

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



**[FORSLAG]**

RAMMER OG RETNINGSLINJER

**KOMMUNEPLAN 2025**

DET GODE LIV I DEN GRØNNE, BLANDEDE BY



## INDHOLD

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN .....	5
INDLEDNING .....	7
BYUDVIKLING .....	8
BOLIGER .....	12
Boligtilvækst .....	12
Almene boliger .....	14
Boliger generelt .....	16
ERHVERV .....	24
DETAILHANDEL .....	26
TEMA - BYUDVIKLINGENS FIRE HOVEDKATEGORIER .....	30
BYENS HUSE .....	32
TEMA - BÆREDYGTIGT BYGGERI OG RENOVERING .....	36
TEMA - SOLCELLER .....	39
TEMA - DETALJERING I LOKALPLANER .....	44
BEVARING .....	46
TEMA - BYNATUR - OMFANG OG KVALITET .....	52
GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING .....	54
OPHOLDS- OG LEGEAREALER .....	66
TEMA - KVALITET I OPHOLDSAREALER .....	68
MOBILITET .....	70
Parkering .....	78
MILJØ OG KLIMA .....	82
AFFALD .....	96
STØJ OG LUFTFORURENING .....	97
SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER .....	99
Rammer for detailhandel .....	170
Rammer for lokalplanlægning - Anvendelseskategorier .....	172



*Rolighedsvej ved Prins Henriks Skole. Foto: Frederiksberg Kommune.*

## HVAD ER EN KOMMUNEPLAN

En kommuneplan er den overordnede og langsigtede plan for kommunens fysiske udvikling. Den gælder for en fireårig periode og har et tolvårigt sigte.

Frederiksbergs kommuneplan baserer sig på Frederiksberg Bystrategi 2024, som er kommunens planstrategi med de overordnede temaer: Tryk og blandet by, Grøn og klimavenlig by, Byen for alle og Vidensby med udsyn.

Kommuneplanen er bindeleddet mellem landsplanlægning og lokalplanlægning samt enkeltafgørelser efter blandt andre plan-, miljø-, natur-, bygge- og vejlovgivningen.

Kommuneplanen indeholder fire spor: Hovedstruktur, retningslinjer, rammer og en supplerende redegørelse. Du sidder nu med rammer og retningslinjer. Hovedstrukturen samt redegørelsen finder du i særskilte hæfter.

### **Hovedstruktur**

Indeholder de overordnede mål for udviklingen og brugen af kommunens areal og viser kommunalbestyrelsens afvejning af interesser.

### **Retningslinjer**

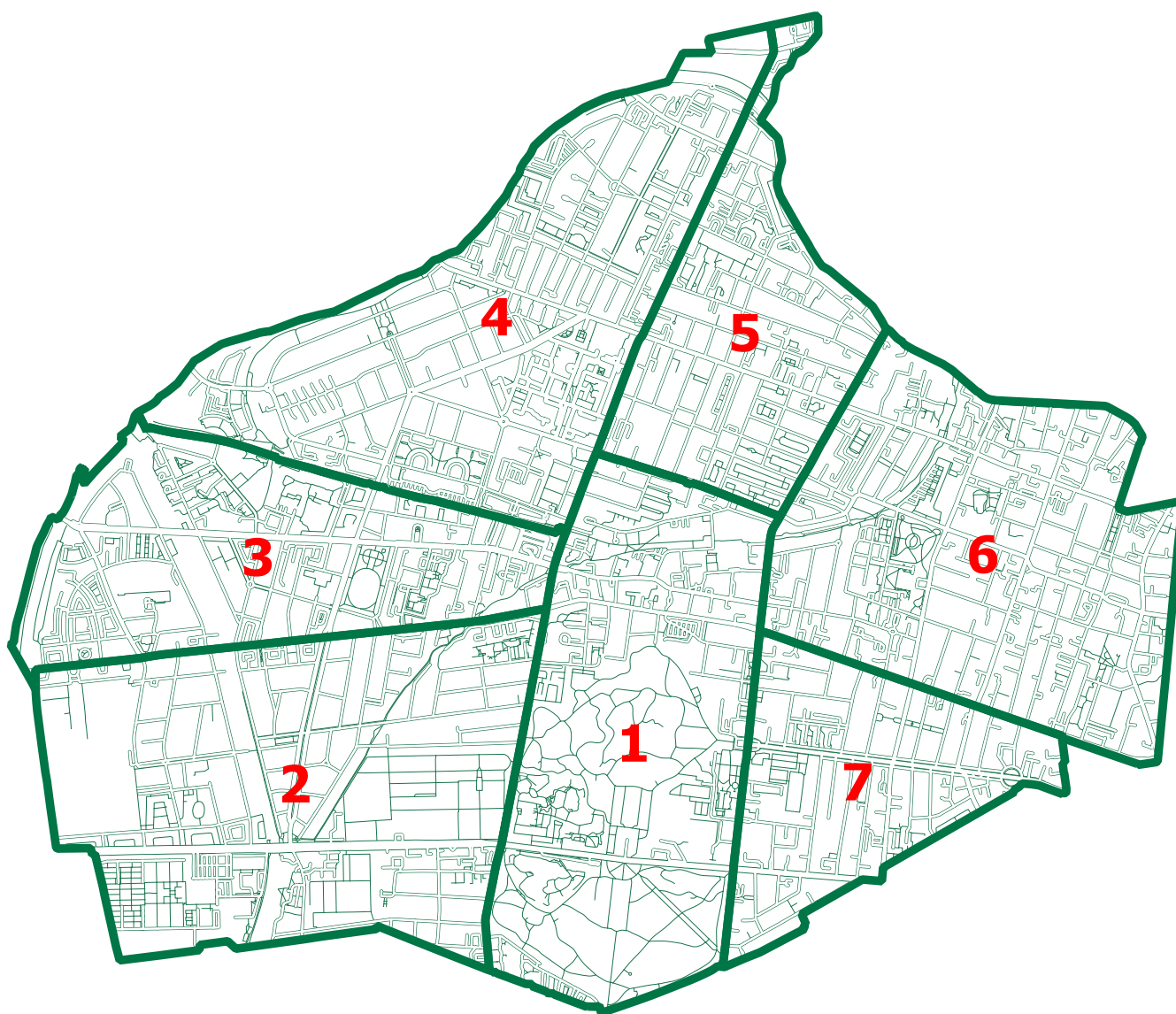
Udgør grundlaget for kommunens administration efter planloven og andre love og oplyser, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen.

### **Rammer**

Viser hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder generelt og i de enkelte områder. Rammerne er specifikke regler, som kommunen skal følge i lokalplanlægningen. De indgår også i kommunens vurdering af ansøgninger om byggetilladelse, når der ikke foreligger en lokalplan, og et projekt ikke kræver lokalplan.

### **Redegørelse**

Indeholder baggrundsviden og skal danne grundlag for myndighedernes og offentlighedens forståelse af kommuneplanens bestemmelser.



Frederiksbergs syv kommuneplanområder

## INDLEDNING

### RAMMER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning udgøres af generelle rammebestemmelser og af rammebestemmelser for enkeltområderne. Rammerne gælder sammen med retningslinjer for kommuneplanens temaer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling og lokalplanlægning.

De fremtidige lokalplaner skal være i overensstemmelse med retningslinjer og rammer, således at lokalplanerne kan være mere restriktive end retningslinjer og rammer, mens det modsatte ikke kan være tilfældet.

Rammerne for enkeltområder er delt op i afsnit - ét for hvert af syv kvarterer på Frederiksberg.

I rammeskemaerne har hvert enkelt rammeområde en farve, der angiver anvendelsen, samt en betegnelse bestående af en tal- og bogstavkombination, som henviser til kvarter- og rammeområde. Samme tal- og bogstavkombination kan genfindes på kort over hvert enkelt kvarter.

Der fastlægges rammer for

- områdets anvendelse
- maksimal bebyggelsesprocent
- maksimalt etageantal
- eventuelle særlige bestemmelser for det pågældende rammeområde, f.eks. områdets placering i hhv. bystruktur og detailhandelsstruktur samt supplerende bestemmelser om bebyggelse.

Rammerne for lokalplanlægning omfatter desuden en samlet oversigt over hhv. de nye udlæg til detailhandel, de samlede rammer for detailhandel og de maksimale butiksstørrelser inden for kommunens detailhandelsstruktur med henvisning til, hvilke af kommuneplanens rammeområder, der omfatter bymidte, bydelscentre og lokalcentre.

Arealoversigten og beskrivelse af anvendelseskategorier er vist bagest i dokumentet.

De enkelte kvarterers fredede og bevaringsværdige bygninger er udpeget på kortene, ligesom det er angivet, hvilke områder, der er omfattet af en bevarende lokalplan.

## RETNINGSLINJER

- Frederiksberg Kommune er en del af Fingerbyen. Fingerbyplanen fastlægger de overordnede principper for arealanvendelse i de enkelte dele af Fingerbyen. Der foretages en konkret udpegning af en række områder til stationsnære kerneområder, og reglerne fra Fingerplan 2019 er medtaget som retningslinje for stationsnær lokalisering. Byområdet opdeles afhængigt af nærheden til en station i stationsnære kerneområder, stationsnære områder i øvrigt og ikke-stationsnære områder.

### Stationsnære kerneområder og stationsnære områder

- Strukturen vist på retningslinjekort nr. 1 er udpeget som stationsnært kerneområde, med udgangspunkt i 600 m gangafstand fra stationer.
- Det øvrige Frederiksberg, på nær et mindre område nær ZOO, ligger inden for 1.000 m fra en station og dermed inden for stationsnært område.

### Lokalisering

- Byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv over 1.500 m<sup>2</sup>, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed herfor.
- Ved knudepunktsstationerne Frederiksberg og Flintholm skal det tilstræbes, at en del af de stationsnære lokaliseringsmuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv.
- Hvis der planlægges for kontorbyggeri på mere end 1.500 m<sup>2</sup> i det stationsnære område (uden for det stationsnære kerneområde) i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed\* herfor, skal der i et kommunepantillæg redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre tilsvarende trafikale effekter i det stationsnære kerneområde.
- Større kontorbyggeri over 1.500 m<sup>2</sup> kan dog lokaliseres uden for det stationsnære kerneområde i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed herfor, såfremt en af følgende situationer gør sig gældende:
  - der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i de stationsnære kerneområder i omegnen,
  - der fastlægges en parkeringsnorm på højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri,
  - det drejer sig om udvidelse af en kontorejendom opført før 1. januar 2007.

### Fingerplan 2019

Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter omfatter:

Kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o. lign.

Byfunktioner af regional karakter omfatter de byfunktioner blandt ovenstående, som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland, der rækker ud over kommunen og nabokommunerne.




### \*Fingerplan 2019

Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder.

Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Større, tæt boligbyggeri kan ligeledes placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endelig kan større, offentlige institutioner, der overvejende betjener kommunens borgere, også placeres i byområdet uden for de stationsnære områder





-  Byudviklingsområder
-  Område for natur- og byudvikling
-  Område for byudvikling og områdefornyelse

Retningslinjekort 2 - Byudviklingsområder,  
by- og områdefornyelse

1:25.000



Luftfoto - Området ved Nordens Plads - Foto: Rune Johansen (dronerune.dk)

Finsensvej Vest er udpeget som område for byudvikling og områdefornyelse med henblik på udvikling af eksisterende fysiske projekter samt sociale og kulturelle tiltag. Frederiksberg Bakke er udpeget som område for natur- og byudvikling med henblik på udvikling af natur, det rekreative, oplevelsesmæssige og kulturelle potentiale. Solbjerg Parkkirkegård er udskilt som et særskilt område for natur- og byudvikling med fokus på natur- og kulturværdier. Endvidere er Nordens Plads prioriteret som område for byudvikling og områdefornyelse. Se mere om byudviklingsområderne i Hovedstrukturen.

#### Følgende områder er udlagt som byudviklingsområder:

##### Områder for byudvikling og områdefornyelse

- Nordens Plads (1)
- Finsensvej Vest (5)

##### Byudviklingsområder

- Bispeengbuen (2)
- Campusområderne (3)
- Hospitalshaven (4)

##### Områder for natur- og byudvikling

- Frederiksberg Bakke (6)
- Solbjerg Parkkirkegård (7)



**BOLIGTILVÆKST**

## RETNINGSLINJER

- Nye boliger udvikles fortrinsvis ved boligtilvækst i den tætte by i form af byomdannelse, huludfyldning, konvertering eller tagudnyttelse.
- Boligtilvækst kan ske under forudsætning af, at byggeriet skal bidrage til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og den blandede by. Byggeriet skal leve op til Arkitekturpolitik for Frederiksberg med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.



Foto af Campus Rolighedsvej UMEUS og NOLI. Byggeriet rummer 519 studieboliger og 158 et-værelses forsker/iværksætterboliger.  
Foto: Frederiksberg Kommune

Se også temaopslag om Byudviklingens fire hovedkategorier s. 30-31.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Beslutninger om nybyggeri, såsom byomdannelse, huludfyldninger, tagboliger og konverteringer, skal træffes ud fra hensyn til bykvaliteten, og skal bero på kommunens målsætninger og hvilke effekter, projektet har for den omgivende by.

Der gælder følgende kriterier ved beslutninger om nybyggeri:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der f.eks. være fokus på, hvordan projektet bidrager til:
  - o Den blandede by med en variation af boligtyper og ejerformer og/eller understøttelse af fællesskaber.
  - o Arkitektonisk og bymæssig kvalitet.
  - o Bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder.
  - o Tilgængelighed og boligkvalitet, idet tilgængelighed dog skal afspejle den målgruppe, der bygges til.
  - o Klima- og bæredygtighedshensyn, energieffektivisering, reduceret CO<sub>2</sub>-aftryk, skybrudssikring, bedre affaldshåndtering og materialers holdbarhed, miljøpåvirkning og genanvendelse mv.
  - o Grønne forbindelser, begrønning, bynatur og forskønnelse af byens rum.
- I kvarter 2, 3 og 4 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af byen. Her vil – efter en konkret vurdering – hensynet til den blandede by og variation af boligtyper og ejerformer kunne tillægges særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af boliger med skærpede krav til fællesarealer.
- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.
- Konverteringer fra erhverv til bolig vil ofte betyde, at der skal stilles andre krav til parkering, opholdsarealer, støjbeskyttelse m.m., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde.
- Små og mellemstore erhverv skal som udgangspunkt fastholdes, hvorfor der kan forventes tilbageholdenhed med konverteringer fra erhverv til bolig.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav om, at projekter tilføjer nye værdier (jf. ovenstående) til den omgivende by.

Se også s. 17, om at opholdsarealer skal vægtes højere end parkering.

**ALMENE BOLIGER**

- Planloven giver mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 25 % af boligerne skal være almene boliger. Kravet kan ikke stilles, hvis der er tale om et eksisterende boligområde eller et område, der i en lokalplan er udlagt som boligområde.
- Frederiksberg Kommune stiller krav om en andel almene boliger i lokalplaner, der som udgangspunkt er 25 %:
  - Hvis projektet rummer minimum 25 % boliger med en husleje, der er på niveau med huslejen for almene boliger, kan det ud fra en konkret vurdering undlades, at der stilles krav om en andel almene boliger.
  - Som udgangspunkt stilles kravet også, selvom der inden for lokalplanområdets afgrænsning er et større antal almene boliger eller området ligger tæt på andre almene boligområder med en sårbar social balance. Den sociale balance kan understøttes ved f.eks. at opføre almene ungdomsboliger, større familieboliger eller et bofællesskab, lige som der kan vedtages særlige udlejningsregler for at sikre en god social balance i området.
  - En fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse eller, at afdelingen kan sammenlægges med en anden afdeling efter opførelsen.
  - Som udgangspunkt stilles kravet altid, hvis et projekt er 3.200 m<sup>2</sup> eller større.
  - Hvis det samlede projekt er mindre end 3.200 m<sup>2</sup>, kan det efter en dialog med de almene boligselskaber og ud fra en konkret vurdering besluttes, at der ikke stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplanen.
  - Hvis et væsentligt element i projektet er en transformation af en bevarelsesværdig bygning, eller hvis byggeriet ligger i et byområde, hvor de omkringliggende ejendomme har høj bevaringsværdi, vil det bero på en konkret vurdering af den arkitektoniske kompleksitet i det foreliggende projekt, om der stilles krav om almene boliger.



Almene boliger Falkoner Allé 128 opført i 2019. Placeret mod Ågade ved siden af Døves Kirke. Foto: Jens Lindhe.



Almene boliger Falkoner Allé 128 opført i 2019. Set fra haven. Foto: Jens Lindhe.

**BOLIGER GENERELT**

## RETNINGSLINJER

- Eksisterende boliger i områder udlagt til boligformål skal i videst muligt omfang opretholdes.
- Nye boliger skal fremstå tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og egenart.
- Det skal tilstræbes, at boligområder rummer varierede bolig- og ejerformer samt variation i boligstørrelser.
- Det skal tilstræbes, at der ved nybyggeri eller ændret anvendelse til familieboliger er et spænd i boligstørrelserne, så der både bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den i de generelle rammer fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.
- Kommunalbestyrelsen kan anvende de lovgivningsmæssige muligheder for at stille krav om en andel almene boliger i en lokalplan med henblik på, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte boligkvarterer. Når der planlægges for nye boliger, kræves der som udgangspunkt 25 % almene boliger, medmindre kriterierne beskrevet i rammerne gør sig gældende.
- I forbindelse med større uddannelsesinstitutioner kan der indrettes kollegie- og gæsteboliger.
- Kommunalbestyrelsen kan anvende de lovgivningsmæssige muligheder for at stille krav om, at kollegie-, studie- og ungdomsboliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger, med henblik på, at det medvirke til at sikre boliger til studerende.  
Når der planlægges for nye kollegie-, studie- og ungdomsboliger, stilles der som udgangspunkt krav om, at boligerne kun på anvendes til studerende.

Se også generelle rammer for familieboliger s. 19.

**Etageboligområder**

- I etageboligområder skal det tilstræbes, at karréens grønne gårdrum friholdes for nybyggeri.
- Nyindretning af arealer i gårdanlæg i etageboligområder skal understøtte og styrke beboernes fællesskab i den grønne omstilling gennem eksempelvis beboerhaver, nyttehaver, anlæg til affaldssortering, skybrudssikring, p-pladser til cykler mv.

**By- og områdefornyelse**

- Byfornyelse kan udføres efter kriterier fastlagt i byfornyelsesstrategien.



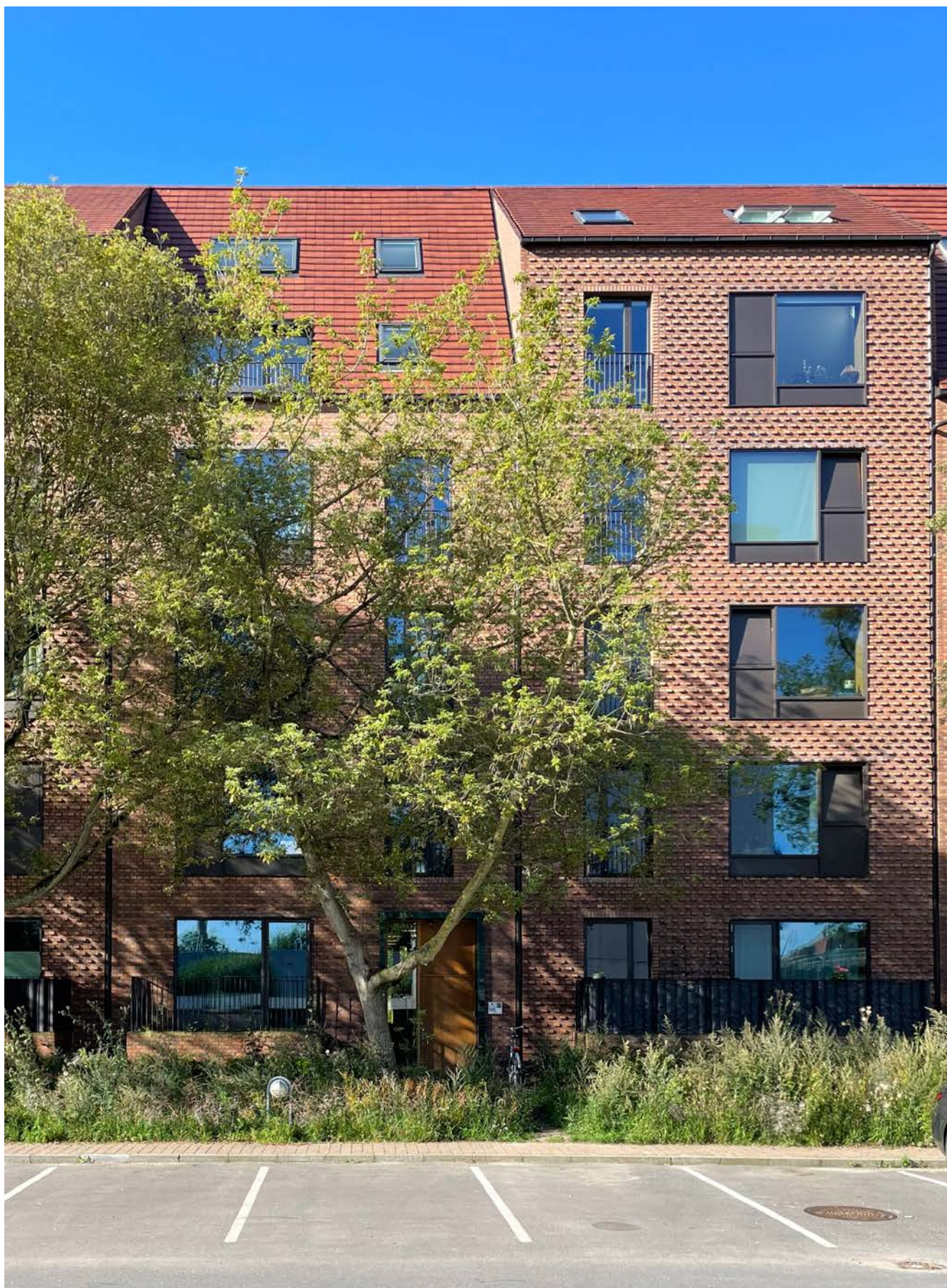
Helårsboliger er ensbetydende med, at der er bopælspligt.

Ved gennemlyst forstås lys fra mindst to verdenshjørner.

Opbevaringsplads bør som udgangspunkt placeres uden for boligen i f.eks. et kælderrum, hvor det samtidig ikke indgår i bygningens beregnede bruttoetageareal.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Eksisterende og ny boligbebyggelse, skal - hvor ikke andet er bestemt - anvendes til helårsbeboelse i selvstændige lejligheder.  
Boligbebyggelse må, med mindre andet er bestemt, ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder, eller lignende form for udlejningsvirksomhed.  
En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende.  
Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp i boligen, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Erhvervet må ikke have væsentlig kundetilstrømning, ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.
- I områder, der er udlagt til boligformål, kan der dog indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.
- I områder, der er udlagt til boligformål, må der ikke indrettes forlystelser.
- Opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger.
- I boligbyggeriet skal der sikres størst mulig tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse, ligesom der skal være direkte adgang til de bygningsnære opholdsarealer, herunder legepladser, og mulighed for at komme rundt på disse.
- Boliger skal være gennemlyste. Dog kan små boliger, såsom kollegieboliger og plejeboliger, være ensidigt belyste, medmindre boligerne er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.  
I særlige tilfælde kan det dog for disse små boliger tillades, at under halvdelen af de små boliger i en bebyggelse er ensidigt belyste og nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner. Dette gælder kun, hvis de små boliger samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.
- Der skal være tilstrækkelig opbevaringsplads til boligerne. Til familieboliger vurderes dette opfyldt ved 6 m<sup>3</sup> enten i kælder/loft eller i bolig. Til kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældreboliger vurderes dette opfyldt ved 3 m<sup>3</sup> enten i kælder/loft eller i bolig. Til boliger med skærpede krav til fællesarealer vurderes det opfyldt ved 4,5 m<sup>3</sup> enten i kælder/loft eller i bolig.
- Der skal være tilfredsstillende loftshøjde i boliger. I enfamiliehuse vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m. Ved nye tagboliger samt andre boliger i etageboligbebyggelse vurderes dette opfyldt ved 2,50 m. Ved inddragelse af tagrum i forbindelse med underliggende bolig vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m over mindst 3,50 m<sup>2</sup> af gulvarealet.
- I forbindelse med byudvikling, hvor der opføres flere forskellige typer boligbyggerier med forskellige ejerformer, kan fællesarealer for flere byggerier puljes og etableres som et fællesareal for hele området.



Familieboliger Fuglebakkevej 88, opført i 2022. Foto: Frederiksberg Kommune.

En familiebolig er en bolig for alle og er ikke målrettet bestemte brugergrupper som f.eks. ungdomsboliger og ældreboliger.

#### Beregning af bruttoetageareal

Boligens bruttoetageareal beregnes i henhold til BEK nr. 311 af 27/06/1983 med senere ændringer.

#### Boligstørrelser i kommuneplanområderne

I kommuneplanområderne 3. "Det Vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej", og 5. "Kvarteret omkring Svømmehallen nord for Godthåbsvej", er gennemsnitsstørrelsen for eksisterende boliger på under 80 m<sup>2</sup>.

I Kommuneplanområderne: 6. "Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne" og 7. "Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade" er gennemsnitsstørrelsen for de eksisterende boliger på over 100 m<sup>2</sup>.

Hvis det ønskes at bygge kompakte familieboliger under 55 m<sup>2</sup>, er der tale om "boliger med skærpede krav til fællesarealer", hvor der stilles andre krav til størrelsen af indendørs fællesarealer.

#### Fællesarealer

Til fællesarealer kan ikke medregnes gangarealer, ankomstarealer, trapper, teknik, renovation eller lign. arealer, som alene tjener som servicearealer til betjening af bygningen.

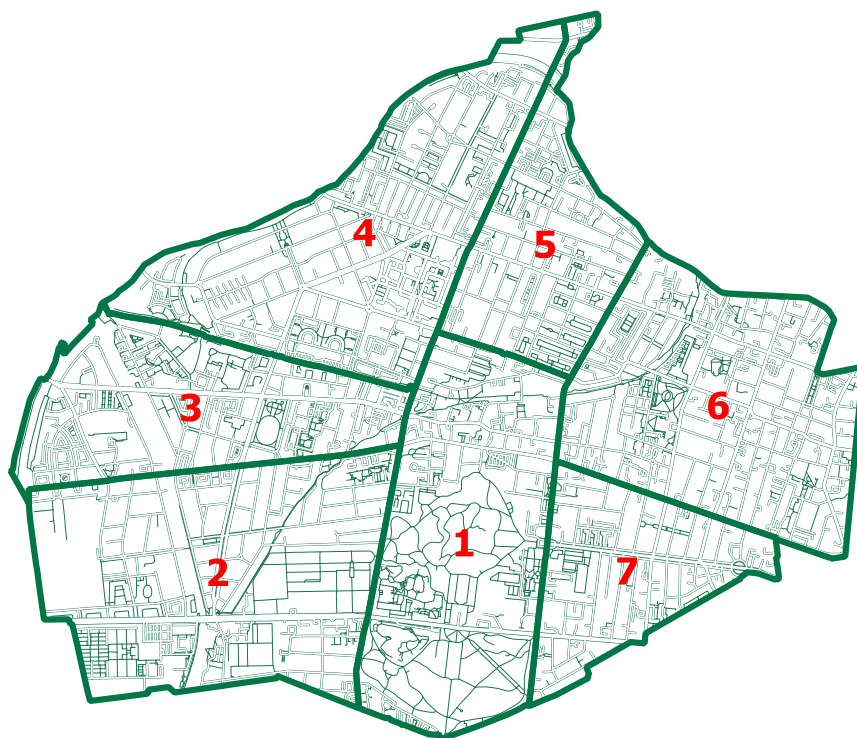
### Familieboliger

- Ved opførelse af ny boligbebyggelse med familieboliger, skal boligerne være på minimum 55 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

For kommuneplanområderne 3 og 5 gælder dog, at nye familieboliger skal være på minimum 65 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, og med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Kommuneplanområde 6 og 7 er undtaget for kravet om gennemsnitsstørrelse. Her må nye familieboliger dog maksimalt må være på 115 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

- Ved anvendelsesændring af eksisterende ejendom til familieboliger, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse for lejligheder på 90 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, eller en maksimumstørrelse på 115 m<sup>2</sup>, kan gennemsnitsstørrelsen nedsættes og maksimumstørrelsen øges, på baggrund af en konkret vurdering. Minimumstørrelserne for de enkelte kommuneplanområder gælder dog fortsat.
- Ved ny bebyggelse over 2.000 m<sup>2</sup> skal mindst 2 % af bygningens bruttoetageareal etableres som fællesarealer, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal. Fællesarealer er indendørs lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealer skal tilpasses boligformen og have høj kvalitet.



Frederiksbergs syv kommuneplanområder

**Ældre- og plejeboliger**

- Ældreboliger skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.

**Kollegie-, studie- og ungdomsboliger**

- Planloven giver mulighed for at kollegie-, studie- og ungdomsboliger kun må anvendes som ungdomsboliger til studerende. Kravet kan kun stilles til nybyggeri, der muliggøres i nye lokalplaner. Når der planlægges for nye kollegie-, studie- og ungdomsboliger, stilles der krav om, at boligerne kun på anvendes til studerende.
- Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m<sup>2</sup> nettoareal inklusive bad og toilet. Værelset skal være let at indrette. Dette vurderes opfyldt ved en indvendig rumbredde på minimum 3 m.

Derudover skal der være tilstrækkelige fællesarealer. Fællesarealer er indendørs lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, og have høj kvalitet.

En ældrebolig opføres som udgangspunkt efter almenboligloven og udgør en selvstændig lejebolig, der både kan være ejet og drevet af almene boligorganisationer, kommuner eller selvejende institutioner.

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretningsareal) inklusive indervægge, bad og toilet, men eksklusive skakte og depotrum.

Til fællesarealer kan ikke medregnes gangarealer, ankomstarealer, trapper, teknik, renovation eller lign. arealer, som alene tjener som servicearealer til betjening af bygningen.



Ingeborggården, Troels-Lunds Vej 27 - Plejeboliger og klubhus under samme tag. Klar til indflytning i 2025. Foto: Frederiksberg Kommune.

Boliger med skærpede krav til fællesarealer er en fællesskabsorienteret familiebolig, hvor større indendørs fællesarealer udgør en del af boligens bruttoetageareal.

Boliger med skærpede krav til fællesarealer kan f.eks. være et seniorbofællesskab, et generationshus, et byggefællesskab, et iværksættermiljø med boliger eller et bofællesskab, hvor indendørs fællesrum og faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen.

Boligens bruttoetageareal beregnes i henhold til BEK nr. 311 af 27/06/1983 med senere ændringer.

Til fællesarealer kan ikke medregnes gangarealer, ankomstarealer, trapper, teknik, renovation eller lign. arealer, som alene tjener som servicearealer til betjening af bygningen.

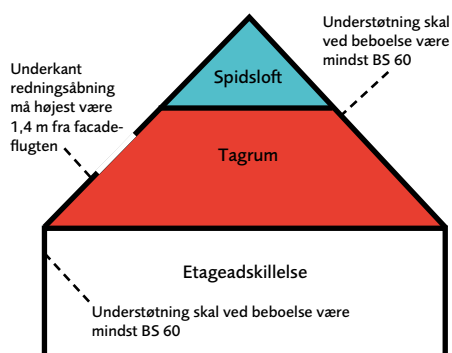
### Boliger med skærpede krav til fællesarealer

- Boliger med skærpede krav til fællesarealer er boliger med større indendørs fællesarealer til rådighed for beboerne. Boligerne skal have en størrelse på minimum 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inklusive fællesrum og skal have en gennemsnitsstørrelse på mindst 55 m<sup>2</sup> bruttoetageareal inklusive fællesrum.
- Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealer skal tilpasses boformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 12,5 % af det samlede bruttoetageareal, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre areal.
- Ved anvendelsesændring af eksisterende ejendom til boliger med skærpede krav til fællesarealer, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse på 55 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes.



Boliger med skærpede krav til fællesarealer - Venligbolig Plus - Roskildevej 54 - (FFB/KAB) - opført 2019. Foto: Frederiksberg Kommune.

Spidsloft er det øverste trekantede tagrum over tagets hanebånd og under tagryggen, også kaldet hanebåndsloft

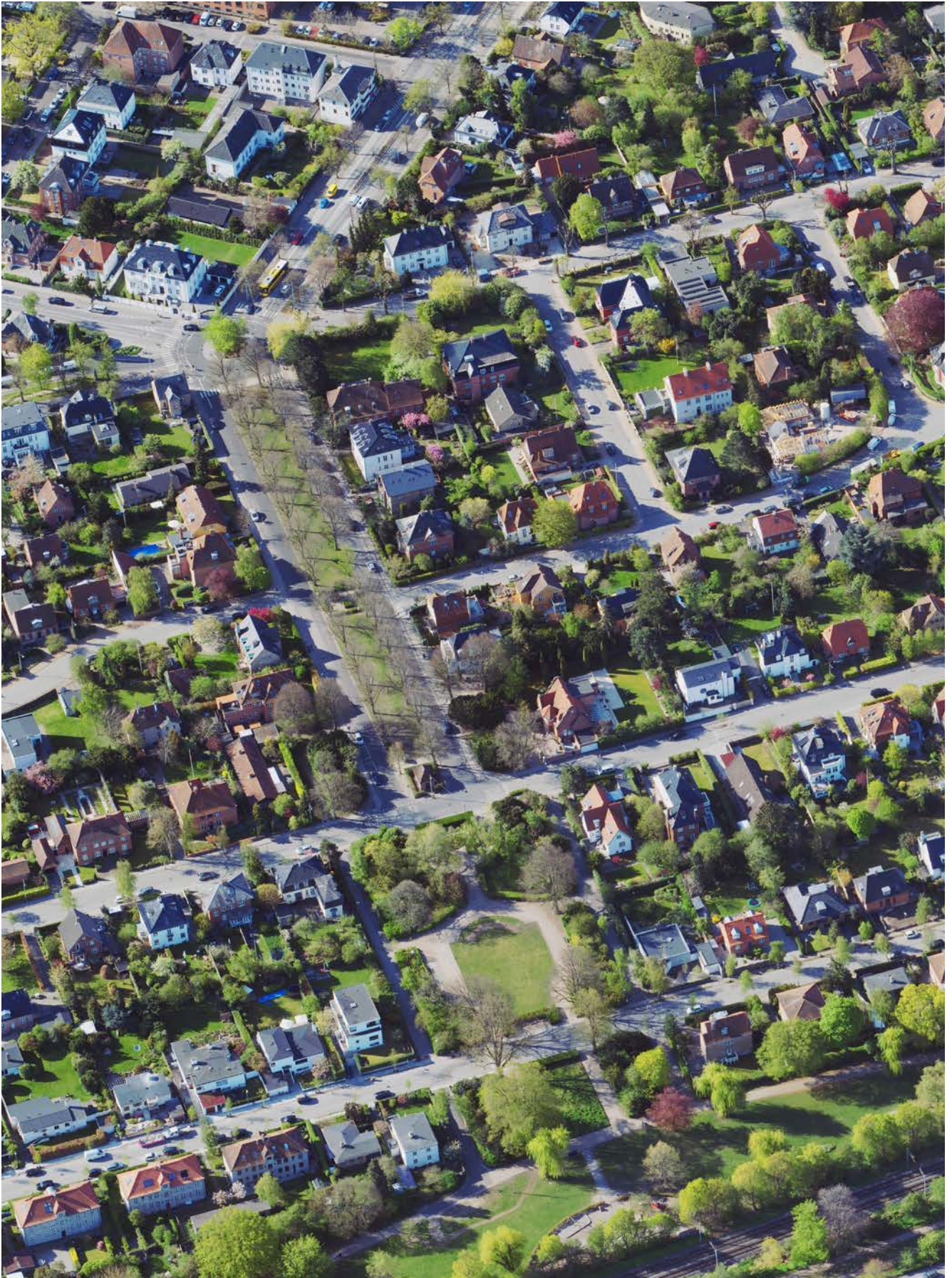


### Tagboliger

- Eksisterende lejligheder kan ofte udvides med rum i tagetagen, såfremt de forbindes med en indvendig trappe.
- Spidsloft kan som udgangspunkt ikke indrettes til beboelse. Her kan indrettes hemse.
- Endvidere kan der indrettes selvstændige tagboliger i etageboligbebyggelse, såfremt krav til parkerings- og opholdsarealer på ejendommen kan løses tilfredsstillende.
- Selvstændige tagboliger skal leve op til de generelle rammebestemmelser for boligtilvækst.

