



Forslag til Lokalplan 237 Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

Høringsperiode fra den 19.09.2023 -14.11.2023



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 realisering 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, formål og indhold. Den beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet, og forholdet til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Hvis lokalplanens virkeliggørelse kræver tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, vil det også fremgå af redegørelsen.

Bestemmelsesdelen er den del af planen, der fastsætter bindende bestemmelser for ejendommene inden for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for, at ulovlige forhold lovliggøres.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 19.09.2023 til den 14.11.2023 og kan endvidere ses på www.frederiksberg.dk.

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på blivhoert.frederiksberg.dk inden den 14.11.2023.

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer af lokalplanen.

Frederiksberg Kommune
By- Kultur- og Miljøområdet
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

September 2023

Lokalplan 237

Bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

INDHOLD

<u>REDEGØRELSE</u>	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	7
Lokalplanens indhold	22
Forhold til kommuneplanens specifikke rammer	39
Forhold til anden planlægning og lovgivning	42
BESTEMMELSER	45
1. Lokalplanens formål	45
2. Områdets afgrænsning	45
3. Områdets anvendelse	46
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	47
5. Bebyggelsens omfang og placering	48
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	50
7. Ubebyggede arealer	52
8. Klima- og miljøforhold	54
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	55
10. Ophævelse af lokalplan og servitutter	55
11. Forudsætninger for ibrugtagning	56
13. Retsvirkninger	56
14. Vedtagelse	57

REDEGØRELSE

INDLEDNING

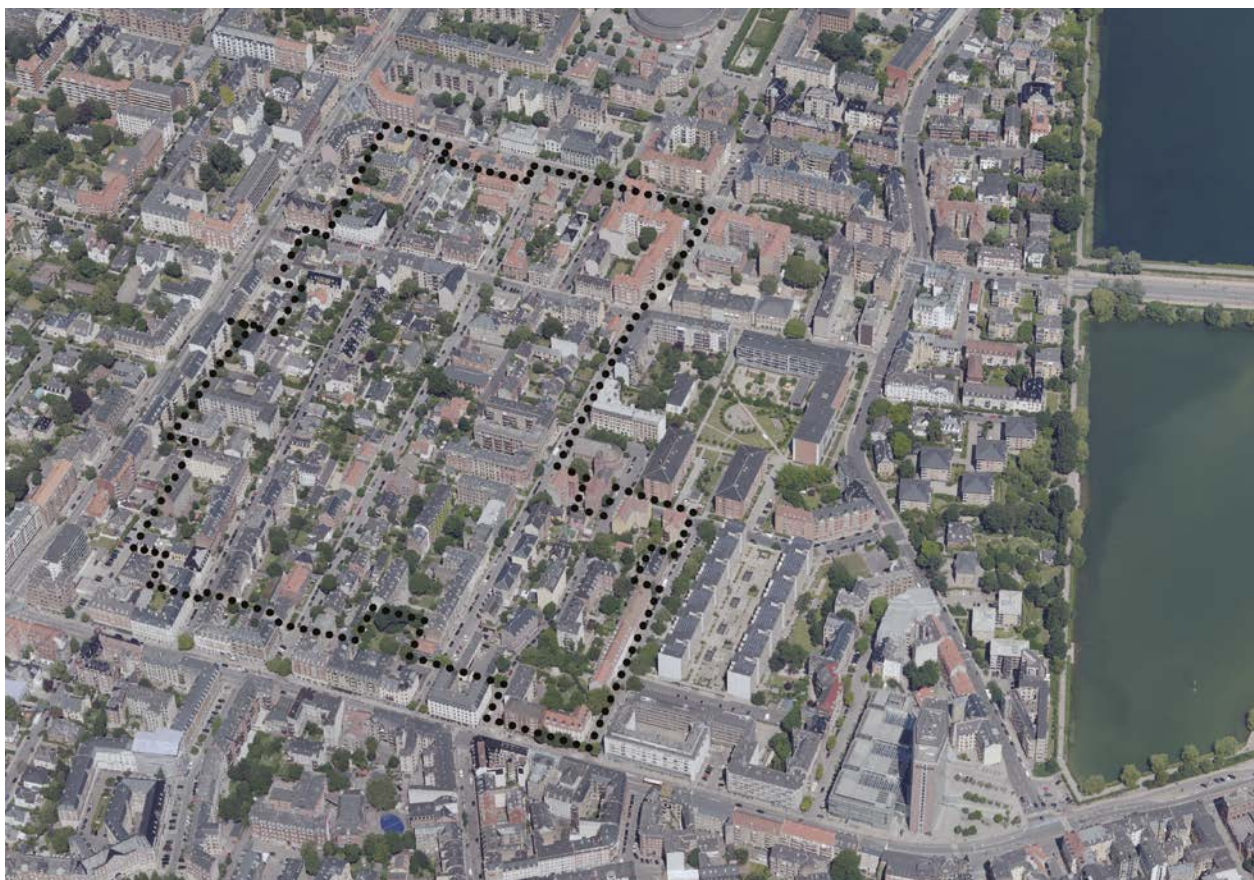
Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er beliggende i den østlige del af Frederiksberg nord for Gammel Kongevej og øst for H.C. Ørsteds Vej. Området afgrænses mod nord af Danasvej, mod øst af Svend Trøsts Vej og Schønbergsgade. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af matriklerne bag etageejendommene langs Gammel Kongevej, to af ejendommene ligger dog helt ud til Gammel Kongevej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af matriklerne bag etageejendommene langs H.C. Ørsteds Vej.

Området er et eksempel på et blandet bymiljø i forhold til både anvendelse og bygningstypologi. Det giver tilsammen en særlig identitet, der adskiller sig fra andre mere homogene kvarterer på Frederiksberg.

Området har hidtil været omfattet af Byplanvedtægt 31 fra 1977. Byplanvedtægten muliggør en anvendelse til boligformål med en bebyggelsesprocent på op til 110.



Luftfoto af kvarteret med lokalplanafgrænsning

Den høje bebyggelsesprocent betyder, at kommunen jævnligt modtager henvendelse fra ejendomssejere om at konvertere erhverv til boligformål eller som ønsker at fortætte bebyggelsen på deres ejendom. Disse ønsker om omdannelse af området betyder, at områdets særlige karakter er under pres, og at det bygningsmæssige og funktionelle bymiljø risikerer at blive mindre diverse.

Kommunalbestyrelsen ønsker at bevare områdets særlige karakter, og Byplanvedtægt 31 er ikke restriktiv nok i forhold til at sikre kvarterets særlige karakter.

Kommunalbestyrelsen har derfor i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2021 besluttet, at området skal prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner for byen.

Kommuneplanrammerne for området er i Kommuneplan 2021 fastlagt til blandede byfunktioner. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 70. Det skal sikre, at områdets særlige identitet, blandede anvendelser og varierede skala bevares. I de supplerende bestemmelser for området er fastlagt, at der ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal tages udgangspunkt i bevaring af kvarterets karakteristiske blandede bymiljø med blandede anvendelser og bygningstypologier, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan, skal det sikres, at den lever op til målene i Frederiksberg Arkitekturpolitik:

- arkitekturpolitikens fokus på en nænsom udvikling af byen, herunder med fokus på en blandet by, hvor særligt erhvervsbygninger, der understøtter iværksætttermiljøer, bør bevares,
- arkitekturpolitikens fokus på, at ny arkitektur og ændringer af eksisterende bebyggelse supplerer den eksisterende bebyggelse i respekt for det oprindelige formsprog, den oprindelige idé og tilfører byen nye værdier, der bidrager med forøget bykvalitet,
- kommuneplanens boligtilvækstprincipper om, at små og mellemstore erhverv som udgangspunkt fastholdes.

Lokalplanen har med afsæt i arkitekturpolitikken samt kommuneplanens rammer og retningslinjer et bevarende formål med fokus på bevaring af kulturmiljøet med kvarterets særlige identitet, og bevaringsværdige kvaliteter på såvel bygnings- som kvartersniveau samt med fokus på bevaring af områdets grønne strukturer.

Lokalplanen er afgrænset med udgangspunkt i sikring af bymiljøerne langs de nord-syd gående veje Lykkesholms Allé, Sankt Knuds Vej, Forhåbningsholms Allé og Svanholmsvej.

Lokalplanen erstatter størstedelen af den eksisterende byplanvedtægt 31.

Immanuelskirken og børnehaven på Svanholmsvej 20 og den fredede bygning på Schönbergsgade 15 er ikke omfattet af denne lokalplan, idet de er omfattet af Lokalplan 228 -Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Omkring 1850 var området omkring Gammel Kongevej næsten ikke bebygget. Nord for Gammel Kongevej bestod bebyggelsen primært af de store landsteder Sandholmgaard og Forhåbningsholm.

Efter 1850 tog byudviklingen fart, og både Sandholmgaards og Forhåbningsholms jorder blev udstykket. Inspektør ved Ladegården F.C. Bülow købte i 1852 en af jorderne fra Forhåbningsholm og udstykkede dem. Det blev til kvarterer omkring Fuglevangsvej, Bülowsvej og H.C. Ørstedsvej, alle veje anlagt af F.C. Bülow.

Der blev anlagt stikveje fra Gammel Kongevej gennem terrænet. Det blev til vejene Sankt Knuds Vej, Niels Ebbesens Vej og Lykkeholms Allé.

Sankt Knuds Vej er opkaldt efter Knud den Hellige, der var en dansk konge fra 1080 til 1086. Niels Ebbesens Vej er opkaldt efter væbneren Niels Ebbesen, der slog den 'kullede greve' ihjel. 1 april 1340. Lykkeholms Allé er opkaldt efter det lille landsted Lykkesholm på Lykkesholms Allé 5. Lykkesholm blev nedrevet i 1899 og erstattet af den nuværende bygning.

Forhåbningsholm

Ejendommen Forhåbningsholm blev købt på auktion i 1765. af Generaltobaksdirektør Bargum. Han gik konkurs i 1775.

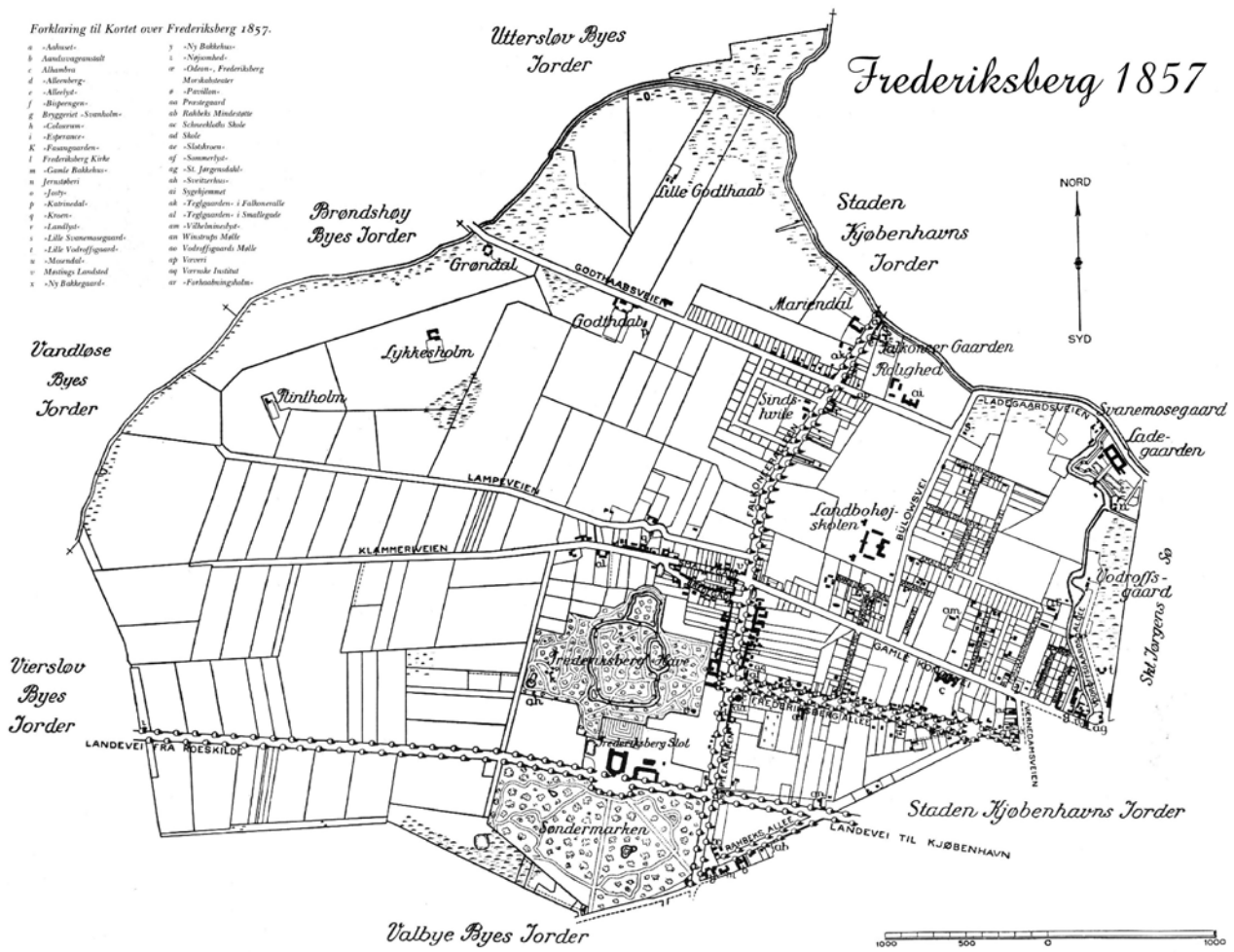
Bargum, der også byggede 'Det gule palæ' i Amaliegade, oprettede 'slavehandels-societet' med henblik på slavehandel fra Guinea-kysten til Vestindien.

Landstedet blev solgt videre, og i 1924 blev det til Den skandinaviske bryggerhøjskole. Ejendommen eksisterer stadig på Forhåbningsholms Allé 24. I dag anvendes ejendommen til børneinstitution.

