



# Lokalplan nr. 28

for et område mellem Vodroffsvej, Sankt  
Markus Allé, Julius Thomsens Plads og  
Rosenørns Allé



September 1981

# LOKALPLAN NR. 28.

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

MELLEM

VODROFFSVEJ, SANKT MARKUS ALLE,

JULIUS THOMSENS PLADS OG

ROSENØRNS ALLE.

Indledning . . . . .	side	1
Lokalplanen. . . . .	side	3
Kort over området		

FREDERIKSBERG KOMMUNE

TEKNISK DIREKTORAT

1981

## Indledning

### 1. Lokalplanens indhold.

Lokalplanen går ud på at udlægge de ejendomme, som i dag benyttes til undervisningsformål, (Handelshøjskolen m.m.), til offentlige formål. De øvrige ejendomme i området udlægges til boligformål.

Det område, der er udlagt til boligformål, er opdelt i to underområder.

Underområde I omfatter ejendommene Vodroffsvej 51, Sankt Markus Alle 4-8 samt Julius Thomsens Plads 2-4. Ejendommene er udlagt til boligformål, men da de ikke forventes nybebygget, er der kun fastsat bestemmelser om benyttelse af ejendommene og ikke om eventuel ny bebyggelses placering og omfang.

Underområde II omfatter ejendommene Vodroffsvej 53 - 57 E samt Rosenørns Alle 11. Ejendommene er ligesom underområde I udlagt til boligformål, men der er yderligere fastsat bestemmelser om opførelse af ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan efter planen opføres i et byggefelt langs Vodroffsvej med en højde på 5 etager. Ved byggefeltets placering og udstrækning er det forudsat, at den eksisterende boligbebyggelse Vodroffsvej 57 C-57 E og Rosenørns Alle 11 bevares.

### 2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Ifølge de af miljøministeriet godkendte midlertidige rammer for indhold i lokalplaner for Frederiksberg Kommune (§ 15-rammerne) kan de ejendomme, der i lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kun udlægges hertil i overensstemmelse med områdets nuværende brug. Ifølge § 15-rammerne er den øvrige del af lokalplanområdet udlagt til boligområde. Bebyggelsesprocenten må ifølge § 15-rammerne ikke fastsættes til mere end 130 i lokalplan, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 5 etager + parterreetage, såfremt bebyggelsen ikke derved bliver højere end lokalplanområdets eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med de godkendte § 15-rammer, idet også § 15-rammernes bestemmelser om opholds- og parkeringsarealers størrelse er medtaget i lokalplan.

### 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 området's karakter. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jfr. kommuneplanlovens § 32).

\*\*\*\*\*

## Lokalplan nr. 28

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Vodroffsvej, Sankt Markus Alle, Julius Thomsens Plads og Rosenørns Alle.

I henhold til kommuneplanloven, lov nr. 287 af 26/6 1975, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### AFSNIT 1. FORMÅL.

Formålet er at sikre området dels til boligformål og dels til offentlige formål samt at åbne mulighed for opførelse af boligbebyggelse langs Vodroffsvej.

### AFSNIT 2. OMRÅDETS AFGRÆNSNING.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:  
19 an, 19 at, 19 au, 19 bd, 19 bi, 20 ea, 20 hh og 20 hp  
alle af Frederiksberg,  
samt alle parceller, der efter den 23/4 1981 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i følgende underområder:  
Underområde I, omfattende følgende ejendomme,  
matrikelnumrene: 19 an, 20 hh og 20 hp.  
Underområde II, omfattende følgende ejendomme,  
matrikelnumrene: 19 au, 19 bd og 20 ea.  
Underområde III, omfattende følgende ejendomme,  
matrikelnumrene 19 at og 19 bi.

### AFSNIT 3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

#### 3.1. Underområde I og II. Boligområde.

- 3.1.1. Området må med nedenstående undtagelse 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, herunder samlingslokaler samt 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.
- 3.1.7. På ejendommen matr.nr. 19 bd må samtlige etager i bebyggelsen langs Rosenørns Alle i almindelig husdybde benyttes til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed.
- 3.1.8. Eventuelle kælderetager må foruden til det under afsnit 3.1.3. angivne formål kun anvendes til lager for forretningsvirksomhed i samme bygning.

