



Lokalplan nr. 138

for et område på Flintholm



Lokalplan nr. 138 er udarbejdet af

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

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk

2006

Lokalplan nr. 138 for et område på Flintholm

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 138 samt Miljøvurdering for lokalplan 138. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse og anvendelse af området til boligformål og offentlige formål (dag- og døgninstitution for børn og unge).

Lokalplanen muliggør opførelse af helårsboliger langs den kommende vej mellem Finsensvej og Flintholm station med opholds- og parkeringsarealer. Vest for boligerne kan opføres en offentlig institution, herunder dag- og døgninstitution for børn og unge.

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

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune har i 2001 iværksat en byudvikling og byomdannelse af Flintholm-området, som tidligere har været anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk, erhverv og husvildeboliger. Flintholm station er et vigtigt knudepunkt for den kollektive trafik med omstigning mellem Metro, Ringbane, S-tog og busser. Det gør Flintholm-området velegnet for omdannelse til en ny bydel og der planlægges for en attraktiv og levende bydel med en høj tæthed med en blanding af center, kontor erhverv, boliger, offentlige institutioner og kulturelle formål.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet benyttes som adgang til genbrugspladsen og ligger i øvrigt ubenyttet hen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til boligformål, offentlige formål, opholdsarealer og p-pladser.

Lokalplanområdet grænser mod nord op til området for en kommende institution (plejeboliger), mod vest til en kommende boligbebyggelse, mod øst til den kommende vej mellem Finsensvej og Flintholm station („boulevarden“) og mod syd til eksisterende erhvervsjendomme og en kommende bygning med bl.a. en dagligvarebutik. Ny boligbebyggelse skal placeres inden for afgrænsede byggefelter som vist på kortbilag I.

Boligbebyggelsen skal opføres inden for et byggefelt langs „boulevarden“ og med facade i vejlinien langs de nye veje.

Det giver mulighed for opførelse af boliger på maks. 10.220 m² etageareal i op til 6 etager med tilhørende nærrecreative arealer og tilkørsel. Bebyggelsen langs den kommende vej fremstår med varierede højder og facade fremspring og med variation i materialer og farver. Facaderytmen fraviges ved pladsen omkring det fredede målerhus på modsatte side af vejen, hvor der sker en fremrykning af bygningskroppen, som et centralt element ved pladsen. Bebyggelsen vil primært indeholde to boligtyper med tilbagetrukne og fremskudte altaner samt variable vinduesstørrelser.

Bebyggelsen opføres som muret byggeri, evt. med pudset overflade i røde, gule, hvide, grå og beige farver i afdæmpede toner.

Trafik og parkering

Lokalplanen fastlægger, at området skal vejbetjenes fra en ny vej, "boulevarden", fra Finsensvej til Flintholm station. Til boligerne skal etableres parkeringspladser på eller under terrænen med tilkørsel gennem en port i bebyggelsen samt parkeringspladser langs en fælles adgangsvej til plejeboligerne. Gennem åbninger og høje portgennemgange i bebyggelsen skabes adgange til opholdsarealer, stier og p-pladser som er anlagt under eller på terrænen.

For familieboliger skal etableres mindst 1 bil p-plads pr. bolig og mindst 2 cykel p-pladser pr. bolig. For institutioner fastsættes mindst 1 bil p-plads pr 150 m² bruttoetageareal og 1 cykel p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Den fremtidige institution vil få tilkørselsmulighed fra en kommende adgangsvej fra Flintholm Allé.

Ubebyggede arealer

For boligerne skal opholdsarealet udgøre mindst 50 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealerne skal anlægges i et sammenhængende forløb af grønne arealer med parklignende karakter, således at de enkelte grunde på disse arealer ikke hegnes særskilt, med undtagelse af opholdsareal for institutionen.

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

FORHOLDET TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplan 2005

I 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 trafikal 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.

Kommuneplan 2004

I kommuneplanen er hele Flintholm-området, rammeområde 3.C.2, udlagt til stationsnært centerområde med en maks. bebyggelsesprocent på 150. 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 kommuneplanens generelle rammebestemmelser er fastsat en gennemsnitlig lejlighedsstørrelse på min. 110 m². Inden for et større delområde på Flintholm er det aftalt, at den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse skal fastsættes til min. 103 m², og her indenfor kan der lokalt ske variation fra bebyggelse til bebyggelse. Der er vedtaget kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2004 med et lejlighedsgennemsnit på min. 103 m² etageareal.

Lokalplaner

Der foreligger en rammelokalplan nr. 126 for hele Flintholm-området hvor lokalplanområdet er en del af Område III, der bl.a. fastlægger, at der kan opføres bebyggelse i højst 4 etager med en maks. bebyggelsesprocent på 110 for hver enkelt ejendom.