Svanholmgaard

Svanholmgaard blev opkøbt af P. Andersen i 1853 og indrettet til jernstøberi.

Vejen Svanholmsvej er anlagt i 1849, så det er en ganske tidlig udstykning. Højre side blev dog først anlagt efter 1874, da Fri-sennettes gartneri havde til huse på denne side af vejen.



Figur 1. Kort over Frederiksberg i 1857. Kvarteret består dels af store parceller med gårde og dels af starten på en villaby på mindre parceller



Figur 2. Sankt Knuds Vej i 1870. På det tidspunkt havde Frederiksberg udviklet sig fra et landbosamfund til en villaby. Foto: Frederiksberg Stadsarkiv

Stedets karakter

Området har en helt særlig karakter og identitet med blandede bebyggelsesstrukturer og meget grøn karakter. Området består af en uensartet og blandet bebyggelse med villaer, etageejendomme og erhvervsbebyggelse med en overvægt af etageejendomme i den sydligste del mod Gammel Kongevej samt langs Niels Ebbesens Vej.

På grund af store husdybder visse steder er der en del baghusbebyggelser, både i form af boliger og erhverv.

Den eksisterende anvendelse er en blanding af boliger og småerhverv.

Området har meget blandede bebyggelsesprocenter fra omkring 30 inde i området og med stigende tætheder på op over 200 især mod Gammel Kongevej, Niels Ebbesens Vej og Danasvej.

Langs Lykkesholms Allé er bebyggelsen blandet med både etagebebyggelser og byhuse. Her er der en del baghuse med værkstedspræg.

I midten af området er der langs Sankt Knuds Vej mange byhuse og enkelte bygninger med industrielt præg.



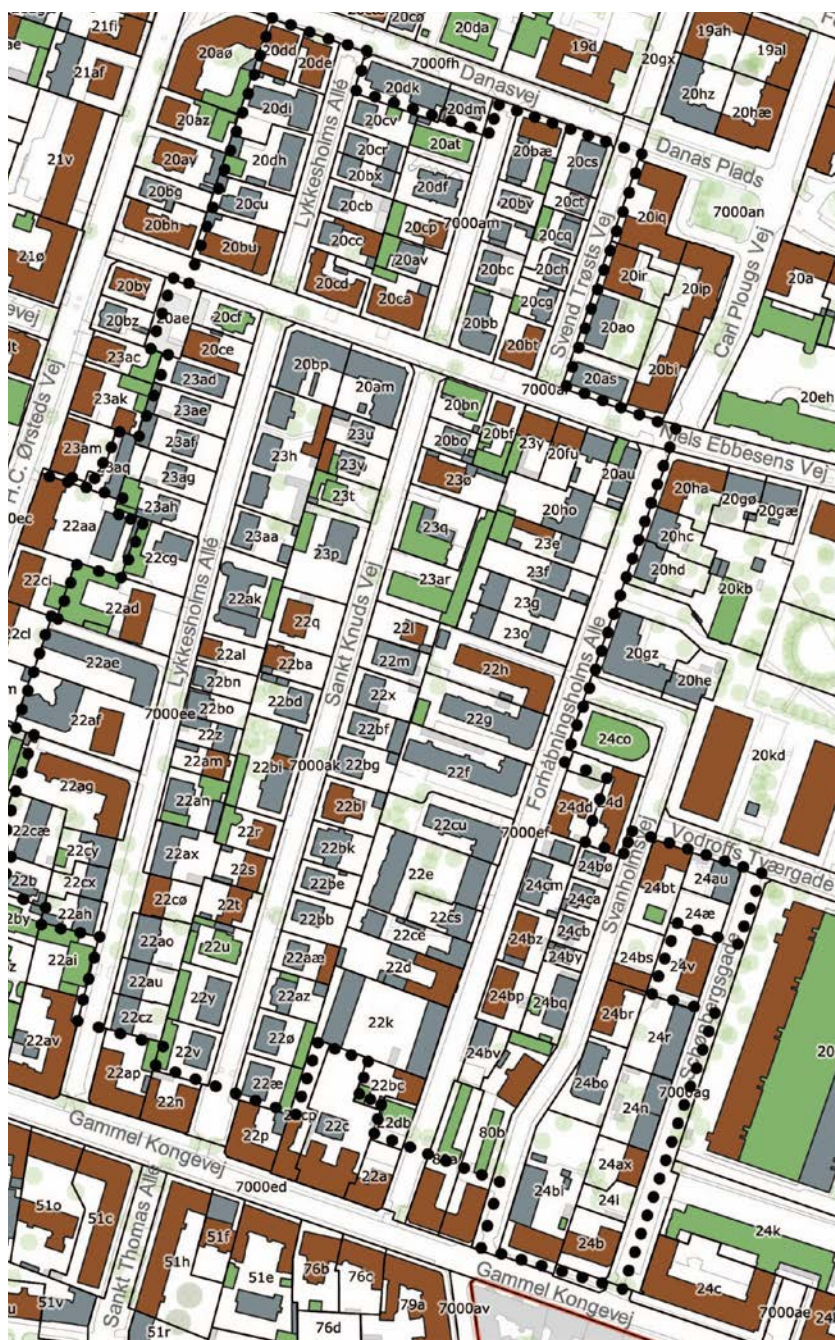
Figur 3. Eksempel på kvarterets forskellige bygningstypologier med etageejendomme og byhuse

Langs Forhåbningsholms Allé består bebyggelsen primært af etageejendomme.

Områdets bebyggelser er primært opført i perioden ca. 1850 – 1910, hvor området udviklede sig med villager og erhverv i form af for- og baghuse i et blandet bebyggelsesmønster.

Bebyggelsestætheden falder indad i området, der overvejende fremstår med forhuse bestående af solitære byvillaer og mindre baghuse samt solitære etagebygninger.

Facaderne langs de nord/syd-gående veje fremstår med varierende tilbagespring i forhold til vejlinjerne, ligesom forhavernes variation og bygningernes forskellige højder samt passager og kig til de grønne gårdmiljøer bidrager til områdets grønne og varierede miljø.



Figur 4. Brun signatur viser anvendelse til blandet bolig og erhverv, grå signatur viser bolig og grøn signatur viser rent erhvervsanvendelse



Figur 5 og 6. Eksempel på baghuse med mere simpel detaljering end forhusene



Figur 7. Eksempel på baghus med originale grønmalede vinduer, der afspejler bygningens anvendelse til erhverv



Figur 8 og 9. Eksempel på fin detaljering af dørindgang og eksempel på enkel bræddebeklædt garagedør



Figur 10 og 11. Til venstre en bygning, der har været anvendt til erhverv med få detaljer. Til højre en boligejendom med bygningsdetaljer i historicistisk stil med tårn og udsmykning

Især Lykkesholms Allé og Sankt Knuds Vej har en særlig atmosfære af ro, tryghed og venlighed, som også findes i de øvrige gader i området, men som er mest udtalt her. Den særlige atmosfære er et resultat af gaderummets skala, den store variation i bygningernes omfang, type, placering og anvendelse, forbindelser/kig til baggårdsmiljøerne samt træer og beplantning i gaderummet. Se eksempler på lange kig mellem bygninger på figur 3, 12 og 20.

Forhusene fremstår i murværk af varieret karakter og med mange fine detaljer, mønstre, udskæringer og i varierede farver. Baghusene fremstår med en mere simpel detaljering, der afspejler de oprindelige erhvervs- og værkstedsfunktioner.



Figur 12. Eksempel på langt kig til baggårdsmiljø

Byggestil

Størstedelen af forhusene (samt få baghuse) hører til stilarten historicisme og især håndværker-historicisme.

Historicistiske etagehuse

Ca. 1850 – 1900

Navnet historicisme peger på genbrug af historiske elementer. Det vil sige genbrug af arkitektoniske stiltræk og stilelementer fra tidligere stilarter, f.eks. den symmetriske, harmoniske klassicisme. Historicismens gadefacader blev livlige og med meget stemningsgivende effekter, og med stor rigdom af detaljer. Der ses f.eks. en betoning af nederste del af facaden med kvadrepuds eller en anden afvigende udsmykning. Der er forskel i etagehøjderne og gennem facaden markeret med vandrette gesimsbånd. Taggesimsen er udsmykket, så der er en kraftig markering af adskillelse mellem facade og tag. Der er udsmykning om vinduer eller på facader med guirlander og medaljoner af stuk eller pudsede felter. Der er brystningsbalustre under vinduer, samt karnapper, spir, tårne og kupler. Og der ses også enkelte og relativt smalle altaner, opsat på facaden som dekorationselementer med støbte bunde og smukt detaljerede støbejernsværn. Selv om facaderne er meget forskellige, er de komponeret harmonisk, og de udgør en meget karakterfuld helhed. Se figur 11 som eksempel på bygning med på tårne, detaljer ved vinduer og altaner med støbejernsværn.



Eksempel på historicistisk etageejendom med stor detaljerigdom på facaderne. Her ses forskel i etagehøjder, variation af facadeudtryk og udsmykning omkring vinduer. Bygningen har tårn på hjørnet.



Eksempel på historicistisk etageejendom med variation omkring vinduer. Facaderne er pudsede med hvidmalede medaljoner i stuk.

Ca.1880-1910

Den store byggeaktivitet blev særligt fra ca.1880-1910 til et decideret byggeboom. Under byggeboomet udviklede der sig en mere beskedne udgave af historicismen. Den fik navnet håndværker-historicisme. Her ses gadefacader med markerede sokler og indrammede vinduer. Der ses vandrette gesimsbånd mellem stueetage og 1. sal. Der ses taggesims som adskillelse mellem facaden og tagfoden. Der ses taktfaste vinduesopdelinger, ensartede etagehøjder. Og mønstermurværk med fine detaljer. Harmoni er også til stede her. Dekorationsaltaner finder vi ikke i håndværker-historicisme.

Se også for eksempler på karakteristiske historicistiske detaljer med markerede sokler, vandrette gesimsbånd og taktfast vinduesopdeling på figur 3, 13 og 17.

Ved renovering og ombygning af disse bygninger er det vigtigt af bevare bygningens karakteristiske dimensionering, vinduestakt og karakteristiske bygningsdetaljer så som dekorations-elementer, karnapper, spir og kupler og altaner med støbejernsværn.



Eksempel på håndværker-historicistisk etageejendom med markerede sokler, vandrette gesimsbånd og taktfast vinduesplacering.



Eksempel på håndværker-historicistisk etageejendom med taktfast vinduesplacering. Langs taget er der en taggesims, der adskiller taget og facaden.

Historicistiske byhuse ca. 1850-1910

Kvarterets byhuse er typisk opført i historicistiske og klassisk historicistiske stil.

Det historicistiske byhus er inspireret af det italienske landhus, og er ikke udformet med symmetriske facader. Det er derimod et individuelt udformet hus typisk i 1 ½ etage med knopskydning og stemningsfulde detaljer med historiske referencer. Typisk er de udført med forskellige facadeornamentik, karnapper, mønstermurværk, gesimsbånd og udkåret træværk ved tagudhæng. Vinduerne er typisk sprosseopdelt. Farvesætning af trævinduerne er afstemt med tagudhæng eller kulørte teglsten i facaden.

Idealet for det klassiske historicistiske byhus var den enkle proportionering. Bygningerne skulle bestå af enkle geometriske volumener, der var symmetriske omkring en midterakse. Bygningen skal opfattes som en helhed, som de enkelte bygningsdele underordner sig. Udsmykningen omkring døre og vinduer er enkle. Facaden kan være prydet med søjler med græsk inspiration, enten som fritstående søjler eller som en del af selve facaden.

Ved renovering og ombygning af disse bygninger er det vigtigt af bevare bygningens karakteristiske dimensionering, vinduestakt og karakteristiske bygningsdetaljer så som facadeornamentik, mønstermurværk, gesimsbånd, søjler og udkårne detaljer.



*Eksempel på detalje på historicistisk byhus med italiensk inspireret knopskydning.
Foto: Foreningen Historiske Huse*



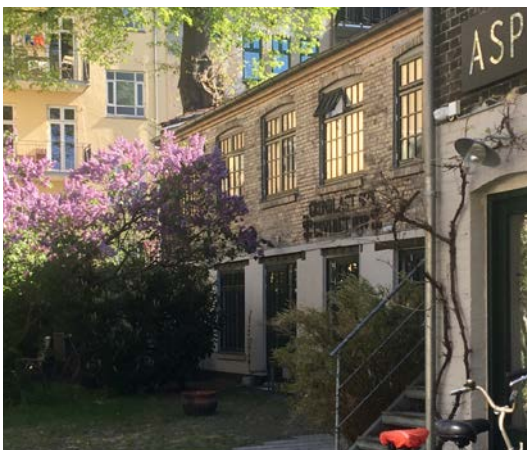
*Eksempel på detalje på historicistisk byhus med udkåret træværk omkring tagudhæng.
Foto: Foreningen Historiske Huse*

Baghuse og forhuse med industri/værksted-præg

De bygninger, der har en oprindelse som industri/ værkstedsbygninger fremstår i et enkelt formsprog med færre detaljer, i forhold til kvarteres øvrige bygninger. De fremstår enten i blank mur eller pudset mur. Portdøre er enkle og ofte bare bræddebeklædte. Flere steder har bygningerne de oprindelige smedjernsvinduer med spinkle sprosser.

Ved renovering og ombygning af disse bygninger er det vigtigt af bevare blankt murværk, vinduestakt og spinkle sprosser.

Se også eksempel på industri/ værkstedbygning med vinduer med spinkle sprosser på figur 5, 7 og 10.



Eksempel på industri/ værkstedsbygning i delvis blank og pudset mur og vinduer med spinkle sprosser.



*Eksempel på klassisk historicistisk byhus, der er symmetrisk omkring en midterakse.
Foto: Historiske Huse*



Eksempel på detalje på klassisk historicistisk byhus, hvor der er placeret en fritstående søjle under tagudhæng. Foto: Historiske Huse

I lokalplanen er bygningerne inddelt i følgende kategorier:

- Kategori A. Baghuse og forhuse med industri/værkstedspræg
- Kategori B. Historicistiske byhuse
- Kategori C. Historicistiske etagehuse med karréstruktur
- Kategori D. Nyere bygninger

Bygninger i kategori A-C er bevaringsværdige.

