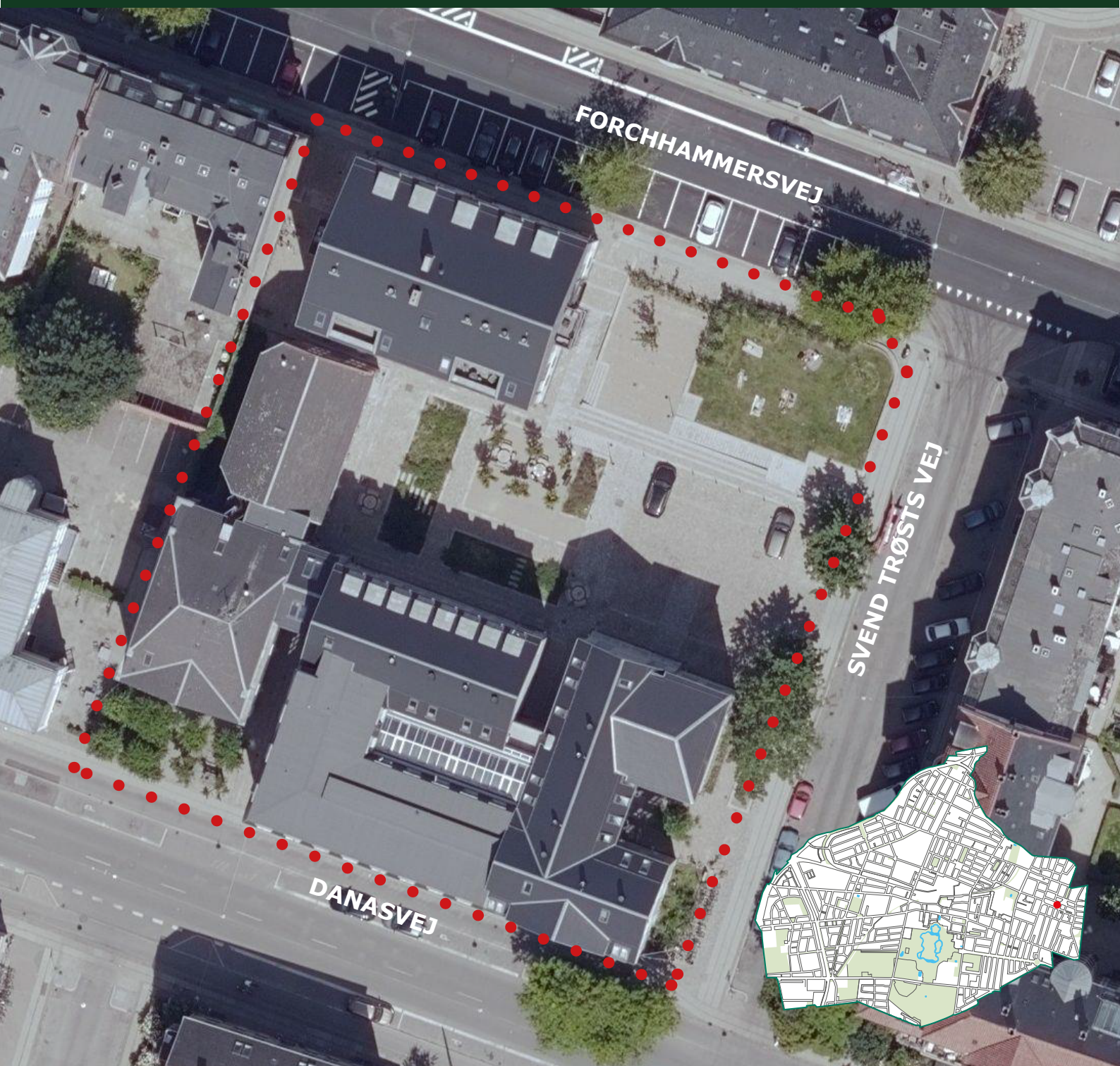




Lokalplan 233

for boliger, erhverv og offentlige formål ved
Danasvej



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 lokalplanområdet eksisterende forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her beskrives lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanen har været i offentlig høring af to omgange.

Første gang fra den 10. januar til den 6. februar 2024.

Det blev med en planlovsændring den 1. januar 2024 muligt at stille krav om studieaktivitet i nye studieboliger. Frederiksberg Kommune ønskede at man i nærværende lokalplan skulle stille et sådan krav.

Lokalplanen blev derfor sendt i en ny offentlig høring fra d. 27. juni til den 22. august 2024.

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 2024

Lokalplan 233 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

INDHOLDFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	9
Projektets udformning	11
Klima- og Miljøforhold	16
Forhold til til anden planlægning	17
BESTEMMELSER	21
1. Lokalplanens formål	21
2. Områdets afgrænsning	21
3. Områdets anvendelse	22
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	23
5. Bebyggelsens omfang og placering	25
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	26
7. Ubebyggede arealer	28
8. Klima- og miljøforhold	29
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	29
10. Ophævelser af lokalplan og servitutter	30
11. Forudsætninger for ibrugtagning	30
12. Retsvirkninger	30
13. Vedtagelse	31
Bilag	33

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre denne Lokalplan 233.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Dette er en ny lokalplan, som erstatter Lokalplan 195. Området for Lokalplan 233 for boliger, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål ved Danasvej har hidtil været omfattet af Lokalplan 195, som aflyses på baggrund af en afgørelse i Natur- og Miljøklagenævnet om ændring af bestemmelser. Afgørelsen ophæver muligheden for at fastsætte beboernes beskæftigelse i studieboligerne.

Afgørelsen om ændring af bestemmelser

Natur- og Miljøklagenævnet afgjorde den 20. november 2015, at Frederiksberg Kommune ikke havde hjemmel i planloven til at fastsætte en betingelse om beboernes beskæftigelse, som det var vedtaget med Lokalplan 195 § 3.4. Natur- og Miljøklagenævnet ophævede derfor § 3.4 i Lokalplan 195.

Frederiksberg Kommunes By- og Miljøudvalg vedtog på sit møde den 2. maj 2016, på baggrund af Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, at bestemmelserne vedrørende studieboliger til fuldtidsstuderende bør ophæves ved, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag for området for Lokalplan 195, hvori anvendelsesbestemmelsen for de eksisterende studieboliger omformuleres.

Med ændringer i planloven pr. 1.1.2024 er det sidenhed blev muligt at bestemme i nye lokalplaner, at beboere i studieboliger skal være studieaktive. Kravet kan kun stilles til nye studieboliger, der muliggøres i nye lokalplaner, og kan således ikke stilles til eksisterende byggeri. I den nye Lokalplan 233 er der derfor indarbejdet bestemmelse om, at såfremt der etableres studieboliger i delområde I, stilles der krav om beboernes studieaktivitet.

Lokalplan 233 udarbejdes desuden på baggrund af ejers ønske om at ændre anvendelsen for tagetagen på Danasvej 30B i delområde I. Dette har givet anledning til at arbejde med en bredere anvendelse af bygningen, som i den nye Lokalplan 233 udlægges til boliger, erhverv og offentlige formål med en udadvendt/publikumsorienteret funktion i stueetagen. Dette er for at sikre et levende bymiljø.

