

Justitsministeriets genpartpapir. Til lejekontrakter, servitutdok
fortsættelse af dokumenter, fortegnelse over pantsatte genstande o.l. (vedr.
fast ejendom).

Anmelderens navn og bopæl (kontor):

Mtr. nr., ejerlav, sogn:
(i København kvarter)
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i ting-
bogen, art. nr., ejerlav,
sogn.

Y. F. BRAMMER
LANDRETTSSAGFØRER
BREDGADE 3, KØBENHAVN

Stempel: 2 kr. 00 øre.

DECLARATION

Undertegnede ejendomsaktieselskabet Torvebo, Klareboderne
4, København K, er ifølge tinglyst skøde ejer af ejendommene,
mtr. nr. 14 x og 14 y af Frederiksberg by, Sankt Thomas sogn.

Den på ovennævnte ejendomme af A/S Dansk Shell, København,
etablerede service station, og hvad der yderligere af A/S Dansk
Shell er eller senere måtte blive anbragt på de ovenfor nævnte
ejendomme, mtr. nr. 14 x og 14 y af Frederiksberg by, Sankt Tho-
mas sogn, er overladt os til brug ved forhandling af A/S Dansk
Shell's produkter og vedbliver at være A/S Dansk Shell' ejen-
dom.

I denne forbindelse forpligter vi os og eventuelle efter-
følgende ejere af ejendommene, mtr. nr. 14 x og 14 y af Frede-
riksberg by, Sankt Thomas sogn, til

- indtil 1/5-1981 - enten selv eller ved forpagter - fra nævnte service station på behørig måde at forhandle benzin og smøremidler leveret af A/S Dansk Shell (eller den eller dem til hvem selskabet måtte overdrage sin ret).
- i samme tidsrum, d.v.s. indtil 1/5-1981, må der ikke på eller fra ejendommene, mtr. nr. 14 x og 14 y af Frederiksberg by, Sankt Thomas sogn, forhandles eller forbruges, reklameres eller skiltes med benzin eller andre motorbrændstoffer, petroleum, brændselsolier eller smøremidler leveret af andre firmaer end A/S Dansk Shell (eller den eller dem til hvem selskabet måtte overdrage sin ret). Undt: at fra denne bestemmelse er dog, for så vidt angår eget forbrug af petroleum og smøremidler, det på ejendommene beliggende mekanikerværksted (markeret med rød skravering på vedhæftede tegning), så længe dette drives af den nuværende lejer.

Påtaleberettiget til havdelse af disse deklarationsbestemmelser er A/S Dansk Shell, København.

Nuværende deklaration, hvis bekostning bæres af A/S Dansk Shell, bekræfter tinglyst som betyrdende vore ejendomme som servitut, idet det bemærkes, at deklarationen respekterer nuværende pantsætninger.

Med henvisning til påhvillende servitutter henvises til ejen-

dommenes blide i tingbogen.

København, den 14.3.1956

Aktieselskabet Torvebo

Syn: Janna Bolm.
" L. Hanskam.
" G. Bolm

Til vitterlighed:

Navn: F. Damsgaard Andersen sign.	Navn: G. Bowman sign.
Stilling: Salgsinspektør	Stilling: Bogholderske
Adresse: Bedstevej 27, Valby	Adresse: Kongevej 37 a, Holte.

Indført under nr. 973 i dagbogen for retskreds nr. 1
Frederiksberg birk, III. afdeling, den 31 marts 1956

Lyst. Tingbog: Bind 16 bind 283.285

Udsket af d/g. reg. forviser

:ANTZEN

~~ANNE BENNEDSEN, fm.~~

FCG-PETERSEN, fm.

sign: Roystoft, R

4.6.2 Genpartens rigtighed bekræftes.
Dommeren i retskreds I. Frederiksberg birks III. afd. den 31 marts

Jauhu

1956

Mtr. nr., ejerlav, sogn: 14 ic af
(i København kvarter) Frederiksberg
eller (i de sønderjydske lands-
dele) bd. og bl. i tingbogen,
art. nr., ejerlav, sogn.

Stempel: 4 kr. - øre

Akt: Skab nr.
(udfyldes af dommerkontoret)

Købers }
Kreditors } bopæl:

Gade og hus nr.: Holger Danskesvej 41

Anmelder: J. Valentin
landsretssagfører
Trommesågen 7, V.

F.B. 3098
29/9 1965

D e k l a r a t i o n .

Ved at meddele dispensation fra bygningslovens §§ 15, 27, 28 og 43 har Frederiksberg kommunalbestyrelse og boligministeriet meddelt tilladelse til, at der på ejendommen matr. nr. 14 ic af Frederiksberg, Holger Danskes Vej 41, opføres en 5-etages beboelsesejendom med parterreetage og tilbagetrukket tagetage på en del af ejendommen.

Underskrevne ejere erklærer herved for sig og efterfølgende ejere af omhandlede ejendom at have modtaget kommunens og ministeriets øvenstående tilladelse på vilkår:

- 1) at ejendommens ubebyggede areal stedse anvendes på en efter kommunalbestyrelsens skøn for både ejendommens beboere og de omboende tiltalende og hensigtsmæssig måde, og at ejeren forpligter sig til, når det måtte blive krævet af kommunen, uden udgift for denne at tilvejebringe et med andre ejendomme i karreen fælles have- og gårdanlæg,
- 2) at gavlene ikke benyttes til reklamering,
- 3) at der ingen sinde foretages ændringer ved indkørsel eller gård, som forringer de godkendte tilkørselsforhold,
- 4) at bebyggelsen underkastes facade-, plan- og beliggenhedscensur, og at fritstående gavle behandles som facade,
- 5) at der stedse opretholdes i alt 30 henstillingspladser for biler,
- 6) at opholds- og legearealet anlægges og stedse vedligeholdes på en af kommunen godkendt måde, og
- 7) at ejendommen kun benyttes som godkendt til ren familiebeboelse (jfr. byplanvedtægt, lyst 15/9 1964, § 3, stk. 1.).

Denne deklaration, der skal tinglyses forud for al pantegæld, må ikke udslettes uden Frederiksberg Kommunalbestyrelses samtykke, og påtaleberettiget til samme er alene kommunalbestyrelsen.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og andre byrder henvises til tingbogens udvisende.

København, den 29/9 1965

sign. S. Thomsen/Christensen,
Vilhelm Olsen,

J. Valentin
landsretssagfører
Trommesålen 7, V.

Thorvald Dreyer
Tømrrersendenes A/S
København,
Vald. Nielsen, Poul Petersen

Indført under nr. 3092 i dagbogen for retskreds nr. 2.
Frederiksberg birkerets 3. afdeling, den 29 SEP. 1965

Lyst. Tingbog: Bind 11 blad 14 ic

Anm: 1) 130.000 kr. til Blb. Blypølse.
2) 158.000 kr. 200.000 kr. 3.000.000 kr.
pr. midler.
Udskr. af A/s reg. forevist.

C. OVE CHRISTENSEN

A. KJAR

A. RICHARDT, fm.

Genpartens rigtighed bekræftes.

Dommeren i retskreds II. Frederiksberg birkerets 3. afd., den 29 SEP. 1965

Foranstående anmærkning af 29.9.1965 annulleres.

Frederiksberg birk, III. afdeling den 17.12.1965

C. OVE CHRISTENSEN

I. LINDGAARD PEDERSEN

U. RUBINSTEIN, fm.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederiksberg

* *** *** Tinglysningssafdelingen

Akt.nr.:

2_FRB_A10

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 10 A Hovedejd, Frederiksberg

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 10.04.1990 under nr. 5755

Senest ændret den : 26.05.2009 under nr. 6576

Aflyst af Tingbogen den 26.05.2009 i sin helhed.

Retten i Frederiksberg den 03.06.2009

Lena Schaub

Aflyst

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Frederiksberg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:

2_FRB_A10

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 10 A Hovedejd, Frederiksberg

Ejendomsejer:

Lyst første gang den: 26.05.2009 under nr. 6576

Senest ændret den : 26.05.2009 under nr. 6576

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr.nr.

-

Lokalplan nr. 68 er samtidig aflyst og byplansvedtægt nr. 22 er aflyst på de matr.nr. nærværende lokalplan er omfattet af.