3.2. Underområde III.  
Offentlige formål.

Området må kun anvendes til offentlige formål.

AFSNIT 4. VEJFORHOLD.

Der udlægges areal til udvidelse af Vodroffsvej, således at afstanden til vejens midtlinie bliver 10 m.

AFSNIT 5. BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG.

5.1. Underområde I og III.

Opførelse af større nybebyggelse i underområde I og III må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

5.2. Underområde II.

5.2.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom.

5.2.2. Ny bebyggelse skal placeres inden for det på kortbilaget viste byggefelt.

Bebyggelsens højde.

5.2.3. Bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager. Bebyggelsen kan opføres i fuld højde inden for byggefeltet, når bestemmelsen i afsnit 5.2.5. er overholdt.

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

5.2.5. Ingen del af bebyggelsen må have en højde, der overstiger 0,8 x afstanden til modstående vejlinie.

5.2.6. Uanset bestemmelserne i byggelovens § 8 skal nybebyggelse opføres i fuld højde i almindelig husdybde fra vejudvidelseslinien i naboskel mellem matr.nr. 19 bd og 20 ea.

5.3. Opholdsarealer.

- 5.3.1. Der skal for nybebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50 % af boligbruttoetagearealet, 10 % af bruttoetagearealet til forretningsvirksomhed.
- 5.3.2. Opholdsarealerne skal placeres på terræn og indrettes i overensstemmelse med byggeloven og de i medfør af byggeloven udfærdigede bestemmelser.

5.4. Parkeringsarealer.

Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal, 4 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butik, 3 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til kontor og 1½ parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til liberale erhverv i forbindelse med beboelse.

5.5. 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. Gavle skal udføres af mursten.
- 6.2. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.
- 6.3. Bygninger skal udføres med flade eller svagt skrånende tage.
- 6.4. Hver nybygget boligblok må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/Tv-signaler.

AFSNIT 7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Ubebyggede arealer for nybebyggelse skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.



- 7.2. Opholdsarealerne skal være fælles for nybebyggelsen i området.
- 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. 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.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse,  
den 4/5 1981.

John Winther

/ H. Schierup

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 24/8 1981.

John Winther

/ H. Schierup

Nærværende lokalplan begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jfr. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 10/9 1981.

H. Schierup

/ Sv. Palm

Indført i dagbogen  
11/9 1981 14827 -  
Retten på Frederiksberg  
3.afd. Lyst.

J.K.Blide

cst.

/

Esther Synnestvedt



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

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 28, Tillæg

for et område mellem Vodroffsvej, Sankt  
Markus Allé, Julius Thomsens Plads og  
Rosenørns Allé



April 1991

# TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 28.

FOR ET OMRÅDE I FREDERIKSBERG KOMMUNE

MELLEM

VODROFFSVEJ, SANKT MARKUS ALLE,

JULIUS THOMSENS PLADS OG

ROSENØRNS ALLE.

Indledning . . . . .	side	1
Tillæg til lokalplanen . . . . .	side	3
Kort over området		

## INDLEDNING

### 1. Lokalplantillæggets indhold.

Ifølge tillægget udlægges ejendommen Vodroffsvej 55-57, matr.nr. 19 bd, til beboelse af enhver art, herunder hotelvirksomhed og lignende, og der åbnes mulighed for opførelse af nybebyggelse til ovennævnte formål.

Den eksisterende bebyggelse på ejendommen har hidtil været anvendt til erhverv, men denne bebyggelse forudsættes nedrevet.

Ny bebyggelse skal placeres langs Vodroffsvej indenfor et i tillægget angivet byggefelt og skal sammenbygges med bebyggelsen på den syd for liggende ejendom, Vodroffsvej 53, matr.nr. 20 ea.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til højst 110, og bebyggelsens højde må ikke overstige 5 etager.

### 2. Forholdet til den øvrige planlægning.

Ifølge den af kommunalbestyrelsen den 2/12 1985 vedtagne kommuneplan for Frederiksberg Kommune må det i lokalplantillægget omhandlede område i rammer for lokalplanlægning, område 4.B.7, kun udlægges til etageboligområde. Bebyggelsesprocenten må ikke fastsættes til mere end 110 for hver ejendom, og bebyggelsens højde må ikke fastsættes til mere end 6 etager.