### Villa- og rækkehusområder

- Villa- og rækkehusområder fastholdes med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og følgende skal sikres:
  - at grundstørrelse for åben-lav bebyggelse er på mindst 700 m<sup>2</sup>.
  - at der på hver ejendom for åben-lav bebyggelse kun opføres én beboelsesbygning med højst 2 etager og højst 2 boliger.
  - at eksisterende tagetage kan udnyttes til boligformål i sammenhæng med den underliggende bolig under forudsætning af, at bygningens ydre udformning ikke ændres, og at det arkitektoniske udtryk mod gadesiden opretholdes.
  - at der mod havesiden, under hensyntagen til områdets arkitektur og omgivelser i øvrigt, kan opsættes tagvinduer og kviste.
- I lokalplaner for villaområder skal det sikres, at der til hver grund kun er én indkørsel.
- Garager, carporte og andre sekundære bygninger skal tilpasses de omkringliggende villaers størrelse, beliggenhed og udtryk.
- I villa- og rækkehusområderne kan der ud over boliger også tillades forskellige former for institutioner og erhverv, idet det skal sikres:
  - at det ikke medfører en væsentligt øget trafikbelastning.
  - at der ved indretning af erhverv i egen bolig opretholdes en bolig på mindst 120 m<sup>2</sup> for virksomhedens ejer.
- Ved indretning af institutioner kræves der ikke opretholdt en bolig.



Villabebyggelse i området omkring Femte Juni Plads. Foto: Dataforsyningen/Skråfoto.

## RETNINGSLINJER

**Kontor- og serviceerhverv**

- Kontor- og serviceerhverv kan lokaliseres i følgende områder udlagt til blandede byfunktioner: Bymidten, Flintholm Syd, Nord og Øst, Rolighedsvej Bycampus, området omkring Nimbusparken, de centrale centerstrøg, de klassiske kulturstrøg, området omkring Forum, Nordens Plads, området omkring Bispeengbuen samt Hospitalshaven.
- Kontor- og serviceerhverv under 1.500 m<sup>2</sup> kan lokaliseres i områder specifikt udlagt til formålet samt i de blandede bolig- og erhvervsområder.
- I særligt udpegede etageboligområder kan der i facadebebyggelsen etableres kontor- og serviceerhverv under 1.500 m<sup>2</sup> i henholdsvis den nederste og de to nederste etager.

For erhverv over 1.500 m<sup>2</sup> se s. 8.

**Andre erhverv**

- Det er muligt at etablere håndværksevirsomheder og kreative erhverv i byudviklingsområdet omkring Bispeengbuen samt i det blandede bolig- og erhvervsområde omkring Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej. Området mellem Danasvej og Gammel Kongevej består af en blanding af erhverv og boliger, der tilsammen giver området en særlig identitet. Foruden boliger kan der i området etableres kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter.
- Flintholm Øst rummer i dag forskellige former for erhvervsvirksomheder. Der kan både inden for den eksisterende bebyggelsesstruktur og i nye bebyggelser lokaliseres kontor- og servicevirksomheder samt kultur- og fritidsaktiviteter.
- Langs en del af vejene kan der lokaliseres butikker. Se de særlige retningslinjer og rammebestemmelser for detailhandel.

**Produktionsvirksomheder**






- Sikring af drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder:
  - Der udpeges ikke erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder i kommuneplanen.
  - Miljøgodkendelsespligtige virksomheder m.v. (jf. planlovens definition af produktionsvirksomheder) vil normalt være beliggende i E-, J- og T-rammer, og evt. virksomheder, vil kunne lokaliseres der.
  - 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.

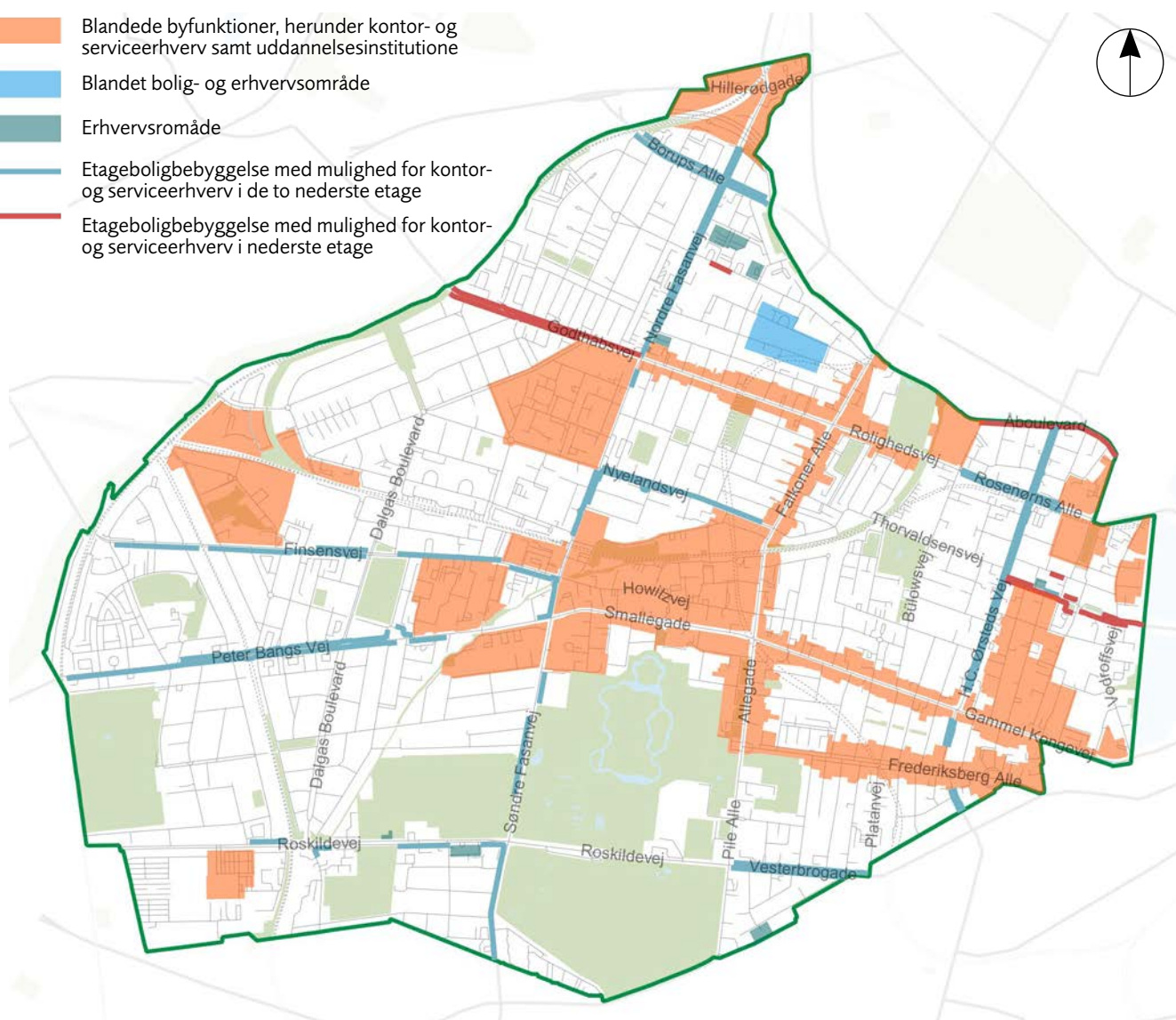


## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

**Erhverv i etageboligområder**

- I facadebebyggelsen langs hele eller dele af vejene i oversigten til højre, jf. retningslinjer for kontor- og serviceerhverv, kan der foruden boliger etableres kontor- og serviceerhverv under 1.500 m<sup>2</sup> i hhv. nederste\* og de to nederste\*\* etager.
- Eksisterende erhverv i nederste etage skal som udgangspunkt fastholdes.
- For facadebebyggelsen langs samtlige nævnte veje gælder, at der åbnes mulighed for etablering af caféer og restauranter, mens der ikke åbnes mulighed for etablering af forlystelser i øvrigt - herunder spillehaller.
- Endvidere kan der i beboelseslejlighederne i de øvrige etager udøves liberale erhverv i egen bolig. En forudsætning er dog, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m<sup>2</sup>.

-  Blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv samt uddannelsesinstitutione
-  Blandet bolig- og erhvervsområde
-  Erhvervsromåde
-  Etageboligbebyggelse med mulighed for kontor- og serviceerhverv i de to nederste etage
-  Etageboligbebyggelse med mulighed for kontor- og serviceerhverv i nederste etage



Retningslinjekort 3 - Erhvervs muligheder

1:25.000

## Detailhandelsstruktur

### RETNINGSLINJER

- Der fastlægges en detailhandelsstruktur med den centrale bymidte, de centrale centerstrøg og bymidten ved Flintholm samt bydelscentre og lokalcentre på retningslinjekort 4.
- Butikker skal etableres inden for detailhandelsstrukturen.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



Retningslinjekort 4 - Detailhandelsstruktur

**Rammer for butiksformål**

- Der kan maksimalt planlægges inden for de i skemaet nedenfor angivne samlede rammer for detailhandel.

**Maksimale butiksstørrelser**

- I bymidter, bydelscentre og lokalcentre kan der placeres butikker med de i skemaet angivne maksimale butiksstørrelser.

**Arealrammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser**

Centertype	Område	Samlet bruttoareal til eksisterende butikker 2024*	Arealramme i kommuneplan 2021 til butiksformål*	Restrummelighed	Arealramme i kommuneplan 2025 til butiksformål*	Dagligvarer Maks. butiksstørrelse	Udvalgsvarer Maks. butiksstørrelse
1. Bymidte	Den centrale bymidte	39.600	57.000	17.400	57.000	2.500	2.000
2. Bymidte	De centrale centerstrøg	48.000	57.700	9.700	62.700	2.500	2.000
3. Bymidte	Bymidten ved Flintholm	8.500	39.700	31.200	39.700	2.500	2.000
<b>I alt bymidter</b>		<b>96.100</b>	<b>154.400</b>	<b>58.300</b>	<b>154.400</b>		
4. Bydelscenter	Nordens Plads	4.000	16.900	12.900	16.900	3.500	2.000
5. Bydelscenter	Finsensvej	6.200	9.600	3.400	9.600	3.500	2.000
6. Bydelscenter	Nordre Fasanvej	6.000	16.100	10.100	11.100	3.500	2.000
7. Bydelscenter	Peter Bangs Vej	6.900	11.700	4.800	11.700	3.500	2.000
8. Bydelscenter	Borups Alle	4.700	7.000	2.300	7.000	3.500	2.000
9. Bydelscenter	Vesterbrogade	4.600	9.100	4.500	9.100	3.500	2.000
10. Bydelscenter	H.C. Ørstedesvej	9.500	11.700	2.200	11.700	3.500	2.000
11. Bydelscenter	Rosenørns Alle	1.600	3.100	1.500	3.100	3.500	2.000
12. Bydelscenter	Frederiksberg Alle	2.700	7.100	4.400	7.100	3.500	2.000
13. Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	3.100	5.400	2.300	5.400	3.500	2.000
<b>I alt bydelscentre</b>		<b>49.000</b>	<b>97.700</b>	<b>48.700</b>	<b>97.700</b>		
14. Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	1.600	2.300	700	2.300	1.200	1.000
15. Lokalcenter	Roskildevej	600	3.000	2.400	3.000	1.200	1.000
<b>I alt i lokalcentre</b>		<b>2.200</b>	<b>5.300</b>	<b>3.100</b>	<b>5.300</b>		
<b>Udenfor centerstrukturen</b>		<b>7.800</b>				<b>1.200</b>	<b>500</b>
<b>I alt for alle områder</b>		<b>155.400</b>	<b>257.400</b>	<b>110.100</b>	<b>257.400</b>		

\* Jf. planlovens definitioner inkl. eventuelle personalefaciliteter.

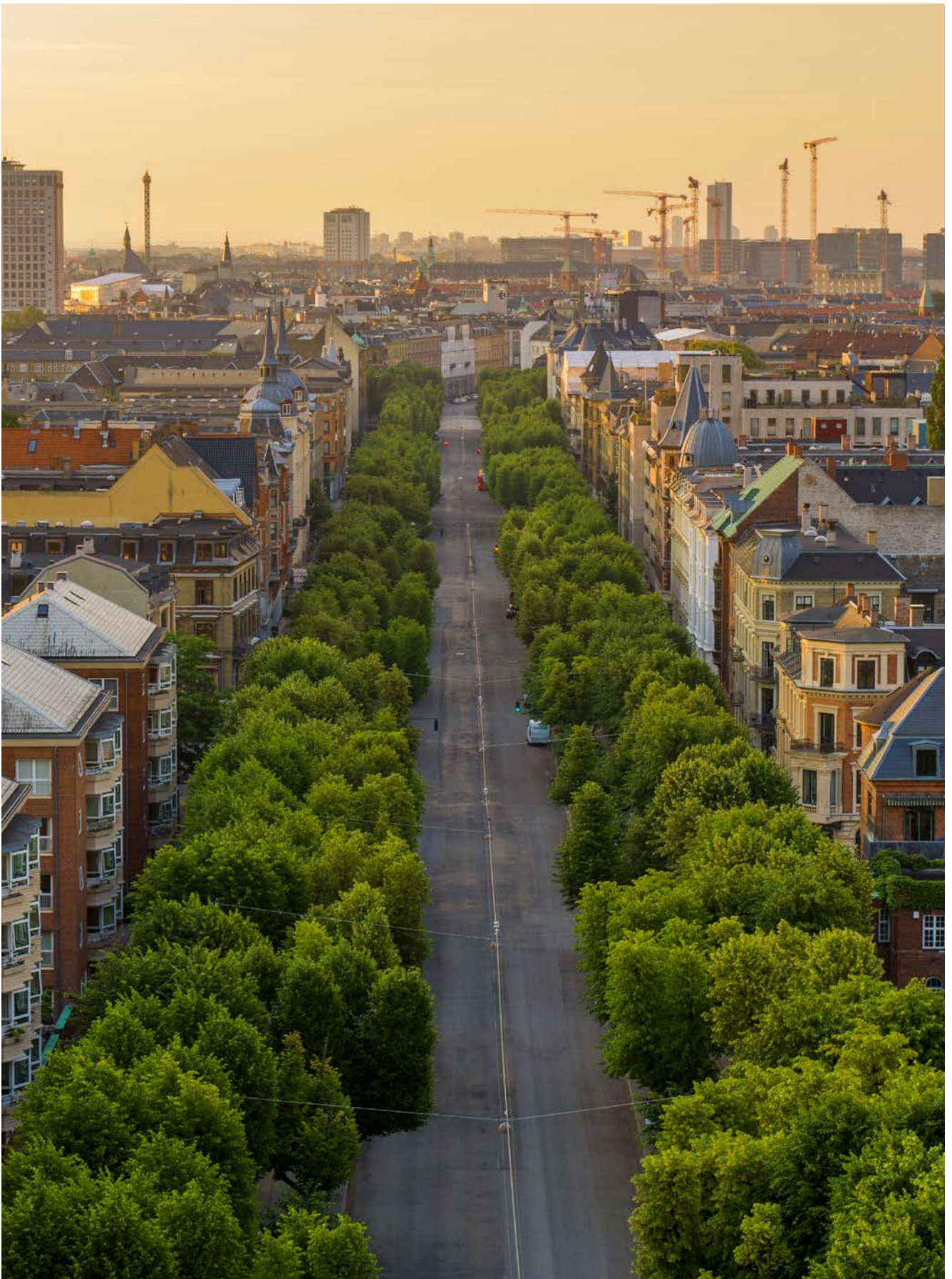
Retningslinjer for detailhandel. Arealrammer for detailhandel i de enkelte centerområder i Kommuneplan 2021 og Kommuneplan 2025 samt maksimale butiksstørrelser i de enkelte centerområder.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Inden for detailhandelsstrukturens bymidter, bydelscentre og lokalcentre, jf. retningslinjer for detailhandel, kan der etableres butikker. Se rammebestemmelser for de enkelte områder og det tilknyttede skema med rammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser.
- I bydels- og lokalcentre kan butikker etableres i facadebebyggelsen langs gaderne samt langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet. Endvidere kan der i mindre omfang etableres butiksareal bag facadebebyggelsen.
- I bydelscentre kan den enkelte butik indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. sal, såfremt adgang sker fra gadeniveau.
- I lokalcentre kan den enkelte butik indrettes i nederste etage.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der endvidere indrettes mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



Butikker Gammel Kongevej. Foto: Dan Møller.



Frederiksberg Allé. Foto: Rune Johansen (dronerune.dk).

## Byudviklingens fire hovedkategorier

På Frederiksberg er der meget få ledige byggegrunde, og byudviklingen vil derfor i de fleste tilfælde bestå af omdannelse og tilføjelser inden for eksisterende bebyggelse. Byudvikling skal fortrinsvis ske i de udpegede byudviklingsområder, hvor de specifikke rammer giver mulighed for nybyggeri, og kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse.

### Byomdannelse

Samfundsudviklingen frigør af og til områder af byen til nye funktioner, når den hidtidige anvendelse ophører. Det kan være industri- eller erhvervsområder, områder til infrastruktur eller områder til offentlige formål og undervisningsformål. På sådanne større, sammenhængende områder skal der ske en egentlig byomdannelse, der gentænker hele området.

Byomdannelse involverer med andre ord flere bygninger og byrum. Omdannelsen sker som hovedregel ud fra en etapeopdelt helhedsplan, og ofte ud fra en politisk vedtaget vision og/eller en forudgående høring. I helhedsplanen indgår både bygninger, byrum, funktioner, trafik mm. Byomdannelse fordrer en lokalplanproces, og Frederiksberg Kommune vil i dialog med grundejere og borgere tilstræbe en så bæredygtig byomdannelse som mulig..

### Konvertering

Med konvertering menes transformation af en bygning fra én funktion til en anden – ofte uden at øge volumen. I de senere år har samfundsudviklingen givet en øget interesse for konverteringer fra f.eks. erhvervsformål til boligformål. For at sikre en blandet by samt gode betingelser for vækst og iværksætteri har Frederiksberg Kommune dog vedtaget principper for boligtilvækst med en tilbageholdende tilgang til konverteringer. Dette udmøntes bl.a. i en tilbageholdenhed med dispensationer fra parkerings- og opholdsareal-krav, der ofte øges ved et anvendelsesskifte.

Konvertering af en eksisterende bygning vil ofte være mere bæredygtigt end nedrivning og nybyggeri. Den bygningsmæssige transformation kan være mere eller mindre synlig i gadebilledet. I de tilfælde, hvor der alene sker forandringer i bygningens indre, vil en lokalplanproces alligevel kunne komme på tale for at muliggøre anvendelsesskiftet.

### Huludfyldning

Ved huludfyldning placeres en ny bygning som en naturlig forlængelse af en eksisterende bystruktur. Det kan ofte være i en karréstruktur, men det kan også være i en struktur af punkthuse, rækkehuse, dobbelthuse eller en mere modernistisk struktur.

Ofte vil en videreførelse af den eksisterende bystruktur være det naturlige udgangspunkt for nyt byggeri. En konkret vurdering – f.eks. gennem en lokalplanproces - kan dog vise noget andet, herunder evt. helt at undlade nyt byggeri. I den forbindelse hører det med, at den frederiksbergske karréstruktur mange steder er anlagt netop med huller i husrækken for at lade lys og luft komme ind i gårdene. Det vil således ikke være en naturlig videreførelse af den oprindelige struktur, hvis disse huller fyldes ud.

### Tagudnyttelse

Udnyttelse af en tagetage vil ofte kunne tilføre etageareal uden at øge bygningens volumen nævneværdigt. Ønsket opstår ofte i forbindelse med, at ejendommen alligevel skal have udskiftet taget. Ligesom ved konverteringer skal man ved indretning af nye tagetager påse krav om etablering af bilparkeringspladser og opholdsarealer. I visse tagboligprojekter kompenseres de manglende opholdsarealer ved etablering af altaner eller tagterrasser, og der vil ofte blive stillet krav om elevator.

Udnyttede tagetager vil kun i få tilfælde kunne etableres uden ændringer i bygningens ydre udtryk. Oftest vil f.eks. et tagboligprojekt fordrer etablering af nye vinduer i tagfladen, ligesom det kan blive nødvendigt at forhøje tagkonstruktionen. I mange tilfælde opstår der ønsker om etablering af kviste eller tagaltaner.



*Byomdannelse - Et byområde, tidligere del af Københavns Universitet og DTU som bl.a. har huset Statens Veterinære Serumlaboratorium er blevet omdannet til nyt bycampus med boliger, skole og grønne arealer. Foto: Frederiksberg Kommune.*



*Huludfyldning - Klub Tempeltræet Fuglevangsvej 8. Foto: Frederiksberg Kommune.*



*Konvertering - Tidligere kontorejendom og benzinstation ombygget og til boliger og dagligvarebutik 2019. H.C. Ørstedesvej 25-27. Foto: Frederiksberg Kommune.*

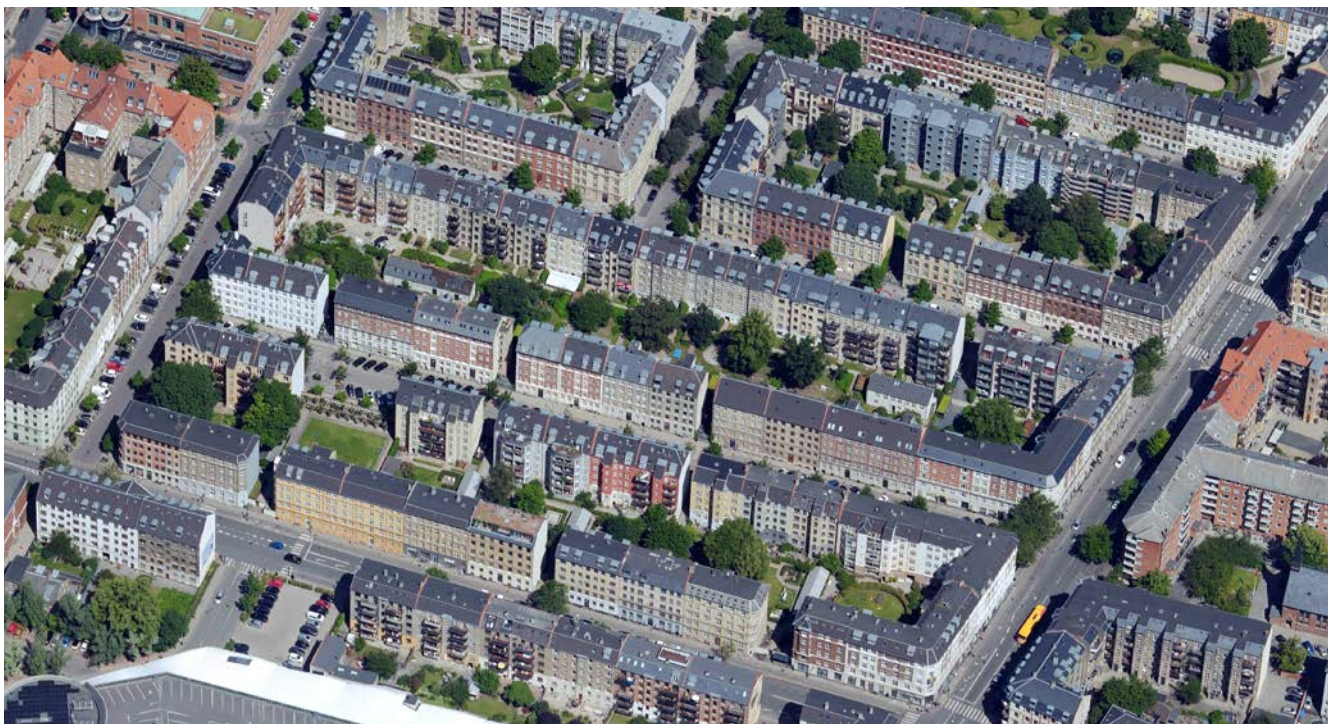


*Tagudnyttelse - Prinsesse Mariæ Alle 14-16. Foto: Martin Fester, AI A/S.*

## Huludfyldning i eksisterende bebyggelsesstruktur

### GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Det er et særligt karaktertræk på Frederiksberg, at særligt mange karréer opført mellem 1880-1920 bevidst er brudt op (med huller), således at sollys bedre kan trænge ind i gårdrummene. Der udvises således tilbageholdenhed med at tillade huludfyldning i den type karrébebyggelse.
- Karrébebyggelse skal bevares. Kommunalbestyrelsen kan således modsætte sig opførelse af ny etagebebyggelse, som ikke opføres i sammenhæng med den eksisterende etagebebyggelse.
- Hvis der gives tilladelse til en bygningsmæssig huludfyldning i en karrébebyggelse, forudsætter det i øvrigt:
  - at bygningen sammenbygges i skel med nabobygninger.
  - at bygningen tilpasses den tilstødende bebyggelses højde og husdybde.
  - at bygningen skal opføres under hensyntagen til de omgivende huses karakter og arkitektur, gadebilledet og lokale behov for lys og luft.
  - at der ikke i karréens indre findes bag- og sidehuse i mere end ubetydeligt omfang.
  - at der i fornødent omfang udføres støjdæpende foranstaltninger til beskyttelse af bygningen og dets opholdsarealer.
- En bygningsmæssig huludfyldning kan medføre krav om, at bagvedliggende gårdrum gøres grønne og planlægges til gavn for beboerne.
- Huller i karréstrukturen skal friholdes for parkering.



Svømmehalskvarteret, hvor en lang række karréer bevidst er brudt op med "huller" i bygningsrækken. Foto: Dataforsyningen/Skråfoto.





*Etageboligbebyggelse Fuglebakkevej 88. Respektfuld arkitektonisk indpasning i eksisterende bebyggelsesstruktur, der i 2023 modtog Frederiksberg Kommunes bygningspræmiering. Foto: Frederiksberg Kommune.*

Særlig konkrete forhold kan eksempelvis være en stor terrænforskel langs bygningens facade mod vej, som kan betyde at del af stueetageplanet kan tillades lavere end 1,5 og del kan tillades højere.

### Nybyggeri

- Ethvert nybyggeri skal forbedre byen i kraft af byggeriets form, materialitet, detaljer og funktion og skal ske med udgangspunkt i de særlige fysiske træk, der kendetegner Frederiksberg, som f.eks. proportionering af byens gader, udformning af facader og byudstyr samt det grønne element.
- Nyt byggeri skal ske med udgangspunkt i en forståelse af stedet og den lokale sammenhæng, herunder ved at sikre, at bygningsform, husdybder, gesimshøjde, tagform, bygningsdetaljer og materialevalg indpasses i den omkringliggende bebyggelse.
- Nybyggeri skal under hensyn til den eksisterende bebyggelse og den bestående struktur udtrykke nutidens idealer i disponeringen af bygningens arkitektoniske elementer. I en bygnings væsentlige arkitektoniske elementer indgår bygningens overordnede disponering, forholdet mellem murflade og murhuller, lodret og vandret opdeling af facaden, lys- og skyggeforhold på facaden, profileringer af vindues- og dørpartier, facadens detaljering, gesimser og tagflade samt materialevalg.
- Stueetageplanet skal tilpasses områdets øvrige bebyggelse og skal for at undgå indbliksgener i boligbebyggelser henvendt mod gade normalt være hævet 1,5 m over terræn, medmindre helt særlige konkrete forhold taler imod dette.

Dette gælder dog ikke pleje- og ældreboliger, hvor stueetageplanet af hensyn til tilgængeligheden kan være i niveau med det omgivende terræn eller mindre end 1,5 m over terræn.

**ARKITEKTONISK OG MATERIALEMÆSSIG KVALITET**

## RETNINGSLINJER

- Byggeri skal udføres med høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet og i overensstemmelse med Arkitekturpolitik for Frederiksberg.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Høj arkitektonisk kvalitet betyder, at byggeriet skal udtrykke en klar arkitektonisk idé med gennemarbejdede, æstetiske og byggeteknisk sikre valg i den overordnede disponering, komposition, detaljeringsgrad og finish.
- Der skal være en tydelig sammenhæng mellem detalje, konstruktion og den overordnede idé.
- Høj materialemæssig kvalitet betyder, at byggeriet skal fremstå med gode, holdbare materialer, der kan tåle vejrligets påvirkninger, og som patinerer smukt.
- Tekniske installationer skal integreres i bygningen og må ikke være synlige.

Se også rammer om "Bæredygtighed ved nybyggeri og renovering" s. 38-39.



Frederiksberg Allé 41. På bygningens tag er kunstværket 'Balance of time' installeret. Foto: Dan Møller.

Sikring af tilfredsstillende lysforhold sker i forbindelse med byggesagsbehandlingen, og håndhæves iht. byggeloven.



Mariendalsvej 70-74 - Nye altaner på eksisterende ejendom. Foto: Frederiksberg Kommune.



Frederiksberg Kommunes Facadepræmiering 2024. Facade på Borups Allé 104-106 i kategori 4 "Den hele bygning". Foto: Frederiksberg Kommune.



Frederiksberg Kommunes Facadepræmiering 2024. Frederiksberg Snedkeri på Smallegade 32 i kategori 1 "Butiksfacade". Foto: Frederiksberg Kommune.

### Altaner på eksisterende etageejendomme

- Altaner skal udføres i overensstemmelse med kommunens Altanmanual med tillæg.
- Der gælder følgende:
  - Altaner skal berige det bybillede eller gårdmiljø, de kommer til at indgå i.
  - Altaner skal udvise hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og detaljerigdom.
  - Altaner skal udformes specifikt og under hensyntagen til, om de skal sidde til gade eller gård, i gavl eller i stueetagen.
  - Altaner skal i deres størrelse og placering udgøre en samlet figur, der passer til bygningens arkitektur.
  - Altaner skal i udformning, materialer, detaljeringsgrad og ophængningsprincip tilpasse sig bygningens arkitektur.

### Opholdsareal i taget på eksisterende etageejendomme

- Opholdsareal i taget skal udføres i overensstemmelse med kommunens Altanmanual med tillæg.
- Der gælder følgende retningslinjer:
  - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal udvise hensyn til bygningens arkitektur med taget som afslutningen opadtil.
  - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal berige taget som helhed.
  - Tagterrasser, grønne taghaver og kvistaltaner skal tilpasse sig tagets form og hældning og holde sig bag tagfoden.
  - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal i udformning og materialer tilpasse sig bygningens arkitektur.

### Renovering

- Ved renovering skal der tages hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. Der skal udvises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelægnings.
- Der skal i forbindelse med bygnings- og boligforbedring anvendes sikre byggetekniske løsninger for at fastholde bygningens kvalitet og sikre et godt indeklima.
- Originale vinduer og døre skal i videst muligt omfang bevares.

## Bæredygtigt byggeri og renovering

Frederiksberg skal være en bæredygtig og CO<sub>2</sub> neutral by. Derfor opfordrer kommunen bygningsejere og deres rådgivere til at anvende ambitiøse og fremtidssikrede bæredygtige løsninger ved byggeri og renovering.

Byggeriet skal:

- Være energieffektivt, og muligheder for udnyttelse af solens energi skal indtænkes.
- Have arkitektonisk kvalitet i helhed og detalje med holdbare løsninger og materialer.
- Have bæredygtig brug af ressourcer efter cirkulære principper og med fokus på genanvendelse.
- Indtænke grønne løsninger, der med flere formål inspirerer borgerne til bæredygtig brug af boligområdet hvad angår affaldssortering, genbrug af regnvand, biodiversitet, grønne opholdsarealer mv.

Læs mere i pjecerne Bæredygtigt Byggeri, Ressource- og Affaldsplan 2026, Strategi for Bynatur og Biodiversitet samt Arkitekturpolitik for Frederiksberg, der ligger på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

### Materialer

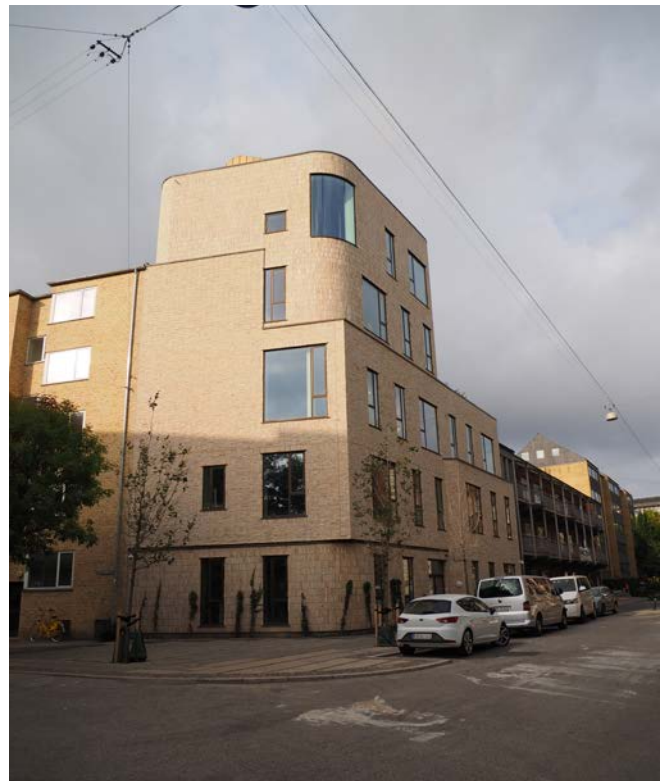
En betydelig mængde CO<sub>2</sub> og råstoffer er bundet i materialer i den eksisterende bygningsmasse. Frederiksberg Kommune vil opfordre bygherrer til at bevare, transformere eller recirkulere byggematerialer. Det er vigtigt at begrænse brugen af knappe råstoffer, der indgår i produktion af nye byggematerialer og at mindske energiforbrug og emissioner ved produktion af nye materialer. Vi anbefaler:

- Genbrug, bevar og vedligehold så meget som muligt af det eksisterende byggeri og recirkuler materialer og bygningsdele, hvis disse udskiftes.
- Brug holdbare materialer af god kvalitet og med et lavt CO<sub>2</sub> aftryk.
- Brug miljømærkede materialer, der giver et godt indeklima og belaster miljøet mindst muligt.
- Byg med konstruktioner og komponenter, der kan skilles ad, så byggematerialerne kan genbruges.

### Energi

El- og varmeforbruget står for 61% af CO<sub>2</sub> udledningen på Frederiksberg. Heraf står opvarmning af boligerne for godt en fjerdedel af den samlede CO<sub>2</sub> udledning (2020). Nybyggeri udgør en mindre andel af bygningsmassen på Frederiksberg, hvor bevaring af eksisterende bygninger prioriteres højt. Ældre bygninger har generelt et højere varmeforbrug end nybyggeri. Vi anbefaler:

- Skab gode dagslysforhold, der nedsætter behovet for energi til belysning.
- Enkeltlags vinduer forsynes med forsatsrammer med energiruder. Tidligere udskiftede termovinduer, der er udtjente, kan udskiftes til koblede rammer med energiruder eller energivinduer.
- Overvej altid isolering af loft og tag, mod terræn og kælder samt gavle og i brystninger.
- Integrer solceller på taget, hvor arkitektur og lysforhold giver mulighed for det, og overvej at skabe løsninger så solenergien udnyttes optimalt i bygningen.
- Installer energieffektive apparater, pumper, ventilatorer mv.
- Isolering af varmerør og -tanke.
- Installer CTS styring, energistyring med indregulering og måling af forbrug.



**Klub Tempeltræet.** Klubbygning til Skolen ved Bülowvej, som omfatter 842 m<sup>2</sup> er opført i 2020. Facaden er udført med genbrugsmursten. Der er udelukkende anvendt FSC-certificeret træ i byggeriet, samt materialer med lav afgasning for at skabe et bedre indeklima. Byggeriet er præcertificeret til en DGNB guldcertificering. Foto: Frederiksberg Kommune.



**Energirenovering af gavl på bevaringsværdig ejendom Bakkegårds Allé 9.** Eksempel på respektfuld energirenovering af gavlparti på bevaringsværdig ejendom (SAVE 3 - høj bevaringsværdi). Billedet t.v. fra før renovering, billedet t.h. efter energirenovering.

### Bæredygtighed ved nybyggeri og renovering

- Der skal indtænkes bæredygtige og energieffektive løsninger såsom urban vedvarende energi (solceller og lignende), lokal håndtering af regnvand og lokale affaldsløsninger, cykler mv. i forbindelse med nybyggeri, byudvikling, renovering og byfornyelse.
- Nybyggeri, renoveringsprojekter, transformationsprojekter og anlæg skal designes, så de passer ind i områdets rekreative og æstetiske karakter samt byggeriets arkitektur og bevaringsværdi.
- Nybyggeri samt renoveringsprojekter, som er omfattet af energikravene i bygningsreglementet, skal ved ibrugtagelsen dokumentere, at bygningsreglementets krav til energiforbrug er overholdt.
- Der gives i udgangspunktet ikke dispensation fra energikravene i bygningsreglementet, idet det dog iagttages, at bygningsreglementet indeholder undtagelsesbestemmelser mht. energikrav for kirker samt fredede og bevaringsværdige bygninger.
- I forbindelse med større renoveringsarbejder på bevaringsværdige bygninger bør potentielle energiforbedringer altid indgå i forhåndsdialogen med kommunen med henblik på at opnå bedst mulig energiforbedring uden at forringe bevaringsværdierne.
- Beregning af CO<sub>2</sub>-udledning for nybyggeri og renovering skal ses i et livscyklusperspektiv.
- Når kommunen selv bygger (nybyggeri, transformation og renovering) skal det i videst muligt omfang være cirkulært. Med det menes, at byggematerialernes holdbarhed, energiforbrug og miljøpåvirkning i hele byggeriets livscyklus, herunder mulighed for genbrug og genanvendelse, tages i betragtning, og der afsøges mulighed for at bygge på eksisterende konstruktioner, hvis bygningen ændrer funktion. Det kan f.eks. være som led i DGNB-certificering eller i forsøgsprojekter.
- Private bygningsejere tilskyndes til at bygge cirkulært ved nybyggeri, transformation og renoveringer.
- Nybyggeri må ikke udlede mere CO<sub>2</sub> pr. m<sup>2</sup> end det normalt, bygningsreglementet foreskriver.
- Ved nybyggeri, transformation og ombygning tilskyndes til, at der planlægges med henblik på at integrere solens energi og sikre energioptimering under hensyn til bygningens og områdets karakter, herunder med kompakt og solorienteret byggeri, der udnytter passiv solvarme, samt gode dagslysforhold, der minimerer energiforbrug til belysning. Se temaopslag om solceller s. 39.