-

Afvist f.s.v.a. vejarealerne med matr.nr. 10DQ, 10M, 10X, 10Y, 11ID, //kb, //ks, 198, 204, 218, 219, 46V og 46X, idet disse matr.nr. ikke findes i tingbogen.

Retten i Frederiksberg den 02.06.2009

Lena Schaub



GENPART 071706 02 0000,0022 26.05.2009 TA
1.400,00 K

Lokalplan nr. 153

Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret



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

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk

Marts 2009

Lokalplan nr. 153 for Svømmehalskvarteret

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanområdet	6
Bevaringsværdier i Svømmehalskvarteret	6

Lokalplanens indhold

Lokalplanens formål	10
Bevaringsværdige bygninger	10
Facader, skilte og altaner	11
Områdets anvendelse	11
Bebyggelsens omfang og placering	11
Friarealer, parkering mv.	12
Byfornyelse	12
Tekniske anlæg	12

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2004	13
Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004	15
Lokalplan 115, Lokalplan 68 og Byplanvedtægt 22	15
Lokalplan for ny metrostation ved Aksel Møllers Have	16
Museumsloven	16
Miljøforhold	16
Endelige retsvirkninger	18

LOKALPLANEN

Afsnit 1 Formål	19
Afsnit 2 Områdets afgrænsning	20
Afsnit 3 Områdets anvendelse	21
Afsnit 4 Bebyggelsens omfang og placering	23
Afsnit 5 Bevaring af bebyggelse	24
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Afsnit 7 Ubebyggede arealer	28
Afsnit 8 Vej- og parkeringsforhold	29
Afsnit 9 Byfornyelse - særlige bestemmelser	30
Afsnit 10 Ibrugtagningstilladelse	30
Afsnit 11 Miljøforanstaltninger	31
Afsnit 12 Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	31
Afsnit 13 Ophævelse af lokalplan og servitutter	31
Afsnit 14 Lokalplanens retsvirkninger	32

BILAG

Bilag til redegørelsen, Bygningernes bevaringsværdier 1-4
Kortbilag 1, anvendelse
Kortbilag 2, bevaringsværdig bebyggelse

REDEGØRELSE

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget denne Lokalplan 153 for Svømmehalskvarteret.

Lokalplan 153 erstatter Lokalplan 68 og fastlægger bevarende bestemmelser for eksisterende bebyggelse i Svømmehalskvarteret. Lokalplan 153 viderefører bestemmelser i Lokalplan 68 med henblik på at muliggøre fortsat byfornyelse og bringer lokalplanens anvendelsesbestemmelser i overensstemmelse med Kommuneplan 2004.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommunes Teknik- og Miljøudvalg vedtog i maj 2007 at nedlægge et såkaldt § 14- forbud på ejendommen Adilsvej 12/Helgesvej 18-20.

Baggrunden var en ansøgning om at opsætte altaner på bygningens gade- facade, hvilket kommunen ikke fandt i overensstemmelse med bestemmelser i den gældende Lokalplan 68 og områdets karakter. Kommunens afgørelse i henhold til lokalplanen blev af ejendommens ejer påklaget til Naturklagenævnet, som fandt, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Lokalplan 68 ikke var præcise nok til at kunne hindre etablering af altaner. Derfor har Kommunalbestyrelsen nedlagt forbud mod den ansøgte opsætning af altaner efter Planlovens § 14, hvilket indebærer, at kommunen inden for et år skal offentliggøre et lokalplanforslag.

Frederiksberg Kommune har gennem en 20-årig periode gennemført omfattende fornyelse af bygningsmasse og byrum i Svømmehalskvarteret. Arbejdet blev indledt med Kommunalbestyrelsens vedtagelse af byforbedringsplanen i 1987. Lokalplan 68, som blev vedtaget i april 1990, udgør plangrundlaget for byfornyelsen. Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser for byfornyelsen, skaber mulighed for bolig- og friarealforbedringer, og giver mulighed for huludfyldning og integration af erhverv og servicefunktioner i bebyggelse langs befærdede veje.

Der er i perioden 1999-2007 gennemført helhedsorienteret byfornyelse i den østlige del af Svømmehalskvarteret. Den vestlige del af Svømmehalskvarteret og to karréer beliggende mellem Sindshvilevej og Godthåbsvej er omfattet af et områdefornyelsesprojekt, der forløber i perioden 2007-2012. Områdefornyelsen indebærer blandt andet fornyelse af områdets veje og byrum. Byfornyelsen i Svømmehalskvarteret er efterhånden langt fremme og har ført til synlige forbedringer. Boligkvaliteten er højnet ved fornyelse af bygningsmassen, udbedring af installationsmangler, lejlighedssammenlægninger mv. De gennemførte og pågående byfornyelsesaktiviteter har ført til at området nu fremstår som et homogent byområde med god kvalitet i bygninger og byrum. Det er intentionen, at der gennemføres byfornyelse af de resterende karréer, friarealer og byrum i Svømmehalskvarteret. Kommunalbestyrelsen vil med en bevarende lokalplan for hele Svømmehalskvarteret sikre, at de opnåede kvaliteter bevares og udvikles.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet afgrænses af Nordre Fasanvej mod vest, Holger Danskes Vej mod nord og Falkoner Allé mod øst. Mod syd afgrænses området af Frederiksbergcentret og bebyggelser langs Nylandsvej, Sprogøvej og Lyøvej.

Bevaringsværdier i Svømmehalskvarteret

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneatlas Frederiksberg, bevaringsværdier i byer og bygninger 1994, blev der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940. Bygningerne er blevet bedømt ud fra arkitektoniske, kulturhistoriske, miljømæssige, originalitetsmæssige og tilstandsmæssige værdier, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi indenfor en skala fra 1 til 9 i henhold til SAVE-systemet (Survey of Architectural Values in the Environment) med 1 som højste bevaringsværdi og 9 som laveste. Kommuneatlas Frederiksberg udpeger derudover væsentlige, bevaringsværdige bymæssige sammenhænge.

Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens tilladelse og ikke ombygges eller på anden måde ændres udvendigt.

Frederiksberg Kommune har foretaget en fornyet vurdering af bevaringsværdier i forbindelse med denne lokalplan. Lokalplanområdet rummer mange ældre bygninger med høj bevaringsværdi (3-4). Svømmehalskvarteret rummer derudover karakteristisk bebyggelse opført efter 1940, som repræsenterer stor arkitektonisk værdi og betragtes som bevaringsværdig, eksempelvis bebyggelsen Aksel Møllers Have og bebyggelsen omkring Rolfs Plads.

Den konkrete bevaringsværdi fra 1 til 4 for hver enkelt bygning er vist på bilaget til redegørelsen, Bygningernes bevaringsværdier 1-4. De bevaringsværdige bygninger er omfattet af lokalplanens bevarende bestemmelser, jf. kortbilag 2 til lokalplanen.

Den centrale del af Svømmehalskvarteret er i Kommuneatlas Frederiksberg fremhævet som et særligt bebyggelsesmønster, dvs. et område hvor bygninger, veje, pladser og grønne træk danner en karakteristisk helhed med en egen identitet.

Kvarteret er karakteriseret ved meget homogene karrébebyggelser i 4½ etager opført over en kort periode efter 1880. Karréerne er præget af ensartede etageejendomme med korte facadeforløb bestående af to-tre opgange.

Karréernes murstensfacader er overvejende nøgterne og uden karnapper, balkoner mv. Stueetagerne er ofte pudsede med tilbageliggende fuger i vandrette bånd. Mod Falkoner Allé rummer facaderne flere detaljer i form af frontspidser (gavlignende udbygninger på facaden), karnapper mv.



Den centrale del af Svømmehalskvarteret er præget af homogen karrébebyggelse

De mange gadetræer og en ensartet udformning af gaderummene er med til at give området en særlig identitet og er et led i den helhedsorienterede byfornyelse



Lokalplan 115, for butikker og skilte, vil fortsat være gældende langs de primære centerstrøg inden for lokalplanområdet, her Godthåbsvej



Kvarteret rummer også nyere bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet, som er bevaringsværdig



Frederiksberg Svømmehal



Mange gårdum er renoveret i forbindelse med byfornyelsen



Flere steder er der indkig til gårdummen

Mange af kvarterets karréer er ikke helt sammebyggede, og der er fra gaderne indkig til gårdene, som flere steder er fint renoverede.