Tillægget til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens angivne benyttelse af området. Kommunalbestyrelsen har derfor samtidig med lokalplantillægget udarbejdet et tillæg til kommuneplanen. Tillægget er vedlagt forslag til tillæg til lokalplan nr. 28.

### 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.

\*\*\*\*\*

## TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 28

for et område i Frederiksberg Kommune mellem Vodroffsvej, Sankt Markus Alle, Julius Thomsens Plads og Rosenørns Alle.

I henhold til kommuneplanloven, lovbekendtgørelse nr. 918 af 22/12 1989 fastsættes herved følgende bestemmelser for ejendommene matr.nr.

19 an, 19 at, 19 bd, 19 bi, 19 bk, 20 ea, 20 hh og 20 hp, alle af Frederiksberg, som tillæg til bestemmelserne i lokalplan nr. 28, tinglyst 11/9 1981:

1. Afsnit 1 ophæves og erstattes af følgende:

### "AFSNIT 1. FORMÅL.

Lokalplanens formål er at sikre området til boligformål, offentlige formål samt på ejendommen Vodroffsvej 55-57 at åbne mulighed for opførelse af bebyggelse langs Vodroffsvej til beboelse af enhver art, herunder hotelvirksomhed og lignende."

2. Afsnit 2, pkt. 2.2. ændres således, at underområde I omfatter ejendomme matrikelnumrene: 19 an, 19 bk, 20 hh og 20 hp og underområde II omfatter ejendommen, matrikelnummer 20 ea.
3. Til afsnit 2, pkt. 2.2. tilføjes følgende:  
"Underområde IV, omfattende ejendommen matrikelnummer 19 bd.
4. I afsnit 3, pkt. 3.1.7. ændres "ejendommen matr.nr. 19 bd" til "ejendommen matr.nr. 19 bk".



5. Til afsnit 3 tilføjes følgende:  
"3.3. Underområde IV. Boligformål.  
Området må kun anvendes til beboelse af enhver art, herunder hotelvirksomhed og lignende."
6. Afsnit 5, pkt. 5.2. ændres således , at det omfatter Underområde II og IV.
7. Til pkt. 5.2.2. tilføjes:  
"Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for det viste byggefelt".
8. Pkt. 5.2.6. erstattes af følgende:  
"5.2.6. Uanset bestemmelserne i byggelovens §§ 8 og 9 kan bebyggelse langs Vodroffsvej opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel, når bebyggelsens husdybde ikke bliver større end, at bagfacaden holdes inden for en linie på 45<sup>0</sup> i forhold til nabobygningens bagfacade".
9. Pkt. 5.4. erstattes af følgende:  
"5.4. Parkeringsarealer.  
Der skal udlægges en parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> boligbruttoetageareal og 2 parkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til hotelvirksomhed og lignende".

10.

Som nyt afsnit indsættes:

"AFSNIT 10. ÆNDRING AF LOKALPLAN.

Bestemmelserne i lokalplan nr. 28, tinglyst 11/9 1981, ændres for samtlige de af lokalplanen omfattede ejendomme som anført ovenfor under punkterne 1-10.

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 4/3 1991.

John Winther

/

H. Schierup

Nærværende lokalplantillæg begæres herved i henhold til § 30, stk. 3, i lov om kommuneplanlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 16/4 1991.

H. Schierup

/

Sv. Palm

Matr.nr. 19 an m.fl.