Større byggearbejder forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan med mere detaljerede bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Det aktuelle lokalplanområde indgår i en samlet disponering af den vestlige del af Flintholm-området mellem Flintholm Allé og „boulevarden“. Der er udarbejdet en samlet bebyggelsesplan for hele Flintholm-området der viser placeringen af bebyggelserne. Se Bebyggelsesplanen s. 15. Dette indebærer justering af skelgrænser, men fastholder de hidtil aftalte byggemuligheder for de enkelte grundstykker inden for en samlet bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsesprocenten for den fremtidige boligbebyggelse bliver 122. Der kan inden for den vestlige del af området opføres en institution på 1.000 m² med en bebyggelsesprocent på 50.

Den nordlige del af Område III ved Einer Jensens Vænge og Flintholm Allé er ved supplerende lokalplan nr. 137 fastlagt til boligformål, herunder kollegier, med en maks. bebyggelsesprocent på 130.

Området syd herfor er ved supplerende lokalplan nr. 146 fastlagt til boligformål, herunder plejeboliger, med en maks. bebyggelsesprocent på 110 for området under ét.

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 restaurationer”, som vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 23. maj 2000.

Området er omfattet af lov om forurenede jord, for så vidt angår håndtering af forurenede jord m.v. Eventuelle grundvandssænkninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der, såfremt det er relevant, redegøres for planens indvirkning på miljøet.

Frederiksberg Kommune har vurderet, at nærværende lokalplan, der fastlægger områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og disponering, er underlagt kravet om miljøvurdering og har derfor udarbejdet „Miljøvurdering af lokalplan 138 i Flintholm-området“ (jf. planlovens § 17).

I forbindelse med udviklingen af Flintholmområdet, herunder området omfattet af lokalplan 138, vil der være fokus på korrekt håndtering af forurenede jord, ligesom udviklingen af området vil ske efter de retningslinjer for miljøet, der er fastsat i kommunens vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder m.v. Det er derfor kommunens opfattelse, at miljøgener (støj, lugt etc.) vil blive begrænset mest muligt, ligesom byggeriet søges opført på en miljømæssigt forsvarlig måde.

Det færdige byggeri kommer til at ligge stationsnært med gode kollektive trafikforbindelser. Der vil på sigt blive skabt et helt nyt byområde (Flintholm) til erstatning for den tidligere ikke anvendbare gasværksgrund. Der har ikke været indsigelser knyttet til den udførte miljøvurdering. Kommunen vil overvåge udviklingen i miljøtilstanden på området via det almindelige tilsyn, som kommunen er forpligtiget til at føre i henhold til bygge-, miljø-, og jordforureningslovene.

Lokalplan nr. 138 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 bebyggelse rummende helårsboliger, herunder familieboliger,
- at muliggøre en senere opførelse af en dag- og døgninstitution for børn og unge,
- at etablere en sikker trafikbetjening, og at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne, herunder legepladsområder, der kan indgå i en sammenhæng med de grønne arealer og de øvrige ejendomme på naboarealerne.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnummer og herunder opdelt ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 08.05.2006 udstykkes og opdeles fra matr. nr. 8b og 8o.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1

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

3.2

I en lejlighed må et enkelt værelse, som samtidig bruges til beboelse, anvendes til erhverv af lejlighedsindehaveren uden medhjælp. Erhvervet må ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

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 og til offentlige tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere.

Afsnit 4 Vej-, sti og parkeringsforhold

4.1

Området trafikbetjenes ad en ny vej fra Finsensvej til Flintholm station og ad en fælles adgangsvej til plejeboligerne. Boligbebyggelsen har tilkørsel til parkeringsarealet gennem en port i bebyggelsen (A) samt ad den fælles adgangsvej (B). Institutionen skal have tilkørsel fra adgangsvej (C) fra Flintholm Allé, i princippet som vist på kortbilag I.

4.2

Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier i princippet som vist på Illustrationsplanen med forbindelse til det overordnede stinet – efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 150m² bruttoetageareal institution. Pladserne anlægges under eller på terræn og med adgang gennem port i bebyggelsen fra den kommende vej fra Finsensvej til Flintholm station.

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig og 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal institution. For ungdoms- og ældreboliger udlægges 1 cykelparkeringsplads pr. bolig. 50% af cykelparkeringspladserne skal anlægges i cykelkælder.

4.4

Parkerings- og tilkørselsarealer skal tilpasses stier og opholdsarealer og anlægges i princippet som vist på Bebyggelsesplanen og efter en af kommunalbestyrelsen godkendt plan for hele Flintholm-området.