Lokalplanens forhold overføres direkte fra Lokalplan 195 og ændres derfor ikke i nærværende lokalplan på nær to anvendelsesbestemmelser. Anvendelsesbestemmelsen § 3.4 om beboernes beskæftigelse i studieboligerne og anvendelsesbestemmelsen §3.2 for den nuværende biblioteksbygning på Danasvej 30B i delområde I er nye forhold i Lokalplan 233.

Lokalplan 233 omhandler derudover, tilsvarende Lokalplan 195, som den afløser, indretning af allerede eksisterende bygninger.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Området ligger midt i den tætte bydel af Frederiksberg, hvor en stor del af bebyggelsen består af karreer med etageboliger. Der er mindre end 300 m til søerne og et par hundrede meter til Forum og metrostationen. Inden for området ligger bydelens bibliotek og som nabo ligger et hotel.

Nærområdet fremstår meget grønt med mange gadetræer, og på Danasvej er der to meget karakterfulde træer for enden af Svend Trøsts Vej.

Området er en del af Frederiksbergs historiske industriområde.

Byrum

Området er karakteriseret ved tætte gadeforløb med flere mindre byrum i umiddelbar nærhed – bl.a. Danas Plads og byrummene omkring Sankt Markus Kirke, Julius Thomsens Plads og Forum. Derudover er pladsen foran biblioteket mod Danasvej et behageligt opholdsrum med en markant træbeplantning.

Langs Svend Trøsts Vej findes tre store bevaringsværdige træer, der giver gaden karakter og som giver en særlig markering af indgangen til lokalplanområdet. Inden for området nærmest Forchammersvej findes desuden et stort bevaringsværdigt træ.

Det eksisterende gårdrum inden for lokalplanområdet er enkelt udformet med brosten på hele arealet. Brostensbelægningen er en del af kulturmiljøet i det eksisterende erhvervsområde, og brostenene vil blive genanvendt i videst mulig udstrækning i forhold til reglerne om tilgængelighed. Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse primært til parkering.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.

Forbindelser

Der er i dag mulighed for at passere over området fra Svend Trøsts Vej til bibliotekets hovedindgang gennem en passage i bebyggelsen mod Danasvej. Denne passagemulighed bevares med lokalplanen.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Alle bygninger i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2021. De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 2.

Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdi 3 og 4 i kommuneplanen. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden komunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Den eksisterende biblioteksbygning har en SAVE-værdi 3, som er en høj bevaringsværdi. Bygningen er opført i historicistisk stil i 1880, med tydelige kendetegn for nyklassicismen. Bygningen er opført som administrationsbygning for emaljefabrikken Carl Lund Fabrik.

I Frederiksberg kommune er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2021 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



Til venstre: Passagen til Svend Trøst Vej fra bibliotekets hovedindgang ved bebyggelsen på Danasvej

Til højre: Ungdomsboligerne set fra hjørnet ved Danasvej og Svend Trøsts Vej



Bibliotekets hovedindgang på Danasvej



*Boligbebyggelsen på
Forchhammersvej*



*De tre bevaringsværdige træer på
Svend Trøsts Vej*

Boligbebyggelsen på Danasvej 30A har en SAVE-værdi 4. Bygningen er en del af Carl Lund Fabrikken, med fine murstensdetaljer og referencer fra nyklassicismen.

Bygningerne i lokalplanområdet udgør i sin helhed et bevaringsværdigt miljø. De oprindelige facader, den oprindelige materialeholdning, karakteristiske bygningsdele, dekorative elementer, vinduer, døre, tagform mm. ønskes bevaret.

Det skal forventes, at det kun er i velbegrundede tilfælde, at der gives tilladelse til at ændre bygningernes ydre og eventuelle ændringer skal tilpasses bygningernes særlige arkitektur. Oprindelige bygningsdele er forbundet med høj materiale og håndværksmæssig kvalitet, der kan vedligeholdes og opnå en bedre levetid end nyere materialer.

Der er i alt 12 træer, der vurderes som særligt karakterfulde for området og derfor bevaringsværdige - tre langs Svend Trøsts Vej, ét i gårdrummet og 8 på forpladsen ved den nuværende biblioteksbygning på Danasvej.

Bebyggelse

Bygningerne inden for området er alle fra slutningen af 1800-tallet og i muret byggeri med ornamentik og facadeudsmykning og fast vinduesrytme. Bygningerne har huset Carl Lunds Emaljevarefabrik. Bygningen, der i dag rummer biblioteket er i 3 etager med saddeltag med lav hældning.

Bygningen, der ligger mod Danasvej er i 4 etager med henholdsvis mansardtag og saddeltag. Mod Svend Trøsts vej er bygningen i 5 etager og med saddeltag. Bygningen mod Forchhammersvej er i 4 etager med saddeltag.

Skiltning

Der fastsættes bestemmelser for skiltning i lokalplanen. Der må ikke være butikker inden for området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Som udgangspunkt for lokalplanen er der udarbejdet et skitseforslag og en illustrationsplan, der viser bebyggelsen og de udendørs opholdsarealer.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger, erhverv og offentlige formål.

Lokalplanen har desuden til formål at fastsætte bestemmelser om, at den nuværende biblioteksbygning på Danasvej 30B kan anvendes til boliger, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål med en udadvendt/publikumsorienteret funktion i stueetagen. Den udadvendte/publikumsorienterede funktion i stueetagen skal være et samlingssted for byen og skabe liv i



Illustrationsplan, der viser områdets indretning med bebyggelse og udearealer.

området. Det kan eksempelvis være et bibliotek, medborgerhus, brætspilscafé, spisehus/café eller lignende, der ligesom det eksisterende bibliotek, kan fungere som samlingspunkt og mødested for den brede offentlighed og medvirke til et levende og varieret bymiljø.