Frederiksberg Svømmehal er en markant bygning i kvarteret. Bygningen har funktionalistiske træk med en monumental facade mod Aksel Møllers Have. Svømmehallen er opført i 1934 af Frederiksberg Kommune ved arkitekt A. S. Lauritzen.

Bebyggelsen Aksel Møllers Have, Aksel Møllers Have 2-28 og Godthåbsvej 35-41, blev præmieret i 1946-47. Bebyggelsen er tegnet af arkitekt S. Tanggaard og er et repræsentativt eksempel på tidens store længhuse - her i overformat. Bygningshøjden er 10 etager, men bygningen virker mindre påtrængende på grund af den tidstypiske kombination af altan og karnap, der skaber et levende relief på facaden.

Bebyggelsen omkring Rolfs Plads, Rolfs Plads 3-27, er ligeledes et tidstypisk eksempel på byggeri fra 1940'erne.

Kvarteret har to større markante park- og byrum, som udgør samlingspunkter og mødesteder i bydelen, Aksel Møllers Have og Langelands Plads. Både Aksel Møllers Have og Langelands Plads vil blive renoveret med ny indretning og nye opholds-, lege-, og aktivitetsmuligheder i forbindelse med områdefornyelsen i den vestlige del af Svømmehalskvarteret.

Den ensartede udformning af bydelens gaderum giver en oplevelse af sammenhæng og identitet i Svømmehalskvarteret. De fleste af kvarterets gader er ensrettede og indrettet med parkering i begge vejsider opdelt med vejtræer.



Bebyggelsen Aksel Møllers Have

I forbindelse med den helhedsorienterede byfornyelse i den østlige del af kvarteret, er der gennemført renovering af områdets gader. Der er opnået et homogent helhedspræg med en ensartet udformning af fortovsarealer og parkeringsarealer, god gadebelysning, bevidst brug af byrumsinventar, mindre pladsdannelser og karakterfuld beplantning med gadetræer. Det er besluttet, at disse hovedprincipper vil blive fulgt i forbindelse med områdefornyelsen i den resterende del af kvarteret.

I forbindelse med Metrocityringen vil der blive etableret en ny metrostation ved Aksel Møllers Have. Metrostationen vil få en forplads med primær adgang fra Godthåbsvej.

Falkoner Allé og Godthåbsvej er i kommuneplanen udpeget som primære centerstrøg med et varieret udbud af butikker. Dele af Nordre Fasanvej og en del af Falkoner Alle er udpeget som bydelsstrøg og rummer ligeledes butikker og service.

I Aksel Møllers Have ligger Byggeriets Hus. Byggeriets Hus blev etableret i forbindelse med Kulturbyåret i 1996. Det opførtes med støtte fra Kulturby 96 Fonden og fire andre større sponsorer samt gennem firmaer, som har leveret materialer og arbejdskraft. Bygningen er et udtryk for de muligheder, som kan opstå, når gamle mureteknikker kombineres med stål, glas og beton.

Byggeriets Hus er et kulturelt mødested, som drives af Frederiksberg Kommune. Byggeriets Hus benyttes af Frederiksbergs borgere til mange forskellige former for arrangementer og aktiviteter, f.eks. udstillinger, møder, foredrag og musik.



I den østlige del af Svømmehalskvarteret er gaderne renoveret med en ensartet udformning



Byggeriets Hus

Lokalplanens bestemmelser sigter på at bevare områdets karakter og bygningernes oprindelige udformning

Materialevalg, vinduesformater og de mange fine bygningsdetaljer og dekorative elementer mv. skal bevares



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål

Formålet med denne lokalplan er at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, at sikre at bygningsændringer sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur, at fastholde de bymæssige kvaliteter for området som helhed og at sikre at ny bebyggelse indpasses i kvarteret på tilfredsstillende måde i overensstemmelse med områdets karakter.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre både den homogene karrébebyggelse og enkeltstående bygninger med en særlig arkitektur



Lokalplanens formål er også at udgøre plangrundlaget for områdets fortsatte byfornyelse. Derfor videreføres relevante bestemmelser i Lokalplan 68 vedrørende bebyggelsens anvendelse, indretning af ubebyggede arealer og særlige bestemmelser med henblik på byfornyelse. Formålet med disse bestemmelser er at skabe mulighed for forbedring af friarealer og boliger, ændre boligsammensætningen i området ved lejlighedsammenlægninger, at opnå mulighed for integration af erhverv- og servicefunktioner i boligområdet, og at skabe mulighed for nybyggeri i mindre omfang i form af huludfyldning.

Bestemmelserne i Lokalplan 68 vedrørende anvendelse til forretningsvirksomhed tilrettes i forhold til de gældende bestemmelser i Kommuneplan 2004 om erhvervsformål og detailhandel.

Bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen omfatter hele Svømmehalskvarteret og et mindre område syd for Nylandsvej med tilsvarende bebyggelsesstruktur. Svømmehalskvarteret er et meget homogent og harmonisk boligmiljø med bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet og markante fælles præg.

Kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde områdets kvaliteter, som blandt andet er opnået gennem løbende byfornyelse. Derfor fastlægges bevarende bestemmelser for bebyggelsen i Svømmehalskvarteret, som skal sikre, at bebyggelsen ikke kan nedrives eller ændres i sit ydre uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for tage, facader, kviste og tagvinduer, døre og porte, altaner, stildetaljer, skiltning, belysning, antenner mv. Disse bestemmelser skal sikre, at bygningsændringer i forbindelse med fornyelse og renovering sker i overensstemmelse med den enkelte bygnings arkitektur såvel som kvarterets arkitektoniske helhedspræg. Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser, som skal sikre at ny bebyggelse i form af tilbygninger og huludfyldning afstemmes i forhold til kvarterets eksisterende bebyggelse.

Facader, skilte og altaner

Frederiksberg Kommune lægger stor vægt på at sikre kvalitet i bygninger og i det visuelle miljø. Derfor har kommunen udviklet en praksis med vejledning omkring facader, skilte og altaner. Denne lokalplans bestemmelser tager udgangspunkt i denne gældende praksis, som er sammentrækket i Frederiksberg Kommunes vejledning for facader og skilte, samt Frederiksberg Kommunes retningslinier for etablering af nye altaner i ældre etageejendomme.

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af helårsbeboelse. Delområder inden for lokalplanområdet udlægges til kontor- og serviceerhverv, samt offentlige formål. Aksel Møllers Have og Langelands Plads udlægges til rekreative formål. Der kan endvidere etableres butikker i de nederste etager i randbebyggelsen mod centerstrøg og bydelsstrøg inden for lokalplanområdet, i overensstemmelse med kommunens detailhandelsstruktur.

Anvendelsesbestemmelserne tager udgangspunkt i anvendelsesbestemmelserne i Lokalplan 68. Anvendelsesbestemmelserne er dog tilrettet i forhold til den gældende Kommuneplan 2004. Dette indebærer blandt andet, at der inden for de delområder, som er udlagt til erhverv, ikke kan etableres lettere industri og håndværksvirksomhed, men alene kontor- og serviceerhverv. Det indebærer også, at der indenfor områder, der er udlagt til boliger, ikke kan etableres pensionater og klublejligheder.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for at sikre, at områdets nuværende bebyggelseskarakter og -tæthed fastholdes. Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesprocent på maksimalt 110 % for hver ejendom.

I forbindelse med huludfyldning i eksisterende karréstrukturer kan der ske fortætning med en højere bebyggelsesprocent end 110, dog under hensyntagen til de omgivende forhold i hvert enkelt tilfælde.



Altaner i tagfladen må kun etableres som kvistaltaner



Lokalplanen fastlægger bestemmelser for udformning af vinduer, kviste og for bevaring af bygningsdetaljer



Der er mulighed for at etablere karnapper, udestuer mv. på gårdfacaderne i forbindelse med byfornyelse



Det kan også tillades at etablere altaner på gårdfacader når særlige krav er opfyldt



I forbindelse med byøkologiske tiltag kan solfangere, solceller mv. tillades opsat



Friarealer, parkering mv.

Frederiksberg Kommune lægger vægt på at bevare byens grønne karakter. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som skal sikre bevaring af træer på veje, fri- og fællesarealer. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for omfang og indretning af fælles opholdsarealer i tilknytning til bebyggelse til boliger og erhverv.

Lokalplanen fastlægger også krav til parkeringspladser for biler og cykler i tilknytning til ny bebyggelse og nyindretning af bebyggelse. Der skal blandt andet anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 pr. 50 m² erhverv. Der tilsvarende skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 50 m² til andre formål.

