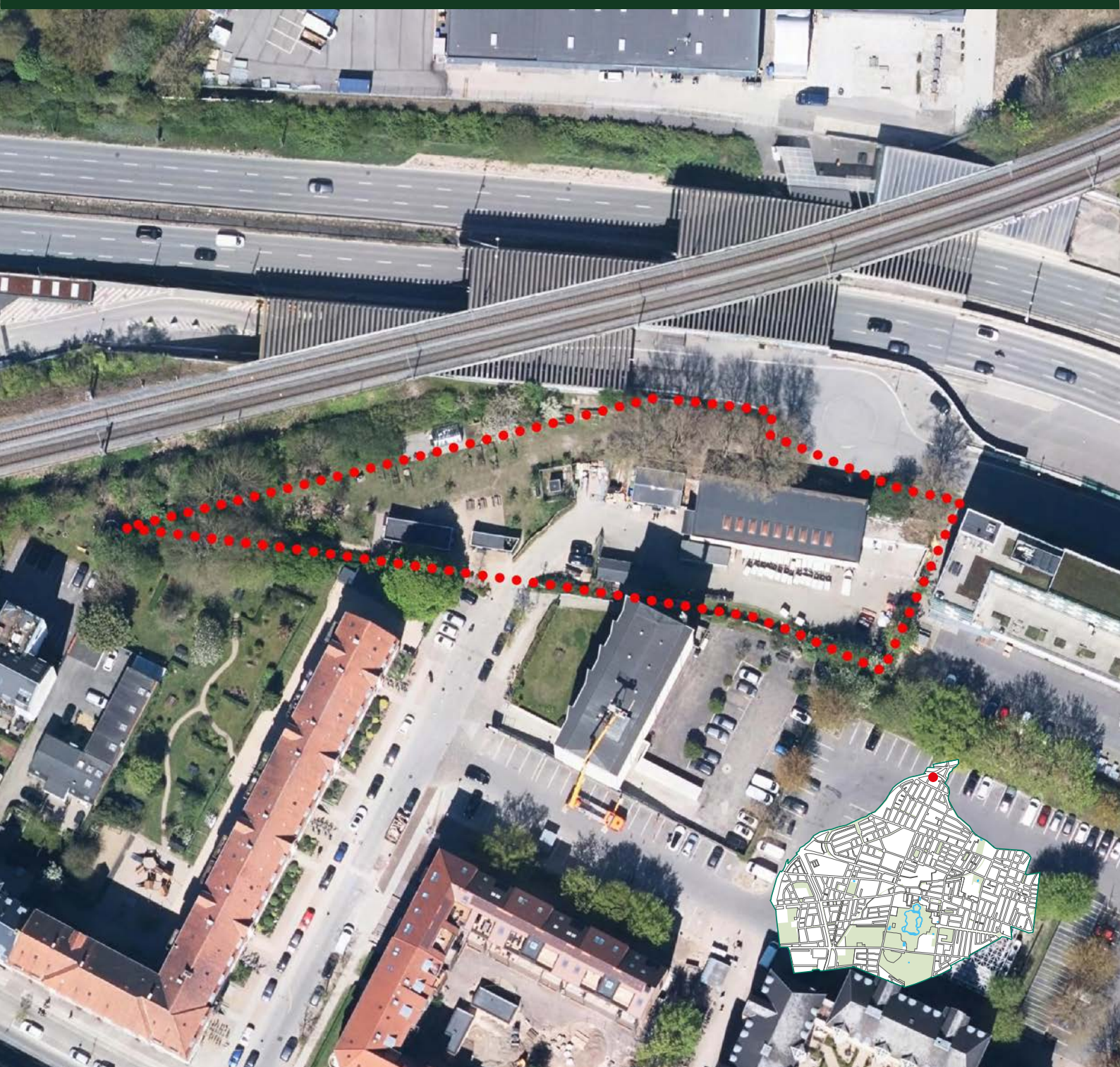




Forslag til lokalplan 243

for boliger og grønt område Fuglebakkevej 94 - 109

Høringsperiode fra den 11.12.2024 - 12.02.2025



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 11. december 2024 til den 12. februar 2025 og kan endvidere ses på høringsportalen

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 12. februar 2025.

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

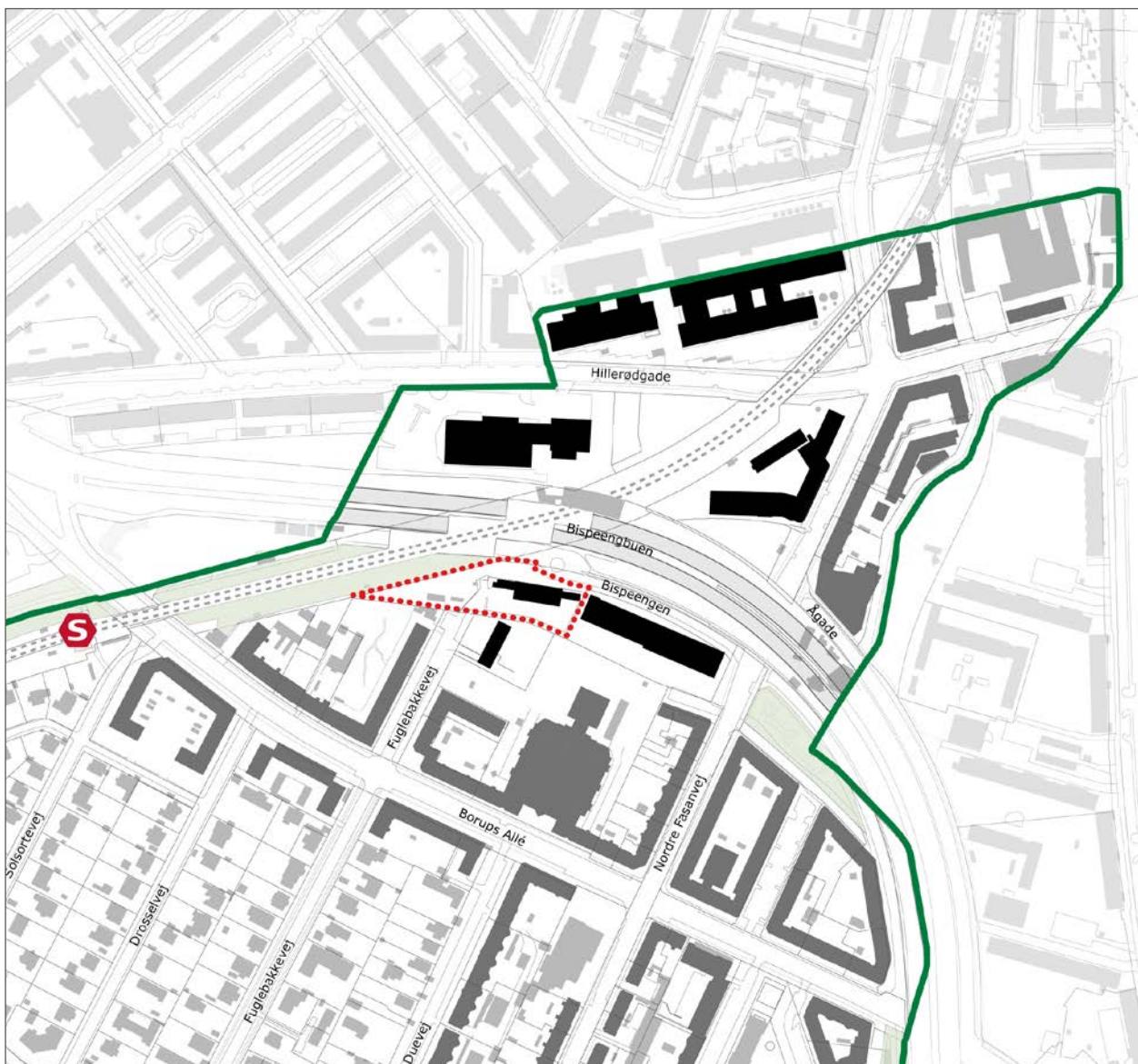
E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

Oktober 2024

Forslag til lokalplan 243 for boliger og grønt område Fuglebakkevej 94 - 109

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	10
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer	40
Forhold til kommuneplanens specifikke rammebestemmelser	64
Forhold til anden planlægning og lovgivning	65
Tilladelser efter anden lovgivning	73
BESTEMMELSER	77
1. Lokalplanens formål	77
2. Områdets afgrænsning	77
3. Områdets anvendelse	78
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	79
5. Bebyggelsens omfang og placering	80
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	81
7. Ubebyggede arealer	83
8. Klima- og miljøforhold	85
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	86
10. Ophævelser af lokalplan og servitutter	86
11. Forudsætninger for ibrugtagning	86
13. Retsvirkninger	87
14. Vedtagelse	87
Kortbilag	88
Bilag	91
Bilag 21: Servitutredegørelse	111



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 243.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle ejendommene Fuglebakkevej 94 - 109 med henblik på at opfører 143 fællesskabsorienterede boliger - særlige boformer - som henholdsvis almene og private boliger.

På ejendommen ligger i dag en lagerbygning, som forudsættes nedrevet. Den nye bygning vil placere sig som en forlængelse og afslutning af bebyggelsesstrukturen langs Bispeengen. Byggeriets højde variere fra 3 etager mod byhaven, op til 8 etager mod naboejendommen Engbakken/Falckhuset. Placeringen muliggør sydvendte og støjbeskyttede opholdsarealer mod Fuglebakkevej.

Vejadgangen sker fra Bispeengen, og projektet forudsætter at eksisterende rundkørsel og vendeareal ved ankomsten til Genbrugsstationen ombygges og flyttes længere mod nordvest.

Projektområdet omfatter matrikel 233c samt del af 233a nord for ejendommen som i dag indgår som en del af byhaven og vejarealet Bispeengen.

Ud over boligprojektet omfatter lokalplanen den resterende del af byhaven øst for ejendommen.

Området er ikke lokalplanlagt i dag, men projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplan.

Forudgående proces

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog en startreddegørelse for projektet den 27. november 2023.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Området - for enden af Fuglebakkevej - er i dag en blindgyde, som reelt er afskåret fra den omkringliggende by og består af et grønt område med byhave samt hegn, bygninger og infrastrukturanlæg. Området afgrænses af Bispeengbuen og Bispeengen mod nord, S-banens jernbanetracé mod nordvest, en 8 etager høj etageejendom Engbakken/Falckhuset mod øst og Fuglebakkevej og etageboligejendomme mod syd.

Den omkringliggende bygningsmasse består af primært af store bygningsvolumener, omkranset af asfalterede og hegnede arealer, der anvendes til bilparkering.

Fuglebakken Station ligger i gåafstand på ca. 400 m mod vest. Derudover er området placeret tæt på de overordnede trafikveje Borups Allé og Nordre Fasanvej.

Området er under omdannelse. I 2017 blev kollegiet (Engbakken/Falckhuset) Nordre Fasanvej 207-209 opført. Boligbebyggelsen på Fuglebakkevej 92 er fra 1970, og boligbebyggelsen på Fuglebakkevej 88 er opført i 2023.

Lagerbygningen Fuglebakkevej 94, som forudsættes nedrevet med nærværende lokalplan, er fra 1989. Den nye bygning vil med placeringen på Fuglebakkevej 94 videreføre bebyggelsesstrukturen fra kollegiet på Nordre Fasanvej 207-209.

Det store vejanlæg Bispeengbuen der er opført mellem 1970 og 1972, og jernbanetracéet er ligeledes markante træk i området.

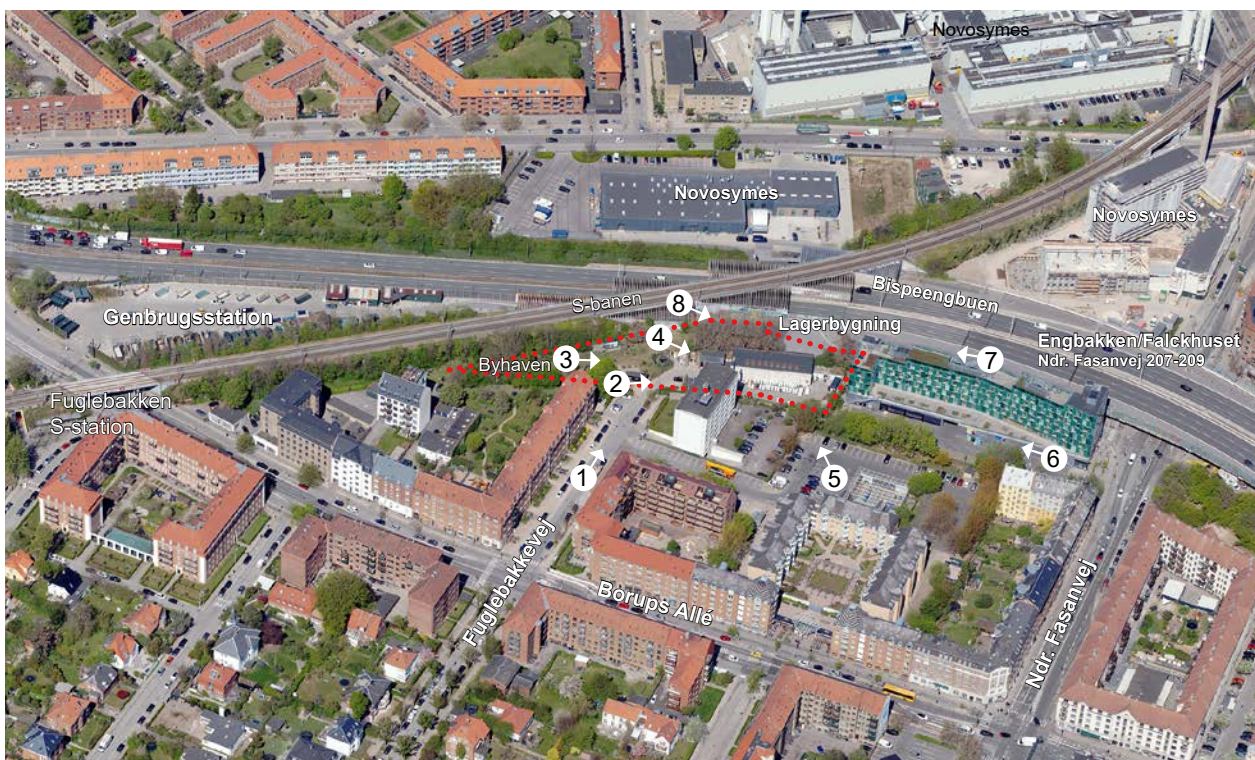
Der er vedtaget en vision for omdannelse af Bispeengbuen, som omhandler nedrivning af den sydlige brobue, og hvor området vest for Nordre Fasanvej, som projektområdet indgår i sammenhæng med, erstattes af en grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen.



1969 - Indledende arbejder på Bispeengbuen. Novozymer og Nørrebro i baggrunden



1971 - Fosinkelsesbassin. Togbanen i baggrunden



Eksisterende forhold - Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.



1. Projektområdet set fra Fuglebakkevej. Fuglebakkevej 92 og 88 til højre i billedet.



2. Projektområdet set fra enden af Fuglebakkevej og byhaven. Byhavens ene skur til venstre.



3. Projektområdet set fra Byhaven. Byhavens skure til højre. Nordre Fasanvej 207-209 og Fuglebakkevej 92 i baggrunden.



4. Projektområdet set fra Byhaven. Byhavens platantræer i midten og Fuglebakkevej nr. 92 til højre. Platantræerne kan ikke bevares hvis projektet skal realiseres. Alle træer der fældes erstattes med nye træer og der plantes derudover 25 nye træer



Eksisterende lagerbygning Fuglebakkevej 94.



5. Projektområdet set fra Meny's parkeringsplads.



6. Projektområdet set fra parkeringspladsen bag Nordre Fasanvej 207 - 209 (Lidl, Falckhuset og Engbakken).



7. Projektområdet set fra Bispeengen. Nordre Fasanvej 207-209 til venstre og Bispeengbuen til højre. Adgangsvejen til Genbrugspladsen i baggrunden.



8. Projektområdet set fra adgangsvejen til Genbrugspladsen. Byhavens plantantræer til højre.

Byhaven

For enden af Fuglebakkevej og øst for projektområdet, ligger den kommunalt ejede Byhave, der blev færdigetableret i 2017. Haven er udviklet i samarbejde med lokale aktører og som et initiativ i den daværende områdefornyelse Nordre Fasanvej kvarteret. Den drives i dag af en haveforening og fungerer som grønt åndehul for beboere og med et naturværksted for skole og lokale institutioner. Byhaven er en grøn lomme og et vigtigt aktiv for området og bliver, bortset fra den nordøstlige del som indgår i kommende projektområde, bevaret med nærværende lokalplan.



Byhaven med skure til undervisning og ophold, drivhuset og højbede. Denne del af byhaven bevares.



Højbede i byhaven som bevares.



Bistader i byhavens østlige ende, som bevares.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanen muliggør og forudsætter, at den eksisterende lagerbygning på Fuglebakkevej 94 nedrives, og at der på samme grund kan opføres en ny etageboligbyggelse i form af særlige boformer i forlængelse af den eksisterende etagebebyggelse Nordre Fasanvej 207-209.

Det er samtidig lokalplanens formål, at sikre at 25 % af boligerne opføres som almene boliger.

Derudover er det lokalplanens formål at udlægge offentligt grønt område vest for boligbebyggelsen, og at sikre cykel- og gangsti under bebyggelsen som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen.

Frederiksberg Bystrategi 2024

Projektet understøtter Bystrategiens målsætning om at udvikle og fastholde Frederiksberg som en blandet by, med tidssvarende boliger, hvor der er variation og balance i boligtyper og ejerformer. Herunder med gode rammer for fællesskaber.

Det understøttes bl.a. ved at blande alment og privat byggeri i samme bygningskrop, og sikrer en stor andel af indendørs fællesarealer af høj kvalitet. Disse fællesarealer skal være til rådighed for både almene og private boliger og skal danne rammen for fællesskab på tværs af ejerformerne.

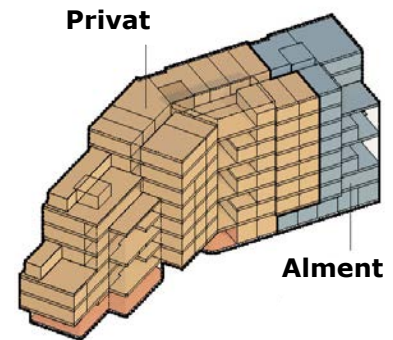
BYGNINGENS UDFORMNING - HOVEDGREBET

Den nye bygning etableres som en naturlig forlængelse af, og afslutning på, bygningsstrukturen fra naboejendommen Nordre Fasanvej 207 - 209 (Engbakken/Falckbygningen). Bygningskroppen skaber samtidig en visuel afslutning af Fuglebakkevej.

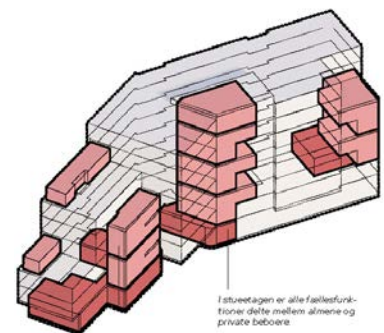
Under bygningen etableres en ny stiforbindelse som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen. På den måde genskabes Fuglebakkevejs historiske forløb i en nutidig version, nu som cykel- og gangsti, og kobler sig samtidig på en fremtidig grøn forbindelse som vedtaget i vision for omdannelse af Bispeengbuen.

Det nye bygningsvolumen danner en støjskærm mod Bispeengbuen og togbanen, som både skaber rolige opholdsarealer for beboerne selv, men også kommer en bredere kreds af naboer mod syd til gode.

Huset volumener tilpasses, den omkringliggende by. Mod vest og byhavens mindre skala trapper bygningen ned til 3 etager. Hvor bygningen er højest bliver den op til 8 etager, for igen at trappe lidt ned mod vest hvor den møder naboejendommen med 6 etager. Bygningens udformning tager på den måde udgangspunkt i stedets sammensatte karakter og de skalaspring, der præger området.



Private- og almene boliger under samme tag.



14%

Fællesfunktioner, der spænder over flere etager og stråber sammenhængskraft mellem almene og private beboere.

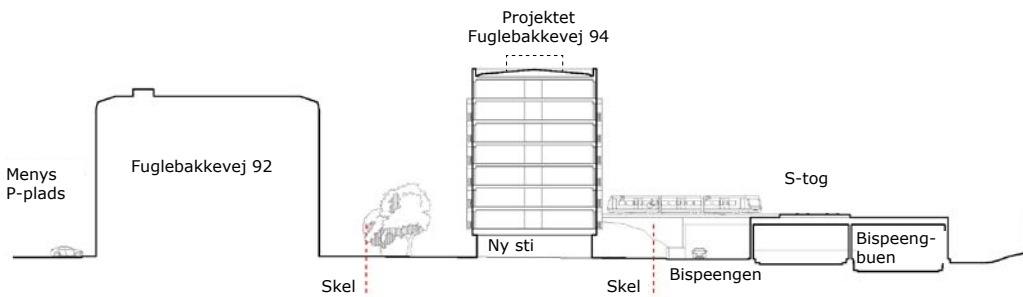
Høj andel af indendørs fællesarealer som understøtter muligheden for at dyrke fællesskabet i huset.



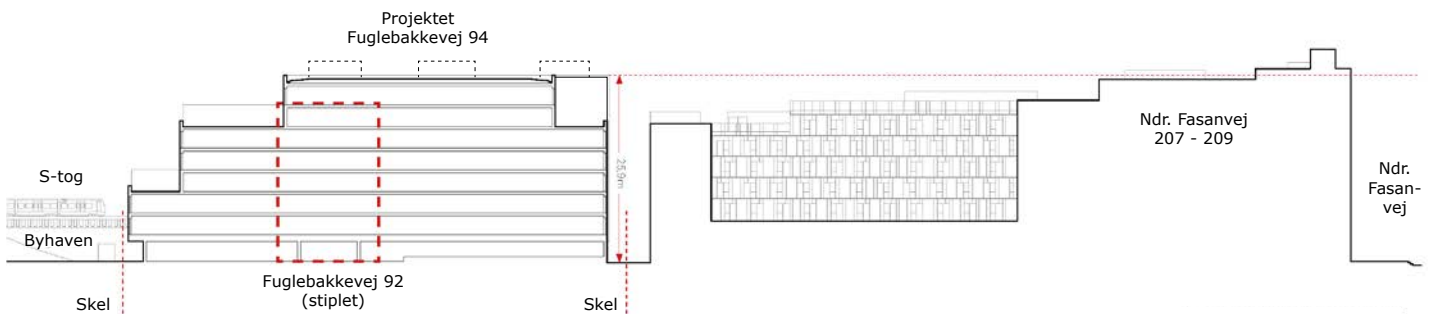
Et nyt bygningsvolumen på projektområdet vil danne støjskærm mod Bispeengbuen og højbanen for boliger og gårdrum, mellem Fuglebakkevej, Borups Allé og Nordre Fasanvej.



Fuglebakkevejs historiske forløb genskabes i en nutidig version, som cykel- og gangsti under bygningen, og kobler sig samtidig på en fremtidig grøn forbindelse som vedtaget i vision for delvis nedrivning af Bispeengbuen.



Principsnit/byrumsnit gennem projektet og Bispeengbuen



Principsnit/byrumsnit fra byhaven til Nordre Fasanvej

Projektets grønne arealer placeres i forlængelse af byhavens grønne arealer mod syd, og som taghaver mod orienteret mod sydvest.

Projektet rummer en høj grad af fællesfunktioner for alle husets beboere i stueetagen. Her placeres udadvendte funktioner, hvor husets beboere både kan mødes med hinanden og interagere med naboer og forbipasserende.

I forhold til bygningens udformning, skelnes der i volumen, facadekomposition og materialitet mellem, hvad der er boliger og hvad der er udadvendte fællesfunktioner.



1. Eksisterende lagerbygning og skure nedrives.



2. Byhavens grønne rum forlænges syd for det nye hus.



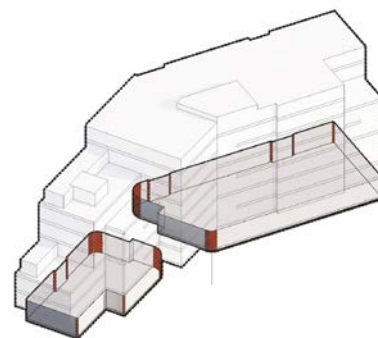
3. Cykel- og fodgængerpassage skaber bedre forbindelse.



4. Udadvendte funktioner i en aktiv stueetage.

Næsten alle husets boliger har egen altan. Altanerne fremstår som en sammenhængende, begrønnet struktur og er således en markant bestanddel af den arkitektoniske oplevelse af huset.

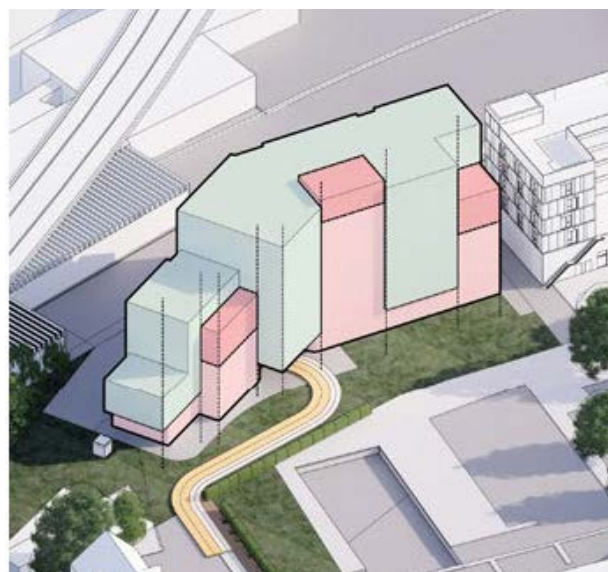
I stueetagen er alle bygningens "hjørner" rundede som vist på figur 1.



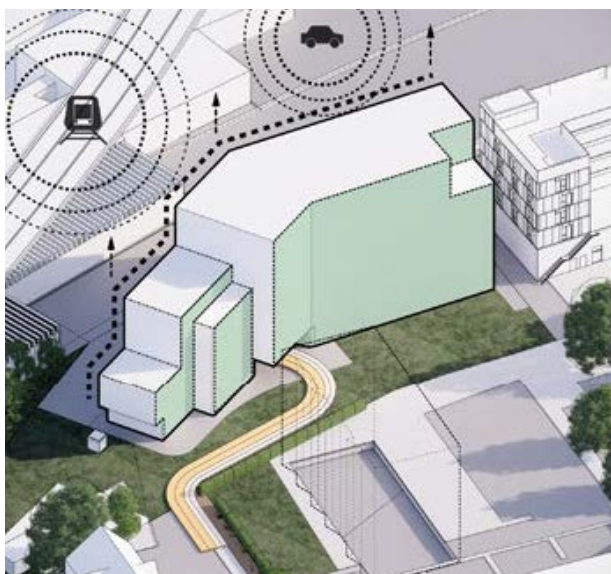
Figur 1. Alle udvendige hjørner i bygningens stueetage er "rundede", som vist på figuren overfor.



5. Bygningens volumen sænkes mod nabohuset og Byhaven.



6. Differentieret facadeudtryk mellem boliger og fællesfunktioner.



7. Bygningens volumen danner støjskærm mod syd.



8. Altaner skaber semi-private udendørs opholdsrum.

Bygningens arkitektur

Materialer

Facader udføres i en blødstrøgen mursten med forskellige mur- og fugedetaljer. Den blødstrøgne stens tekstur og dybde forstærkes af kontrasten til stålaltanernes skarpe, præcise detaljering.

Samspillet mellem murstenen og de serielt fremstillede altan-elementer i stål refererer til omgivelsernes sammenstilling af klassiske, murede karréer og mere industrielle anlæg.

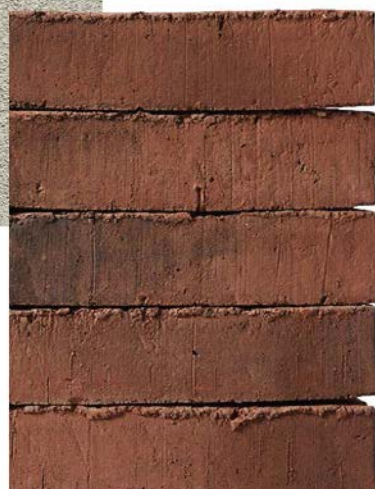
Farvemæssigt udføres facaderne i en varmrød mursten med spil, mens altaner, vinduer, lydsluser og værn udføres i en mosgrøn farve, der passer dels til murstenen men også til de klatreplanter, der med plantekasser i terræn og integrerede wiresystemer, vil klatre vildt op ad husets altaner.

Tagrender og nedløbsrør udføres i forpatineret zink.

Blødstrøgen mursten i det røde spektrum, som afgøres endeligt ud fra fysiske prøver på stedet og mockup. Lysegrå, varm fuge, der henholdsvis skræbes på udvalgte facadeafsnit og trykkes på andre, så fugen vil ligge i skygge og dermed fremstå mørkere.

Tagrender, tagnedløb og inddækninger udføres i forpatineret zink.

Vindueselementer, brystninger, lydsluser og altaner males i en støvgrøn farve.



i stueetagen bruges en afrundet formsten i false ved vinduer og indgangspartier

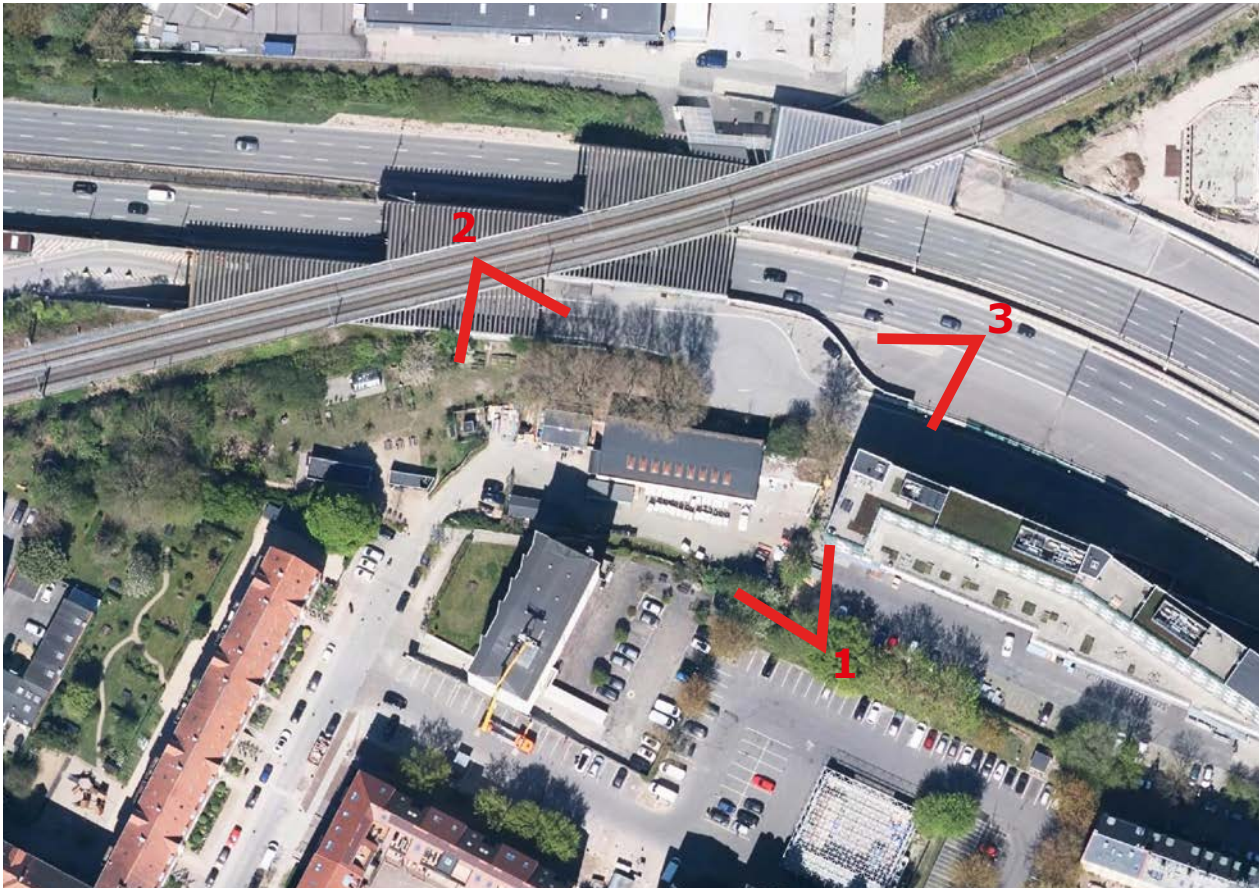




FØR: Eksisterende lagerbygning Fuglebakkevej 94 set fra Fuglebakkevej. Til højre i billedet ses boligetageejendommen Fuglebakkevej 92 og i baggrunden ses Engbakken/Falckhuset Nordre Fasanvej 207 - 209.



EFTER: Visualisering af projektet Fuglebakkevej 94 set fra omtrent samme vinkel som på foto ovenfor. Ny cykel - og gangsti etableres under bygningen hvor der er fælleslokaler til bebyggelsen beboer i stueetagen, og fælles udendørs opholdsarealer på terræn mod syd i forlængelse af byhaven. På taget etableres fælles tagterrasser med orangerier.