Afsnit 5 Bebyggelsens placering og omfang

5.1

I området kan opføres helårsboliger på maks. 10.220 m² etageareal og 1.000 m² etageareal til offentlige formål, herunder dag- og døgninstitution for børn og unge.

5.2

Et minimum 2,5 m bredt areal mellem grundgrænsen mod den kommende vej fra Finsensvej til Flintholm station og byggefeltet anlægges til forhaver. I dette areal må højst anlægges 3 m cykelparkering pr. opgang målt i facadens længde. Indenfor dette areal kan mindre bygningsdele som f.eks. vindfang tillades.

5.3

Ny boligbebyggelse skal placeres inden for det viste byggefelt og placeres i afgrænsningen mod vej i delområde I på kortbilag 1.

5.4

Der skal ske en frem- eller tilbagerykning af facaden ved pladsen med det fredede målerhus på den anden side af den kommende vej. Derudover kan der etableres altaner, karnapper, trappetårne, terrasser samt mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen uden for det i afsnit 5.3 angivne byggefelt.

5.5

Ny bebyggelse kan opføres i højst 6 etager mod den kommende vej fra Finsensvej til Flintholm station.

5.6

Bebyggelsen skal opføres med lodrette opdelinger for hver eller hver anden opgang med skift i facader, materialer, farver, overflader og øvrige bygningsdetaljer.

5.7

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,50 m over terræn eller et fastlagt niveauplan. Stuelejligheders gulv skal placeres min. 1 m over terræn eller efter et fastlagt niveauplan.

5.8

Familieboliger skal være minimum 85 m² og i gennemsnit minimum 90 m².

5.9

Der skal udføres offentlige adgange for fodgængere - gennem åbninger mellem bygninger, via 1½ - 2 etagers portgennemgange eller ved store åbne trapperum, der muliggør visuel kontakt til opholdsareal fra gaden på tværs af bebyggelsen som angivet på kortbilag I ved punkterne A, D, E og F. Gennemgang ved D kan dog erstattes med en sti langs gavlen af bygningen.

Facadeudformningen skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

5.10

Nævnte portgennemgange og åbne trapperum medregnes ikke i etagearealet.

5.11

Der kan opføres institutionsbebyggelse i maks. 2 etager ved det med II markerede område på kortbilag I.

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 områdets karakter og skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Mindre bygningsdele og trappetårne kan udføres i andre materialer efter kommunalbestyrelsens godkendelse.

Ny bebyggelse skal opføres med facader af tegl (blank mur eller pudsede). Facader skal udføres i røde, gule, hvide, grå og beige farver i afdæmpede farver. Soklen kan udføres i natursten. Glas må ikke fremstå farvede. Vinduesrammer og sprosser skal udføres i træ eller aluminium.

Mod den kommende vej fra Finsensvej til Flintholm station skal facadeforløbet varieres med lodret opdeling og variation i vinduesproportionering. Bygningen skal afsluttes med gesims, udhæng eller tilbagetrukket penthouselejlighed. Stueetagen skal fremstå anderledes end den øvrige facade, f.eks. som kvadrepuds.

Bygningen langs den kommende vej skal mod syd afsluttes med en runding af bygningskroppen. Der kan opføres penthouselejligheder fra 4. til 6. etage.

Tage udføres med en hældning på min. 15 grader dog undtaget trappetårne. Tage udføres i tegl, naturskifer eller zink. Der kan etableres tagterrasser i vekselvirkning med de skrå tagflader. Tagrender, nedløbsrør mv. skal udføres i zink.

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 bygning må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler.

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

6.4

Opsætning af større radio- og TV-antenner, herunder parabolantenner, som efter kommunalbestyrelsens 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. Areal til parkering af biler og cykler medregnes ikke til opholdsarealet.

Fra hver lejlighed skal der være direkte adgang til opholdsareal i det fri enten i form af grønt areal eller altan.

Altaner på min. 2,5 m², terrasser og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsareal. Til stuelejligheder kan mod byhaven indrettes terrasser, der kan afskærmes af beplantning i form af små træer og buske. Mod 'boulevarden' skal indrettes et grønt areal efter en samlet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

7.2

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

Den øvrige del af ejendommens opholdsarealer, herunder legepladsområder, skal indgå i et samlet parkareal i sammenhæng med de kommende naboejendomme i princippet som vist på Illustrationsplanen.

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

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

Der skal på ejendommen afsættes den fornødne plads til affaldsinventar m.v.

Afsnit 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.

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 her i skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Afsnit 12 Ophævelse af lokalplan og servitutter

12.1

Lokalplan nr. 126 bliver ophævet for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme og dele af ejendomme med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 138.

12.2

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.

Afsnit 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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 ophøre.