Se også rammer om "Arkitektonisk og materialemæssig kvalitet" s. 34.



Fuglebakkevej 88, hoveddør.  
Foto: Frederiksberg Kommune.

## Solceller

Frederiksberg Kommune ønsker at understøtte etablering af solceller på nyt og eksisterende byggeri, under hensyntagen til bygningens arkitektoniske kvaliteter.

Solceller kan dels placeres på flade tage, hvor de ikke er synlige fra gade eller offentligt anlæg eller placeres synligt på tage og facader, hvor de kan integreres på en arkitektonisk vellykket måde. Frederiksberg Kommune bør kontaktes om opsætning af solceller bl.a. med henblik på at sikre, at solcellerne ikke skæmmer bygningen eller kræver en dispensation fra lokalplan med bevarende bestemmelser eller anden planmæssig tilladelse.

Den bedste økonomi på et solcelleanlæg opnås, hvis man selv kan aftage størstedelen af den strøm, der produceres.

Der er eksempler på bygninger, hvor solceller leverer al strøm, der bruges i bygningen, men typisk kan solceller kun levere en andel af forbruget. Når der etableres solcelleanlæg ved byggeri eller renovering, opfordres til at bygningerne er forberedt til at bruge mest muligt solcellestøm lokalt.

For boligejendomme på Frederiksberg kan et anlæg på tage typisk levere ca. 20-30 % af forbruget i bygningen. For andre typer ejendomme kan det være mere.



### Det smukke tag

På Rathsacksvej skal man kigge godt efter, for at opdage, at én af villaerne har solceller på taget. Rathsacksvej 25 er en klassisk bevaringsværdig Frederiksbergvilla opført i 1880 med et helvalmet skifertag. I forbindelse med en udskiftning af tagbelægningen har ejerne etableret et solcelleanlæg på den sydlige tagflade. Der er valgt solceller med en mat overflade, som matcher det omkringliggende naturskifer og de er nedfældet i tagfladen, så den fremstår helt jævn. Foto: Frederiksberg Kommune.



**Almene boliger Falkoner Allé 128.** Opført 2019. Det store skifertag er udstyret med solceller, der genererer den strøm, bygningen bruger til at oplyse fællesarealerne. Foto til venstre: Frederiksberg Kommune. Foto til højre: Niels Nygaard.

### Facader og skilte

- Ændringer af bygningsfacader og skilte skal være i overensstemmelse med kommunens skilte- og facademanual.
- Der gælder følgende:
  - Facadens oprindelige karakter, opdeling og bygningsdetaljer skal respekteres.
  - Skilte, udhængsskabe, belysning, markiser og andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt og skal underordne sig facadens opdeling med døre og vinduer, materialer og farvesætning.
  - Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skilte.
  - Facadeskilte skal begrænses til stueetagen og skal så vidt muligt samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.
  - Der må ophænges ét udhængsskilt for hver forretning. Afstanden fra fortov til skiltets underkant skal være minimum 2,2 m. Afstanden fra fortovskant til skiltets forkant skal være minimum 1 m.
  - Markiser skal opsættes i samme bredde som det enkelte butiksvindue og skal friholdes fra reklamer. Afstanden fra fortov til markisens underkant skal være minimum 2,2 m. Afstanden fra fortovskant til markisens forkant skal være minimum 1 m.
  - Butiksvinduer må ikke afblændes eller tildækkes med folie eller andet materiale.
  - Lysskilte eller belyste skilte skal være dæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde, pulsere eller blinke.
  - Store permanente skilte, lystavler og udskiftelige skilte (billboards) må ikke opsættes.
  - Stilladsreklamer må opsættes i korte perioder i forbindelse med renoveringer og lignende tidsbegrænsede aktiviteter efter indhentning af en tilladelse.

### Kunst på bygninger

- Der kan gives tilladelse til midlertidig og permanent kunstnerisk udsmykning på bygninger, eksempelvis i form af gavludsmykning/gavlmalerier, efter en konkret vurdering af kunstens samspil med bygningen og kunstens bidrag til byrummets kvalitet.
- I konkrete tilfælde skal det altid først undersøges, om der er mulighed for at finde en kunstnerisk udsmykning, som ikke er en reklame, inden en gavl udnyttes til kommercielle formål.
- Reklamer skal altid vurderes konkret, herunder for hvilken periode tilladelsen gives.

### Graffiti

- I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for områder, hvor der er bygningsæstetiske formål at varetage, skal der indarbejdes bestemmelser for bebyggelsens udformning, som sikrer, at graffiti kan kræves fjernet.





Gavlmaleri Nordre Fasanvej 14 (mod Howitzvej). En hyldest til den danske seismolog, Inge Lehmann. Foto: Frederiksberg Kommune.

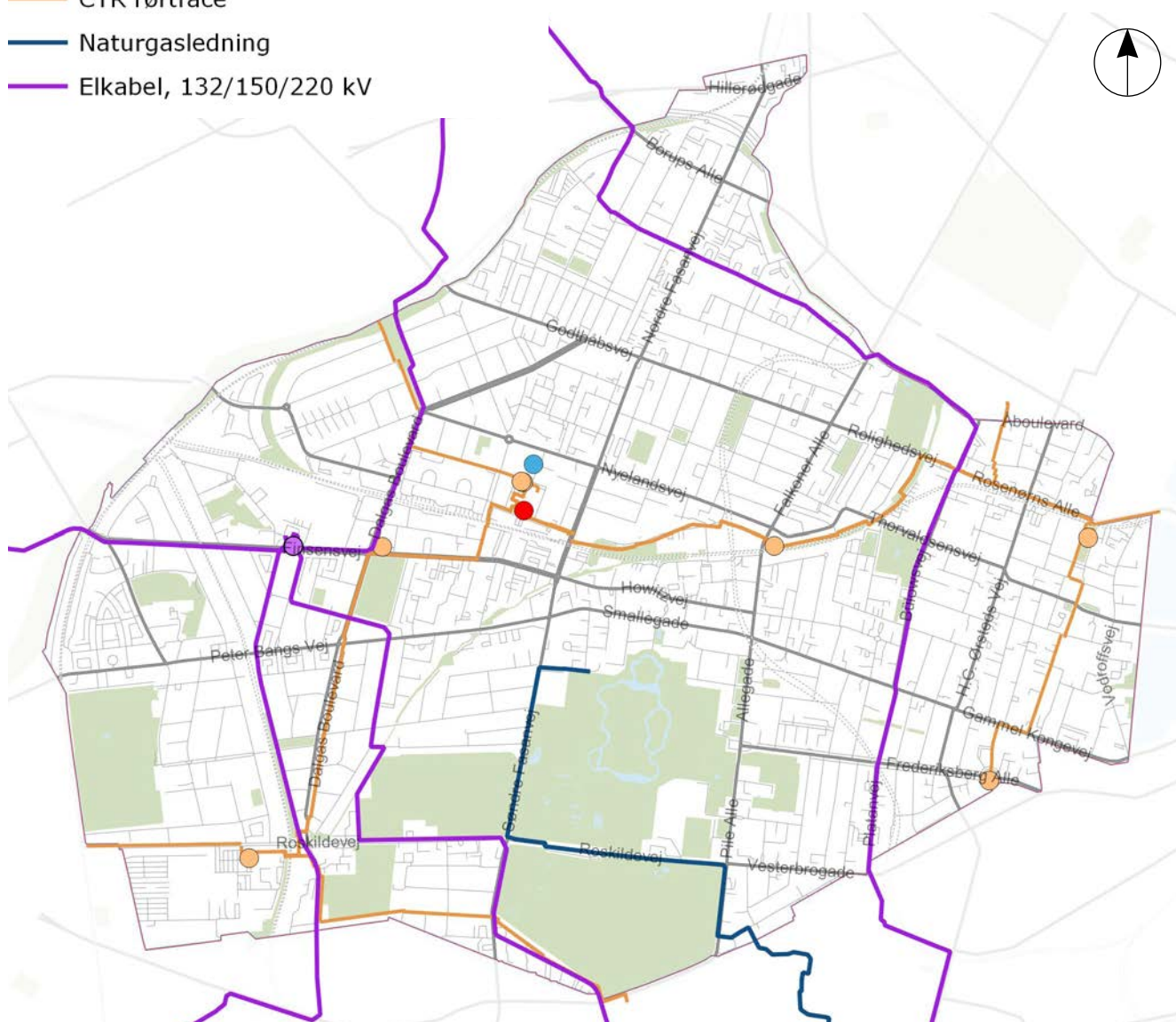
**Tekniske anlæg**

## RETNINGSLINJER

- Ved dialog med bygherrer fremmes bæredygtigt boligbyggeri og energirenovering af eksisterende boligmasse. Til den tidlige dialog har Frederiksberg Kommune vedtaget inspirationspjecen Bæredygtigt Byggeri, se temaopslag s. 36.
- Nybyggeri skal i videst muligt omfang miljøcertificeres (f.eks. DGNB certificeres).
- Ved byudvikling skal bygherre via tidlig dialog med forsyningsselskaberne arbejde for helhedsorienterede løsninger for forsyningsarterne for den samfundsmæssige mest rationelle og bæredygtige forsyning af projektområdet.
- Forsyningsanlæg over terræn skal minimeres og designes, så de integreres i den arkitektoniske helhed. Anlæg skal yderligere designes, så de er fysisk modstandsdygtige og dermed sikrer samfundskritiske funktioner samt en høj forsyningsikkerhed for Frederiksbergs borgere.
- Der skal i byudviklingen inddrages hensyn til større eksisterende tekniske anlæg, som vist på retningslinjekort 5, under iagttagelse af gæsteprincippet.
- Der skal i udgangspunkt tilsluttes fælles forsyningsløsninger, og lokale anlæg som f.eks. solcelle- og solfangeranlæg skal søges koblet til fællesanlæg.
- Der skal i byudviklingen prioriteres hensyn til at fremme vedvarende energiformer ved at undersøge potentialer for grøn forsyning, f.eks. i form af store batterier, solceller, varmepumper og varmelagre, jf. Redegørelsens afsnit s. 41.
- Ved større bygge- og renoveringsprojekter samt transformationsprojekter bør der sikres et bæredygtigt og fremtidssikret byggeri, der har fokus på både den økonomiske, miljømæssige, sociale, æstetiske og tekniske kvalitet af byggeriet samt af byggeprocessen. Det sikres f.eks. ved at opfylde kravene i DGNB -mærkningen eller lignende bæredygtigheds certificering.

Se Redegørelsens afsnit s. 41 om Grøn forsyning i byudviklingen, der beskriver potentialer for grøn forsyning, herunder varmelagre, varmepumper og energifælleskabet.

- Transformerstation
- Offentlige fælles vandforsyningsanlæg
- Fjernvarmeanlæg
- CTR vekslerstationer
- CTR rørtracé
- Naturgasledning
- Elkabel, 132/150/220 kV



Retningslinjekort 5 - Tekniske anlæg

1:25.000

# Lokalplaner der går i detaljen

På Frederiksberg er kvalitet i bygninger og byrum vigtigt helt fra de overordnede idéer og ned til den mindste detalje. Frederiksbergkriterierne fra Arkitekturpolitikken er omdrejningspunktet for udvikling af lokalplanprojekter.

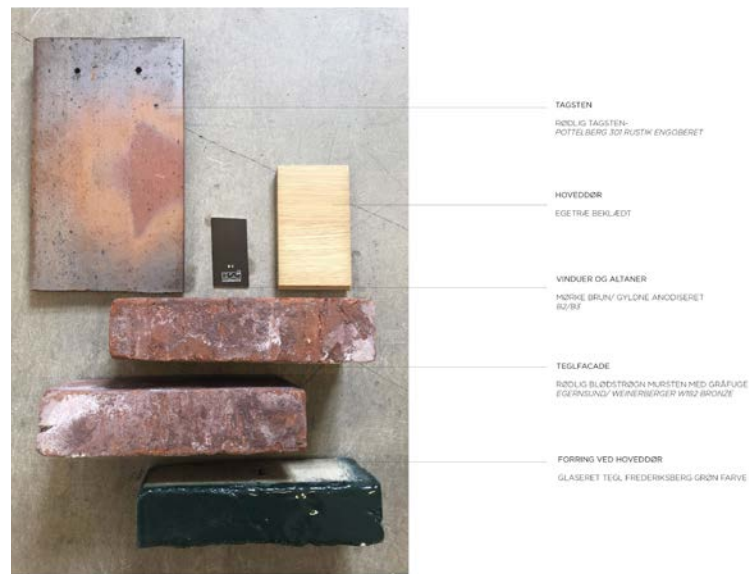
I lokalplanprocessen afholder vi en række møder med ejer eller udvikler samt de arkitekter og rådgivere, der er med til at udvikle et konkret projekt. Ud over miljø- og klimaforhold og andre mere tekniske forhold vedrørende trafik, støj, forurening m.v. er der et stort fokus på, hvordan projektet kommer til at se ud fra hovedgreb til detalje, og hvordan det indpasses til stedet.

Nye bygninger skal være skræddersyet til stedet og have den rigtige materialekarakter. Lokalplanerne får derfor mange detaljerede bilag om byggeriets udformning, f.eks. om dimensioner på vinduesrammer og indgangsdøre, murforbænder og fuger samt hvordan facaden møder terræn og tag.

Tegningsmaterialet udvikles fra gang til gang på møder, og arkitekterne og andre rådgivere får spørgsmål med hjem til videre bearbejdning af projektets idé og udtryk. Referencefotos og materialeprøver kan vise, hvilken karakter der skal opnås, og ved realisering af lokalplanprojekter bliver der tit opført en prøve, en såkaldt mock-up, så det bliver tydeligt om lokalplanens bestemmelser er overholdt 1:1. Der arbejdes også ofte i fysiske modeller, der giver et godt indtryk af indpasningen i området.

Udearealer får lige så stor opmærksomhed, og detaljerede bestemmelser og bilag skal sikre gode vilkår for at skabe grønne og indbydende opholdsarealer og kantzoner, som den omgivende by også får glæde af.

Den intensive proces har den fordel, at projekterne bliver tænkt godt igennem i de tidlige faser og giver en forventningsafstemning om kvalitetsniveauet, som vil blive fulgt op i byggesagsbehandlingen.



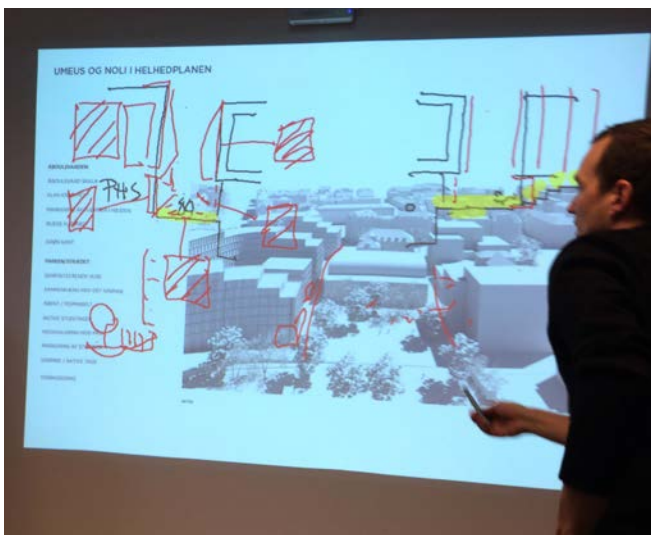
I lokalplanerne vil der ofte være krav om detaljerede illustrationer som eksempelvis beskriver facader, detaljer, materialer, farver og landskabsprojekt som supplerer lokalplanens bestemmelser.



I løbet af lokalplanprocessen tilpasses projektet gennem dialog med forvaltningen, bygherre og rådgiver.



Det vil ofte være nødvendigt at arbejde med fysisk model i forbindelse med udviklingen af projektet



En del af lokalplandialogen foregår typisk via interaktiv projektor hvor skitser og idéer tegnes.



På borgermøder vil det ofte være en fordel med mere gennemarbejdede præsentationmodeller af projektet.



Eksempler på mock-up og drøftelse af facadematerialer i forbindelse med en byggesag, som medvirker til at sikre at lokalplanen bestemmelser overholdes 1:1. Fotos. Frederiksberg Kommune.



**Kulturmiljøer**

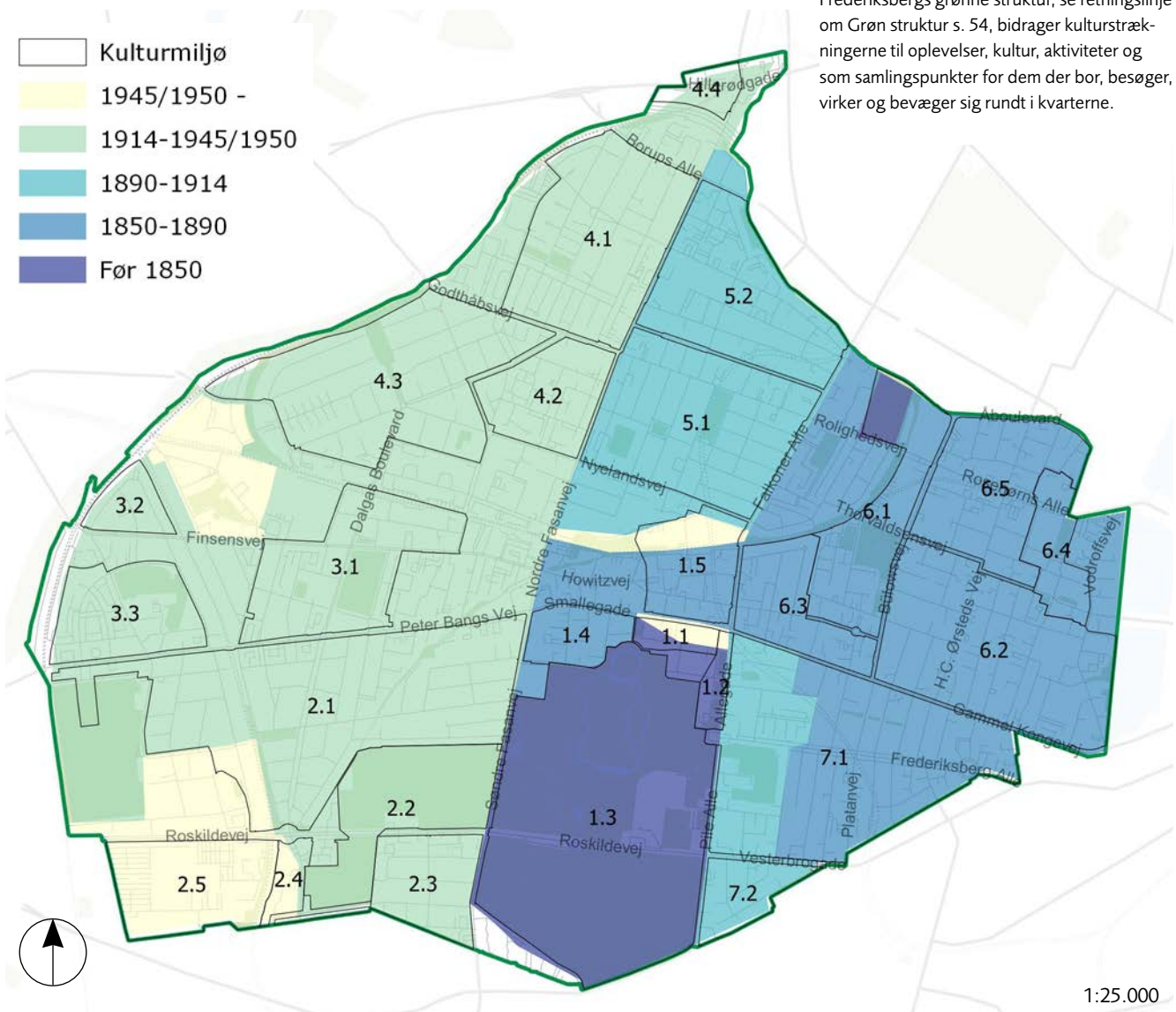
RETNINGSLINJER

- Inden for hovedfaserne i Frederiksbergs kultur- og byhistorie udpeges et antal områder som bevaringsværdige kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er nærmere vist på rammekortene for de enkelte kvarterer og beskrevet i kommuneplanens redegørelse.
- Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøets bærende kulturhistoriske bevaringsværdier.

Frederiksbergs kvarterer rummer en række udpegede kulturmiljøer, der tilsammen tegner hovedfaserne i den frederiksbergske kultur- og byhistorie. Kulturmiljøerne bidrager til Frederiksbergs identitet, der endvidere er karakteriseret af strækninger med en koncentration af kultur, historiske spor og byliv. Disse kulturstrækninger er karakteriseret ved:

- Strækninger med mange historiske spor, der giver en levende oplevelse af Frederiksbergs byhistorie.
- Strækninger med en koncentration af teatre, museer og gallerier.
- Strækninger, der er karakteriseret ved et varieret og levende by- og handelsliv.

Tilsammen bidrager de frederiksbergske kulturstrækninger til den frederiksbergske identitet, kultur og byhistorie. Sammen med Frederiksbergs grønne struktur, se retningslinje om Grøn struktur s. 54, bidrager kulturstrækningerne til oplevelser, kultur, aktiviteter og som samlingspunkter for dem der bor, besøger, virker og bevæger sig rundt i kvarterne.



Retningslinjekort 6 - Kulturmiljøer

Se også Redegørelsen s. 96.

### **Oversigt over kulturmiljøerne**

- 1.1 Landsbyen Solbjerg ved Frederiksberg Bredgade
- 1.2 Landsbyen Ny Amager omkring Allégade
- 1.3 Frederiksberg Slot, Frederiksberg Have og Søndermarken
- 1.4 Kvarteret omkring Steen Blichers Vej
- 1.5 Centrum omkring Frederiksberg Centret
- 2.1 Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej
- 2.2 Kirkegårdsområdet
- 2.3 Villakvarteret vest for Søndre Fasanvej
- 2.4 Punkthusene Søndermarken
- 2.5 Kvarteret omkring Nordens Plads
- 3.1 Lindevangskvarteret
- 3.2 Ved Grænsen
- 3.3 Den Sønderjyske By
- 4.1 Fuglebakkekvarteret
- 4.2 Hospitalskvarteret
- 4.3 Femte Juni Plads
- 4.4 Novo og Novozymes
- 5.1 Svømmehalskvarteret
- 5.2 Mariendalskvarteret
- 6.1 Det Biovidenskabelige Fakultet
- 6.2 Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø
- 6.3 Kvarteret mellem Falkoner Allé, Den Grønne Sti og Gammel Kongevej
- 6.4 Etagehusene ved Danas Plads og Sankt Markus Plads
- 6.5 Kvarteret mellem Bülowvej, Ågade, Åboulevard og Sankt Markus Plads
- 7.1 Området mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og bygrænsen/Vesterbrogade
- 7.2 Området omkring Rahbeks Allé

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Lokalplaner, som omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af væsentlige, karakteristiske hovedtræk.  
En vurdering af bebyggelsens væsentlige hovedtræk kan f.eks. omfatte bebyggelsens art og funktion, bebyggelsesform, bebyggelsens samspil med samfundsudviklingen og byudviklingen, udvikling af den kommunale bebyggelsesregulering samt særligt betydningsfulde enkeltbygninger eller enkeltbebyggelser i det kulturhistoriske miljø.
- Sekundære bygninger som f.eks. baghuse, garage- og portnerbygninger, der typisk ikke er udpeget som bevaringsværdige, kan være vigtige for kulturmiljøet. Det er samtidig vigtigt, at områderne fremstår som levende bymiljøer, der afspejler områdets historiske lag.

Se også Redegørelsen s. 94 og 96.








Kig ned ad Blytvejs, set fra Kronprinsensvej. Området indgår i igangværende arbejde med bevarende lokalplan.  
Foto: Frederiksberg Kommune.

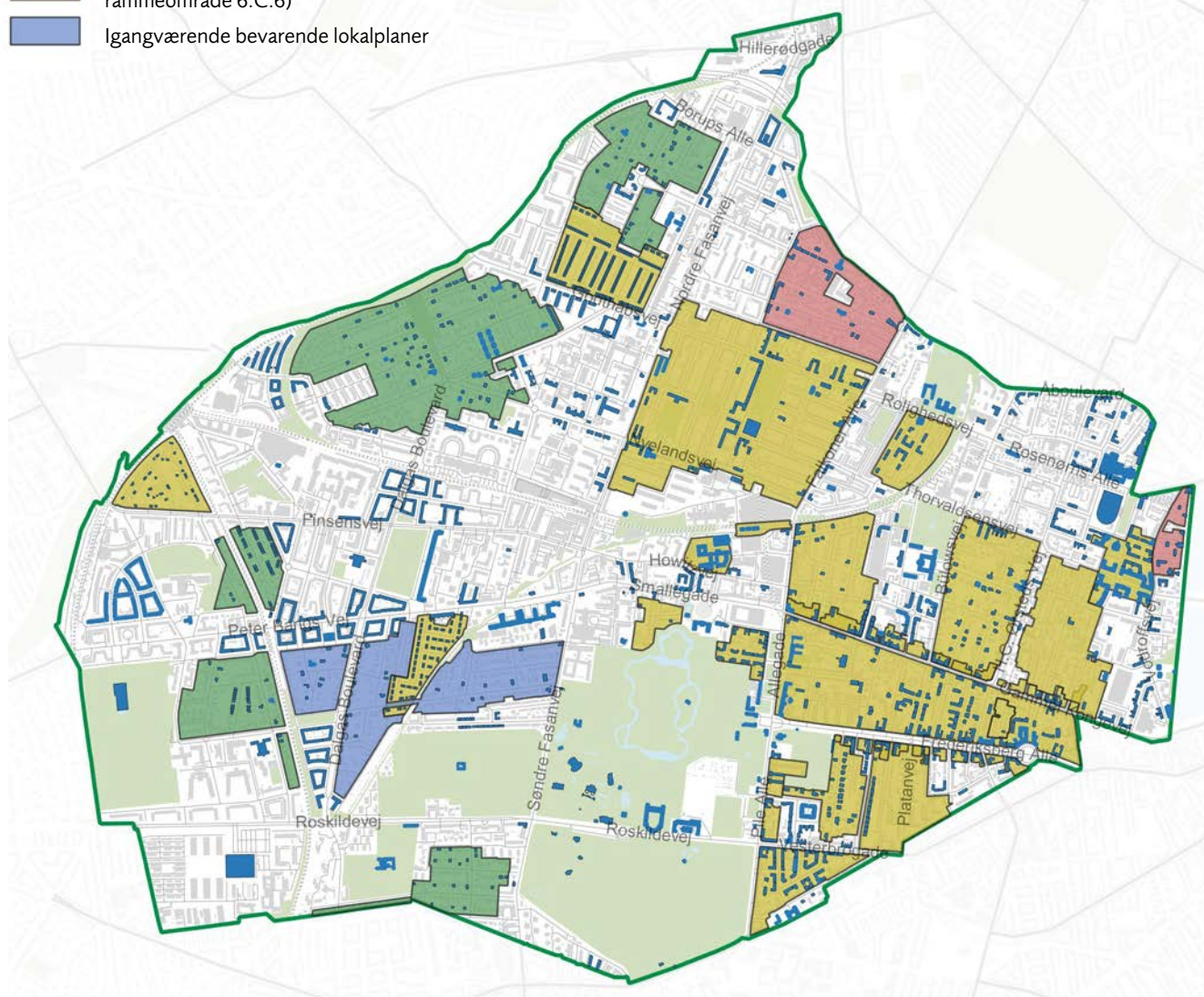


## RETNINGSLINJER

**Bevarende lokalplaner**

- Der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for området inden for lokalplan 15 og et område omfattet af kommuneplanens rammeområde 6.C.6 Søfronten Nord samt for villaområderne i den vestlige del af kommunen som erstatning for byplanvedtægt 27.
- Der skal udarbejdes en bevarende temalokalplan for værdifulde bevaringsværdige træer i kommunen.

-  Bygninger omfattet af temalokalplaner 228 og 238
-  Eksisterende bevarende lokalplaner
-  Kommende bevarende lokalplaner (byplanvedtægt 27)
-  Kommende bevarende lokalplaner (lokalplan 15 og rammeområde 6.C.6)
-  Igangværende bevarende lokalplaner



Retningslinjekort 7 - Bevarende lokalplaner

### Bevaringsværdige bygninger

- På rammekortene for de enkelte kvarterer er bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 udpeget som bevaringsværdige. Disse må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Fredede bygninger og bygninger omfattet af den kirkelige lovgivning fastlægges endvidere som bevaringsværdige. Det vil i tilfælde af affredning, eller hvis en folkekirke nedlægges, overgå til Kommunalbestyrelsen at give tilladelse til nedrivning.
- I lokalplaner med bevaringsværdige bygninger skal det sikres:
  - at den bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse,
  - at bebyggelsen i udgangspunktet ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter,
  - at der ved eventuel omdannelse fra en anvendelse til en anden fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ændringer og eventuelle tilføjelser tilpasses, så den oprindelige karakter bibeholdes,
  - at originale vinduer og døre i videst muligt omfang bevares,
  - at eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre, får en sådan ydre udformning, at den oprindelige karakter bibeholdes,
  - at karakteristisk beplantning bevares, og at grønne strukturer, grønne forhaver mv. bibeholdes og indrettes på en måde, som understøtter oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse.
- I forbindelse med ombygning og renovering af bevaringsværdige bygninger skal energi- og CO<sub>2</sub>-reducerende tiltag søges realiseret. Tiltagene i form af eksempelvis efterisolering og forbedring af vinduer, opsætning af solceller og lignende skal i bevaringsværdige bygninger udføres integreret i bygningens arkitektur på en måde, der ikke går ud over bygningens bevaringsværdige udtryk. Om energikrav se generelle rammer for Bæredygtighed ved nybyggeri og renovering s.38-39.

Det er alene i tilfælde af ophævelse af en fredning, eller hvis en kirkebygning nedlægges som folkekirke, at bevaringsbestemmelsen træder i kraft.

Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed for fredede bygninger, og skal godkende alle både indvendige og udvendige ændringer på de fredede bygninger.

Kirker er omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Tilladelse til udvidelse, ombygning, ændring og istandsættelse kræver tilladelse fra Stiftsøvrigheden. Nedrivning kræver tilladelse fra Kirkeministeriet.

#### SAVE-metoden

SAVE er en forkortelse af "Survey of Architectural Values in the Environment". En metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger og tildele bygningen en bevaringsværdi mellem 1 og 9. På landsplan svarer en SAVE-værdi på 1-3 til en høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi. Det er op til den enkelte kommune at fastsætte værdien for, hvornår en bygning er bevaringsværdig i deres kommune.

Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes på, og udpeget dem som bevaringsværdige. Bygninger med bevaringsværdi 5-9 anses således ikke som bevaringsværdige i kommuneplansammenhæng.

På Frederiksberg er alle bygninger med bevaringsværdi 1-4 optaget i Kommuneplanen og dermed sikret mod nedrivning.



Der er udarbejdet bevarende temalokalplaner; lokalplan nr. 228 som omfatter fredede bygninger og bygninger med SAVE-værdi 1 og 2 og lokalplan nr. 238 som omfatter bygninger med SAVE-værdi 3



Falkonergården inden restaureringen i 2019. Bagerst ses Feilbergs toetagers beboelseshus fra 1858, der blev revet ned kort efter.  
Foto: Søren Vadstrup.



Falkonergården efter restaureringen. Restaureret 2019-2023. Farvesætningen følger klassicismens farver, gulddokker kalkfarve og vinduer, døre og skodder i en kold grå. Billedet af taget fra modsatte hjørne i forhold til "før" foto øverst. Foto: Frederiksberg Kommune.

## Bynatur - omfang og kvalitet

På Frederiksberg er der en lang tradition for at værne om og udvikle det grønne i 'Hovedstadens grønne hjerte'. Byudviklingen skal fortsat give plads til det grønne i den tætte by. Bynatur er et samlende begreb, der dækker over alle vækster og dyr og deres levesteder i byen. Bynatur dækker både over *kvantiteten, kvaliteten og variationen* af det grønne, samt den rekreative og æstetiske værdi for os mennesker. Kommuneplanen opererer med en række grønne begreber: Bynatur, biofaktor, biodiversitet og andre grønne værktøjer.

### Bynatur

Bynatur er et paraplybegreb, der bruges om både omfang og kvalitet af det grønne i byen. Biodiversitetskrisen løses ikke alene i byerne, men byerne og infrastruktur optager 14 procent af Danmarks areal, så byerne har også en rolle at spille ved at passe på og styrke det grønne, så der fastholdes og skabes levesteder for planter og dyr i byen. Træer og planter giver skygge og nedkøler byen, optager CO<sub>2</sub> og reducerer luftforurening – også kaldet økosystemtjenester.

Stort omfang og kvalitet i bynatur giver gode oplevelser og ro, og bynaturen er vigtig at have tæt på, så byboerne får forståelse og omsorg for naturen – også udenfor byen. Frederiksberg skal være en grøn by at færdes og opholde sig i, og grønne åndehuller og grønne forbindelse skal styrkes. Hvis det vurderes, at nybyggeri samlet set skader bynaturen, skal der kompenseres gennem forhøjede krav til biofaktor og naturkvalitet.

### Biofaktor

Biofaktor er en metode til at beregne omfanget af grønt, altså bladomfanget og arealer med biologisk omsætning indenfor et afgrænset område. Et biofaktortal siger ikke noget om plantearter, det grønne udtryks kvalitet eller kvalitet som levested, men om hvor meget grønt der kan omsætte CO<sub>2</sub>.

Beregning af biofaktor sker i et regneark ud fra opmåling af arealer i m<sup>2</sup> i forhold til forskellige kategoriers\* biofaktortal. Fremtidig biofaktor beregnes med en tidshorisont på 10 år efter etablering. Eksisterende og fremtidig biofaktor skal beregnes for ubebyggede arealer samt for hele projektområdet og må ikke være nedadgående. Fremtidig biofaktor for ubebyggede arealer skal minimum udgøre 0,5.

\*kategorier i biofaktorberegningen omfatter forskellige typer af ubebyggede arealer. Det kan være forskellige typer beplantning, befæstelse og landskabstyper som eksempelvis vandareal. Se også redegørelsen s. 57-58.

### Naturkvalitet

Naturkvalitet er et begreb, der henviser til potentialet for biodiversitet. Det omfatter kvaliteten af det grønne i form af mangfoldighed af levende organismer i alle miljøer samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i.

Biodiversitet omfatter såvel variationerne indenfor- og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer. Det handler om biotoper i form af gode og varierede levesteder og kvaliteten og udtrykket af det grønne. Når naturkvaliteten skal registreres, skal der specialister til for at vurdere de biologiske samspil, ligesom det f.eks. er biologer, der kan komme med anbefalinger til hvordan naturkvaliteten kan styrkes.

### Andre grønne værktøjer

Andre grønne værktøjer udgøres af bl.a. sikring af, at man kan se et træ fra hver bolig, udregning- og øgning af trækronedække eller grønt pr. indbygger, og af kort afstand til grønne områder, f.eks. via nye stier og adgange og nye grønne åndehuller. I det 'grå/grønne regnskab' arbejdes på, at grønne områder øges. Træer over 25 år skal bevares eller erstattes i særlige tilfælde med nye.

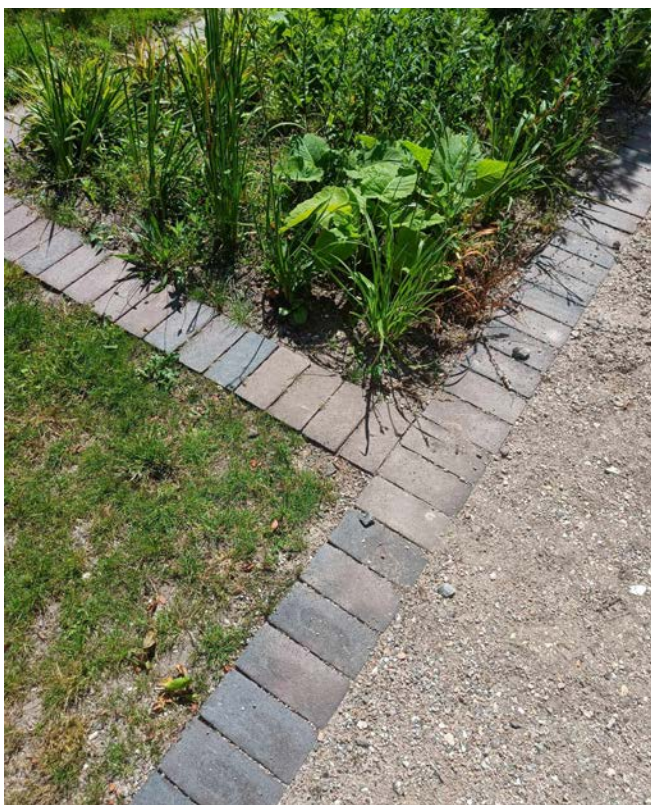
I dialogen med bygherre kan afværgehierarkiet indgå, så man prioriterer at undgå at ændre ubebyggede arealer, dernæst at minimere påvirkning, herefter at reparere skader og endeligt at udføre kompenserende tiltag som f.eks. erstatningsbeplantning. Bygherre kan tillige bidrage til, at brugerne får en forståelse for, hvordan man passer på omfang og kvalitet af bynaturen i brugen af byggeri og ubebyggede arealer.