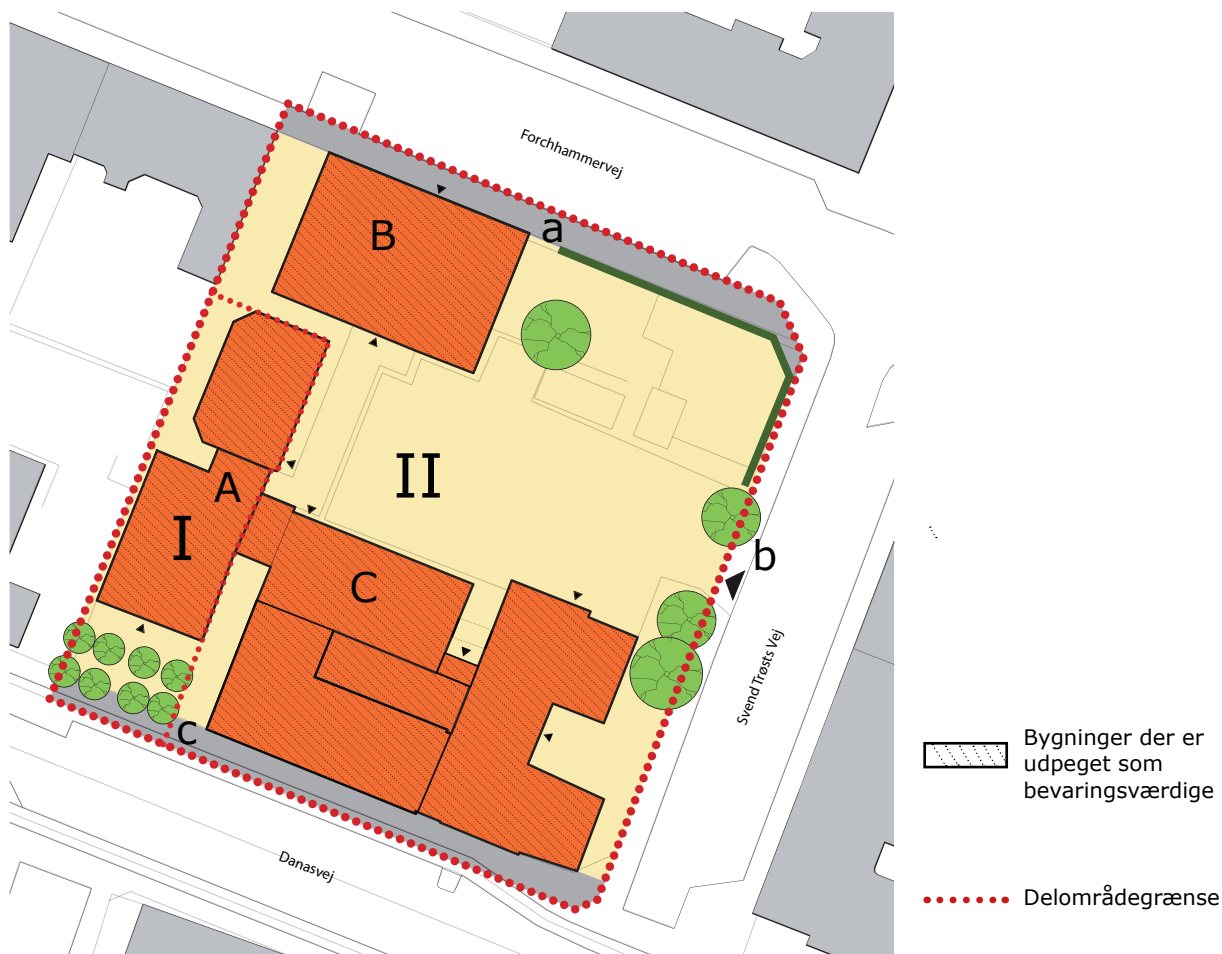
Derudover skal lokalplanen sikre, at den eksisterende bebyggelse bevares, og at nye bygningselementer tilpasses den eksisterende arkitektur i en høj bygningsmæssig kvalitet.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre, at der skabes attraktive opholdsarealer til beboerne og nærområdet.

Områdets afgrænsning og anvendelse

Lokalplanområdet afgrænses af Danavej, Forchammervej og Svend Trøsts Vej og har et samlet areal på 4.010 m².

Området inddeles i to delområder. Delområde I udlægges til etageboliger, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål. Stueetagen af bygningen må kun anvendes til en udadvendt/publikumsorienteret funktion som bibliotek, kulturhus, folkehus, café, spisehus eller tilsvarende funktioner, som i særlig grad kan medvirke som samlingspunkt og mødested for den brede offentlighed og medvirke til et levende og varieret bymiljø.



Lokalplankort, der viser bevaringsværdige bygninger delområder.

I delområde II må bygning B kun anvendes til helårsbeboelse samt fællesrum, kontor- og serviceerhverv i nederste etage.

Bygning C må kun anvendes til kollegie-, studie- og ungdomsboliger. I de to nederste etager i facadebebyggelsen langs Danasvej må der etableres kontor- og serviceerhverv.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området sker fra Svend Trøsts Vej.

Det vurderes ikke, at projektet vil have indflydelse på de eksisterende trafikale forhold i området på grund af projektets størrelse og anvendelse til studie- og seniorvenlige familieboliger, erhverv og offentlige formål. Det forventes, at den primære foretrukne transportform til og fra området vil foregå med cykel eller med offentlig transport.

Der er ikke muligt at etablere parkering under terræn på grund af beliggenheden af ledninger.

Lokalplanen angiver placeringen af bilparkeringspladserne og indeholder bestemmelser om placering af cykelparkering.

Ved nyindretning af bybygningen i delområde I gælder kommunenplan 2021's parkeringsnormer for den pågældende anvendelse.

For delområde II stiller lokalplanen krav om 18 stk. parkeringspladser til biler, heraf 2 stk. handicapparkeringspladser. 13 bilparkeringspladser er anlagt. Der er indbetalt til kommunens parkeringsfond for de resterende 5. Derudover stiller lokalplanen krav om 124 parkeringspladser til cykler inden for egen grund.

13 parkeringspladser blev etableret med projektet efter vedtagelsen af Lokalplan 195, som aflyses med lokalplan 233 jf. baggrunden for denne lokalplan.

PROJEKTETS UDFORMNING

I omdannelsen af de gamle kulturhistoriske erhvervsbygninger til nye moderne studieboliger og seniorboliger efterstræbes det at udnytte de markante arkitektoniske kvaliteter, såsom stor rumhøjde og store åbne rum med smukt lysindfald, hvilket bebyggelsen i høj grad besidder.

Samspillet mellem husenes forskelligheder skaber tillige en unik bebyggelse med en stærk identitet, der uden tvivl vil gøre dette sted på Frederiksberg til et eftertragtet sted at bo. Lokalplanen muliggør, at bebyggelsen forsynes med enkelte altaner, kviste og tagterasser, der tilpasses den eksisterende arkitektur.

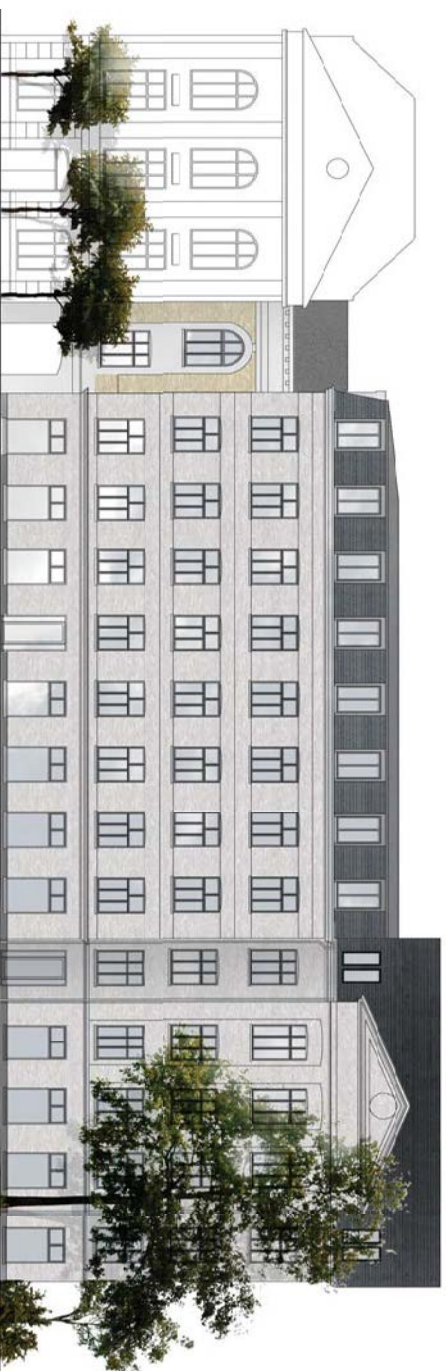
Bebyggelsen mod Danasvej omgiver et lille delvist lukket gårdrum og lokalplanen fastlægger, at gårdrummet kan anvendes til indendørs opholdsrum for studieboligerne. Lokalplanen muliggør desuden, at der etableres en ny gangbro og indgangsparti, som indpasses nænsomt i den eksisterende arkitektur.