Kort der viser ca. hvor visualiseringerne ses fra



1. Visualisering: Projekt set fra sydøst over hækken fra parkeringspladsen bag Meny.



2. Visualisering: Projekt set fra nordvest og togbanen.



3. Visualisering: Projekt set fra nordøst og Bispeengbuen.



Vestfacade mod Byhaven 1:400



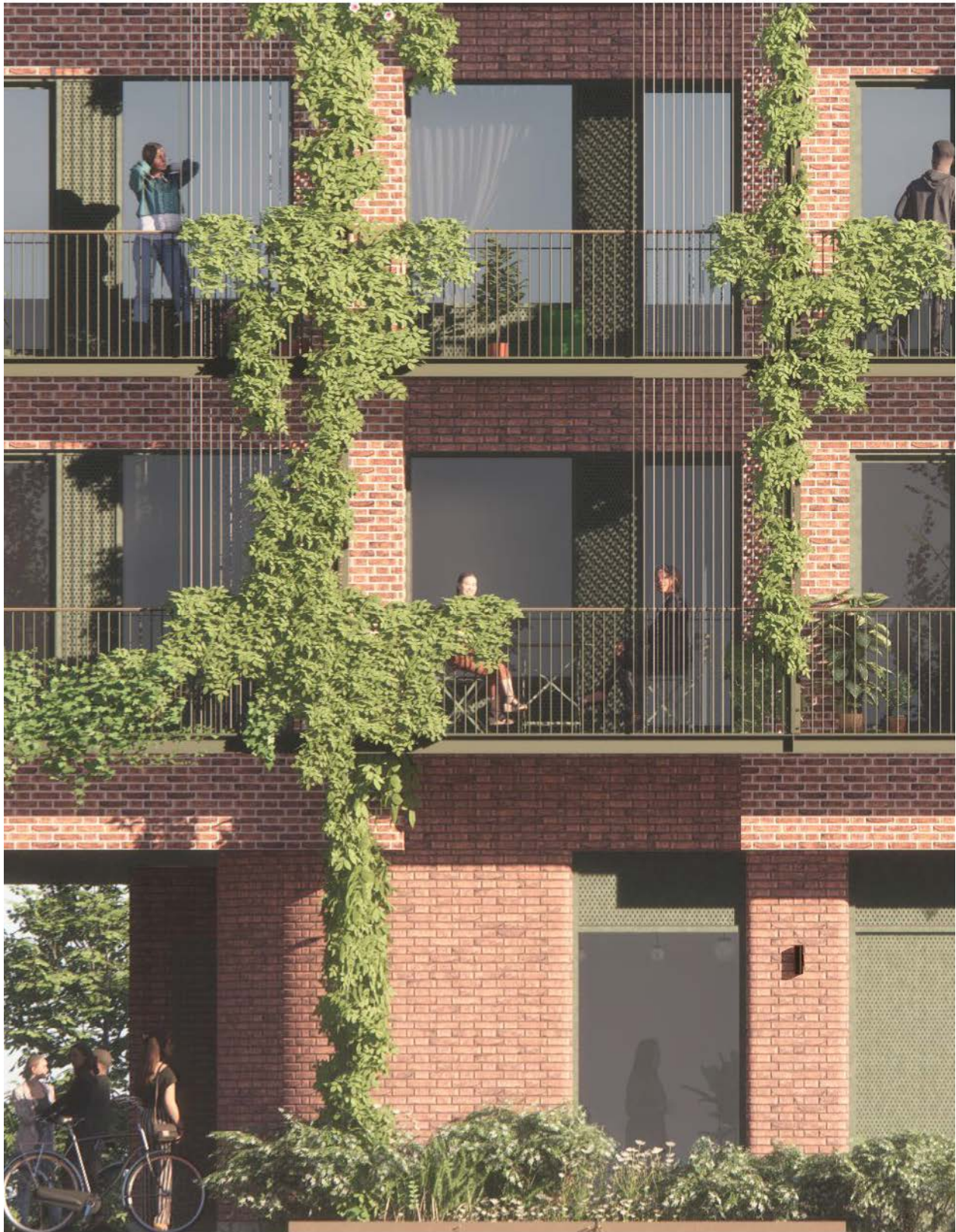
Østfacade mod Engbakken/Falckhuset 1:400



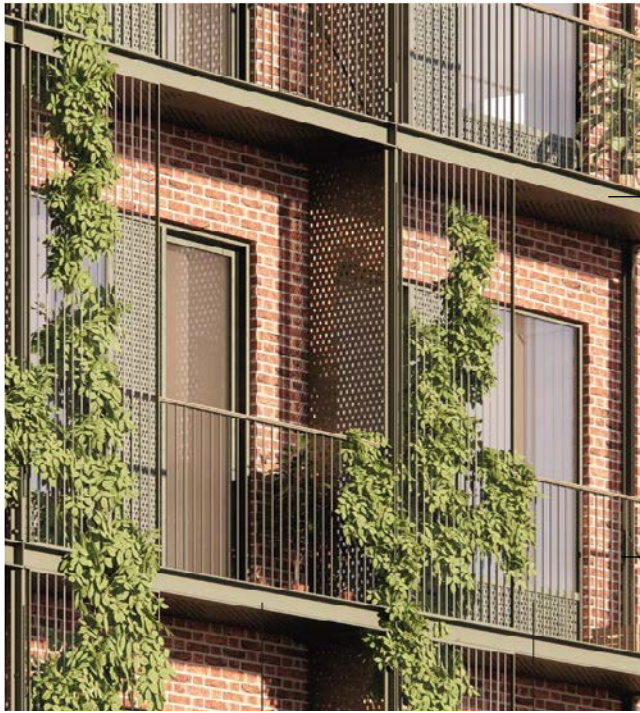
Nordfacade mod Bispeengen 1:400



Sydfacade mod Fuglebakkevej 1:400



Udsnit af sydfacade med cykel - og gangpassage til venstre og private sydvendte altaner på de øvre etager.



ALTANDÆK

Altandæk udføres med stålprofil i dækforkant. Der isvejses kroksplader i stålprofiler til mekaniske samlinger, så de dels kan monteres i sektioner og dels fremstår med et industrielt præg.

Altaner males som vinduer. Der monteres wires til klatreplanter i dækforkanter.

ALTAN-VÆRN

Der monteres rammer af vinkelstål mellem altandæk, hvori der kan fastgøres værn og adskillelser mellem lejligheder.

Værn udføres i fladstålrammer med balustre af rundstål. Adskillelser mellem lejligheder udføres i hulplade som lydsluser og vinduesbrystninger.

Alt malet som altaner i øvrigt.

VINDUESBRYSTNINGER

Vinduesbrystninger med hulplader som lydsluser og lejlighedsadskillelser på altaner.

MURVÆRK MED SKRABEDE FUGER

På udkragninger skræbes fugen, så denne fremstår plan med murstenen og dermed lysere.



MURVÆRK MED TRYKKEDE FUGER

I stueetagen og mellem udkragninger trykkes fugen, så denne fremstår i skygge og dermed mørkere.

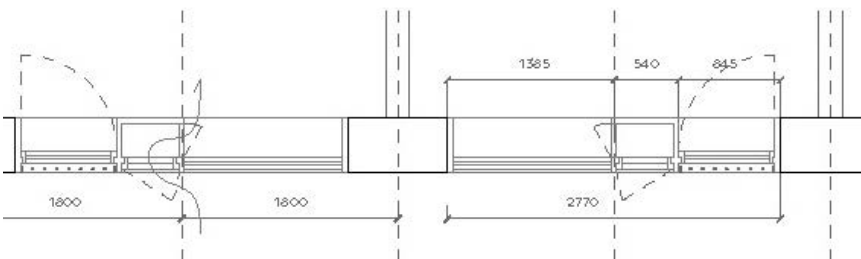
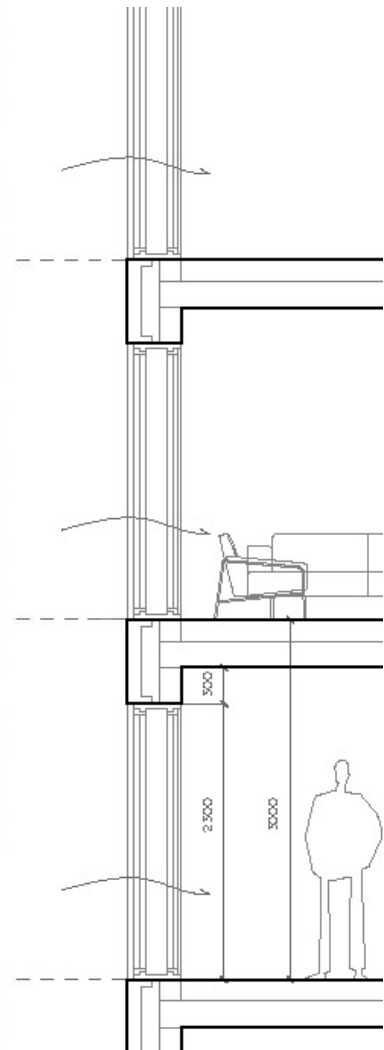
FORMSTEN

I stueetagen benyttes formsten i fælserne for at understrege det afrundede formsprog fra passagen.

Lydsluser

Der placeres lodrette lydsluser i støjplagede vinduespartier. Lydslusen adskiller vinduespartiets faste del fra en gående terrasse-dør til enten normal eller fransk altan. Lydslusen spænder i hele vinduespartiets højde.

Lydslusen består udvendigt af et oplukkeligt fyldningselement, der visuelt er integreret i det øvrige vinduesparti. Fyldningselementet udføres med ornamenteret forplade, der svarer til forplader i øvrige vinduesbrystninger og materialitet og behandling som vinduespartier generelt. Bag lydslusens oplukkelige fyldningselement findes en isoleret kasse, der afbøjer og dæmper støjen. Indvendigt findes et opluk, så lejligheden kan få frisk, støjdæmpet luft, der overholder grænseværdien for krav til boliger.





Facadeudsnit og snit ved sydvendte boliger i stueetage

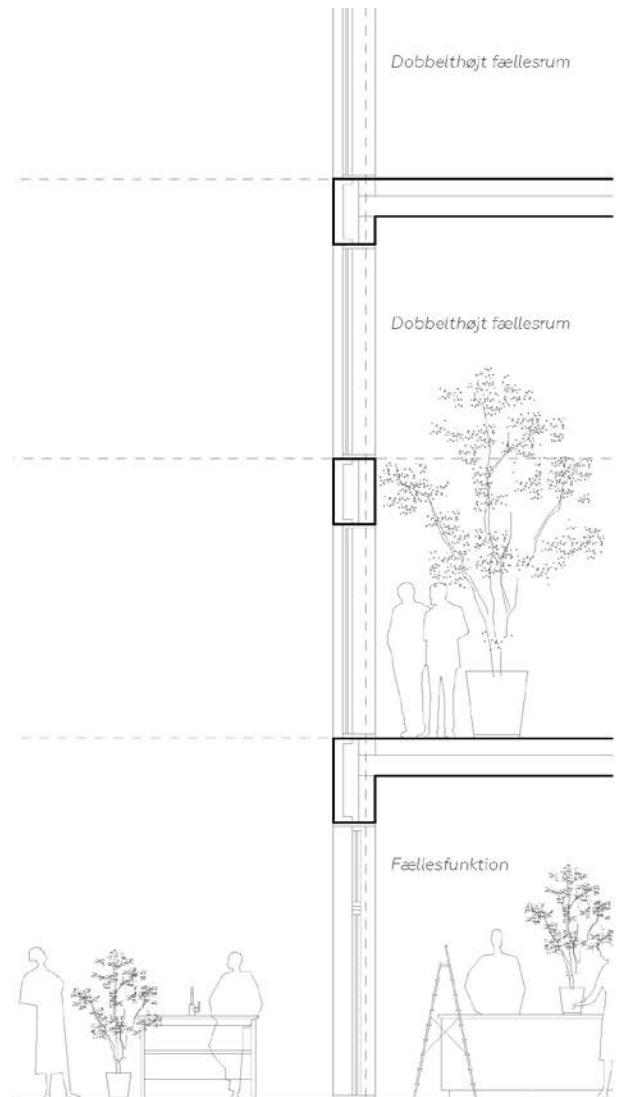


Plantekummer mellem lejligheder giver grobund for klatreplanter op ad altaner og afskærmende beplantning mellem lejligheder og fælles opholdsareal.

Udkragning, hævet stueetage og skærmende beplantning definerer et privat uderum foran lejligheder i stueetage.



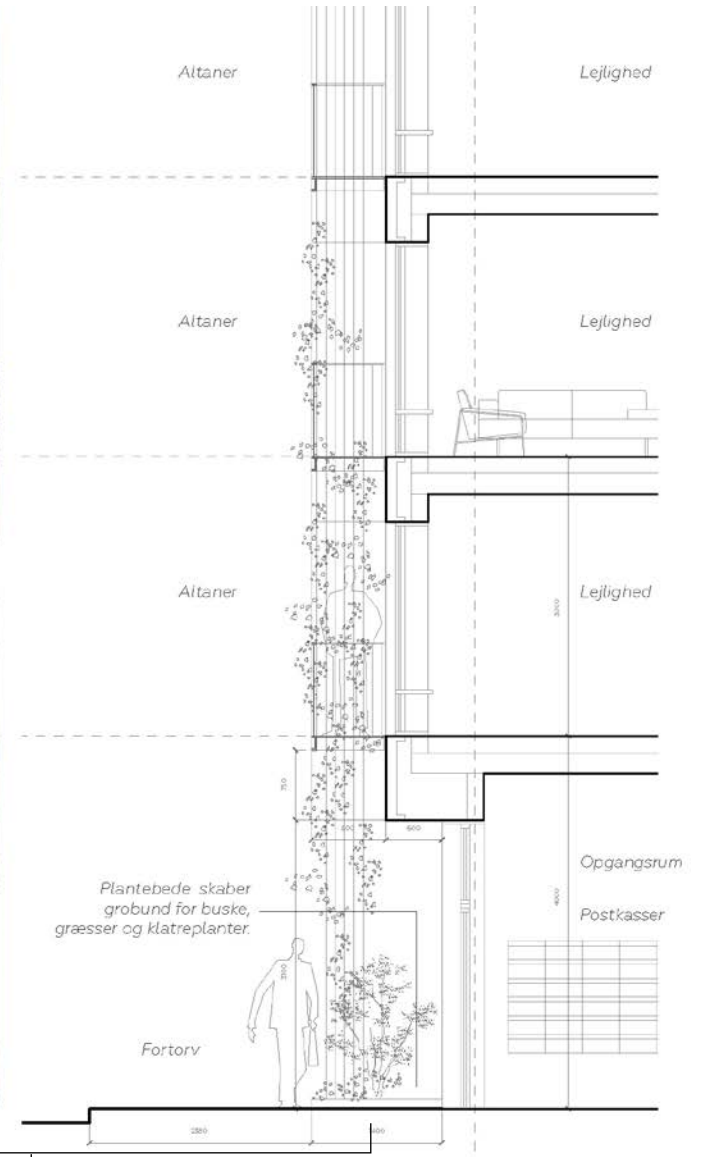
Facadeudsnit og snit ved dobbelthøjt fællesrum mod syd



Belagt flade i forbindelse med fællesrum giver mulighed for at inddrage uderum til fællesaktiviteter.



Facadeudsnit og snit af indgangsparti mod nord

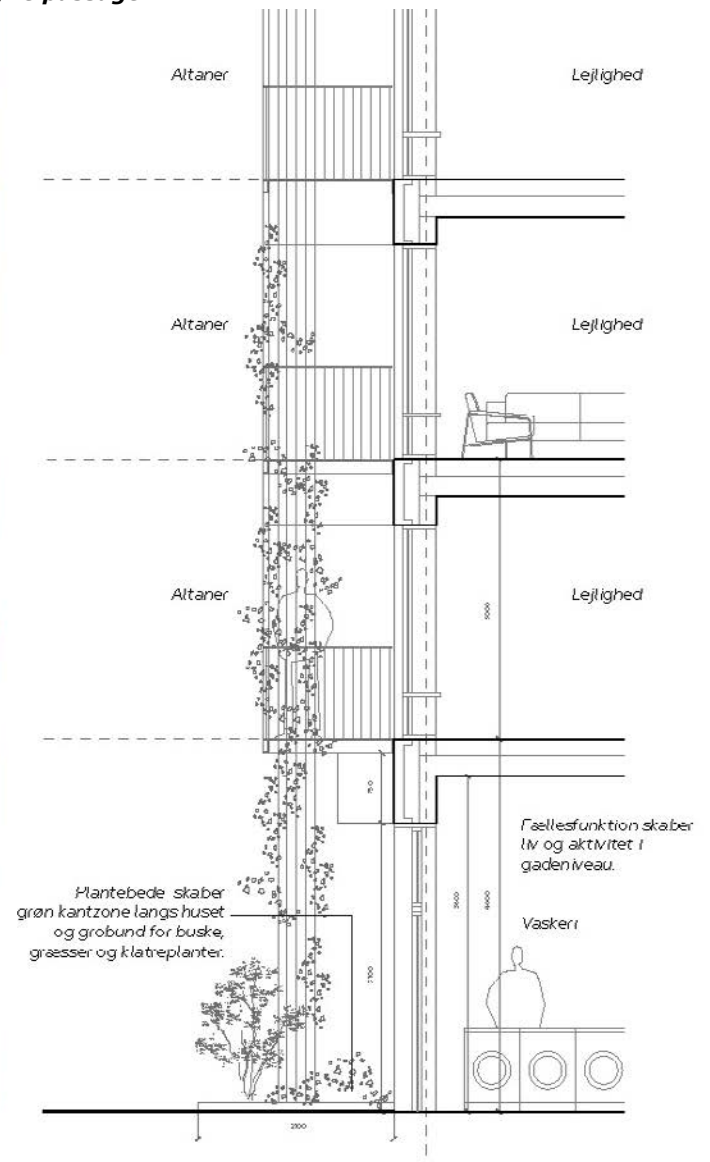


Fællesrum i stueetage bidrager til en aktiv, tryghedsskabende facade.

Plantebede mellem facade og fortorv giver grobund for klatreplanter op ad altaner.



Facadeudsnit og snit af nordvendt fællesfunktion ved cykelpassage.



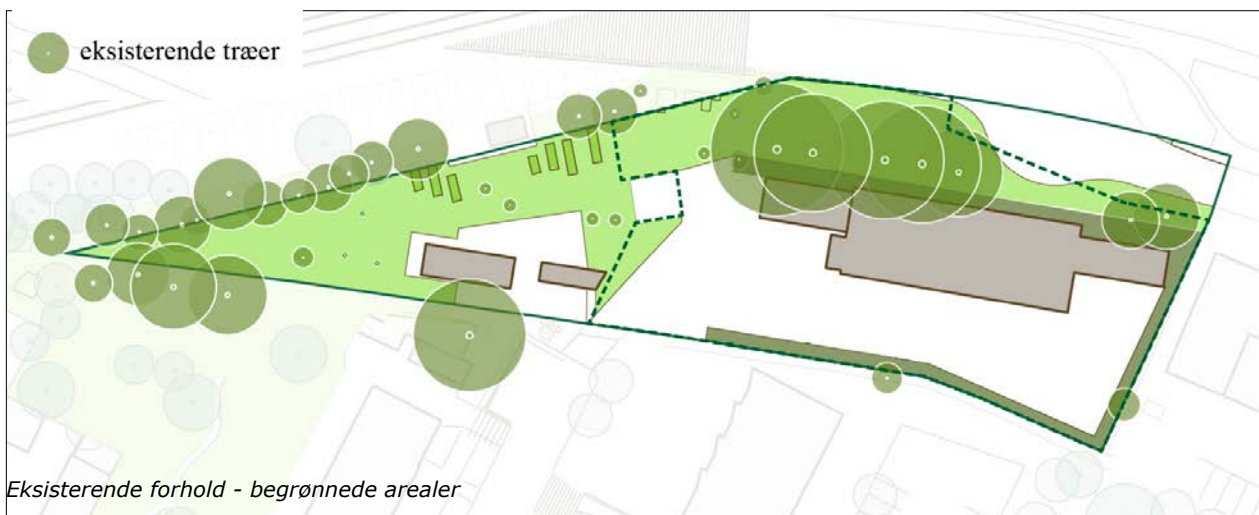
Passagen skaber både en bymæssig forbindelse og relationer mellem beboere, naboer og forbigående, der bevæger sig forbi huset.

Udendørs arealer

Den nye bygning placerer sig op til den eksisterende byhave, som landskabsprojektet henter sin inspiration i. Byhavens grønne karakter, udvides med udendørs opholdsarealer syd for den nye bebyggelse. Eksisterende hegn fjernes, og asfalterede og befæstede arealer brydes op, for at give plads til et nyt grønt haverum. De to haver vil glide sammen til én og strække sig over et i alt 150 meter langt grønt forløb fra øst til vest.

Havetemaet gentages på bygningens facader med klatreplanter og i form af grønne taghaver mod sydvest, der terrasserer ned mod byhaven.

Det hegnede område, som i årtier har været lukket for passage mellem Fuglebakkevej og Bispeengen, åbnes igen op og de to veje forbindes med nyt fortov og dobbeltrettet cykelsti, der snor sig gennem haven og passerer gennem åbning i bygningens stueetagen. Cykel- og gangstien knytter også an til en fremtidig grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen, som beskrevet i vision for omdannelse af Bispeengbuen.





Visualisering af de sydvendte opholdsarealer

I forbindelse med byggeriet er det nødvendigt at fælde seks store platantræer langs Bispeengen. Som erstatning for platantræerne genplantes med andre træsorter jf. Frederiksberg Kommunes træpolitik. Der fokuseres på at bruge hjemmehørende træer for at understøtte øget biodiversitet. I alt plantes der 33 træer, 25 mere end i dag.

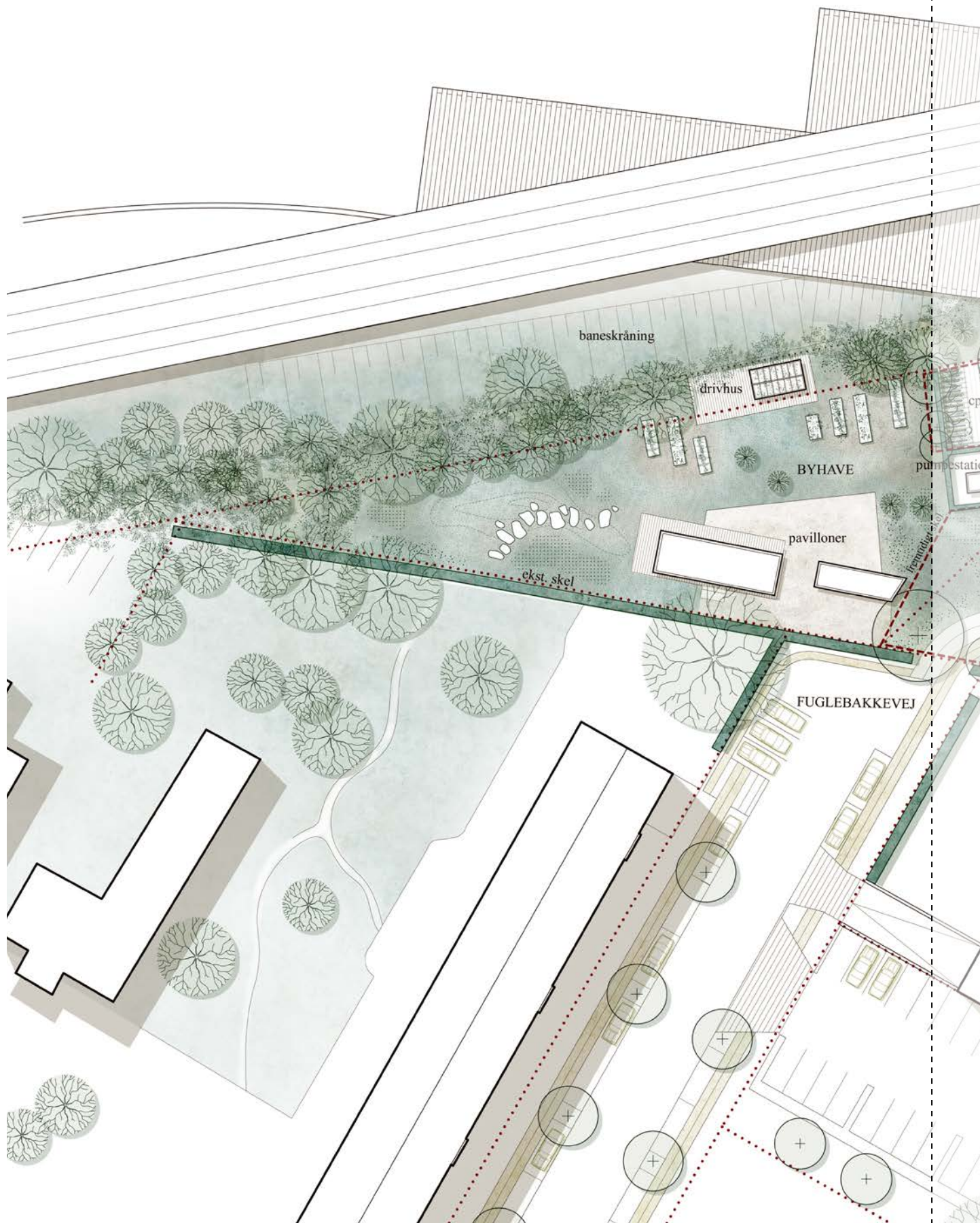
I nord plantes gråpoppel. Som de nuværende platanerne vil de med kraftig vækst skabe en levende afskærmning mod Bispeengen og jernbanen og med store trækroner og kraftige stammer sætte et markant præg på vej og rundkørsel. I syd plantes frugt- og egetræer og plænerne tilplantes med blomstrende enggræsser med klippede stier.

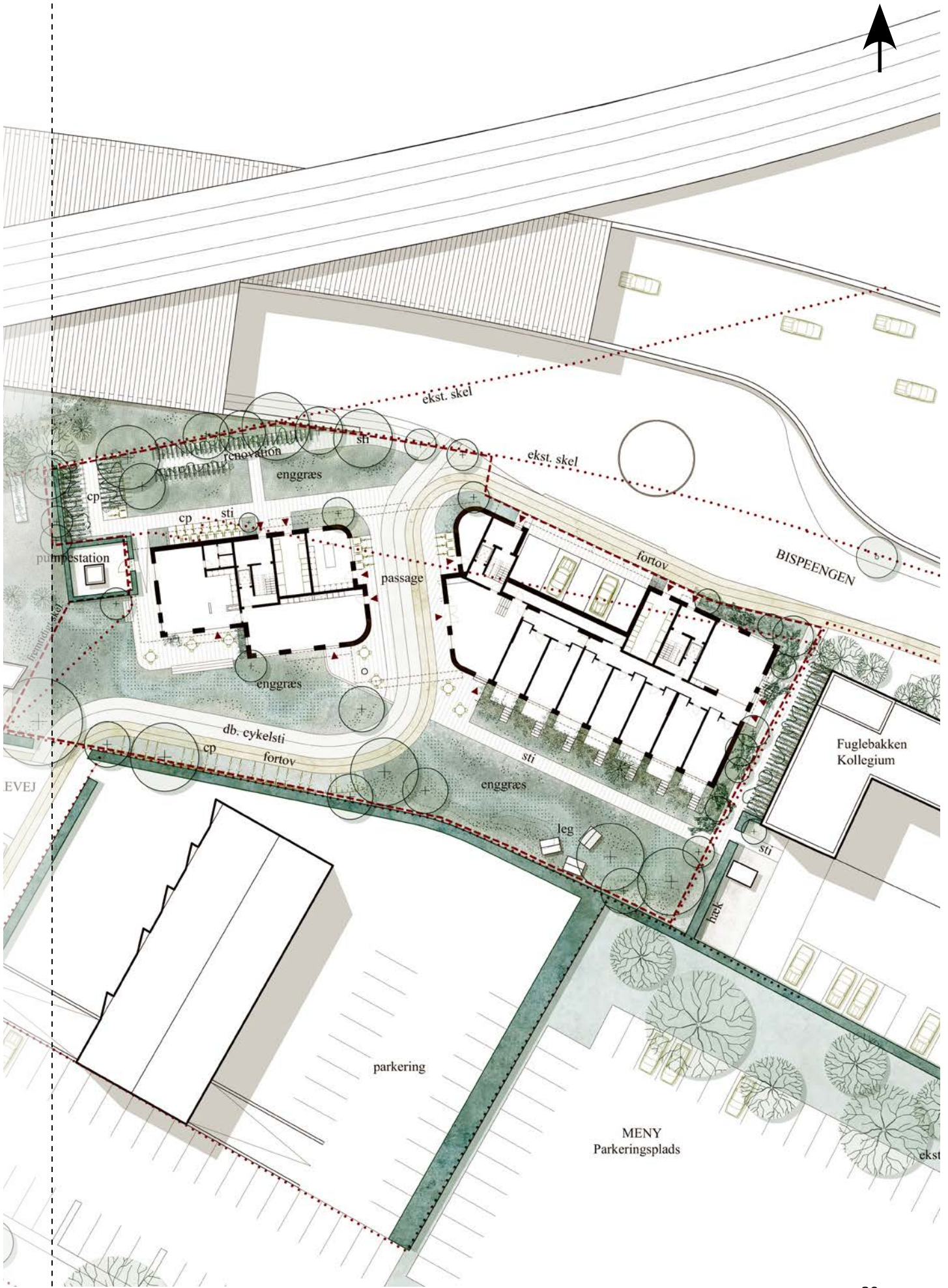
De små forhaver ved de høje stueetager mod syd ligger hævet over det foranliggende fællesareal. Haverne er indrammet af plantekasser i cortenstål hvor beboerne selv kan plante og sætte præg på de nære udearealer. Via en lille trappe er der adgang fra fællesareal til forhaver

Frederiksberg Kommunes træpolitik

I valg af træarter og -sorter tager Frederiksberg Kommune hensyn til allergikere, i det der ikke plantes birketræer og platantræer i større omfang.

Situationsplan - ikke målfast





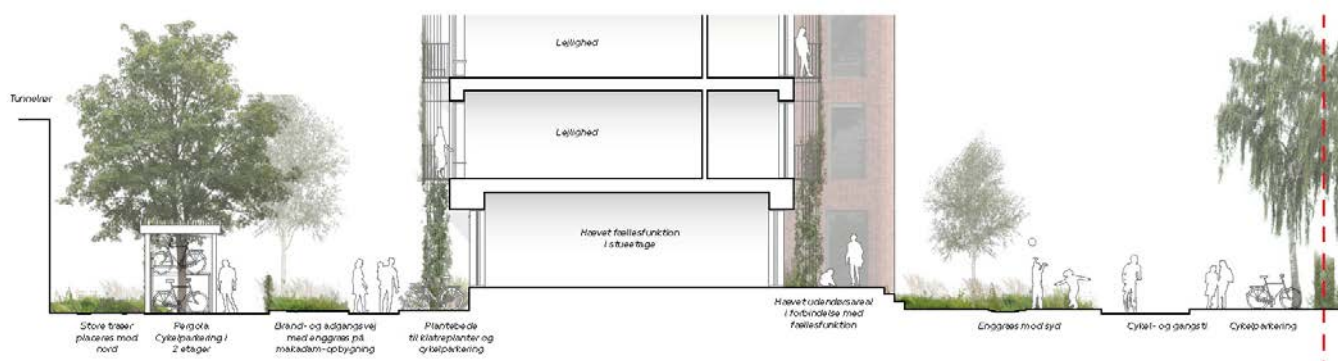
I passagen mod naboejendommen Engbakken/Falckbygningen etableres et lille skovparti med slanke træer som bævreasp, hjertebladet el og fligebladet el i en frodig bund af skovbundsvegetation.

Pergolaer tilplantet med klatreplanter som clematis og klatrehortensia skaber et grønt løvtag over affaldscontainerne og en del af cyklerne og skærmer samtidigt for indsyn fra de omkringliggende lejligheder.

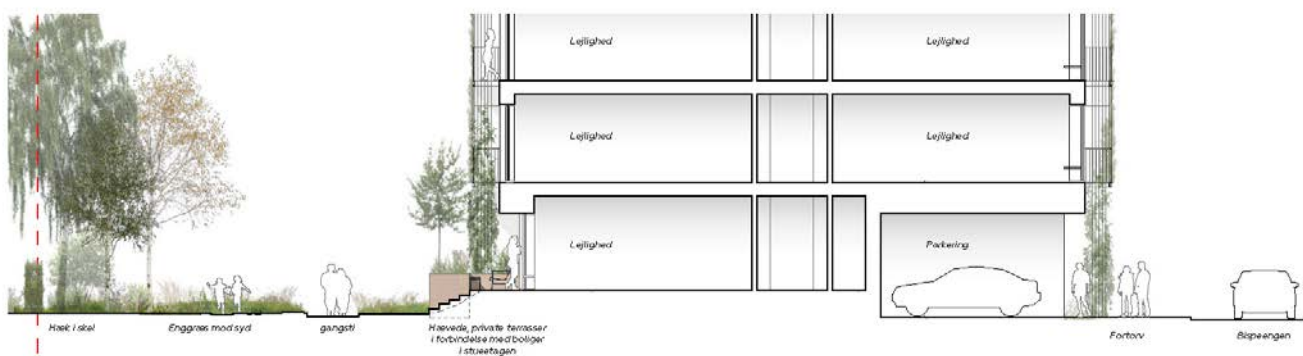
Som på taghaverne etableres der også i stueetagen fælles terrasser hvor man fra det fælles vestvendte beboerhus mod byhaven og fra fælleslokalet mod syd, kan trække ud i haven med mulighed for ophold, fællesspisning o.lign.

Fortovet anlægges med traditionelle fortovsfliser og chausstensbånd, der forbinder fortovene ved Fuglebakkevej og Bispeengen og signalerer offentlig adgang. Boligstier og haveterrasser anlægges med naturklinker der vil spille sammen med bygningens mursten.

De pladskrævende brandveje på for- og bagside af bygningen anlægges som grønne arealer med enggræsser og stauder, der tåler brandredningskøretøjer hvis det er nødvendigt, men vil fremstå grønne og blomstrende i det daglige.



Kantzonesnit



Kantzonesnit

Belægninger og kanter



Fortov

*Fortovsfliser og granit
chaussésten*

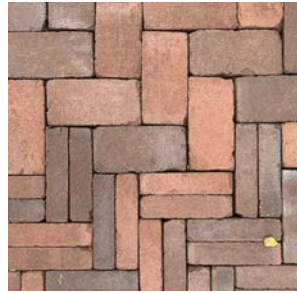
Traditionelt fortov med fortovsfliser og granit chaussésten føres igennem området fra Fuglebakkevej til Bispeengen og videre ned langs Bispeengen hvor det kobles det eksisterende fortov langs FSB's bygning. Der benyttes armerede fortovsfliser ved krydsende trafik (indkørsel til parkering) og brandvej.



Cykelsti

Asfalt og termoplast

En dobbeltrettet cykelsti på 2,5 meter føres igennem fra Fuglebakkevej til Bispeengen.



Boligstier

Røde naturklinker

De nære boligstier og terrasser udføres i røde naturklinker. Læggemønstre, dimensioner og bærelag tilpasses lokalt, så de er dimensioneret til såvel gangsti og brandvej hvor dette er aktuelt.



Hævede haver

Cortenstål

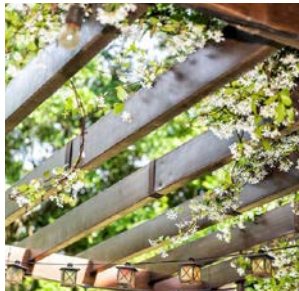
De hævede havezoner langs boliger i stueetagen udføres i cortenstål.

Beplantning - nordlige arealer



Gråpoppe

Hurtigt- og højt voksende og robust træ med stor krone. Poplen plantes i nord som skærmende træ mod banen. Med placering nord for bebyggelsen er der ingen skyggegener for bebyggelsen. Der etableres rodvenlig bærelagsopbygning omkring træerne for at sikre gode vækstvilkår.



Pergola

Placeret over over cykelparkering og affaldscontainerne. Klatreplanterne laver et let grønt løvtag der skærmer for indsyn fra de nærtliggende boliger.



Klatreplanter

Pergola og hegn omkring renovation tilplantes med klatrehotensia og skovranke (clematis).