Beplantning og hegn

Området er karakteriseret ved at det fremstår grønt med flere levende hegn, en del store velbevarede træer langs veje, i større og mindre gårdrum. De står både enkeltvis og som større sammenhængende grupper. Desuden er området karakteriseret ved, at der er grønne forarealer langs vejene i varierende bredder. Der er anlagt beplantede kantzoner langs mange ejendomme.

I området er faste hegn overvejende lave levende hegn eller stakitter, som sikrer at bebyggelserne ikke opleves som isolerede fra omgivelserne. De lave hegn sikrer, at der er mulighed for de lange kig mellem bebyggelserne og ind til baghusene, som er så karakteristisk for kvarteret. Der er også steder i kvarteret, hvor der er etableret høje hegn, og her opleves den enkelte ejendom som løsrevet fra kvarteret. Kvarteret er også karakteriseret ved store grønne gårde, hvoraf flere har havekarakter, hvor beplantningen møder vejen som en grøn "lomme" eller som forhaver.

Belægnings

Der er en del fine belægnings i naturmaterialer særligt langs Sankt Knuds Vej. De er med til at fremhæve kvarterets karakter med materialer af god kvalitet. Og i baggårdene er de med til at fortælle historien om erhvervsanvendelsen. Disse belægnings udpeges derfor som bevaringsværdige i lokalplanen.

Forudgående proces

Der har været afholdt forudgående borgerinddragelse i sommeren 2022 i form af en byvandring i kvarteret med deltagelse af stadsarkitekten, stadsarkivaren og forvaltningen. Der deltog ca. 90 borgere.

Byvandringens formål var at formidle kvarterets historie og særlige karakter og kvaliteter i forhold til områdets varierede bebyggelser, vekslende skala, beplantning, grønne forarealer, lange kig og tilpasset hegning. Formålet var også at få bidrag fra de deltagende borgere for at kvalificere lokalplanens indhold.

Der har desuden været dialog med Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur på Frederiksberg i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen.



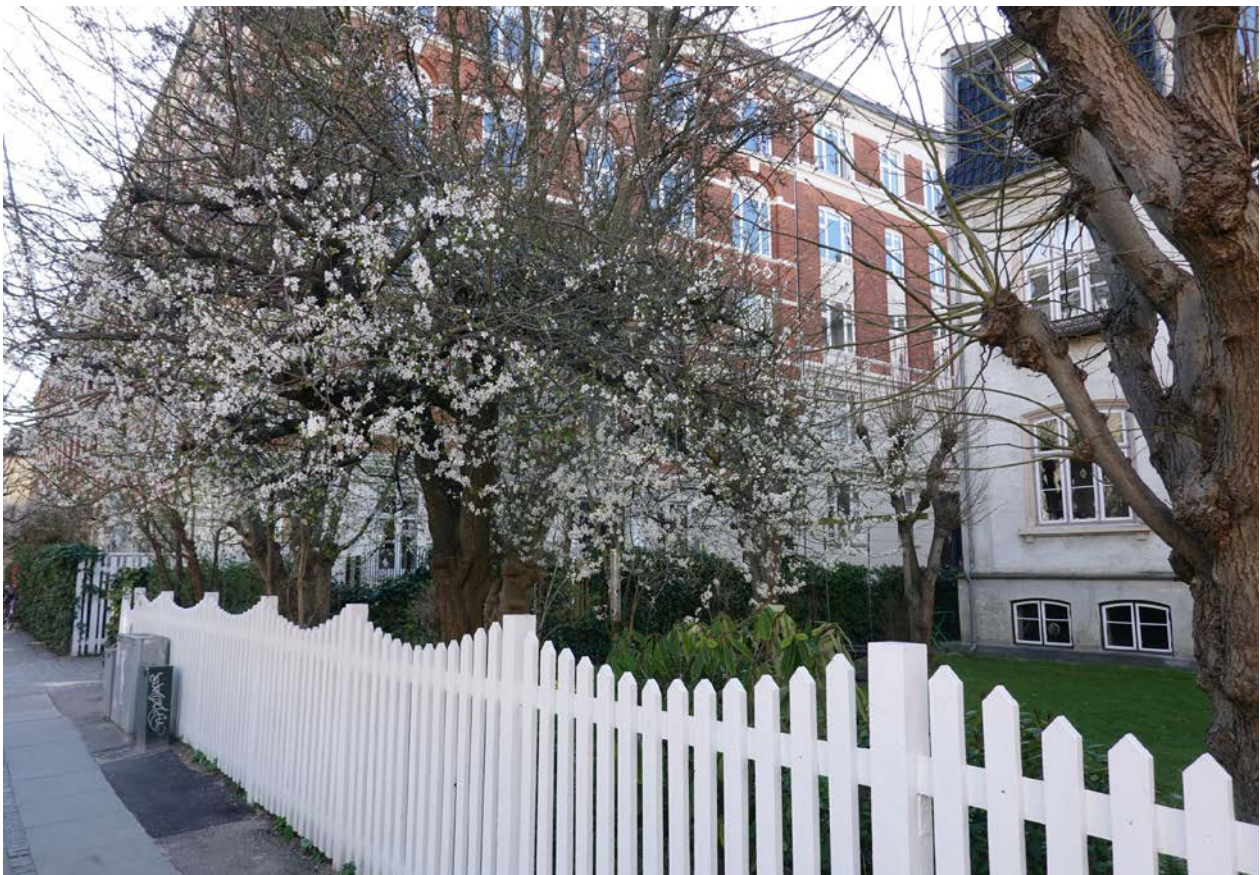
Figur 13 og 14. Eksempler på forskellig udformning af grønne forarealer/kantzoner



Figur 15 og 16. Eksempler på frodig beplantning i form af træer og buske



Figur 17 og 18. Eksempler på forskellig udformning af lave stakitter i træ eller metal langs kantzone



Figur 19 Eksempel på forskellig udformning af lavt hvidmalet stakit suppleret med beplantning



Figur 20 og 21. Eksempler på forskellig udformning af belægninger i natursten



Figur 22 og 23. Eksempler på udformning af belægninger i høj kvalitet, der også er egnede til gangbesværede

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har til formål

- at sikre bevaring af kulturmiljøets bærende værdier i form af variation og skalaskift,
- at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge,
- at sikre bevaring af bevaringsværdige træer, grønne forarealer og særlige belægningsarter,
- at sikre bevaring af lange kig mellem bygningerne,
- at fastsætte anvendelsen til blandede byfunktioner,
- at forhindre konvertering af erhvervsformål i baghuse til boligformål.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder.

Beregningseksempel fra Kommuneplan 2021

Delområde 1 omfatter størstedelen af området. Her fastsættes anvendelsen til helårsbolig, kontor- og serviceerhverv, liberale- og kreative erhverv, mindre ikke-støjende håndværksvirksomheder og værksteder samt kulturelle formål. Konvertering af erhverv til bolig må ikke finde sted i baghuse eller i stueetager i enkelte udpegede forhuse. Boliger må kun etableres i forhuse.

Der kan indrettes offentlige servicefunktioner herunder daginstitutioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde. Dette gælder også i de bygninger, som er særligt udpegede forhuse, hvor erhverv skal fastholdes i stueetagen.

Der er mulighed for enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

Delområde 2 omfatter det tekniske anlæg på Sankt Knuds Vej. Her fastsættes anvendelsen til teknisk anlæg.

Delområde 3 omfatter en enkelt ejendom på hjørnet af Svanholmsvej og Gammel Kongevej. Her fastsættes anvendelsen til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotelfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til butik, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelse, kulturelle aktiviteter og lignende.

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Vej- sti og parkeringsforhold

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der i henhold til Kommuneplan 2021 etableres følgende antal p-pladser til biler og cykler:

	Bilparkering	Cykelparkering
Familieboliger (</= 2 boliger)	1 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (3-5 boliger)	0,8 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (6-20 boliger)	0,7 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (</= 21 boliger)	0,5 pr. bolig	2 pr. bolig
Særlige boformer	1 pr. 200 m ²	2 pr. bolig
Kollegie- studie eller ungdomsboliger (600 etagemeter)	1 pr. 200 m ²	4 pr. 100 m ²
Kollegie- studie eller ungdomsboliger (600- 2000 etagemeter)	1 pr. 350 m ²	4 pr. 100 m ²
Kollegie- studie eller ungdomsboliger (over 2000 etagemeter)	1 pr. 500 m ²	4 pr. 100 m ²
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 400 m ²	1 pr. 250 m ²
Andre erhvervsformål	1 pr. 100 m ² .	1 pr. 25 m ²
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ²	1 pr. 25 m ²

Beregningseksempel:

1. Parkeringsnormen for familieboliger skal forstås således:

- Ved projekter med 1 til 2 familieboliger vil der være krav på 1 p-plads pr. bolig.
- Ved projekter med 3 til 5 familieboliger regnes alle med faktor 0,8 så der i projekter med 3 nye boliger kræves 2 p-pladser, til projekter med 4 boliger kræves 3 p-pladser og projekter med 5 boliger kræves 4 p-pladser.
- Ved projekter fra 6 til 20 familieboliger, vil der for de første 5 boliger være krav på 0,8 p-plads pr. bolig og krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20.
- Ved projekter med mere end 21 familieboliger, vil der for de første 5 boliger være krav på 0,8 p-plads pr. bolig, krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20 og krav på 0,5 p-plads fra og med bolig nr. 21.

Se regneeksempler nedenfor:

- 2 familieboliger (2x1) = 2 bilparkeringspladser
- 5 familieboliger (5x0,8) = 4 bilparkeringspladser
- 14 familieboliger (5x0,8 + 9x0,7) = 10 bilparkeringspladser
- 31 familieboliger (5x0,8 + 15x0,7 + 11x0,5) = 20 bilparkeringspladser

2. Parkeringsnormen for kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal forstås således:

Ansøgninger behandles efter det bygningsreglement, der er gældende på ansøgningstidspunktet.

- Ved projekter under 600 etagemeter 1 p-plads pr. 200 m²
- Ved projekter fra 600 til 2000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m² og krav om 1 p-plads pr. 350 m² fra 600 til 2000 etagemeter.
- Ved projekter på mere end 2000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m² og krav om 1 p-plads pr. 350 m² fra 600 til 2000 etagemeter samt krav på 1 p-plads pr. 500 m² fra 2000 etagemeter.

Se regneeksempler nedenfor:

- Ved 210 etagemeter (ca. 5 stk.) = 1 bilparkeringspladser -
- Ved 1.950 etagemeter (ca. 52 stk.) = $(600/200=3)$ 3 stk. + $(1350/350=3,9)$

4 stk. I alt 7 bilparkeringspladser (lokalplan 200 havde krav om 8 stk.)

- Ved 6.500 etagemeter (ca. 220 stk.) = $(600/200=3)$ 3 stk. + $(1.400/350= 4)$

4 stk. + $(4.500/500= 9)$ 9 stk. I alt 16 bilparkeringspladser.

OBS. Der rundes op fra 0,5 og ned fra 0,49, således at f.eks. 7,50 = 8 p-pladser og 7,49 = 7 p-pladser.

Bebyggelsens omfang og placering

I delområde 1 fastsætter lokalplanen en maksimal bebyggelsesprocent på 70. For byhuse fastsættes bebyggelsesprocenten til 40. Det betyder, at der på de færreste ejendomme vil være mulighed for at bygge yderligere, da mange ejendomme i dag har en højere bebyggelsesprocent end 70. Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager.

Bestemmelsen skal sikre, at områdets variation og skalaskift bevares.

I delområde 2 fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent til 110. Bebyggelse må højst opføres i 3 etager.

I delområde 3 fastsættes den maksimale bebyggelsesprocent også til 110. Bebyggelse må højst opføres i op til 6 etager.

Der må højst etableres butikker til salg af egne produkter i delområde 1 må højst være 100 m². Butikker i delområde 3 (langs Gl. Kongevej) må maksimalt være 200 m².

Der må højst etableres et samlet 1.500 m² til kontorformål inden for delområde 1 og delområde 3 ialt . Langs Danasvej må kontorformål kun etableres i nederste etage.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i forhold til bygningstypologi på kortbilag 2, må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse svarer til en dispensati-

on efter planlovens § 19 og 20. Det vil sige, at du skal søge om dispensation fra lokalplanen, hvis du vil foretage ændringer af bebyggelsens udseende så som ændring af tagmateriale, tagform, udskiftning af vinduer, etablering af kviste, tilbygninger eller lignende. Almindelig vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger kræver ikke tilladelse.

Du må gerne ombygge og ændre din bevaringsværdige bygning indenfor uden tilladelse. Du skal dog være opmærksom på, at indvendig ombygning i visse tilfælde kan kræve byggetilladelse. Almindelig vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger kræver ikke tilladelse.

Der er i forbindelse med om- og tilbygning krav til energiforbedringer. Bygningsreglementet åbner for, at bevaringsværdige bygninger kan fravige de gældende energibestemmelser, hvis en overholdelse af dem vil medføre bygningsændringer, som vil være i strid med de bærende bevaringsværdier for bygningen. Du anbefales at gå i dialog med kommunens byggesagsafdeling for den bedste løsning, hvis du vil energirenovere.

For de bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige, fastsætter lokalplanen bestemmelser for placering, omfang og udtryk, så bebyggelsen kan indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udpeger bevaringsværdige træer og grønne forarealer. Lokalplanen hindrer ikke, at der kan etableres adgang til de grønne forarealer fra stueetagen. Lokalplanen fastsætter at grønne gårdmiljøer skal bevares.

Lokalplanen fastsætter også, hvor arealer skal friholdes for byggeri og større beplantning, således at kig bevares. Arealerne er vist på kortbilag 3.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om at hegn højst må have en højde på 1,5 m. Det gælder både hegn mod vej, langs skel og rundt om affaldscontainere. Langs kantzoner vist på kortbilag 2 må stakitter højst være 1,2 m. Det skal sikre, at muligheden for de karakteristiske lange kig i kvarteret bevares. Og det skal sikre, at kvarterets karakteristiske stakitter bevares, og ikke erstattes af høje hegn.