Studieboligerne

Bygningen mod Danasvej er indrettet med 77 studieboliger samt erhverv i stuetagen. Den eksisterende arkitektur fastholdes, og

Det beskrevne projekt blev etableret efter vedtagelsen af Lokalplan 195, som aflyses med Lokalplan 233 jf. baggrunden for nærværende lokalplan. Der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

ILLUSTRATIONER AF KVISTE TIL STUDIEBOLIGER PÅ DANASVEJ



Opstalt mod Danasvej 1:200

ILLUSTRATIONER AF INDGANGSPARTI STUDIEBOLIGER PÅ DANASVEJ



Opstalt mod haveanlæg 1:200

ILLUSTRATIONER AF ALTANER TIL SENIORBOLIGER PÅ FORCHHAMMERSVEJ



Gavlopstalt mod haveanlæg 1:200



Opstalt mod Forchhammersvej 1:200

STUEBOLIGER & SENIORBOLIGER - DANASVEJ/FORCHHAMMERSVEJ
 Rumligning illustration af tagløsninger til seniorboliger mod haveanlæg - Fremtidigt forhold



Date: 21.04.2015
 Eline Tagløsninger - Fremtidigt forhold
 Tegning nr. 26
ARKITEMA ARCHITECTS
 PEOPLE IN ARCHITECTURE



Opstalt mod haveanlæg 1:200

VISUALISERING AF NYT ATRIUMRUM TIL STUDIEBOLIGER



REFERENCER PÅ ATRIUMRUM TIL STUDIEBOLIGER



Statens Museum for Kunst, C.F. Møller
Hierarki i tagkonstruktionen, der viser det nye konstruktive princip. Vi ønsker i det nye glastag tydeligt at differentiere mellem det bærende og det bårne



Glyptoteket
Med taget udformet som et rytterhjul med en central kiplinje skabes balance i rummet. Vi ønsker at tilføje dette element i det nye glastag. Kiplinen giver desuden mulighed for oplukkelige felter i taget.



Baros Church, BROWMMENSES
Tagkonstruktion afviger i udtryk og materialevalg i forhold til det eksisterende murværk. Vi forestiller os et glastag i aluminium, der giver mulighed for et let udtryk med spinkle profiler, som modspil til det massive eksisterende murværk.



British museum of Art, FOSTER+PARTNERS
Et tungere søjleprofil friholdt fra facaden danner overgang mellem den eksisterende bygning og det nye glastag. Vi ønsker at overføre dette motiv til det nye glastag i form af en visuelt tungere tagrende, der møder den luftige tagkonstruktion.



Museum of Fine Arts, Virginia, Rich Mather
Tagets "visuelt tunge del" friholdes fra den eksisterende facade. Ligeledes forestiller os at glastagets visuelt tunge del - tagrenden væk fra facaden, hvilket skaber lysnedfald på det eksisterende murværk, og formidler mødet mellem nyt og gammelt.



Danasvej 30
Foreløbig principskitse af det nye atriumrum i ungdomsboligerne. Viste referencer viser konstruktive principper og visuelle udtryk, der tænkes indføres i det fremtidige atriumrum.



Visualisering af det grønne uderum med bæk og det hævede græsareal i forgrunden

lokalplanen muliggør kviste i tagfladen mod nord, og at kvistene mod syd og Danasvej kan udskiftes med nye og større kviste.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere 2 indgangspartier, som giver god adgang til samtlige studieboliger. I studieboligerne prioriteres det bl.a. at skabe optimale dagslysforhold. Således er nordvendte studieboliger planlagt med flere vinduer pr. bolig for at sikre dagslyset i den lille bolig. Lokalplanen fastsætter studieboliger mellem 17 m² og 24 m² og enkelte på 50 m² pr. studiebolig. Lokalplanen fastlægger desuden minimumstørrelsen til 15 m² netto pr. studiebolig.

Lokalplanen giver mulighed for at tilføje en bygning studieboligernes lille gårdrum, der kan fungere som et rumligt supplement til de små boliger som et godt og velbelyst fællesområde.

Seniorvenlige familieboliger

Bygningen mod Forchammersvej er indrettet med 8 seniorvenlige familieboliger samt erhverv og fælleslokaler i stueetagen. Den eksisterende arkitektur er fastholdt, og lokalplanen fastlægger, at der kan etableres altaner på bygningens gavle og kviste i tagfladen, som nænsomt tilpasses den eksisterende arkitektur.

Der er skabt dagslys fra mere end en side i opholdsrummene og lejlighederne er indrettet, så de tilgodeser borgere med specielle krav til tilgængelighed. Boligernes størrelse er på ca. 180 m² pr. seniorvenlig familiebolig.

Opholdsarealer

Opholdsarealerne i gårdrummet og på hjørnet af Svend Trøsts Vej / Forchammersvej anvendes til at skabe attraktive udemiljøer for ejendommens og lokalområdet beboere og for besøgende på biblioteket. På hjørnet sker dette i form af en hævet opholdsplæne flankeret af en lang skulpturel bænk mod gaden, og i gården som høj beplantning, der kan danne løvtag over opholdsarealet.

Der er lagt vægt på, at udearealerne skal fremstå grønne - både med græs og træer, men også med mulighed for håndtering af regnvand og nedsivning.

Samspillet mellem de omdannede bygninger og det eksisterende bibliotek har ligeledes været i fokus. Derfor kan en del af gårdrummet foran biblioteksbygningen indrettes, så det tilgodeser biblioteket med mulighed for udeophold for bibliotekets gæster.

Lokalplanen muliggør, at der i gårdrummet etableres et aktivitetsområde med grill, bordtennis og lignende.

Ved nyindretning af bebyggelsen på Danasvej 30B i delområde I skal der etableres opholdsarealer svarende til opholdsnormerne i Kommuneplan 2021 for den gældende anvendelse.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Klimatilpasning og lokal håndtering af regnvand

Området indgår i kommunens skybrudskonkretiseringsplaner – Frederiksberg Øst. Området ligger generelt lavt og er dermed oversvømmelsestruet. Danasvej er udpeget til fremtidig skybrudsvej. Området påtænkes i skybrudssituationer afvandet hertil.

Området er beliggende i et område hvor der generelt (pga. høj grundvandsstand) ikke er så gode muligheder for etablering af nedsivningsanlæg.

Regnvand søges derfor kun, i det omfang det er muligt i forhold til lovgivning og efter konkrete undersøgelser, nedsivet eller forsinket via for eksempel faskiner og "porøse" belægninger samt regnvandsbede. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk. Hvorvidt der kan meddeles tilladelse til nedsivningsanlæg på en specifik lokalitet, beror altid på en konkret vurdering. Den eksisterende afløbskoefficient (afvanding) i området må ikke øges.

Støj

Området er ud mod Danasvej påvirket af et støjniveau på ca. 62 dB (Lden), hvilket er lidt over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om støjbeskyttende foranstaltninger (f.eks. lydruder).

Jordforurening

Området er varslet kortlagt pga. forurening med PFAS-forbindelser, oliestoffer, chlorede opløsningsmidler og nedbrydningsprodukter samt zink og phthalater. Forureningen vurderes ikke at udgøre en risiko for den eksisterende anvendelse.