Byfornyelse

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som skal sikre mulighed for fortsat byfornyelse, herunder etablering af boligforbedrende foranstaltninger i form af udvendige trappe- og elevatorårne, altaner, udestuer og karnapper mv. på gårdfacaderne, samt mindre tilbygninger med henblik på forbedring af eksisterende boliger.

Lokalplanen fastlægger, at det i forbindelse med ny bebyggelse langs støjbelastede veje skal sikres, at grænseværdier for trafikstøj i boliger og på friarealer overholdes.

Tekniske anlæg mv.

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Transformatorstationer mv. skal i sin udformning søges tilpasset områdets karakter.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 2004

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet omfattet af følgende rammeområder:

1.B.1 Nordre Fasanvej/Nyelandsvej:

Området fastlægges til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.B.3 Svømmehalskvarteret:

Området fastlægges til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager. Inden for et nærmere angivet område må der etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladeelementer.

5.E.4 Nordre Fasanvej/Holger Danskes Vej:

Området fastlægges til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.E.5 Godthåbsvej:

Området fastlægges til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.O.2 Løllandsvej:

Området fastlægges til offentlige formål (undervisningsformål) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.O.3 Frederiksberg Svømmehal:

Området fastlægges til offentlige formål (idrætsformål) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.O.4 Falstervej/Nandrupvej:

Området fastlægges til offentlige formål (idrætsformål) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

5.R 2 Aksel Møllers Have:

Området er udlagt til rekreativt område, legeplads. Inden for et nærmere angivet område må der etableres en underjordisk metrostation med tilhørende overfladeelementer.

Beboelse og/eller kontor- og serviceerhverv i alle etager

Centerområde/centerstrøg

Beboelse og/eller kontor- og serviceerhverv i de to nederste etager

Bydelscentre/bydelsstrøg

Beboelse og/eller kontor- og serviceerhverv i nederste etage

Lokalcentre/lokalstrøg

Området er udlagt til rekreativt område, legeplads.

Kommuneplan 2004 indeholder følgende bestemmelser vedr. erhverv, som har betydning for lokalplanen.

- Alle etager i randbebyggelse omkring krydset Falkoner Allé/ Godthåbsvej kan ud over til beboelse, benyttes til kontor- og serviceerhverv.
- De to nederste etager i randbebyggelse langs øvrige dele af Nordre Fasanvej, Godthåbsvej og Falkoner Allé kan, udover til beboelse, benyttes til kontor- og serviceerhverv. De øvrige etager skal forbeholdes beboelse - dog kan der i den enkelte beboelseslejlighed udøves liberale erhverv under forudsætning af, at der opretholdes en beboelse på mindst 85 m².

- Den nederste etage i randbebyggelse langs Nylandsvej kan, udover til beboelse, benyttes til kontor og serviceerhverv. De øvrige etager skal forbeholdes beboelse.
- I områder, der er udlagt til boligformål, kan der indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet.

Detailhandel:

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområdet ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg.

Indenfor lokalplanområdet er Godthåbsvej og Falkoner Allé, syd for Godthåbsvej, udlagt til primære centerstrøg i Kommuneplan 2004. Falkoner Allé, nord for Godthåbsvej, og en delstrækning af Nordre Fasanvej er udlagt til bydelsstrøg.

Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004

Kommunalbestyrelsen ønsker at fastholde mulighed for, at der forbindelse med en byfornyelsesbeslutning for den enkelte ejendom, boligforbedring eller lignende kan der ske fortætning i form af huludfyldning i eksisterende karréstrukturer.

Huludfyldninger skal ske under hensyntagen til de omgivende forhold og tilpasses den tilstødende bebyggelse, hvilket i visse tilfælde forudsætter en højere bebyggelsesprocent end den i Kommuneplan 2004 fastsatte maksimalt tilladte bebyggelsesprocent, som er 110.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 4 til Kommuneplan 2004, som fastlægger supplerende bestemmelser for rammeområderne 1.B.1, Nordre Fasanvej/Nylandsvej og 5.B.3, Svømmehalskvarteret. De supplerende bestemmelser indebærer, at der i forbindelse med huludfyldning kan meddeles tilladelse til at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom overstiger 110. Lokalplanen fastsætter nærmere betingelser for udformning af bebyggelse og friarealer.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplan 115, Lokalplan 68 og Byplanvedtægt 22

Facadebebyggelse langs Falkoner Allé og Godthåbsvej er omfattet af Lokalplan 115, der fastlægger bestemmelser for butikker og facader langs strøggader. Formålet med lokalplan 115 er at sikre Gammel Kongevej, Falkoner Allé og Godthåbsvej som butiksstrøg i overensstemmelse med kommunens overordnede detailhandelsstruktur.

Lokalplan 115 vil fortsat gælde for området.

En stor del af lokalplanområdet, som afgrænses af Falkoner Allé, Holger Danskes Vej, Nordre Fasanvej, Nylandsvej og Frederiksbergcentret er omfattet af Lokalplan 68, som er tinglyst 10. april 1990.

En mindre del af lokalplanområdet, som afgrænses af Godthåbsvej, Nordre Fasanvej, Holger Danskes Vej og Kronprinsesse Sofies Vej, er omfattet af Byplanvedtægt 22, som er tinglyst 22. december 1970.

Lokalplan 68 og Byplanvedtægt 22 vil blive afløst for de ejendomme, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan for ny metrostation ved Aksel Møllers Have

Kommunalbestyrelsen vedtog, med forbehold for transportministerens endelige godkendelse af Cityringsprojektet, den 26. januar 2009 Lokalplan 156 for Cityringens station ved Aksel Møllers Have og tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2004. Planerne skal muliggøre etablering af en metrostation med beliggenhed mellem Byggeriets hus og bebyggelsen Aksel Møllers Have og med primær adgang fra Godthåbsvej.

Museumsloven

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området findes 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 klasse 2. Det betyder, at energirammen skal være 25% mindre end bygningsreglementets standardenergiramme for nybebyggelse. Energirammen omfatter bygnings samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand, jf. i øvrigt bygningsreglementets regler for lavenergi-byggeri. Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse 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".

Cafeer og restaurationer

Cafeer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer".

Støj

Bebyggelse langs vejene Falkoner Allé, Godthåbsvej, Nordre Fasanvej og Nyelandsvej, er belastet med et trafikstøjniveau over 58 dB. Derfor skal der ved eventuel ny bebyggelse træffes foranstaltninger, der sikrer mod trafikstøj i bolig og på friarealer.

Jordforurening

Der er i området enkelte ejendomme, der er kortlagt i henhold til jordforureningsloven. Matr. nr. 10ec, 10bb er kortlagt på vidensniveau 1 (formodet forurenet). Ejendommene matr. nr. 10cy, 10cf er kortlagt på vidensniveau 2 (konstateret forurenet). Bygge- og anlægsarbejder på disse ejendomme må ikke påbegyndes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Grundvand

Den sydlige del af lokalplanområdet er beliggende indenfor en radius af 300 m fra en vandindvindingsboring. Indenfor en 300 meters beskyttelseszone omkring indvindingsboringer må der ikke etableres virksomheder eller aktiviteter, der kan udgøre en trussel mod grundvandet.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

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, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens indhold, vil blive begæret aflyst ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

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. 153

Bevarende lokalplan for svømmehalskvarteret.