Mangeblomstret rose

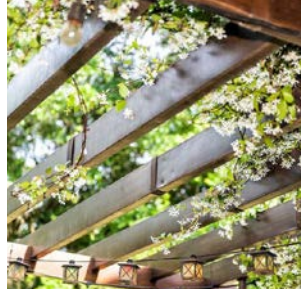
Areal langs betonvæg ved tunnelrør tilplantes med mangeblomstret rose, slåen og havtorn. Alle varierende og robuste buskplantninger op mod den lukkede betonvæg for at skabe en frodig ramme omkring cykelparkering og renovationsområde.

Beplantning - mod østlige skel



Bævreasp Hjertebladet el Fligebladet el

I den smalle passage mod FSB's bygning plantes slanke træer, der skaber en grøn skovpassage mellem Bispeengen og Byhaven i syd. Træer og bundvegetation trækkes ud mod fortovet og hen langs bygning, hvor det vil skabe en grøn ankomst når man ankommer fra Nordre Fasanvej i øst.



Pergola

Placeret over over cykelparkering, gentager pergolatema fra renovationsområdet i nord.



Bundvegetation

Frodig bundvegetation af skyggetålende græsser og stauder



Bundvegetation

Beplantning, byhave og private haver i syd



Træer

Enkeltstående egetræer
Æble
Pære
Paradisæble



Staudeeng

De grønne fællesarealer tilplantes med en blanding af staudeeng af hjemmehørende arter med lang blomstringstid der giver gode forhold for bier og andre bestøvende insekter. Staudeeng er velegnet at plante på macadamopbygning på brandvej, som dermed kan udlægges som grønne arealer. I staudeengen etableres klippede stier, der kan varieres år for år eller tilpasses de gangmønstre der opstår når haveanlægget tages i brug.



Havezone med stauder

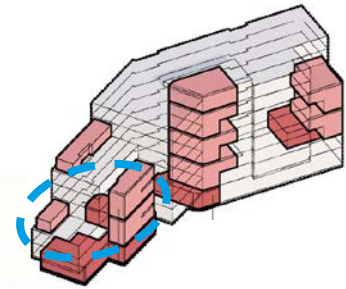
Fællesfunktioner i bygningen

Fællesrummene er generelt sydvendte, hvilket medvirker til at trække dagslys ind i huset. Flere fællesrum er i to etager, med dobbelthøje rum, som medvirker til at binde boligklynger sammen både vertikalt og horisontalt i ejendommen.

Nedenfor vises eksempel på fællesrum og tagterasse med orangeri som særligt henvender sig til "fællesskabsklyngerne" 3 og 7. Boligerne får nem adgang til grønne, udendørs opholdsarealer på den fælles tagterasse med tilhørende oranger, og et sydvendt fællesrum hvor man kan møde sin nabo over en kop kaffe, fejrer sin familiefødselsdag ved langbordet eller indgå i fællesskaber omkring dyrkning i fællesskabets orangeri. Orangeriet inderholder te-køkken og øger anvendelsesgraden af tagterrassen i foråret og efteråret.

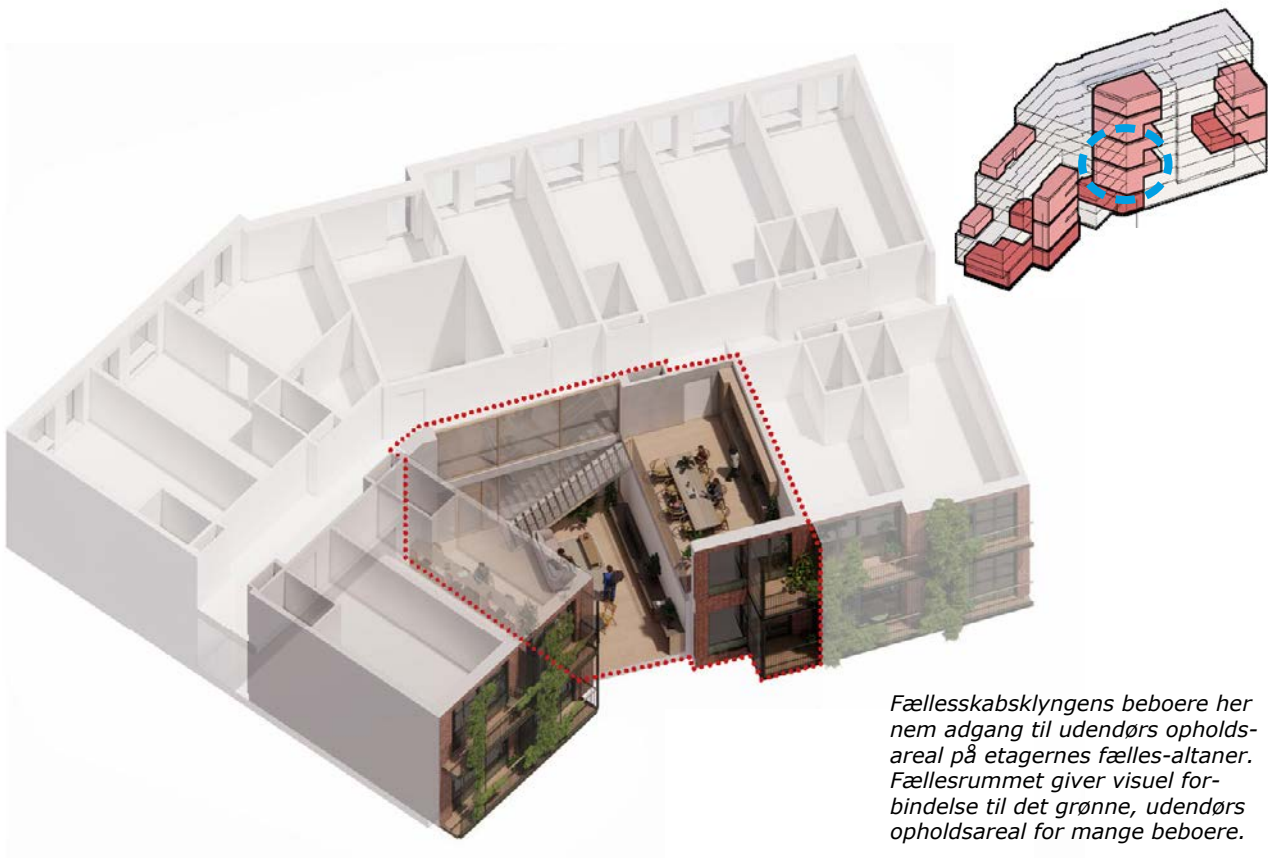
På modstående side øverst (s. 35), ses et eksempel på fællesrum særligt henvendt til fællesskabsklynge 4

Der er sydvendte altaner i relation til fællesrummet. Fællesfunktionens centrale placering i ejendommen, gør det til et oplagt rum for eksempelvis deleskabe, hvor husets beboere kan deles om støvsugere, værktøj og andre ting, man ikke bruger på daglig basis.

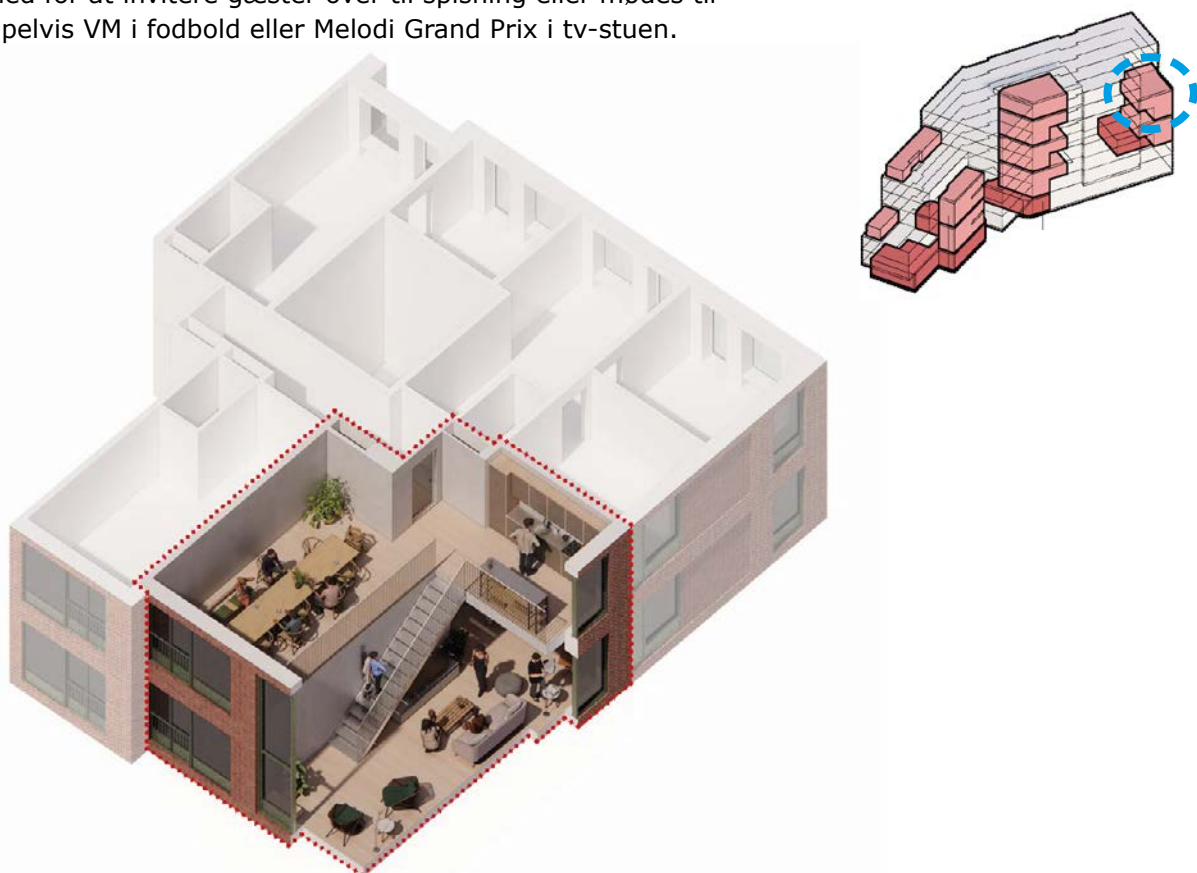


Fællesskabsklyngens beboere har nem adgang til udendørs opholdsareal på fælles tagterrasser mod syd. Orangerier øger anvendeligheden af tagterrasserne i ydersæsonenerne, samt lægger rum til grønne, sociale arrangementer.

Sydvendt fællesfunktion der kan fungere som udvidet spise- og daglistue i hverdagen for fællesskabsklyngens beboere. På den hævede etage er der plads til eksempelvis loungeområde eller hjemmearbejdspladser.



Nedenfor et eksempel på fællesrum som særligt knytter sig til fællesskabsklynge 6. Fællesfunktionen kan udformes som boligernes udvidede spise- og opholdsstue, hvor beboerne har mulighed for at invitere gæster over til spisning eller mødes til eksempelvis VM i fodbold eller Melodi Grand Prix i tv-stuen.



Organisering af bygningen

På Frederiksberg bor der et højt antal enlige uden hjemmeboende børn. Boligerne i denne lokalplan er primært tiltænkt denne målgruppe, og opføres derfor som særlige boformer, hvor den enkelte boligenhed er mindre, men modsvares af indendørs fællesarealer af høj kvalitet. For særlige boformer er der således et krav om, at ved ny bebyggelse skal fællesarealet udgøre mindst 12,5% af etagearealet.

Huset organiseres med en inddeling i 9 "fællesskabsklynger" af boliger, organiseret omkring fællesfunktioner. Fællesskabsklyngerne udgør i sig selv det nære naboskab for de enkelte beboere indenfor klyngerne, og tilbyder tilsammen en bred palette af fællesfunktioner og sociale aktiviteter for alle husets beboere.

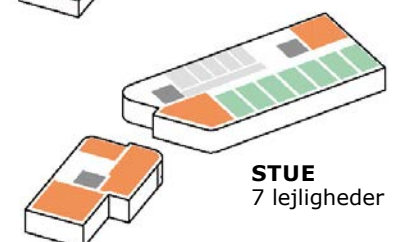
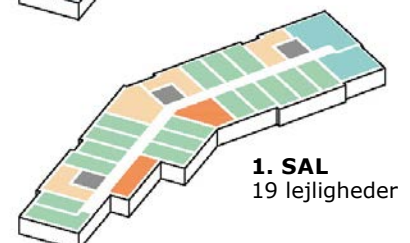
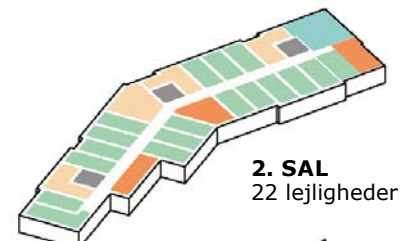
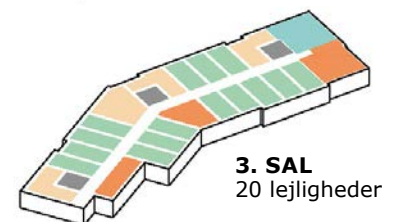
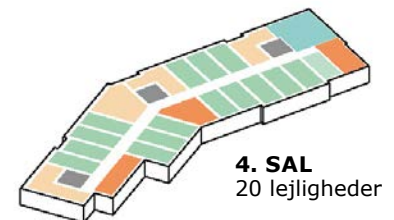
Der etableres i alt 143 boliger, 113 private og 30 almene, med et samlet boligetageareal på ca. 6.866 og et samlet etageareal på ca. 7.200 m². Lejlighederne fordeler sig på 107 stk. 1-værelses, 26 stk. 2-værelses, 9 stk. 3-værelses og 1 stk. 4-værelses. Boligstørrelserne varierer fra 40 m² - 97 m² brutto med et gennemsnit på 48 m² brutto. De enkelte lejligheders nettoareal varierer fra 26 m² til 80 m² med et gennemsnit på 34 m² netto.

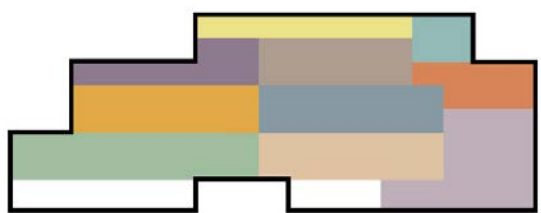


Typisk etageplan (2. sal).

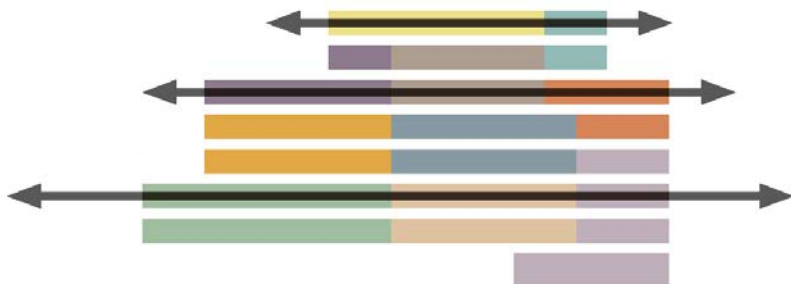
-  **Trappe- og elevatorkerne**
-  **Fællesfunktion**
-  **1v-lejlighed**
-  **2v-lejlighed**
-  **3v-lejlighed**
-  **4v-lejlighed**

I ALT: 6.866 m²
Heraf 354 m² overdækket
cykelpassage, bilparkering
og teknikrum.

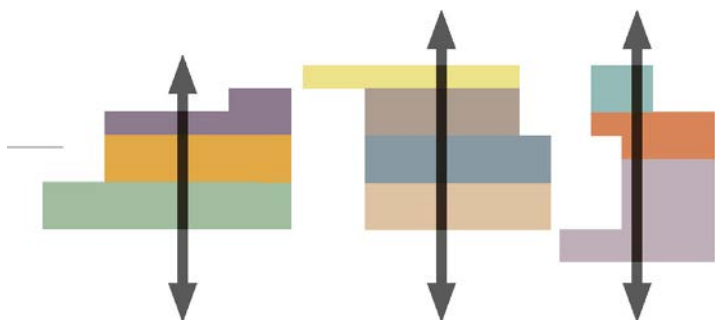




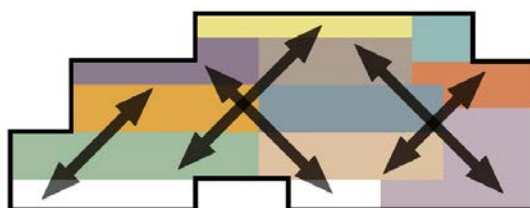
1. Husets boliger organiseres i mindre fællesskabsklynger.



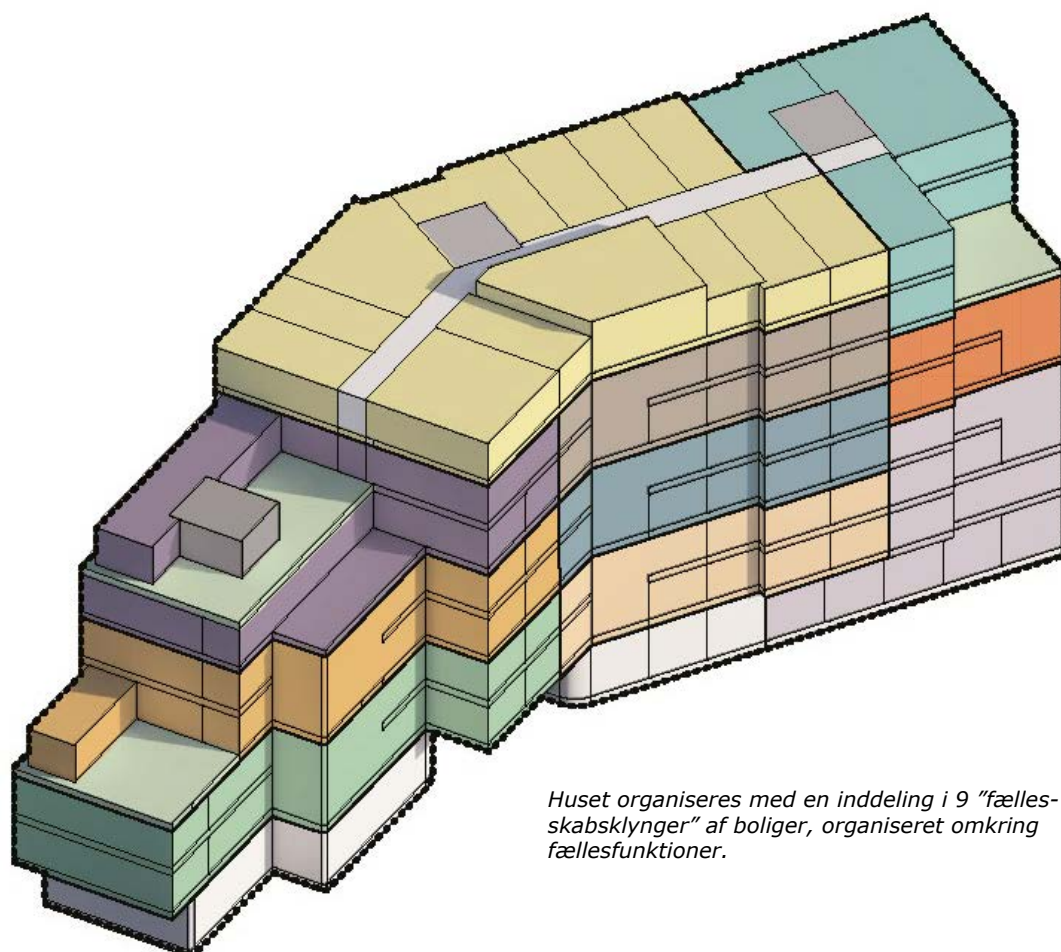
2. Korridorer - Horisontale forbindelser mellem fællesskaber.



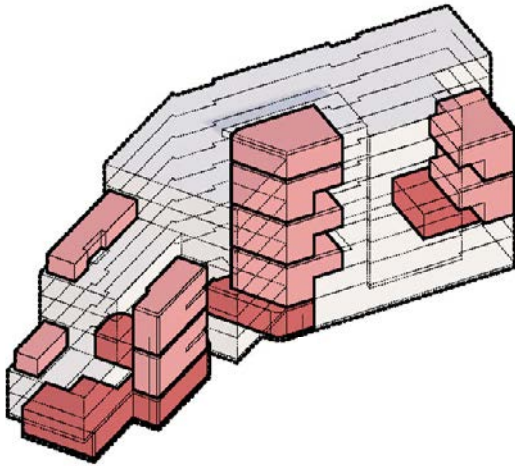
3. Opgange - Vertikale forbindelser mellem fællesskaber.



5. Dobbelthøje fællesrum - Diagonale forbindelser mellem fællesskaber.

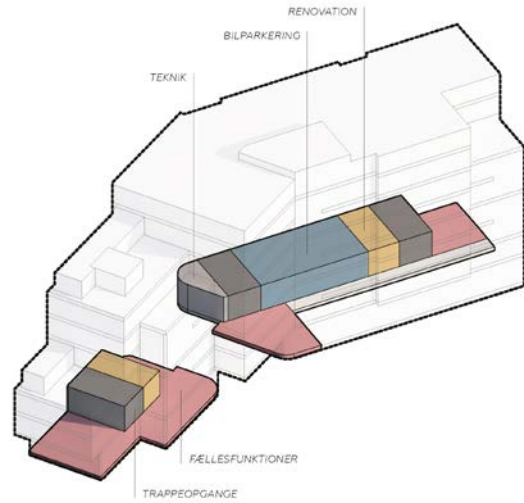


Huset organiseres med en inddeling i 9 "fællesskabsklynger" af boliger, organiseret omkring fællesfunktioner.



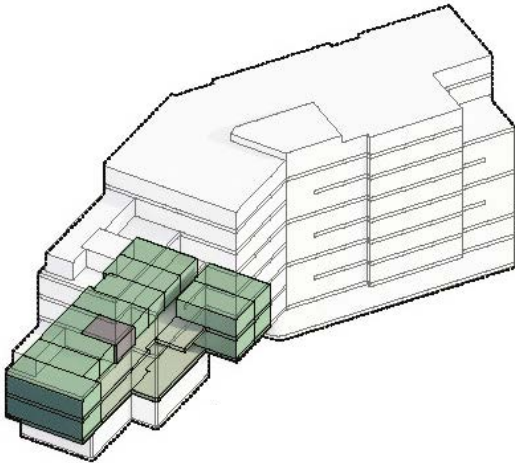
Fælles indendørs arealer i bebyggelsen

I stueetagen er placeret fællesarealer som er fælles for hele ejendommen. På de øvrige etage er fællesarealer i højere grad knyttet til en række boliger i "klyngefællesskaber".



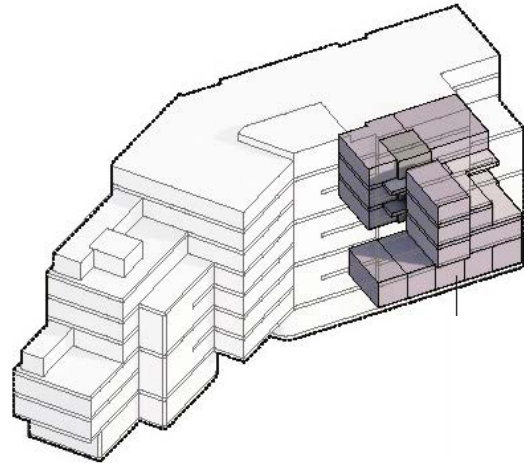
Stueetagens arealer

I stueetagen er etableret fællesarealer for hele ejendommen - både almene og private boliger. Med lyserød ses fællesarealer, grå er adgangsarealer (elevator/trappe), gul er affaldsrum og blå overdækket parkering



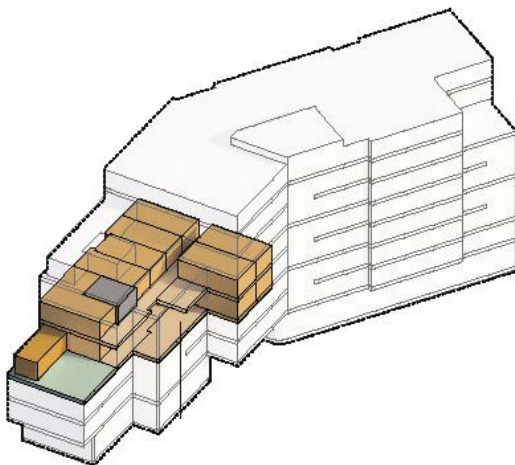
KLYNGE 1

Private boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod syd.



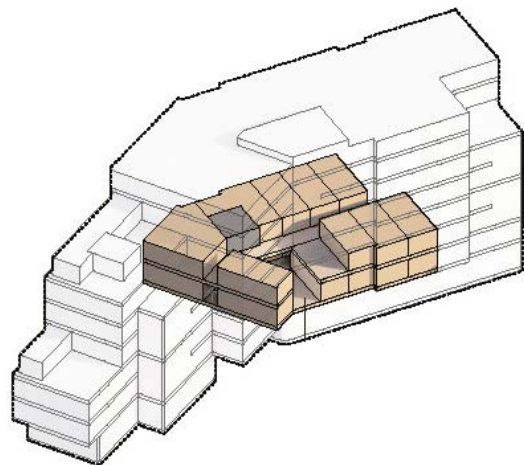
KLYNGE 2

Almene boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod sydøst.



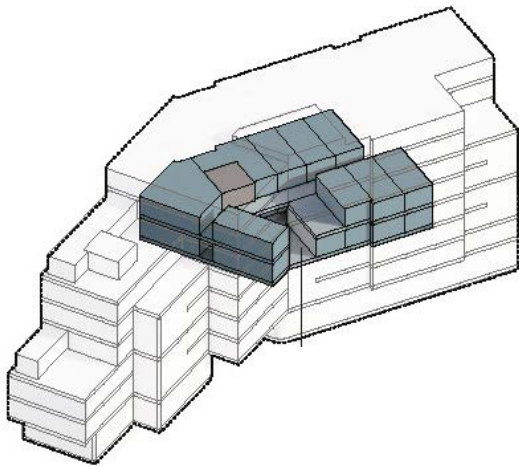
KLYNGE 3

Private boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod syd og med adgang til tagterrasse og fælles orangeri.

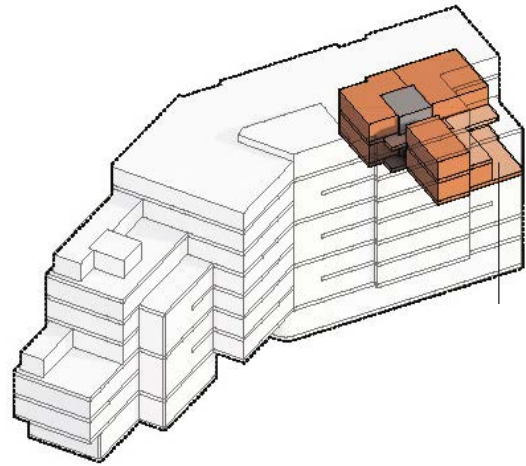


KLYNGE 4

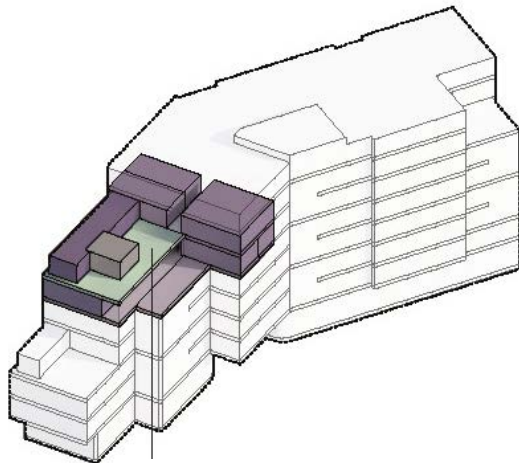
Private boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod syd.



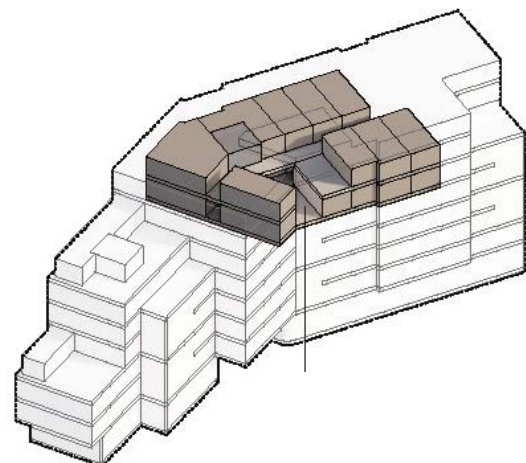
KLYNGE 5
Private boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod syd.



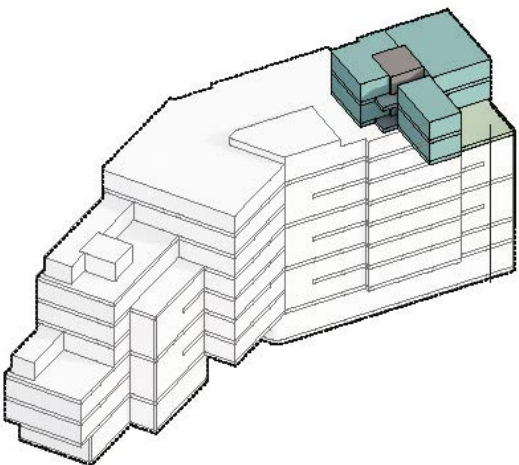
KLYNGE 6
Almene boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod sydøst.



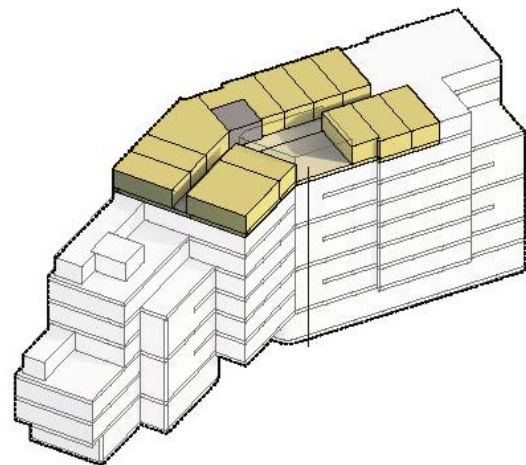
KLYNGE 7
Private boliger organiseret omkring en fælles tagterrasse med orangerie mod syd.



KLYNGE 8
Private boliger organiseret omkring et dobbelthøjt fællesrum mod syd.



KLYNGE 9
Almene boliger organiseret omkring et fælles tagterrasse med fællesrum.



KLYNGE 10
Private boliger organiseret omkring et fællesrum mod syd.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Byudvikling

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplanen udpegede byudviklingsområde: Bispeengen/Bispeengbuen (2).

I byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes op for muligheden for, at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilfører nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

Den nye etageboligbebyggelse understøtter byudviklingsområdet ved, at bagsidekarakter og blindgyde vendes til forside med en udadvendt stueetage og en ny fysisk stiforbindelse mellem Fuglebakkevej mod syd og Bispeengbuen og et muligt fremtidigt byrum mod nord. I forbindelse med omdannelse af Bispeengbuen, er det visionen at etablere en grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), nye grønne byrum med rekreative formål som projektområdet vil indgå i sammenhæng med.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er ikke en del af de i kommuneplanen udpegede kulturmiljøer og omfatter ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

I forbindelse med projektets realisering muliggør lokalplanen at 6 platantræer, der er vurderet til at være over 25 år gamle, kan fældes. Disse fremgår af billedet på modsatte side, samt af kortbilag 2. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om plantning af erstatningstræer, bevaring af øvrig bevaringsværdig beplantning og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

Byens Huse

Bebyggelsen betragtes som en huludfyldning i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Den nye bebyggelse er ikke sammenbygget i skel med nabobygningen, men tilpasset tilstødende bebyggelseshøjde og dybde, som den placerer sig i en naturlig forlængelse af, og samtidig afslutter bygningsrækken langs Bispeengen frem mod jernbanetracéet.

Det nye byggeri forbedre de omkringliggende byrum, ved forlænge Fuglebakkevej med ny cykel- og gangsti under bygningen, og dermed skabe nye sammenhænge og forbindelser i området. Samtidig skabes forbindelse med et byområde hvor der i de kommende år kan ske en stor udvikling, på baggrund af

I Frederiksberg kommune er der foretaget 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 og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

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.

den vedtagne vision om delvis nedrivning af Bispeengbuen (den sydlige brobue). Her er det tanken af erstatte området med en grøn stiforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen.

For at undgå indbliksgener i boligerne mod de sydvendte opholdsarealer, hæves stueetageplanet ca. 1 m over terræn, og der er samtidig sikret en privatsfære foran de enkelte boliger med hævede små forhaver der skærmes mod de fælles opholdsarealer.



De 6 platantræer i Byhavens nordvestlige ende. Træerne er over 25 år gamle.

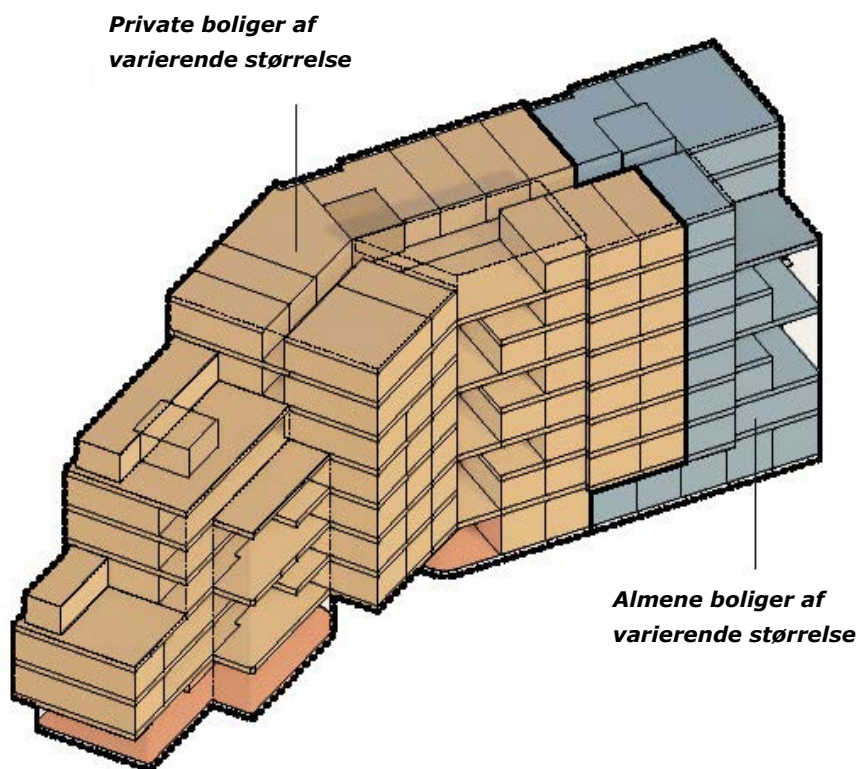
Boliger

Projektet bidrager til den blandede by med sin variation af ejerformer (private og almene boliger) i samme bygning og understøtter på den måde den socialt bæredygtige by. Samtidig medvirker projektet til at understøtter fælleskaber ved at indeholde en høj andel af indendørs fællesarealer.