Langs det tekniske anlæg må der dog etableres hegn op til 1,8 m.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for særlige naturbelægninger. Placering af disse er vist på kortbilag 3. Bestemmelsen skal understøtte bevaring af kulturmiljøet.

Ved nyt byggeri eller ved nyindretning skal der etableres lege- og opholdsareal på 50 % af etagearealet for familieboliger, 30 % af etagearealet for særlige boformer, kollegie-, studie-, ungdomsboliger samt 10 % af etagearealet for andre institutioner, erhverv og undervisning.

Biofaktor

Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5. Der kan fastsættes højere biofaktor krav ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde må vurderes lavere skal der søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Lokalplanen fastsætter krav om bio-faktoren skal nybyggeri være mindst 0,5. Eksisterende biofaktor må ikke mindskes.

FREDERIKSBERGSTRATEGIEN

Lokalplanen understøtter Frederiksbergstrategiens mål for "Byen i byen" om at byens sammensatte karakter, der opstår af mødet mellem storbyens bebyggelser, det hyggelige landsbyislæt og de grønne kvaliteter, skal styrkes og fortsat kendetegne Frederiksberg. Og lokalplanen understøtter målet om at byens udvikling baseres på arkitektur og byrum af høj kvalitet, altid med udgangspunkt i en forståelse af stedet og den lokale sammenhæng og identitet.

KOMMUNEPLAN 2021

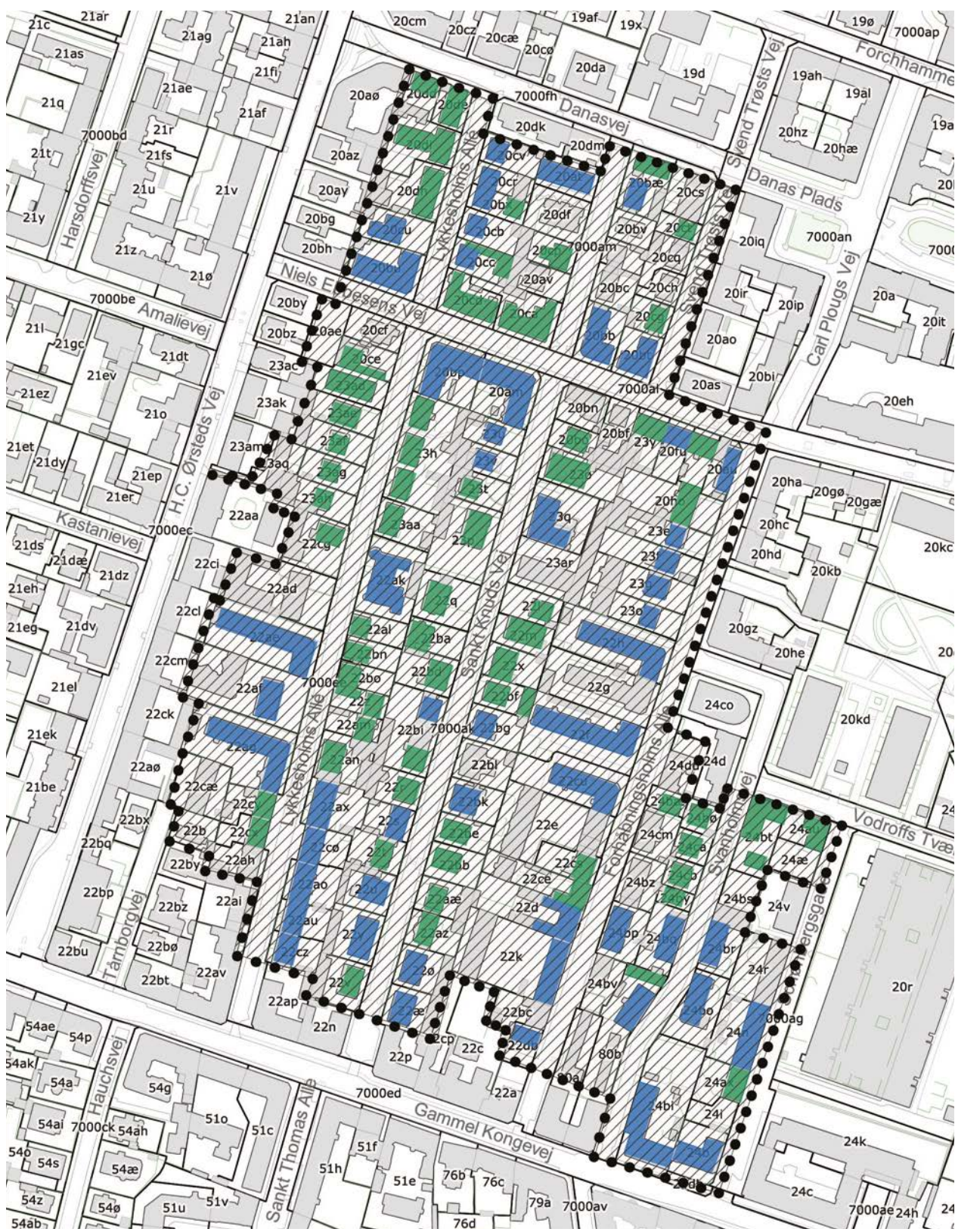
En lokalplan for et enkeltområde må ikke være i strid med kommuneplanen, der gælder for hele kommunen.

Kommuneplanrammer

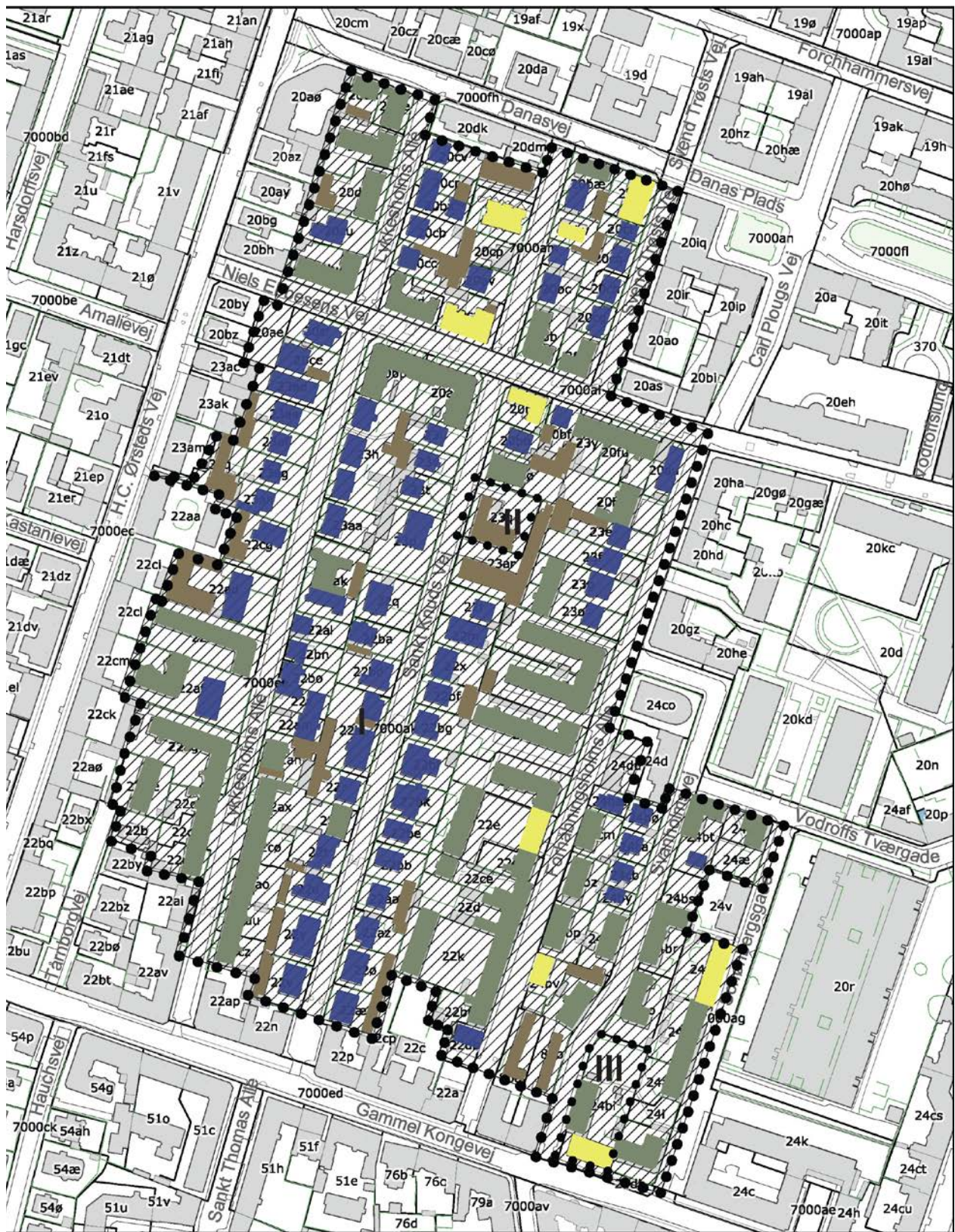
Lokalplanens delområde 1 er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.C.5. Forhåbningsholm Allé, der er fastlagt til blandede byfunktioner. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 70 og bebyggelse må maksimalt opføres i 4 etager. Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende tillades i udgangspunktet ikke. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i nederste etage langs Danasvej. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.

Lokalplanen delområde 2 er omfattet af rammeområde 6.T.1., Sankt Knuds Vej, der udlægger anvendelsen til teknisk anlæg med en bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt 3 etager.

Desuden omfatter lokalplanens delområde 3 rammeområde 6.C.3, Gl. Kongevej/ Falkoner Allé/Rolighedsvej, der udlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.



Figur 24. Blå signatur viser bygninger der er udpeget med en SAVE-værdi på 3-4 og grøn signatur er bygninger med en SAVE-værdi på 5. Den skrå skravering viser kulturmiljø. Det er dog ikke alle bygninger, der er SAVE-registreret



- Kulturmiljø
 Kulturmiljø
 Bevaringsværdige bygninger
 Bygningskategori A-Forhuse og baghuse med industrielt/værkstedspræg
 Bygningskategori B-Historicistiske byhuse
 Bygningskategori C-Historicistiske karré-etagehuse
 Nyere bygninger, der ikke er bevaringsværdige
 Bygningskategori D-Nyere bygninger

Figur 25

Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelse, kulturelle aktiviteter og lignende.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 110 og højst 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er en del af det i Kommuneplan 2021 udpegede kulturmiljøområde 6.2. for kvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø.

Bærende kulturhistoriske bevaringsværdier i området mellem H.C. Ørstedvej, Gammel Kongevej og Danasvej er bebyggelsesmønstret omkring Lykkesholms Allé og Sankt Knuds Vej med varierede bygningstyper og blandede anvendelser med bolig og erhverv i for- og baghuse samt grønne gaderum og forhaver.

I kommuneplanens rammer er fastlagt, at lokalplaner, som omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

I denne lokalplan er der taget udgangspunkt i kulturmiljøet ved bevarelse af den gennemgående bebyggelsesstruktur med forhuse og baghuse samt bevaring af grønne strukturer med forhaver, kantzoner, grønne gårdrum og bevaringsværdige træer.

Områdets blandede karakter med boliger og erhverv sikres gennem anvendelsesbestemmelsen for blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter. Endvidere tillades det ikke at konvertere eksisterende erhverv i baghusene til bolig.

Udpegning af bevaringsværdig bebyggelse og bygnings- typologier

I kommuneplanen er der udpeget en række bygninger som bevaringsværdige. Det er sket på baggrund af en SAVE- registrering, der er fra 1994, og den er foretaget for de bygninger, der kan ses fra vej.

Sekundære bygninger som f.eks. baghuse, garage- og portnerbygninger, der typisk ikke er udpeget som bevaringsværdige, kan være vigtige for kulturmiljøet. Det er samtidig vigtigt, at områderne fremstår som levende bymiljøer, der afspejler områdets historiske lag.

Derfor er der i forbindelse med lokalplanen foretaget en registrering af bygningstypologier, som er det karakteristiske for det samlede kulturmiljø i stedet. Bygningerne i denne lokalplan er udpeget som bevaringsværdige på baggrund af deres bygnings- typologi.

Lokalplanen fastsætter, at disse bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse. Det svarer til en dispensation efter planlovens § 19 g 20.

SAVE er et system til registrering af bygningers bevaringsværdier. SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. SAVE bevaringsværdien 1- 3 er høje bevaringsværdier. SAVE-bevaringsværdien 4-6 er middelværdier og SAVE-bevaringsværdier på 7-9 er lave bevaringsværdier. Bygninger med en bevaringsværdi på 1 er ofte fredede gennem anden lovgivning. På figur 24 kan man se, hvilke bygninger, der er SAVE registreret og hvilken SAVE- værdi, den enkelte bygning er tildelt. På figur 25 kan man se, hvilke bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, og hvilken bygningstypologi, den enkelte bygning har.

Bevaringsværdig beplantning

I henhold til kommuneplanen må træer, der er over 25 år gamle, ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er udpeget bevaringsværdige træer og værdifuld beplantning i lokalplanen vist på kortbilag 3, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og genplantning ved forstmæssige grunde som sygdom og ælde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med denne retningslinje.

Blandede byfunktioner

Området er udlagt til blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter.

I områder der er udlagt til boligformål, kan der indrettes mindre butikker og private serviceerhverv med henblik på betjening af lokalplanområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner, som naturligt finder plads i et boligområde.

Der kan kun tillades etableret boliger i eksisterende bebyggelse i ejendommenes forhuse langs vejene. Boligtilvækst kan kun ske på visse vilkår, herunder krav til opholdsareal, parkering og biofaktor mv. I den forbindelse skal sikres bevaring af eksisterende bevaringsværdige træer og værdifuld beplantning, samt at den eksisterende biofaktor som minimum er opretholdt.