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:

Afsnit 1 Formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- at sikre Svømmehalskvarterets helhedspræg som et homogent byområde, bestående af individuelle bygninger med et markant fællestræk i materialer og form.
- at sikre opretholdelse af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, og at hindre kvalitetsforringende ændringer af områdets bebyggelses ydre fremtræden, at sikre bevaring af karakteristiske bygningsdele og arkitektoniske elementer.
- at sikre, at ny bebyggelse gives en tilfredsstillende udformning og indpasning i eksisterende bebyggelse.
- at sikre områdets anvendelse til boligformål med mulighed for indpasning af mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet inden for boligområdet, samt kontor- og serviceerhverv og detailhandel i ejendomme langs de større gader, samt at udlægge enkelte ejendomme til ervervsformål, offentlige formål og rekreative formål i overensstemmelse med den nuværende anvendelse.
- at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag for områdets byfornyelse, herunder at sikre at der kan etableres rekreative friarealer, og at boligforbedringer kan gennemføres. Lokalplanen skal desuden sikre, at bebyggelse kan støjisoleres, og at der kan gennemføres lejligheds-sammenlægninger.
- at fastholde områdets grønne karakter ved bevaring af vejtræplantninger og grønne friarealer.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

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

10a, 10ad, 10ae, 10am, 10as, 10at, 10au, 10ay, 10az, 10bb, 10bc, 10bd, 10be, 10bl, 10bm, 10bn, 10bo, 10bp, 10bq, 10br, 10bz, 10cb, 10cf, 10cg, 10ch, 10ci, 10cp, 10cq, 10cr, 10cv, 10cx, 10cy, 10cz, 10cæ, 10cø, 10d, 10da, 10df, 10dg, 10dh, 10dm, 10dn, 10do, 10dr, 10ds, 10dt, 10du, 10dv, 10dx, 10dy, 10dz, 10dø, 10e, 10ea, 10ec, 10ed, 10ee, 10ef, 10en, 10ep, 10eq, 10et, 10eu, 10ev, 10ez, 10fa, 10fb, 10fc, 10fe, 10fl, 10fm, 10fp, 10fq, 10fs, 10fx, 10fy, 10fæ, 10ga, 10gb, 10gc, 10gd, 10ge, 10gf, 10gg, 10gi, 10gm, 10gn, 10go, 10gp, 10gr, 10gs, 10gu, 10h, 10hc, 10he, 10hf, 10l, 10n, 10o, 10p, 10q, 10r, 10t, 10u, 10v, 11a, 11al, 11am, 11ar, 11as, 11at, 11au, 11av, 11ax, 11ay, 11az, 11aæ, 11aø, 11b, 11ba, 11bc, 11bd, 11bm, 11bn, 11bo, 11bp, 11br, 11bs, 11bt, 11bu, 11bv, 11bx, 11by, 11bz, 11bæ, 11bø, 11ca, 11ce, 11cg, 11ck, 11cl, 11cm, 11cn, 11cp, 11ct, 11cu, 11cv, 11cx, 11cy, 11cz, 11cæ, 11d, 11dd, 11de, 11df, 11dg, 11di, 11dk, 11dl, 11dm, 11dn, 11do, 11dp, 11dq, 11ds, 11dt, 11du, 11dv, 11dx, 11dy, 11dz, 11dæ, 11dø, 11e, 11eb, 11ec, 11ee, 11ef, 11ek, 11el, 11eo, 11ep, 11er, 11eu, 11ev, 11ex, 11ey, 11ez, 11eø, 11fa, 11fb, 11fc, 11fd, 11fe, 11ff, 11fh, 11fi, 11fk, 11fl, 11fm, 11fn, 11fo, 11fr, 11fs, 11ft, 11fu, 11fv, 11fx, 11fy, 11fz, 11fæ, 11fø, 11g, 11ga, 11gb, 11gc, 11gd, 11ge, 11gf, 11gg, 11gh, 11gi, 11gm, 11gn, 11go, 11gp, 11gq, 11gr, 11gs, 11gt, 11gu, 11gv, 11gx, 11gy, 11gz, 11gø, 11ha, 11hb, 11hc, 11hd, 11hf, 11hg, 11hh, 11hi, 11hp, 11hq, 11hs, 11ht, 11hu, 11hx, 11hy, 11hz, 11hæ, 11hø, 11ik, 11il, 11io, 11ip, 11iq, 11is, 11it, 11iu, 11iv, 11iæ, 11k, 11ka, 11kl, 11kr, 11kt, 11ku, 11kv, 11kx, 11ky, 11kæ, 11l, 11lb, 11lc, 11ld, 11le, 11lf, 11m, 11n, del af 11o, 12ad, 12d, 12dg, 12dn, 12dv, 12dx, 12mm, 14aa, 14am, 14b, 14db, 14df, 14do, 14dr, 14ds, 14du, 14eg, 14en, 14ev, 14ex, 14ey, 14ez, 14eæ, 14eø, 14fa, 14fb, 14fc, 14fd, 14fe, 14ff, 14fg, 14fh, 14fi, 14fk, 14fn, 14fo, 14fp, 14fq, 14fr, 14ft, 14fø, 14ga, 14gg, 14gp, 14gq, 14ic, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 46ae, 46af, 46ag, 46ai, 46ak, 46al, 46am, 46bb, 46be, 46bg, 46bh, 46bi, 46bk, 46bm, 46bn, 46bo, 46bq, 46br, 46bs, 46æ, 57ac, 57ad, 57ae, 57af, 57ah, 57ai, 57ak, 57al, 57am, 57aq, 57ar, 57as, 57au, 57av, 57ax, 57ay, 57az, 57æ, 57f, 57z,

samt vejarealerne

10bg, 10bk, 10ca, 10cd, 10dq, 10g, 10m, 10x, 10y, 11id, 11iy, 11kb, 11ks, del af 11lg, 14ad, 198, 204, 218, 219, 46v, 46x, 5rk,

alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.2.2008 udstykkes og opdeles fra disse .

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1 Område til boligformål

3.1.1

Området må med nedenstående undtagelser, jf. §§ 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5 og 3.1.6 kun anvendes til boligformål i form af helårsboliger. Bebyggelse i området må kun anvendes til beboelse i selvstændig lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

3.1.2

Der kan indrettes enkelte, mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet. Disse butikker må kun placeres i kælder og parterreetaager og indrettes til dagligvarebutikker og til udvalgte varebutikker på maksimalt 150 m² pr. enhed.

3.1.3

Uanset bestemmelsen i afsnit 3.1.1 må et enkelt værelse i en lejlighed, 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. En mindre del af lejligheden må udlejes til logerende.

3.1.4

Kældre og eventuelle parterreetaager, som er lave stueetaager, hvor gulvet er i et lavere niveau end det omgivende terræn, må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion. Derudover må kældre og parterreetaager anvendes til butikker og serviceerhverv i henhold til § 3.1.2.

3.1.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører mv.

3.1.6

Efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der indrettes børne- og ungdomsinstitutioner til betjening af området og det omliggende kvarter, syge- og plejehjem samt ældreinstitutioner. Disse formål skal indrettes i bebyggelse, der i omfang og ydre udformning svarer til anden boligbebyggelse i området. Institutioner og lignende må ikke placeres over etager med boliger.

3.1.7

Der kan i boligområdet etableres mindre offentlige anlæg, som f.eks. "grønne småtorve", legepladser, parkeringspladser og lignende.

3.2 Ejendomme langs centerstrøg og bydelsstrøg

3.2.1

Alle etager etager i randbebyggelse omkring krydset Falkoner Allé/ Godthåbsvej, som er vist med violet markering på kortbilag 1, kan, ud over til helårsboliger, inden for normal husdybde benyttes til kontor- og serviceerhverv. Erhverv og lignende må ikke placeres over etager med boliger.

3.2.2

De to nederste etager i randbebyggelse langs dele af Nordre Fasanvej, Godthåbsvej og Falkoner Allé, som er vist med mørk blå markering på kortbilag 1, kan, udover til helårsboliger, inden for normal husdybde benyttes til kontor- og serviceerhverv. Erhverv og lignende må ikke placeres over etager med boliger. De øvrige etager skal forbeholdes beboelse - dog kan der i den enkelte beboelseslejlighed udøves liberale erhverv under forudsætning af, at der opretholdes en beboelse på mindst 85m²

3.2.3

Den nederste etage i randbebyggelse langs Nylandsvej, som er vist med lys blå markering på kortbilag 1, kan, udover til helårsboliger, inden for normal husdybde benyttes til kontor- og serviceerhverv. De øvrige etager skal forbeholdes beboelse.

3.2.4

Eventuelle kælderetager i bebyggelse langs de i §§ 3.2.1, 3.2.2 og 3.2.3 nævnte center- og bydelsstrøg må, foruden til det under afsnit 3.1.4. angivne formål, kun anvendes til lager for virksomheder i samme ejendom.

3.2.5

For så vidt angår bestemmelser om detailhandel langs centerstrøgene Godthåbsvej og Falkoner Allé henvises til Lokalplan 115.

3.2.6

Eksisterende butikker langs bydelsstrøgene kan opretholdes og nyindrettes. Langs bydelsstrøgene kan der endvidere indrettes butikker i stueetagen i lokaler, der i forvejen anvendes til kontor- og serviceerhverv, restaurationer mv.