**Bynatur** Bodil Kochs Have ved Frederiksberg Centret er et eksempel på bynatur, der er indpasset i den tætte bystruktur. Foto: Dan Møller.



**Naturkvalitet** Potentialet for biodiversitet skal understøttes ved skabe gode betingelser for det grønne, mangfoldigheden af arter og de økologiske samspil, som organismerne indgår i. Foto: Frederiksberg Kommune.



**Biofaktor** Forskellige arealtyper har forskellig biofaktor. Her ses fliser (biofaktor 0,0), grusareal (biofaktor 0,3), klippet græs (biofaktor 0,5) og staudebed o.l. (biofaktor 0,5). Foto: Frederiksberg Kommune.



**Andre grønne værktøjer** Eksempelvis kort afstand til grønne områder, stort trækronedække og at reducere belagte arealer. Foto: Frederiksberg Kommune.

## RETNINGSLINJER

**Grøn struktur**

- Frederiksberg Have og Søndermarken er udpeget som grønne bykiler i Fingerplan 2019.
- Frederiksbergs rekreative områder skal sammen med et overordnet grønt stinet udgøre en sammenhængende grøn struktur, som vist på retningslinjekort 8, og være let tilgængelig for byens borgere.
- Den grønne struktur skal bidrage til forbedring af lokalt og globalt miljø gennem reduktion af CO<sub>2</sub> og mindskning af varmeø-effekt ved plantning af træer, etablering af blomsterenge, buskplantning, grønne gavle og tage mv. Den grønne struktur skal spille sammen med den blå struktur, herunder klimatilpasningsprojekter, da arealerne kan have flere formål på samme tid, og der skal arbejdes for at skabe synergieffekter\*.
- Alle fredede parker; Frederiksberg Have (1), Søndermarken (2), Landbohøjskolens Have (3), Lindevangsparken (4), Grøndalen (5), Grøndalsengen (6) og Femte Juni Plads (7) skal fastholdes og udvikles som rekreative områder.
- Tilsvarende skal parkanlæg som Aksel Møllers Have (8), Julius Thomsens Plads (9) og Søfrontparken (10) samt kirkegårdene Søndermarken Kirkegården (11) og Frederiksberg Ældre Kirkegård (13) bevares og udvikles som grønne anlæg.
- Solbjerg Parkkirkegård (12) skal udvikles ud fra den udviklingsplan, der er vedtaget for området, og som skal sikre en nænsom udvikling af området og overgang til bypark på dele af kirkegården. Der skal samtidig arbejdes mod en fredning af kirkegården, med den afgrænsning som blev besluttet med budget 2024.
- Den Grønne Sti (15) skal fastholdes med et forløb gennem hele Frederiksberg.
- Der skal indtænkes mulighed for bevægelse i byens rum.
- Der skal indtænkes fleksibilitet og inkluderende løsninger i brugen og udviklingen af byens rum.
- Kunst og kulturarv skal bevares og udvikles i byrummene.
- Når der udvikles nye byrum, skal der udvælges, hvilke målgrupper det enkelte byrum indrettes efter. De målgrupper, der identificeres til det nye byrum, supplerer de målgrupper, der tilgodeses i de byrum, der er i nærheden.
- Arbejdet med at øge biodiversitet og bynatur skal ske i respekt for have- og parkanlæg af stor kulturhistorisk, æstetisk og rekreativ betydning.
- Den grønne struktur udbygges med nye områder som vist på retningslinjekort 8.
- Eksisterende lokale grønne anlæg skal fastholdes som rekreative grønne områder.

**Rekreative områder:**

Med til rekreative områder regnes områder til fritidsanlæg som idræts- og forlystelsesanlæg, zoo mv, grønne områder som parker, kolonihaver, kirkegårde samt urbane og grønne pladser.

\*I kommunens Træpolitik og Strategi for Bynatur og biodiversitet er der oplysninger om, hvordan planter er med til at binde CO<sub>2</sub> og rense luften for støv, give skygge og optage solens stråler i eget kredsløb samt optage regnvand. Kommunen udarbejder pjecer med vejledninger til bygherrer, boligforeninger, have- og altanejere om at arbejde med bynatur på deres ejendomme.

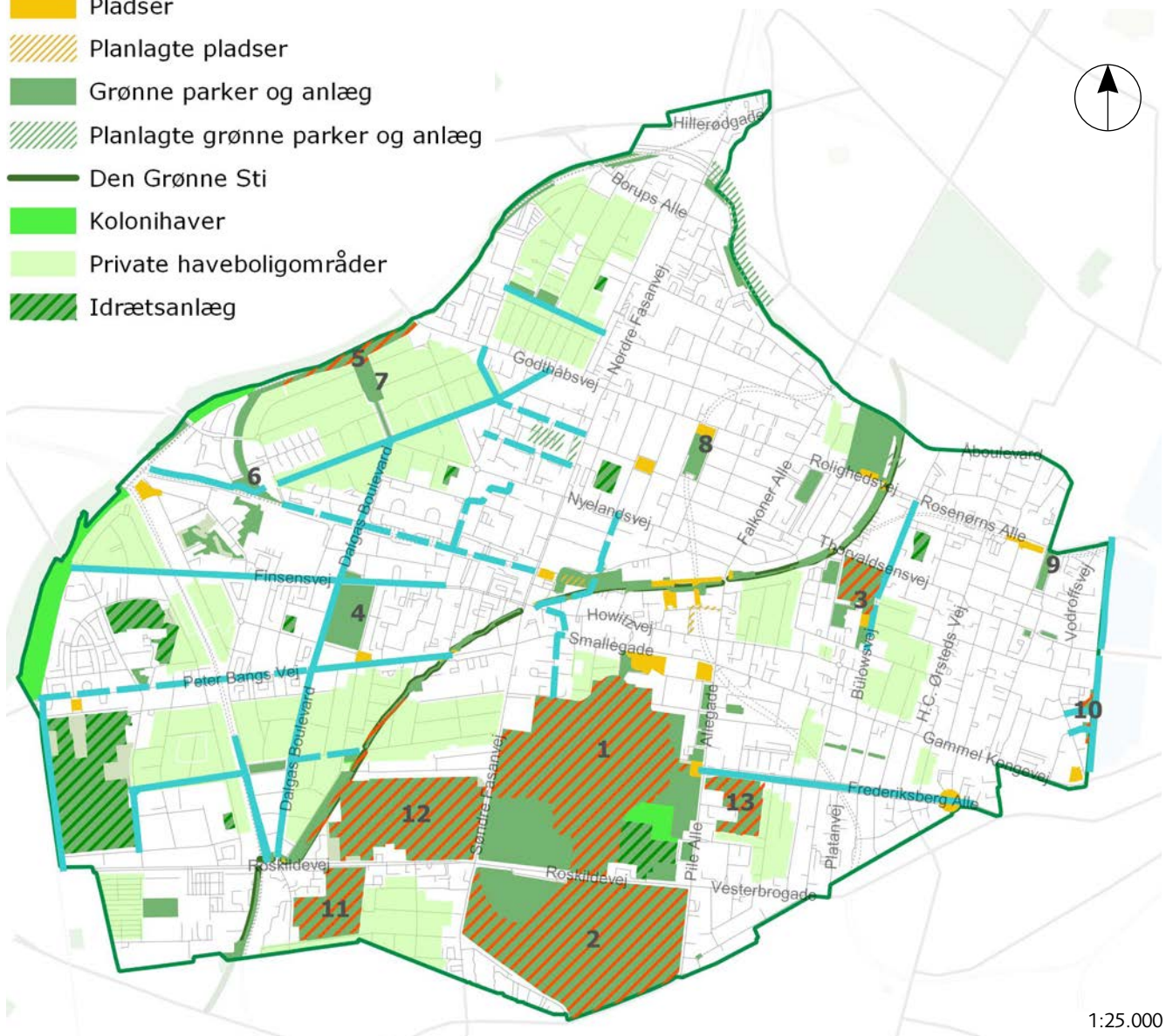
Frederiksbergs Grønne struktur er de rekreative områder, grønne vej- og stistrækninger samt større alléer eller veje med grønne arealer i midten. Den grønne struktur giver Frederiksberg en særlig identitet og er karakteriseret ved:

- De store slotshaver og kirkegårde med Frederiksberg Slot centralt placeret, som giver store natur- og kulturhistoriske oplevelser.
- En række større og mindre parker og grønne anlæg med hver deres særlige præg spredt rundt i byen.
- Den Grønne Sti, der strækker sig hele vejen gennem Frederiksberg.
- De mange vejtræer, alléer og grønne vejforløb med blomstrende klimabede.
- De grønne haveboligområder.

Tilsammen bidrager den grønne struktur til indbydende visuelle og æstetiske oplevelser, samlingspunkter for aktiviteter og events samt til rekreation og fordybelse. Her kan søges skygge og ly. Herudover indeholder den grønne struktur biologiske habitater og muligheder for biologisk sammenhæng.

Haveboligområder er områder til åben-lav og tæt-lav boliger med villa- og parcelhusbebyggelse, dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lignende, med tilhørende havearealer/ubebyggede arealer. I den tætte by er disse haveboligområder særlig vigtige for biodiversitet og omfang samt spredning af fauna og flora.

- Eksisterende idrætsanlæg skal fastholdes som rekreative idræts- og bevægelsesområder.
- De eksisterende kolonihaveområder bevares og udgør en del af kommunens grønne struktur. Der udlægges ikke yderligere arealer til kolonihaver.
- I parker, der er udpeget som stilleområder, må der kun foregå aktiviteter af mindre støjende og lejlighedsvis karakter, herunder koncertarrangementer og lignende. Dette begrænser ikke dagligdags rekreative aktiviteter såsom motionsredskaber, legende børn, boldspil og lignende.
- Haveboligområder skal fastholdes med boliger med tilhørende haver (se også rammebestemmelse om grønne forhaver). Det tilskyndes, at områderne får så grønt et præg som muligt.



1:25.000

Retningslinjekort 8 - Udførte og vedtagne planer og visioner for grønne områder, pladser og strukturer samt eksisterende haveboligområder.

## Grønne elementer

- Der skal skabes grønne forbindelser mellem områder i den grønne struktur for øget spredningsmulighed for flora og fauna, øget biodiversitet og for mulighed for sammenhængende kølige grønne forløb, hvor man kan færdes og søge til i varme/tørkeperioder. Det kan ske ved beplantning langs veje og stier, herunder ved skybrudstiltag, og ved etablering af lokale grønne anlæg såsom lommeparker, by-, skole- og gadehaver, borgerbede, begrønnede facader og taghaver. Ved byudvikling skal det vurderes, om de grønne forbindelser kan udbygges, med særligt fokus på de grønne akser vist på potentialekort for lokale grønne sammenhænge.
- Befæstelser ved veje/klimaveje som sideheller og vejhjørner skal undgås, beplantes og have grønt bunddække.
- Private og offentlige bygge- og anlægsprojekter skal gøres grønne, f.eks. med erstatningstræer/beplantning, grønne tage og facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, grøn variation og volumen.

Grønne forbindelser kan være enkeltelementer som vejtræer, regnvandsbede eller andre grønne beplantede arealer på ubebyggede arealer og langs veje og stier, der som en række af 'trædesten' forbinder ellers adskilte grønne områder.

Grønne akser: I udvidet forståelse af den grønne struktur medregnes også mindre, grønne områder, lommeparker, gadehaver og lignende, samt begrønnede facader og tage, der ikke er vist på retningslinjekort nr. 8. En del af disse lokale grønne anlæg vil indgå i grønne biologiske sammenhænge med betydning for artsdiversitet og omfang af fauna og flora samt klima- og varme forhold. Disse eksisterende og mulige kommende grønne elementer og sammenhænge kan danne 'akser', hvor fokus på fastholdelse og udvikling af grønne kvaliteter giver særlige potentialer både i æstetisk, oplevelsesmæssig og biologisk betydning.



Potentialekort for grønne sammenhænge. De overordnede grønne akser løber langs Grøndalen, Den Grønne Sti, Søerne og fra Frederiksberg Have og Søndermarken mod Sydhavnstippen



I rammer og redegørelse uddybes beregning af biofaktor.

Erstatningsbeplantning er træer eller anden beplantning, der kan erstatte eksisterende beplantning, der må vige for nyt byggeri og anlæg, bliver beskadigede eller ved sygdom, ringe sundhedstilstand og ælde kan fældes, f.eks. på vilkår af at tilsvarende beplantningsstruktur genplantes.

Se også kort i kommuneplanens redegørelse om afstande til grønne områder.

Se retningslinjekort 8 med planlagte grønne rekreative områder, der understøtter denne retningslinje.

- Der skal i bygge- og anlægsprojekter planlægges med innovation og nytænkning efter målsætningen om, at hver kvadratmeter bynatur tæller. Regnvandsbede, begrønnede buslæskure, byhaver med dyrkning, vertikale haver, drikkemuligheder for dyr, døde træer og fuglekasser kan bidrage til at øge biodiversiteten.
- Eksisterende bunkers kan fjernes, hvor arealerne med fordel kan anvendes til skybrudssikring og rekreative formål.
- Biofaktor fastsættes til minimum 0,5 jf. de generelle rammebestemmelser. Ved hver kommuneplanrevision kan det vurderes, om der er grundlag for en endnu mere ambitiøs anvendelse af biofaktoren.
- Der skal i byudviklingsprojekter være fokus på etablering af kvalitative grønne kantzoner og halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser til byens rum. Der skal ved grønne udearealer være fokus på artsdiversitet, hvor hjemmehørende arter prioriteres.

### Træer

- Det skal være muligt at se mindst ét træ fra enhver bolig.
- Eksisterende træer, både unge og gamle, skal beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der plantes to nye, med mindre der på anden måde kompenseres med erstatningsbeplantning på ejendommen.
- Ved anlæg og byggeri skal træer beskyttes, og træer og deres rodzoner må ikke beskadiges jf. kommunens træpolitik. Skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

### Grønne sammenhænge

- Der skal etableres en eller flere løberuter på Frederiksberg, som kan anspore til løb i hele byen.
- Der må højst være 300 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste grønne rekreative område på minimum 2.000 m<sup>2</sup>.
- I områder, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af grønne nærrekreative områder på denne størrelse, kan der alternativt fastholdes en grøn struktur ved at optimere og fastholde haver i række- eller villaområder, grønne åbne baggårde eller lignende eller etableres større taghaver med offentlig adgang.

### Beskyttelse af naturtyper og arter

- Beskyttelse af naturtyper skal ske ud fra naturbeskyttelseslovens § 3.
- Konkrete projekter og planer skal vurderes i forhold til, om de enkelte projekter kan beskadige arter på EU's liste over bevaringsværdige arter (bilag IV-arter).

### Retningslinjer for Naturudpegninger og Grønt Danmarkskort

- De områder, der er udpeget i Grønt Danmarkskort, skal i videst muligt omfang friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at bevare områdernes eksisterende naturkvalitet. Derudover skal naturkvaliteten og/eller biodiversiteten for områderne forbedres.
- Planlægning og administration skal fremme etablering af de potentielle økologiske forbindelser i videst muligt omfang for styrkelse af biodiversitet, herunder ved omlægning af græsarealer til enge og ved at undlade at fjerne døde træer.
- Rekreative hensyn og naturhensyn skal integreres i klimatilpasningsprojekter, f.eks. ved design af regnvandsbassiner og udnyttelse af vandløb til forsinkelsesformål.






Prioritering af Frederiksberg Kommunes naturindsats, f.eks. naturgenopretning og naturpleje, sker på følgende måde:

- Naturgenopretning, naturudvikling, naturpleje samt andre naturindsatser prioriteres højt inden for de områder, der er udpeget i Grønt Danmarkskort samt i den grønne struktur.
- Der udvikles demonstrationsprojekter for naturudvikling f.eks. for almene boligområder og villaområder.

Læs mere om Grønt Danmarkskort i Redegørelsen.



Frederiksberg Have er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Foto: Christian Stokholm.

-  Natura 2000-områder
-  Potentielle naturområder
-  Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Økologiske forbindelser



Retningslinjekort 9 - Grønt Danmarkskort

Ikke målfast

**Byrum og grønne områder**

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Ud fra en helhedsvurdering må nybyggeri samlet set ikke skade bynaturen. Tab af bynatur, som følge af nybyggeri, skal kompenseres gennem forhøjede krav til biofaktor og naturkvalitet.  
Hvis det ved planlægning af anlæg og byggeri vurderes, at der vil ske tab af eksisterende bynatur, stilles krav om en biofaktor på over 0,5 ud fra en konkret vurdering ift. eksisterende biofaktor. Samtidig stilles krav om registrering af kvaliteten af bynaturen og derud fra krav til kompenserende nytilført bynatur, som fastsættes ud fra en konkret vurdering.
- Byens byrum og parkanlæg skal være inkluderende og tilgængelige for alle, og indretning af byens rum skal bygge på principperne om universelt design.
- Ved etablering af lokale anlæg til håndtering af regnvand skal anlæggene tilpasses områdernes rekreative og æstetiske karakter. Se også krav om kobling til overordnet regnvandssystem under Klimatilpasning s. 82.

I disse år udvikles 'National metode til kortlægning af bynatur'. Metoden vil være udgangspunktet for vurdering af et lokalplanområdes eksisterende naturkvalitet. Specialister, fx biologer kortlægger den eksisterende bynatur (base-line ved hjælp af bynatur.app) og giver anbefalinger til fremtidig kvalitet/biodiversitet i det konkrete lokalplanområde.



Hjørnet af Fuglevangsvej og J.M. Thieles vej. Grønt gadehjørne etableret med midler fra puljen til bynatur og biodiversitet. Der er valgt stauder med lang blomstringstid og som kan være fødekilder for bestøvere som bier mv. Foto: Frederiksberg Kommune.

Ved valg af beplantning skal der være opmærksomhed på allergivenlig beplantning.

Se temaopslag om Omfang og kvalitet i bynatur.

'Guide til biodiversitet i byggeriet' er udarbejdet af Frederiksberg Kommune og kan ses på kommunens hjemmeside

- En større biodiversitet i form af kvalitet og variation i plante- og dyrelivet skal vægtes højt i byudviklingen. Ubebyggede arealer og bebyggelse skal planlægges og anlægges, så der skabes et frodigt og godt miljø for beplantning samt levesteder for insekter og andre dyrearter ud fra stedsspecifikke forhold (sol/skygge, vådt/tørt, sammenhæng til andre grønne arealer mv). Dette skal ske med brug af hjemmehørende-, insektvenlig frugt- og bærbærende beplantning og med arter, der kan udvikle sig til store træer, grønne facader og intensive grønne tage (frem for sedum-tage), grønne forhaver og høj artsvariation og beplantning, der giver en stor variation over året. Valg af planter skal tilpasses med tørke- og skybrudstålende beplantning ift. fremtidige ændringer i de klimatiske forhold. Blå flader med vand skal indpasses om muligt for at understøtte biodiversitet med et varieret plante- og dyreliv. Udvikling af en højere biodiversitet skal også vurderes ift. at fastholde uberørte områder, der ikke omfattes af byggeri og anlæg, og ved at undgå lyd- og lyspåvirkning samt barrierer ift. levesteder for insekt- og dyrelivet.
- Ved lokalplanlægning skal der arbejdes samlet med bynatur og grønne værktøjer ud fra den konkrete kontekst og med udgangspunkt i pjecen 'Guide til biodiversitet i byggeriet'. Der kan stilles krav til artsvalg, vækstbetingelser og hensigtsmæssige etablerings-, pleje- og driftsplaner for beplantning, for at opretholde den bynatur, der planlægges for.
- Der skal indarbejdes bestemmelser i lokalplaner, der omfatter områder udpeget til Grønt Danmarkskort, der sikrer, at de i videst muligt omfang friholdes for bebyggelse, og at der kun etableres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion, samt at de udvikles, så naturkvaliteterne forbedres.

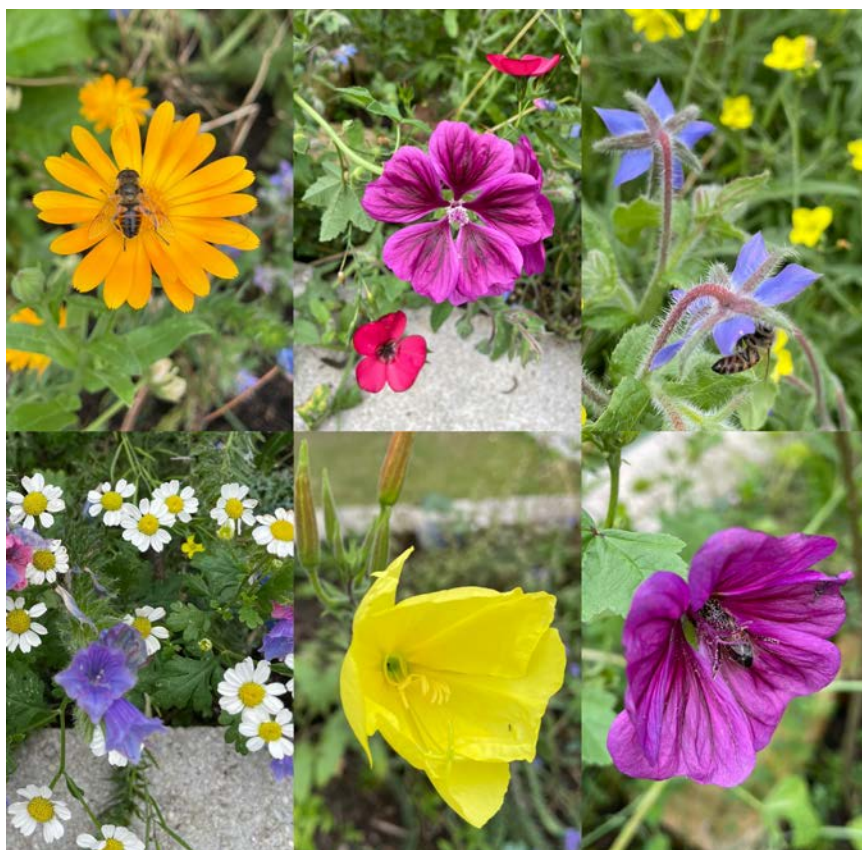


Biodiversitet og biohotel i Grøndalen. Foto: Frederiksberg Kommune

- Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5 for de ubebyggede arealer plus tillægsarealer\*. Biofaktor med tillægsarealer skal samtidig udregnes for hele lokalplanområdet. Fremtidig biofaktor skal beregnes ud fra en tidshorisont på 10 år efter anlæg. Biofaktoren for både ubebyggede områder og for hele lokalplanområdet må som udgangspunkt ikke være nedadgående. Derfor skal eksisterende biofaktor for ubebyggede arealer og hele lokalplanområdet, forud for lokalplanudarbejdelse, udregnes. Biofaktorberegninger med tilhørende kort skal indgå som bilag i lokalplaner.
- Ud fra en helhedsvurdering kan det fastsættes at biofaktoren skal være over 0,5. Rammen kan anvendes i lokalplanområder med plads til en høj andel af ubebyggede arealer eller en anvendelse med lavt pres på ubebyggede arealer. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde og ud fra en helhedsvurdering må tillades lavere, søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5. Rammen kan anvendes i lokalplanområder med meget bebyggelse, der fastholdes, og få ubebyggede arealer, eller med anvendelse med et højt tryk på ubebyggede arealer, f.eks. en skole med skolegård.

\*Se redegørelse s. 57 og temaopslag om Omfang og kvalitet i bynatur.

Kompenserende muligheder ift. biofaktor kan f.eks. være at beplantning udføres med fuldt udvoksede planter og træer, hvilket kræver særlig pleje fra start, så biofaktoren hurtigt får sit fulde potentiale. Eller at et mindre omfang af grøn bladmasse kompenseres med en særlig høj kvalitet og variation af planter.



Frederiksbergs borgere har i en årrække kunnet afhente "Frederiksberg frøblandinger" på rådhuset. Frøblandingerne er sammensat af en række insektvenlige blomstersorter. Foto: Frederiksberg Kommune.



Renovering af opholdsarealer, herunder med sedumtag på cykelskur ved Kommunal beboelsesejendom. Del af områdeudviklingen Finsensvej Vest. Foto: Frederiksberg Kommune.

På byens tage findes et stort potentiale for biodiversitet. Tagfladerne er beskyttet fra byens forstyrrelser og trafik og kan blive et yndet leve- og fourageringssted. Der findes flere typer grønne tage, fra ekstensive sedumtage oversemiintensive tage med vækstmedie til intensive taghaver med permanente eller periodevis vandspejl og beplantning, som har en kølende effekt på bygningen.

Grønne facader er et effektivt værktøj i projekter, hvor det ellers kan være vanskeligt at skabe plads til natur. Grønne facader kan som en del af bygningens klimaskærm sænke energi- og varmefforbrug samt nedbringe varmeeffekten.

Derudover giver de grønne facader meget tilbage til byen i form af bedre luftkvalitet og akustik samt flere bynaturoplevelser.

Se yderligere i Guide om biodiversitet i byggeriet på kommunens hjemmeside.

Med væsentlige tilføjelser menes anlæg, der har en størrelse eller skaber en sammenhæng, der ikke allerede indgår i den overordnede grønne struktur, men udbygger og styrker den.

Indretning af uderum skal ske under hensyntagen til at sikre redningsveje og mulighed for, at Hovedstadens Beredskab kan operere.

- Grønne tage og grønne facader i høj kvalitet kan indgå som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.
- Ved byudvikling skal det vurderes, om grønne arealer med offentlig adgang og lokale grønne anlæg kan udbygges jf. retningslinjer om grøn struktur. Væsentlig tilføjelse skal via kommuneplantillæg tilføjes retningslinjekort nr. 8.
- Bygge- og anlægsprojekter skal tænkes ind i Frederiksbergs grønne karakter, særligt i de 'grønne akser' vist på Potentialekort for grønne sammenhænge, og gøres grønne af hensyn til sundhed og trivsel samt for at opnå en høj biofaktor, høj biodiversitet og et godt mikroklima.
- Ved bevaringsværdigt byggeri skal der tages hensyn til facaders arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk ved eventuel begrønning.
- Ved byudvikling skal der være fokus på etablering af kvalitative grønne kantzoner og halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser til byens rum.

## Træer

- Træer, der er over 25 år gamle, må på såvel offentligt som privat areal ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog er træer placeret langs jernbaner, og som udgør en akut sikkerhedsrisiko, undtaget bestemmelsen, idet nødvendig beskæring og fældning så vidt muligt aftales mellem Banedanmark, Metroselskabet og Frederiksberg Kommune inden.
- Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser i lokalplaner.
- Ved anlæg og byggeri, herunder etablering af parkeringskældre, skal det sikres at friarealer på terræn, herunder over parkeringskældrene, kan beplantes med træer med en opbygning til gode vækstbetingelser.

Gode vækstbetingelser betyder i udgangspunktet, at normer og vejledning for anlægsgartneres arbejde følges.

Gode vækstbetingelser for træer oven på parkeringskældre: Zoner med jord-opbygning på ca. 100 cm, særlig plantejord tilpasset de valgte træarter samt vandingsystemer.



Grønne forhaver med levende hegn og værdifuldt privatejet træ ved Laurids Bings Allé  
Foto: Frederiksberg Kommune.



Se også retningslinjer om fastholdelse af have- og boligområder under 'grøn struktur'.



Grøn forhave ved etageboligbyggeri Fuglebakkevej 88. Foto: Frederiksberg Kommune.

### Grønne forhaver

- I etageboligområder samt villa- og rækkehusområder, hvor der er grønne forhaver og byrum, skal disse bevares med en grøn karakter.
- I villa- og rækkehusområder skal sikres:
  - at præg af villa- eller rækkehuskvarter med forhaver og beplantning mv. bibeholdes,
  - at hegningen skal indpasses i villa- eller rækkehuskvarteret og være levende hegn. Dette gælder også ved indretning af institutioner og erhvervsvirksomheder i villa- eller rækkehusområder,
  - at der ikke opsættes hegn højere end 1,80 m, med mindre andet er fastsat for kvarteret,
  - at der ikke opsættes faste hegn i skel mod vej. Såfremt der ønskes faste hegn, kan disse placeres ca. 80 cm fra vejskel med begrønning foran hegnet efter nærmere godkendelse,
  - at hegnsplanter placeres mindst 40 cm fra vejskel.
- Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaver eller i grønne byrum, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.



Grønne forhaver med levende hegn og værdifuldt privatejet træ langs Dalgas Boulevard. Foto: Frederiksberg Kommune.

## Opholds- og legearealer

- Opholdsareal defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug.
- Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdien.
- Der skal til bebyggelser med flere boliger anlægges opholdsarealer og legearealer, som understøtter fællesskabet.
- Belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så stier og indgange belyses bedst muligt, og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- Ved opførelse af ny bebyggelse, ændret anvendelse eller nyindretning af bebyggelse skal det sikres:
  - at opholdsarealet anlægges efter en samlet godkendt plan,
  - at del af opholdsarealet ved opførelse af boliger og institutioner indrettes til legeplads og/eller idræts- og bevægelsesformål,
  - at en del af opholdsarealet indrettes som grønt beplantet opholdsareal med høj biofaktor og biodiversitet, som samtidig kan tilbageholde eller nedsive regnvand,
  - at opholdsarealet på terræn indrettes og beplantes med træer.

Se også afsnittet om støj s. 97.

Se også s. 16 om indretning af gårdrum i etageboligområder.



I forbindelse med opførelse af ny boligbebyggelse på Fuglebakkevej 88, er der etableret fælles nyt gårdanlæg for alle ejendomme i karréen.  
Foto: Yulia Kozlova.

- Der skal som minimum sikres følgende procentdel af etagearealet til opholdsarealer:

	Procent af etageareal
Familieboliger	50 %*
Boliger med skærpede krav til fællesarealer	50 %*
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger	30 %*
Institutioner til børn og unge	50 %*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10 %*

For nærmere definition af begrebet "huludfyldning", se temaopslag om byudviklingens fire hovedkategorier s. 30-31.

Et formål kan anses for at være almennyttigt hvis det kommer en videre kreds til gode. F.eks. en forening eller fond, hvor formålet vedrører sociale, kunstneriske, miljømæssige, videnskabelige, humanitære, undervisningsmæssige, religiøse eller nationale formål. Politiske, økonomiske eller erhvervmæssige interesser kan ikke anses for almennyttige.

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

- Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn.
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på taget af de enkelte bygninger uanset etageantal angivet i de specifikke rammebestemmelser.



Med støtte fra byfornyelsen, er det etableres fælles gårdanlæg Falkoner Allé 120 - 128. Foto: Frederiksberg Kommune.

## Kvalitet i opholdsarealer

De nær-rekreative grønne opholdsarealer er vigtige for sundhed, trivsel og fællesskaber lokalt i boligområderne og i byen generelt. Derfor prioriteres kvaliteten af opholdsarealerne højt, når der bygges på Frederiksberg. Det er væsentligt, at opholdsarealer tænkes i en helhed med byggeriet, og at der tænkes kvalitet ind i alle former for opholdsarealer.

### Kantzoner

Kantzonen er en særlig del af opholdsarealet, som ligger i umiddelbar forlængelse af bygningens stueetage, og omfatter hele bygningens facade i både højde og bredde.

Forhaver, og i nogen tilfælde altaner, er f.eks. halvprivate zoner, som giver livskvalitet og byliv, både for dem der bruger dem, og for dem der færdes på gaden. På handelsgader er cafeer, restaurationer og butiksudstillinger med til at skabe byliv.

For at opnå høj kvalitet skal kantzonen bl.a.:

- Indeholde grønne elementer med fokus på biofaktor og biodiversitet.
- Give mulighed for møde mellem naboer og borgere.
- Appellere til sanserne.
- Vinduer og evt. altaner placeret og udformet så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Have arkitektonisk kvalitet og identitet.

### Altaner/tagterrasser

Altaner vil ofte være et privat opholdsareal, men kan også fungere som halvoffentlige rum ved at give liv til byrummet eller skabe interaktion mellem naboer.

For at opnå høj kvalitet som opholdsareal skal altaner bl.a.:

- Udformes af materialer i god kvalitet.
- Have mulighed for begrønning med fokus på biofaktor og biodiversitet.
- Placeres og udformes så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Følge Frederiksbergs altanmanual m. tillæg.
- Være orienteret i forhold til godt mikroklima – sol og vind.

### Fælles uderum

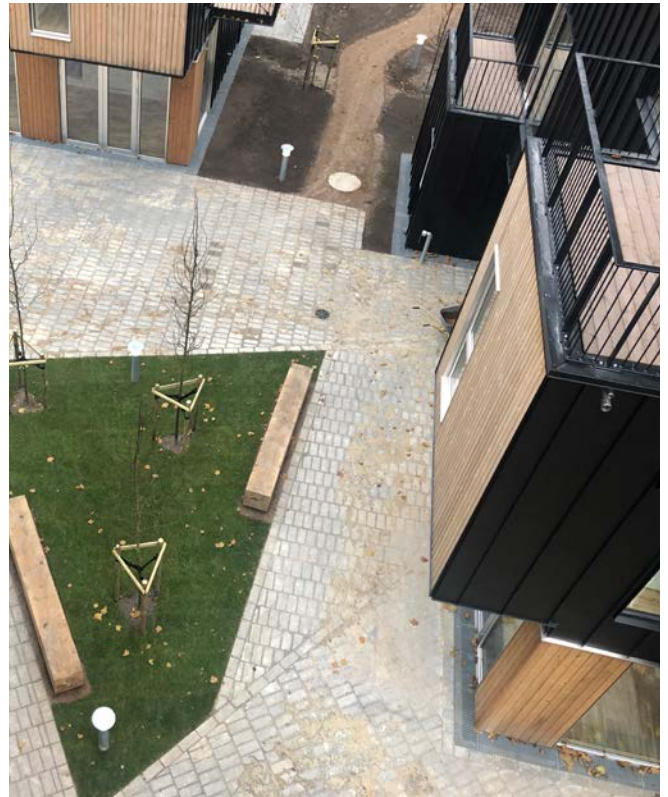
Fælles uderum er opholdsarealer, der ligger på terræn, men kan være suppleret med taghaver /tagterrasser. De fælles uderum skal fungere til leg, bevægelse og rolige stunder. De bør understøtte muligheden for at samles både i store, mellemstore og større fællesskaber. I de fleste tilfælde vil fælles uderum have en semioffentlig eller semiprivat karakter.

For at opnå høj kvalitet skal fælles uderum bl.a.:

- Være tilgængelige.
- Have gode legearealer til børn i flere aldre.
- Have forskellige og fleksible opholds- og siddemuligheder.
- Have et godt mikroklima.
- Gerne også tilbyde praktiske fællesskaber eks. fælleshaver.
- Være grønne og have høj biofaktor og biodiversitet.
- Appellere til sanserne.
- Inspirere til bevægelse.



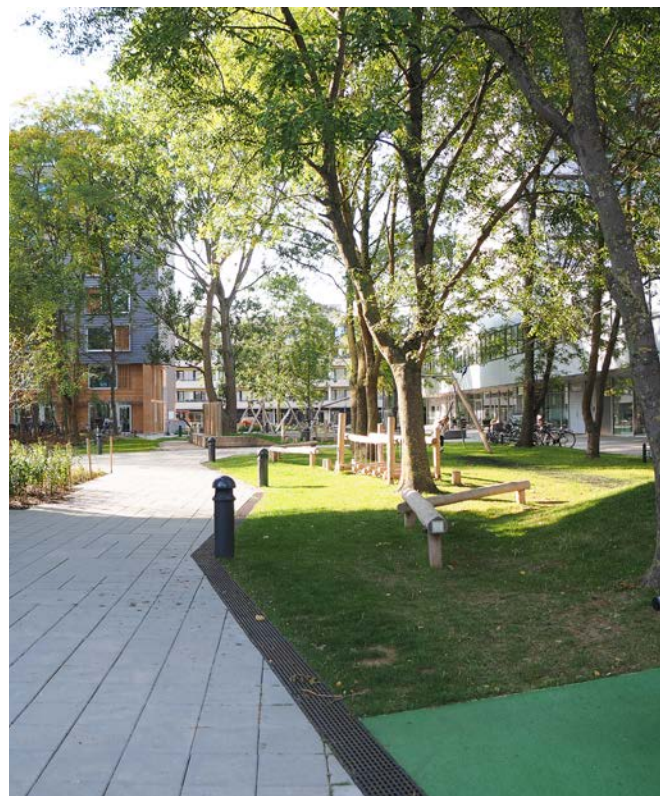
Kantzone - PorcelænsHAVEN den tidligere Kongelige Porcelænsfabrik.  
Foto: Frederiksberg Kommune.