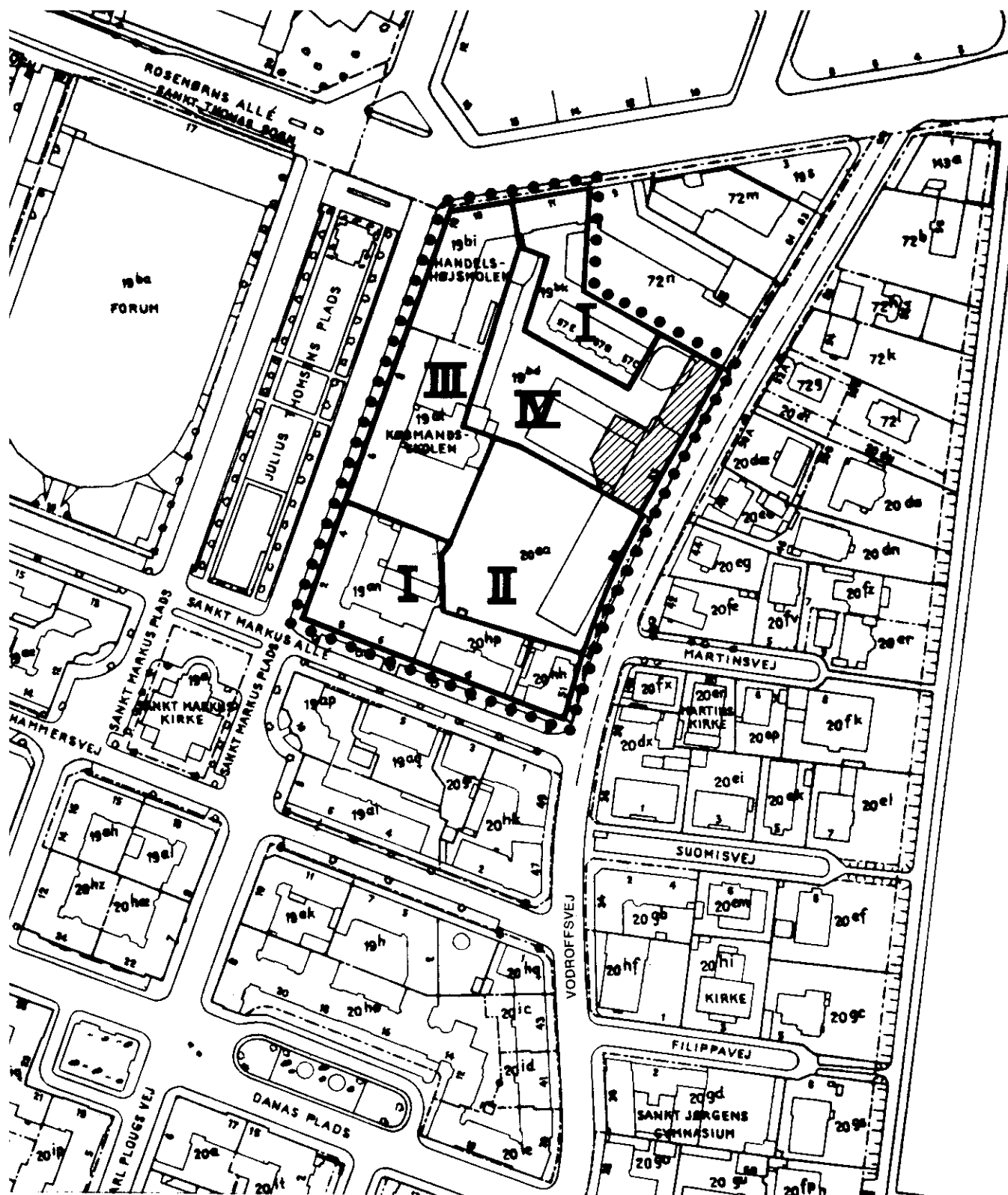
Frederiksberg




Retten på Frederiksberg




indført den 16/4 1991

Lyst under nr. 6138.

Kirsten Jeppesen  
kontorfuldmægtig



-  UNDEROMRÅDE I OG II  
BOLIGFORMÅL
-  UNDEROMRÅDE III  
OFFENTLIGT FORMÅL
-  UNDEROMRÅDE IV  
BOLIGFORMÅL, HOTELVIRKSOMHED O.LIGN.

-  BYGGEFELT
-  GRÆNSE FOR LOKALPLAN
-  VEJMIDTLINIE

**FREDERIKSBERG KOMMUNE**      **Teknisk Direktorat - Byplanafdelingen**

Litra nr. 27/90    tilføjet til    område nr. 238    tegning nr. 02    dato 16.08.90    udf. af JK  
 lokalplan nr. 28

Mål 1:2000