3.3 Område til offentlige formål

De på kortbilag 1 med gul signatur viste områder må kun anvendes til offentlige formål, offentlig servicevirksomhed.

3.4 Områder til erhvervsformål

3.4.1

De på kortbilag 1 med blå signatur viste områder må kun anvendes til erhvervsformål, kontor- og serviceerhverv. Inden for områderne må kun opføres eller indrettes bebyggelse til kontorerhverv, liberale erhverv, serviceerhverv, institutioner og kulturelle aktiviteter, café og restaurationsvirksomhed mv.

3.4.2

Eventuelle kældre må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.5 Områder til rekreative formål

De på kortbilag 1 med grøn signatur viste områder (Aksel Møllers Have og Langelands Plads) udlægges til rekreative formål og må ikke bebygges, dog undtaget sådanne bygninger, som knytter sig til og er en nødvendighed for områdets funktion, herunder restauranter, udeservering og lignende.

Etablering af en ny metrostation i Aksel Møllers Have vil blive fastlagt ved supplerende lokalplan.

Afsnit 4 Bebyggelsens omfang og placering

4.1

Opførelse af større nybebyggelse inden for områderne, der er udlagt til offentlige formål og erhvervsformål, må ikke finde sted, før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i supplerende lokalplan.

4.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver ejendom.

4.3

Bebyggelsen må opføres i maksimalt 6 etager.

4.4

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

4.5

Ny bebyggelse i en eksisterende husrække kan opføres som sammenhængende bebyggelse i fuld højde i naboskel, når bebyggelsen har samme facadeflugt mod vej som den eksisterende bebyggelse, og husdybden ikke bliver større end den for karréen normale husdybde, herunder at bagfacaden holdes inden for en linje på 45° forhold til eksisterende nabobygningers bagfacade. Samtidig skal gesimshøjde tilpasses de tilstødende ejendomme.

4.6

Den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse i nybebyggelse skal være mindst 110 m² bruttoetageareal og en minimumsstørrelse på 85 m². Ældreboliger skal være på minimum 70 m² og ungdomsboliger skal være på minimum 20 m² nettorareal inkl. bad og toilet.

4.7

Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til fortætning i form af huludfyldning på en enkelt ejendom til en højere bebyggelsesprocent end 110 i eksisterende karréstrukturer. Huludfyldninger skal ske under hensyntagen til de omgivende forhold i hvert enkelt tilfælde. Bebyggelsen skal tilpasses den tilstødende bebyggelse.

Det er en betingelse for huludfyldning, at en sådan bebyggelse opfylder de i afsnit 4.5 fastsatte krav med hensyn til bebyggelsens højde og udformning. Det er ligeledes en betingelse, at der ikke samtidig opføres side- og baghuse på ejendommen, og at der ikke i forvejen findes side- og baghuse i karréen, samt at den nye bebyggelse vil tilføre området arkitektoniske og friarealmæssige kvaliteter.

Afsnit 5 Bevaring af bebyggelse

5.1 Bevaringsværdige bygninger

5.1.1

Bygninger, som er markeret med rød signatur på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i deres ydre fremtræden uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget er indvendige ombygninger, der ikke ændrer bygningens udseende.

5.1.2

Bestemmelserne i stk. 1 gælder også for facadematerialer, tagbeklædning, isætning af ovenlysvinduer i tagfladen, udformning af døre og vinduer samt skiltning, reklamering, facadebelysning, altaner mv.

Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1 Generelt

6.1.1

Bevaringsværdige bygninger skal ved konstruktive ændringer, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer, døre mv. udformes, således at bygningens oprindelige karakter bibeholdes. Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal sikre god sammenhæng med omgivelserne og områdets karakter.

6.1.2

Bygningernes facadedisponering og arkitektoniske opbygning, med pudset eller muret underfacade, facade, hovedgesims, vinduestakt, og tagform skal bevares.

6.2 Tage

6.2.1

Til tage må anvendes materialer i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige karakter. Udskiftning af tagbelægning skal ske med samme tagmateriale som oprindeligt. Der må anvendes vingeteg af gammelt dansk type, naturskifer eller tagpap. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde godkende andre materialer.

6.2.2

Betontagsten, fibercementplader, bølgemetalplader eller metalplader med teglstensimiterende overflade tillades ikke.

6.2.3

Tagmaterialer må ikke være reflekterende.

6.3 Facader

6.3.1

Facader skal fremstå i blank eller pudset murværk.

6.3.2

Facader eller dele af facade må ikke tildækkes med plader og lignende.

6.3.3

Facader eller dele af facader, der står i blank mur, må ikke pudses eller males. Pudsede facadedele må ikke males med plastikmaling.

6.4 Kviste og tagvinduer

Kviste og tagvinduer skal placeres og udformes, så de er samstemmende med bygningens øvrige arkitektur og udformning.

6.5 Vinduer og indgangsdøre

6.5.1

Vinduer skal udføres i træ eller træ/aluminium. På nye tilbygninger på bebyggelsens gårdfacader kan vinduer udføres i træ, træ/aluminium eller aluminium.

6.5.2

Indgangsdøre skal gives en udformning, som er i overensstemmelse med bygningens øvrige arkitektur, og skal fortrinsvis være i træ.

6.6 Altaner og franske altaner¹

6.6.1

Der må ikke opsættes nye altaner eller etableres franske altaner på gade-facader, bortset fra på afskåne bygningshjørner og ovenpå karnapbygninger, hvor altanernes udtryk, materialer og omfang kan tilbasses bygnin-gens oprindelige arkitektur.

6.6.2

Altaner kan tillades opsat på gårdfacader, når følgende krav overholdes:

- Altaner skal opsættes samlet i lodrette rækker, bortset fra stue- og tagetage.
- Alle altaner på en given ejendom skal have en ensartet udformning.
- Tilfældigt, individuelt opsatte altaner tillades ikke.
- Altaners mål må ikke overstige 3,5 m i længden og 1,5 m i bredden. I tilfælde, hvor det findes rimeligt i forhold til facadeudformning, vinduespiller, placering af trappetårne mv., kan der gives tilladelse til, at disse mål afviges.
- Altaner må ikke opsættes med (stål)søjler, trækstænger/barduner, der går højere op på facaden end højden på altanrækværket, eller fastholdelsesøjler (lodrette fastholdelsessøjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne).
- Altanerne må ikke give anledning til urimelige indblik- eller skygge-gener for beboere i naboejendomme.
- Døre til altaner skal tilpasses ejendommens arkitektur.
- Udformning af vinduer, som franske altaner, er tilladt på facader mod gården.
- I tagfladen kan der kun tillades kvistaltaner. Store tagterrasser, udført som huller i tagfladen, kan ikke tillades. Der kan i særlige tilfælde til-lades tagterrasser oven på trappetårne og på flade sidebygninger.
- Der skal være niveaufri adgang fra lejligheden til altanen.

6.7 Arkitektoniske elementer, gesimser, bånd og udsmykning.

Den oprindelige bebyggelses rigdom på stildetaljer, gesimser og dekora-tive elementer, som vindues- og dørindfatninger, keramiske dekorationer mv., skal bevares.

¹ For vejledning om udformning og placering af altaner henvises til "Retningslinier for etablering af nye altaner på ældre etageejendomme". Frederiksberg Kommune 2007, eller en revision heraf.

6.8 Skiltning²

6.8.1

Skiltning og reklamering skal underordne sig bygningens arkitektoniske udtryk. Skilte indenfor samme bygning skal samordnes og placeres således, at de undertreger bygningens arkitektoniske opdeling og skilte må ikke tildække facadens arkitektoniske elementer, såsom sokler, gesimser, indfatninger mv.

6.8.2

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

6.8.3

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt disse ikke har stødende eller provokerende indhold.

6.8.4

Ejendomme langs centerstrøgene Falkoner Allé og Godthåbsvej, som er omfattet af Lokalplan 115, er undtaget fra ovenstående bestemmelser i §§ 6.8.1-6.8.3. Disse ejendomme er omfattet af bestemmelser i Lokalplan 115 om skiltning og andet facadeudstyr jf. Lokalplan 115, § 4.1, der fortsat gælder.

6.9 Fremtræden af tag og facader ved byøkologiske tiltag

Uagtet §§ 6.1, 6.2 og 6.3 kan der på bygningernes klimaskærm mod gården etableres byøkologiske tiltag såsom solceller, solfangere, grønne tage og gavle mv. efter en konkret vurdering.