Herudover kan der tillades etableret erhverv i eksisterende bebyggelse i ejendommenes baghuse, herunder sekundær

bebyggelse i form af baghuse og lignende, i form af kontor- og servicehverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter. Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene til bolig, herunder i sekundær bebyggelse i form af udhuse, baghuse og lignende, tillades i udgangspunktet ikke. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Danasvej.

Det er vurderet, om planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes. Da lokalplanen er en bevarende lokalplan i et eksisterende område med boliger, og da lokalplanen tillige ikke muliggør væsentligt nybyggeri, fastsætter lokalplanen ikke krav om, at en andel af boligerne skal være almene.

Opholds- og legearealer

Behovet for opholdsarealer er opfyldt ved, at der som minimum skal etableres den af Kommuneplan 2021 fastlagte opholdsnorm, herunder 50 % af etagearealet for familieboliger, 30 % af etagearealet for særlige boformer, kollegie-, studie-, ungdomsboliger samt 10 % af etagearealet for andre institutioner, erhverv og undervisning.

Kravet gælder kun ved nybyggeri eller ændret anvendelse.

Opholdsarealer er defineret som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn.

Rammer for detailhandel

Lokalplanens delområde 3 er beliggende ud til Gammel Kongevej og er omfattet af rammeområde 6.C.3, Gl. Kongevej/ Falkoner Allé/Rolighedsvej. Rammeområdet er en del af bymidte "De centrale centerstrøg". Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 2.500 m² og den maksimale butiksstørrelse for udvalgswarebutikker er 2.000 m². Der er en restrummelighed i det centrale centerstrøg på 12.200 m².

I ejendommen langs Gammel Kongevej er der en tøjbutik og en frisør i stueetagen. Lokalplanen fastsætter en maksimal butiksstørrelse på 300 m².

Trafik og parkering

H.C. Ørstedsvej og Gammel Kongevej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primære trafikveje, hvor trafikken, herunder den tunge trafik gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Herudover indgår Danasvej nord for lokalplanområdet i kommunens overordnede vejstruktur som sekundær trafikvej, hvor trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles.

H.C. Ørstedsvej og Gammel Kongevej er en del af handelsga-

derne i kommunen, hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt. Der er særskilte cykelstier i begge sider af disse veje, som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur.

Lokalplanområdet ligger meget centralt ca. 300 m fra Forum Metrostation, ca. 470 meter fra Frederiksberg Allé Metrostation og ca. 1000 m fra Frederiksberg Metrostation. Området er endvidere velforsynet med busforsyning. Der er kører busser langs H.C Ørstedvej, Gammel Kongevej, Danasvej og Vodroffsvej.

Ankomst med bil og på cykel til området sker fra de omkringliggende veje. Parkering sker på egen grund eller langs de lokale veje.

Lokalplanens kvartersbevarende formål vurderes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønstret i området.

I Kommuneplan 2021 er parkeringsnormen udtrykt ved en trappe-model. Lokalplanen fastsætter bestemmelse, som svarer til kommuneplanens krav.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

Bæredygtigt byggeri

Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Biofaktor

Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5. Der kan fastsættes højere biofaktor krav ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde må vurderes lavere skal der søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Biofaktor fastsættes i denne lokalplan til minimum 0,5 jf. de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2021. Denne lokalplan omfatter et meget stort antal eksisterende ejendomme, og der er ikke udregnet eksisterende bio-faktor for disse. Ved at se på eksisterende bio-faktor på udvalgte ejendomme med meget forskellige bebyggelsesprocenter er det vurderet at biofaktoren i nogle tilfælde er under 0,5 og andre steder er væsentlig over 0,5. For at sikre en øget og høj bio-faktor i området er det fastsat, at bio-faktoren skal være mindst 0,5 og at eksisterende biofaktor ikke må mindskes, ved projekter der kræver tilladelse efter lokalplanen.

Grøn struktur

Områdets grønne struktur bidrager til visuelle og æstetiske oplevelser og fungerer som samlingspunkter for fælles aktiviteter, rekreation og fordybelse. Den grønne struktur kan styrkes, så den forbedrer det lokale miljø gennem reduktion af CO₂ og mindsning af varmeø-effekt, ved plantning af træer, etablering af blomsterenge, buskplantning, grønne gavle og tage mv. Den grønne struktur kan bidrage til et godt miljø for insekter og dyrearter og derigennem forbedring af biodiversiteten ved øget brug af hjemmehørende urter og træarter og den kan bidrage med lokale fødevarer ved plantning af frugttræer og bærbuske mv.

Grønne korridorer mellem områder i den grønne struktur, giver øget spredningsmulighed for flora og fauna og øget biodiversitet. I kommuneplan 2021 er der retningslinjer om, at der skal skabes lommeparker, by-, skole- og gadehaver, borgerbede, vertikale haver og taghaver samt at befæstelser ved veje/klimaveje som sideheller og vejhjørner skal undgås, beplantes og have grønt bunddække. Byggeprojekter skal gøres grønne f.eks. med erstatningsbeplantning, grønne tage og facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, grøn variation og volumen. Denne lokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer ved at udpege den overordnede grønne struktur og give mulighed for nye grønne elementer med højt naturindhold.

Grønne områder

I Kommuneplan 2021 er der en retningslinje om at der højst må være 300 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste rekreative område på minimum 2.000 m² og en retningslinje om at i etageboligområder og villaområder, hvor der er grønne forhaver og byrum, skal disse bevares med en grøn karakter. I dette lokalplanområde er der områder der ligger længere væk end 300 m fra nærmeste større rekreative grønne områder. I områder som i dette kvarter, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af grønne nær-rekreative områder på mindst 2.000 m², kan der alternativt fastholdes en grøn struktur ved at optimere og fastholde haver i række- eller villaområder, grønne åbne baggårde eller lignende eller etableres større taghaver med offentlig adgang. Dette sikres i denne lokalplan ved at grønne forhaver/kantzoner, baghaver og gårdhaver skal udpeges og skal fastholdes.

Træer

På Frederiksberg er der et mål om at det skal være muligt at se mindst ét træ fra enhver bolig. Derfor bliver der passet på eksisterende træer og planlægges for plantning af nye træer, også i denne lokalplan, lige som der er fokus på kvalitative grønne kantzoner og halv-eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder. Dette sikres i denne lokalplan ved at værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer er beskyttet gennem bevaringsbestemmelser.

Klima- og skybrudshåndtering

Skybrud - oversvømmelse

Lokalplanen er beliggende i et område, der er udsat for oversvømmelsesrisiko, især i det nordlige område ud mod Danasvej. Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klima- og skybrudsplaner og -anlæg. I følge Skybrudsplanen for Frederiksberg Øst er Schønbergsgade, Svanholmsvej, Forhåbningsholms

- Forsinkelsesveje
- Skybrudsveje
- ▨ Fælleskommunale projekter
- Central forsinkelse
- Områder med grønne veje



Grønne veje i Kommuneplan 2021

Allé, Sankt Knuds Vej, Lykkesholms Allé og en del af Niels Ebbesens Vej udpeget som 'grøn vej' og en del af Niels Ebbesens Vej og Svend Trøsts Vej er udpeget som forsinkelsesveje/skybrudsveje. Den nærliggende Danasvej, som er oversvømmelsestruet, er også udpeget som skybrudsvej.

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at

tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen er ikke til hinder for gennemførelsen af den kommunale skybrudssikring.

Spildevand – og hverdagsregn

Alt spildevand i området afledes til kloak, og derfra videre til Renseanlæg Lynetten. For at sikre lav regnvandsafstrømning fra området er der i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2031 fastsat afløbskoefficienter gældende for de enkelte matrikler i området. Generelt gælder det at afstrømningen fra den enkelte ejendom til kloak ikke må øges.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra afløbskoefficienten, hvis der laves andre klimatilpasningstiltag på ejendommen, der sikrer området og kloakken.

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i områder, hvor der kun er begrænsede muligheder for nedsivning. Ved etablering af lokale anlæg til håndtering af regnvand skal anlæggene tilpasses områdernes rekreative og æstetiske karakter. Etablering af regnvandsbede eller nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen efter spildevandslovgivningen.

Grønne tage og genbrug af regnvand

Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagfladen f.eks. med stenurter (f.eks. sedum), enggræs eller mos på sekundære bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang. Grønt tag kan kombineres med solceller.

Genbrug af regnvand er ifølge drikkevandsbekendtgørelsen normalt ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, som for eksempel skoler, daginstitutioner, (herunder for eksempel vuggestuer, børnehaver, skolefritidsordninger og fritidshjem), samt hoteller og bygninger med offentlig adgang.

Lokalplanen er en bevarende lokalplan, der stilles derfor ikke krav om genbrug af regnvand. Lokalplanen forhindrer dog ikke dette.

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af

afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Trafikstøj

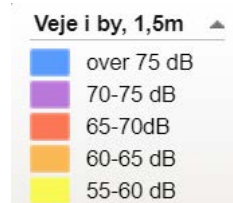
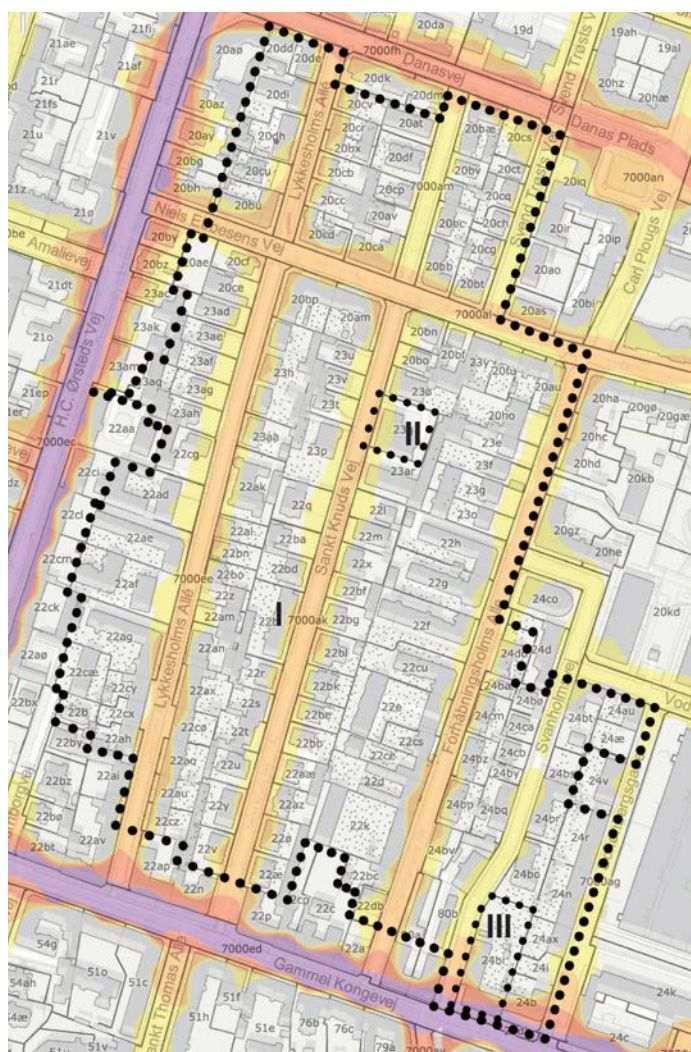
Området er støjbelastet af vejtrafik fra Danasvej og Gammel Kongevej på henholdsvis op til 62 og 65 dB, over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Der er derfor fastsat støjbeskyttende bestemmelser i overensstemmelse med planlovens § 15a.

Da der er tale om en planlægningsituation for boliger i eksisterende støjbelastede byområder betyder dette, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer skal beskyttes således, at vejtrafikstøjen ikke her overstiger 58 dB (Lden) på opholdsarealer, samt at det indendørs støjniveau med svagt åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (Lden) fra vejtrafikken.

I henhold til bygningsreglementet skal det desuden sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (Lden).

Virksomhed - støj og anden øvrig forurening (luft).

Der er ikke produktionsvirksomheder beliggende indenfor lokalplanområdet eller grænsende op til lokalplansområdet. I delområde 2, der i lokalplanen udpeges til tekniske formål forefindes der i dag en indendørs transformatorstation samt en afskærmet kommunal oplagsplads. Der er ikke i dag støjgener fra området. I lokalplanen fastsættes der vilkår om, at tekniske anlæg i delområde skal være afskærmet, således at de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder, jf. miljøstyrelsens vejledning nr. 5. 1984, er overholdt.



Trafikstøj

For at forebygge evt. arealanvendelseskonflikter i området fastsættes der for delområde 1 og 3, at der her kun må udøves virksomhedsaktiviteter i miljøklasse 1 og 2, jf. miljøstyrelsens håndbog for miljø og planlægning, som er forenlige med områdets udlagte anvendelse som blandet byfunktioner. Området er dermed støj og luftforureningsbeskyttet i overensstemmelse med planlovens 15 a,b.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurenet. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning (bortskaffelse).

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse, eller der udføres bygge- anlægsarbejder på arealer udlagt til følsom arealanvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads), skal det sikres, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Inden for lokalplanområdet er flere ejendomme, der er kortlagt på vidensniveau 1, da der er formodning om jordforurening. Inden for lokalplanområdet er der også ejendomme, der kortlagt på vidensniveau 2. Der vil typisk være tale om forurening fra olie, benzin, klorerede opløsningsmidler og tungmetaller.

Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område hvor den sydlige del er udlagt som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). I området må den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvands- beskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Kommunen har en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealerne.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 5-10 meter (af typen moræneler).

Det vurderes at lokalplanen med de muligheder for bebyggelse- og anvendelse, som den bevarende lokalplan forskriver, ikke vil udgøre en risiko for grundvandet.