Fælles uderum og terrasser, Venligbolig Plus Roskildevej 54.  
Foto: ONV Arkitekter.



Fælles opholdsarealer på terræn, gårdanlæg støttet med byfornyelsesmidler. Karré 4. Foto: Frederiksberg Kommune.



Fælles opholdsarealer ved Nordens Plads/Betty Nansens Allé.  
Foto: Frederiksberg Kommune.

## MOBILITET I BYENS RUM

### RETNINGSLINJER

- Planlægning af trafikken i byen skal tage udgangspunkt i Frederiksberg Kommunes mobilitetspolitik.
- I planlægning af byen prioriteres gode muligheder for aktive og bæredygtige transportformer som gang, cykling eller kollektiv trafik med udgangspunkt i mobilitetspolitikens trafikhierarki.
- Løsninger skal vurderes både på gadeplan, kommuneniveau og i større trafikale sammenhænge.
- I de konkrete løsninger skal fodgængere, cyklister og kollektiv trafik prioriteres som transportformer.
- På handlegaderne, jf. retningslinjekort 13, skal fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt.
- For at understøtte handels- og bylivet skal det i forbindelse med omdannelse af gade- og byrum på handlegaderne, jf. retningslinjekort 13, overvejes, hvordan der kan skabes mulighed for mere cykelparkering, udvidede fortove, grønne elementer og/eller udeservering.

Indretning af byens rum skal ske under hensyntagen til sikre redningsveje og mulighed for, at Hovedstadens Beredskab kan operere.



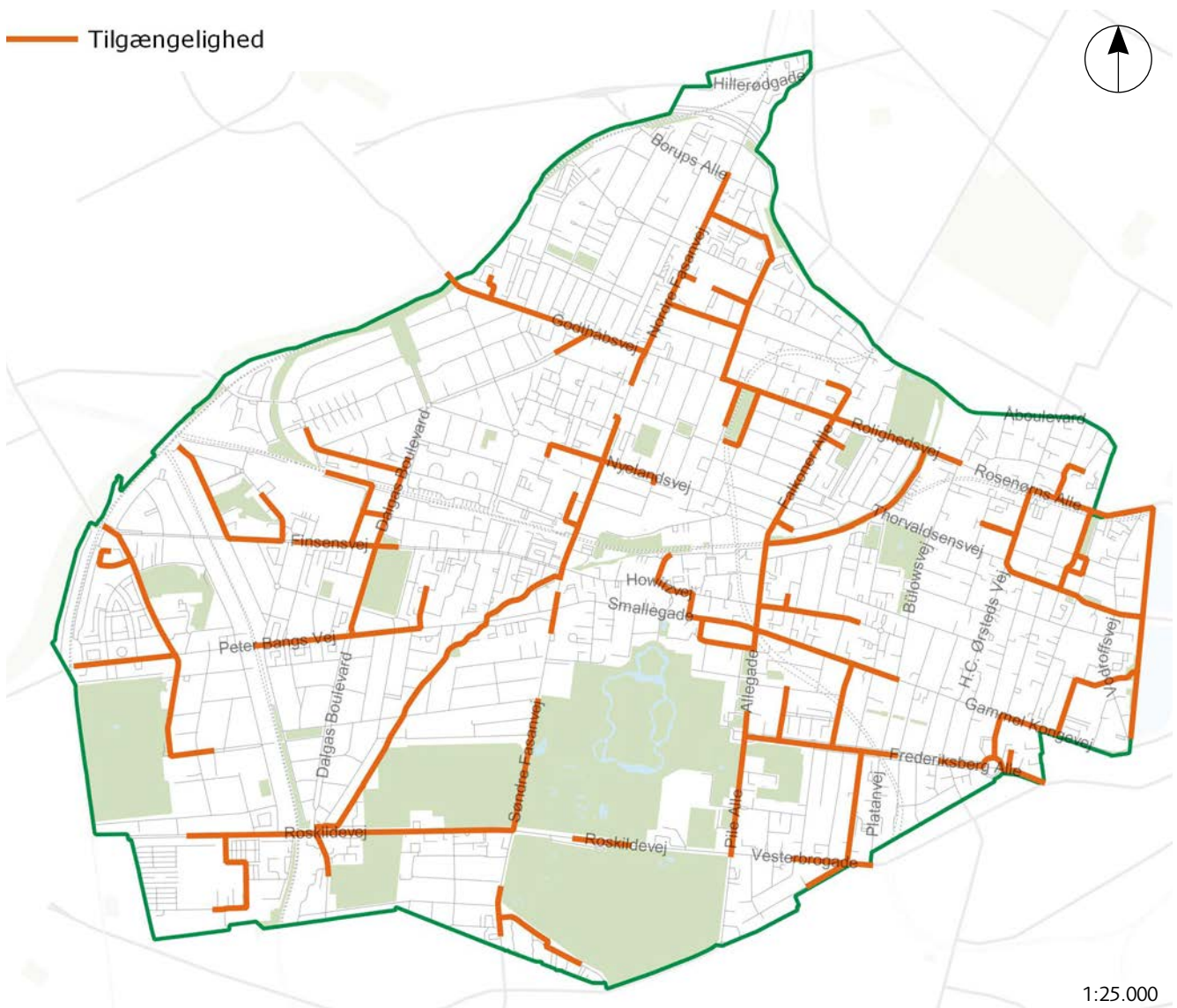
Gammel Kongevej er en af handlegaderne, hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik skal prioriteres højt. Foto: Dan Møller.

Tilgængelighedsplan 2016 har til formål at skabe et net af tilgængelighedsruter i Frederiksberg Kommune.

### Gående trafik

- I Frederiksberg Kommune skal alle borgere kunne færdes frit mellem rejsemål i byen, så det enkelte menneske ikke begrænses af fysiske barrierer på færdselsarealer.
- Der skal være høj tilgængelighed på Frederiksberg, og de udpegede tilgængelighedsruter (som vist på retningslinjekort 10) skal forbindes til et tilgængelighedsnet.
- Der skal være mulighed for at tage en pause på sin gåtur, og derfor skal der være bænke og opholdsmuligheder i byrummet.
- Gang skal prioriteres som transportform ved, at der med bredere fortove gives mere plads til fodgængere.
- Der skal sikres gode krydsnings- og oversigtsforhold.

— Tilgængelighed



1:25.000

Retningslinjekort 10 - Tilgængelighedsruter på Frederiksberg

### Cykeltrafik

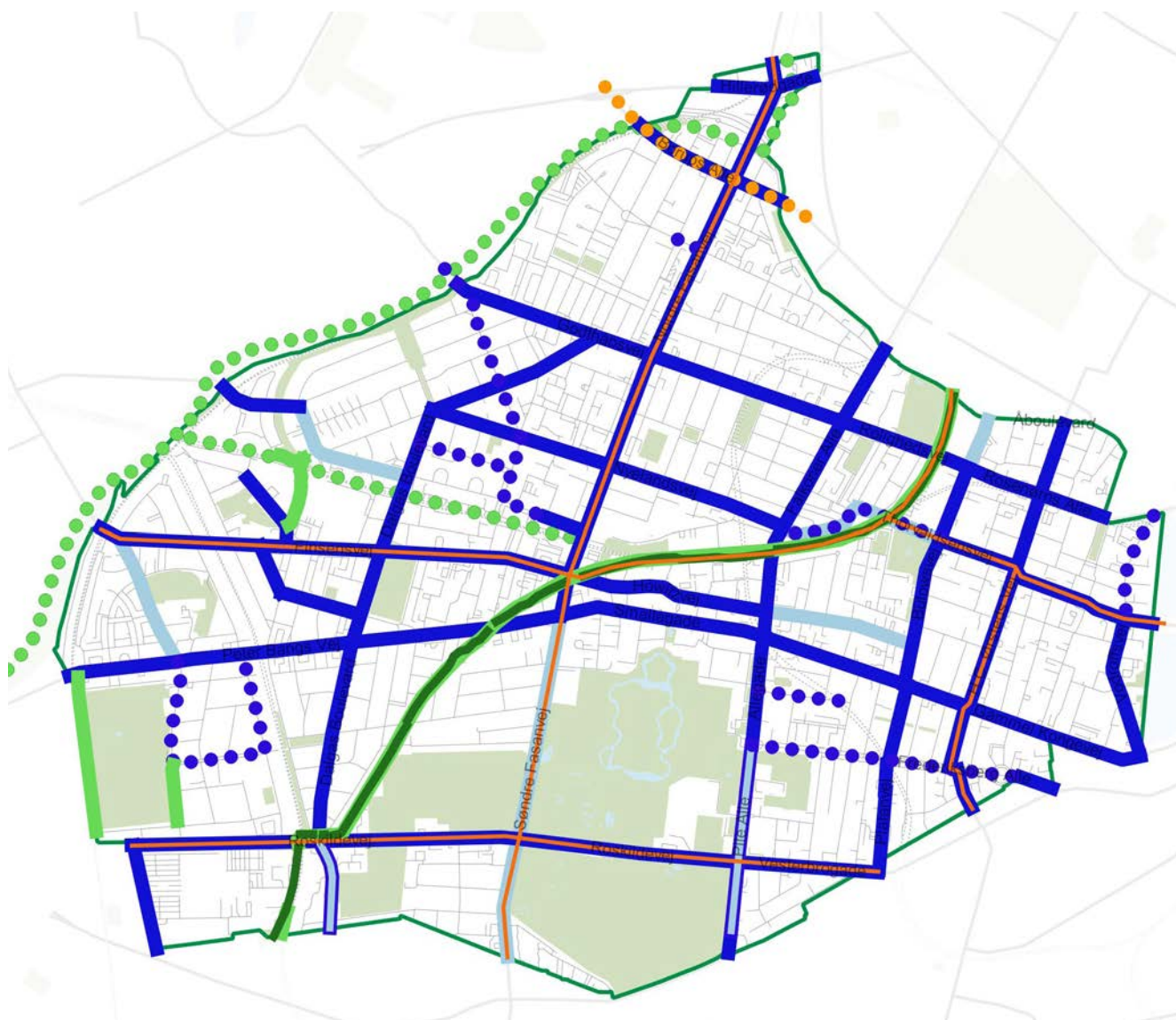
- For at understøtte og initiere gode transportvaner skal byens borgere og brugere tilbydes attraktive muligheder for at benytte cykel.
- Der fastlægges en cykelstruktur som vist på retningslinjekort 11.
- Cykelstinetet udbygges, så der kommer cykelstier eller cykelbaner på alle trafikveje. Der resterer kun Frederiksberg Allé fra Sankt Thomas Plads til Frederiksberg Runddel.
- Der etableres cykelstier eller cykelbaner på skoleveje og andre veje, hvor der færdes mange børn, samt fremmes gode fodgænger- og cyklistforhold til fritidsaktiviteter. Hvis det fysisk ikke er muligt at anlægge cykelstier eller cykelbaner, skal vejene i stedet indrettes med henblik på at sikre cyklende mest mulig.
- Der arbejdes på et fuldt udbygget net af supercykelstier i Frederiksberg Kommune, og for at opgradere eksisterende ruter
- Der skal arbejdes for en cykelrute (Frederiksberggruten), som skal være med til at forbinde Københavns indre by med Brønshøj-Husum.



Den Grønne Sti. Foto: Frederiksberg Kommune



- Planlagt cykelsti/-bane
- Planlagt cykelsti i eget tracé
- Planlagt supercykelsti
- Supercykelsti
- Cykelbane
- Cykelsti
- Kombineret cykelsti/-bane
- Den Grønne Sti
- Cykelsti i eget tracé













Retningslinjekort 11 - Eksisterende og fremtidige cykelstier

## RETNINGSLINJER

**Kollektiv trafik**

- Det skal være let at anvende cykel og gang i kombination med kollektiv trafik.
- Metronettet på Frederiksberg består af M1, M2 og M3, der tilsammen giver en god nord-syd samt øst-vest betjening af kommunen. Derudover har Frederiksberg også flere S-togs stationer.
- Der skal arbejdes for en kommende metrostrækning, der i store træk følger Fasanvejslinjen, med anlæg af 4 nye metrostationer: Zoo, Fasanvej (udvidelse af den eksisterende), Godthåbsvej (Hospitalshaven) og Borups Allé.
- Der skal arbejdes for, at en ny indre ring M5 kommer til at betjene Forum Station og Gammel Kongevej.
- Det strategiske busnet med A- og S-busser aftales mellem Frederiksberg, de øvrige kommuner og Movia hvert fjerde år i forbindelse med Movias mobilitetsplan.
- Frederiksberg betjenes herudover af lokale buslinjer på det overordnede vejnet og Frederiksbergbusser, der sikrer det mere lokale mobilitetsbehov.
- For øget brug af den kollektive trafik skal der gennem samarbejde med Movia og DOT arbejdes for bedre trafikinformation, flere og bedre gangmuligheder til stoppesteder og stationer og gode skifteforhold mellem metro, S-tog og bus og for gående og cyklister.
- Der må som udgangspunkt højst være 400 meter i gangafstand til et busstoppested fra enhver bolig på Frederiksberg. Dette kan bl.a. sikres ved at skabe bedre og kortere gangafstande til de eksisterende stoppesteder. Der skal sondres mellem busruter, hvor fremkommelighed (hastighed) er det vigtigste, hvilket kan sikre passagergrundlag og effektivitet for en majoritet af passagerer, der skal hurtigt fra a til b, og mere lokale busruter, hvor tilgængelighed (nærhed fra bolig til busstop) er særligt afgørende og bør opfyldes med en mindre afstand på busstoppestederne end den fastsatte minimumsafstand på 400 meter gangafstand.
- Hvor det er muligt indtænkes læskærme og bænke ved busstoppesteder.
- Der skal arbejdes for at skabe bedre fremkommelighed og BRT-løsninger skal undersøges.

-  Metrostation
-  S-togstation
-  M1 og M2
-  M3 (Cityring)
-  M5 - Under planlægning
-  M5 - Under afklaring, variant m. Gl. Kongevej
-  Metro - På screeningsniveau
-  S-tog
-  A- og S-busser
-  Øvrige busser



Retningslinjekort 12 - Kollektiv trafik

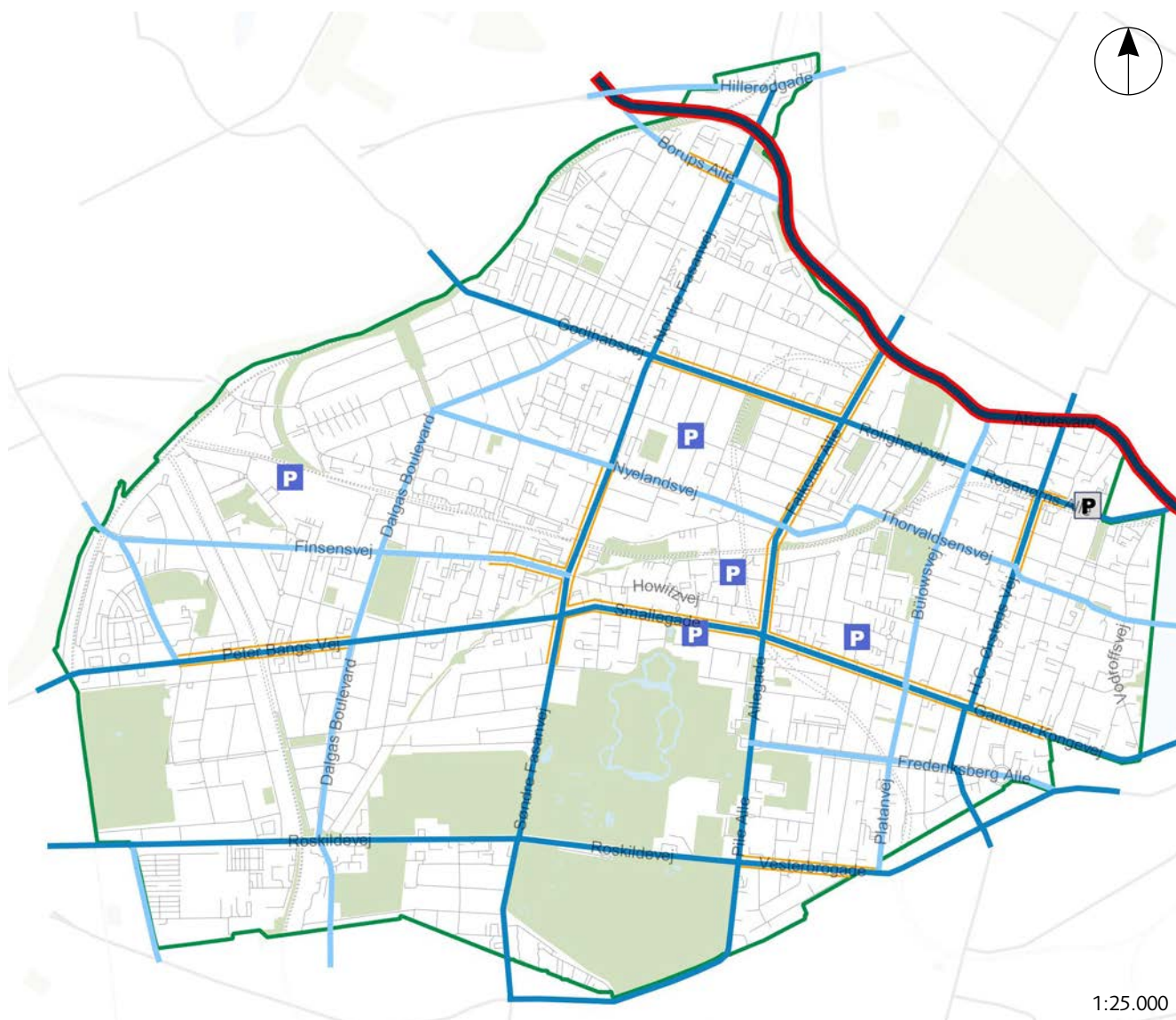
1:25.000

## RETNINGSLINJER

**Vejstruktur**

- Vejinfrastrukturen er opbygget hierarkisk i følgende vejklasser: Regionale veje, primære trafikveje, sekundære trafikveje og lokalveje. På retningslinjekort 13 er alene vist vejklasser til og med sekundære trafikveje.
- De regionale veje, der udgør det overordnede vejnet rundt om byen, er primært fødeveje for trafikken til og fra hovedstadsregionen.
- De primære trafikveje er det vejnet i kommunen, hvor trafikken gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Den tunge trafik gennem kommunen afvikles primært på de primære trafikveje.
- De sekundære trafikveje supplerer de primære trafikveje. På disse veje afvikles trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer.
- Lokalveje udgør det øvrige vejnet i kommunen, og afvikler trafikken fra trafikvejene til selve turmålet/boligen.
- Hastighedsnedsættelse skal ske efter principper i Frederiksberg Kommunes hastighedsplan.
- På trafikveje bør der som udgangspunkt ikke etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.
- De lokale veje kan ved hastighedsdæmpende foranstaltninger og vejlukninger fredeliggøres for gennemkørende og hurtigkørende trafik, idet muligheden for etablering af 30 eller 40 km/t zone med vejbump eller andre tiltag kan anvendes efter dialog med politiet.

- P Etableret offentligt parkeringsanlæg
- P Parkeringsanlæg under udredning
- Statsvej / Regionalvej
- Primære trafikveje
- Sekundære trafikveje
- Handelsingader



1:25.000

Retningslinjekort 13 - Vejklasser, handelsingader, offentlige P-anlæg og parkeringsanlæg under udredning.

## RETNINGSLINJER

**Parkering**

- Ud fra Mobilitetspolitikken skal der arbejdes for, at biler skal fylde mindre i gadebilledet.
- Der kan etableres parkeringsanlæg til offentlig anvendelse i form af parkeringshuse eller parkeringskældre, som vist på retningslinjekort 13.
- Der skal arbejdes for at finde en ny balance mellem parkeringspladser og kvaliteten af byens rum. Herunder er det en principiel målsætning, at for hver nye 100 bilparkeringspladser ekstra, der etableres i offentligt tilgængelige p-kældre, nedlægges 50 bilparkeringspladser på overfladen for at frigøre bilparkeringsarealer til andre formål.
- Ud fra screening udført i 2015 blev der fundet et potentiale på, op til 1.600 flere offentlige p-pladser på terræn. Der er siden 2015 etableret ca. 740 parkeringspladser på terræn. Med ændringer som cykelstier, skolevej og klimatilpasning vurderes det resterende potentiale at være ca. 300 parkeringspladser, hvilket der kan arbejdes på at etablere på terræn uden at den grønne profil reduceres.
- Via dialog med bygherrer skal delebilsordninger og ladeinfrastruktur fremmes.
- Ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler skal etableres ved opførelse af ny bebyggelse og ændret anvendelse.



Under Langelands Plads er udført offentlige P-anlæg med plads til 207 biler. Foto: Dan Møller.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

**Parkeringsnormer**

- Ved opførelse af ny bebyggelse, ændret anvendelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering:

	<b>Bilparkering<sup>1</sup></b>	<b>Cykelparkering</b>
Familieboliger (≤ 2 boliger)	1 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Familieboliger (3 - 5 boliger)	0,8 pr. bolig **	2 pr. bolig ***
Familieboliger (6 - 20 boliger)	0,7 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Familieboliger (21 ≤ boliger)	0,5 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Boliger med skærpede krav til fællesarealer	1 pr. 200 m <sup>2</sup> *	2 pr. bolig ***
Kollegie-, studie- og Ungdomsboliger (under 600 etagemeter)	1 pr. 200 m <sup>2</sup>	1 pr. 25 m <sup>2</sup> ***
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (600 – 2000 etagemeter)	1 pr. 350 m <sup>2</sup>	1 pr. 25 m <sup>2</sup> ***
Kollegie-, studie- og Ungdomsboliger (over 2000 etagemeter)	1 pr. 500 m <sup>2</sup>	1 pr. 25 m <sup>2</sup> ***
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 400 m <sup>2</sup> *	1 pr. 250 m <sup>2</sup> *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m <sup>2</sup> *	1 pr. 25 m <sup>2</sup> *
Andre erhvervsformål	1 pr. 100 m <sup>2</sup> *	1 pr. 25 m <sup>2</sup> *

\* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler, herunder til særligt pladskrævende cykler, i tilknytning til boliger med skærpede krav til fællesarealer, offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv. - kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

\*\*Alle boliger fra 1-5 medtælles så der i projekter med 3 nye boliger kræves 2 p-pladser, til projekter med 4 boliger kræves 3 p-pladser og projekter med 5 boliger kræves 4 p-pladser.

\*\*\*Hver 10. cykelparkeringsplads skal etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

- Flere bilparkeringspladser end angivet i tabellen ovenfor, skal etableres under terræn.
- Der skal i lokalplaner stilles krav om, at parkeringspladserne forberedes eller forsynes med el til opladning af elbiler, og at disse har en attraktiv og hensigtsmæssig placering.
- Ved nybyggeri og ændret anvendelse, hvor der samtidig etableres bilparkeringspladser, skal der stilles krav om ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler med en attraktiv og hensigtsmæssige placering.

1. Se regneeksempler for parkeringsnorm til familieboliger samt for kollegie-, studie- og ungdomsboliger s. 81.

- 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.
- Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.
- I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> efter en vurdering i det konkrete tilfælde.
- For cykelparkering gælder at mindst 50 % skal søges etableret på terræn, tæt på primære indgange til bebyggelsen. Etableres cykelparkering i konstruktion eller under terræn, skal sikres lette, synlige og hensigtsmæssige adgangsforhold via direkte adgang eller cykelrampe jf. bygningsreglement.
- Ved nybyggeri med bebyggelsesprocenter større end 110 skal en del af parkeringen som minimum etableres under terræn efter følgende retningslinjer:

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

*\*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv. samt familieboliger som særlig boform, kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.*

- Hvis særlige forhold ikke gør det muligt at etablere parkering under terræn, kan der, efter en konkret vurdering i forbindelse med en konkret planlægning, åbnes mulighed for at etablere parkering på terræn eller i konstruktion på terræn. Der må ikke etableres parkering i stueetagen.
- Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, kan kommunalbestyrelsen forlange, at der for de manglende parkeringspladser indbetales til en parkeringsfond..



### REGNEEKSEMPLER FOR BILPARKERING TIL FAMILIEBOLIGER SAMT KOLLEGIE-, STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER

#### 1. Parkeringsnormen for familieboliger skal forstås således:

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

Se regneeksempler nedenfor:

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

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

- Ved projekter under 600 etagemeter er krav om 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>
- Ved projekter fra 600 til 2.000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> og krav om 1 p-plads pr. 350 m<sup>2</sup> fra 600 til 2.000 etagemeter.
- Ved projekter på mere end 2.000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup> og krav om 1 p-plads pr. 350 m<sup>2</sup> fra 600 til 2.000 etagemeter samt krav på 1 p-plads pr. 500 m<sup>2</sup> fra 2.000 etagemeter.

Se regneeksempler nedenfor:

- Ved 210 etagemeter (ca. 5 stk.) = 1 bilparkeringspladser (som KP 2017)
- Ved 1.950 etagemeter (ca. 52 stk.) = (600/200=3) 3 stk. + (1350/350=3,9) 4 stk. I alt 7 bilparkeringspladser (lokalplan 200 havde krav om 8 stk.)
- Ved 6.500 etagemeter (ca. 220 stk.) = (600/200=3) 3 stk. + (1.400/350=4) 4 stk. + (4.500/500=9) 9 stk. I alt 16 bilparkeringspladser.

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

## RETNINGSLINJER

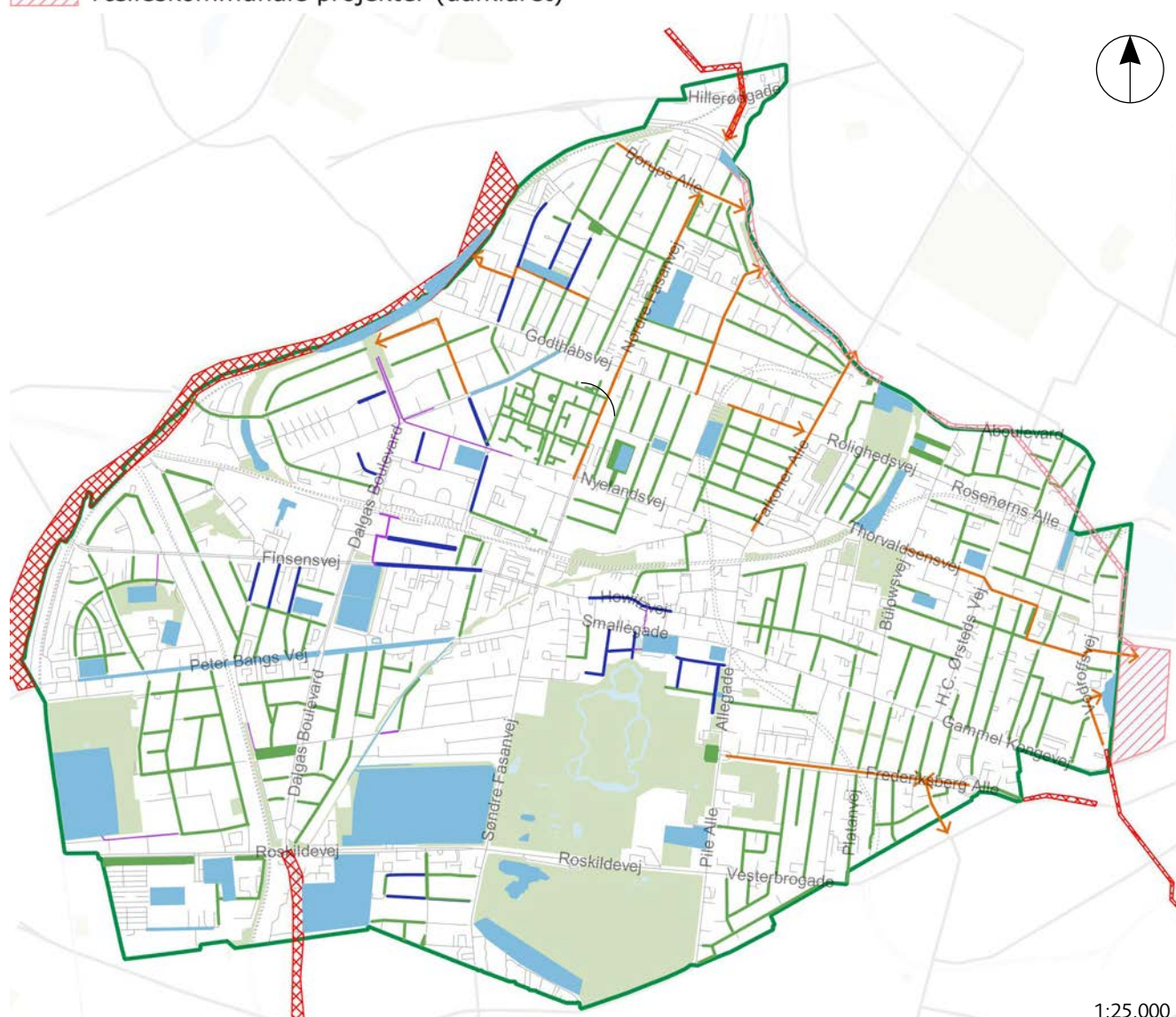
**Klimatilpasning*****Etablering af regnvandssystemet***

- Der skal etableres et regnvandssystem, som understøtter et bæredygtigt vandkredsløb, der omfatter regnvand, spildevand og grundvand. Regnvandet skal i videst muligt omfang håndteres som en ressource frem for at være et spildprodukt.
- Opstuvning fra det offentlige afløbssystem til terræn skal søges reduceret, så det sker sjældnere end hvert 10. år i gennemsnit.
- Byens skal gøres robust mod skybrud til minimum en 10-årshændelse inden 2036.
- Eksisterende og fremtidige regnvandsprojekter på overgangsordningen (frem til 2027) skal fuldt udnyttes, så eventuel ledig volumen bruges til at lede mere regnvand til projekterne.
- Overløb til recipienter skal reduceres i samarbejde med blandt andre Københavns Kommune, HOFOR, BIOFOS og øvrige aktører.
- Jf. retningslinjekort 14 over det samlede regnvandssystem etableres private og kommunale anlæg, herunder klimaveje, skybrudsveje, forsinkelsesveje, centrale forsinkelsespladser og grønne veje til transport og forsinkel-se af regnvand i kommunen.
- Derudover etablerer Frederiksberg Forsyning spildevandstekniske anlæg, som bassiner, ledninger og tunneller.
- Regnvandssystemet skal planlægges og anlægges med anvendelse af Smart-City-løsninger for at opnå en optimal styring af vandet.

***Regnvandssystemet i samspil med byens øvrige funktioner***

- Regnvandssystemet indgår i en større hydraulisk sammenhæng. Systemet skal derfor i videst muligt omfang etableres ud fra hensyn til hydrauliske sammenhænge på Frederiksberg og på tværs af kommuneskel.
- Regnvandssystemet skal udvikles i samspil med det eksisterende afløbssystem med henblik på at fremme det naturlige vandkredsløb og -hierarki, hvor overfladeløsninger prioriteres frem for anlæg i jorden.
- Byudvikling og -drift skal ske i samspil med regnvandssystemet, og bæredygtighed skal opnås ved at skabe merværdier som øget sundhed og biodiversitet, flere rekreative funktioner samt mindske af varmeø-effekt og tørke.

- Ved byudvikling og områdeudvikling skal der planlægges, så regnvand ledes til regnvandssystemet, for at mindske skadevoldende oversvømmelser af omgivelserne.
- Muligheden for genåbning af rørlagte vandløbsstrækninger undersøges, hvor det er hensigtsmæssigt, med henblik på at øge omfanget af ferskvandsområder med vægt på natur, biodiversitet, varmeø-effekt, klimatilpasning og vandafledningsevne samt med adgang for rekreativ brug.

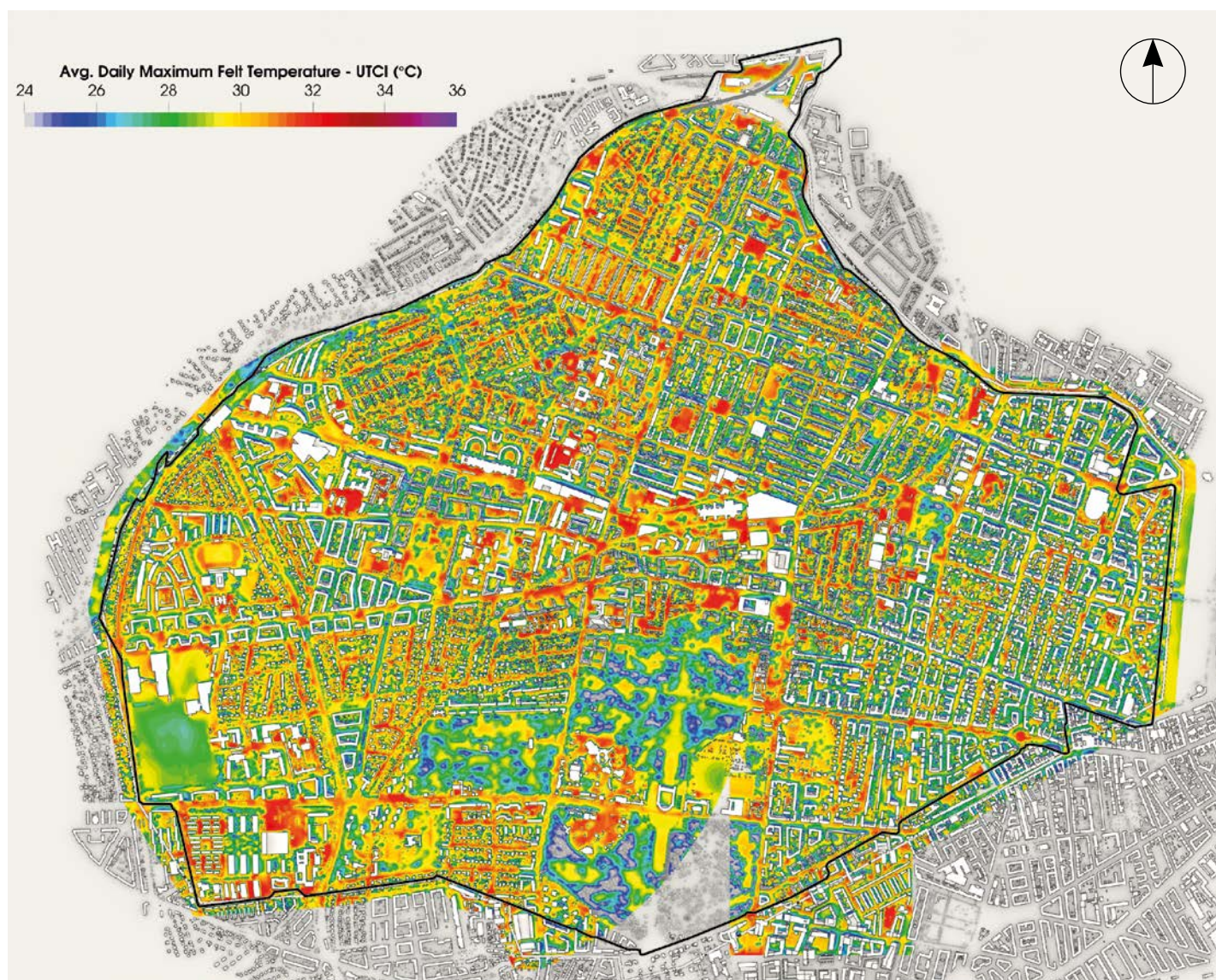


Retningslinjekort 14 - Kort over system for regnvandshåndtering, når systemet er færdigimplementeret.

## RETNINGSLINJER

**Varmeø-effekt**

- Ved byudvikling skal der planlægges for at mindske varmeø-effekt f.eks ved valg af tag- og facadematerialer samt bygningens farver, højde og placering. Tiltagende samtænkes med mindskelse af luftforurening, jf. retningslinjekort 15 om varmeø-effekten.



Retningslinjekort 15 - Varmeøkort. Af kortet fremgår det, hvor der i fremtiden vil være særlige udfordringer med varmeø-effekten baseret på data fra sommeren 2018. Se også redegørelsen s. 54.



På varmeøkortet fremtræder grønne områder med store træer, så som Frederiksberg Have, Søndermarken og Solbjerg Parkkirkegård, som de steder i byen, hvor varmeø-effekten er lavest. Foto: Dataforsyningen/Skråfoto.