6.10 Gavlmalerier

Kunstnerisk gavludsmykning/gavlmalerier kan tillades i særlige tilfælde efter en konkret vurdering.

6.11 Facadebelysning

Belysning af indgangspartier, porte, opkaldeanlæg, skilte mv., skal ifht. valg af armaturer og placering afstemmes efter bygningens arkitektur og være samordnet for hele bygningen. Belysningen må ikke være generende for trafikanter, ejendommens beboere og naboer.

² For vejledning om skiltning henvises til "Frederiksberg Kommunes facade og skiltepecje", eller en revision heraf.

6.12 Antenner mv.

Større radio- og TV antenner, herunder parabolantenner, må ikke opsættes på facader, gavle eller tagflader, der vender mod offentlig vej, plads eller andet anlæg. Hver nybygget boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende.

6.13 Tilbygning, huludfyldning, nybyggeri

Ved om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse samt huludfyldning skal det tilstræbes, at udformning, materialevalg og øvrige fremtræden er i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse, således at der opnås en god helhedsvirkning.

6.14 Særligt vedr. enkelte ejendomme

Nedennævnte ejendomme adskiller sig fra den overvejende karrébebyggelse indenfor lokalplanområdet. Ejendommene er undtaget fra §§6.5, 6.6 og 6.9. Ændring af vinduer og indgangsdøre, altaner og fremtræden af eventuelle bykologiske tiltag kræver særskilt tilladelse i forhold til den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg:

- Frederiksberg Svømmehal, matr. nr. 11 lb.
- Aksel Møllers Have, matr.nr. 11 lc, 11 le og 11 lf.
- Bebyggelsen omkring Rolfs Plads, matr. nr. 11 ld.
- Bebyggelsen Guldborgvej 25-27, matr. nr. 10 gu og Nordre Fasanvej 78-82, matr. nr. 10n.

Afsnit 7 Ubebyggede arealer

7.1

De ubebyggede arealer skal indrettes med opholdsarealer, legepladser, parkering og tilkørselsarealer, befæstelse, beplantning og belysning efter en samlet plan, der skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

7.2

Kommunalbestyrelsen kan forbyde opstilling af hegn mellem ejendomme.

7.3

Der kan etableres fælles friarealer for flere ejendomme i en karré. Rekreative, sammenhængende, fælles friarealer i gårdrummene, som er etableret i forbindelse med byfornyelse, skal fastholdes.

7.4

Friarealer må kun bebygges med mindre bygninger med fællesfaciliteter såsom affaldsrum, cykelskure, varmecentral og lignende samt fællesrum for beboerne.

7.5

Træer langs området's veje, træer på fri- og fællesarealer og træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.6

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

Afsnit 8 Vej- og parkeringsforhold

8.1

Der er fastlagt en byggelinie langs Godthåbsvej fra Nordre Fasanvej til Kronprinsesse Sofies Vej i en afstand af 13,65 m fra vejmidten, med hjørneafskæringerne ved Kronprinsesse Sofies Vej, Bogøvej og Æreøvej i en længde af 5 m og ved Nordre Fasanvej i en længde af 10 m.

Der er fastlagt en byggelinie langs Nordre Fasanvej i en afstand af 10 m fra vejmidten med hjørneafskæring ved Holger Danskes Vej i en længde af 5 m og ved Godthåbsvej i en længde af 10 m.

Der er fastlagt en byggelinie langs Bogøvej, Holger Danskesvej, Kronprinsesse Sofies Vej og Æreøvej i en afstand af 10 m fra vejmidten.

Ved skæring mellem byggelinier skal bebyggelse, hegn og lignende holdes bag en linie, der danner lige store vinkler med de to byggelinier. Denne linie skal have en længde af mindst 5 m.

8.2

Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse skal der anlægges

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 1 pr. 150 m² kollegie- og ældrebolig
- 1 pr. 50 m² erhverv
- 1 pr. 150 m² institutions- og undervisningsbyggeri.

8.3

Ved ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse skal der anlægges

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig
- 1 pr. kollegie- og ungdomsbolig
- 1 pr. 50 m² center-, erhvervs-, undervisnings- og institutionsformål.

50% af cykelparkeringspladserne skal anlægges i cykelkælder.

Afsnit 9 Byfornyelse - særlige bestemmelser

9.1

Ved ombygning og modernisering af den eksisterende bebyggelse kan der foretages sammenlægning af lejligheder.

9.2

Ved ombygning og modernisering af den eksisterende bebyggelse kan Kommunalbestyrelsen efter nærmere fastsatte krav forlange foretaget foranstaltninger, der sikrer, at bebyggelsens boliger i fornødent omfang skærmes mod støj fra omliggende veje.

9.3

Uanset bestemmelsen i afsnit 4.2 kan Kommunalbestyrelsen i en byfornyelsesbeslutning tillade, at der i forbindelse med boligforbedring af den eksisterende bebyggelse mod gårdsiden kan etableres udvendige trappe- og installationstårne, elevatorer, altangange, altaner, udestuer og karnapper. Desuden kan Kommunalbestyrelsen tillade, at der ved fritliggende gavle kan etableres mindre tilbygninger til forbedring af de eksisterende boliger.

9.4

Kommunalbestyrelsen kan i en byfornyelsesbeslutning medtage særlige bestemmelser med henblik på tilvejebringelse af egnede lokaler til erhvervsvirksomheder, der skal tilgodese bydelens forsyning med servicefunktioner.

Afsnit 10 Ibrugtagningstilladelse

10.1

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

Afsnit 11 Miljøforanstaltninger

11.1 Støj

Ved opførelse af nybebyggelse på arealer langs vejene Falkoner Alle, Godthåbsvej, Nordre Fasanvej og Nylandsvej, som er belastet med et trafikstøjniveau over 58 dB, skal der træffes foranstaltninger til reduktion af den udefra kommende støj, således at det indendørs støjniveau ikke overstiger 33 dB i beboelses- og opholdsrum, og at udendørs opholdsarealer placeres eller afskærmes mod trafikstøj således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB. Det skal endvidere sikres, at der i beboelsesrum findes mindst et oplukkeligt vindue, hvor støjbelastningen udendørs ikke overstiger 68 dB.

11.2

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2, hvor det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 50 kWh/m² pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, jf. i øvrigt bygningsreglementets energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger.

Afsnit 12 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 13 Ophævelse af planer og servitutter

13.1

Lokalplan 68, tinglyst 10. april 1990, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

13.2

Byplanvedtægt 22, tinglyst 22. december 1970, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme.

13.3

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.

Afsnit 14 Lokalplanens retsvirkninger

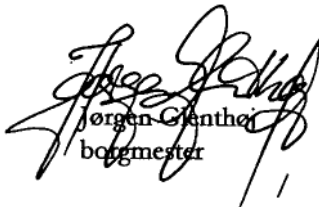
Når Kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18). Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

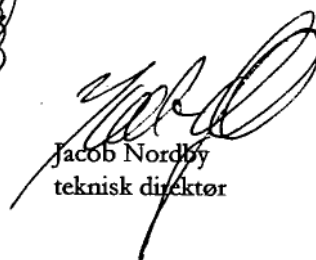
Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

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 20.4.2009


Jørgen Glenthoj
borgmester

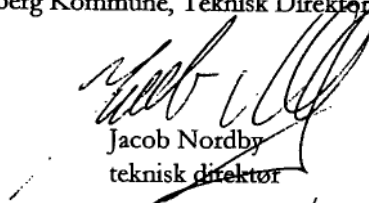

Jacob Nordby
teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendomme.