Almene boliger

Det er vurderet om kommunens kriterier for om planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes. Lokalplanen fastsætter, at minimum 25 % af boligerne skal være almene.

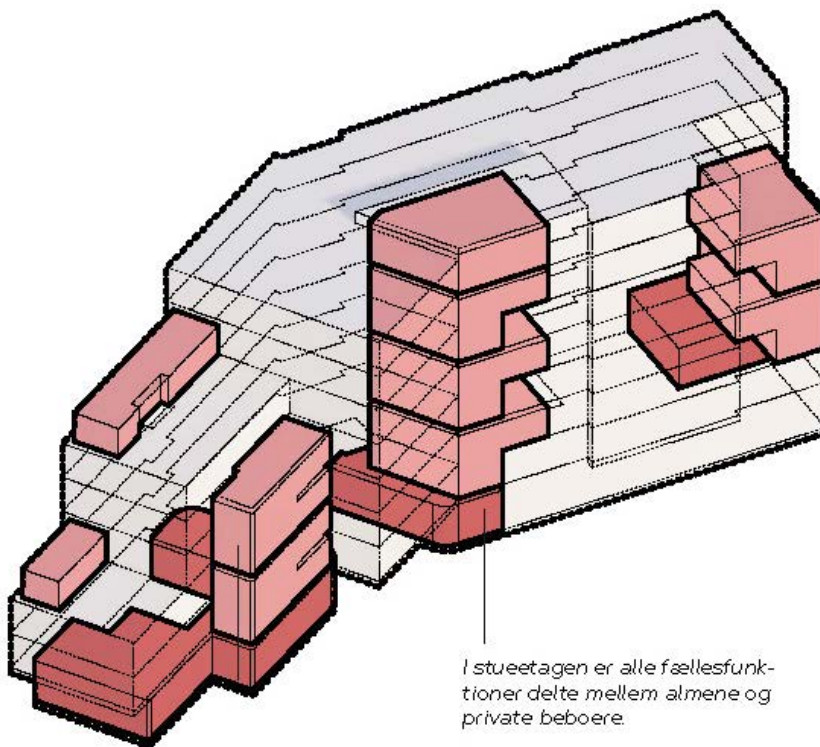
Med et boligetageareal på ca. 6.866 m², giver det samlet ca. 1.716 m² almene boliger og ca. 5.150 m² private boliger i området.



Særlige boformer

Da boligerne opføres som "særlige boformer" hvor fællesskabet søges fremmet med større indendørs fællesarealer, kan boligernes gennemsnits- og minimumstørrelse nedsættes efter en konkret vurdering. I nærværende projekt varierer alle bebyggelsens boliger i boligstørrelserne fra 40 m² til 97 m² brutto og med et gennemsnit på 48 m² brutto. Lokalplanen rummer samlet muligt for 143 boliger.

Boligerne er indrettet som selvstændige lejligheder og organiseret med fællesarealer på alle etager. Mindst 12,5 % af det samlede etageareal på ca. 7.200 m² indrettes til indendørs fællesarealer, svarende til mindst ca. 900 m² indendørs fællesareal. Fællesarealerne i stueetagen er fælles for hele bygningen på tværs af ejerformer, og deles således mellem den almene og private part.



I stueetagen er alle fællesfunktioner delte mellem almene og private beboere.

14%

Fællesfunktioner, der spænder over flere etager og skaber sammenhængskraft mellem beboerne.

Dagslysforhold

Boliger skal i følge kommuneplanen normalt være gennemlyste (have vinduer fra minimum mod to sider). Dog kan små boliger, såsom kollegieboliger og plejeboliger, være ensidigt belyste. Det kan samtidig tillades at en mindre del af disse boliger er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

Projektet rummer i alt 143 boliger. Heraf er 123 små boliger ensidigt belyste og 70 (lige under halvdelen af boligerne i ejendommen) af disse er både ensidigt belyste og samtidig nordvendte og beliggende mod den stærkt trafikerede vej og jernbane (Bispeengbuen og S-banen). Det kan i følge kommuneplanen tillades, da alle disse boliger samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

Der er blevet udført dagslysberegninger på de mindste nordvendte boliger, som viser at de overholder gældende regler til dagslysforhold.

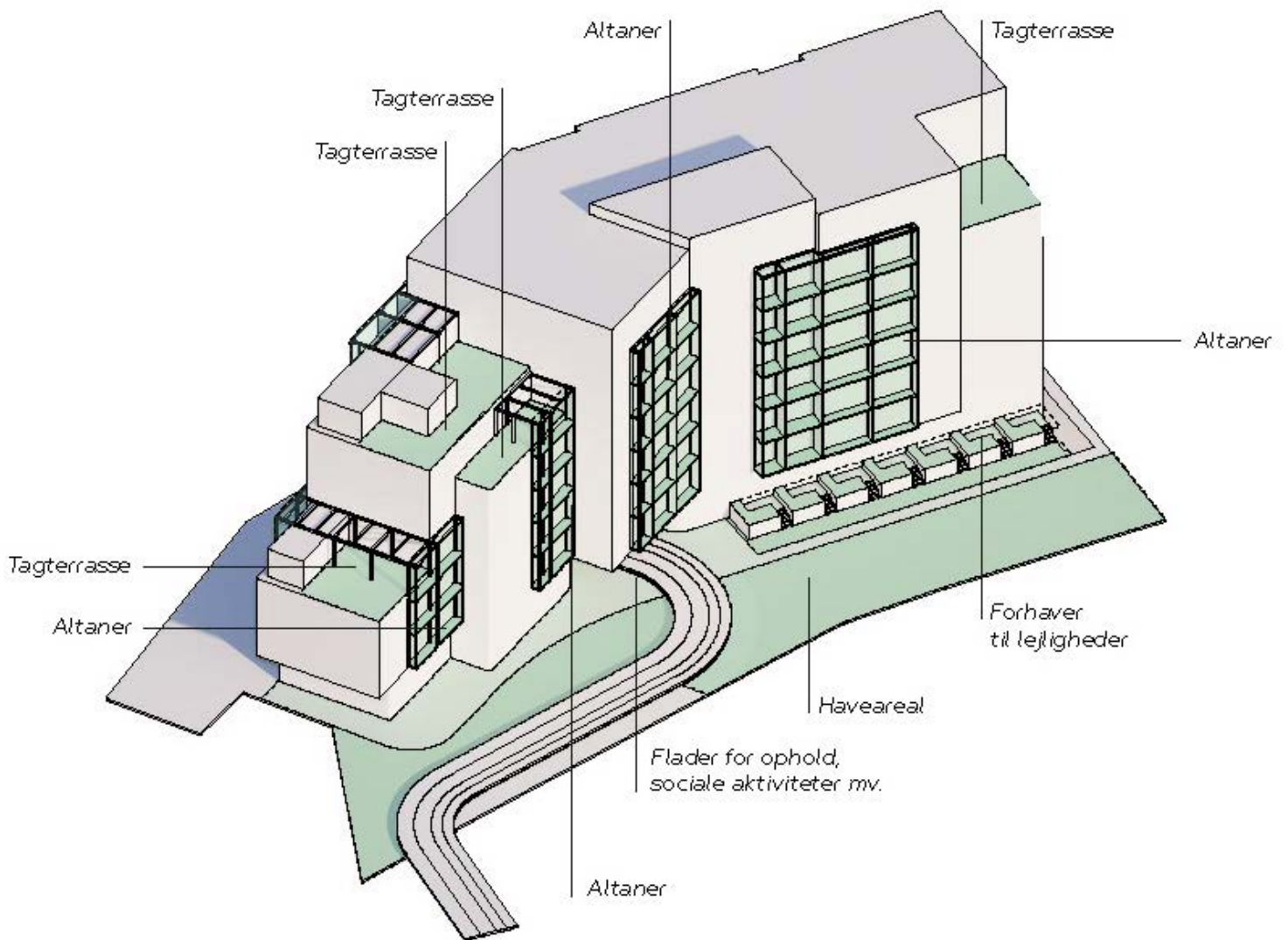
Depot/opbevaring

Hver enkelt bolig har et depotrum. Da bygningen opføres uden kælder eller tagetage, der kan udnyttes til depotrum, etableres depotrum i hver enkelt bolig svarende til min. 3 m³ pr. bolig.

Opholds- og legearealer

I følge kommuneplanen, skal opholdsarealet for særlig boformer normalt være på 30 % af bygningens samlede bruttoetageareal. Samtidig er det i følge kommuneplanen muligt, at basere opholdsnormen på en konkret vurdering, da den nye bygning placeres som en huludfyldning - en naturlig forlængelse af en eksisterende bystruktur - som en forlængelse af bebyggelsen Nordre Fasanvej 207 - 209 (Engbakken/Falckhuset). Samtidig etableres en offentlig tilgængelig cykel- og gangsti igennem bygningen, som optager en del af de arealer, der ellers kunne være udlagt som opholdsarealer.

Samlet set etableres opholdsarealer svarende til 16 % / 1.150 m², fordelt på fælles tagterrasser, private altaner, forhaver og fælles sydvendte opholdsarealer på terræn.



Trafik og parkering

Lokalplanområdet er placeret i et stationsnært kerneområde. Fuglebakken Station ligger i gåafstand på ca. 400 m mod vest, og Nørrebro Station og Metro ligger i gåafstand ca. 850 m mod nord.

Derudover er området placeret tæt på den primære trafikvej Nordre Fasanvej og sekundære trafikvej Borups Allé samt den statslige vej Bispeembuen, som løber umiddelbart nord for lokalplanområdet.

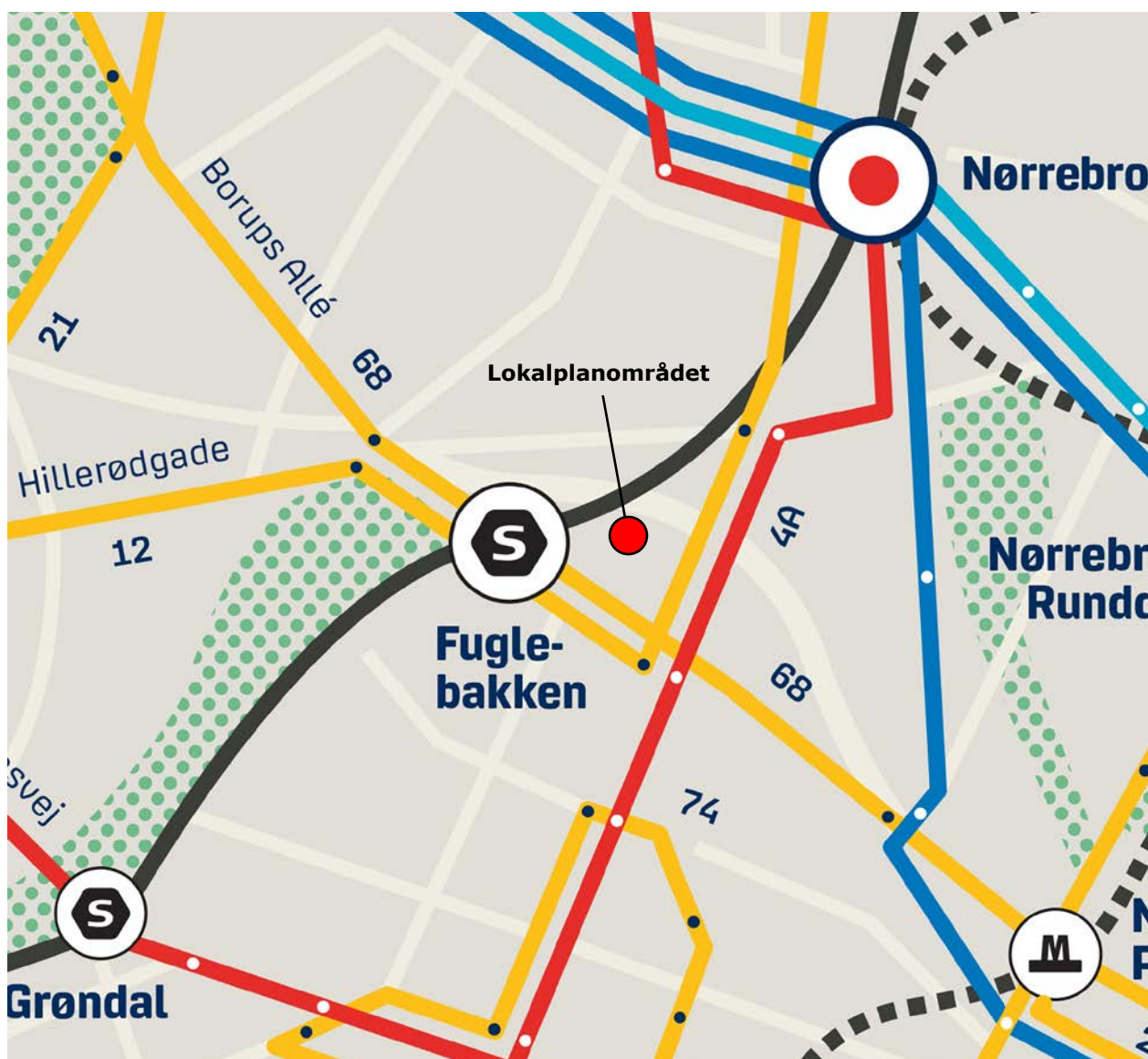
Der kører A-busser på Nordre Fasanvej og øvrige busser på Borups Allé.

Ankomst med bil sker fra den eksisterende vej Bispeengen. Ankomst for cykler sker via Fuglebakkevej og Bispeengen.

Som en del af projekt etableres ny cykel- og gangsti under bygningen, som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen. Den dobbelttrettede cykelsti skal have en minimumsbredde på 3 meter, dog med udtagelse af strækningen umiddelbart under bygningen, hvor stien kan tillades snævret ind til minimumsbredde på 2,5 meter. Gangstien skal have en minimumsbredde på 1,5 meter.

Det er tanken, at cykelforbindelsen, skal kunne kobles til en eventuel fremtidig grøn stiftforbindelse, i forbindelse med en omdannelse af Bispeengbuen.

Der er i 2023 vedtaget en vision for omdannelse af Bispeengbuen, som omhandler nedrivning af den sydlige brobue, og hvor området vest for Nordre Fasanvej, som projektområdet indgår i sammenhæng med, erstattes af en grøn stiftforbindelse (Grøndalsruten), grønne byrum og rekreative formål samt parkeringspladser langs vejen Bispeengen.



Nærmeste offentlige transport

Vendeplads ved Fuglebakkevej og rundkørsel på Bispeengen

En realisering af projektet, forudsætter at eksisterende rundkørsel ved adgangen til Bispeengens Genbrugstation, flyttes og reduceres i omfang. Som et led i lokalplanarbejdet, er der udarbejdet ingeniørundersøgelser, som viser, hvordan en nyetablering af rundkørslen kan ske, samtidig med, at det forsat er muligt for store køretøjer, at vende på arealet. Ingeniørberegningerne viser, at det i fremtiden vil være muligt for køretøjer svarende til en 12 meter lang lastbil, at lave en 5- punktsvending på arealet. Normalt skal adgangen for store køretøjer til Genbrugsstationen ske fra Borup Allé, men i tilfælde af, at større biler alligevel ankommer via Bispeengen på tidspunkter hvor der er lukket for adgang, skal det være muligt at vende om. Det er ligeledes tilfældet for renovationskøretøjer som skal afhente renovation på ejendommen, hvilket også sker fra nordsiden, med adgang via Bispeengen.

Derudover etableres nyt vendeareal, for enden af Fuglebakkevej, som skaber en mere sikker og overskuelig overgang fra vejareal til cykelsti og fortov.

Se også side 66 om udbygningsaftale.

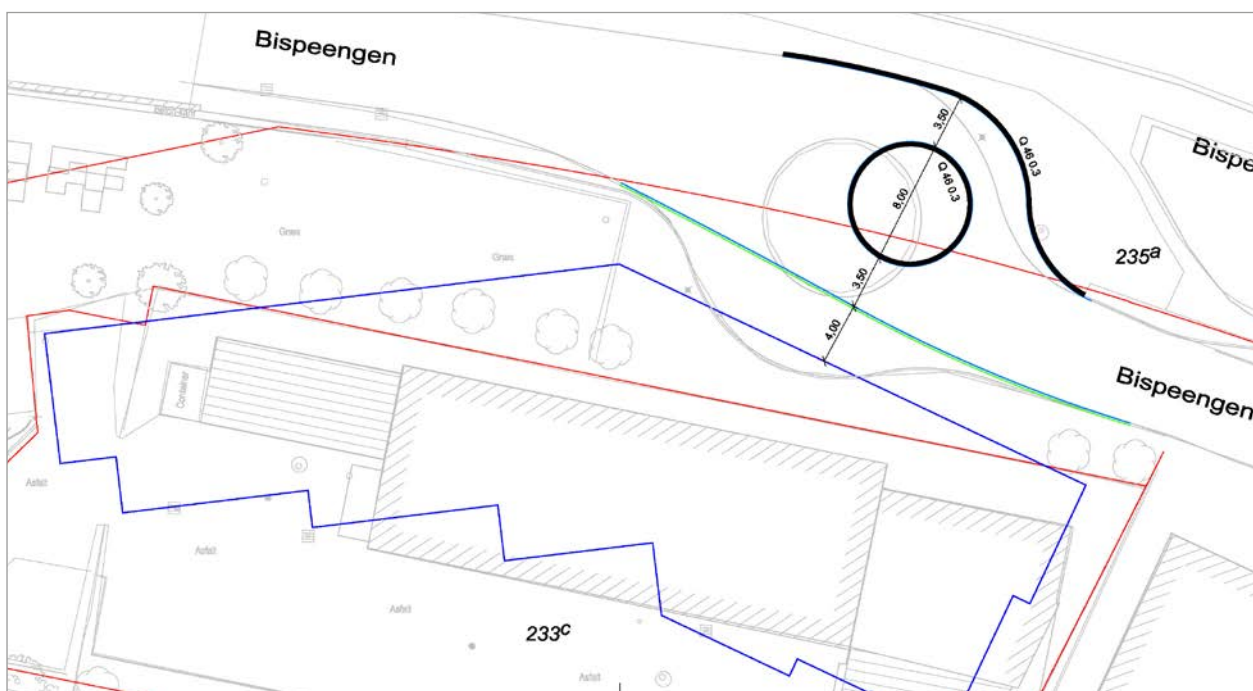
Brandredning

Adgangs- og tilkørselsforhold for redningsberedskabets sikres, så materiel hurtigt og sikkert kan føres frem til de primære indsatsveje.

En tilkørselsvej skal mindst være 3,0 m bred og befæstet til tung trafik svarende til et akseltryk på mindst 11,5 tons og en totalvægt for køretøjet på mindst 18 tons. Stigninger på tilkørselsveje må ikke overstige 1:10 (10 %). Tilkørselsvejens belægninger skal være egnede til at køre på.

Signaturforklaring:

-  Eksisterende
-  Matrikelskel
-  Ny bebyggelse
-  Kørebane kant
-  Bagkant kantsten
-  Ny afmærkning



Ombygning af eksisterende rundkørsel på Bispeengen er en forudsætning for realisering af byggeriet.

Der er tilkørsel til bygningen fra nordsiden af bygningen via Bispeengen og fra sydsiden via Fuglebakkevej.

Renovation

Der etableres beholdere til affald som hhv. fritstående beholdere på terræn nord for bygningen, og som to skralderum placeret inde i bygningen. Renovationskøretøjer afhenter fra Bispeengen.

Det skal sikres, at der for renovationskøretøjer maksimalt er 30 meter fra beholdere til hvor renovationskøretøj kan holde, samt at der for beboere maksimalt er 50 meter fra en opgang til affaldsbeholdere.

Biltrafik

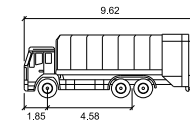
Ændringen med 143 nye boliger vurderes ikke at give anledning til væsentlig ændringer i trafikmønstret omkring Bispeengen og Fuglebakkevej.

Udbygningen af lokalplanområdet vil ud fra turrater beregnet ud fra vejdirektoratets katalog give anledning til en mertrafik på ca. 186 ture i døgnet på hverdage. I dette projekt, skønnes det dog, at antallet af ture er væsentligt lavere, da der alene etableres 5 delebilpladser på ejendommen. Samtidig vurderes bilejerskabet at være lavt for beboergruppen.

Ændringen vurderes derfor kun lokalt at kunne mærkes i myndretiden, men området vil stadig – efter frederiksbergske forhold - fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

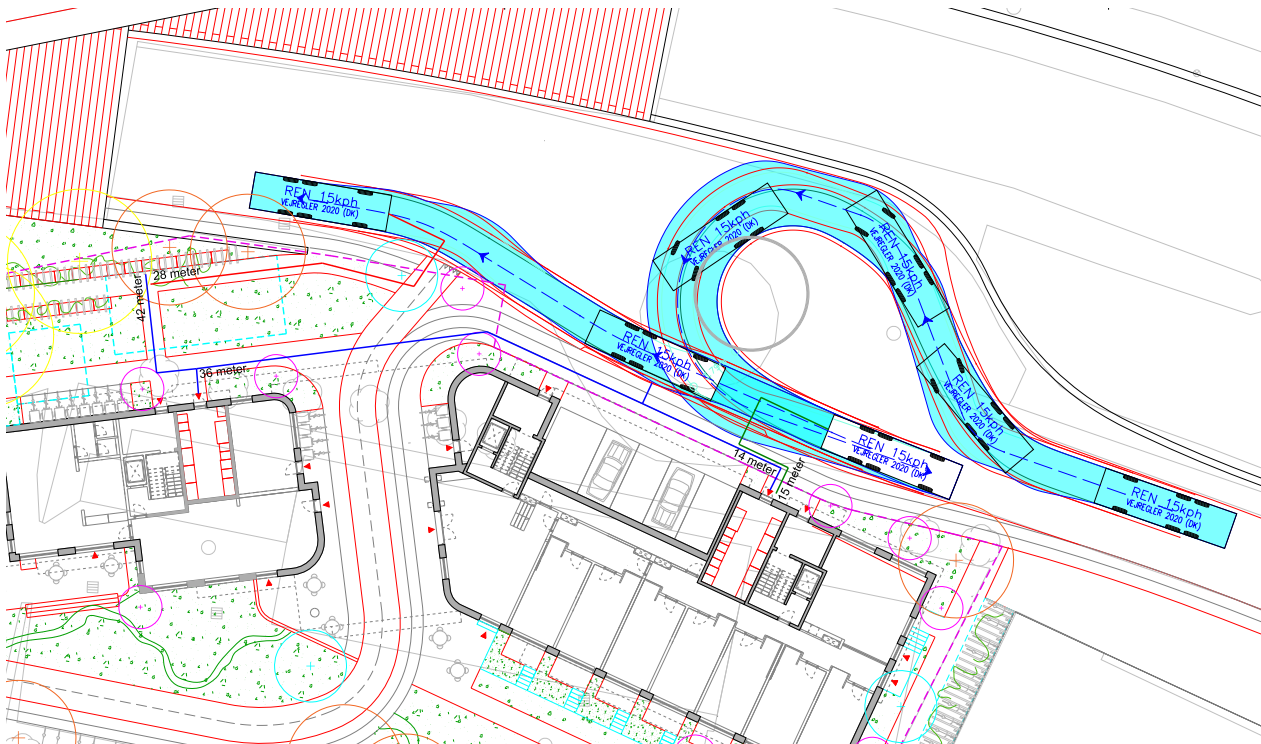
Signaturforklaring:

-  Eksisterende
-  Afstande fra et renovationskøretøj parkeret øst
-  Afstande fra et renovationskøretøj parkeret i midten
-  Afstande fra et renovationskøretøj i parkeret i vest
-  Forhjul
-  Baghjul
-  Pladstillæg, 0,3 meter
-  Centerlinje køretøjsbevægelse
-  Arealbehov



REN 15 km/t

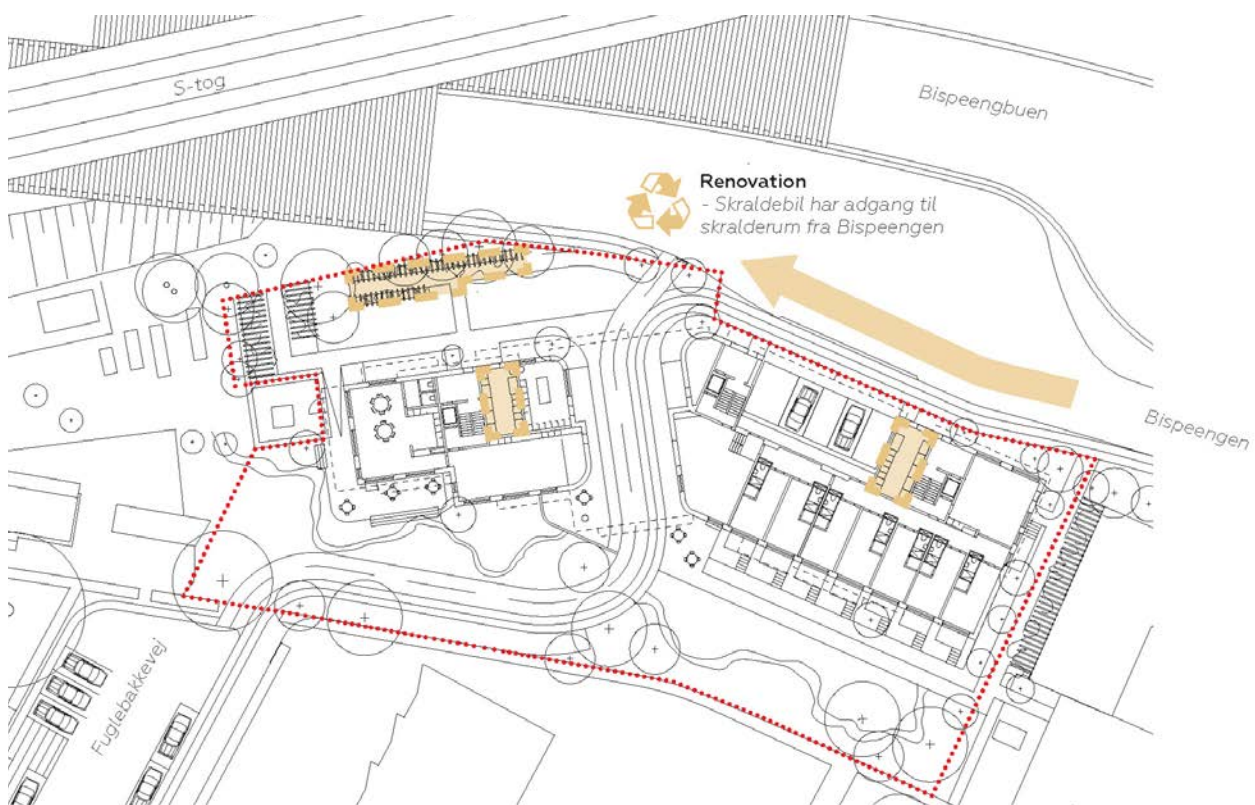
Width
Track
Lock to Lock Time
Steering Angle



Kørekurve - Renovation 10 meter, vend og bak



Brandredning



Renovation

Parkering jf. Kommuneplan 2021

I kommuneplan 2021 er parkeringsnormen for særlige boformer fastsat til 1 bilparkeringsplads pr. 200 m² og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. For 6.866 etagemeter med 143 boliger, svarer det til 34 parkeringspladser til biler og 286 til cykler.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler, herunder til særligt pladskrævende cykler, i tilknytning til særlige boformer kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Ved nybyggeri skal der ud fra en konkret vurdering stilles krav om ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler.

Der kan efter en konkret vurdering gives tilladelse til en reduktion af parkeringsnormen, hvis der etableres en delebilsordning for ejendommens ejere og brugere, og hvis der udpeges og reserveres parkeringsareal til de pågældende delebiler.

Parkering i projektet

Det forventes at beboerne i høj grad vil benytte sig af cykel eller offentlig transport, og der er derfor foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet, som kommuneplanen giver mulighed for og normen for bilparkering er samtidig reduceret idét der stilles krav om etablering af delebilsordning for ejendommens ejere og brugere, og parkeringspladserne reserveres til delebiler der samtidig forberedes med ladeinfrastruktur for opladning af elbiler.

Lokalplanen udlægger 4 parkeringspladser til delebiler, og derudover 1 handicapparkeringsplads svarende til 5 bilparkeringspladser i alt. Lokalplanen stiller samtidig krav om, at alle bilparkeringspladserne forsynes med ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler.

På grund af lokalplanområdets udsatte placering i et af kommunens risikoområder i forhold til oversvømmelse ved større regnskyl, og på baggrund af de mange store og kritiske forsyningsledninger i jorden, herunder den rørlagte Grøndalså og vejdirektoratets pumpestation med tilhørende større underjordisk forsinkelsesbassin, er det vurderet at vil være særdeles u hensigtsmæssige at grave kælder, og dermed etablere parkering under terræn. For samtidig ikke at optage opholdsarealer på terræn, etableres bilparkeringspladserne derfor på terræn under bygningen i åben stueetage med adgang fra Bispeengen som vist på illustration side 51 og kortbilag 3.

Af kommuneplan 2021 fremgår det, at der ikke må etableres parkering i stueetagen. Derfor følges lokalplanen af et tillæg til kommuneplanen som muliggør parkering i stueetagen i dette projekt.

Parkeringsarealet til personbiler skal være mindst 2,5 x 5 m med manøvrearealer bag 90 graders parkering på min. 7 m. Frihøjden over bilparkeringspladserne skal være min. 2,5 m.

Antal parkeringspladser til handicappede køretøjer

Parke- ringsan- læggets størrelse	Til alm. personbiler (3,5x5,0 m)	Til kasse- vogne (4,5x8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501- 1000	4	5

SBI-ANVISNING 272

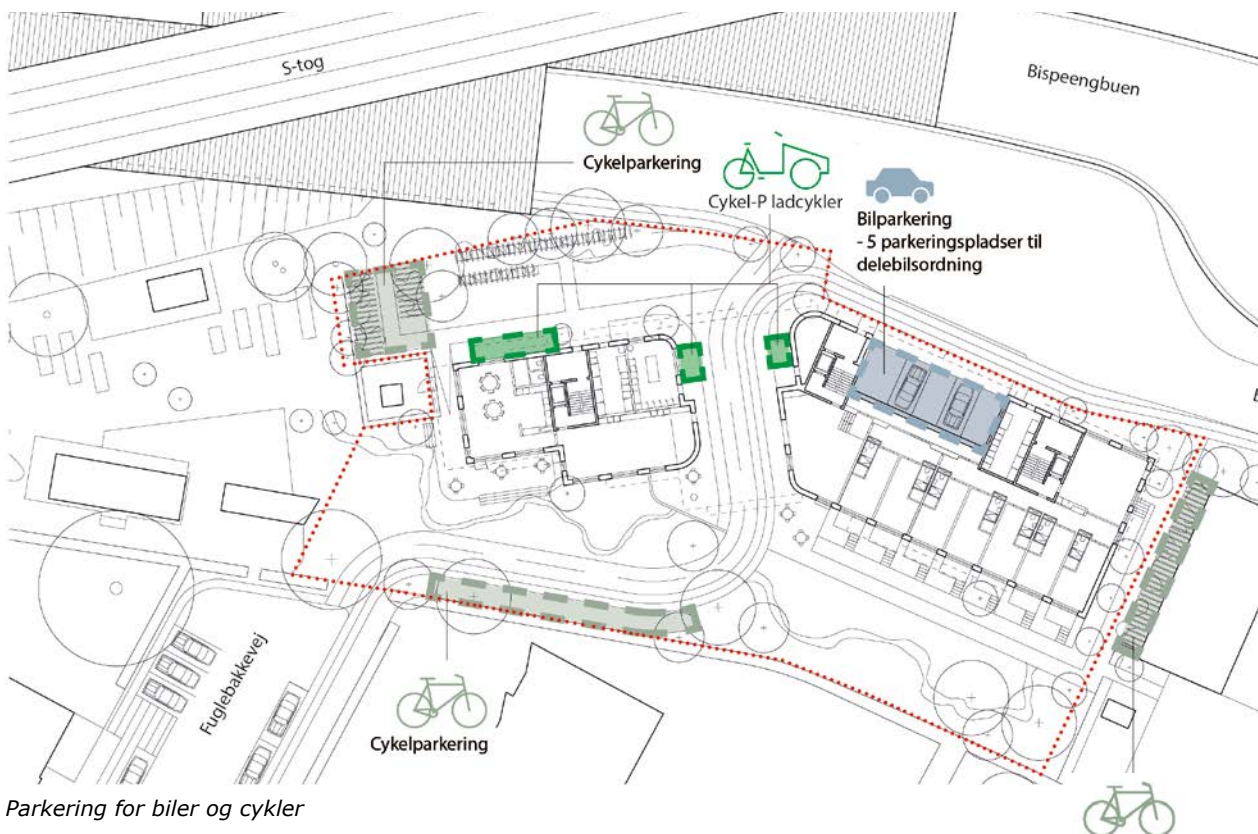
Anvisning om Bygningsreglement 2018

Delebiler

Definitionen for en delebil, følger af BEK nr 1231 af 04/11/2015, § 9 stk. 2:

Ved en delebil forstås et køretøj, som:

- 1) ikke er personligt ejet,
- 2) er erhvervsforsikret,
- 3) anvendes uden betalt chauffør,
- 4) er tilgængeligt for medlemmerne af en delebilsordning, der er åben for nye medlemmer, og
- 5) kan benyttes uden indgåelse af nyt aftaleforhold ved hver brug



Parkering for biler og cykler

Parkeringsnormen for cykler kan til særlige boformer fastsættes på baggrund af en konkret vurdering. I dette projekt beregnes en cykelparkeringsplads pr. beboer. Ved udregning af antallet af cykel p-pladser er der taget udgangspunkt i et behov på 1,3 cykel p-pladser for 1- og 2-værelses boliger. Boliger med 3 eller 4 værelser antages generelt at have flere beboere, og vurderes derfor at have et behov på 2 cykel p-pladser pr. bolig (samme som original p-norm). Det forventede parkeringsbehov udgør derfor 193 cykelparkeringspladser.

Lokalplanen udlægger derfor 193 parkeringspladser til cykler, heraf hver 10'ende, 19 stk., til særligt pladskrævende cykler inden for egen grund. Cykelparkering etableres på terræn som vist på illustrationen ovenfor og kortbilag 3.

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.

Målgruppe

Behovet på 1,3 cykel p-pladser pr. bolig er fundet ud fra målgruppeanalyse fra Nordiq, som er udarbejdet i forbindelse med lokalplanen.

Parkering uden for lokalplanområdet

Der kan som alternativ til opfyldelse af parkeringskrav på egen grund, indgås aftale om etablering parkeringspladser på anden ejendom. Det forudsætter at der ved tinglysning sikres adgangsvej og brugsret af disse parkeringspladser. Det forudsætter ligeledes, at der ikke foreligger et myndighedskrav på den ejendom hvormed der indgås aftale, som er til hinder for dette.