13.2

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m. fl. med mindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, (jf. planlovens §§ 19 og 20).

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

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 8. maj 2006.

Mads Lebech
Borgmester

/

Jacob Nordby
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 afløst 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, afløst for de af lokalplanen omfattende ejendomme, matr. nr. 8e.

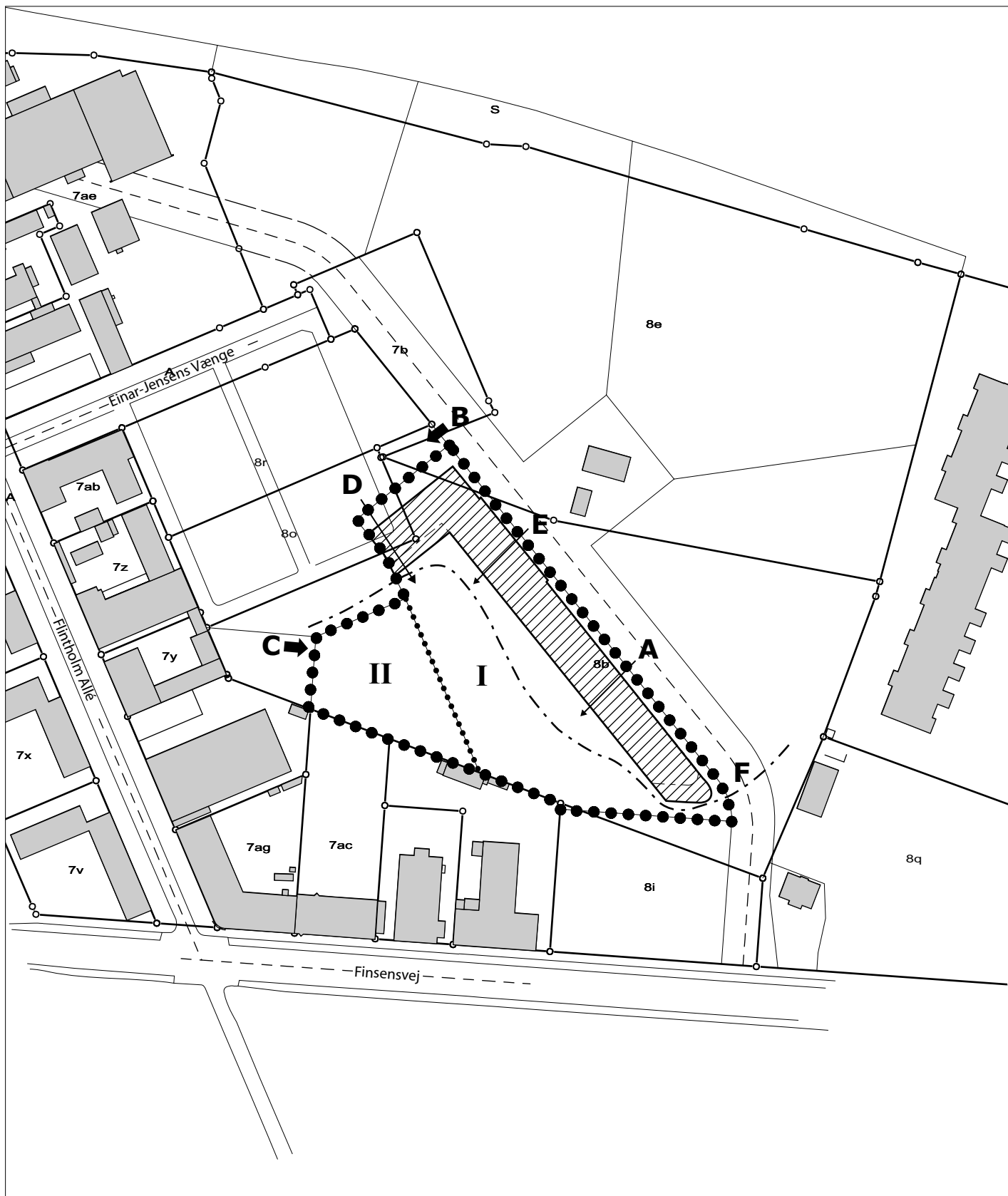
Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 28. august 2006.

Jacob Nordby
Teknisk Direktør

/

Niels Thygesen
Plan- og Miljøchef

Retten på Frederiksberg
Indført den 17.11.2006
Lyst under nr. 26997



●●●● Grænse for lokalplanen

 Forslag til byggefelt

..... Delområdegrænse

- - - - Offentlig tilgængelig sti

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN nr. 138

Kortbilag nr. 1

Dato 22.02.2006

Mål: 1:2000



Bebyggelsesplan.