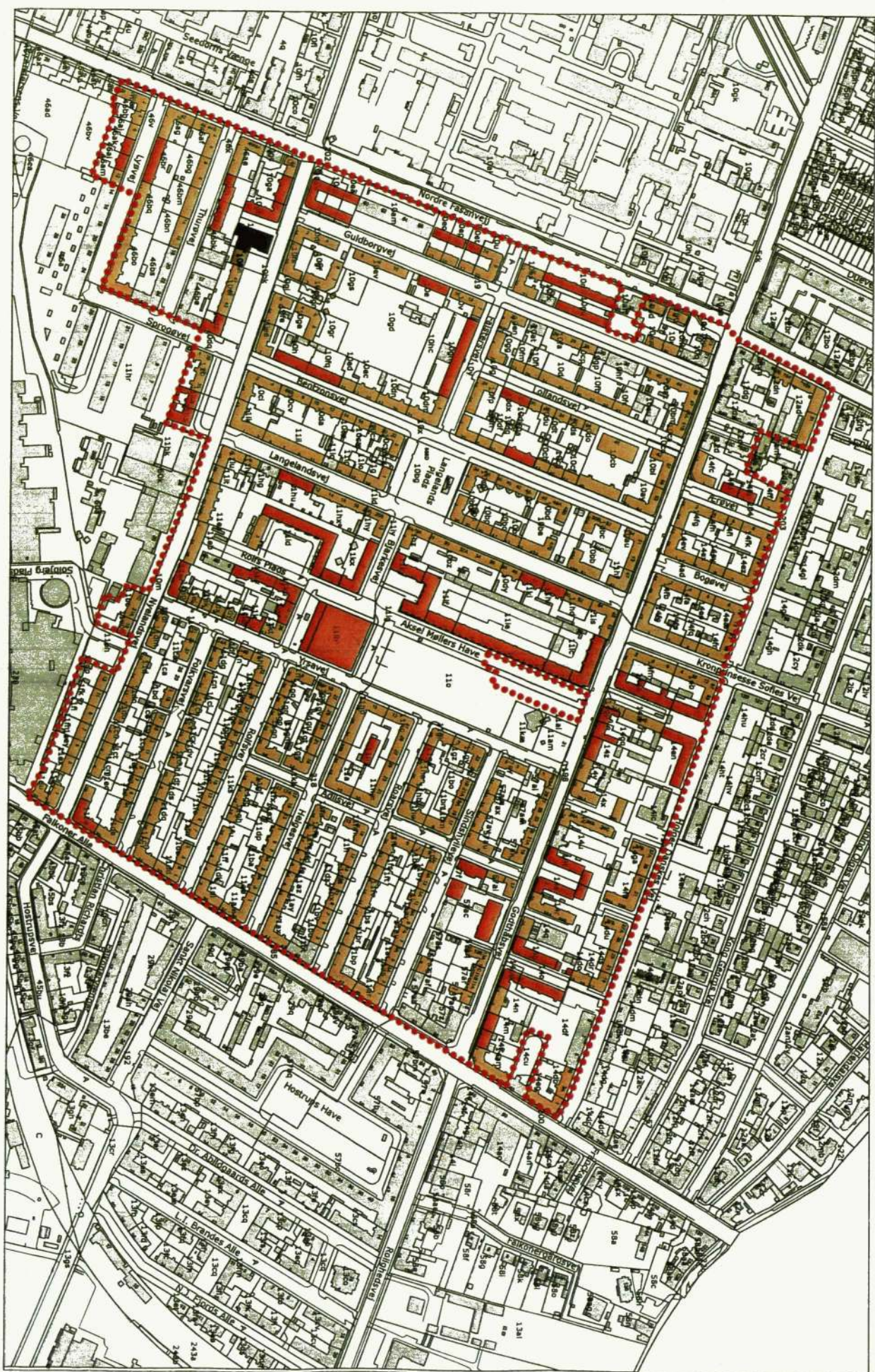
Samtidig begæres herved lokalplan nr. 68. aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den

7 MAJ 2009


Jacob Nordby
teknisk direktør


Karl Toppe-Jensen
byplanlægger



- Grænse for lokalplanen
- Bevaringsværdi 1 iht. SAVE
- Bevaringsværdi 2 iht. SAVE
- Bevaringsværdi 3 iht. SAVE
- Bevaringsværdi 4 iht. SAVE

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN nr. 153

Bygningernes Bevaringsværdier 1-4

Mål: 1:4000

11.3.2009



..... Grænse for lokalplanen

Område til boligformål

Område til offentlige formål

Område til erhvervsformål

Område til rekreative formål

Beboelse og/eller kontor- og serviceanvendelse i alle etager

Beboelse og/eller kontor- og serviceanvendelse i to nederste etager

Beboelse og/eller kontor- og serviceanvendelse i nederste etage

FREDERIKSBERG KOMMUNE

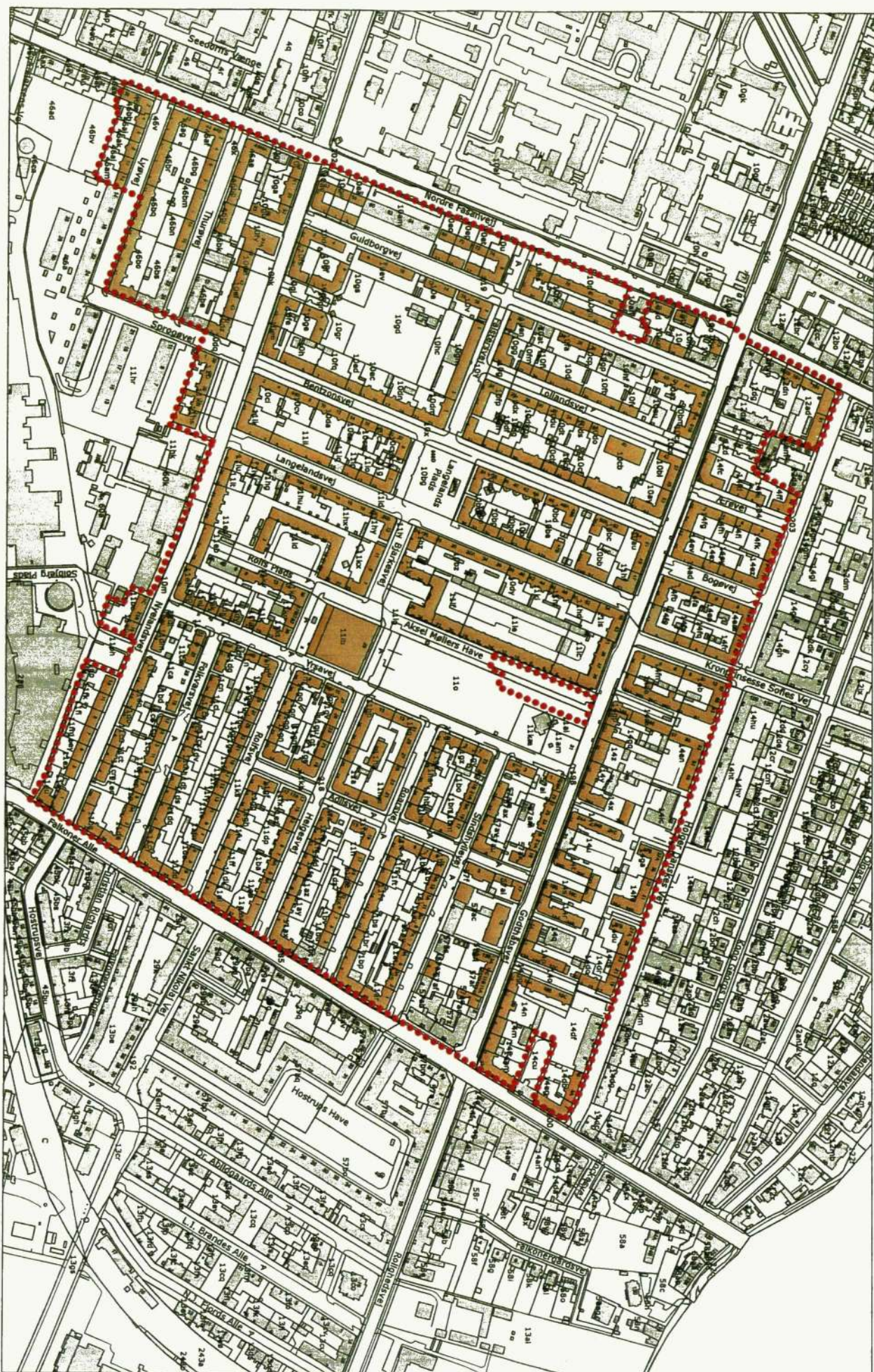
LOKALPLAN nr. 153

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

Kortblag nr. 1, anvendelse

Mål: 1:4000

11.3.2009



..... Grænse for lokalplanen

■ Bevaringsværdige bygninger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

Kortblad nr. 2: bevaringsværdige bygninger

LOKALPLAN nr. 153

Mål: 1:4000

11.3.2009