Bygge- og anlægsarbejde må ikke påbegyndes uden forudindhentet § 8 tilladelse efter lov om forurennet. I tilladelse vil der være krav til sikring af sundhed og arealanvendelsen (samt grundvand, jf. separat afsnit), samt efterfølgende dokumentation herfor.

Området er desuden omfattet af områdeklassificering, dvs. fyldjorden betragtes som lettere forurennet. I Jordforureningslovens § 72b er der et krav om sikring af de øverste 50 cm jordlag, når et areal skal anvendes til bolig. Her skal det sikres, at det øverste 50 cm jordlag af det ubebyggede areal (f.eks. gårdrummet) ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig, fast belægning.

Grund- og spildevandsforhold

Området er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Da ejendommen er varslet kortlagt må bygge- og anlægsarbejder ikke foretages uden kommunalbestyrelsen tilladelse, jf. lov om forurenede jord §8. I § 8 tilladelsen vil der være krav om evt. oprensning og dokumentation om at projektet ikke giver anledning til risiko eller spredning af forurening overfor grundvandet eller føre til fordyrelse af den offentlige indsats.. De byggemuligheder og arealanvendelser (i lokalplanen) vurderes ikke at give anledning til risiko for grundvandsressourcen. Samlet vurderes det, at projektet vil være med til, pga. evt. oprensning mv., at mindske risikoen overfor grundvandet.

Alt egentlig spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Lokalplanen og dens muligheder vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

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.

Affald

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurderinger af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) 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. Der er i vurderingen lagt til grund, at der er tale om en mindre lokal byomdannelse i et forvejen tæt udbygget, bymæssigt område.

Kommuneplan 2021

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet en del af rammeområde 6.B.15, som fastlægger anvendelsen til beboelsesområde med etageboliger, erhverv og offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 195.

Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet ligger uden for detailhandelsstrukturen, og lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af butikker.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Området er i Kommuneplan 2021 omfattet af rammeområde 6.B.15, som udlægger området til boligområde: etageboliger, erhverv og offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 195 i maksimalt 5 etager. Den gældende supplerende bestemmelse giver mulighed for: "offentlige formål i form af bibliotek og lignende. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Danasvej og i den nederste etage langs Forchhammersvej. Der kan derudover etableres kontor- og serviceerhverv på 3. sal (loftetagen) af bygningen på Danasvej 30."

Der udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 3, hvor den supplerende bestemmelse udelades således nærværende lokalplan stemmer overens med kommuneplanrammen i forhold til anvendelsen.

Bebyggelsesprocent er fortsat på maksimalt 195 og bebyggelsen må maksimalt være på 5 etager.

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

Lokalplaner

Lokalplanen afløser Lokalplan 195.

Frederiksbergstrategien

Med Frederiksbergstrategien 2020 er det besluttet at fremme privat og alment studieboligbyggeri placeret i hele byen, så de studerende i endnu højere grad bliver en integreret del af og bidrager til byens liv og fællesskaber. Lokalplanen understøtter denne strategi.

Servitutter

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

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggelovgivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

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. museumslovens , LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Produktionsvirksomheder

Produktionsvirksomheder er f.eks. miljøgodkendte virksomheder eller andre virksomheder, som kan belaste omgivelserne. Det vurderes, at der ikke i nærheden af lokalplanområdet er produktionsvirksomheder, der kan udsætte området for støj, lugtgener eller luftforurening. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med planlovens § 15, a og b.

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde.

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Lokalplanen fastsætter krav om en biofaktor på 0,5.

LOKALPLAN 233

for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til et blandet område med boliger, erhverv og offentlige formål med seniorboliger og kollegie-, studie- og ungdomsboliger som tilsammen stimulerer til socialt fællesskab i et varieret levende bymiljø
- at muliggøre omdannelse af eksisterende bygninger til erhverv og boliger
- at udlægge bygningen i delområde I til boliger, kontor- og serviceerhverv og offentlige formål med en udadvendt/publikumsorienteret funktion i stueetagen
- at sikre bevaring af de udpegede bygningers bevaringsværdier ved at fastsætte et forbud mod at bygningerne på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse
- at der i tilladelser fra kommunalbestyrelsen fastsættes vilkår, der sikrer, at udvendig renovering og vedligeholdelse og eventuelle ændringer eller ombygninger sker nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø
- at skabe attraktive opholdsarealer til beboerne og nærområdet, og at der på arealer udlagt til kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være mulighed for at indrette tilstrækkelige og velfungerende opholdsarealer, som understøtter trivsel i mindre kollegie- og studie- og ungdomsboliger

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendom, matrikelnummer og herunder opdeltede ejerlejligheder: 19d, Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15.05.2023 udstykkes og opdeles fra disse.

Boliger, erhverv og offentlige formål**3.1**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger), erhverv og offentlige formål.

Delområde I: Boliger, erhverv og offentlige formål**3.2**

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger), kontor- og serviceerhverv og offentlige formål.

Stueetagen af bygningen må kun anvendes til en udadvendt/ publikumsorienteret funktion som bibliotek, kulturhus, folkehus, café, spisehus eller tilsvarende funktioner, som i særlig grad kan medvirke som samlingspunkt og mødested for den brede offentlighed og medvirke til et levende og varieret bymiljø.

3.3

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger i delområde I må kun anvendes som helårsboliger i form af ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger defineres som boliger på minimum 15 m² nettoareal inklusiv bad og toilet. Værelset skal være let at indrette. Dette vurderes opfyldt ved en indvendig rumbredde på minimum 3 m.

Derudover skal der være tilstrækkelig fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen og have høj kvalitet.

Samlet skal boligen have en gennemsnitsstørrelse på mindst 30 m² etageareal inklusiv fællesarealer.

3.4

Projektområdet ligger i kommuneplanområde 6. Familieboliger defineres som boliger på minimum 55 m², men boligernes maksimumstørrelse er 115 m² etageareal. Der gælder ingen gennemsnitsstørrelse for familieboliger i kommuneplanområde 6.

3.5

Ved indretning af særlige boformer, hvor fællesskabets søges fremmet med større fællesarealer, kan der tages hensyn til andre krav og behov om boligstørrelser, og gennemsnits- og minimumsstørrelsem kan efter en konkret vurdering nedsættes.

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for be-

Det følger af lov om boligforhold og lov om støttede private ungdomsboliger, at udlejer skal sikre, at boliger beboes af studieaktive uddannelsessøgende. Udlejer skal derfor løbende indhente oplysninger om lejernes studieaktivitet. Udlejer skal opsige lejeaftalen, hvis en lejer har afsluttet sin uddannelse.

boernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 12,5 % af det samlede etageareal, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre areal.

Delområde II: Boliger og erhverv

3.7

Inden for delområde II må bygning B kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) samt kontor- og serviceerhverv. Der kan indrettes arealer til fællesrum, kontor og serviceerhverv som f.eks. café i den nederste etage.

3.8

Bygning C, der er vist på kortbilag 2, må kun anvendes til kollegie-, studie- og ungdomsboliger.

I bygning C må foruden kollegie-, studie- og ungdomsboliger etableres kontor- og serviceerhverv i de to nederste etager i facadebebyggelsen langs Danasvej.

Boligbebyggelse må, med mindre andet er bestemt, ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende.

3.9

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der kan opretholdes en bolig på mindst 85 m².

3.10

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsarealer og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Svend Trøsts Vej som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal være en offentlig tilgængelig passage fra punkt a-c og b-c som vist på kortbilag 2.