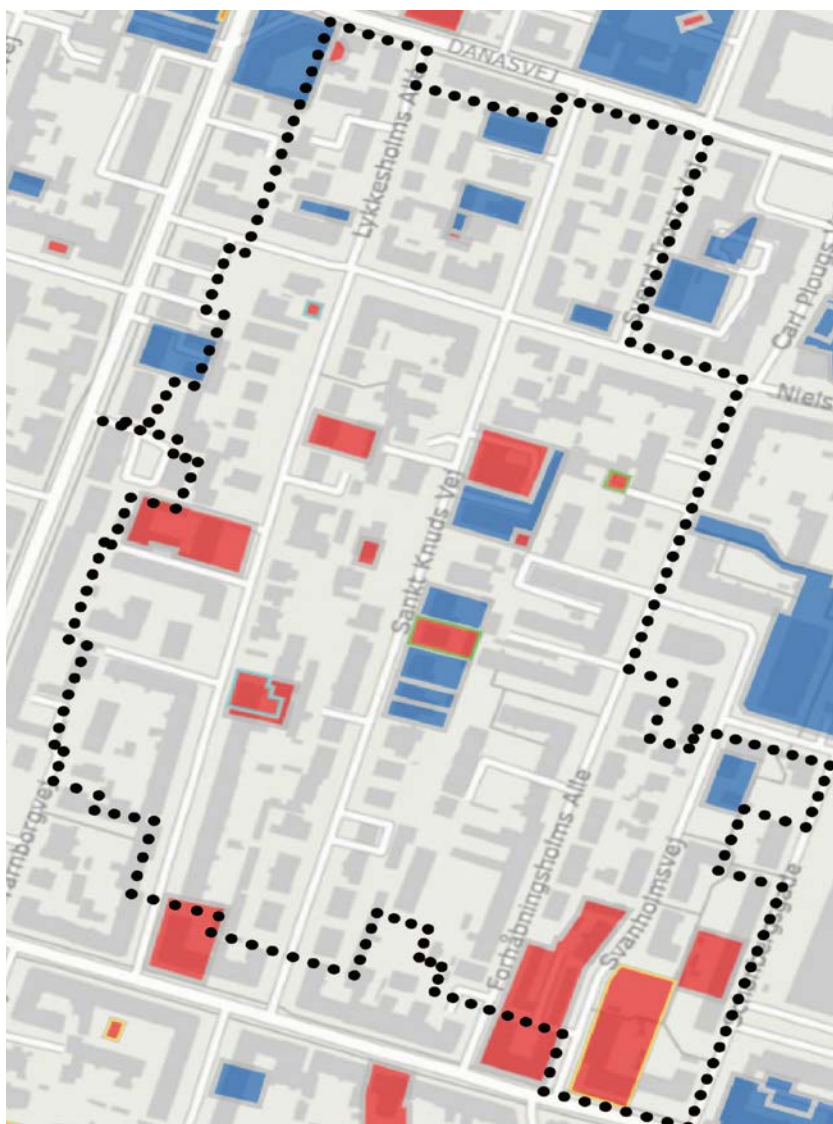
Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere til kildesorteret affald efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse. Der skal være mulighed for placering og tømning af stor-skrald.

Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhave eller i grønne byrum, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes. Levende eller faste hegn omkring affaldsbeholdere må højst være 1,5 m.



Blå signatur viser jordforurening på vidensniveau 1, rød signatur viser jordforurening på vidensniveau 2.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.C.5. Forhåbningsholm Allé, der er fastlagt til blandede byfunktioner. Bebyggelseprocenten fastsættes til 70 og bebyggelse må maksimalt opføres i 4 etager. Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende tillades i udgangspunktet ikke.

Kontor- og serviceerhverv kan etableres i nederste etage langs Danasvej. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.

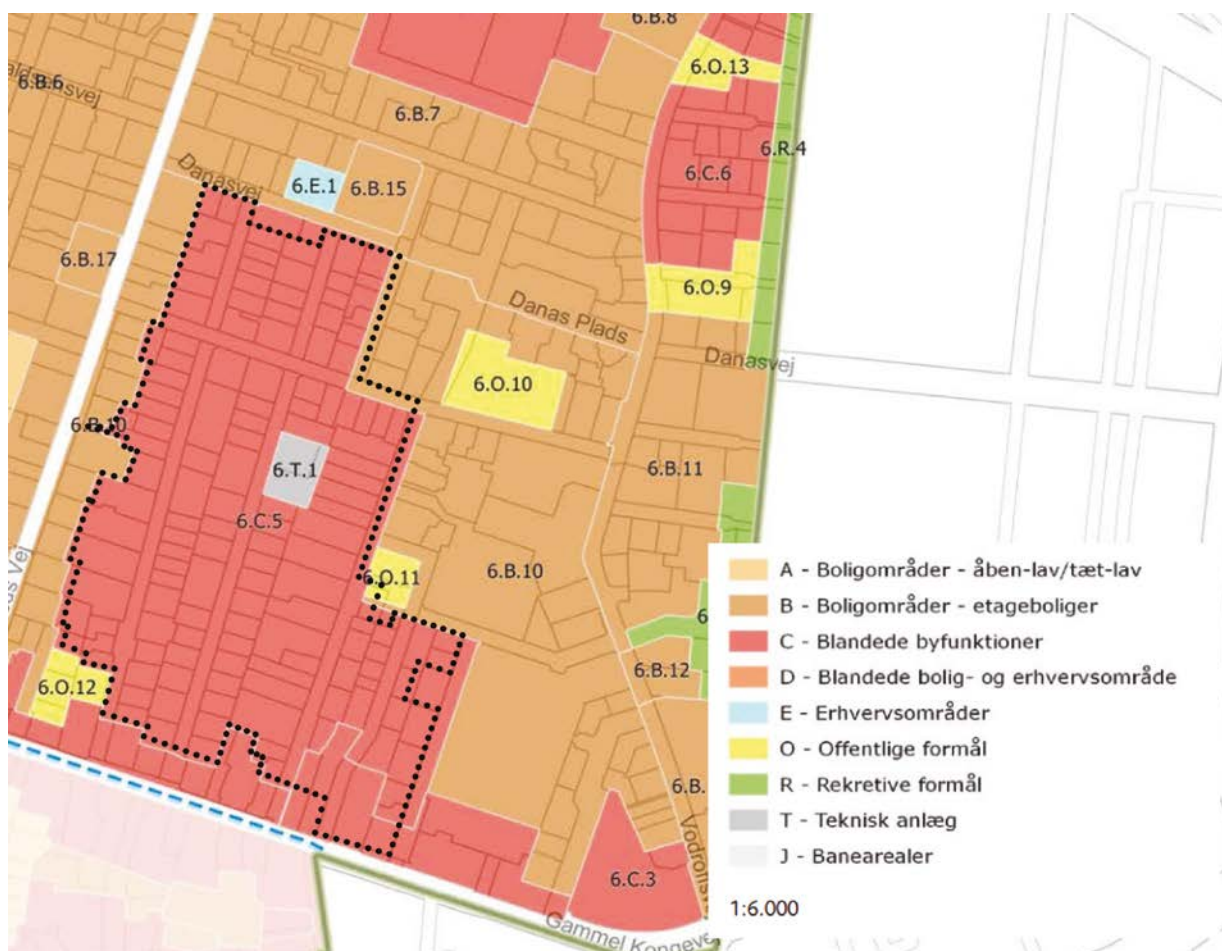
Lokalplanen omfatter endvidere rammeområde 6.T.1. Sankt Knuds Vej, der udlægger anvendelsen til teknisk anlæg med en bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt 3 etager.



Område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) er vist med grøn signatur og område med drikkevandsinteresser (OD) er vist med blå signatur

Lokalplanen omfatter også rammeområde 6.C.2. for en enkelt ejendom langs Gammel Kongevej.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.



Oversigt over kommuneplanens rammer. Lokalplanafgrænsning er vist med sort prikket signatur

Forslag til Kommuneplantillæg 4 - Grøn omstilling

Forslag til Kommuneplantillæg 4 er en temarevision af Kommuneplan 2021, som er i høring indtil midt i juni 2023.

Det er udarbejdet på baggrund af at Frederiksberg Kommune har udviklet og vedtaget nye strategier og planer på klima- og miljøområdet, der ikke kunne nå at komme med i Kommuneplan 2021.

Derfor har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der allerede i den første del af kommuneplanens 4-årige periode skal tilvejebringes en temarevision af den gældende kommuneplan i form af et tillæg til Kommuneplan 2021. Den skal sikre, at kommuneplanen på et opdateret grundlag viser vejen til grøn omstilling og afspejler de nyeste politikker og planer inden for emnerne:

- CO2 neutralt Frederiksberg
- Klimatilpasning
- Mobilitet
- Ressourcer og affald
- Biodiversitet og bynatur
- Miljø- vand, luft, støj, jord

Forslag til Kommuneplantillæg 5- Udbygning af den blandede by

Forslag til Kommuneplantillæg 5 er en temarevision af kommuneplan 2021, som er i høring indtil midt i juni 2023.

Det er udarbejdet på baggrund af Kommunalbestyrelsens boligpolitiske udspil om udbygning af den blandede by, der blev besluttet den 20. juni 2022. Boligpolitikken har som overordnet mål at udbygge den blandede by med en større andel betalbare boliger, og at skabe bedre adgang til dem, samtidig med at Frederiksbergs mange bymæssige kvaliteter opretholdes. Det ønskes at bevare og udbygge Frederiksberg som en blandet by med nært til alt og med en variation og balance mellem boligtyper og ejerformer.

For kommuneplanområderne 6 gælder, at minimumsstørrelsen for boligerne fortsat er 55 m² etageareal, men boligernes maksimumsstørrelse er 115 m² etageareal, og der gælder ingen gennemsnitsstørrelse.

Boligstørrelserne i lokalplanen svarer til boligstørrelser i forslag til Kommuneplantillæg 5. Der tages forbehold for at der ikke sker ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget. Såfremt der sker ændringer konsekvensrettes lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området.

Der foretages derfor ikke nogen egentlig miljøvurdering af planen.

Det lægges i afgørelsen vægt på, at der er tale om et afgrænset område af byen, og at planen ikke giver muligheder for bebyggelse eller ændringer af området, der giver væsentlige miljømæssige påvirkninger

NATIONALE INTERESSER.

Drikkevandinteresser

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område. Mod syd omfattet af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og mod nord er området omfattet af område med drikkevandsinteresser.

Denne lokalplan ændrer ikke på den eksisterende anvendelse.

Kommunen har en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af kommunale udearealer.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den fastholdte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.

Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Naturbeskyttelseslovens Bilag IV arter

Der er foretaget opslag på miljøportalen, og der er ikke fundet arter omfattet af naturbeskyttelseslovens Bilag IV.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis servitутten ikke vil bortfalde som følge af § 18.

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 12).

Lokalplaner og byplanvedtægt

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt 31. Byplanvedtægt 31 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Derudover er ejendommene matr. nr. 20bn og 22u omfattet af temalokalplan 158 for åbning af skolers og institutioners udearealer, og ejendommene matr. nr. 24co, 24d og 24v er omfattet af temalokalplan 228 for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi. Disse lokalplaner opretholdes for de nævnte ejendomme.

Mod syd støder lokalplanområdet op til lokalplan nr. 79 med tillæg langs Gammel Kongevej. Lokalplan 79 med tillæg omhandler bevaring af karakter og bygningsdetaljer for et område i mellem og på begge sider af Gammel Kongevej og Frederiksberg Allé samt Pile Allés østside nord for Vesterbrogade.

Størstedelen af ejendommene langs Gammel Kongevej er endvidere omfattet af lokalplan 115, der fastlægger anvendelsesbestemmelser for facadebebyggelser langs butiksgaderne Gammel Kongevej, Falkonér Allé og Godthåbsvej med henblik på at fastholde disse som butiksstrøg. Der er endvidere fastlagt bestemmelser om skiltning, som ud over butiksstrøgene, også gælder den umiddelbart sammenhængede facadebebyggelse langs de tilgrænsende veje. En enkelt bygning på ejendommen matr. nr. 80a, som er delvist beliggende inden for nærværende lokalplanområde, er omfattet af skiltebestemmelser i lokalplan 115.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Byggeselvgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Kirkebyggelinje

I henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 har kirkebyggelinjen til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt.

I dette tilfælde, hvor Immanuelskirken og Sankt Marcus Kirken (nord for lokalplanområdet) er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen, gælder forbuddet dog ikke.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

Lokalplanen vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Vildtforvaltningsloven

Inden nedrivning af eksisterende bygninger og fældning af store gamle træer, skal det undersøges, om der er yngle- eller rastepladser for flagermus.

LOKALPLAN 237

bevarende lokalplan for kvarteret omkring Sankt Knuds Vej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01.07.2020 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at sikre bevaring af kulturmiljøets bærende værdier i form af variation og skalaskift,
- at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge,
- at sikre bevaring af bevaringsværdige træer og grønne forarealer,
- at sikre bevaring af lange kig mellem bygningerne,
- at fastsætte anvendelsen til blandede byfunktioner bolig, kontor- og serviceerhverv, liberale- og kreative erhverv, teknisk anlæg samt kulturelle formål,
- at forhindre konvertering af erhvervsformål i baghuse til boligformål.

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder, 20ae, 20af, 20am, 20at, 20au, 20av, 20bb, 20bc, 20bf, 20bn, 20bo, 20bp, 20bs, 20bt, 20bu, 20bv, 20bx, 20bæ, 20ca, 20cb, 20cc, 20cd, 20ce, 20cf, 20cg, 20ch, 20cp, 20cq, 20cr, 20cs, 20ct, 20cu, 20cv, 20dd, 20de, 20df, 20dh, 20di, 20fu, 20ho, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22au, 22ax, 22az, 22aæ, 22b, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22be, 22bf, 22bg, 22bi, 22bk, 22bl, 22bn, 22bo, 22ce, 22cg, 22cs, 22cu, 22cx, 22cy, 22cz, 22cæ, 22cø, 22d, 22db, 22e, 22f, 22g, 22h, 22k, 22l, 22m, 2q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22ø, 23ad,

23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23aq, 23ar, 23e, 23f, 23g, 23h, 23o, 23p, 23q, 23t, 23u, 23v, 23y, 23ø, 23aa, 24au, 24ax, 24b, 24bi, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bv, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 24cb, 24cm, 24db, 24dd, 24i, 24n, 24r, 24æ, 368, 369, del af 80a og 80b samt del af matr. nr. 7000ag, 7000ai, 7000ak, 7000al, 7000am, 7000ed, 7000ee, 7000ef, alle af Frederiksberg samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 21.06.2023 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, og III som vist på kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

Delområde I

3.1

Delområde I vist på kortbilag 1 må kun anvendes til helårsbolig, kontor- og serviceerhverv, liberale- og kreative erhverv, mindre ikke støjende håndværksvirksomheder og værksteder samt kulturelle formål.