Foto: Dan Møller

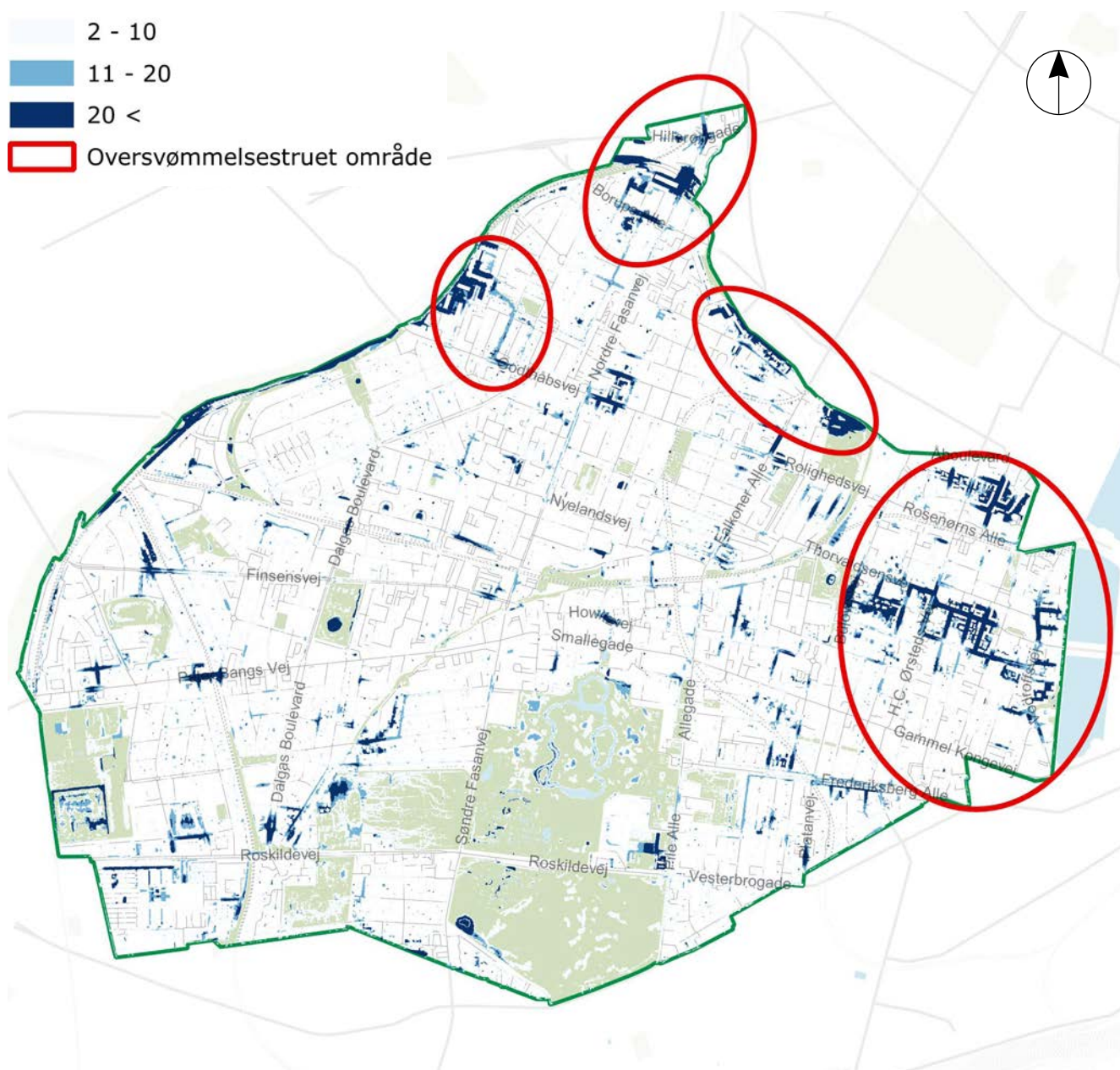
## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

**Grundejers ansvar**

- 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 kælderen.

**Ved nybyggeri**

- Ved nybyggeri kan der efter en konkret vurdering stilles krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.
- Ved nybyggeri skal tage med en taghældning på 30° eller derunder etableres som grønne beplantede tage/taghaver samt opholdsarealer i øvrigt, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.
- Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige afløbskoefficienterne angivet i spildevandsplanen. Kravene kan dog fraviges, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag, som kompenserer for afledningen af regnvand.
- Ved nybyggeri skal kloaksystemet udføres som separatsystem, når det offentlige system planlægges herfor. Alternativt skal regnvand håndteres og afkobles på egen grund, jf. spildevandsplan 2019-2031.
- Der skal optages bestemmelser i lokalplaner om koter, sikring af bygninger og omgivelser for at undgå skader fra oversvømmelser.
- Der skal indarbejdes bestemmelser i lokalplaner, som mindsker varmeø-effekten via flere træer, begrønnede tage og facader m.fl. for at begrænse akkumulering og udstråling af varme fx ved valg af tag- og facadematerialer samt valg af bygningens højde og farver.
- Der er udpeget områder udsat for oversvømmelser jf. Retningslinjekort nr. 16. Områder, som er oversvømmelsestruede har større bevågenhed, herunder området omkring Vodroffsvej, området ved Bispeengbuen samt området omkring Fuglebakke kvarteret vest og langs Åboulevarden.
- Ved ændringer i et lokalplanområde med allerede anlagte eller planlagte klimatilpasningsanlæg (klimaveje, -pladser og -haver) skal det sikres, at den hydrauliske funktion opretholdes ved reetablering m.m.



Retningslinjekort 16 - Oversvømmelseskort, ved en 100-års regnhændelse i 2112, hvis der ikke foretages klimatilpasning på Frederiksberg

## RETNINGSLINJER

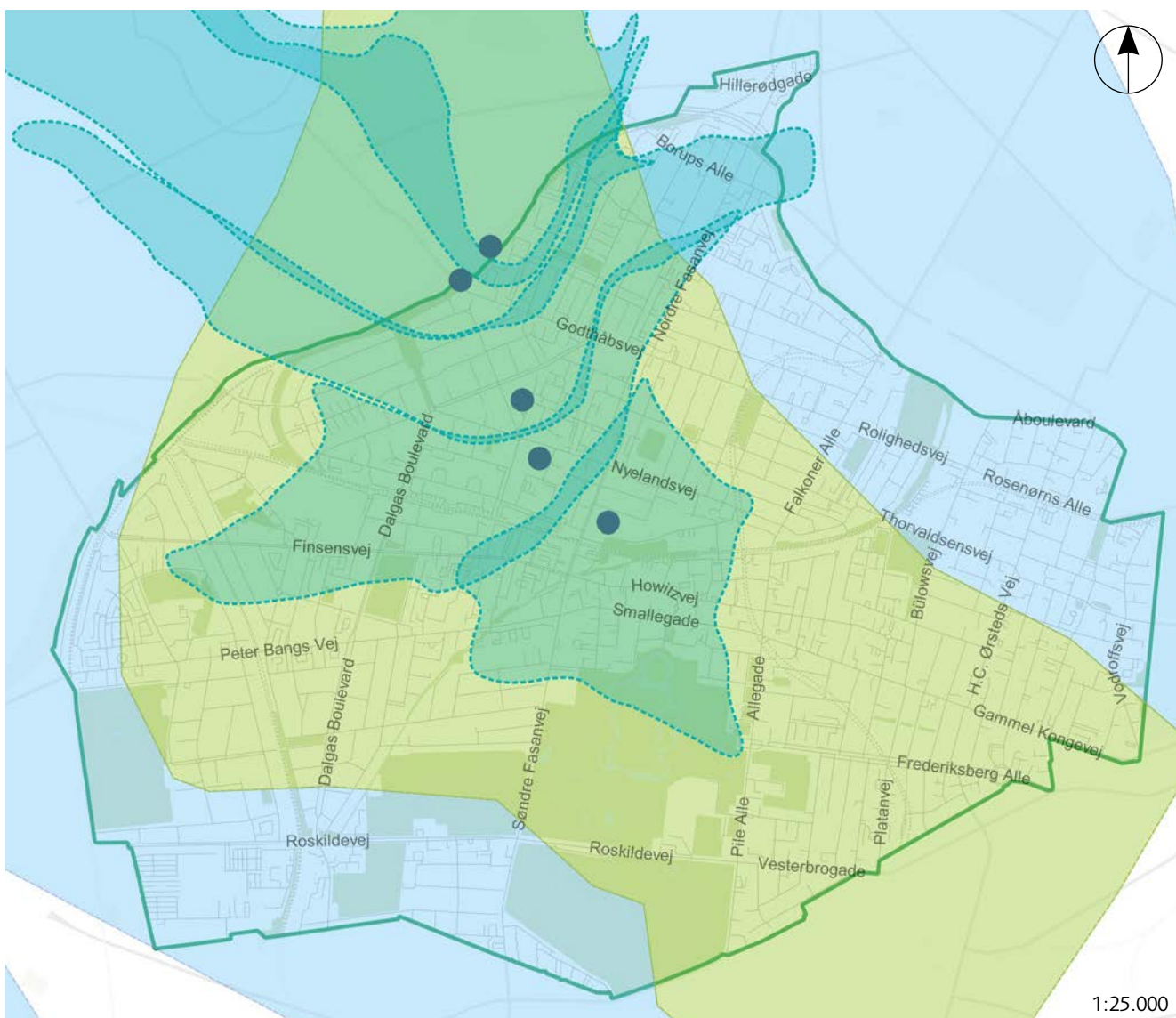
**Grundvandsbeskyttelse – drikkevandsinteresser**

I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og områder med drikkevandsinteresser (OD) gælder følgende retningslinjer:

- Der må ikke ske en ændret arealanvendelse, eller udføres dybe konstruktioner, f.eks. P-kældre, hvis det medfører en ringere grundvandsbeskyttelse.
- Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse, hvilket stort set er gældende for hele Frederiksberg. Som særlig grundvandstruende aktivitet anses fx etablering af deponeringsanlæg, benzinstationer, renserier og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og oliekomponenter.
- Der må som udgangspunkt ikke anvendes bygnings- og belægningsmaterialer, som kan forurene det afstrømmende regnvand.
- Det er som udgangspunkt kun muligt at nedsive uforurenat regnvand. Det vil sige, at det i en del tilfælde vil være nødvendigt at etablere renseforanstaltning på regnvandet, inden det kan nedsives.
- Derudover kan der som udgangspunkt kun etableres anlæg til nedsivning af større mængder regnvand i de områder, der vurderes at være velegnede til nedsivning, se retningslinjekort 19.
- Der skal arbejdes på at mindske risikoen for udsivning af miljøfremmede stoffer fra kunstgræsbaner, ligesom muligheden for brug af alternative, mere miljøvenlige belægningsmaterialer og tøjmidler skal undersøges



- Indvindingsboringer
- Boringsnære beskyttelsesområder
- Område med drikkevandsinteresser
- Område med særlige drikkevandsinteresser



Retningslinjekort 17 - Grundvandsbeskyttelse, drikkevandsinteresser

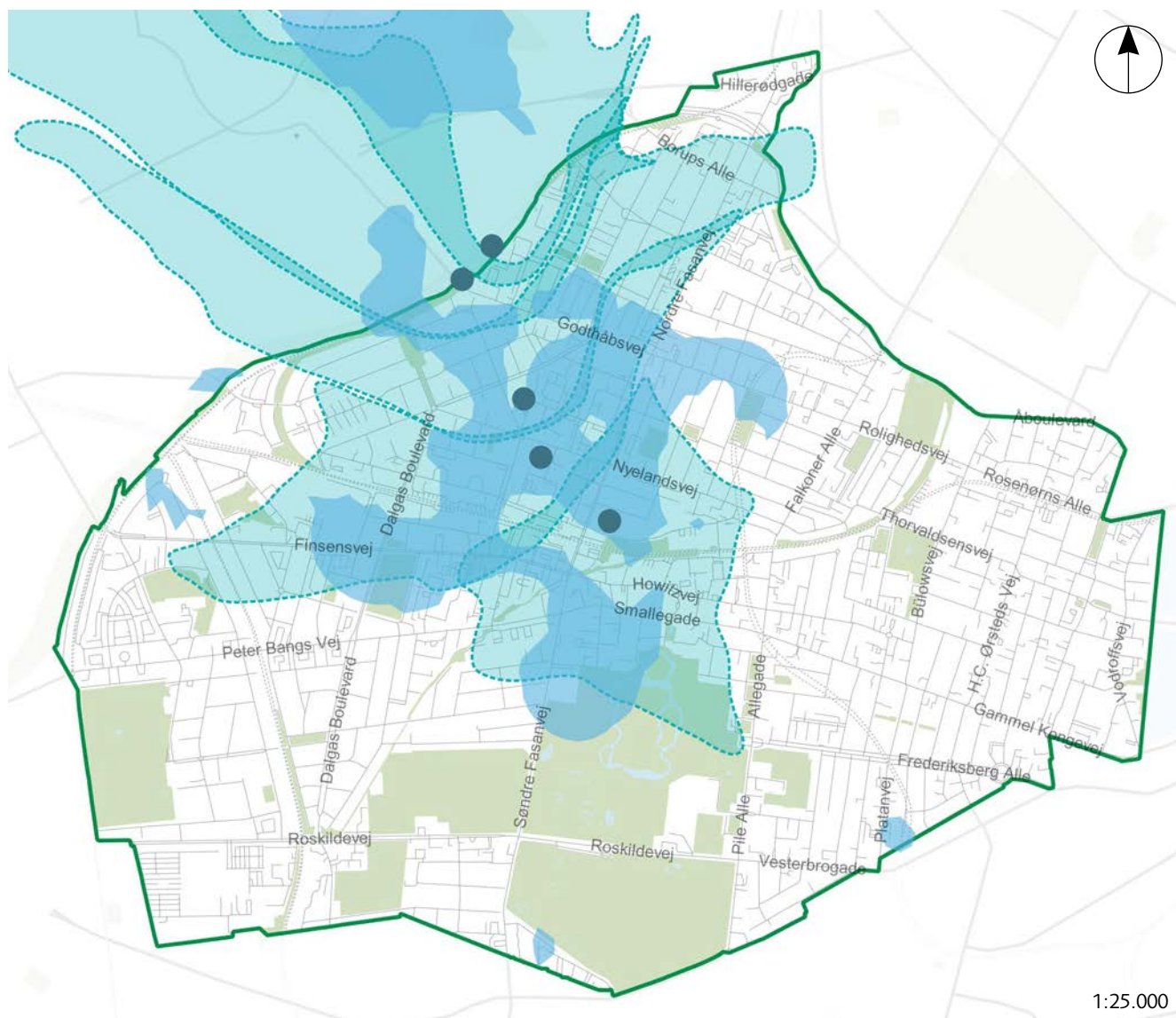
## RETNINGSLINJER

**Boringsnære beskyttelsesområder og frit grundvandsspejl**

Inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for Frederiksberg Vandværks borerer gælder følgende retningslinjer:

- Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til grundvandssænkning, etablering af lodrette jordvarmeanlæg eller etablering af ATES-anlæg (varmeindvindings- og grundvandskøleanlæg), medmindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Der kan som udgangspunkt ikke gives tilladelse til etablering af større nedslivningsanlæg til regnvand inden for BNBO, medmindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Inden for BNBO skal det tilstræbes at afvikle særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg i relation til eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser med videre. I det omfang, afvikling ikke er mulig, skal det tilstræbes at mindske risikoen for grundvandsforurening.

- Indvindingsboringer
- Frit grundvandsspejl
- ▭ Boringsnære beskyttelsesområder



Retningslinjekort 18 - Grundvandsbeskyttelse, BNBO og frit grundvandsspejl

## RETNINGSLINJER

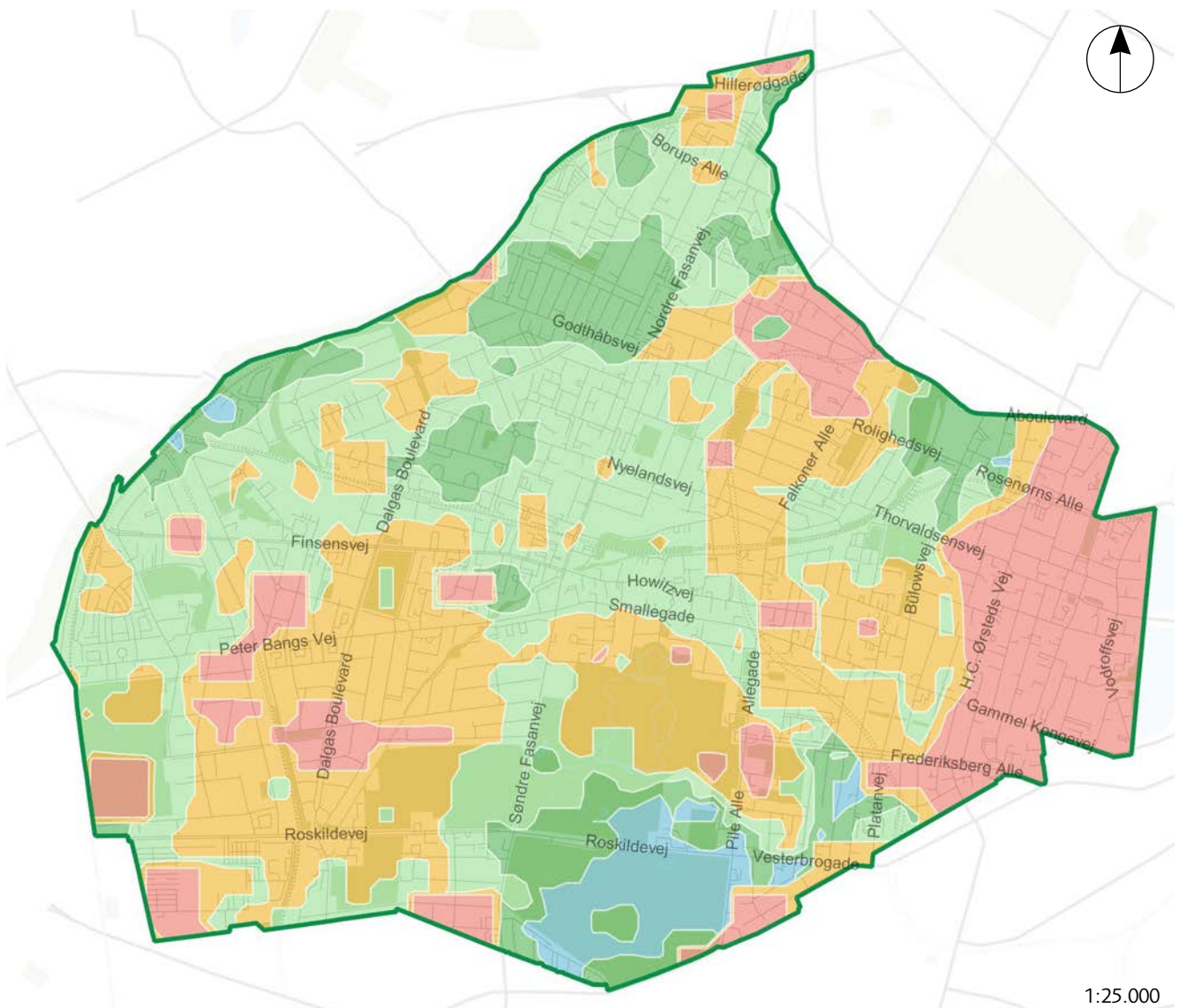
**Nedsivningsmuligheder**

- Om der kan meddeles tilladelse til nedsivningsanlæg til håndtering af regnvand på en specifik lokalitet, beror altid på en konkret vurdering.
- Retningslinjekort 19 giver en indikation om, hvor stort potentialet for nedsivning er i forskellige områder. Kortet er udarbejdet på baggrund af oplysninger om:
  - Dybden til det sekundære grundvandsspejl.
  - Jordbundsforhold.
  - Andelen af sand og ler i intervallerne 0-5 m under terræn og 5-10 m under terræn.

Ud over potentialet for nedsivning gælder følgende retningslinjer for nedsivning af regnvand:

- Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til etablering af større anlæg til nedsivning af regnvand:
  - I områder med frit vandspejl jf. retningslinjekort 17.
  - Inden for BNBO, med mindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nedsivning af regnvand
  - Inden for 30 m til nærmeste metrolinje.
  - Inden for 10 m til nærmeste baneareal.
  - På kirkegårde.
  - Fra arealer, hvor der saltes, for eksempel i forbindelse med snebekæmpelse.
  - På forureningskortlagte ejendomme (V1 og V2), medmindre det i forbindelse med det konkrete projekt er dokumenteret, at projektet ikke udgør en risiko for jord og grundvand. Forureningskortlagte ejendomme fremgår af Danmarks Miljøportal.
- I områder med fritliggende vandspejl jf. retningslinjekort 17 og 18 gælder der - ud over retningslinjer for grundvandsbeskyttelse inden for OSD - følgende retningslinjer:
  - Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af større nedsivningsanlæg til håndtering af regnvand inden for områder med frit grundvandsspejl, da grundvandsressourcen i disse områder er særligt sårbar over for forurening fra højere liggende anlæg og aktiviteter.

- Velegnede områder til nedsivning med ekstra kapacitet for nedsivning (områder med mere sand i de terrænnære lag, hvor der ser ud til at være ekstra plads)
- Velegnede områder til nedsivning (områder med mere sand i de terrænnære lag)
- Egnede områder til nedsivning, dog kan der være begrænsninger i egnethed på baggrund af geologi (områder med mere ler i de terrænnære lag)
- Mindre egnede områder til nedsivning, f.eks. fordampningsløsninger
- Ikke egnet til nedsivning, for højt grundvandsspejl



Retningslinjekort 19 - Hydrauliske potentialer for nedsivning

## RETNINGSLINJER

**Grundvandsbeskyttelse - permanent dræning**

- I områder, hvor der i de terrænnære geologiske lag findes tørv og gytje (blødbundsaflejringer), må der som udgangspunkt ikke ske permanent dræning af større mængder drænvand fra dybe anlæg. Årsagen er, at permanent dræning af større vandmængder i disse områder kan medføre risiko for sætningsskader på bygninger.
- I områder, hvor der er eller tidligere har været frit grundvandsspejl, må der som udgangspunkt ikke ske permanent dræning af større mængder drænvand fra dybe anlæg. Årsagen er, at grundvandsressourcen i disse områder er meget sårbar og kan påvirkes negativt selv af små ændringer i grundvandsstrømningen. Derudover er der risiko for, at området med frit grundvandsspejl forøges, hvilket ligeledes medfører risiko for negativ påvirkning af grundvandskvaliteten.
- I de resterende områder skal en række forhold belyses og vurderes i forbindelse med en eventuel permanent dræning, herunder blandt andet de geologiske forhold, dybden til det primære grundvandsmagasin, dybden til det terrænnære grundvandsmagasin, trykniveauet i det primære grundvandsmagasin samt mængden af drænvand, der vil blive ledt til kloak.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Byudvikling skal ske under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

**Definition**Større mængder drænvand:

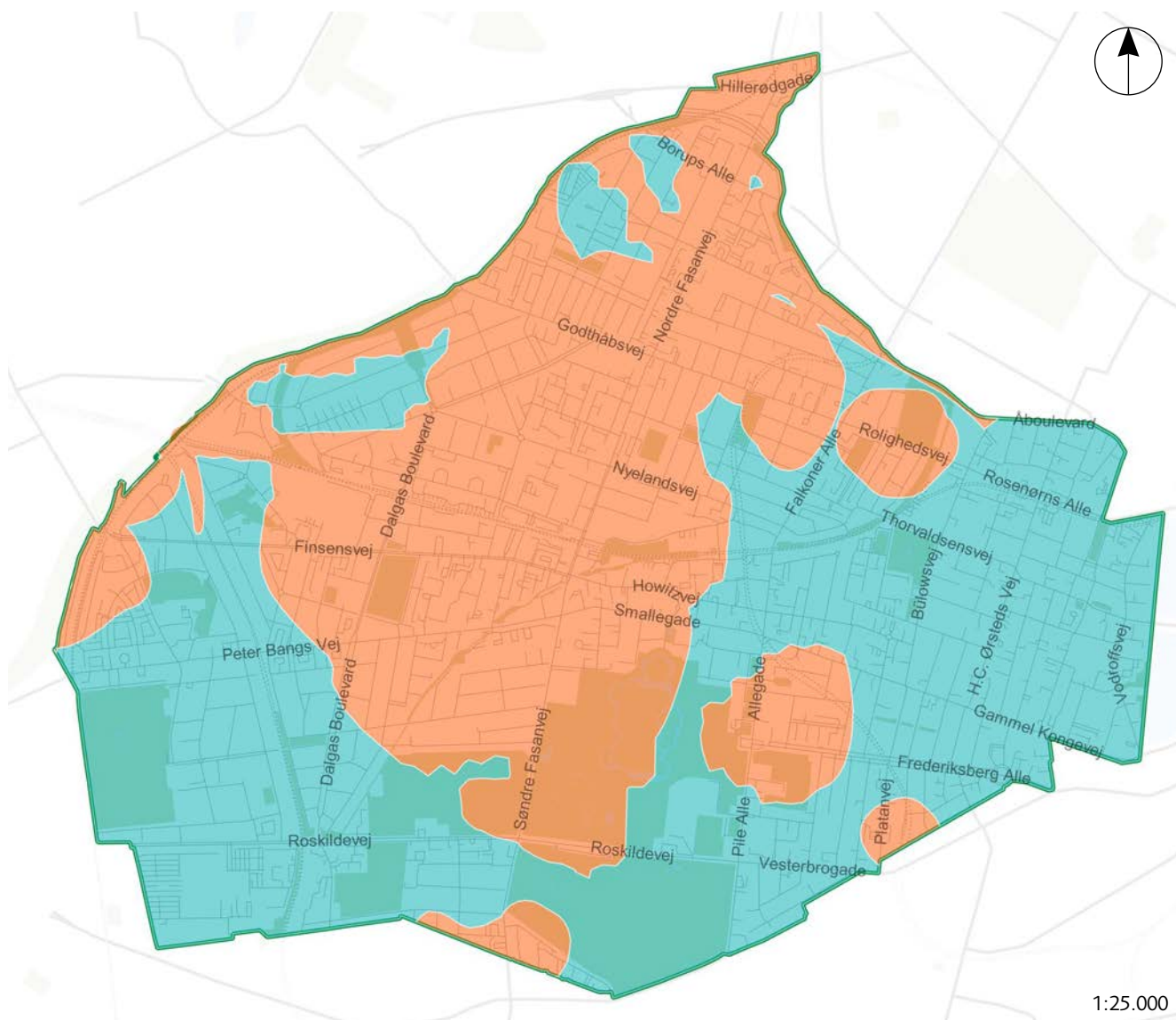
Defineret som > 4.500 m<sup>3</sup>/år.

Baseret på en gennemsnitsbetragtning af vandmængden ledt til kloak ved omfangsdræn omkring et almindeligt parcelhus med kælder i én etage. Dette vurderes at være ca. 4.500 m<sup>3</sup>/år.

Dybe anlæg:

Dybe anlæg er defineret som anlæg med kælder i mere end én etage.

- Ingen mulighed for tilladelse til permanent dræn
- Måske mulighed for tilladelse til permanent dræn



Retningslinjekort 20 - Grundvandsbeskyttelse, permanent dræning

## RETNINGSLINJER

- Ved nybyggeri og renoveringer skal bygherre orientere sig i og følge de gældende regulativer og administrative retningslinjer for husholdningsaffald, herunder særligt: Tommelfingerregler - Affaldsløsninger i nybyggeri og bygningsrenovering.
- Alle borgere og virksomheder skal sortere i følgende 10 typer affald efter samme nationale sorteringskriterier: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekartoner, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstilaffald og restaffald. Derudover skal borgere og virksomheder sortere øvrige affaldstyper efter Affaldsbekendtgørelsen.
- I kommunalt byggeri og byggeri støttet af kommunen skal boliger og bopæl indrettes, så der som minimum kan affaldssorteres i følgende typer affald: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekartoner, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstilaffald og restaffald.
- I kommunale enheder og institutioner skal affaldssorteringen være overskuelig og let tilgængelig. Ved renoveringer og nybyggeri skal enheder og institutioner indrettes, så alle brugere som minimum kan sortere i følgende typer affald: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekartoner, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstilaffald og restaffald.
- Ved nedrivning og renoveringer skal bygge- og anlægsaffaldet screenes for miljøskadelige stoffer, anmeldes til kommunen og kildesorteres i overensstemmelse med Affaldsbekendtgørelsen.
- Der gives ikke tilladelse til etablering af mobilsug. Eksisterende mobilsug kan benyttes indtil de er udtjente, men må ikke reetableres. Mobilsug er forbundet med unødigt udledning af CO<sub>2</sub> og store driftsomkostninger pga. hyppige nedbrud.

Fra 1/7 2025 henvises til bekendtgørelse om selektiv nedrivning af bygninger på mere end 250 m<sup>2</sup>.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Ved enhver bolig skal der være mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere til kildesorteret affald og restaffald efter de til enhver tid gældende regulativer og retningslinjer for husholdnings- og erhvervsaffald.
- Alle borgere skal have adgang til alle sorteringsordninger jf. Affaldsbekendtgørelsen og kommunens retningslinjer for husholdningsaffald.
- Ved etageboliger og institutioner skal der planlægges for tilstrækkelig plads til placering og afhentning af storskrald. Det gælder jf. de til enhver tid gældende regulativer og retningslinjer for husholdningsaffald.



Planlovens § 15 a, stk. 1, sætter rammerne for lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder. Hvorvidt et areal er "støjbelastet" vurderes ud fra grænseværdier fastsat af Miljøstyrelsen.

Se også støjkort i kommuneplanens redegørelse s. 64.

Planlovens § 15 b sætter rammerne for planlægning i områder belastet af støv, lugt eller anden luftforurening. Hvorvidt et areal er "forureningsbelastet" vurderes ud fra grænseværdier fastsat af Miljøstyrelsen.

Fravigelsen må ikke være til hinder for opfyldelsen af planlægningsforbuddet for støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder, fastsat efter planlovens § 15 a.

## RETNINGSLINJER

- Der må kun udlægges arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger, rekreative områder, institutioner og lign. under forudsætning af, at det med bestemmelser i lokalplaner sikres, at der planlægges støjafskærmende og -begrænsende foranstaltninger, således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra henholdsvis veje, jernbaner og virksomheder overholdes.
- Det skal sikres, at primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere afskærmes mod støj og forurening fra veje, jernbaner og virksomheder.
- Institutioner som f.eks. børnehaver, søges i det omfang, det er muligt, placeret under hensyntagen til støj og luftforureningsniveauer. Der skal være særligt fokus på, at luftindtag og opholdsarealer er placeret og indrettet med henblik på lavest mulig påvirkning.
- Det fremgår af Miljøstyrelsens vejledning, som Kommuneplan 2025 refererer til, at der bør planlægges ud fra en fremtidig trafiksituation med en tidshorizont på sædvanligvis 10 år, og både i forhold til støj og vibrationer. Frederiksberg Kommune følger denne praksis.

## GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

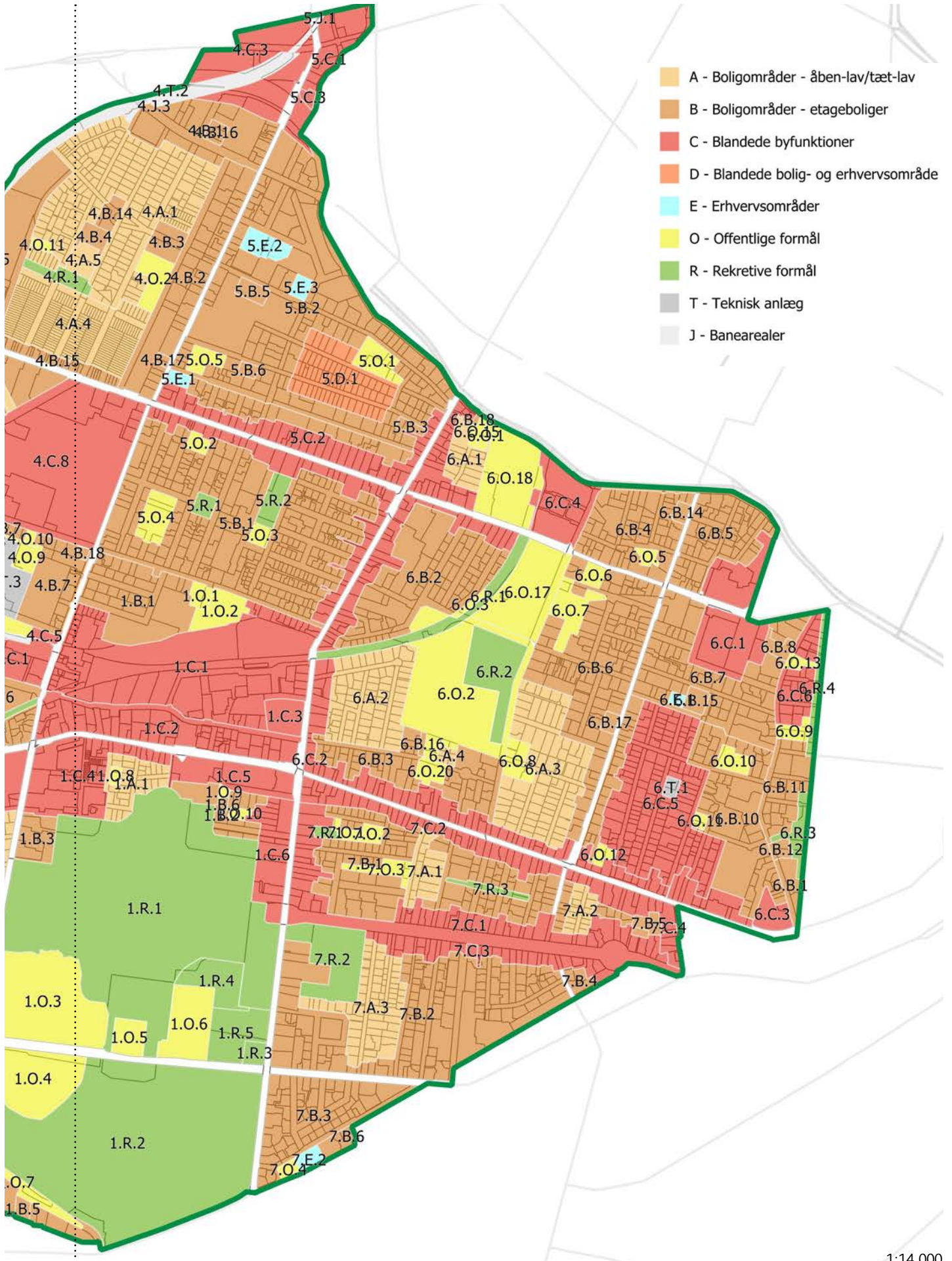
- En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastning.
- Såfremt den udendørs støjbelastning fra vejtrafikken er over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 db ved facaden, skal det ved indretning af grund og ejendom samt ved støjisolering sikres, at det indendørs støjniveau med svagt åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på Lden 46 dB. Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige Lden 33 dB.
- Kommunalbestyrelsen kan dog fravige kravet ved svagt åbne vinduer (Lden 46 dB), såfremt der er særlige bymæssige, bevaringsmæssige eller arkitektoniske forhold, der taler for dette. En forudsætning for at fravige kravet er, at der gennemføres andre støjreducerende tiltag, f.eks. krav om støjrunder.
- Støjniveauet fra trafikken på de primære opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB.
- For at undgå støjgener skal det sikres, at erhverv ikke indrettes over bolig.
- En lokalplan må ikke udlægge arealer, der er belastet af et støjniveau fra nærtliggende eksisterende virksomheder, der overstiger de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 anførte. I eksisterende byområder, som Frederiksberg, kan byudvikling nær virksomheder dog desuden ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5./1984.
- Der skal være særlig opmærksomhed ved placering og indretning af udendørs idrætsanlæg m.v. i forhold til vejledende grænseværdier.