Bæredygtigt byggeri

Den nye bebyggelse forventes at blive DGNB-certificeret til Guld. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter vedrørende byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.

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

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 1,0, hvilket er det dobbelte af mindstekravet jf. Kommuneplan 2021.

Ved lokalplanens udarbejdelse

Projektområdet udgør 2.580 m² og omfatter ved lokalplanen udarbejdelse et ubebygget areal på ca. 2.130 m² og biofaktoren for projektområdet er på 0,75, og er for de ubebyggede arealer på 0,9. Se illustration side 53.

Projektforslaget

Det ubebyggede areal i projektforslaget er på ca. 1.787 m². Her er grundbiofaktoren på 1,0 dertil kommer en tillægsbiofaktor på 0,6 for begrønning af facade og tag samt trækroner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 1.1 for projektområdet og på 1,6 for de ubebyggede arealer i projektet. Se illustrationer modsatte side og bilag 18.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Byhaven

En del af lokalplanområdet grønne struktur udgøres af byhaven, som bidrager med betydelig visuelle og æstetiske oplevelser og fungerer som lokalt samlingspunkt for fælles aktiviteter og rekreation. Byhaven udpeges i lokalplanen som offentligt grønt område, som skal vedblive at fungere som grønt samlingspunkt med mulighed for fortsat anvendelse til byhave, skolehave og lign. som medvirker til at forbedrer det lokale miljø gennem reduktion af CO₂ og mindsning af varmeø-effekt, ved at det fortsat skal fremstå grønt med forskelligeartede beplantning som også understøtter biodiversiteten i området.

Projektområdet

Nærværende projektområde er ved lokalplanens udarbejdelse generelt præget af et fravær af grønt, med hovedsagligt asfalterede flader på terræn. Undtaget projektområdets nordlige areal, som ved lokalplanens udarbejdelse indgår som en del af byhaven. Denne del af projektområdet omfatter areal med græsplæne samt 6 platantræer som vurderes at være over 25 år gamle. De har høj vitalitet (mange leveår endnu), og er vokset til på en

Biofaktorberegning

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der skal stilles krav om biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

Biofaktor point, der er knyttet til forskellige biologiske aktiviteter, fremgår nedenfor:

Basisarealer:

Asfalt, fliser o.l. (m²): 0,0
Grusarealer, græsarmring (m²): 0,3
Klippet græs/boldbaner (m²): 0,5
Stauedebede o.l. (m²): 0,5
Krat og buske under to meter (m²): 0,5
Naturgræs (m²): 1,0
Krat og buske over to meter (m²): 1,5
Træ- og skovplantninger (m²): 2,0
Vandareal, ikke permanent (m²): 0,5
Søareal, permanent (m²): 1,0

Tillægsarealer:

Tag- og facadebeplantning (m²): 0,5
Enkeltstående træers kroneareal (m²): 2,0
Regnvandsnedrivning fra belagt areal (m²): 0,5
Areal dækket af egen kompost (m²): 0,5

Den samlede score for hele området udregnes ved, at størrelsen på de forskellige arealer i udvokset tilstand (efter ca. 10 år) ganges med deres respektive biofaktor point og derefter divideres med det samlede ubebyggede areal.

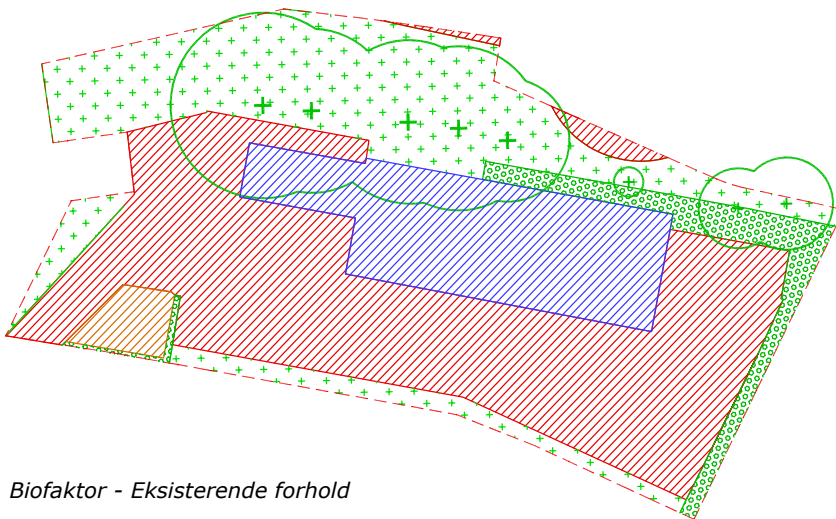
Signaturforklaring

-  **Fremtidigt matrikelskel**
-  **Bygning**
-  **Belægning**
-  **Grus**
-  **Græsarmering**
-  **Enggræs** (heraf 30% klippet græssti og legelandskab på græs)
-  **Buskads u. 2m (inkl. hæk)**
-  **Stauder**
-  **Sedum på tag**
-  **Klatreplanter på pergola, bygning**
-  **Klatreplanter på pergola, terræn**

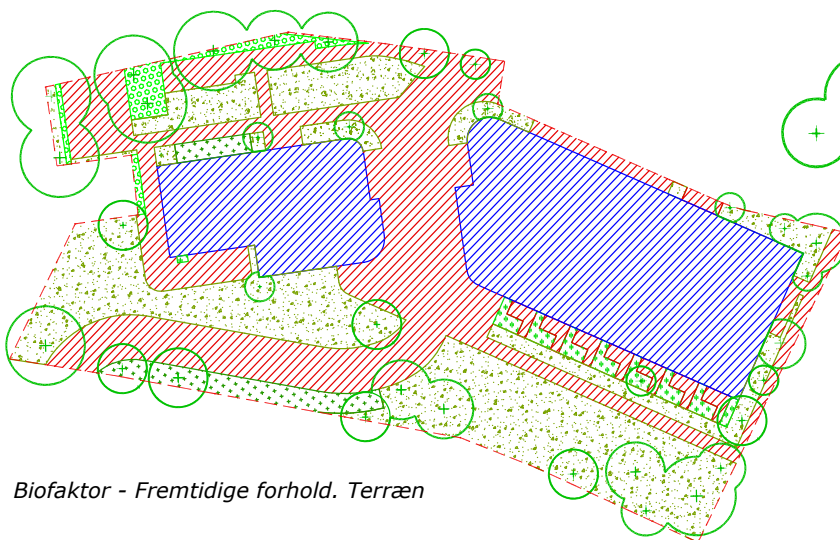
-  **Enkeltstående træ**
-  **Trægruppe**

Eksisterende træer der fældes: 8 stk
 Nye træer der plantes: 33 stk

Fremtidige forhold vist efter 10 års forventet vækst



Biofaktor - Eksisterende forhold



Biofaktor - Fremtidige forhold. Terræn



Biofaktor - Fremtidige forhold. Grønne tage og pergola

række, der udgør en samlet helhed. Projektets realisering forudsætter at de 6 platantræer samt to småtræer der er vurderet til at være under 25 år, tilladelse fældet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om plantning af erstatningstræer. Med lokalplanen sikres det samtidig at der plantes 25 nye træer. Der fokuseres på at plante hjemmehørende arter som gråpoppel, frugttræer og egetræer understøtter øget biodiversitet. Plænerne tilplantes med blomstrende enggræsser med klippede stier.

Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes. Ved de grønne arealer på terræn, er der med bestemmelser sikret gode vækstvilkår for træer og øvrig beplantning.

Klimatilpasning

Som ejer af en ejendom, villa eller virksomhed er det ejers eget ansvar at sikre ejendommen mod oversvømmelser, således at der ikke trænger regnvand ind i ejendommen herunder kælderren

Der planlægges med at kotere bygningen således, at indgangspartiet etableres i et højdepunkt der er højere end opstuvningskoten for et skybrud. Derudover planlægges der med, at den fremtidige cykelsti/forbindelsesvej evt. kan etableres som en nedsænket skybrudsvej, hvortil dele af terrænet koteres mod

Den nye bebyggelse bliver etableret uden kælder, og da der samtidig kommer en høj stueetage, vil fremtidige skybrudshændelser vil risikoen for at regn trænger ind være reduceret. Der kan godt komme vand ind ad andre veje.

Lokalplanen må ikke forhindre kommunens regnvandssystem eller påvirke denne negativt.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med grønne veje, (et område hvor kommunen etablerer et regnvandssystem). Området skal afvandes til regnvandssystemet ved at lede regnvand til Borups Allé og til Nordre Fasanvej, som er grønne veje, forsinkelses/skybrudsvej.

Projektområdet er generelt ikke egnet til nedsivning. Derfor fravælges en faskine, og der kan i stedet etableres tilbageholdelse via forsinkelsesbassin eller ved terrænnære fordampningsløsninger.

Jf. Spildevandsplan 2019-2031 fastsættes afløbskoefficienten i områder udlagt til etageboliger til 0,40 (delområde 2) og i områder udlagt til offentlige formål fastsættes afløbskoefficienten efter en konkret vurdering. I dette projekt er delområde 1 (byhaven) vurderet sammenligneligt med områder udlagt til rekreative formål hvor afløbskoefficienten er 0,05.

Der er i bestemmelserne fastsat krav til afløbskoefficienten (befæstelsesgraden), samt at der såfremt denne ikke kan overholdes skal etableres forsinkelse eller tilbageholdelse, f.eks. i form

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.

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terrænelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græsfuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

at et mindre bassin i overensstemmelse med spildevandsplanens principper.

Beregninger indikerer, at overholdelse af den angivne afløbskoefficient medfører, at der skal etableres et forsinkelsesvolumen (bassin) på ca. 7 m³ inden tilslutning af regnvandsafløb til fælleskloak.

Udformning af regnvandsafløb fra bygningen og grundens overfladeafvanding skal etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk f.eks. via tagrender, nedløbsbrønde og rør, kan ledes til grundens regnvandssystem.

Lokalplanområdet er beliggende i risikoområde og er særligt udfordret i forbindelse med skybrud.

I forbindelse med planlægningen af udearealerne vil koter og afvanding af grunden blive nærmere fastsat i relation til skybrudssituationer. Det vil i den sammenhæng blive afklaret om de kraftige regnhændelser kan modtages af den eksisterende kloak samt det tilknyttede offentlige regnvandssystem herunder Borups Allé, Nordre Fasanvej og Fuglebakkevej.



Oversvømmelsestruede områder i Frederiksberg Kommune, hvor projektområdet er beliggende i det nordligste.

Grønne tage og genbrug af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32 giver mulighed for at optage bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Dette har været vurderet i forhold til etageboligbebyggelsen. I nærværende lokalplan vurderes det ikke relevant at stille krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask, da tagarealer overvejende anvendes til grønne tage og opholdsarealer med begrænsede muligheder for at opsamle regnvand. Ud fra en teknisk og økonomisk vurdering vil opsamling af regnvand således ikke være hensigtsmæssigt.

Varmeø-effekten

I lokalplanen arbejdes med at reducere varmeø-effekten bl.a. ved at etablere 25 nye træer og der stilles krav til erstatningstræer. Der henvises i øvrigt til afsnittene om 'Grønstruktur og naturforhold' samt 'Biofaktor'.

Grundvands- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med drikkevandsinteresser (OD), indvindingsopland uden for OSD (IOL uden for OSD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes.

Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl.

Delområde 1 (matr. nr. 233a) er ikke kortlagt. Delområde 2 (matr. nr. 233c) er kortlagt på vidensniveau 1 (V1). Se også afsnit om 'jordforurening'.

Der er ikke planer om nedsivning i området som følge af for højtgrundvandsspejl og jordlagsforholdene. Bygningen etableres uden kælder. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

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

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

Grundvandssænkninger må ingen omstændigheder foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurennet. 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 eller kolonihave), skal det sikres, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1, da der er formodning om jordforurening. Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.

Støj og vibrationer- lovgrundlag

Planlovens 15 a fastsætter, at en lokalplan kun må udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. En forudsætning for brug af afskærmende foranstaltninger er, at der som i denne lokalplan, jf. planlovens § 15 stk. 2, er tale om ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller i områder for blandede byfunktioner. Støj fra veje og jernbaner er omfattet af miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007) samt støj fra jernbaner (1997) med tillæg fra 2007. Støj fra virksomheder er omfattet af miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007. En forudsætning for brug af tillægsvejledningen for virksomheden er, at der er tale om blivende støj fra virksomheden, f.eks. via en meddelt miljøgodkendelse til virksomheden, samt at lokalplanen ikke er til hinder for fremtidige drift- og udviklingsmuligheder for virksomheder.

Det er endelige en forudsætning for lokalplanen, at den ikke er vibrationsudsat fra jernbaner.

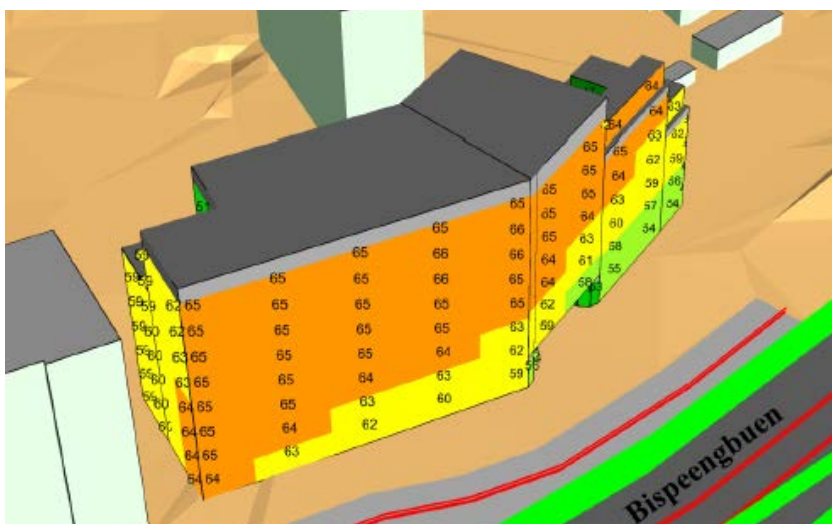
Trafikstøj og støj og vibrationer fra S-togbanen

Området er primært støjbelastet af vejtrafik fra Bispeengbuen, men i nogen grad også fra Bispeengen, Nordre Fasanvej samt Borups Allé. Derudover ligger S-togsbanen meget tæt på.

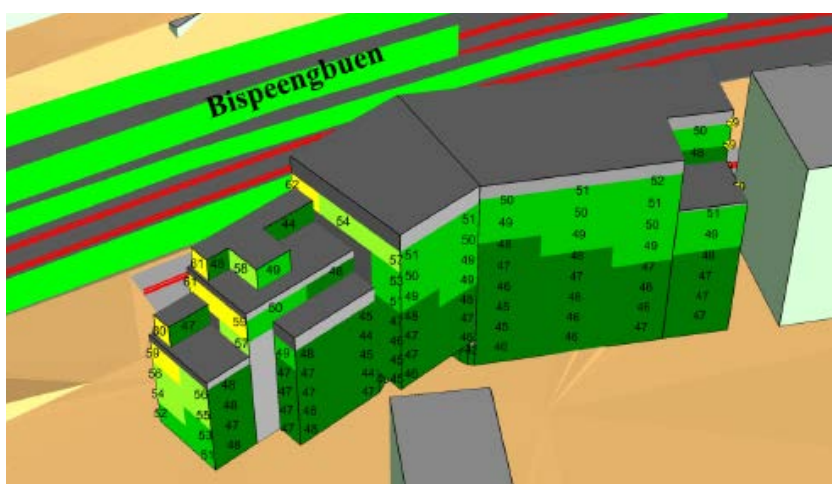
Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer beskyttes, således at vejtrafikstøjen ikke overstiger 58 dB (Lden), og at støj fra jernbanetrafik ikke overstiger 64 dB (Lden).

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

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden) fra vejtrafik og 52 dB (Lden) fra jernbanetrafik.



Vejstøj på facader mod nord

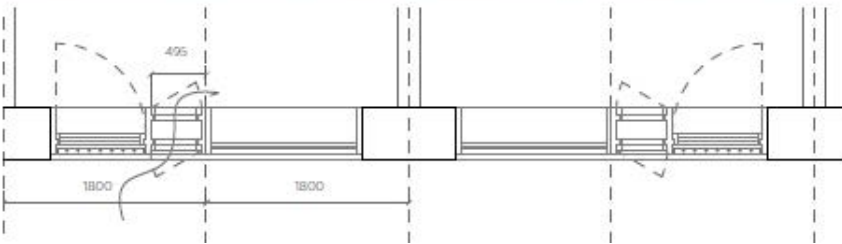
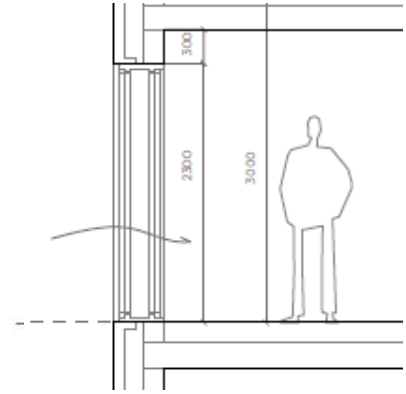


Vejstøj på facader mod syd

For vejtrafikstøj beregnes en støjbelastning på de mest udsatte facader på op til 66 dB (Lden) og for togstøjen på op til 58 dB (Lden), hvilket for sidstnævnte er under de vejledende grænseværdier. Det er vurderet, at projektet for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav for vejstøj skal have en særligt støjisolerende facade- og vinduesløsning. I forhold til Bygningsreglementets krav skal der anvendes vinduer med lydrunder.

For at overholde krav til indendørs støjbelastning med åbne vinduer, bliver lydsluser integreret i facadepartier ved siden af vinduerne, som illustreret side 59.

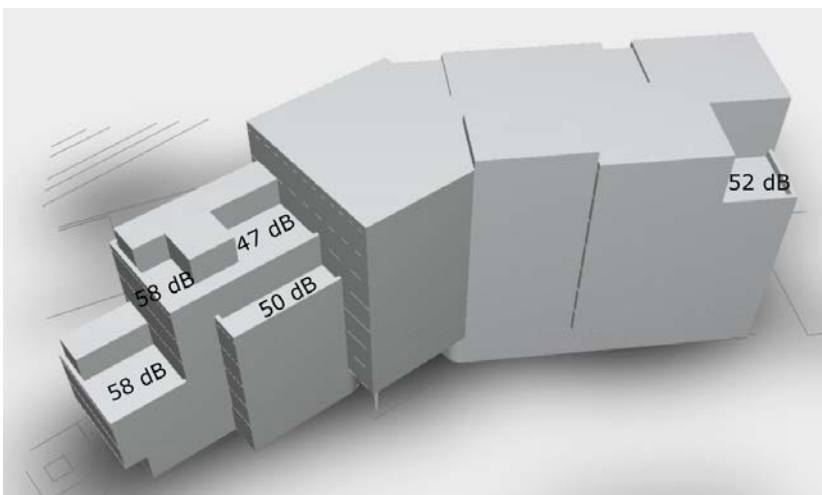
De udendørs opholdsarealer på terræn syd for ejendommen er skærmet og bliver derfor udsat for et vejstøjniveau på under 58 dB (Lden) og overholder dermed miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj til boligernes udendørs opholdsarealer. Det samme gælder for tagterrasser som skærmes for støj med orangier mod nord.



Princip med lydsluger integreret i facadepartier.



Vejstøjbelastning L_{den} i dB 1,5 meter over terræn



Vejstøj på tagterrasser

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, som sikre at byggeriet senest ved ibrugtagning overholder de vejledende grænseværdier.

Vibrationer fra jernbanen

Ved byggerier der opføres mindre end 25 meter fra en jernbane med lokaltog (herunder S-tog), bør der foretages nærmere undersøgelser af om grænseværdien for vibrationsniveauet kan forventes overholdt i det færdige byggeri. Opmålinger viser, at den fremtidige bebyggelse har en målt afstand til nærmeste jernbanespor på ca. 26 meter. Der vil derfor ikke være risiko for vibrationer fra nærtliggende jernbane.

Virksomhedsstøj

Der er to virksomheder i området med potentiel støjende drift. Umiddelbart nordvest for S-togsbanen ligger genbrugspladsen Bispeengbuen Derudover forefindes Novozymes. Støj fra genbrugsstationen er i dag reguleret i henhold til virksomhedens miljøgodkendelse, hvor der indgår bestemmelser om, at støjen på de eksisterende boliger på Fuglebakkevej ikke må overstige 50 dB (A)/45 dB (A)/40 dB (A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioder. Da der allerede nu ligger boliger i samme afstand fra genbrugspladsen som projektområdet, vil støjgrænserne for boliger også være opfyldt ved den nye boligbebyggelse.

Produktionsvirksomhed af national interesse (Novozymes)

En lokalplan må, jf. planlovens § 15a, ikke give anledning til forringede drifts- eller udviklingsmuligheder eller føre til påbud efter miljøbeskyttelsesloven overfor produktionsvirksomheder.

Novozymes A/S er beliggende på Hillerødgade 31, 2200 København N med fremstilling af bioteknologiske produkter, især enzymer. Produkterne fremstilles ved gæring. Virksomhedens produktionsanlæg er beliggende nord for Hillerødgade, ca. 180 meter nord for lokalplanområdet.

Virksomheden er placeret i et tæt bebygget område med mange boliger på bygrænsen mellem København og Frederiksberg Kommune. Virksomheden er med sin størrelse og art en produktionsvirksomhed med national interesse.

I Kommuneplan 2021 fremgår følgende retningslinjer om produktionsvirksomheder: "Ved lokalplanlægning, som muliggør mere miljøfølsom anvendelse på arealer i kommuneplanrammer, der omfatter eller er beliggende nær produktionsvirksomheder, skal det sikres, at lokalplanlægningen ikke vil begrænse virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder sikres at lokalplanlægningen ikke vil være årsag til, at en virksomhed vil kunne blive stillet over for skærpede miljøkrav."

Nævnte er en følge af planlovens §§ 15a og 15b. Det følger ligeledes af planlovens §§ 15a og 15b, at lokalplanområdet skal

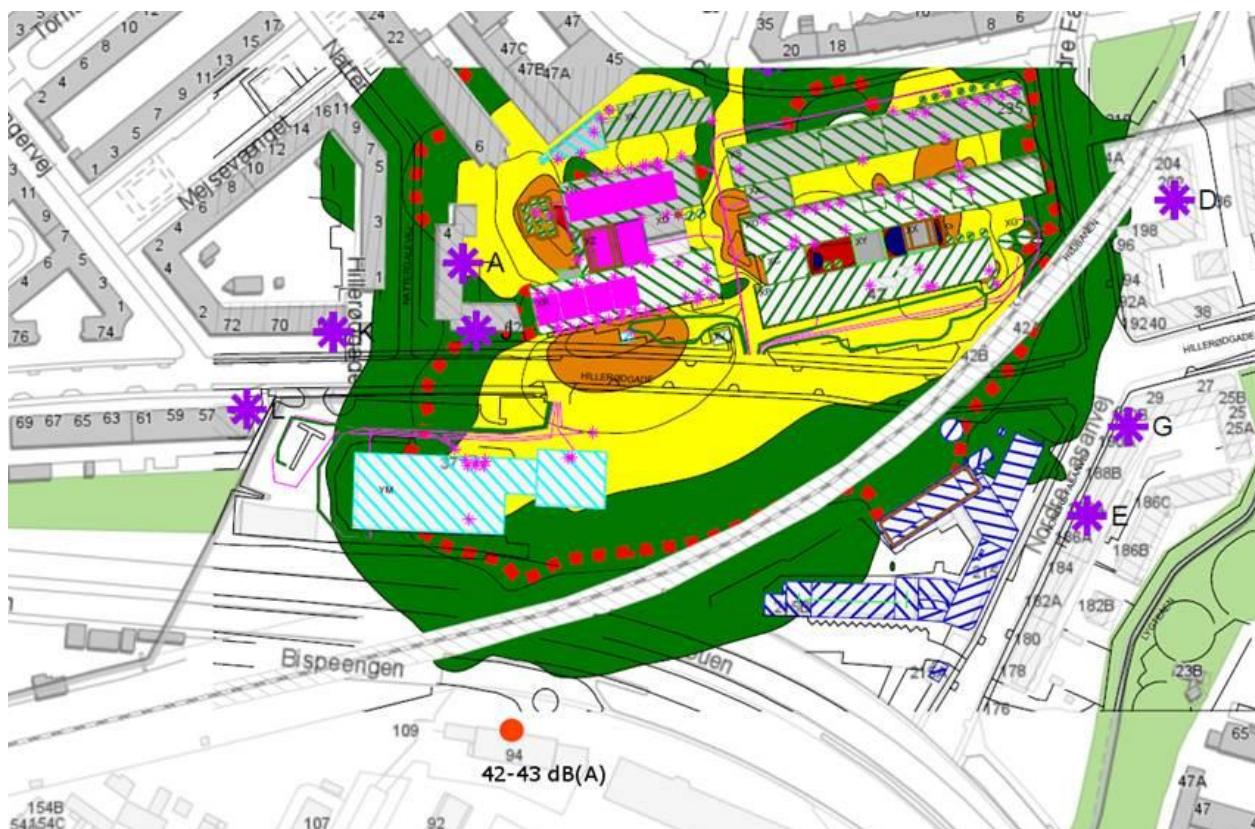
være beskyttet mod støj fra virksomheden, samt at et lokalplan-område udlagt til følsom anvendelse (som her boliger) ikke må være udsat for luftforurening, herunder lugtgener fra virksomheden.

Vurdering af virksomhedstøj fra Novozymes

Det rådgivende akustikfirma Gade & Mortensen har foretaget en vurdering af støjforholdene ud fra seneste støjkortlægning af virksomheden i august 2024. For det aktuelle område gælder, at man ikke må udlægge boliger uden støjbeskyttelse, såfremt de vejledende støjgrænser 50 dB(A)/45 dB(A)/40 dB(A) for hhv. dag/aften/natperioden ikke kan overholdes. Støjkortet (i 13,6 meters højde) viser, at grænsen for dagperioden er opfyldt allerede på virksomhedens grund nord for Bispeengbuen.

Virksomheden har idag en miljøgodkendelse, hvor der er fastsat en grænseværdi for natstøj på 48 dB og en maksimal støjværdi på 15 db over dette.

Det ansles at støjbelastningen fra Novozymes om natten er på op til 42-43 dB(A) – svarende til en overskridelse af støjgrænsen på 2-3 dB indendørs med åbne vinduer. Det vurderes samtidig at kravene til facadernes lydisolation i forhold til vejtrafikstøj er skrapere end kravene i forhold til virksomhedsstøjen, og at en dimensionering af facaderne i forhold til krav til vejstøj derfor automatisk vil sikre overholdelse af krav til virksomhedsstøjen. Støjgrænsen på 40 dB for opholdsarealer vurderes at være overholdt, da de er afskærmet



Novozymes, støjbelastning, Lr, 13,6 m over terræn

Støv- og lugtbelastede områder

En lokalplan må, jf. planlovens § 15b, kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v., hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Rambøll har tidligere foretaget OML-beregninger (spredningsberegninger) og vurderinger for de mest kritiske stoffer og sammenholdt dem med miljøgodkendelsen (immissionsgrænseværdierne, B-værdierne) for den nærtliggende lokalplan og ejendom Fuglebakkevej 88. WSP har udarbejdet lugt- og luftforureningsnotat for nærværende lokalplan. WSP vurderer at de tidligere beregninger/resultater også vil være valide og repræsentative for lokalplanområdet Fuglebakkevej 94, og derfor kan anvendes til at vurdere om lokalplanområdet er udsat for luft- og lugtforurening.

Beregningerne er foretaget med OML multipoint 7.0 med centrum i afkastet XO på virksomheden. Der er regnet i 3 beregningshøjder, 1,5 meter, 15 meter og 28,5 meter. Beregninger er sammenholdt med de i miljøgodkendelsen fastsatte grænseværdier:

Parameter	B-værdi, $\mu\text{g}/\text{m}^3$	Receptor højde, m	Immission	
			Konservativ	Normal
Enzymstøv, måling	0.003	1.5	0.0003	0.00028
$\mu\text{g}/\text{m}^3$		15	0.0005	0.00037
		28.5	0.0013	0.00064
Enzymstøv, grænseværdi	0.003	1.5	0.0040	0.0036
$\mu\text{g}/\text{m}^3$		15	0.0047	0.0039
		28.5	0.0109	0.0052
NO ₂	125	1.5	6	6
$\mu\text{g}/\text{m}^3$		15	7	7
		28.5	17	11
Lugt	10	1.5	1	1
LE/m ³		15	2	2
		28.5	5	2
Støv	80	1.5	5	4
$\mu\text{g}/\text{m}^3$		15	8	5
		28.5	19	8
Kiselgur	5	1.5	2	2
$\mu\text{g}/\text{m}^3$		15	2	2
		25	2	2
		28.8	5	5

Beregninger viser for NO₂ og støv i øvrigt, at grænseværdierne overholdes i alle beregningshøjder.

For enzymstøv er der overskridelser, hvis der regnes på maksimale luftstrømme og maksimalt tilladte emissioner, men ikke hvis beregningerne baseres på reelle måledata fra afkast.

For lugt overholdes både den miljøgodkendte grænse på 10 LE/m³ og den normalt anvendte grænse på 5LE/m³

For kiselgur overholdes grænseværdien netop i 28.5 meters højde og i en ekstra beregning med god margin i 25 m.

Der er ikke undersøgt for bikilder fra virksomheden, men de

antages af være sjældne og af mere lokal karakter. Novozymes har oplyst, at man pt. ikke har større udviklingsplaner. Da der desuden mellem lokalplanområdet og virksomhedens produktionsenhed forefindes flere også høje bygninger, forventes lokalplanområdet ikke at kunne give anledning til skærpede miljøvilkår for virksomheden eller påvirke drifts- og udviklingsmulighederne.

Ud over Novozymes kan der også være lugt- og luftforureningsgener fra Bispeengens genbrugsstation, som ligger 200-250 m vest for byggeprojektet. Der er ikke foretaget spredningsberegninger i den forbindelse, men udelukkende granskning af tilsynsrapporter fra Frederiksberg Kommune. Der vurderes ikke at være risiko for gener.

Øvrige miljøforhold - risiko

Det fremgår af Novozymes miljøgodkendelse, at virksomheden ikke er omfattet af risikobekendtgørelsen. Der vurderes derfor ikke at være risiko i forhold til oplag af farlige stoffer i forhold til lokalplanområdet.

Samlet vurdering

Frederiksberg Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at lokalplanområdet ikke vil kunne føre til skærpede miljøvilkår for virksomheden, herunder påvirke de fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheden. Lokalplanområdet er ikke udsat for miljøpåvirkninger over de vejledende grænseværdier. Planlovens §§ 15a og 15b vurderes derfor at være overholdt.

Anden luftforurening - trafik

Luftforureningen fra nærtliggende vej (Bispeengbuen) er jf. seneste luftopgørelser over/under de vejledende grænseværdier for partikler og NOx, som er fastsat af EU, men over WHO's anbefalede retningslinjer for luftkvalitet. For at reducere påvirkningen mest muligt er der derfor optaget bestemmelser om, at indtag fra mekanisk ventilation skal placeres længst væk fra gaden.

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 storskrald.

Affaldshåndtering sker på terræn nord for bygningen, og er afgrænset og overdækket med hæk og espalier. Derudover etableres der to affaldsrum i bygningens stueetage med adgang fra nordsiden og Bispeengen, som vist på kortbilag 3.

Pjecen "Vejledning om standpladser og adgangsveje" kan ses på kommunens hjemmeside

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammer, for så vidt angår bilparkering i bygningens stueetage, hvilket ifølge gældende kommuneplan 2021 ikke er tilladt. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 8, som fastlægger at der kan etableres parkering i bygningens stueetage. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet i der specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade, som fastlægger anvendelse til blandede byfunktioner i form af park, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelse-saktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud. med en maksimal bebyggelsesprocent på 180 for området under ét og et maksimalt antal etager på 6.

Med følgende supplerende bestemmelser

Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde omkring Bispeengbuen.

Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.

Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser. Udvikling af arealer omfattet af Bispeengbuen og tilgrænsende arealer, matr.nr. 233a, 235e og 7000cu Frederiksberg, forudsætter, ud over kulturelle aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.

Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades i udgangspunktet ikke.

Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærtliggende produktionsvirksomhed af national interesse.

*Byudvikling ved Bispeengbuen.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 8, som fastlægger det maksimale antal etager til 8 og den maksimale bebyggelsesprocent til 200 for området under ét.

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), LBK nr 4 af 03/01/2023. Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplan og kommuneplantillæg anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 4. oktober 2023 vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der gennemføres derfor ikke nogen miljøvurdering af planerne. Der er i vurderingen lagt til grund, at der er tale om en mindre lokal bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område.

Skyggevirksomheder

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret.

Den nye bebyggelse er placeret umiddelbart vest for, og i forlængelse af, bebyggelsen Nordre Fasanvej 207-209 (Engbakken kollegiet/Falckstation/Lidl). Afstanden til naboens vestvendte gavl, er lige knap 6 meter. Det betyder, at lysforholdene for de vestvendte og ensidigt belyste lejligheder i naboens ejendom forringes. Der opstår skyggegener i tidsrummet fra kl. 16 til solnedgang omkring jævndøgn (marts/september), hvor der ved lokalplanens udarbejdelse var aftensol. Skyggegenerne i hele vinterhalvåret vil ligeledes forværres pga. solens lavere højdning. Under sommertid (21. juni) er der øgede skyggegener på nabofacaden fra kl. ca. 15:30, som særligt påvirker de berørte lejligheder fra ca. kl. 18:00 i forhold til skyggeforholdene ved lokalplanens udarbejdelse.

Den nye bebyggelse betyder også, at der i aftentimerne fra kl. 19 i sommerhalvåret, opstår flere skyggegener på naboejendommens vestvendte tagterrace.

I morgentimerne, sommer og jævndøgn, hvor solen står i stik øst, vil der ligeledes opstå øgede skygge på byhavens arealer.

Derudover betyder bygningens placering nord for øvrige beboelsesejendomme Fuglebakkevej 92 og Fuglebakkevej 107, at der ikke opstår skyggegener på disse. Øgede skyggegener fra den nye bygning, vil i dagtimerne vil derimod primært kaste skygge på de nordvendte vejarealer Bispeengen.