Der kan dog indrettes offentlige servicefunktioner herunder daginstitutioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde. Dette gælder også i bygninger, hvor erhverv skal fastholdes. Jf. § 3.5.

3.2

Der kan desuden etableres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.

3.3

Der kan i beboelse udøves liberale erhverv i ét enkelt værelse/ rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

3.4

Langs Danasvej må der dog etableres caféer, restauranter, kontor- og serviceerhverv i den nederste etage. (stueetagen eller kælderetagen).

Der må ikke etableres forlystelser - herunder spillehaller.

3.5

Konvertering af erhverv til bolig må ikke finde sted i baghuse og i stueetager i de forhuse, der er udpeget på kortbilag 2. Boliger må kun etableres i forhuse.

Bemærkninger

Ad 3.1 og 3.8. I områder der er udlagt til boligformål, kan der i henhold til kommuneplanen indrettes mindre butikker og private serviceerhverv med henblik på betjening af lokalplanområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner, som naturligt finder plads i et boligområde.

Ad 3.3. Det er en forudsætning for erhverv i boligerne, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (f.eks. klinik, revisor, tegnestue, dagpleje).

Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov ligesom skiltningen skal være minimal.

3.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for boliger og virksomhederne i bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører mv.

Delområde II

3.7

Delområde II vist på kortbilag 1 må kun anvendes til teknisk anlæg.

Delområde III

3.8

Delområde III vist på kortbilag 1 må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, hotelfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.

Der må ikke etableres forlystelser - herunder spillehaller.

3.9

Langs Gl. Kongevej må facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, kulturelle aktiviteter og lignende.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå som vist på kortbilag 1.

Parkering

4.2

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der anlægges følgende parkeringspladser til biler:

	Bilparkering	Cykelparkering
Familieboliger (</= 2 boliger)	1 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (3-5 boliger)	0,8 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (6-20 boliger)	0,7 pr. bolig	2 pr. bolig
Familieboliger (</= 21 boliger)	0,5 pr. bolig	2 pr. bolig
Særlige boformer	1 pr. 200 m ²	2 pr. bolig

Se beregningseksempel i redegørelsen på side 23.

Kollegie- studie eller ungdomsboliger (600 etagemeter)	1 pr. 200 m ²	4 pr. 100 m ²
Kollegie- studie eller ungdomsboliger (600-2000 etagemeter)	1 pr. 350 m ²	4 pr. 100 m ²
Kollegie- studie eller ungdomsboliger (over 2000 etagemeter)	1 pr. 500 m ²	4 pr. 100 m ²
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 400 m ²	1 pr. 250 m ²
Andre erhvervsformål	1 pr. 100 m ² .	1 pr. 25 m ²
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ²	1 pr. 25 m ²

Hver 10. parkeringsplads skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.) ved en anvendelse til familie-, kollegie-, studie- eller ungdomsboliger.

4.3

Ved nybyggeri skal parkeringspladserne forberedes eller forsynes med el til opladning af elbiler, disse skal have en attraktiv og hensigtsmæssige placering.

Ved nybyggeri skal der ud fra en konkret vurdering stilles krav om ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler på minimum hver femte parkeringsplads.

5. Bebyggelses omfang og placering

Bemærkninger

Delområde I

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70 for hver enkelt matrikel.

Bebyggelsesprocenten for byhuse må dog ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

5.2

Etageejendomme må opføres i højst 4 etager.

5.3

Byhuse må kun opføres som fritliggende bygninger i højst 3 etager.

Ad 5.1-5.4. I dele af lokalplanområdet er bebyggelsesprocenten under 70 %. Bestemmelserne skal sikre, at kvartets karakter med en varieret bebyggelsesprocent fastholdes. F.eks hvis et byhus med en bebyggelsesprocent på 35 brænder, og skal genopføres, kan der ikke opføres en ny bygning med en bebyggelsesprocent på 70, men derimod kun med en bebyggelsesprocent på højst 40.

Ny bebyggelse og tilbygninger

5.4

Ny bebyggelse må kun etableres med samme afstand til vej og med samme omfang som den ejendom, som den erstatter. jf. dog §§§§ 5.1-5.4.

5.5

Tekniske installationer på terræn må kun placeres mindst 1,5 meter bag bygningernes facadelinjer.

Delområde II

5.6

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver enkelt matrikel.

5.7

Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager.

Delområde III

5.8

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver enkelt matrikel.

5.9

Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager.

5.10

Ny bebyggelse må kun etableres med samme afstand til vej og med samme omfang som den ejendom, som den erstatter. Jf. dog §§ 5.3 og 6.6.

Boligstørrelser

5.11

Familieboliger skal være minimum 55 m² etageareal og maksimalt 115 m². Dette gælder ikke lejlighedssammenlægninger.

5.12

Kollegieværelser/ungdomsboliger skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet. Boligerne skal have en gennemsnitsstørrelse på 30 m² inklusiv fællesarealer.

5.13

Der kan etableres boliger under 55 m², hvis der er tale om særlige boformer.

5.14

Ved etablering af erhverv skal en bolig på mindst 80 m² oprettholdes.

Ad 5.12. I det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne" er gennemsnitsstørrelsen for de eksisterende boliger på over 100 m². Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil. Det vil sige, at hvis man har en lovlig bolig over 115 m², så påvirkes boligstørrelsen ikke af denne lokalplan.

Ad 5.13. Særlige boformer kan f.eks. være et seniorbofællesskab, et generationshus, et byggefællesskab, et iværksættermiljø med boliger eller et bofællesskab, der tilbyder en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan vurderes konkret, og hvor indendørs fællesrum og faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen.

Boligstørrelserne svarer til boligstørrelser i forslag til Kommuneplantillæg 5. Der tages forbehold for at der ikke sker ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget. Såfremt der sker ændringer konsekvensrettes lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse af planen.

Butiksstørrelser

5.15

Butikker til salg af egne produkter i delområde 1 må højst være 100 m².

Butikker i delområde 3 (langs Gl. Kongevej) må maksimalt være 200 m².

Omfang af kontor

5.16

Der må højst etableres et samlet 1.500 m² til kontorformål inden for delområde 1 og delområde 3 i alt. Langs Danasvej må kontorformål kun etableres i nederste etage.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygninger i bygningskategori A-C vist på kortbilag 2 udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

6.2

I forbindelse med ombygning og renovering af bevaringsværdige bygninger skal energi- og CO2 reducerende tiltag søges realiseret. Tiltagene i form af eksempelvis efterisolering og forbedring af vinduer, opsætning af solceller og lignende skal i bevaringsværdige bygninger udføres integreret i bygningens arkitektur på en måde, der ikke går ud over bygningens bevaringsværdige udtryk.

Ny bebyggelse og tilbygninger

6.3

Ny bebyggelse må kun fremstå med samme bygningstypologi (byhus, etageejendom, værksteds/industribygning) og omfang og placering, som den bygning, den erstatter eller tilbygges.

6.4

Ny bebyggelse placeret mod vej må kun fremstå med facader i træ, pudset murværk eller blank mur i blødstrøgne mursten.

6.5

Tage må kun fremstå i enten skifer, vingetegl, tagpap eller grøn-

Bemærkninger

Ad 6.1. Kommunalbestyrelsens særlige godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20. Indre ombygninger, der ikke ændrer bygningens ydre er tilladt. Se beskrivelse af, hvad bevaringsværdien kan være på side 14 og 17.

Bestemmelsen er ikke til hinder for energirenoveringer. De kræver dog dispensation fra lokalplanen.

Ad 6.2. I forbindelse med større renoveringsarbejder på bevaringsværdige bygninger bør potentielle energiforbedringer altid indgå i forhåndsdialogen med kommunen med henblik på at opnå bedst mulig energiforbedring uden at forringe bevaringsværdierne.

Ad 6.5. Grønne tage kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

ne tage.

6.6

Døre og vinduer må kun fremstå i enten ubehandlet træ eller malet træ.

Sekundære bygninger

6.7

Tage på sekundære bygninger må fremstå i tagpap, tegl, skifer eller grønne tage.

Graffiti

6.8

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6.1 og må ikke fremstå med graffiti.

Solenergianlæg

6.9

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Det forudsætter dog, at det ikke forringer bygningens bevaringsværdi. Solceller skal tilpasses arkitekturen.

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne må kun fremstå matte, i samme farve som taget og nedfældet i taget.

Skure og overdækninger mv.

6.10

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i enten træ, murværk eller metalkonstruktion.

6.11

Tage skal beklædes med enten tagpap, tegl, skifer eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Skilte og reklamer

6.12

Skilte må kun fremstå som følgende:

- De skal være tilpasset facadens karakter, så de visuelt bliver en del af helheden,
- De må ikke placeres højere end stueetagen,
- De må kun fremstå i afdæmpet farve og af et materiale udført med mat overflade og med minimal tykkelse.
- Skilte må kun fremstå som individuelle bogstaver.

Ad 6.12. På kommunens hjemmeside kan du finde "Din Facade" som indeholder inspiration og vejledning til opsætning af skilte.



6.13

Butiksvinduer må ikke afblændes eller tildækkes med folie eller andet materiale.

6.14

Husnummerskilte skal tilpasses de bevaringsværdige bygninger og hegn, og de skal være af begrænset omfang.

6.15

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

Ad. 6.15. Bestemmelsen svarer til dispensation efter Planlovens § 19 og 20.

6.16

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Ved opførelse af nyt byggeri eller ved nyindretning skal der etableres lege- og opholdsareal på 50 % af etagearealet for familieboliger, 30 % af etagearealet for særlige boformer, kollegie-, studie-, ungdomsboliger samt 10 % af etagearealet for andre institutioner, erhverv og undervisning.

Gårdmiljøer

7.2

Gårdmiljøerne vist på kortbilag 3 må ikke nedlægges.

Grønne forarealer og kantzoner

7.3

Grønne forhaver og forarealer/kantzoner vist på kortbilag 3 må kun fremstå med grøn karakter ved beplantning og minimal befæstelse.

Bevaringsværdige træer

7.4

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 3, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hvis træer fældes af forstmæssige grunde, skal træet erstattes af et nyt træ.

Ad 7.5 Bestemmelsen skal sikre, at muligheden for de karakteristiske lange kig i kvarteret bevares.

Kig

7.5

Kvarterets karakteristiske kig vist på kortbilag 3 skal bevares. Der må ikke bygges inden for arealet, og det må ikke tilplantes

med træer eller buske, der bliver over 1,5 m.

Tilgængelighed for alle

7.6

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

Biofaktor

7.7

Bio-faktoren skal ved nybyggeri være mindst 0,5. Eksisterende biofaktor ikke må mindskes.

Belægninger

7.8

Belægninger vist på kortbilag 3 udpeges som bevaringsværdige. Belægninger må ikke ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse

7.9

Ny belægning må kun bestå af naturmaterialer, som sikrer, at regnvand kan nedsives.

Hegn

7.10

Hegn må kun fremstå som levende hegn, i malet træ eller metal. De må højst have en højde på 1,5 m. Det gælder både hegn mod vej, langs skel og rundt om affaldscontainere.

7.11

Langs kantzoner vist på kortbilag 3 må hegn kun fremstå som lave levende hegn, stakitter i malet træ eller metal i en højde på højst være 1,2 m.

7.12

Langs det tekniske anlæg må der dog etableres hegn op til 1,8 m.

Affaldshåndtering

7.13

Inventaret skal afskærmes med en indhegning, levende hegn eller lignende i en maksimal højde på 1,5 m.

7.14

Affaldhåndtering må kun etableres således, at eksisterende grønt præg fastholdes.

Ad 7.11 og 7.12. Bestemmelsen skal sikre, at kvarterets karakteristiske stakitter bevares, og ikke erstattes af høje hegn.

Ad 7.8. Bestemmelsen svarer til dispensation efter Planlovens § 19 og 20.

Ad 7.13 og 7.14. Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaver og på grønne arealer, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærms.

Belysning

7.15

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og retningsbestemt, og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

Befæstelsesgrad

8.1

Befæstelsesgraden på den enkelte ejendom skal være i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. I udgangspunkt må befæstelsesgraden ikke øges.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Støj

8.2

Eksisterende boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

8.3

Ny (eller genopført) bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

(Ny (eller genopført) bebyggelse))

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden).

(Boliger/undervisning/institution)

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden).

(kontorer mv.)

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB(Lden).

8.4

I delområde 2 skal tekniske anlæg afskærmses, således at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes.