## **SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER**

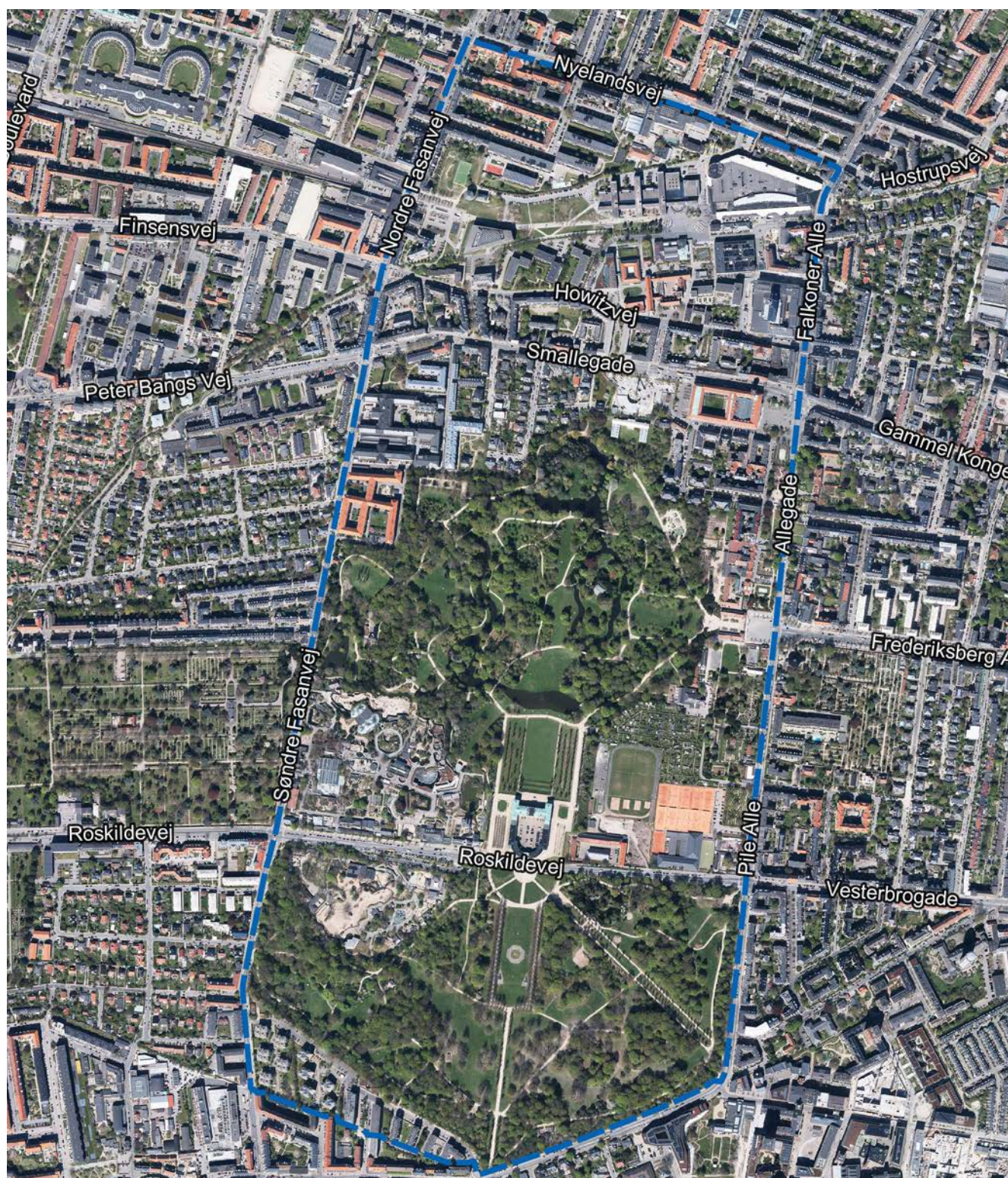
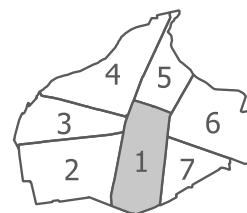


# KOMMUNEPLAN 2025








1:14.000

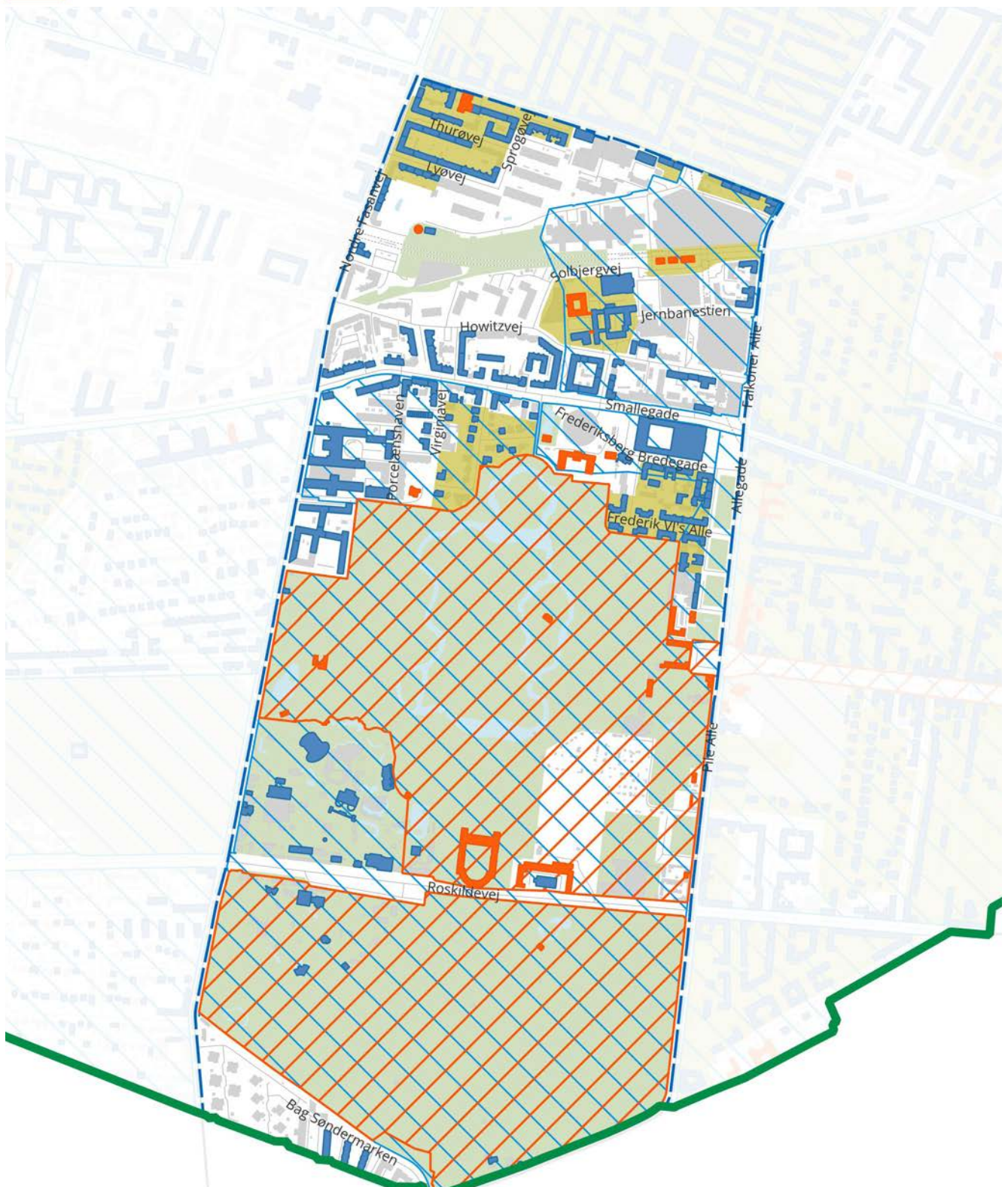
# 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVEN OG SØNDERMARKEN



1:10.000

# 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVN OG SØNDERMARKEN

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirken, kirkebygninger og kirkegårde



# 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

## Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i det centrale Frederiksberg er udpeget som kulturmiljøer:

- 1.1 Landsbyen Solbjerg ved Frederiksberg Bredegade.
- 1.2 Landsbyen Ny Amager omkring Allégade.
- 1.3 Frederiksberg Slot, Frederiksberg Have og Søndermarken.
- 1.4 Kvarteret omkring Steen Blichers Vej.
- 1.5 Centrum omkring Frederiksberg Centret.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.

## Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkenes kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

## Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. Disse bygninger kan være omfattet af lokalplanens bevarende bestemmelser. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Falkoner Allé er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.

Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2 og temalokalplan 238 for bygninger med SAVE-værdi 3.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg medforhaver og beplantning bibeholdes.

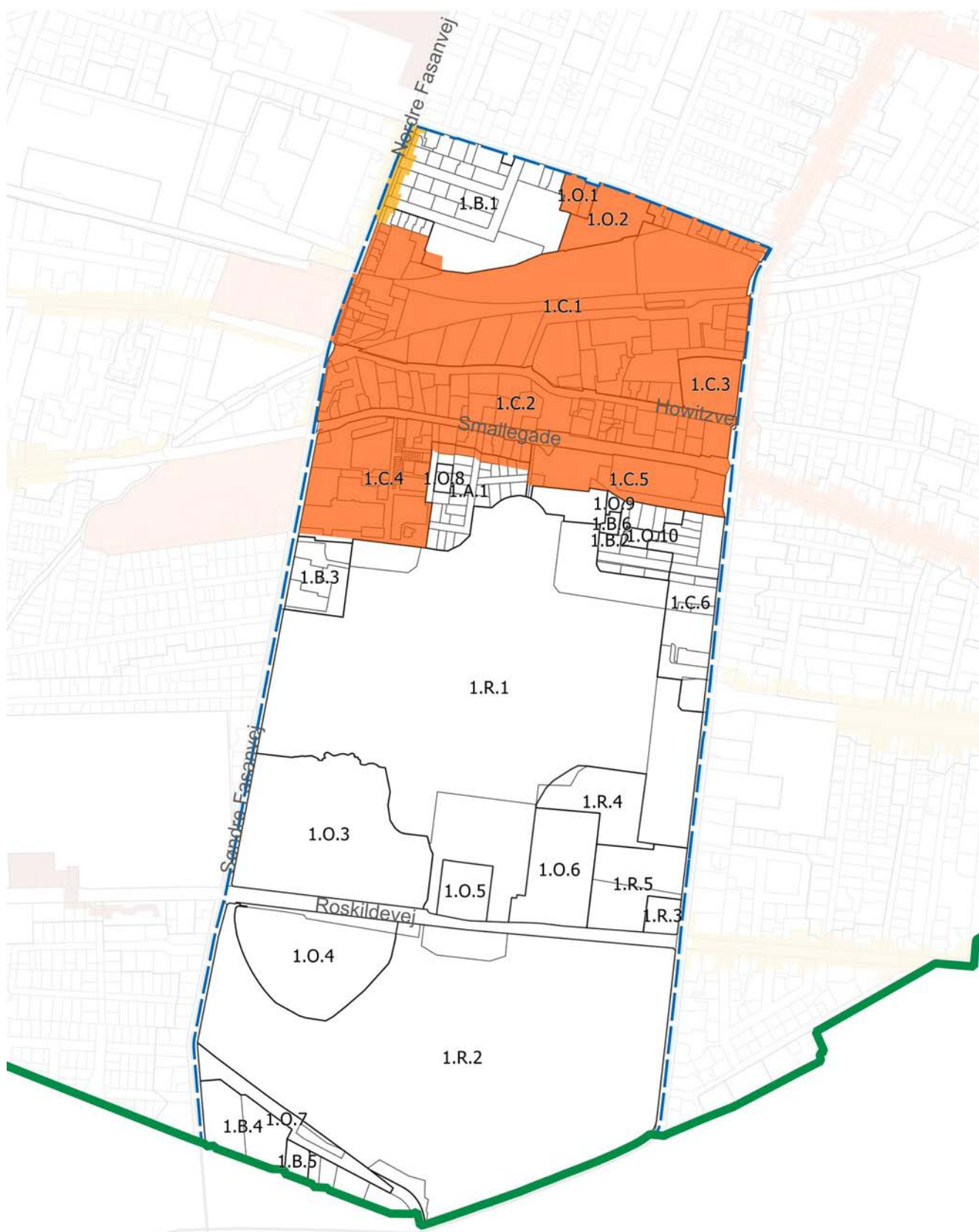


Fasangården i Frederiksberg Have. Foto: Frederiksberg Kommune.





- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokaltcentre



1:10.000

## 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
1.A.1 Steen Blichers Vej m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
1.B.1 Nordre Fasanvej/ Nyelandsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv samt caféer og restauranter kan etableres i stueetagen udvalgte steder samt i de nederste 2 etager langs Nyelandsvej og Nordre Fasanvej.
1.B.2 Frederik VI's Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
1.B.3 Løvgården	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Søndre Fasanvej.
1.B.4 Søndre Fasanvej/Bag Søndermarken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
1.B.5 Kirstinedalsvej (Kong Frederik IX's Hjem)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
1.B.6 Storm Petersens Vej 4-6	Boligområde: etageboliger	215	6 etager	
1.C.1 Bymidten Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og conferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.  Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig. I forbindelse med CBS kan der desuden etableres kollegieboliger - også for udenlandske studerende - gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende samt sociale samlingssteder og erhvervskvæser.	250 for området under ét	8 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.  Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Derudover kan der opføres én enkelt bygning i op til 12 etager, som ligeledes skal afstemmes med omgivelserne.  P-pladser i konstruktion. Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.  * Byudviklingsområde Campusområderne

\*I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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.

## 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

1.C.2 Bymidten Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.  Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.3 Falkoner Center	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.  Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig.	345	17 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.4 PorcelænsHAVEN/ Smallegade	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.  I forbindelse med CBS kan der desuden etableres kollegieboliger - også for udenlandske studerende - gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende samt sociale samlingssteder og erhvervskvæser.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.5 Frederiksberg Rådhus	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, lokaler til mindre produktion af fødevarer som kan indpasses i områdets blandede byfunktioner, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.	150 under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.  Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringskælder.  På Rådhuspladsen og pladsen bag rådhuset må der kun være bebyggelse, der understøtter pladsernes funktion.

## 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

1.C.6 Pile Allé	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg. Allégadeanlægget friholdes for bebyggelse.
1.O.1 Nylandsvej (Frederiksberg Seminarium)	Offentlige formål og undervisningsformål	220	6 etager	
1.O.2 Skolen på Nylandsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
1.O.3 Zoologisk Have (Frederiksberg Have)	Offentlige formål	100	3 etager	Kun bebyggelse der knytter sig til områdets funktion.
1.O.4 Zoologisk Have (Søndermarken)	Offentlige formål	100	3 etager	Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringskælder. Kun bebyggelse der knytter sig til områdets funktion.
1.O.5 Frederiksberg Slot	Offentlige formål: undervisningsformål			Der må ikke opføres ny bebyggelse af væsentligt omfang. Frederiksberg Have er fredet.
1.O.6 Lakajgården	Offentlige formål: undervisningsformål			Der må ikke opføres ny bebyggelse af væsentligt omfang. Frederiksberg Have er fredet.
1.O.7 Søndre Fasanvej/Bag Søndermarken	Offentlige formål: fritidsaktiviteter, parkering			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
1.O.8 Virginiavej	Offentlige formål: institutioner, rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.O.9 Frederiksberg Bredegade 11	Offentlige formål: institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.O.10 Storm Petersens Vej 5	Offentlige formål: institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.R.1 Frederiksberg Have	Rekreative formål: park, restaurationer			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet. Stilleområde.

## 1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

1.R.2 Søndermarken	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Søndermarken er fredet. Stilleområde.
1.R.3 Pile Allé	Rekreative formål: restaurationer			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet.
1.R.4 Pile Allé	Rekreative formål: kolonihaver			Kun mindre bygninger, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet.
1.R.5 Pile Allé/Roskildevej	Rekreative formål: idræt	50		Frederiksberg Have er fredet.

\*I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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.



*Bymidten med Allégade, Rådhuset og Falkoner Centret i baggrunden. Foto: Dan Møller.*

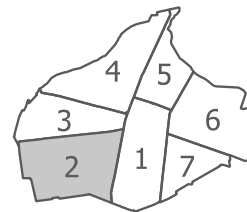
## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret syd for Peter Bangs Vej er udpeget som kulturmiljøer:

- 2.1 Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej.
- 2.2 Kirkegårdsområdet.
- 2.3 Villakvarteret vest for Søndre Fasanvej.
- 2.4 Punkthusene "Søndermarken".
- 2.5 Kvarteret omkring Nordens Plads.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplannens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.



1:12.000



## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

### Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

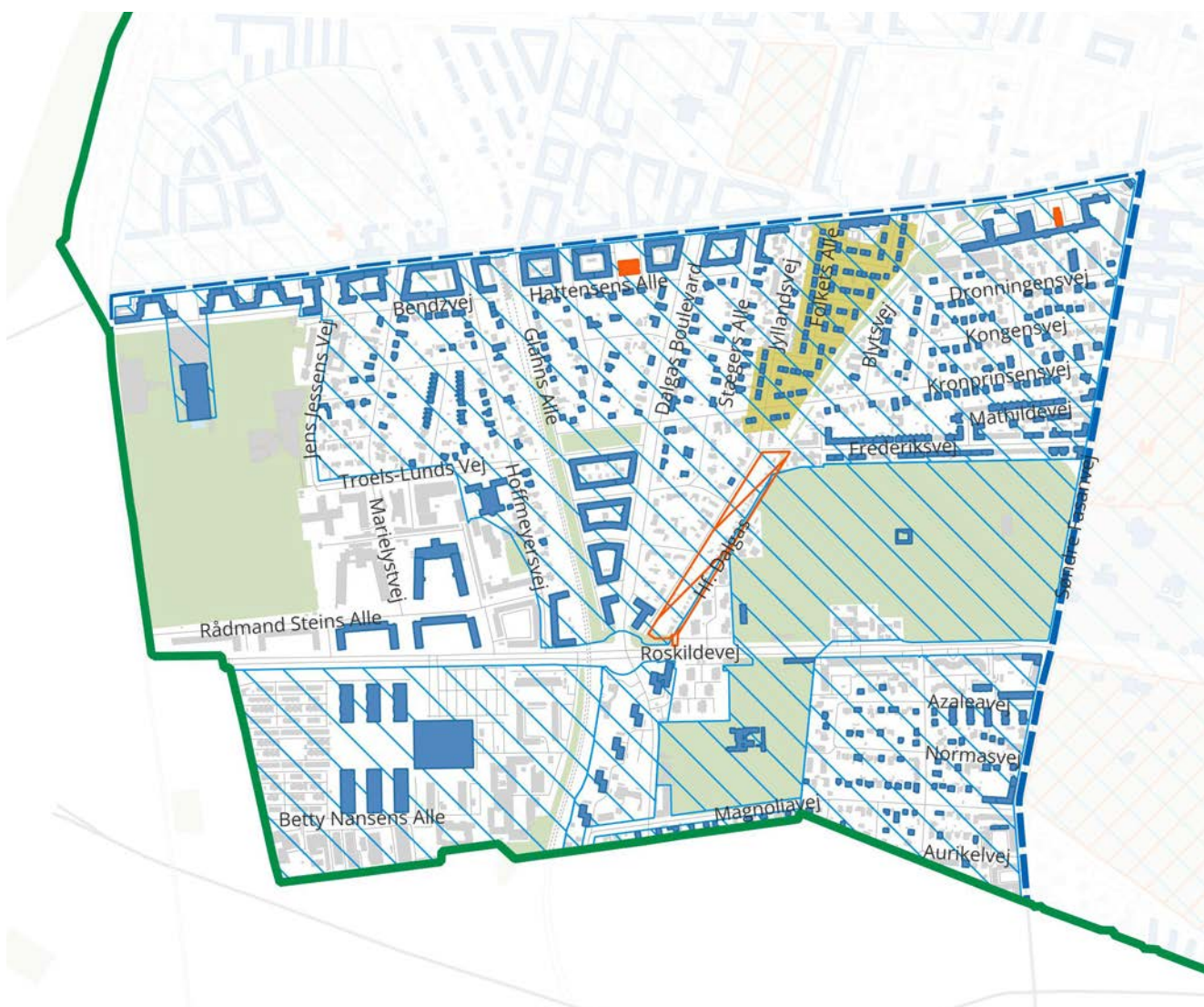
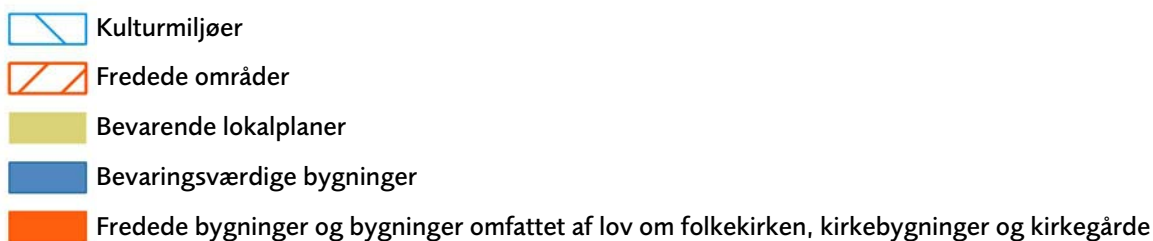
For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

### Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af den bevarende lokalplan 63. Lokalplanområdet er vist på kortet.

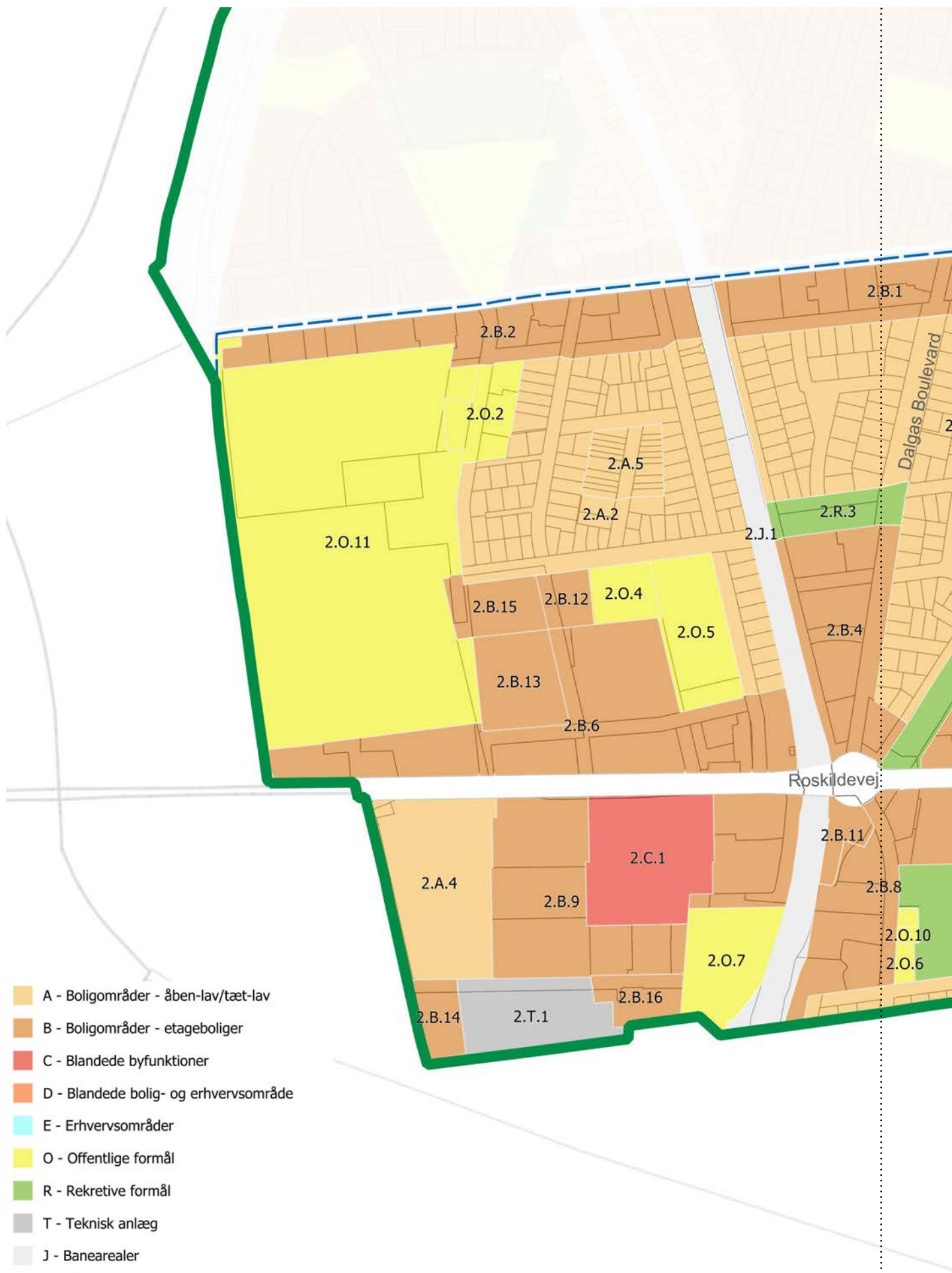
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2 og temalokalplan 238 for bygninger med SAVE-værdi 3.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhave og beplantning bibeholdes.

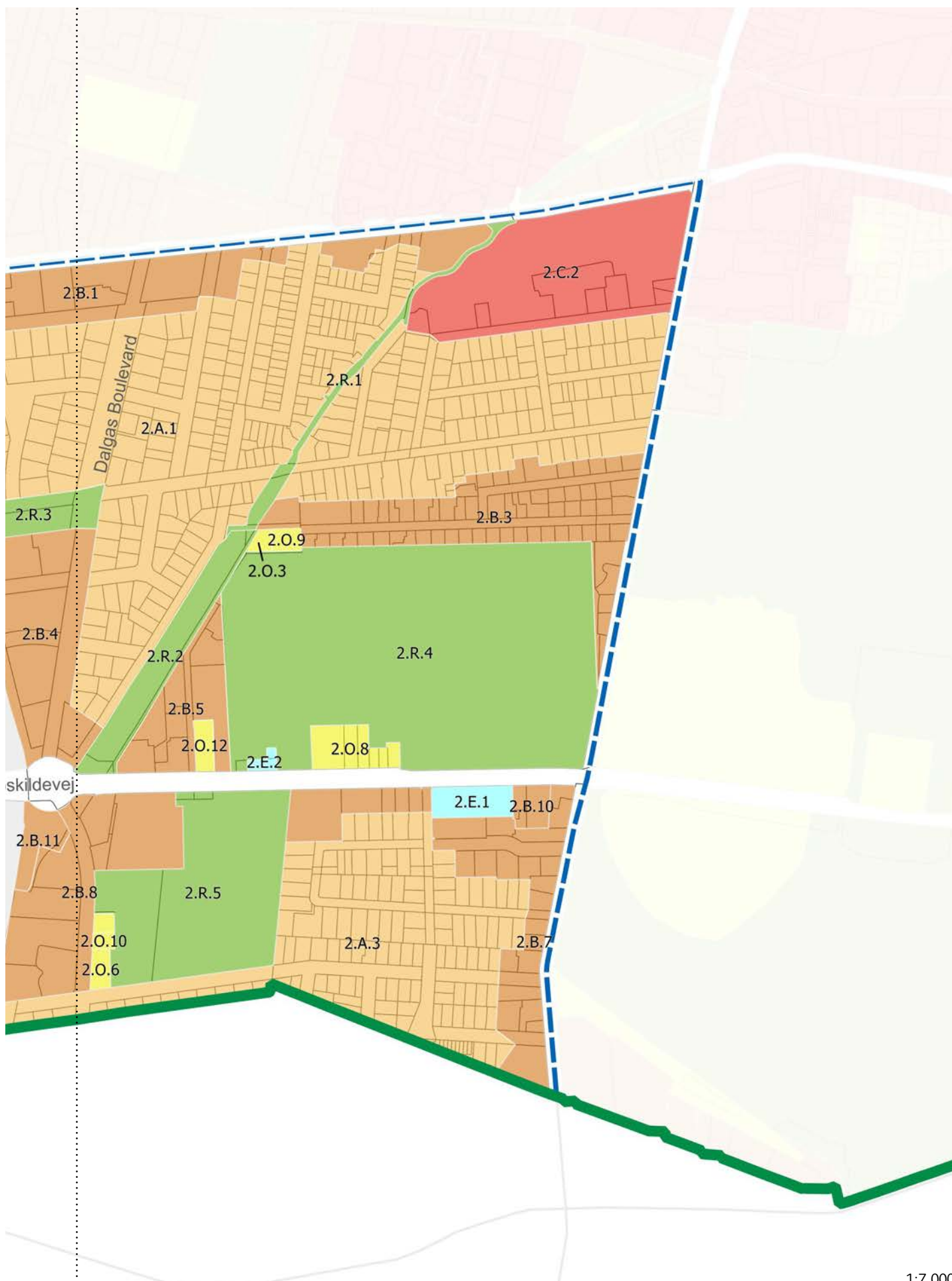


1:12.000

## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

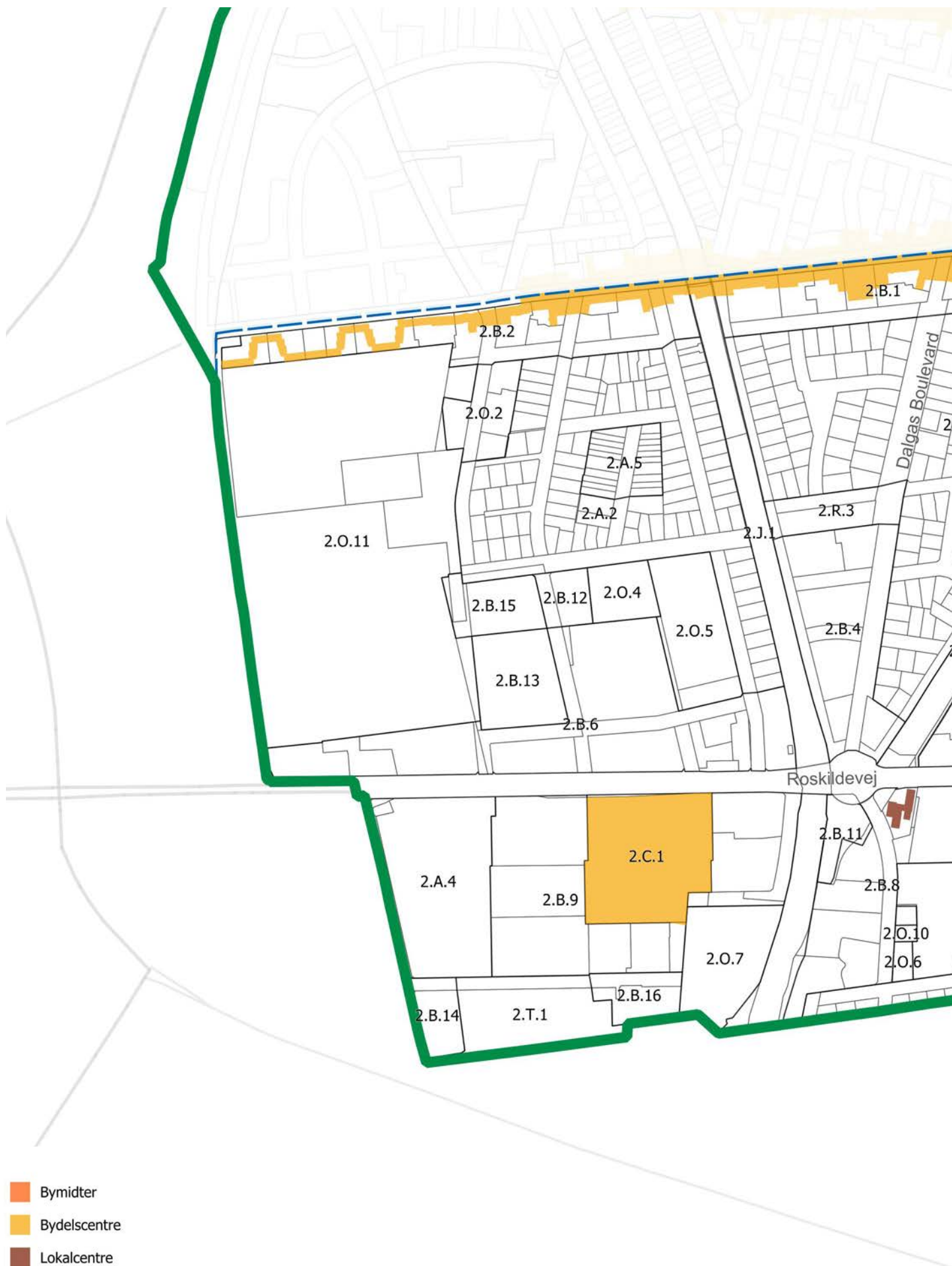


## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



1:7.000

## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



1:7.000

## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
2.A.1 Folkets Allé m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.2 Marielystvej m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.3 Pelargonievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.4 Skellet	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.5 Goldschmidtsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.B.1 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
2.B.2 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
2.B.3 Frederiksvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Søndre Fasanvej.
2.B.4 Glahns Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.5 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.6 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækning af Roskildevej.
2.B.7 Søndre Fasanvej/ Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Roskildevej og Søndre Fasanvej.
2.B.8 Borgmester Fischers Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af Roskildevej.

## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

2.B.9 Nordens Plads	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.10 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	3-5 etager med udnyttet tagetage	Bebyggelsen skal tilpasses højden på den tilstødende bebyggelse. Bebyggelse over 3 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.B.11 Borgmester Fischers Vej	Boligområde: etageboliger	130	8 etager	Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.
2.B.12 Troels-Lunds Vej (Kredsens Hus)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	Opholdsareal for boliger skal udgøre mindst 40% af bruttoetagearealet. For servicearealer skal opholdsarealerne udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet. Bilparkering: Der skal udlægges mindst 24 p-pladser. Cykelparkering: Der skal udlægges mindst 40 p-pladser.
2.B.13 Rådmand Steins Allé/ Troels-Lunds Vej  (Ingeborggården, Sophie Amalie Gården)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
2.B.14 Skellet (Akaciegården)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
2.B.15 Troels-Lunds Vej (Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub)	Boligområde: etageboliger og offentlige formål: idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, konferencefaciliteter samt kontorhverv, der naturligt knytter sig til områdets funktion	185 for området under ét	6 etager	Funktioner til offentlige formål skal orienteres mod boldbanerne.
2.B.16 Plejeboliger på Betty Nansens Allé	Boligområde: Etageboliger	230	6 etager	Serviceerhverv og enkeltstående butikker kan etableres inden for området.
2.C.1 Domus Vista/Nordens Plads	Blandede byfunktioner i form af detailhandel, serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt etageboligbebyggelse både i form af familieboliger og ældre- og kollegieboliger med bolignære offentlige servicetilbud.	180 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde Nordens Plads. Detailhandel: Nordens Plads er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordens Plads sidst i rammedelen. Yderligere udvikling af området kræver en helhedstænkning, hvor der tilføres nye grønne kvaliteter til området med grønne sammenhænge og aktiviteter. * Byudvikling ved Nordens Plads

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammen 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.

## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

2.C.2 Diakonissestiftelsen	Blandede byfunktioner i form af sundheds-, uddannelses- og børneinstitutioner, caféer og restauranter, kulturelle aktiviteter, kontor- og serviceerhverv, idræts- og bevægelsesaktiviteter, boligbebyggelse i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelse til ældre- og kollegieboliger, hotel og detailhandel i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.	130	7 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.  Bebyggelsen skal aftrappes mod Dronningensvej.
2.E.1 Roskildevej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup>	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej lokalcenter sidst i rammedelen.
2.E.2 Roskildevej	Erhvervsområde: fremstillings- og håndværksvirksomhed	40	2 etager	
2.J.1 Baneareal	Jernbanedrift			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.  Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.
2.O.2 Jens Jessens Vej	Offentlige formål: institutioner	110	6 etager	
2.O.3 Frederiksvej	Offentlige formål: institutioner og særlige botilbud	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.4 Troels-Lunds Vej/ Hoffmeyersvej	Offentlige formål: institutioner, undervisningsformål	130	6 etager	
2.O.5 Søndermarks- skolen	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
2.O.6 Borgmester Fischers Vej	Offentlige formål: institutioner	50	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.7 Betty Nansens Allé (Frederiksskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
2.O.8 Roskildevej	Offentlige formål	110	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.  Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området i en helhedstænkning med udvikling af Solbjerg Parkkirkegårds rekreative og grønne værdier.



## 2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

2.O.9 Frederiksvej 51	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.10 Borgmester Fischers Vej 9	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.11 Peter Bangs Vej (K. B. Hallen mv.)	Offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, conferencefaciliteter samt kontorerhverv, der naturligt knytter sig til områdets funktion	50	2 etager	Det maksimale etageantal kan suppleres med taghave, tennisbaner eller lignende på tag.
2.O.12 Roskildevej	Offentlige formål: institutioner og opholdssted	110	2 etager	
2.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			Stilleområde.
2.R.2 Kolonihaver ved Roskildevej/Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti, kolonihaver			Kun mindre bygninger, der knytter sig til områdets funktion. Kolonihaverne er fredet. Stilleområde.
2.R.3 Borgmester Godskesens Plads	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
2.R.4 Solbjerg Parkkirkegård	Rekreative formål: parkkirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
2.R.5 Søndermark Kirkegård	Rekreative formål: kirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
2.T.1 Betty Nansens Allé	Tekniske anlæg	110	3 etager	

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammen til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilføjer 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 tilføjer området og byen.

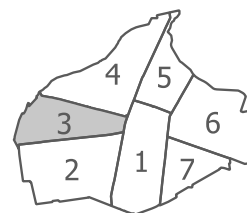
### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

#### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Flintholm er udpeget som kulturmiljøer:

- 3.1 Lindevangskvarteret.
- 3.2 Ved Grænsen.
- 3.3 Den Sønderjyske By.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.