Tidspunkter for skyggeplandiagrammer:

Sommertid (den 21/6), kl. 9, 12, 15 og 18)

Jævndøgn (den 21/3 og 21/9), kl. 9, 12, 15 og 18)

Vintertid (den 21/12), kl. 9, 12, 15 og 18)

Tidspunkter for facadeskyggediagrammer:

Sommertid (den 21/6), kl. 15:30, 18 og 19)

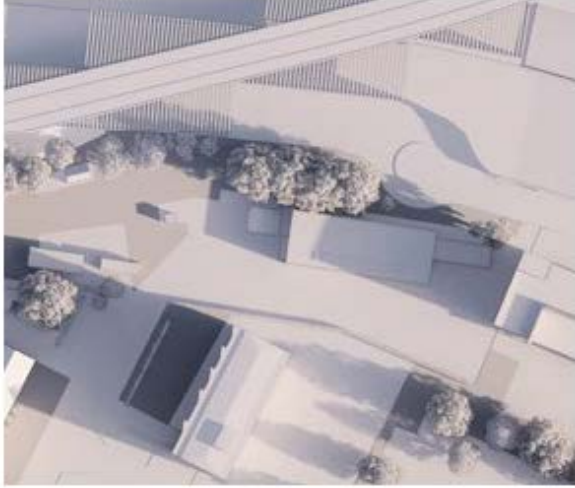
Jævndøgn (den 21/3 og 21/9), kl. 16, 18 og 19)

**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende forhold jævndøgn, sommersolhverv og vinter-
solhverv kl. 9.00 og kl. 12.00**

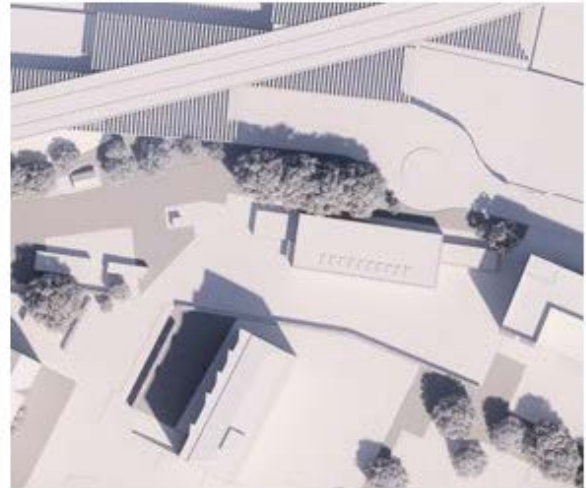
Kl. 9:00

Kl. 12:00

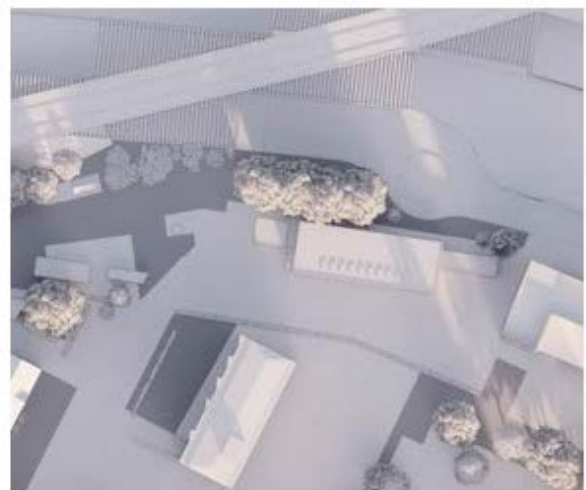
Marts/September



Juni



December



**SKYGGEDIAGRAMMER - Fremtidige forhold jævndøgn, sommersolhverv og vinter-
solhverv kl. 9.00 og kl. 12.00**

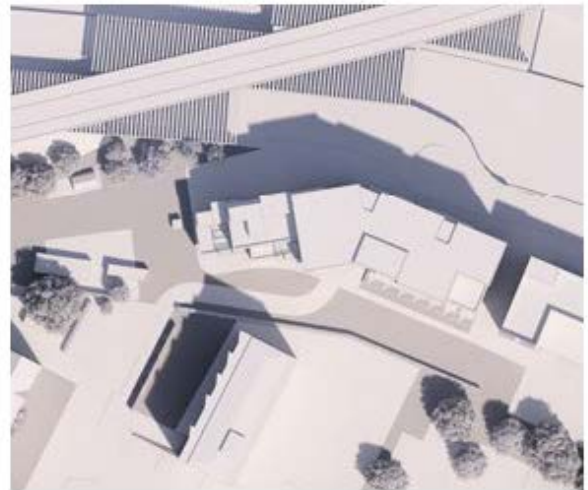
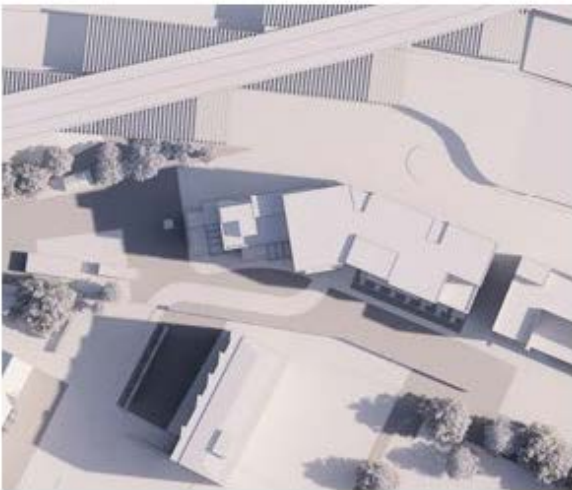
Kl. 9:00

Kl. 12:00

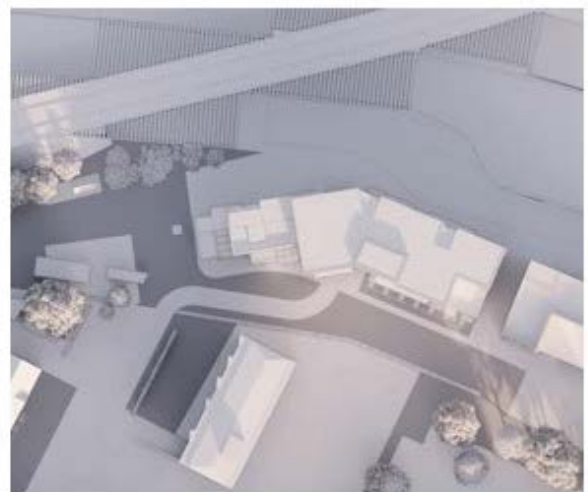
Marts/September



Juni



December

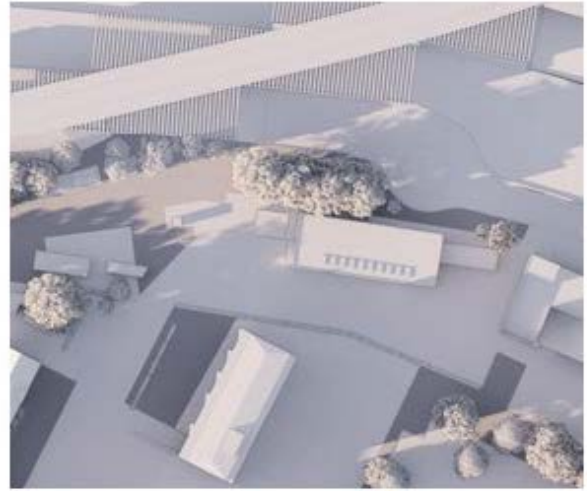
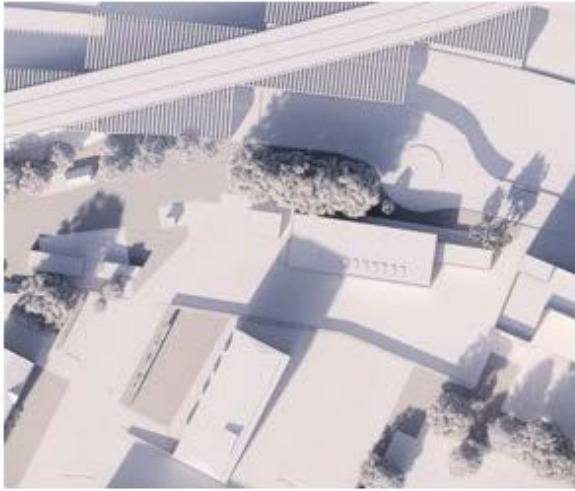


**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende forhold jævndøgn, sommersolhverv og vinter-
solhverv kl. 15.00 og kl. 18.00**

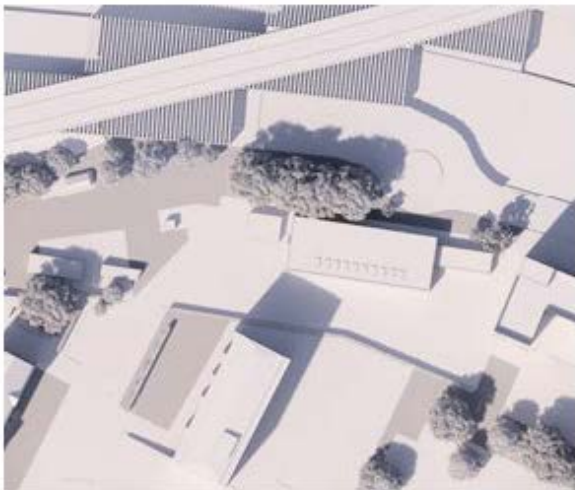
Kl. 15:00

Kl. 18:00

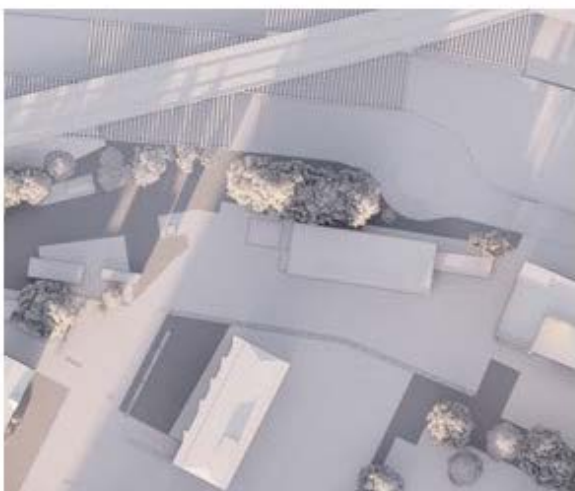
Marts / September



Juni



December



**SKYGGEDIAGRAMMER - Fremtidige forhold jævndøgn, sommersolhverv og vinter-
solhverv kl. 15.00 og kl. 18.00**

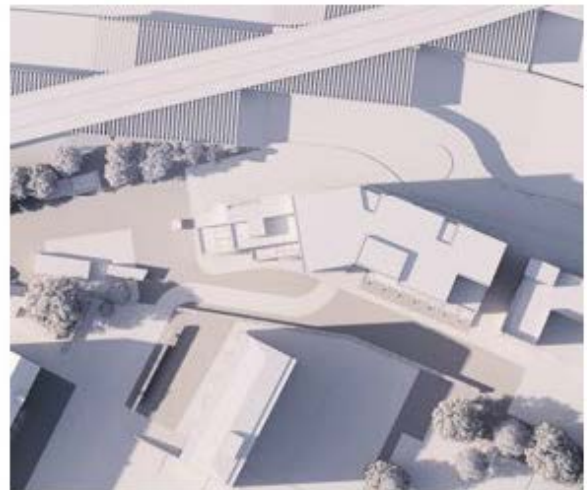
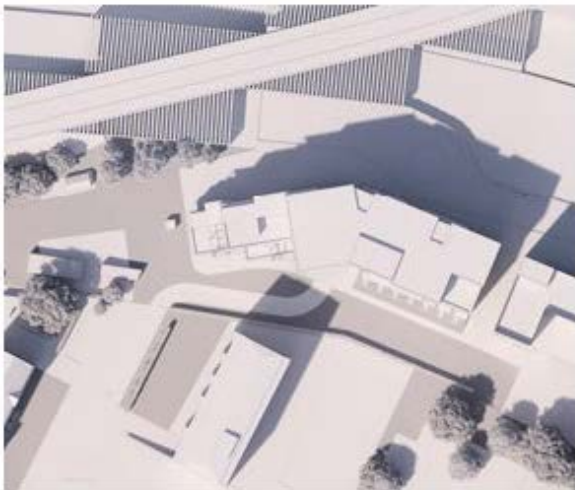
Kl. 15:00

Kl. 18:00

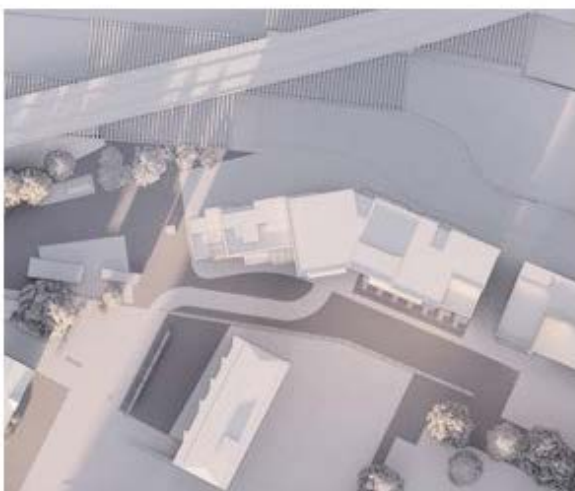
Marts / September



Juni



December



FACADESKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende VS. fremtidige forhold jævndøgn (marts/september), kl. 16.00, kl. 18:00 og kl. 19.00

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Kl. 16:00



Kl. 18:00



Kl. 19:00



FACADESKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende VS. fremtidige forhold sommervolv (21. juni), kl. 15.30, kl. 18:00 og kl. 19.00

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Kl. 15:30



Kl. 18:00



Kl. 19:00



Udbygningsaftaler

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at kommunalbestyrelsen på opfordring fra en grundejer kan indgå udbygningsaftaler, f.eks. med henblik på at ændre eller udvide byggemulighederne for grundejerens ejendom.

Frederiksberg Kommune har modtaget en opfordring fra udvikler (Martin Linder m. fl), der ejer matr. nr. 233c om at indgå en udbygningsaftale, om ombygning af dele af Bispeengen. Vejdirektoratet er også part i aftalen som ejer af matr.nr. 235e..

Med kommuneplantillægget og lokalplanen udvides byggemulighederne, hvilket medfører et behov for udbygning og ændring af infrastrukturen. Der indgås derfor en udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til gennemføre en ændring af vejprofilen på Bispeengen, herunder ny rundkørsel og tilstrækkelig plads til afhentning af renovation fra ejendommen samt at etablere et nyt vendeareal for enden af Fuglebakkevej.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servitutens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten 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 (§ 10).

Der er foretaget en servitutgennemgang for ejendommene (matr. nr. 233c og 233a Frederiksberg), og der er enkelte servitutter, som er i modstrid med planen. Det drejer sig om:

17.10.1913-981298-02 (matr. nr. 233c) og 17.10.1913-981296-02 (matr. nr. 233a) som indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Servitutterne er nævnt i pkt. 10.1

Derudover skal følgende servitut på matr. nr. 233a Frederiksberg iagttages:

13.02.2018-1009568798. Deklaration om kloakledning. Påtaleberettiget er Frederiksberg Kloak A/S. Ledninger ligger ikke efter gæsteprincippet. Servituten overføres til matr.nr. 233c og skal iagttages (der må ikke plantes træer med dybdegående rødder).

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende bygning Fuglebakkevej 94 skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny bebyggelse på ejendommen.

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.

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de byggesregulerende 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.

Naturbeskyttelseslov og beskyttelse af visse arter

Lokalplanområdet omfatter ingen arealer beskyttet af Naturfredningslovens §3. Nærmeste Natura 2000 - område er Gentofte Sø mere end 6 km fra lokalplanområdet.

Ved opslag i Danmarks Miljøportal, Arter.dk og Naturbasen.dk er ikke fundet nyere registreringer af bilag IV-arter, der kræver særlig beskyttelse 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). De seneste relevante registreringer er overflyvende flagermus registreret med lytteudstyr i en nærliggende park i 2004.

Lokalplanen vurderes på den baggrund 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.

Der er foretaget en besigtigelse af de fem store platantræer langs området's nordgrænse. Alle træerne synes intakte uden huller, der kan benyttes af rastende eller ynglende flagermus. Det er således vurderet, at træerne kan fældes uden at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for flagermus.

Vandløbsloven

Vandløb er reguleret af vandløbsloven, som skal sikre at vandløb benyttes til afledning af vand, samt at de vedligeholdes og benyttes på en måde, der tager hensyn til miljøet.

Lovens regler om vandløb gælder for alle vandløb, dvs. både åbne og rørlagte vandløb samt dræn. Derudover er loven gældende for grøfter, kanaler, søer, damme og andre lignende indvande. Loven omfatter desuden bygværker og anlæg i og ved vandløbene såsom broer, overkørsler, brinksikringer, pumpestationer, diger, sluser, m.v.

Vandløbslovens hovedformål: Der skal tages hensyn til miljøet i vandløbene, herunder plante- og dyreliv, ved vandløbsvedligeholdelse og i afgørelsessager. Der skal være opretholdelse af vandløbenes evne til at aflede vand.

Eksisterende forhold

Ved etableringen af Bispeengbuen, i perioden 1970 - 1972, blev Grøndals Å rørlagt i et ø1400 betonrør. Den del af åen der krydsede Fuglebakkevej, var dog allerede rørlagt. Den oprindelige våde eng Bispeengen og åbrinken blev herefter højst sandsynligt piloteret, jordfyldt efterfølgende udstykket.

Rørføringen af Grøndals Å er højst sandsynligt udført som en in-situ støbning. Betonrøret er i dimension ø1400 og har en godstykkelse på 750 mm. Der er for hver ca. 2 meter en ca. 500 mm bred og 300 mm høj sammenstøbning. Røret har på midterstykket et jorddække på ca. 1,2 meter.

Arealet over den rørlagte å, er gennem tiden blevet brugt til byggeplads med entreprenørmaskiner (ifm. etableringen af Bispeengbuen), et øl-depot og parkeringspladser for lastbiler mm. Nabobygningen har, før det blev et kollegie, tillige været en Falck-station med redningskøretøjer. Dvs. at der hele tiden har været tung trafik over den rørlagte å.

Efter Grøndals Å blev rørlagt, har den på intet tidspunkt været tilgængelig inden for de matrikulære grænser. Der er således ikke etableret inspektionsmuligheder.

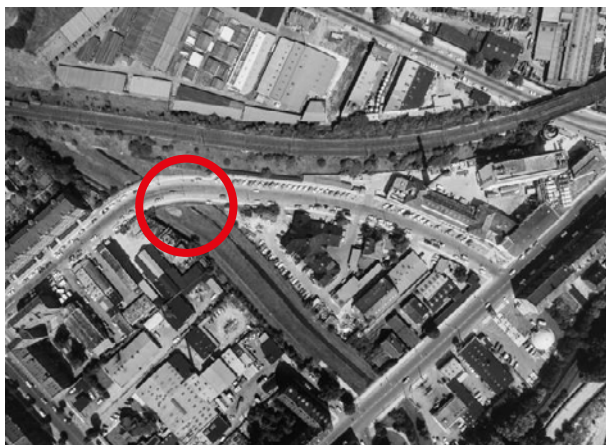
Fremtidige projekt

Inden opstart, og inden der foretages nogen form for gravearbejder på grunden, skal å-løbets præcise placering indmåles. Da det ikke vil være muligt at ændre det nuværende å-løb, skal geometrien for den fremtidige bebyggelse, fuldt ud respektere det rørførte å-løb. Dette vil være gældende for alle byggeriets faser, og særligt i anlægsfasen.

Hvor den nye cykelsti/forbindelse krydser den rørlagte å, må der ikke graves i dybder der vil kunne kollidere med selve røret.



Den udvidede matrikel, med både den nye og eksisterende bebyggelses fodaftryk, den rørførte Grøndals Å, samt den fremtidige cykelsti



Matriklen i 1966 med det åbne åløb i Bispeengen



Matriklen i 1972 med den nu rørlagte å

Forslag til lokalplan 243 for boliger og grønt område Fuglebakkevej 94 - 109

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner, såsom helårsbeboelse og park.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til helårsboliger.
- at udlægge areal til offentlig grønt område i sammenspil med attraktive udeopholdsarealer for beboerne.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet.
- at etablere en offentligt tilgængelig cykel- og gangsti igennem området som forbinder Fuglebakkevej med Bispeengen.
- at etablere løsninger, der hindrer oversvømmelser og mindsker, tilbageholder og leder vand kontrolleret bort ved skybrud.

Bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdeltede ejerlejligheder: 233c, del af 233a alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 22.10.2024 udstykses og opdeles fra disse.

Delområder

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af helårsbeboelse og park.

Delområde I

3.2

Delområde I må kun anvendes til offentligt grønt og rekreativt område, herunder byhave og skolehave.

Delområde II

3.2

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) til særlige boformer (bofællesskab).

3.3

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

3.4

Der kan i beboelseslejlighederne udøves liberalt erhverv i egen bolig. En forudsætning er dog, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².

3.5

Kældre må kun benyttes til parkering, pulterrum, teknik og lignende rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

Almene boliger

3.6

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal for nybyggeri.

Generelt (delområde I og II)

3.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal

Det er 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.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang for biler til området, skal foregå fra Bispeengen som vist på kortbilag 3.

Stier

4.2

Der skal anlægges en offentligt tilgængelig dobbelrettet cykelsti i en bredde af min. 3 m (som dog kan tillades indsnævret til en bredde af min. 2,5 m hvor stien løber under bygningen), som forbinder Fuglebakkevej og Bispeengen som vist på kortbilag 3.

4.3

Der skal anlægges offentligt tilgængeligt gangsti i en bredde af min. 1,5 m som forbinder Fuglebakkevej og Bispeengen som vist på kortbilag 3.

Parkering

4.4

Der skal anlægges 5 parkeringsplader til delebiler, heraf 1 til handicapparkering, som vist på kortbilag 3.

4.5

Parkering til biler skal etableres under bygningen i en åben stueetage (må ikke lukkes med port eller lignende), med adgang fra Bispeengen som vist på kortbilag 3.

4.6

Alle bilparkeringspladserne skal forsynes med el til opladning af elbiler.

4.7

Der skal anlægges mindst 193 cykelparkeringspladser.

Hver 10. cykelparkeringsplads skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.).

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn, i princippet som vist på kortbilag 3.

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.

Parkering uden for lokalplanområdet

Der kan som alternativ til opfyldelse af parkeringskrav på egen grund, indgås aftale om etablering parkeringspladser på anden ejendom. Det forudsætter at der ved tinglysning sikres adgangsvej og brugsret af disse parkeringspladser. Det forudsætter ligeledes, at der ikke foreligger et myndighedskrav på den ejendom hvormed der indgås aftale, som er til hinder for dette.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bemærkninger

Rummelighed, placering og højder

5.1

Der må højst opføres 7.200 m² etageareal inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2.

Eksisterende erhvervsbygning (Fuglebakkevej 94) forudsættes nedrevet.

5.2

Bebyggelsen må opføres i højst 8 etager og ikke overstige 28 m. inklusive teknik på tag.

5.3

Bebyggelsen skal koteris, så gulvkoten etableres mindst 0,5 m højere end terrænkoten i naboskel.

5.4

Der må ikke anlægges kælder under ny bebyggelse.

Boligstørrelser

5.5

Nye boliger skal være minimum 40 m² bruttoetageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 48 m² bruttoetageareal.

Hver bolig skal have minimum 3 m³ depot i konstruktion.

Fællesareal

5.6

Indendørs fællesarealer skal udgøre mindst 12,5% af etagearealet.

Altaner

5.7

Altaner og hævede forhaver kan etableres uden for det angivne byggefelt.

5.8

Altaner placeret ud over fortov eller vej skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Skure og overdækninger mv.

5.9

Mindre skure, udhuse, pergolaer og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for det angivne byggefelt.

Niveauplan fastlægges i forbindelse med behandling af byggesagen med udgangspunkt i bygningsreglementets bestemmelser. Ifølge bygningsreglementet

Kommuneplan 2021

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

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes 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.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Ny bebyggelse

6.1

Bygningen skal placeres i forlængelse af naboejendommen Nordre Fasanvej 207 -209 og etagehøjderne skal trappes ned fra 8 etager mod øst, til 3 etager mod vest og det offentlige grønne område.

6.2

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på facadetegninger bilag 2-4 og bilag 6-7 samt facadeudsnit bilag 8-12.

6.3

Bygningen skal udføres med to forskellige facadeudtryk i murværk som vist på bilag 6.

6.4

Bygningsfacaderne skal udføres som blank mur i blødstrøgne teglsten (mursten) i røde nuancer med henholdsvis trykkede og skrabe fuger som vist på bilag 6-7.

6.5

I stueetagen skal bygningshjørner fremstå rundede, udført i formsten, som vist på bilag 5 og bilag 7.

6.6

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i i forpatineret zink som vist på bilag 7.

Tagrender og nedløbsrør skal enten indbygges så de ikke fremstår synlige på facaden, placeres i reces i murværket eller placeres i indvendige hjørner mellem udkragninger.

6.7

Bygningernes tag må kun fremstå i tagpap, undtaget pkt. 6.8.

6.8

Tage med taghældninger på 30 grader eller derunder skal etableres som grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos, taghaver, opholdsarealer.

6.9

Der må til facader og tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.10

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte og i mørke farver.

Forud for godkendelse af facademateriale kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1, herunder også udsnit med indramning af dør- og vinduespartier i facaden.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Vinduer, altaner og døre

6.11

Vinduer, brystninger, lydsluger og skal placeres som vist på facade-tegninger bilag 2-4.

Facadevinduer skal have et format og en opdeling, som vist på bilag 2-4 og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på samme bilag 2-4 og bilag 8-12.

Glas skal fremstå klart og transparent og må ikke udføres med-toning, farve eller spejlvirkning.

6.12

Altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal udføres med ud-tryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 2-12.

Altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal udføres med trægulv.

Værn omkring altaner og terrasser skal udføres i stål malet i en støvgrøn farve og fremstå spinkle, med udtryk og dimensioner som vist på bilag 6-7.

Skure og overdækninger mv.

6.13

Mindre skure, udhuse, overdækninger, pergolaer og lignende på terræn skal udføres som en let konstruktion af træ. Pergolaer skal beklædes med klatreplanter som vist på bilag 16-17.

Tage skal beklædes med grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Afskærmning (mod støj på tage)

6.14

Der skal etableres orangerier på de fælles tagterrasser der fun-gerer som støjskærm i henhold til pkt. 8.3.

Orangerierne skal udføres med udtryk, materialer og dimensio-ner som vist på bilag 2-4.

Graffiti

6.15

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1-6.14 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.16

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billbo-ards) må ikke opsættes.

6.17

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt), enggræs og/eller mos.

Beplantningen kan bidrage til både biofaktor og biodiversitet og tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang, ligesom varme-ø-effekt modvirkes med tagbeplantning.

Vejledning om skiltning m.v. kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

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

Tekniske installationer

6.18

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformatorer, sende- og modtageantennener mv., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

6.19

Tekniske installationer skal placeres i en afstand fra bygningernes facadelinjer, så de holder sig under en 45 graders sigtelinje, se illustration A.

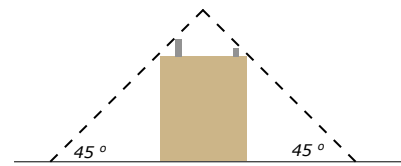


Illustration A:
45 graders sigtelinje

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres opholdsareal i form af et nyt grønt haveanlæg, samt forhaver (hævet terrasse) mod syd, samt altaner og tagterrasser, som vist på bilag 1 og bilag 14-15.

7.2

Opholdsarealer på terræn skal bestå af beplantning, lege- eller træningsfunktioner samt belagte arealer som vist på bilag 14.

7.3

Opholdsarealer skal udføres med udtryk, materialer og beplantning, som vist på bilag 14-17.

7.4

Opholdsarealer på terræn (undtaget hævede private forhaver mod syd) skal udformes som fælles for hele bebyggelsen og skal være offentligt tilgængelige.

Hegn

7.5

Hegn må kun etableres som levende hegn i form af hæk eller espalierhegn med klatreplanter, og må have en maksimal højde på 1,2 m.

Tilgængelighed for alle

7.6

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

Der skal herunder sikres mulighed for at synshandicappede kan finde frem til væsentlige mål i området ved brug af ledelinjer og opmærksomhedsfelter. Af hensyn til kørestolsbrugere og andre skal niveauspring så vidt muligt undgås og større niveauforskelle udlignes ved brug af rampeløsninger.

Bemærkninger

Beplantning

7.7

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 2, undtaget pkt. 7.8, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der må ikke graves, køres eller påfyldes i træernes rod-/drypzoner (illustration B) uden forudgående tilladelse fra Frederiksberg Kommune.

Ved grave- og anlægsarbejde tæt ved bevaringsværdige træer skal træerne beskyttes imod påkørsel af stammer og krone samt komprimering af jorden i rod-/drypzonen.

7.8

Træer over 25 år vist på kortbilag 2 kan fældes.

7.9

Hvert træ der fældes, skal erstattes med nyt træ.

7.10

Der skal som minimum plantes 25 nye træer, inden for delområde II udover de træer, der erstattes som følge af pkt. 7.9. Træerne skal hovedsageligt være hjemmehørende arter. Derudover skal der plantes, stauder og græsser som vist på bilag 16-17.

Nyplantede træer og klatreplanter skal sikres gode vækstbetingelser. Nyplantede træer skal som udgangspunkt plantes ud i træhuller som er mindst 1 m dybe og med tilstrækkeligt drænet vækstlag i princippet som vist på bilag 18.

7.11

På bygningens facade skal der opsættes lodrette stålameller eller wire til klatre- og slyngplanter, som vist på bilag 2-4 og bilag 9. De skal udføres i farver som nævnt i pkt. 6.11

Biofaktor

7.12

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsbiofaktor) på mindst 1. Se også bilag 19.

Belægninger

7.13

Der skal etableres belægning på terræn, med materialer og udtryk som vist på bilag 16-17.

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

Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser. (Beplantningen skal i givet fald udpeges og der skal fastlægges bevarende bestemmelser for beplantningen).

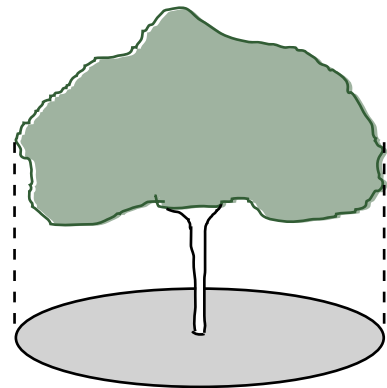


Illustration B:
Træs rod-/drypzone

Affaldshåndtering

7.14

Inventar til affaldshåndtering skal placeres henholdvis inde i bygningen og på terræn med placering som vist på kortbilag 3.

Inventaret skal afskærmes med en levende hegn og pergola som vist på bilag 16-17.

Belysning

7.15

Udendørs belysning af udearealer skal etableres i princippet som vist på bilag 20 og skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så cykelsti og gangarealer belyses bedst muligt og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

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. (Der skal i givet fald fastlægges konkrete bestemmelser om placering og udformning).

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsegraden inden for delområde 1 ikke overstige 5 % og inde for delområde 2 ikke overstige på den 40 %.

8.2

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Støj

Vejstøj

8.3

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).

Nye boliger

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

Virksomhedsstøj

8.4

Udnyttelsen af mulighederne i lokalplanen kun kan ske under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Bemærkninger

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. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Private servitutter

10.1

De i servitutredegrørelsen, bilag 21, beskrevne private tilstands-servitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirkninger) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

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. punkt 8.3 og 8.4.

11.2

Der skal være etableret støjsfskærmningsforanstaltninger i henhold til punkt 6.13.

Stier

11.3

Der skal være etableret stier i henhold til punkt 4.2 og 4.3.

Parkering

11.4

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

Opholdsarealer

11.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1-7.4.

Affaldshåndtering

12.6

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.14.

13. Retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke bebygges eller 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 11.12.2025.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

14. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 02.12.2024 og offentliggjort den 11.12.2024.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By- og Miljødirektør

Bemærkninger

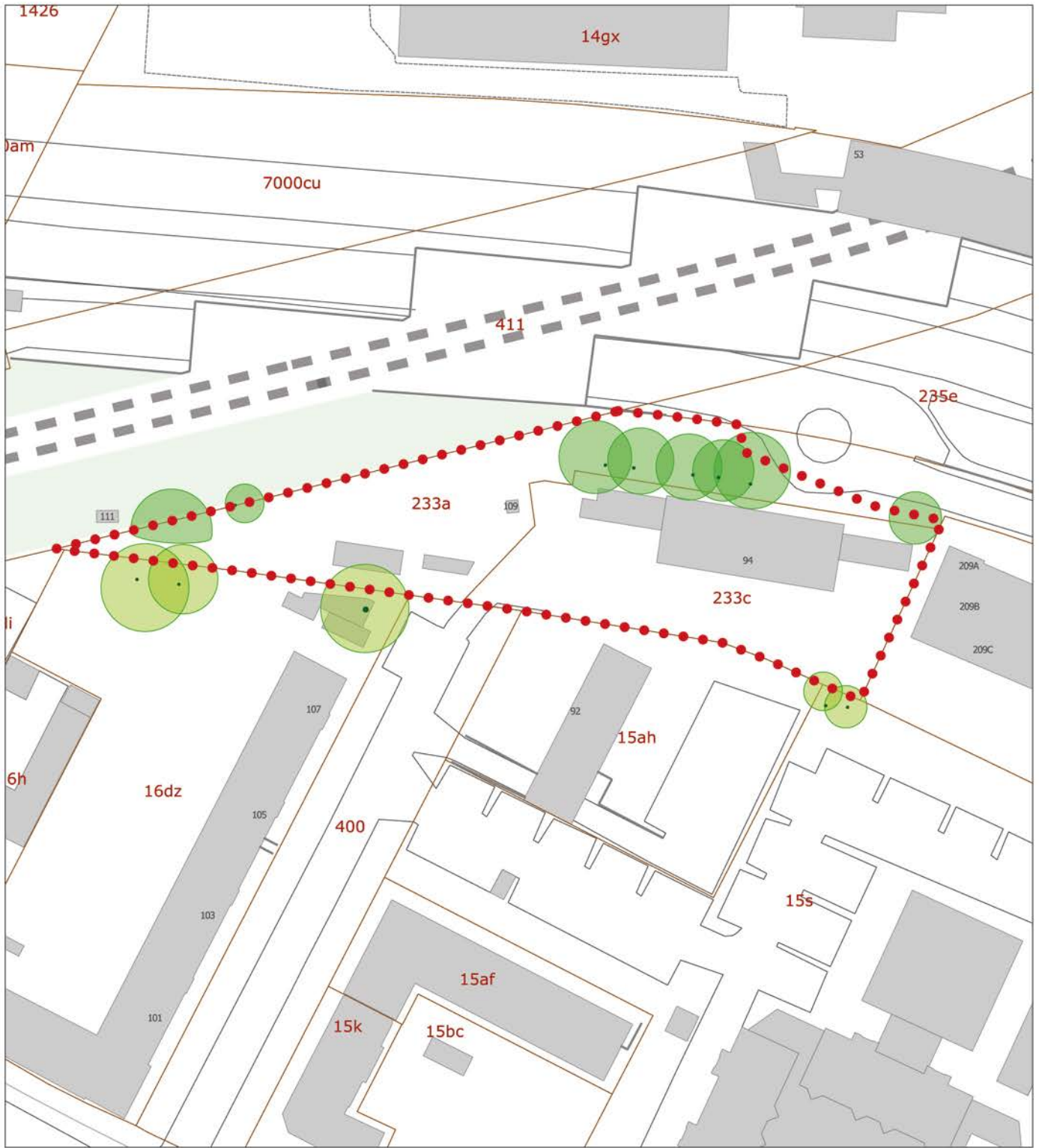
Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette afsnit bør slettes, hvis lokalplanen ikke udlægger ejendomme til offentlige formål.