4.3

Der er udlagt areal til offentligt fortov som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladser

4.4

Ved nyindretning af bebyggelsen i delområde I gælder Kommuneplan 2021's parkeringsnormer for den pågældende anvendelse.

	Bilparkering	Cykel-parkering
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- og ungdomsboliger (under 600 etagemeter)	1 pr. 200 m ²	4 pr. 100 m ² ***
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (600-2000 etagemeter)	1 pr. 350 m ²	4 pr. 100 m ² ***
Kollegie-, studie- og 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 *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ² *	1 pr. 25 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 100 m ² *	1 pr. 25 m ² *

For delområde II skal der etableres 18 parkeringspladser til biler.

4.5

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

Cykelparkeringspladser

4.6

Ved nyindretning af bebyggelsen i delområde I gælder Kommuneplan 2021's normer for cykelparkering for den pågældende anvendelse.

Der skal etableres mindst 124 cykelparkeringspladser til projektet i delområde II, hvoraf hovedparten skal etableres i bygning C. Bygning C fremgår af kortbilag 2.

13 parkeringspladser blev etableret med projektet i Lokalplan 195, som aflyses med Lokalplan 233 jf. baggrunden for denne lokalplan. For de øvrige 5 parkeringspladser er der indbetalt til parkeringsfonden.

Handicapparkeringspladser

4.7

Der skal etableres mindst to handicap-parkeringspladser. Handicap-parkeringspladserne skal placeres nærmest indgangen til bygning B.

Såfremt der etableres nye bilparkeringspladser i forbindelse med nyindretning i delområde I, skal en andel af disse være handicapparkeringspladser i henhold til fastsatte retningslinjer i "SBI 272 Anvisning om Bygningsreglement 2018.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 272 Anvisning om Bygningsreglement 2018"

P-pladser i alt	Handicap-parkeringspladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-25	2	1	1
26-50	3	1	2
51-75	4	2	2

Der skal fastsættes krav om handicap-parkeringspladser i forbindelse med offentlig service, plejeboliger, ældreboliger o. lign.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

5.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 195.

5.2

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, bygning A, B, C skal bevares.

Bebyggelsens højde

5.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 23 m over terræn.

Lejlighedsstørrelser

5.4

Familieboliger skal være minimum 55 m² etageareal.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet. Samlet skal boligen have en gennemsnitsstørrelse på mindst 30 m² etageareal inklusiv fællesarealer.

Ældreboliger skal være på minimum 60 m² etageareal. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.

Ved særlige boformer kan krav og behov om boligstørrelser, og gennemsnits- og minimumsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af det samlede areal.

Altaner og kviste

5.5

Altaner og kviste må placeres udenfor arealerne "Eksisterende bygninger" angivet på kortbilag 2.

Altaner og kviste, der placeres over vej og fortov, skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Bemærkninger

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med bygge Lovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

En ejendom svarer til en matrikel.

Niveauplan fastlægges i forbindelse med behandling af byggesagen med udgangspunkt i bygningsreglementets bestemmelser. Ifølge bygningsreglementet måles højder fra naturligt terræn.

Skure og overdækninger mv.

5.6

Mindre skure og lignende til brug for bebyggelsen må placeres udenfor "Eksisterende bygninger" angivet på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygningerne A, B og C udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bygningerne er markeret på kortbilag 2.

Ny bebyggelse

6.3

Facaden på inddækningen af gårdrummet kan udføres med andre materialer end den øvrige bebyggelse i princippet som vist på illustrationerne på s. 12-13.

Taget på inddækningen af gårdrummet skal udføres i glas med stålspær og slanke aluminiumsspær. Afstanden skal tilpasses vinduestakten. Langsgående afløbsrender i glastagets længderetning friholdes fra de omgivende bygningers facader. Overdækningen skal udføres i princippet som vist på s. 14.

Gårdrummet blev etableret efter vedtagelsen af Lokalplan 195, som aflyses med Lokalplan 233 jf. baggrunden for nærværende lokalplan. Der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

Tagmaterialer og farver

6.4

Tagfladen på inddækningen af gårdrummet skal udføres med glas med metalrammer malet i samme farve som altanerne og kvistene, som vist på illustrationerne på s. 12-14.

6.5

Der må etableres solceller på taget efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse. Opsætning af solceller skal udføres integreret i bygningens arkitektur på en måde, der ikke går ud over bygningens bevaringsværdige udtryk.

Facadematerialer og farver

6.6

Facaderne på bygning A skal fremstå som blank mur i teglsten med partier med pudset overflade.

Facaderne på bygningerne B og C skal fremstå som blank mur i teglsten, der helt eller delvist kan pudses eller berappes.

Facaden på bygningen (inklusiv gangbro), kan opføres med synlig facade, der fremstår med lette materialer som træ, metal og glas. Facaden kan alternativt fremstå som blank mur i teglsten, der helt eller delvist kan pudses eller berappes.

6.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer med undtagelse af glas.

Vinduer og døre

6.8

Oprindelige vinduer og døre skal så vidt muligt bevares og må ikke udskiftes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kviste samt vinduer og døre i stueetagen i bygning C og kviste i bygning B udføres med anden fagdeling og opsprosnings. De skal udføres i træ, træ/alu eller alu. som på illustrationerne på s. 12-14.

Altaner

6.9

Altaner kan opsættes på gavlene på bygningen på Forchhammersvej. Altanerne skal etableres som i princippet vist på illustrationen på s. 13. Altanernes placering og udformning skal tilpasses den eksisterende facadearkitektur. Altanerne skal opsættes uden synlige fastholdelsesmidler. Altanværn skal udformes som lette åbne elementer, der sikrer at den eksisterende facade opleves i sin helhed. Værnets detaljering og farve skal tilpasses facaden. Dørpartier skal tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings. Dørpartier skal placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående.

Altanerne skal placeres midt på gavlen og må maksimalt være 3,6m x 1,8m.

Tagterrasser

6.10

Der kan anlægges to indeliggende tagterrasser i den sydlige tagflade på bygning B. Tagterrasserne skal tilpasses bygningen og tagets dimensioner, flugte med de underliggende vinduer og udgøre 25-30% af tagfladens højde.

Mobile skodder skal udføres i en mørk træsort (f.eks. teaktræ), hvor farven ved solens påvirkning ændres til stålgrå / grå.

Tagterrasserne skal udføres i princippet som vist på illustrationen på s. 13.

Skure og overdækninger mv.

6.11

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ/murværk/metalkonstruktion med grønt tag, i form af sedum, stenurt eller beplantning.

Det beskrevne projekt blev etableret efter vedtagelsen af Lokalplan 195, som aflyses med Lokalplan 233 jf. baggrunden for nærværende lokalplan. Der blev givet ibrugtagningstilladelse til projektet den 5. september 2018.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Graffiti

6.12

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.13

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling. Bogstaverne skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset 'skiltebånd', skal bogstaverne placeres der.

Skiltning må desuden placeres som bogstaver på vinduet og som udhængsskilte vinkelret på facaden.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

6.14

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

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facademanual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

Pjecen er offentliggjort 2013.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Fælles opholdsarealer

7.1

Der skal være fælles opholdsarealer med en udformning og placering i princippet som vist på kortbilag 3.

7.2

Det græsklædte opholdsareal på hjørnet af Forchammersvej og Svend Trøsts Vej kan etableres op til 0,8 m over terræn.