8.5

I delområde 1 og 3 må der kun foregå virksomhedsaktiviteter der er forenelige med områdets anvendelse, svarende til miljøklasse 1 og 2.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

10. Ophævelse af lokalplan og servitutter

Byplanvedtægt 31

10.1

Byplanvedtægt nr. 31, tinglyst 23. november 1977 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 20ae, 20af, 20am, 20at, 20au, 20av, 20bb, 20bc, 20bf, 20bn, 20bo, 20bp, 20bs, 20bt, 20bu, 20bv, 20bx, 20bæ, 20ca, 20cb, 20cc, 20cd, 20ce, 20cf, 20cg, 20ch, 20cp, 20cq, 20cr, 20cs, 20ct, 20cu, 20cv, 20dd, 20de, 20df, 20dh, 20di, 20fu, 20ho, 22ad, 22ae, 22af, 22ag, 22ah, 22ak, 22al, 22am, 22an, 22ao, 22au, 22ax, 22az, 22aæ, 22b, 22ba, 22bb, 22bc, 22bd, 22be, 22bf, 22bg, 22bi, 22bk, 22bl, 22bn, 22bo, 22ce, 22cg, 22cs, 22cu, 22cx, 22cy, 22cz, 22cæ, 22cø, 22d, 22db, 22e, 22f, 22g, 22h, 22k, 22l, 22m, 2q, 22r, 22s, 22t, 22u, 22v, 22x, 22y, 22z, 22æ, 22ø, 23ad, 23ae, 23af, 23ag, 23ah, 23aq, 23ar, 23e, 23f, 23g, 23h, 23o, 23p, 23q, 23t, 23u, 23v, 23y, 23ø, 23aa, 24au, 24ax, 24b, 24bi, 24bo, 24bp, 24bq, 24br, 24bs, 24bt, 24bv, 24by, 24bz, 24bæ, 24bø, 24ca, 24cb, 24cb, 24cm, 24db, 24dd, 24i, 24n, 24r, 24æ, 368, 369, 80a, 80b og del af matr. nr. 7000ag, 7000ai, 7000ak, 7000al, 7000am, 7000ed, 7000ee, 7000ef, alle af Frederiksberg.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før følgende bestemmelser er opfyldt:

Støj

11.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. §§ 8.2 og 8.3

11.2

Der skal være etableret støjsfskærminningsforanstaltninger i henhold til § 8.4.

Parkering

11.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.2

Opholdsarealer

11.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1

Affaldshåndtering

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til §§ 7.13 og 7.14.

12. Retsvirkninger

Bemærkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. .

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs den 19. september 2024.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykket, bebygges eller i

Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

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, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

13. Vedtagelse

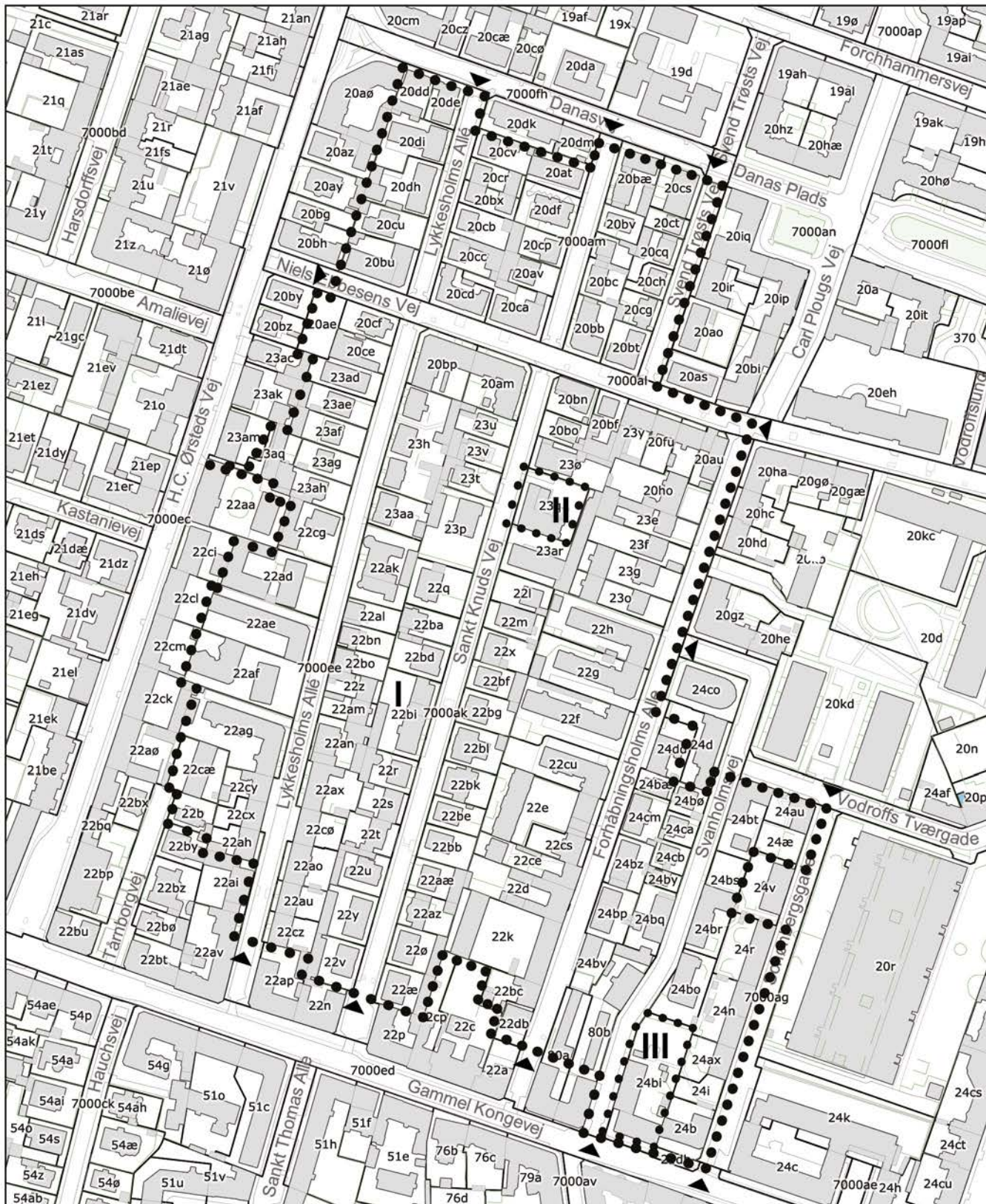
Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 21. august 2023 og offentliggjort den 19. september 2023.

Michael Vindfeldt
Borgmester

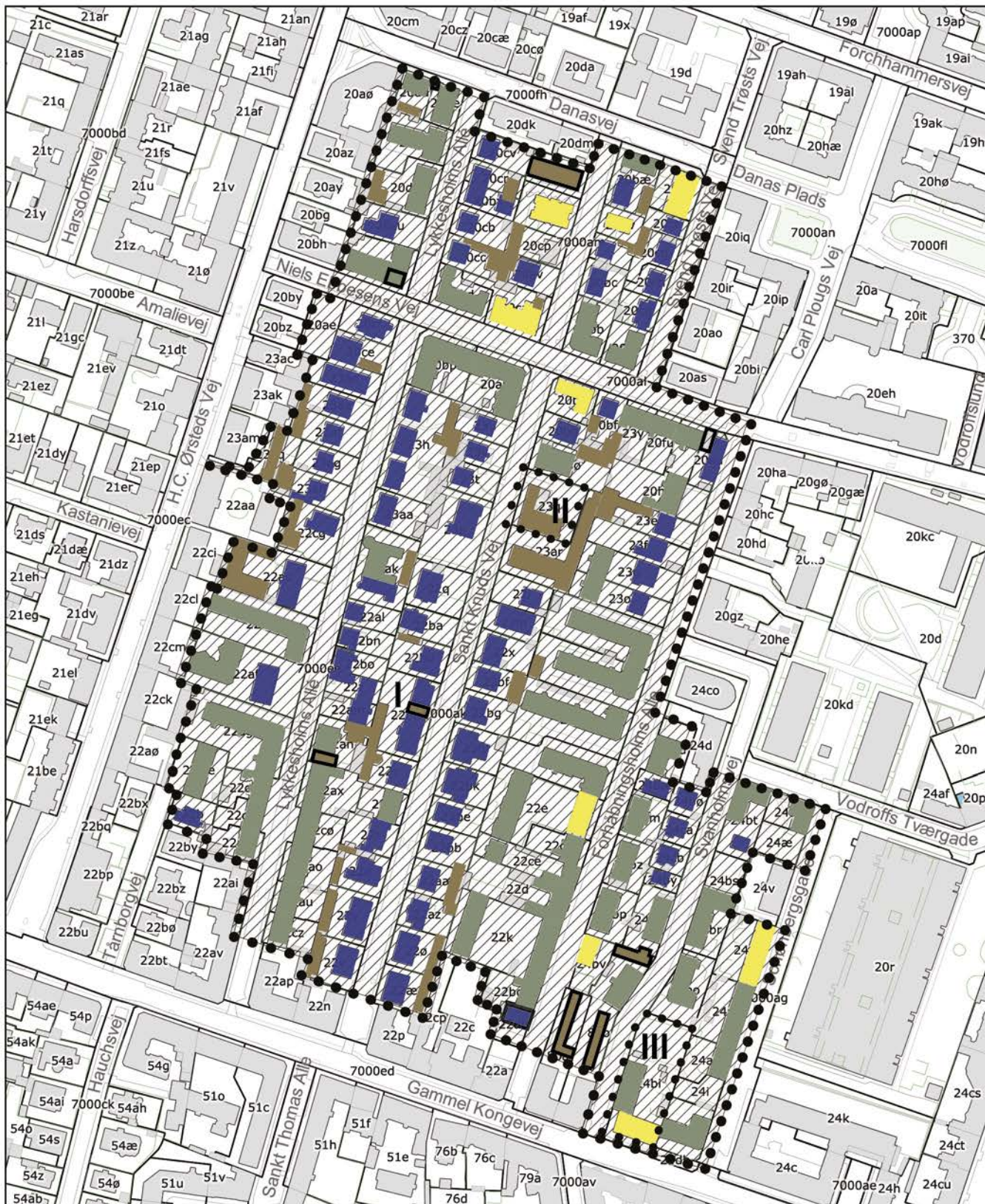
/

Jesper Dahl
Konst. By- Kultur- og Miljødirektør



- Lokalplanafgrænsning
- ⋯⋯⋯ Delområde
- ▶ Vejadgang





Kulturmiljø

Kulturmiljø
 Erhverv i stueetagen bevares

Bevaringsværdige bygninger

Bygningskategori A-Forhuse og baghuse med industrielt/værkstedspræg

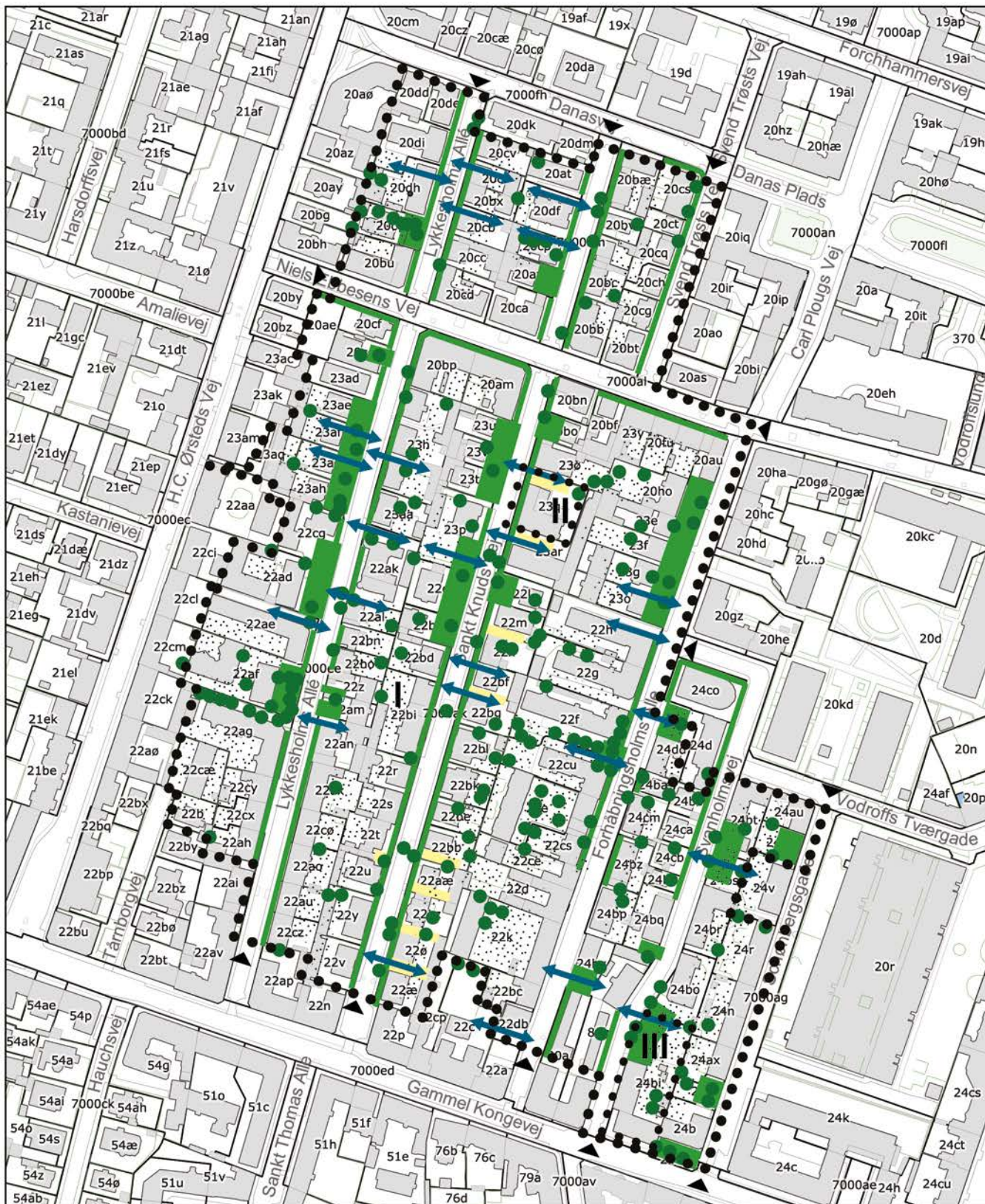
Bygningskategori B-Historicistiske byhuse

Bygningskategori C-Historicistiske karré-etagehuse

Nyere bygninger, der ikke er bevaringsværdige

Bygningskategori D-Nyere bygninger





- Lokalplanafgrensning
- Delområde
- Smal forhave/ kantzone
- Grønt forareal
- Bevaringsværdigt træ-principielt placering
- Bevaringsværdigt gårdrum
- ↔ Bevaringsværdigt kig
- Bevaringsværdig belægning