§ 49. Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Bemærkninger

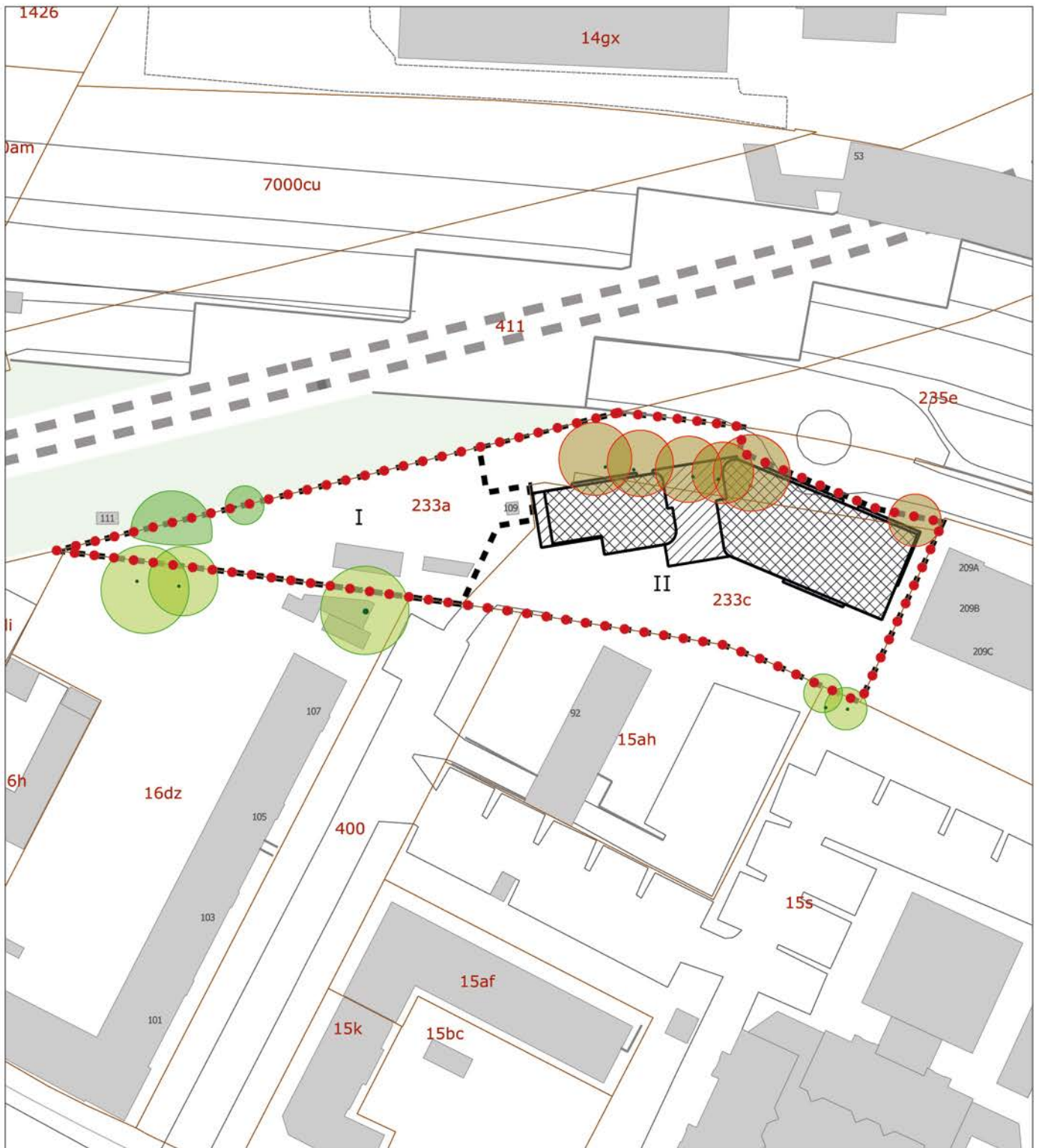









- ● ● ● Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikel
- Bevaringsværdigt træ inden for lokalplanområdet
- Bevaringsværdigt træ uden for lokalplanområdet, hvis rod-/drypzone rager ind over lokalplangrænsen
- 233c Matrikelnummer

LOKALPLAN 243

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:1000





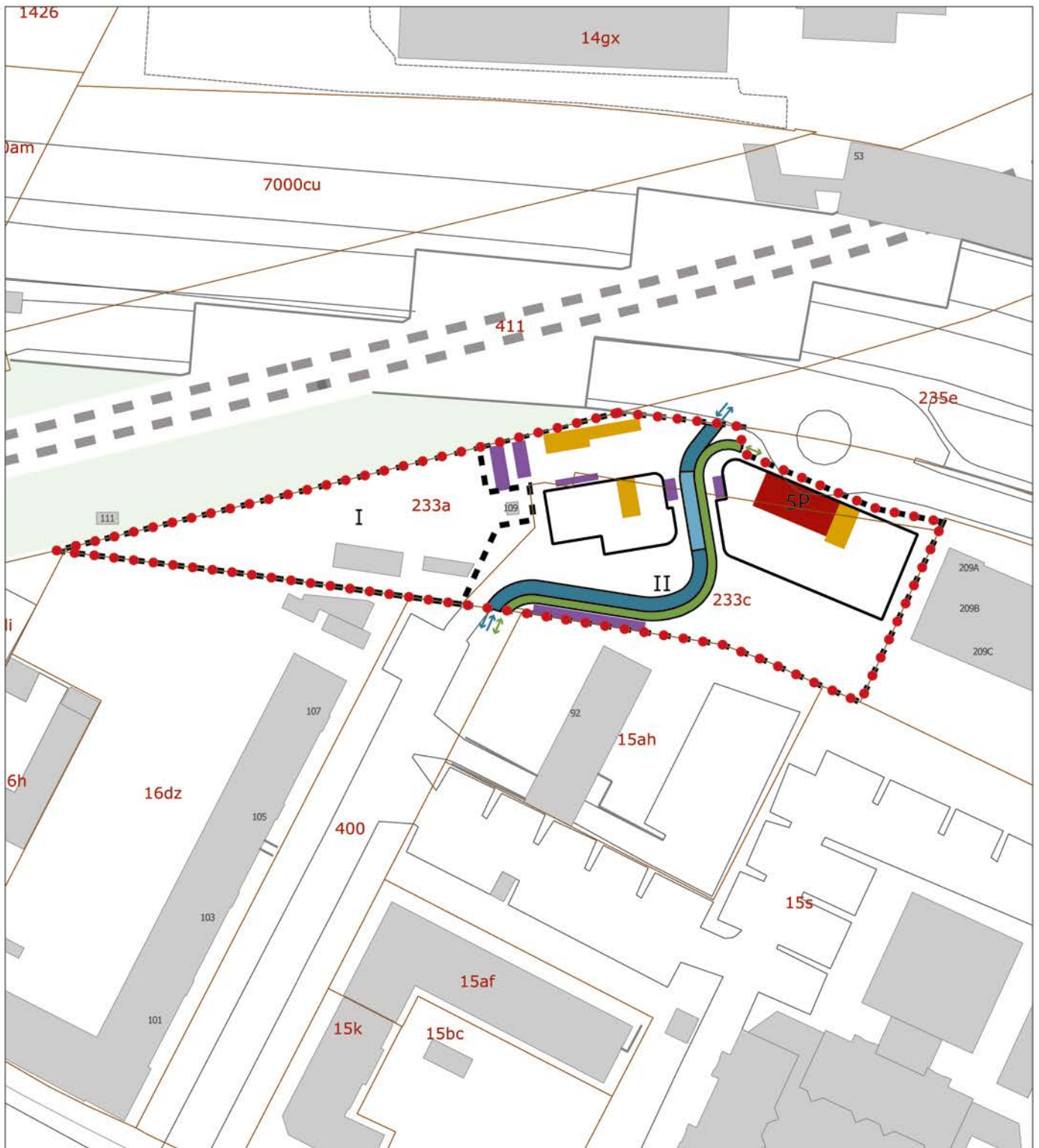
- | | | | |
|---|-------------------------|---|---|
| ● ● ● ● | Grænse for lokalplanen |  | Byggefelt stueetagen |
|  | Matrikel |  | Byggefelt 1. sal - 7. sal |
| 233c | Matrikelnummer |  | Bevaringsværdigt træ inden for lokalplanområdet |
| --- --- | Grænse for delområde |  | Bevaringsværdigt træ uden for lokalplanområdet, hvis dryp-/ rodnetzoner rager ind over lokalplangrænsen |
| II | Delområde nr. |  | Bevaringsværdigt træ inden for lokalplanområdet som må fældes |
|  | Eksisterende bebyggelse | | |

LOKALPLAN 243

Kortbilag 2 Fremtidige forhold, delområder og byggefelter
1:1000

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





- | | | | |
|---------|-------------------------|--|--|
| ● ● ● ● | Grænse for lokalplanen | | Renovation |
| | Matrikel | | Bilparkering |
| 233c | Matrikelnummer | | Cykelparkering |
| - - - - | Grænse for delområde | | Dobbeltrettet cykeltsti min. 3 m bred (offentligt tilgængelig) |
| II | Delområde nr. | | Dobbeltrettet cykeltsti min. 2,5 m bred (offentligt tilgængelig) |
| | Eksisterende bebyggelse | | Fortov/gangsti min. 1,5 m bred (offentligt tilgængelig) |

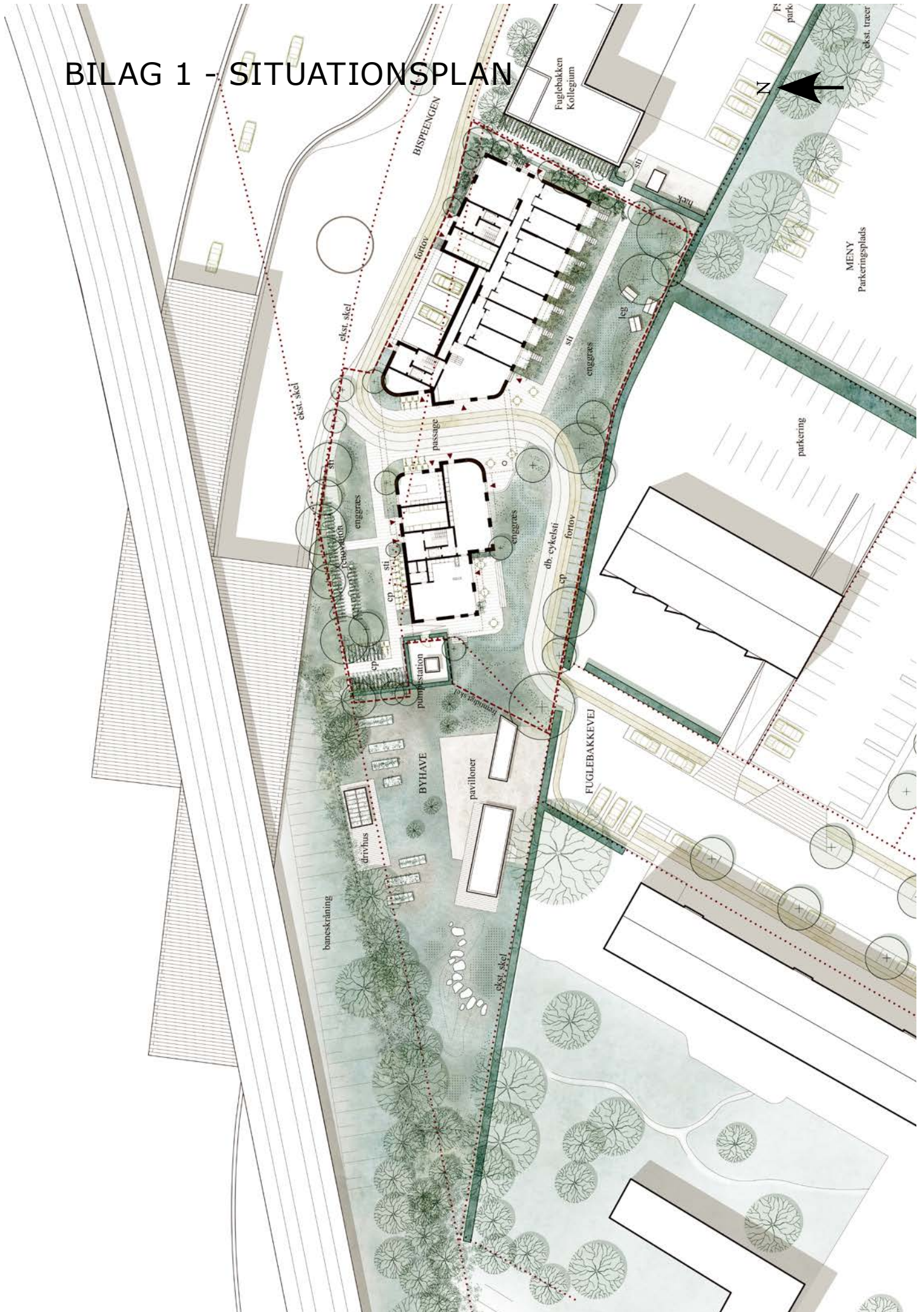
LOKALPLAN 243

Kortbilag 3 Fremtidige forhold - Parkering, cykel- og gangsti,
1:1000 renovation

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



BILAG 1 - SITUATIONSPLAN



BILAG 2 - SYDFACADE



BILAG 3 - NORDFAÇADE



Nordfaccade

3,2m

33,70m

Vinklet
bygningsskrop

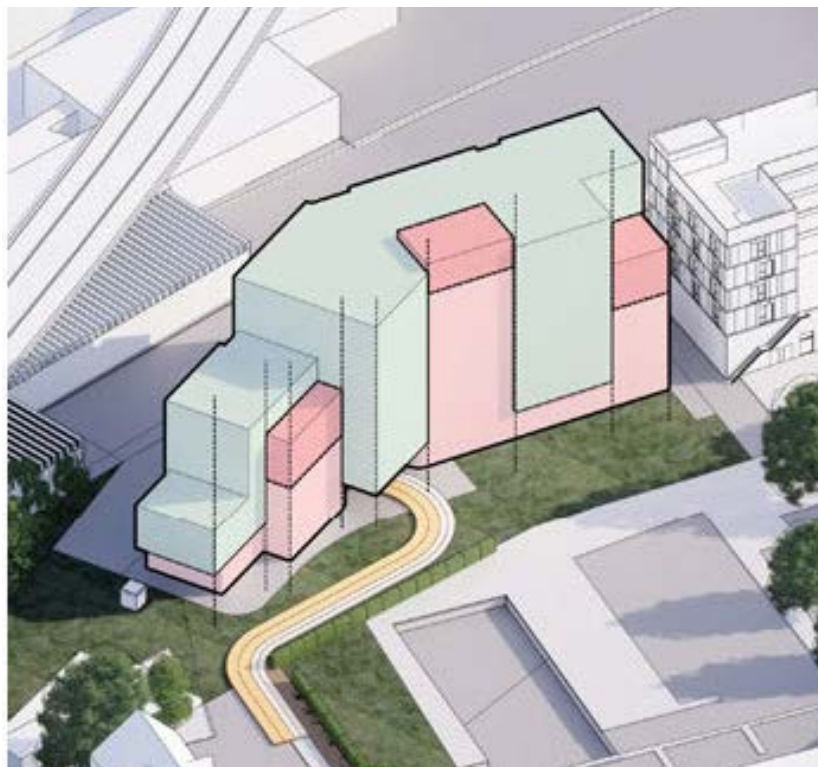
Facade set i forkorning
pga. vinklet bygningsskrop

SKEL

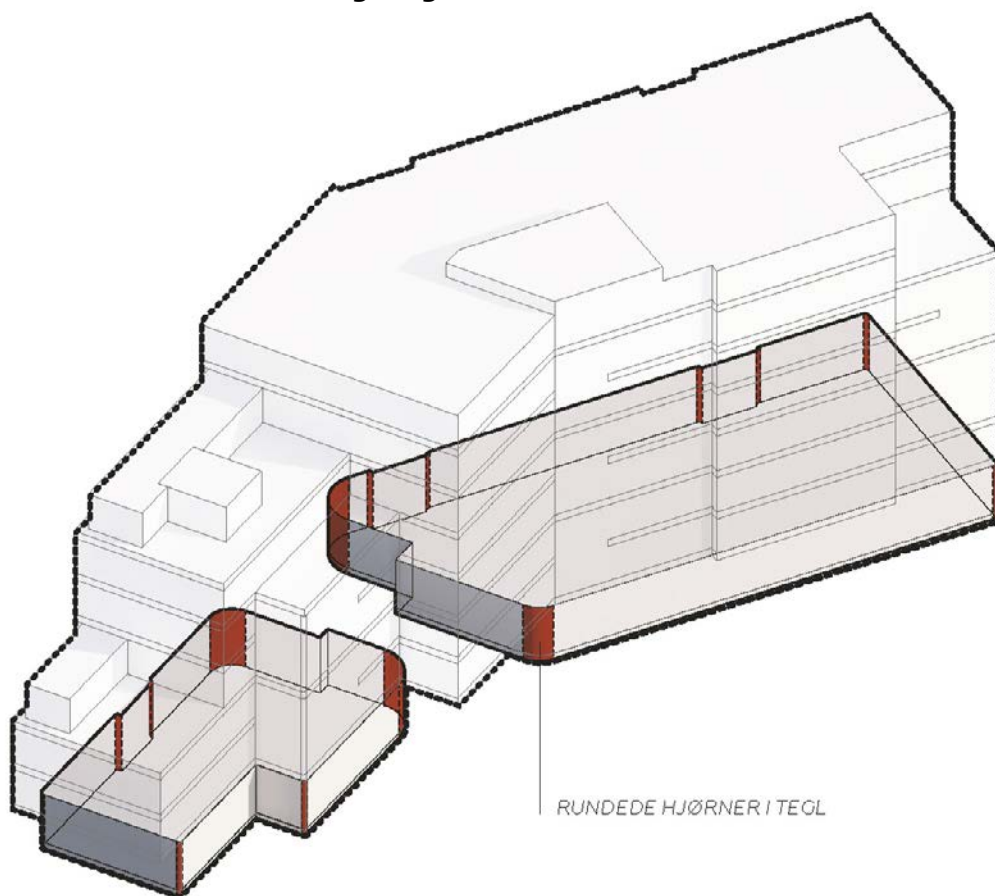
BILAG 4 - VEST- OG ØSTFACADE



BILAG 5 - MURVÆRK - DETALJERING



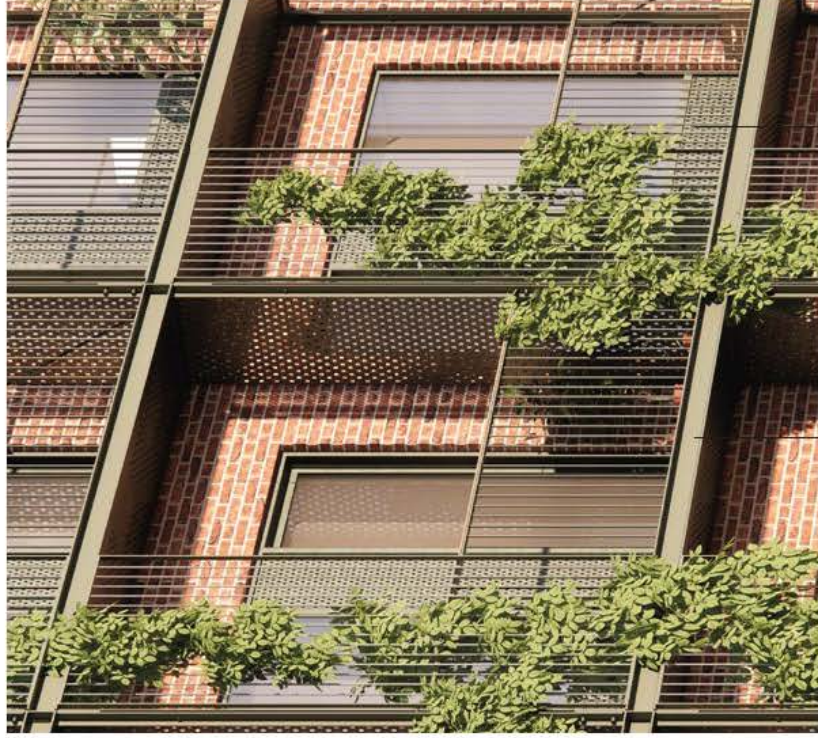
I facadens udtryk skal der i murværkets detaljering differentieret mellem boliger og fællesfunktioner.



Alle udvendige hjørner i bygningens stueetage skal være "rundede", som vist på figuren overfor.

BILAG 6 - FACADEMATERIALER

VINDUESBRYSTNINGER
Vinduesbrystninger med hulplader som lydsulser og lejlighedsadskillelser på altaner.



ALTANDÆK
Altandæk udføres med stålprofil i dækforkant. Der isvæjses kropsplader i stålprofiler til mekaniske samlinger, så de dels kan monteres i sektioner og dels fremstår med et industrielt præg.

Altaner males som vinduer.
Der monteres wires til klatreplanter i dækforkanter.

MURVÆRK MED SKRABEDE FUGER
På udkrænger skræbes fugen, så denne fremstår plan med murstenen og dermed lysere.



MURVÆRK MED TRYKKEDE FUGER
I stueetagen og mellem udkrænger trykkes fugen, så denne fremstår i skygge og dermed mørkere.

FORMSTEN
I stueetagen benyttes formsten i falsene for at understrege det afrundede formsprog fra passagen.

BILAG 7 - FACADEMATERIALER

ARKITEKTUR Materialer



BILAG 8 - FACADEUDSNIT MED LYDSLUSER

ARKITEKTUR

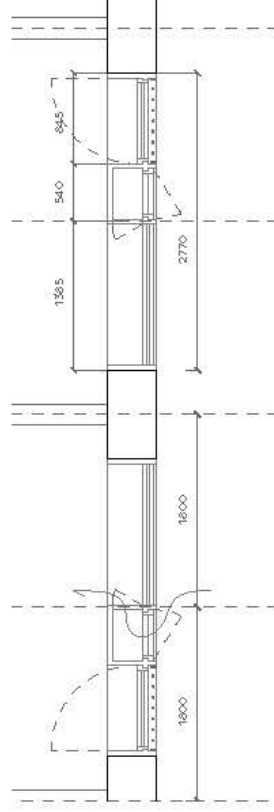
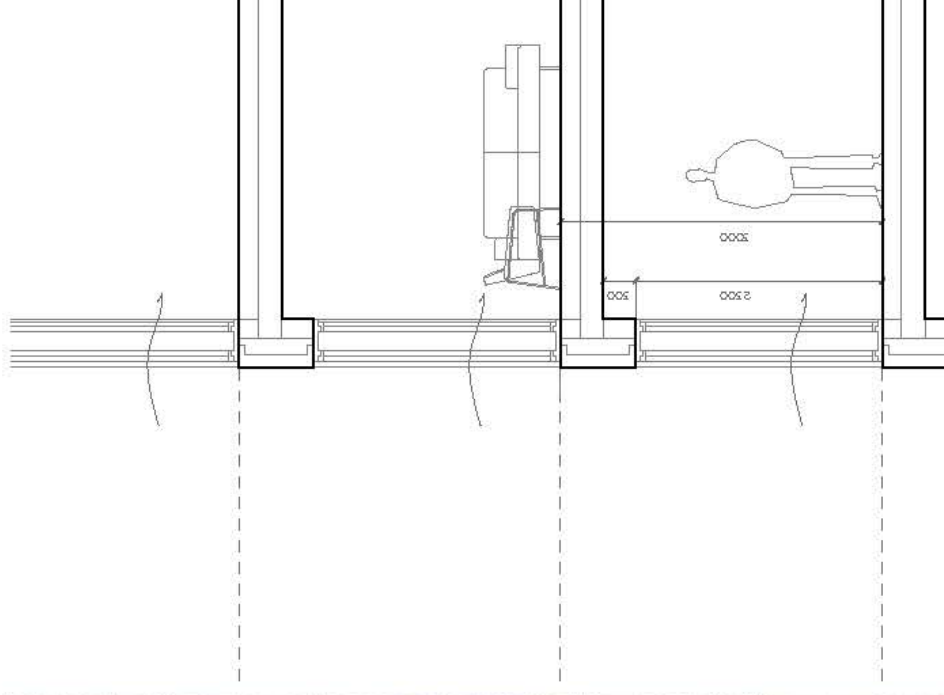
Lydsluser

Lodret placeret lydsluse i vinduespartier, hvor facaden er støjløst. Lydslusen adskiller vinduespartiets faste del fra en gående terrassedør til enten normal eller fransk altan. Lydslusen spænder i hele vinduespartiets højde.

Lydslusen består udvendigt af et oplukkeligt fyldningselement, der visuelt er integreret i det øvrige vinduesparti.

Fyldningselementet udføres med omrammeret forplade, der svarer til forplader i øvrige vinduesbrytninger og materialitet og behandling som vinduespartier generelt.

Bag lydslusens oplukkelige fyldningselement findes en isoleret kasse, der afbøjer og dæmper støj. Inndvendigt findes et opluk, så lejligheden kan få frisk, støjdæmpet luft, der overholder grænseværdien for krav til boliger.



BILAG 9 - FACADEUDSNIT - KANTZONE

ARKITEKTUR

Kantzonesnit - 1:50

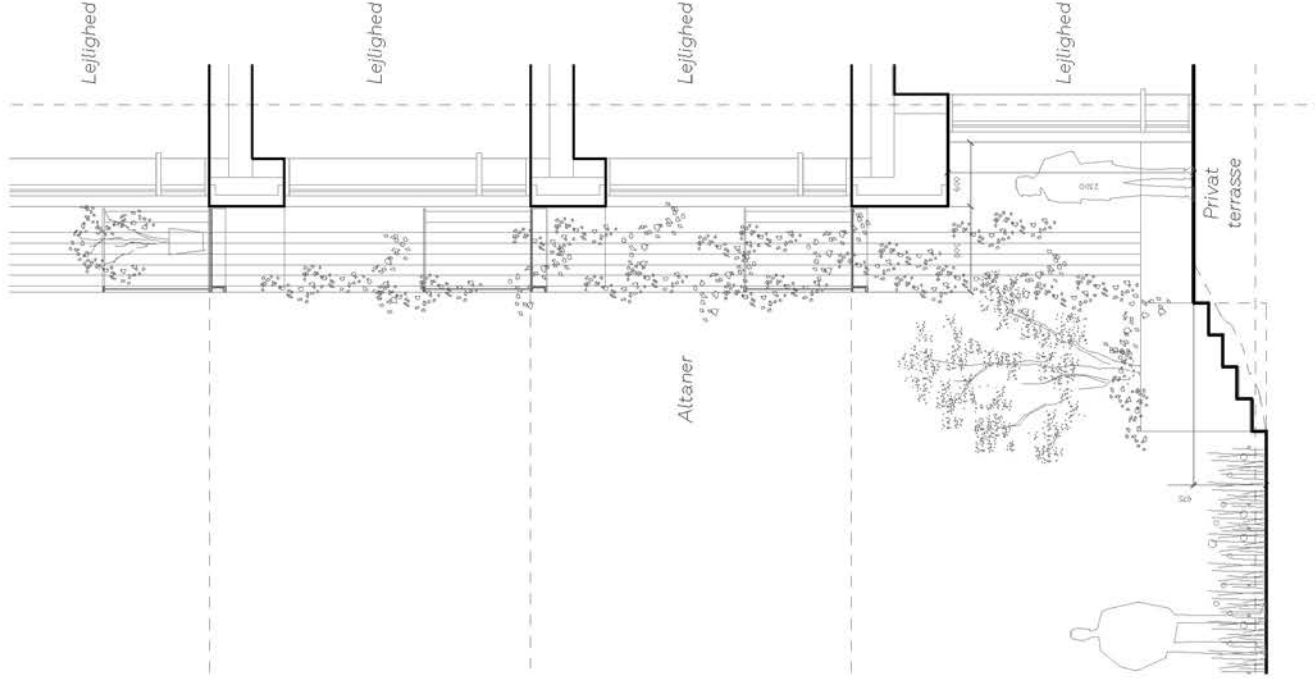
Snit ved sydvendte boliger / stueetage.



Udkragning, hævet stueetage og skjærmende beplantning definerer et privat uderum foran lejligheder i stueetage.

Plantekummer mellem lejligheder giver grobund for klatreplanter op ad altaner og afskærmende beplantning mellem lejligheder.

Plantekummer giver mulighed for skjærmende beplantning mellem lejlighed og fælles opholdsareal



BILAG 10 - FACADEUDSNIT - KANTZONE

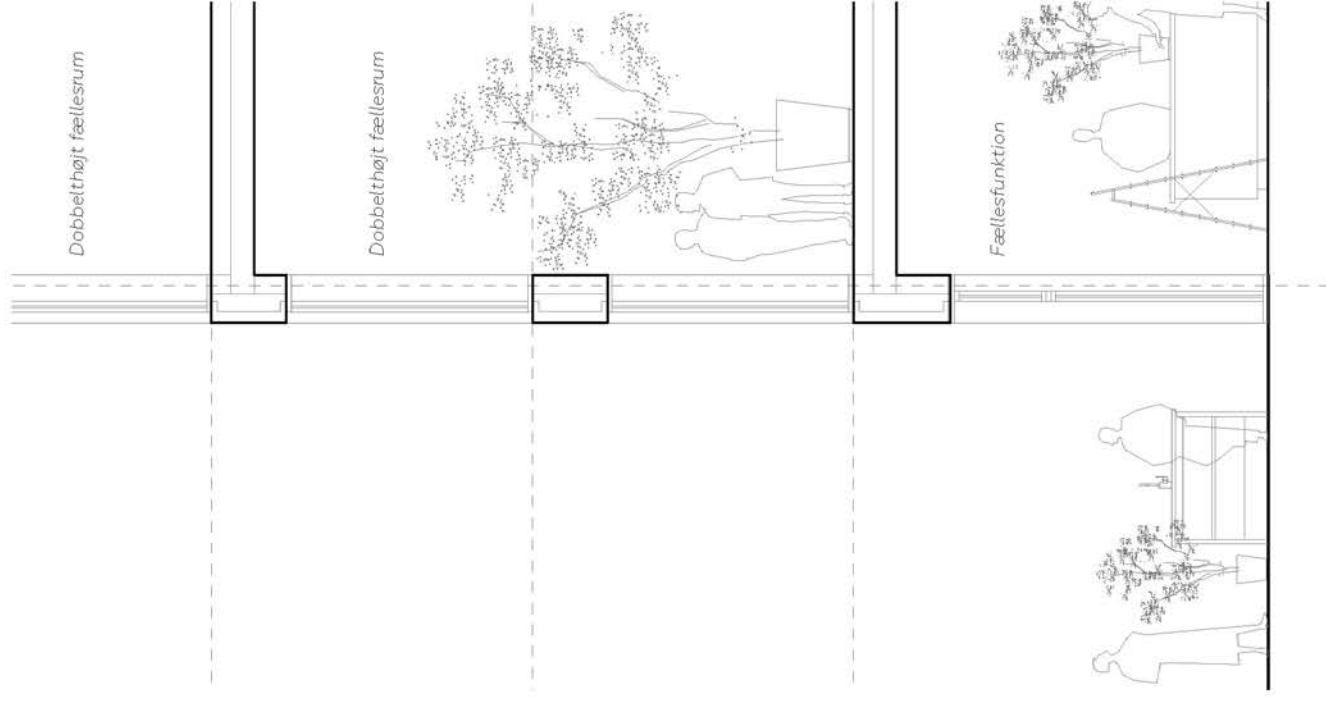
ARKITEKTUR

Kantzonesnit - 1:50

Snit ved dobbelthøj fællesfunktion mod syd.



Belagt flade i forbindelse med fællesrum giver mulighed for at inddrage uderum til fællesaktiviteter

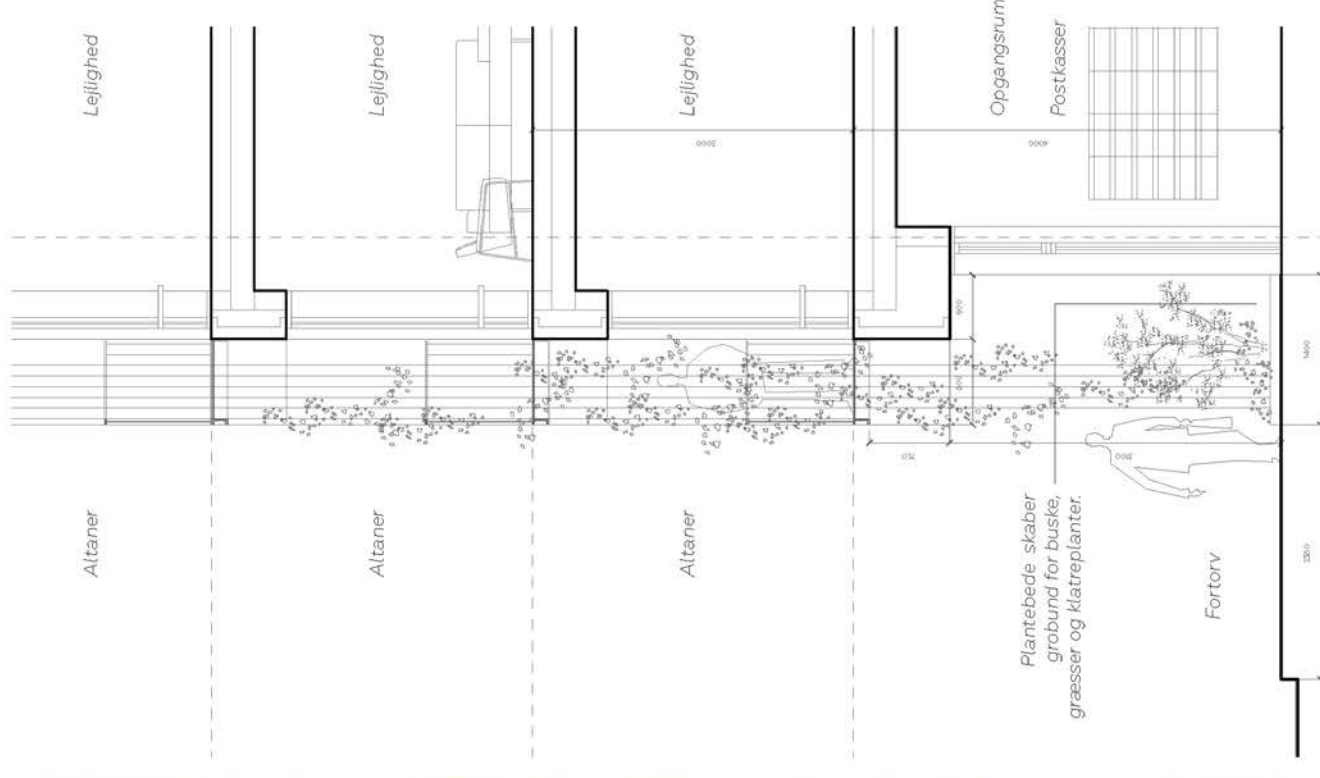


BILAG 11 - FACADEUDSNIT - KANTZONE

ARKITEKTUR

Kantzonesnit - 1:50

Snit af indgangsparti mod nord.