7.3

Der kan etableres en offentlig bænk som vist på kortbilag 2.

7.4

Ved nyindretning i bygningen på Danasvej 30 skal der etableres fælles opholdsarealer efter kommuneplan 2021's opholdsnormer for den pågældende anvendelse.

Anvendelse	%
Familieboliger	50*
Særlige boformer	30*
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger	30*

Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

* Krav til opholdsarealer ved huludfyldning, ved indretning af selvstændige tagboliger i eksisterende etageboligbebyggelse, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet

7.5

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensynstagen til folk med handicaps færden.

Bevaringsværdig beplantning

7.6

De eksisterende træer, der er vist på kortbilag 2, skal bevares og vedligeholdes.

Belægninger

7.7

Den eksisterende afløbskoefficient må ikke øges. De originale brosten bevares og kombineres med belægningsmateriale, som muliggør nedsivning af regnvand. Der kan etableres regnbede i princippet som vist på kortbilag 3.

Affaldshåndtering

7.8

Inventar til affaldshåndtering kan placeres inden for arealerne "Eksisterende bygninger" angivet på kortbilag 2.

Biofaktor

7.9

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Kommuneplan 2021

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at bæredygtige løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedsivning og genbrug af regnvand.

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

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

Støj

8.1

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

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1

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

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

10.1

De i servitutrederegørelsen, bilag 4, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

10.2

Lokalplan 195 aflyses med denne lokalplan.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj

11.1

Bebyggelse skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i henhold til 8.1.

Affaldshåndtering

11.2

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.7.

Parkering

11.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.4 - 4.7.

Opholdsarealer

11.4

Der skal være etableret fælles opholdsarealer i henhold til § 7.1- 7.3.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007)

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. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

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 07.12.2024. 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.

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

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.

13. Vedtagelse

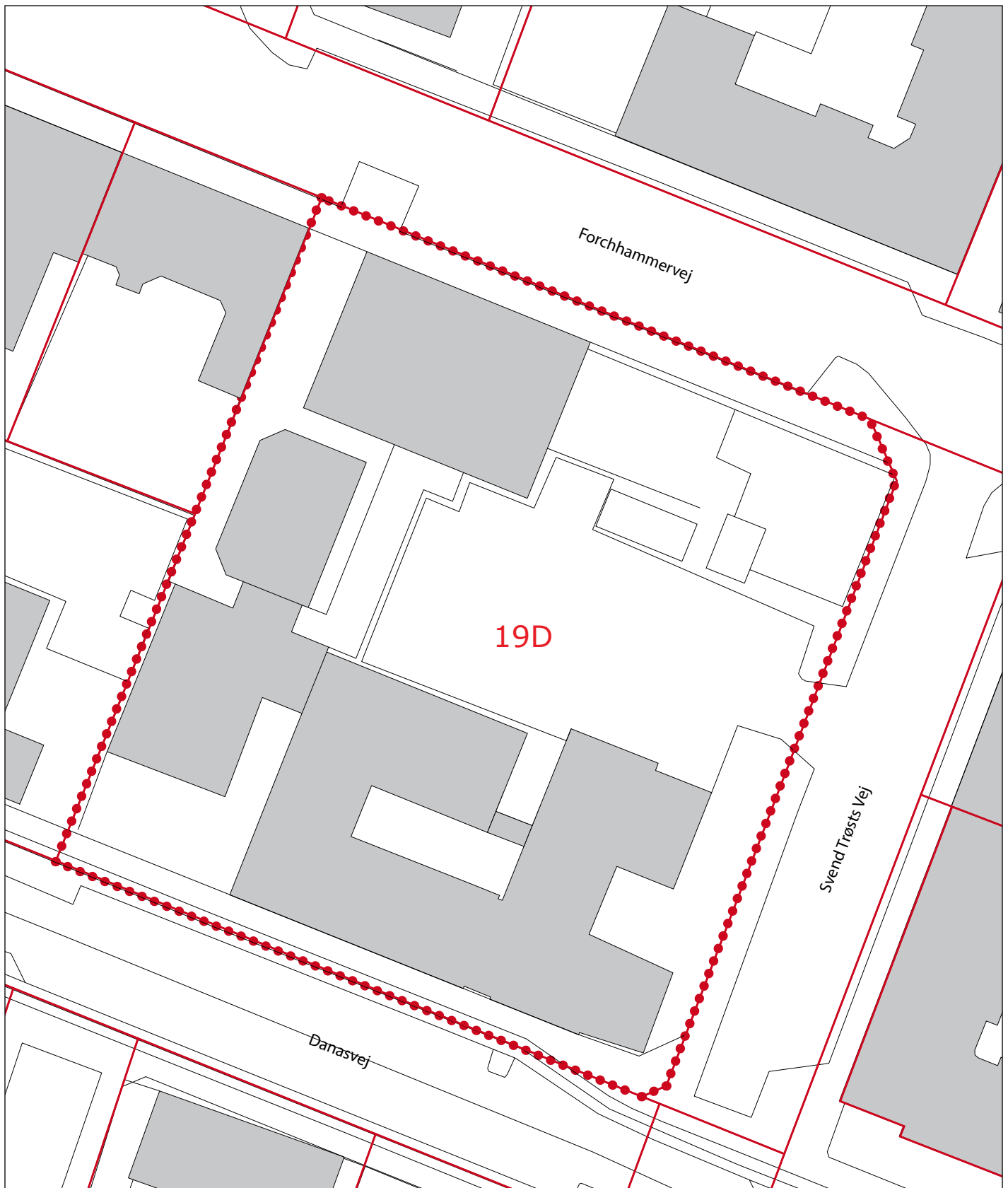
Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 11.11.2024 og offentliggjort den 20.12.2024

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør



- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende skel

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



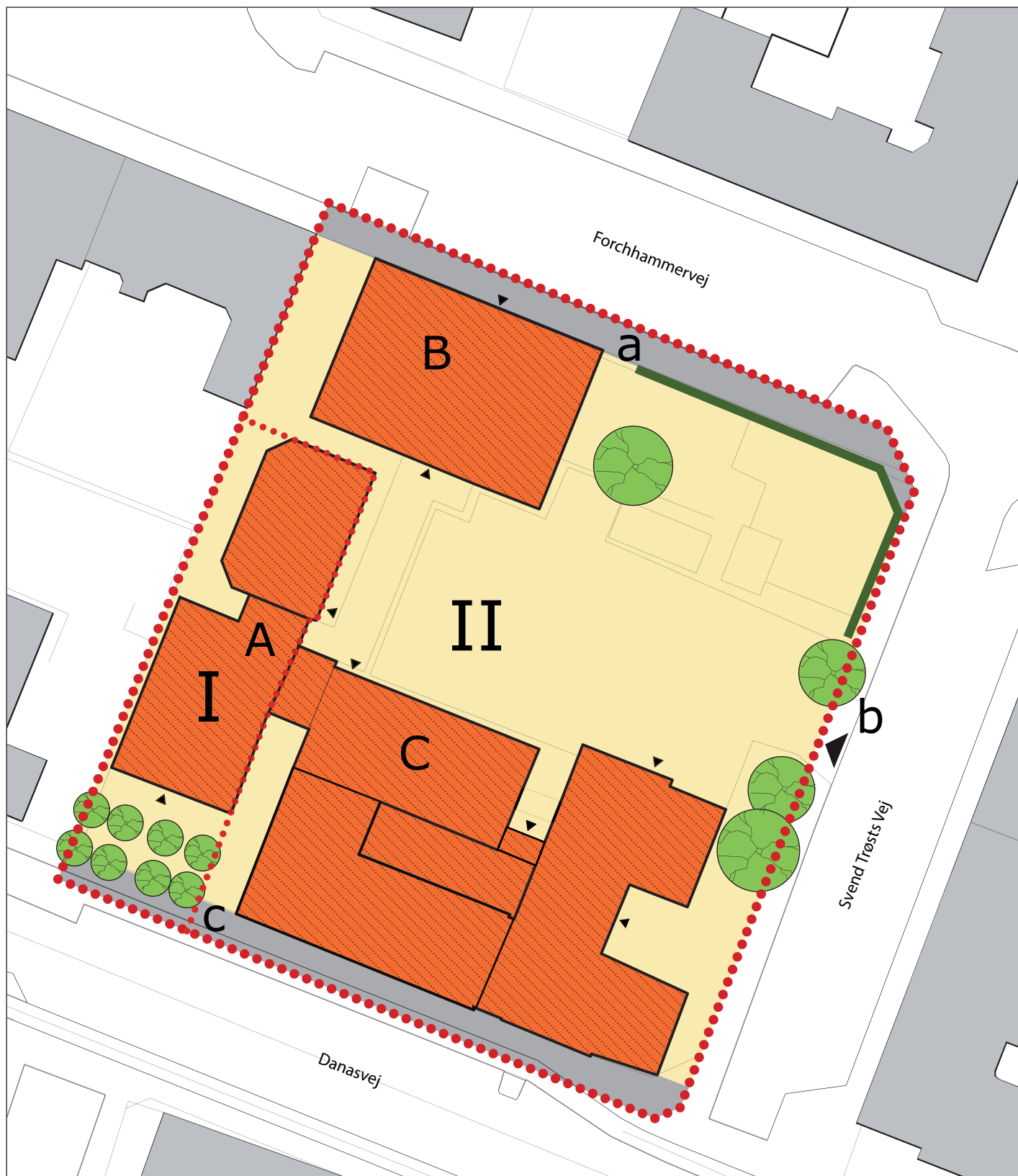
0 5 25m

LOKALPLAN 233

Kortbilag 1 1:500

By-, Kultur- og Miljøområdet

29.03.2023



- Grænse for lokalplanen
- Delområdegrænse
- Eksisterende bygninger
- Udeophold, stier og parkering/ cykelparkering

- Offentligt fortov
- Offentlig bænk
- Bevarede træer
- ▶ Indkørsel
- ▶ Indgang

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



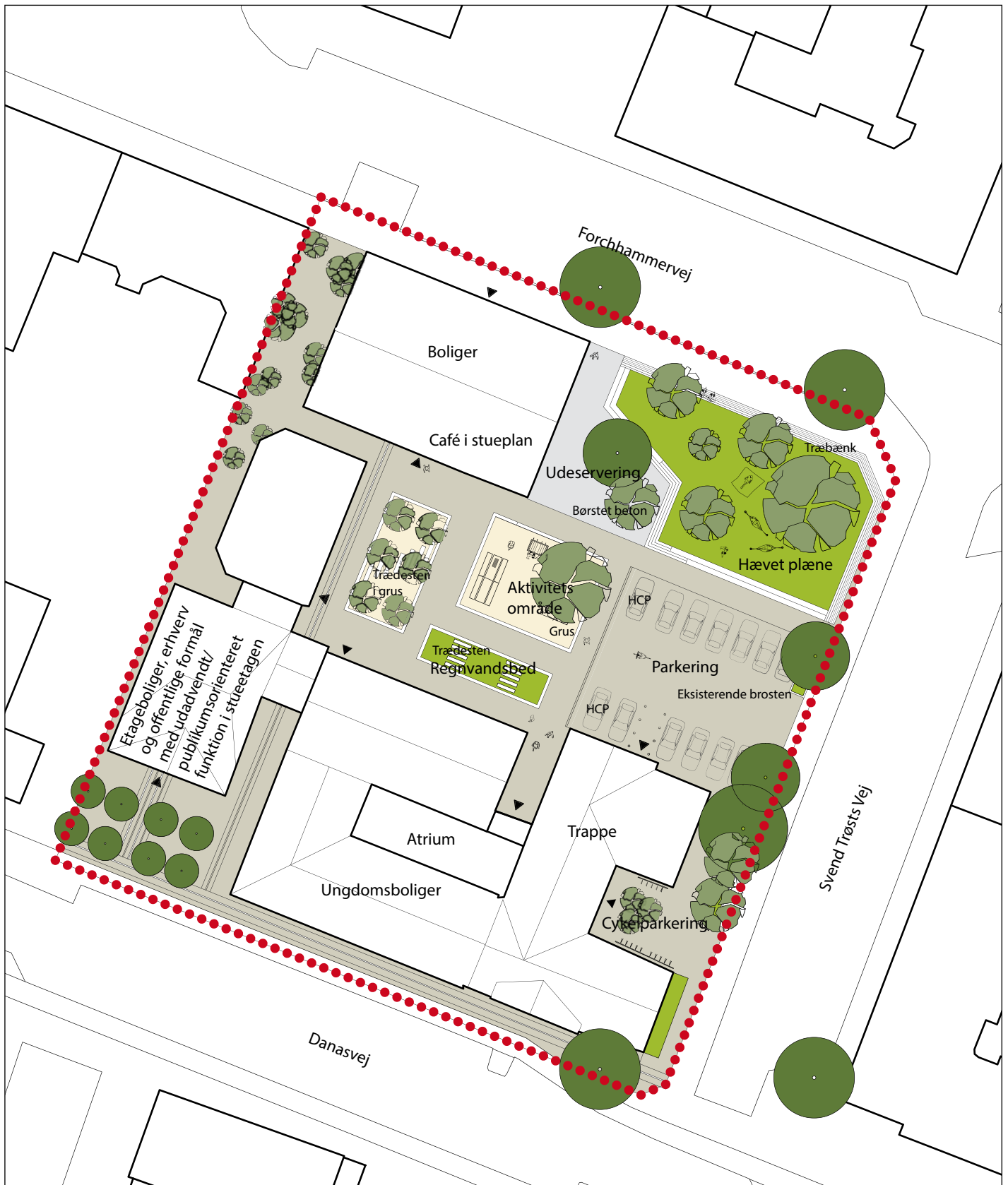
▨ Bygninger som er udpeget som bevaringsværdige




5 0 25 m

LOKALPLAN 233

Kortbilag 2 1:500

19.04.2023



-  Eksisterende træ
-  Nyt træ
-  Indgang

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



0 5 25m

LOKALPLAN 233

Kortbilag 3 1:500

By-, Kultur- og Miljøområdet

22.05.2023

Bilag 2: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 19d af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt. nr.	Dato	Omhandlende
1	19.10.1870	Dok om bebyggelse, benyttelse mv., årlig vejafgift.
2	18.10.1871	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
3	26.02.1873	Dok om bebyggelse, benyttelse mv., årlig pr. vejafgift.
6	10.04.1878	Dok om bebyggelse, benyttelse mv. vejafgift.
7	25.02.1880	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
8	22.06.2015	Lokalplan 195

Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