Fællesrum i stueetage bidrager til en aktiv, tryghedsskabende facade.

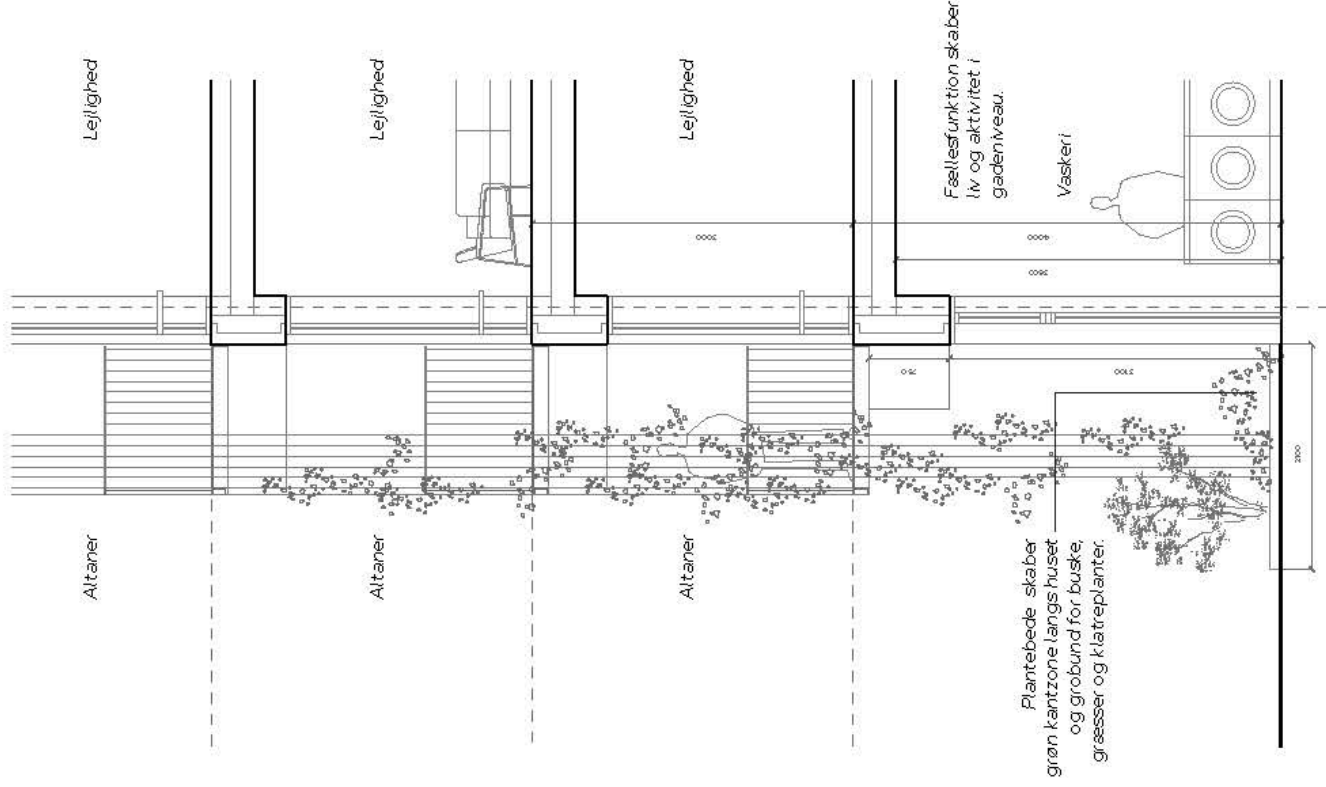
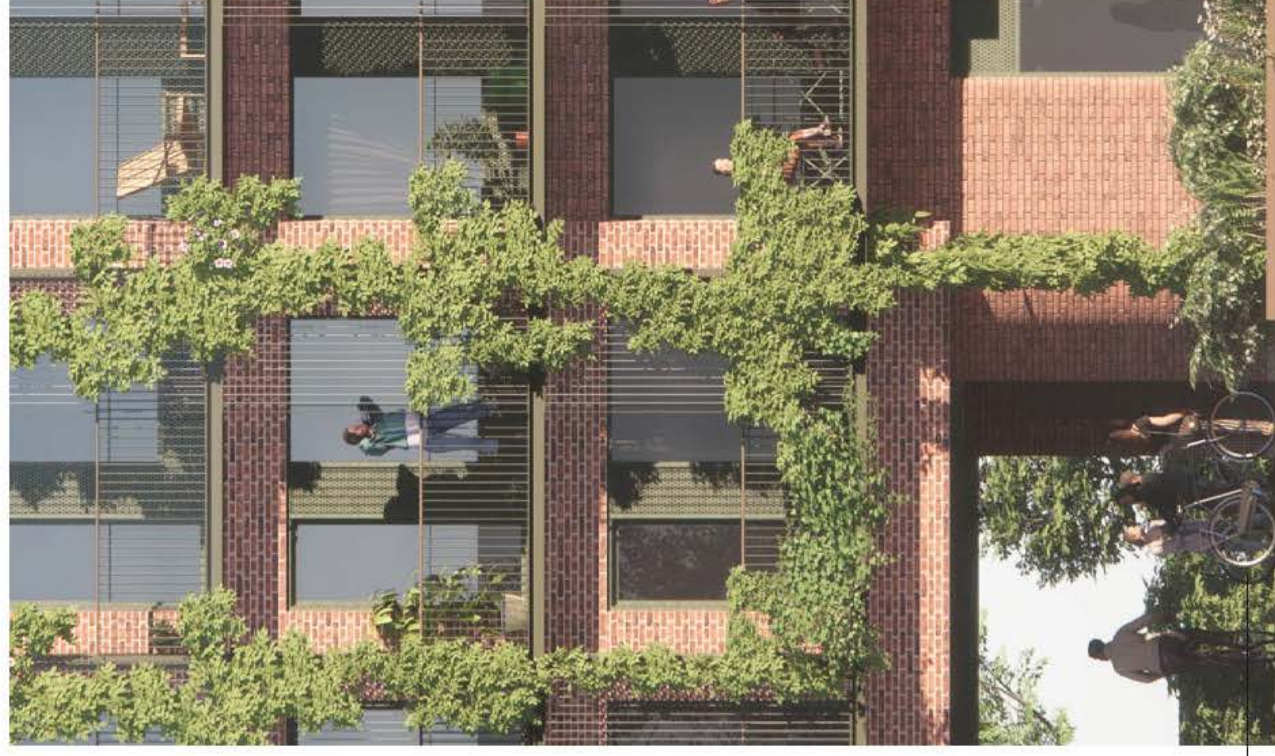
Plantebede mellem facade og fortorv giver grobund for klatreplanter op ad altaner.

BILAG 12 - FACADEUDSNIT - KANTZONE

ARKITEKTUR

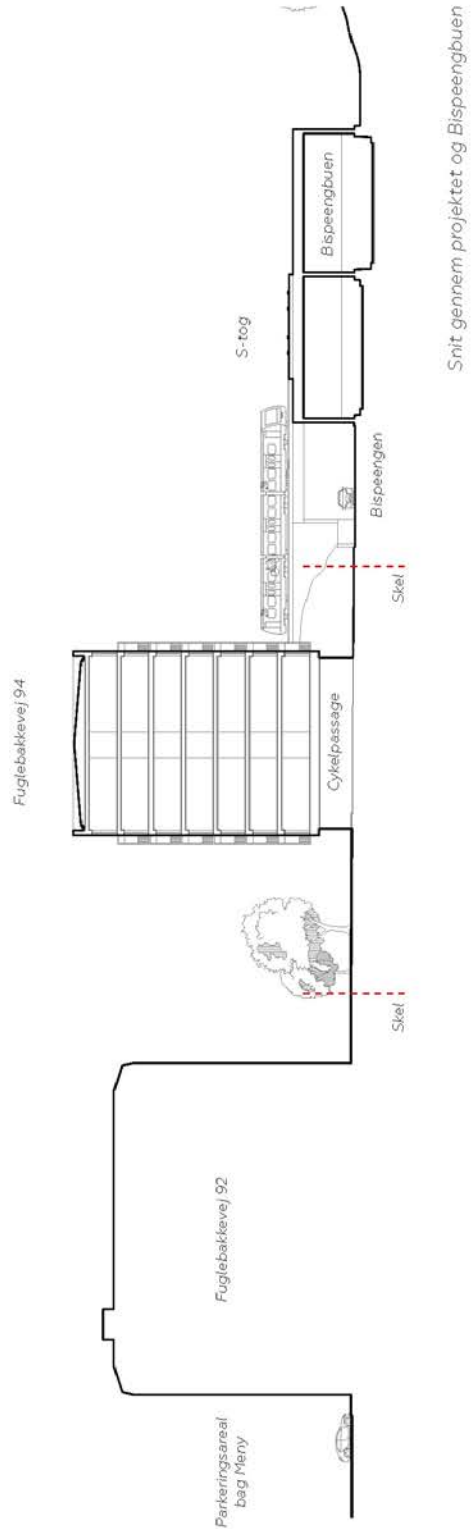
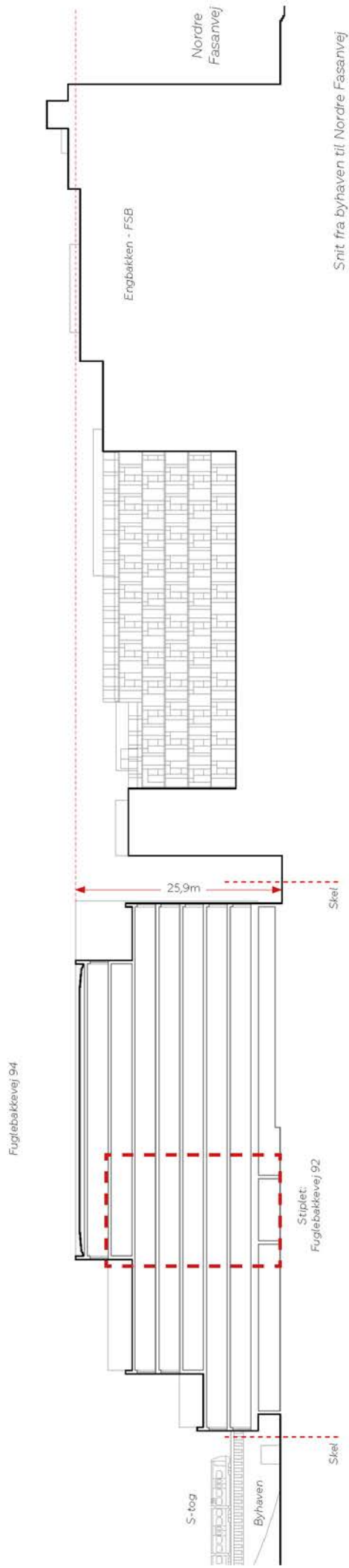
Kantzonesnit - 1:50

Snit af nordvendt fællesfunktion ved cykelpassage.



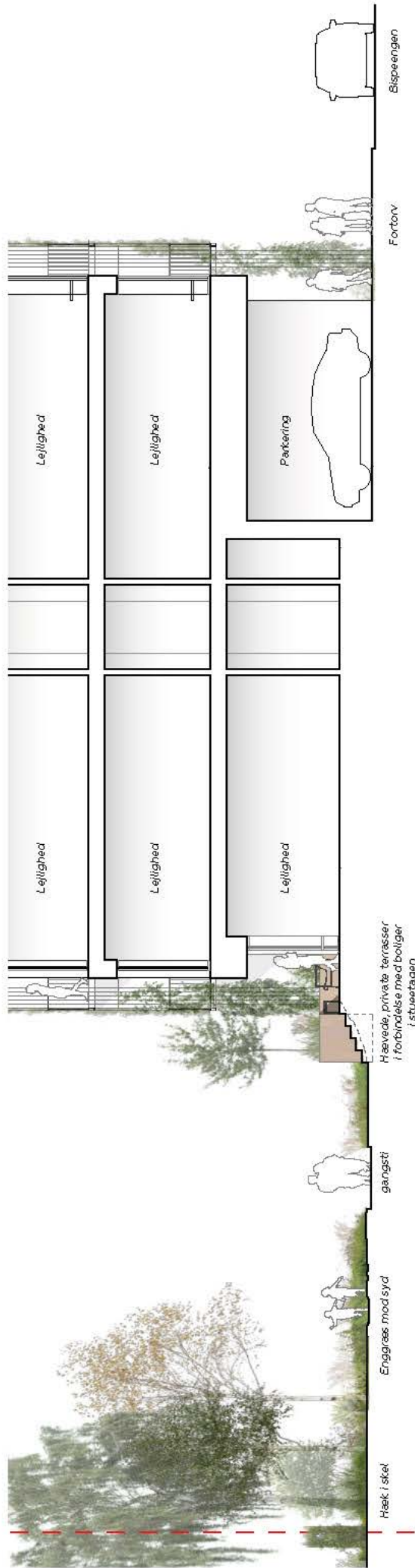
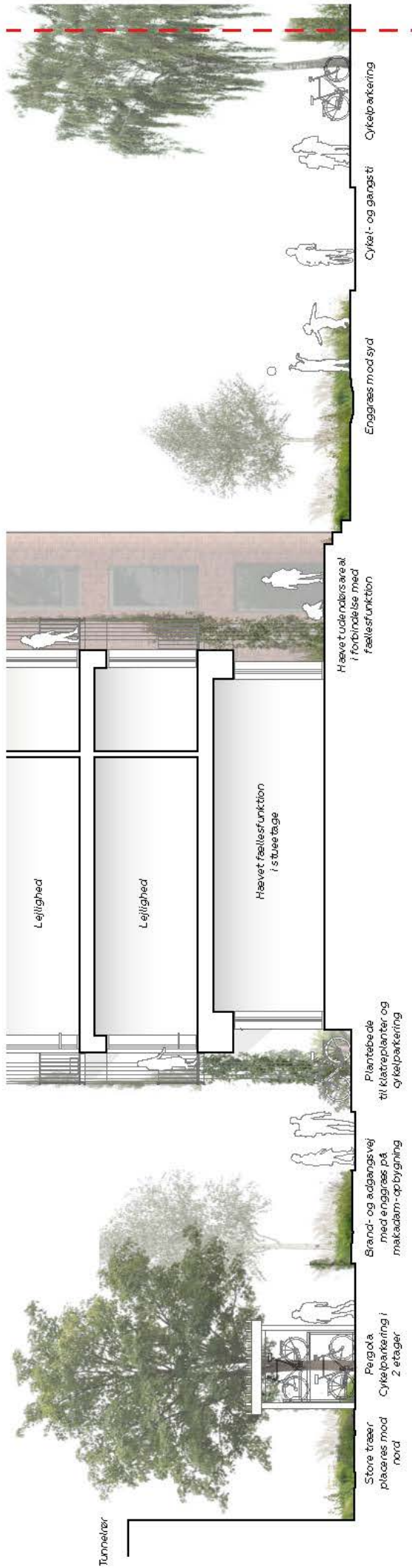
Passagen skaber både en bymæssig forbindelse og relationer mellem beboere, naboer og forbi passerende, der bevæger sig forbi husets

BILAG 13 - BYRUMSSNIT



BILAG 15 - LANDSKABSSNIT

UDVENDIG ORGANISERING Byrumssnit - 1:100



BILAG 16 - LANDSKAB - BEPLANTNING, BELÆGNING OG MATERIALER

Belægninger og kanter



Fortov

Fortovsfliser og granit
chaussésten

Traditionelt fortov med fortovsfliser og granit chaussésten føres igennem området fra Fuglebakkevej til Bispeengen og videre ned langs Bispeengen hvor det kobles det eksisterende fortov langs FSB's bygning. Der benyttes armerede fortovsfliser ved krydsende trafik (indkørsel til parkering) og brandvej.



Cykelsti

Asfalt og termoplast

En dobbeltrettet cykelsti på 2,5 meter føres igennem fra Fuglebakkevej til Bispeengen.



Boligstier

Røde naturklinker

De nære boligstier og terrasser udføres i røde naturklinker. Læggemønstre, dimensioner og bærelag tilpasses lokalt, så de er dimensioneret til såvel gangsti og brandvej hvor dette er aktuelt.



Hævede haver

Cortenstål

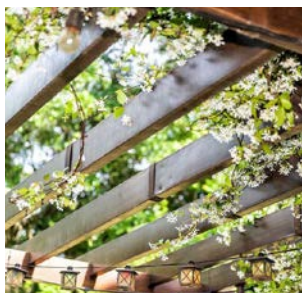
De hævede havezoner langs boliger i stueetagen udføres i cortenstål.

Beplantning - nordlige arealer



Gråpoppel

Hurtigt- og højt voksende og robust træ med stor krone. Poplen plantes i nord som skærmende træ mod banen. Med placering nord for bebyggelsen er der ingen skyggegener for bebyggelsen. Der etableres rodvenlig bærelagsopbygning omkring træerne for at sikre gode vækstvilkår.



Pergola

Placeret over over cykelparkering og affaldscontainere. Klatreplanterne laver et let grønt løvtag der skærmer for indsyn fra de nærliggende boliger.



Klatreplanter

Pergola og hegn omkring renovation tilplantes med klatrehotensia og skovranke (clematis).



Mangeblomstret rose

Areal langs betonvæg ved tunnelrør tilplantes med mangeblomstret rose, slåen og havtorn. Alle varierende og robuste buskplantninger op mod den lukkede betonvæg for at skabe en frodig ramme omkring cykelparkering og renovationsområde.

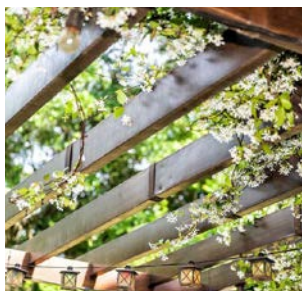
BILAG 17 - LANDSKAB - BEPLANTNING, BELÆGNING OG MATERIALER

Beplantning - mod østlige skel



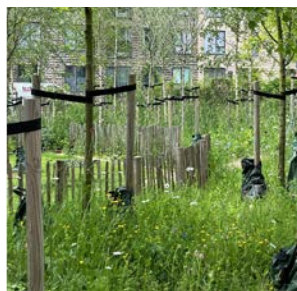
**Bævreasp
Hjertebladet el
Fligebladet el**

I den smalle passage mod FSB's bygning plantes slanke træer, der skaber en grøn skovpassage mellem Bispeengen og Byhaven i syd. Træer og bundvegetation trækkes ud mod fortov og hen langs bygning, hvor det vil skabe en grøn ankomst når man ankommer fra Nordre Fasanvej i øst.



Pergola

Placeret over over cykelparkering, gentager pergolatema fra renovationsområdet i nord.



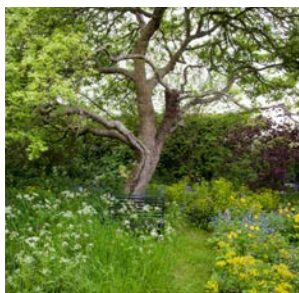
Bundvegetation

Frodig bundvegetation af skyggetålende græsser og stauder



Bundvegetation

Beplantning, byhave og private haver i syd



Træer

Enkeltstående egetræer
Æble
Pære
Paradisæble



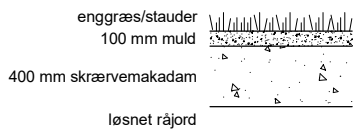
Staudeeng

De grønne fællesarealer tilplantes med en blanding af staudeeng af hjemmehørende arter med lang blomstringstid der giver gode forhold for bier og andre bestøvende insekter. Staudeeng er velegnet at plante på macadamopbygning på brandvej, som dermed kan udlægges som grønne arealer. I staudeengen etableres klippede stjer, der kan varieres år for år eller tilpasses de gangmønstre der opstår når haveanlægget tages i brug.

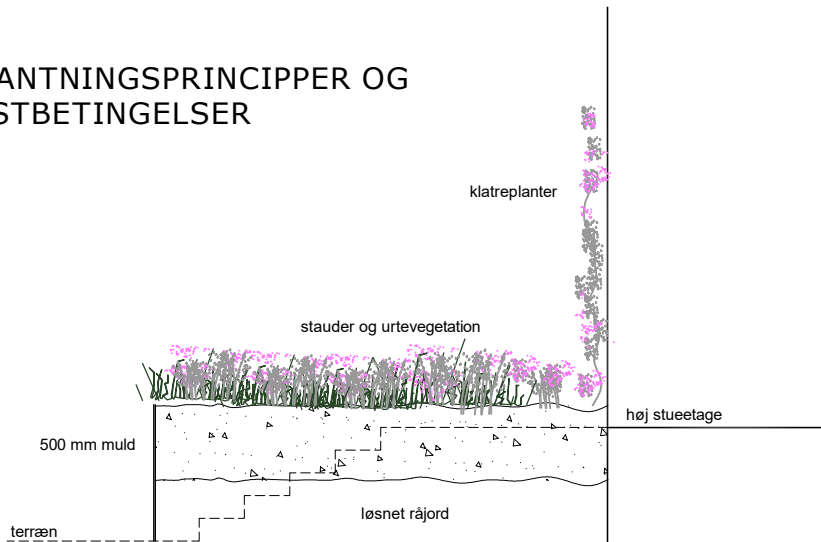


Havezone med stauder

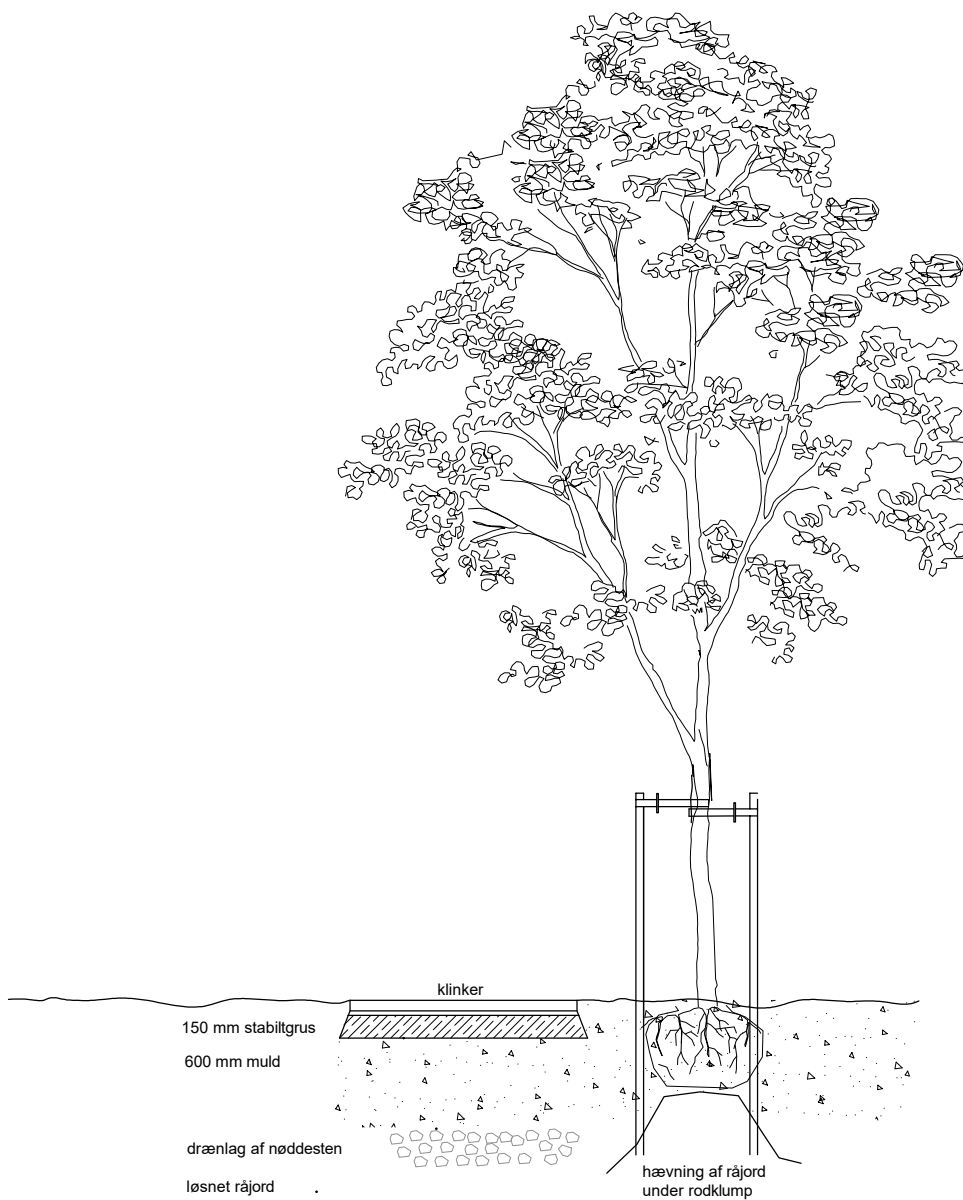
BILAG 18 - BEPLANTNINGSPRINCIPPER OG VÆKSTBETINGELSER



Opbygning af grøn brandvej



Højbed ved have i stueetage



Rodvenligt bærelag under klinkestier

BILAG 19 - BIOFAKTORBEREGNING

Fuglebakkevej, biofaktorberegning

Opdateret 09-10-2024

Udfyld grønne felter
Grå felter er resultat af input

Samlet eksisterende ubebygget areal	Samlet areal for eksisterende projektområde	Samlet areal for fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)	Samlet areal for fremtidigt projektområde (efter 10 år)	enhed
2.131	2.580	1.787	2.580	m2

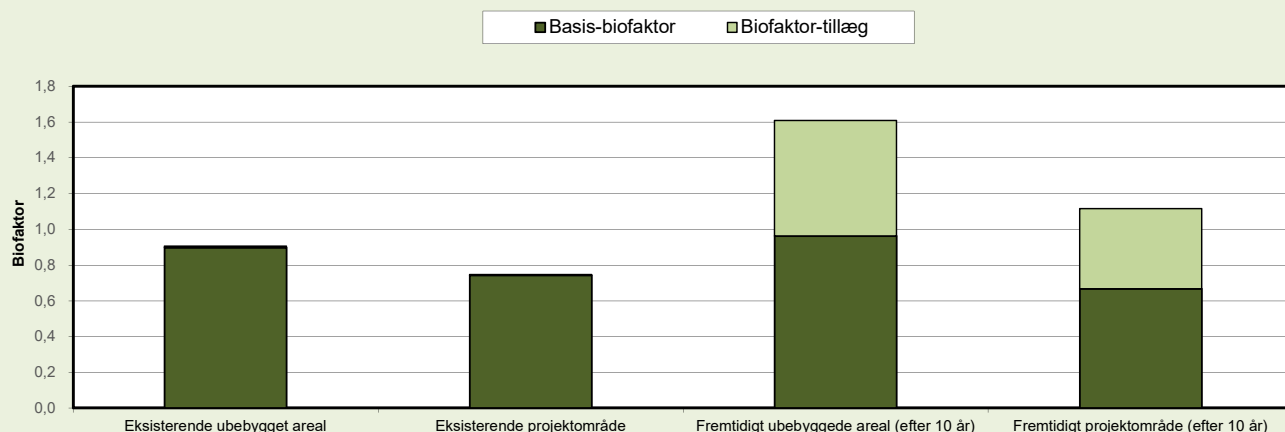
Basisarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebyggede areal (efter 10 år)	Fremtidigt projektområde (efter 10 år)	m2
	Bygninger fodaftryk (kun for projektområdet)	0,0		449		793,4	m2
	Asfalt, fliser o.l.	0,0	1161	1161	823	823	m2
	Grusarealer, græsarmring	0,3	52	52	73	73	m2
	Klipet græs/boldbaner	0,5	767	767	242	242	m2
	Stauderbede o.l.	0,5	0	0	40	40	m2
	Krat og buske under to meter	0,5	151	151	43,6	43,6	m2
	Naturgræs	1,0	0	0	565	565	m2
	Krat og buske over to meter	1,5	0	0	0	0	m2
	Træ- og skovplantninger	2,0	719	719	485	485	m2
	Vandareal, ikke permanent	0,5	0	0	0	0	m2
	Søareal, permanent	1,0	0	0	0	0	m2
Biologisk volumen			1912,61	1912,62	1719,71	1719,72	
Basis-biofaktor			0,90	0,74	0,96	0,67	

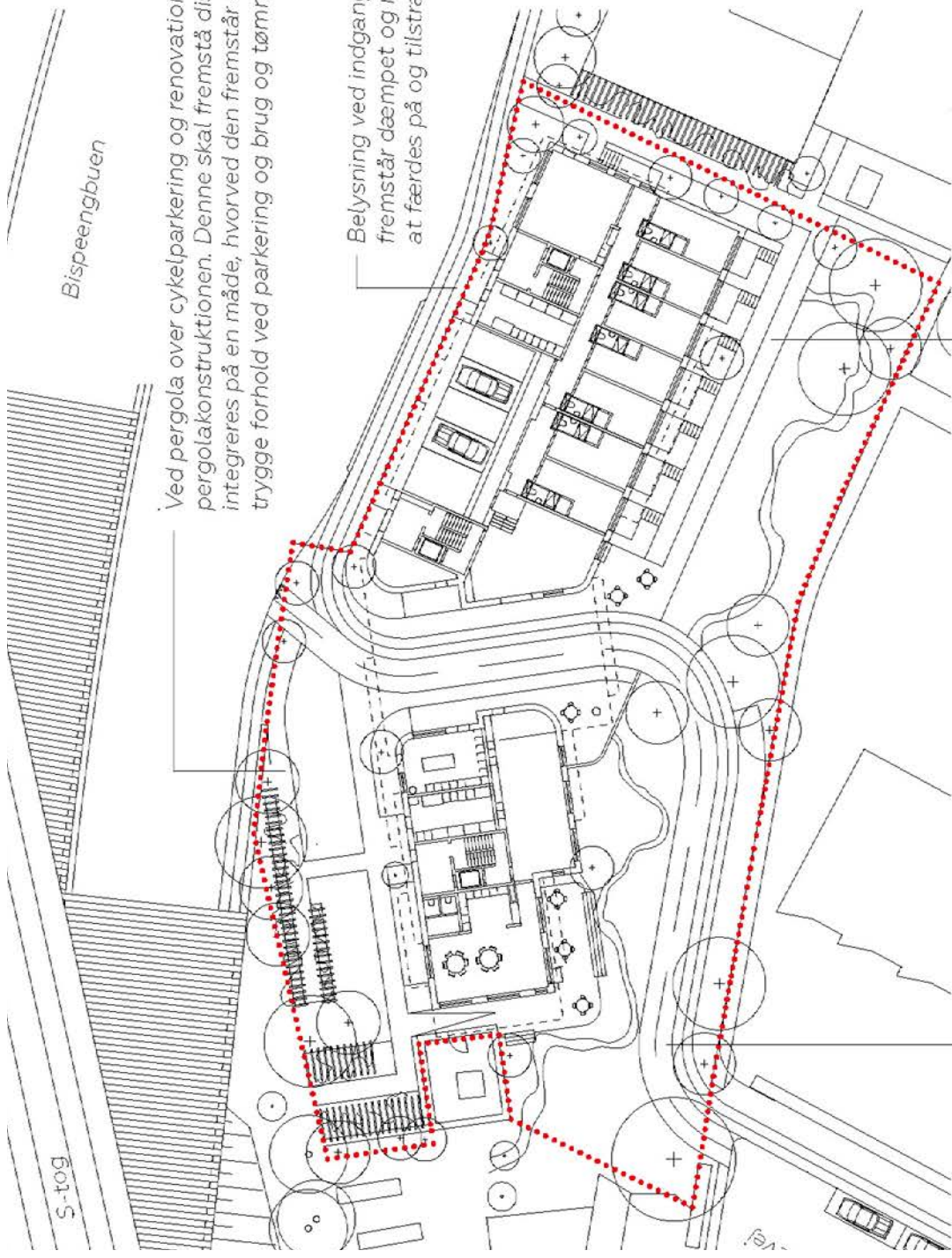
Tillægsarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal	Fremtidigt projektområde	m2
	Tag- og facadebeplantning	0,5	0	0	1236,5	1236,5	m2
	Enkeltstående træers kroneareal (kronediameter)	2,0	7,1	7,1	268,4	268,4	m2
	Regnvandsnedsvivning fra belagt areal	0,5	0	0	0	0	m2
	Areal dækket af egen kompost	0,5	0	0	0	0	m2
Biofaktor-tillæg			0,01	0,01	0,65	0,45	
Samlet arealer							
Basis-biofaktor			0,90	0,74	0,96	0,67	
Biofaktor-tillæg			0,01	0,01	0,65	0,45	
Samlet biofaktor for grundarealer og tillægsarealer			0,90	0,75	1,61	1,11	

Samlet biofaktor fordelt efter basis-biofaktor og biofaktor-tillæg



BILAG 20 - BELYSNING



Ved pergola over cykelparkering og renovation integreres belysning i pergolakonstruktionen. Denne skal fremstå diskret med en usynlig lyskilde, og integreres på en måde, hvorved den fremstår hærværkssikker og skaber sikre og trygge forhold ved parkering og brug og tømning af containere.

Belysning ved indgange og indendørs renovationsrum fremstår dæmpet og retningsbestemt, så adgangsveje er trygge at færdes på og tilstrækkeligt oplyste for renovationsarbejderne.

Ved cykelsti og langsgående fortov opsættes parklamper, der skaber et trygt oplyst forløb fra Fuglebakkevej til Bispeengen.

Langs boligstier opsættes retningsbestemt pullerbelysning med en lyspunktskilde på omkring 1 m og vægmonteret belysning ved primære indgange i en ophængningshøjde på c. 1,7 meter.

Bilag 21: Servitutredøgørelse

Servitutredøgørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 233c og af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Løbenummer	Dato	Omhandlende
981298-02	17.10.1913	Bebyggelsesregulerende bestemmelser hvorom kommunen skal godkende bl.a. facade m.m. på beboelsesbygninger

Servitutredøgørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 233a og af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Løbenummer	Dato	Omhandlende
981296-02	17.10.1913	Bebyggelsesregulerende bestemmelser hvorom kommunen skal godkende bl.a. facade m.m. på beboelsesbygninger

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.

Mindretalsudtalelser jf. Planlovens § 24 stk. 2:

K: Konservative stemmer imod, idet vi mener, at et 8-etagers byggeri med en bebyggelsesprocent på 200% er for højt, samt at vi ikke ønsker, at der bygges ind over Byhaven og fældes seks platantræer. Kommunalbestyrelsen bør følge sin beslutning i 2020 om at søge området udlagt som et grønt område, fremfor at bygge på det.