1:11.500

### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

#### Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

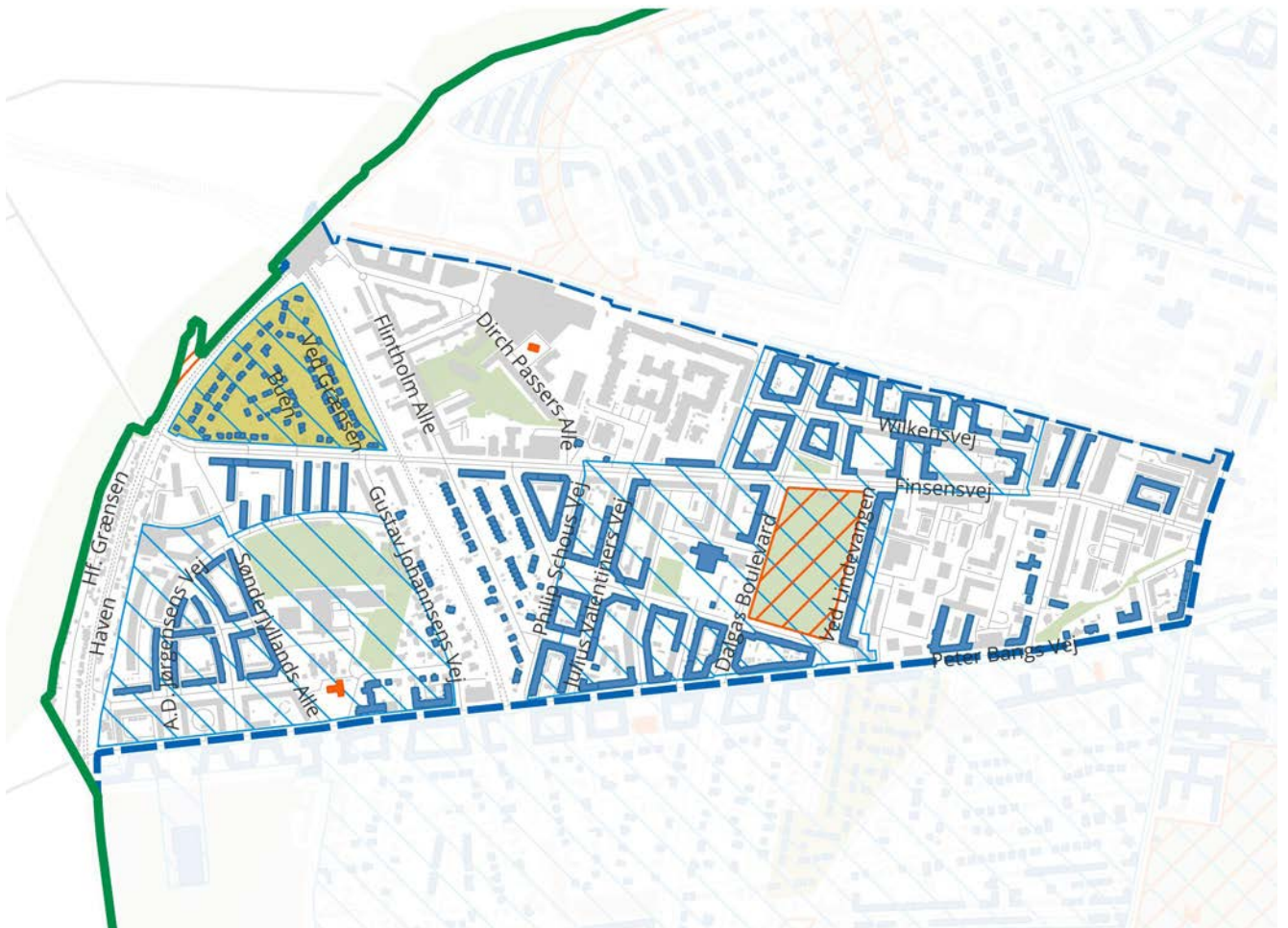
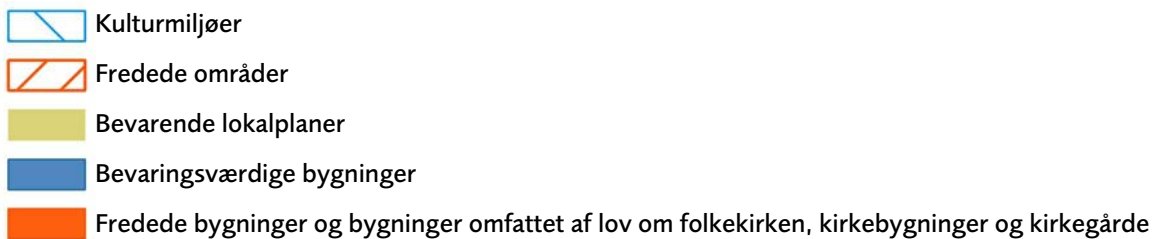
For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

#### Bevarende lokalplaner

Villabebyggelsen Ved Grænsen er omfattet af den bevarende lokalplan 92. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet.

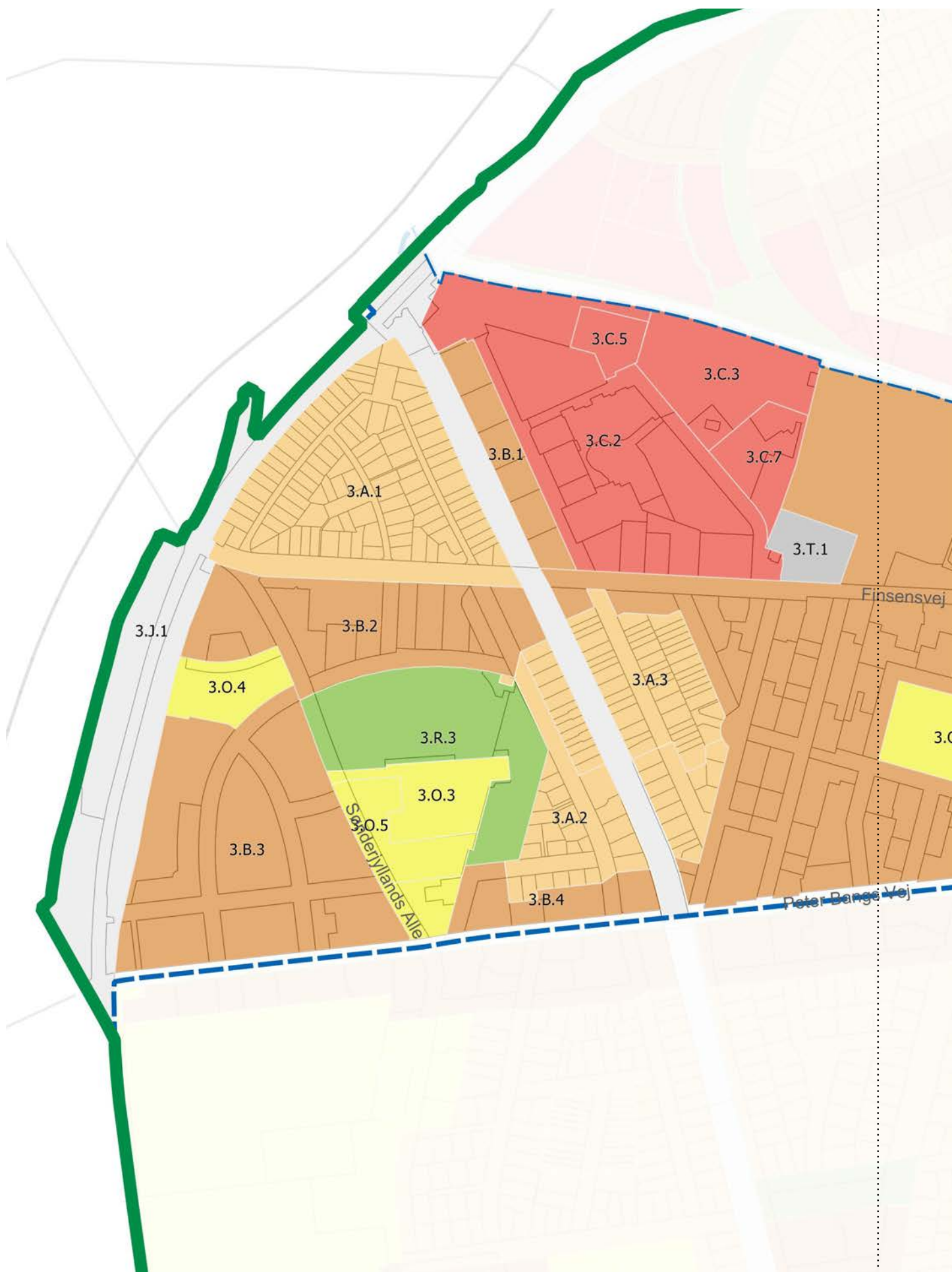
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2 og temalokalplan 238 for bygninger med SAVE-værdi 3.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhaver og beplantning bibeholdes.

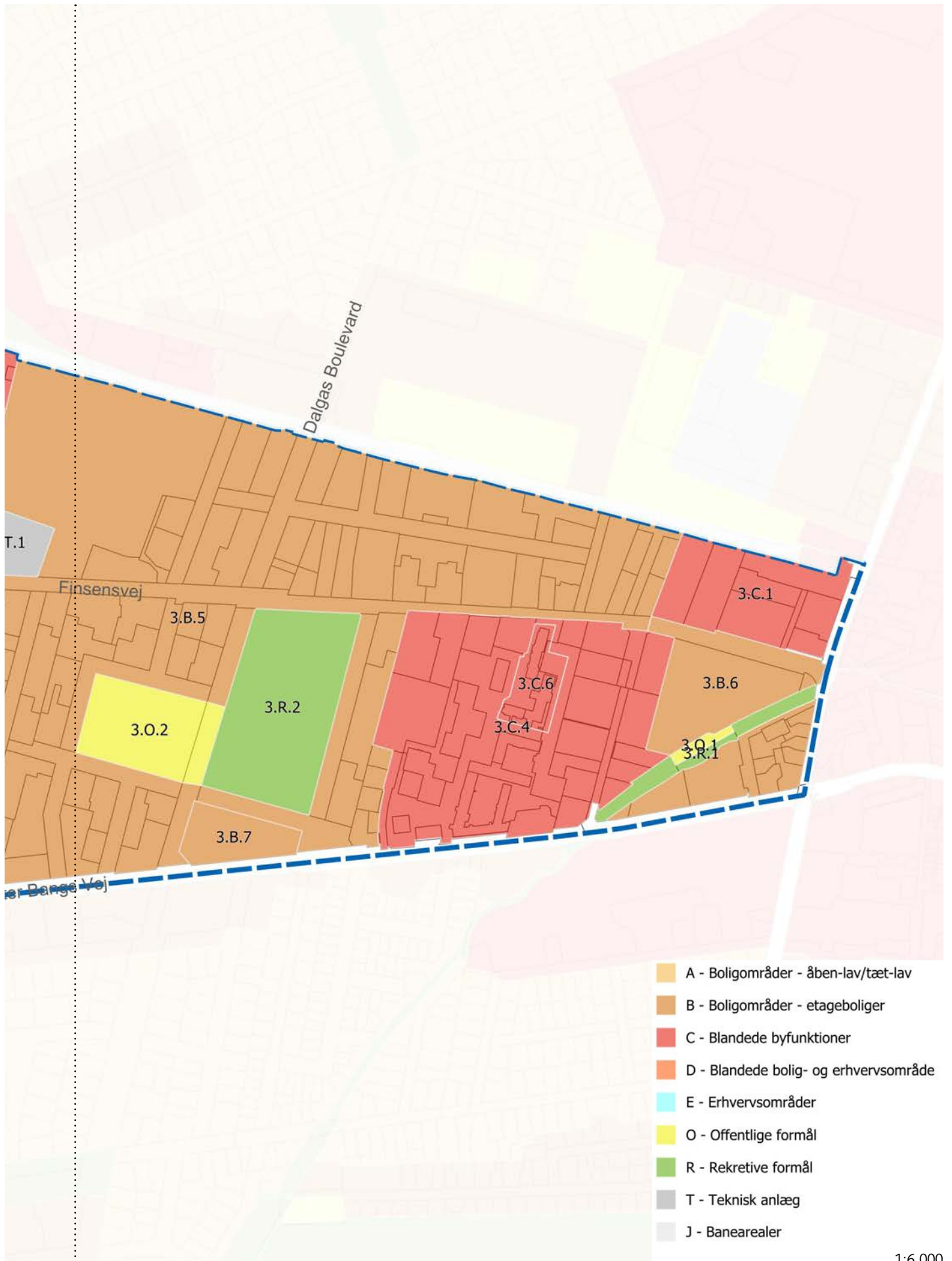


1:12.000

### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

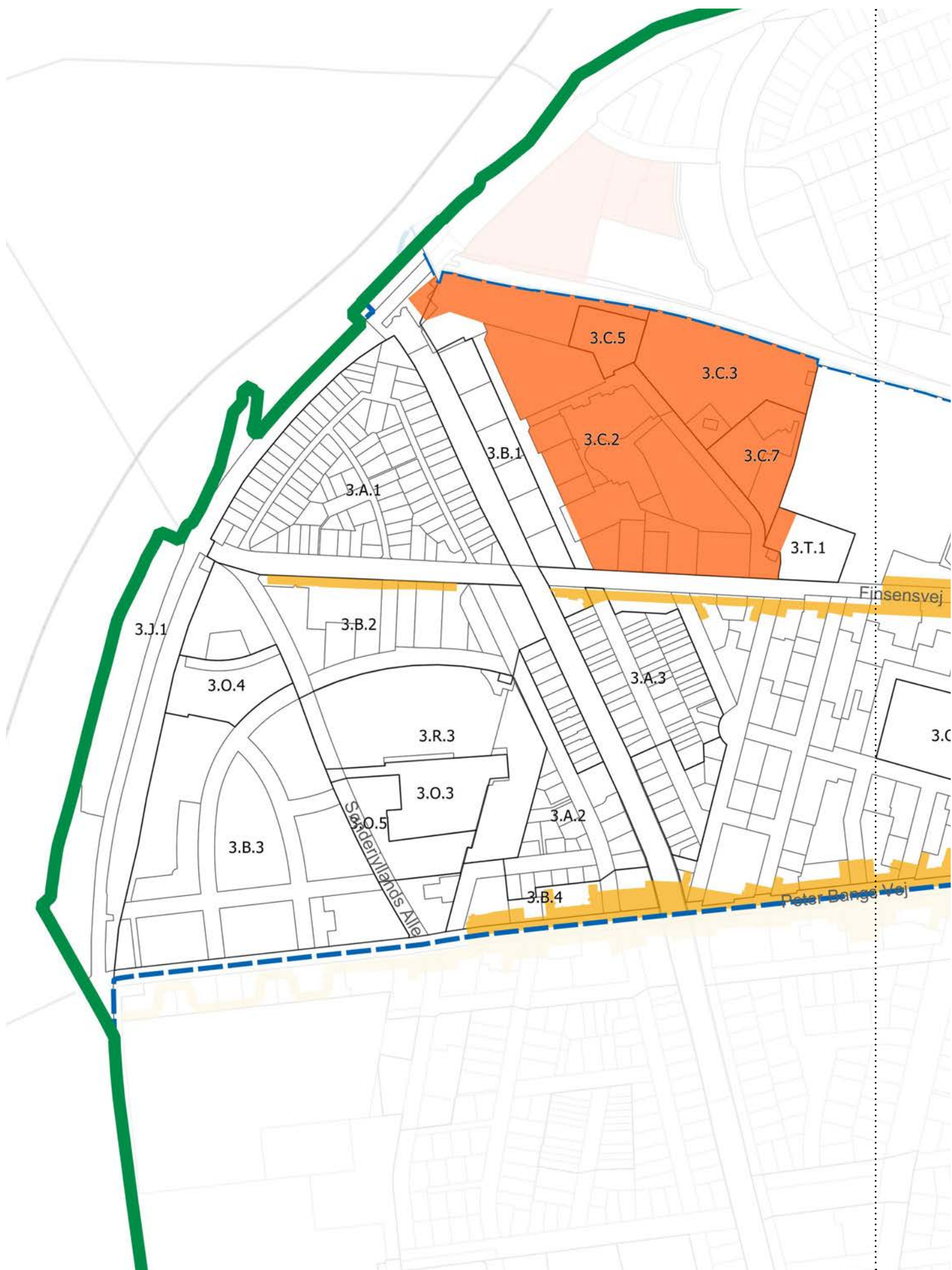


### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

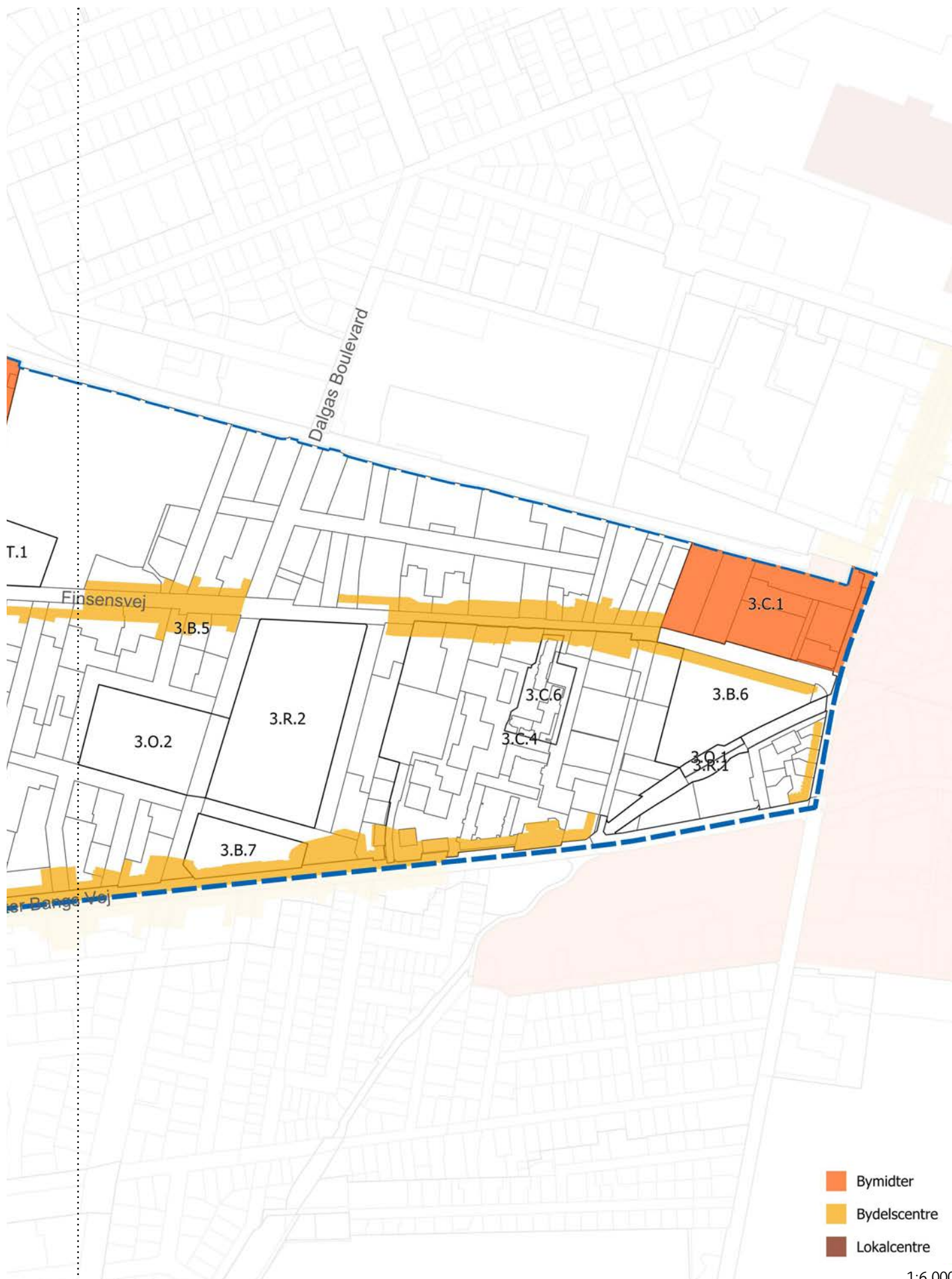


1:6.000

### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokalcentre

1:6.000

### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
3.A.1 Ved Grænsen	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.A.2 Gustav Johansens Vej/C.N. Petersens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.A.3 C.N. Petersens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.B.1 Flintholm Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
3.B.2 Nils Lorensens Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Finsensvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Finsensvej sidst i ramme- delen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Finsensvej.
3.B.3 Den Sønderjyske By	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
3.B.4 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
3.B.5 Finsensvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Finsensvej og Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej.
3.B.6 Peter Bangs Vej / Nordre Fasanvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.
3.B.7 Lindevangshave	Boligområde: etageboliger	285	7 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af Peter Bangs Vej.



### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

3.C.1 Bymidten Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og conferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.	200 for området under ét	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Bymidten.</p> <p>Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.</p> <p>Der kan opføres én enkelt bygning i op til 13 etager mod metroen forudsat, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne. For bygningen gælder, at erhverv kan indrettes over boliger.</p> <p>Bygningen på Finsensvej 6D-F udpeges med en bevaringsværdi 4.</p> <p>*Byudviklingsområde omkring Startup City. Der skal arbejdes med byrum, forbindelser og sammenhænge på tværs af rammeområdet.</p>
3.C.2 Flintholm Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	150	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>
3.C.3 Flintholm Øst	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	165	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>
3.C.4 Omkring Nimbusparken	Blandede byfunktioner, hvor der foruden boliger især kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l.	135	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Området omkring Nimbusparken.</p> <p>Detailhandel: Finsensvej og Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej sidst i rammedelen.</p>
3.C.5 Flintholm Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	155	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>

### 3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

3.C.6 Omkring Nimbusparken	Blandede byfunktioner - hvor der foruden boliger kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l.	135	7 etager	Stationsnært kerneområde: Området omkring Nimbusparken.  Detailhandel: Finsensvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Finsensvej sidst i rammedelen.
3.C.7 Flintholm KU.BE	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige service erhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark	150	7 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet  Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.  P-pladser i konstruktion.
3.J.1 Baneareal	Jernbaneareal, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
3.O.1 Ved Sarepta	Offentlige formål: institutioner	50	1 etage	
3.O.2 P.G. Ramms Allé/ Dalgas Boulevard (Lindevangsskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
3.O.3 Sønderjyllands Allé (Frederiksberg HF-kursus)	Offentlige formål: undervisningsformål	130	6 etager	
3.O.4 Sønderjyllands Allé/A.D. Jørgensens Vej (Falkonergårdens Gymnasium)	Offentlige formål: undervisningsformål	130	6 etager	
3.O.5 Sønderjyllands Allé 4 (Tre Falke Skolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
3.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			
3.R.2 Lindevangsparken	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.  Lindevangsparken er fredet.
3.R.3 Frederiksborg Kommunes Idrætspark	Rekreative formål: idræt	50	3 etager	
3.T.1 Finsensvej	Tekniske anlæg	110	3 etager	

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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 tilføjer 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 tilføjer området og byen.



## 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken er udpeget som kulturmiljøer:

- 4.1 Fuglebakkekvarteret.
- 4.2 Hospitalskvarteret.
- 4.3 Femte Juni Plads.
- 4.4 Novo og Novozymes.

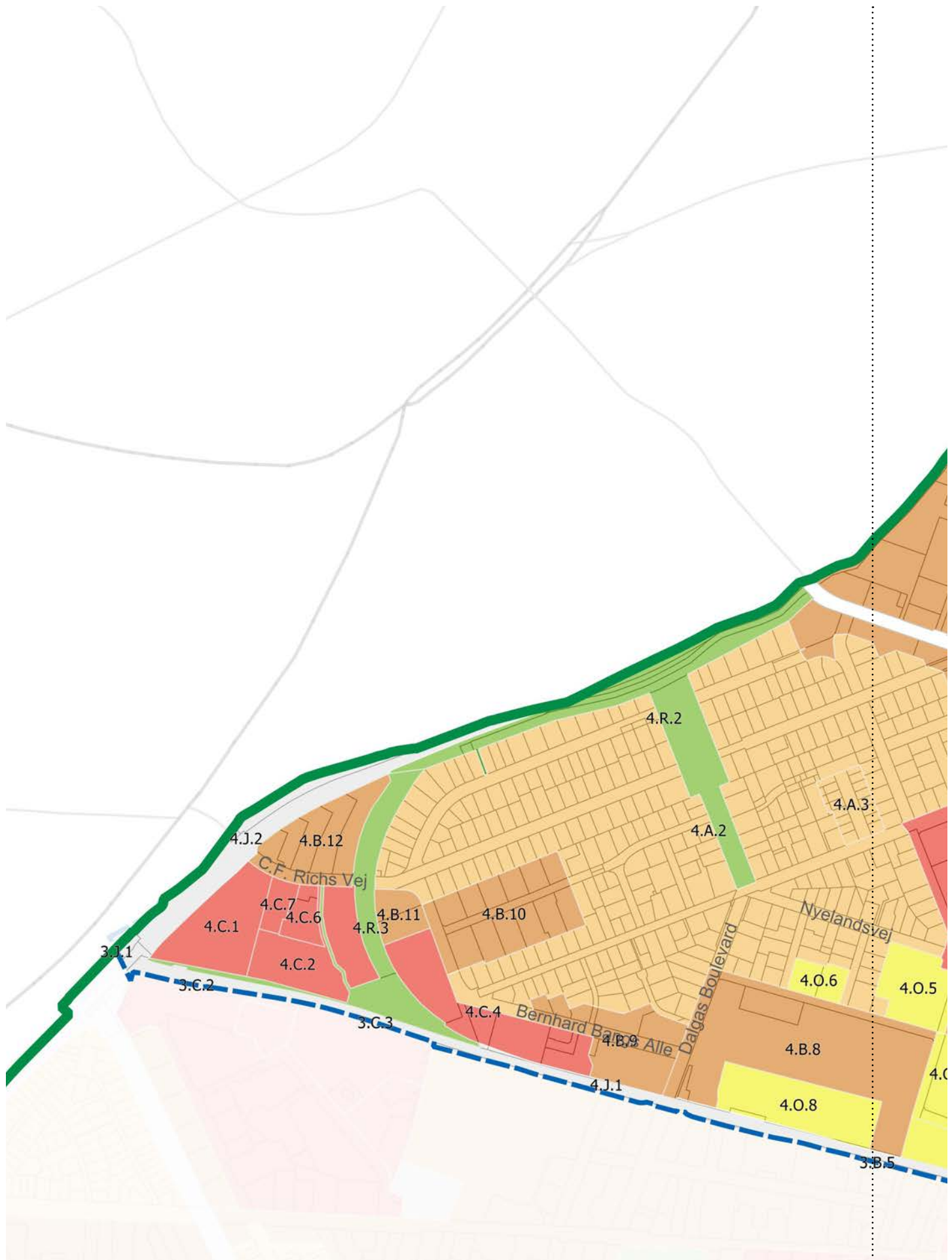
For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.



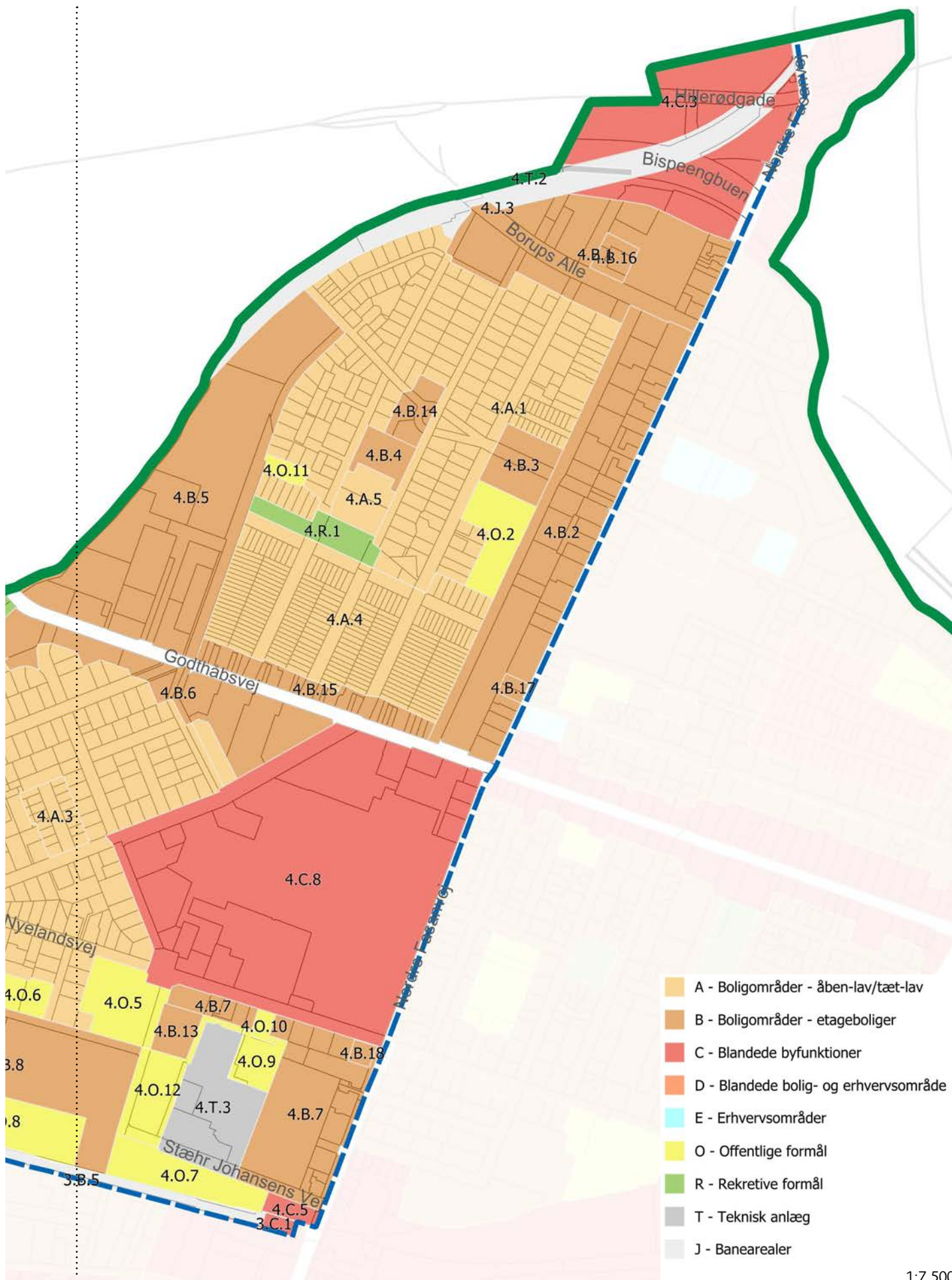
1:13.000



#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

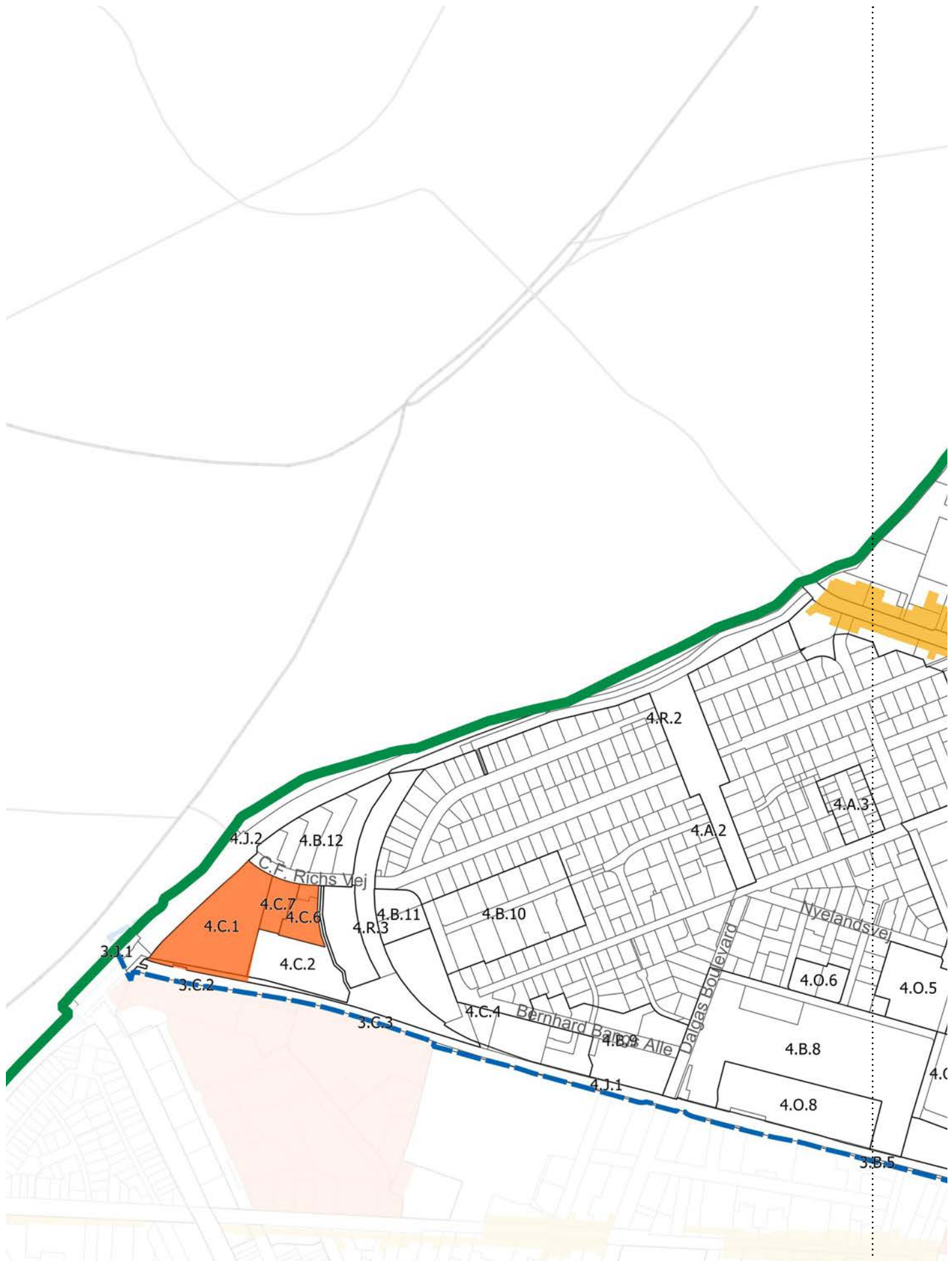


#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



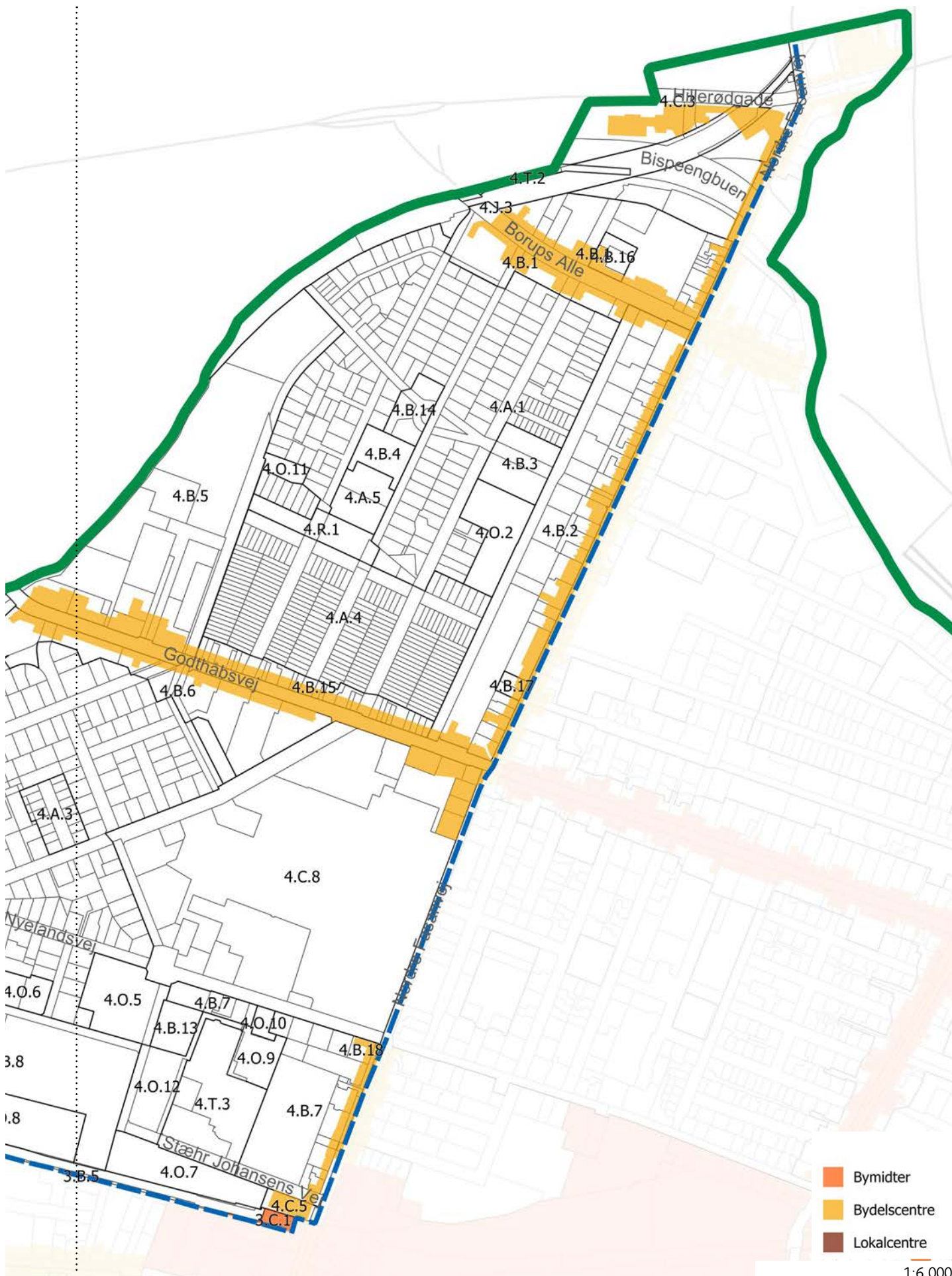
1:7.500

#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN





#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
4.A.1 Fuglebakken	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.2 Femte Juni Plads	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.3 Mathilde Fibigers Vej/Emanuel Olsens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.4 Række /dobbelhuse i Fuglebakkebebyggelsen	Boligområde: Tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	115	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.5 Rækkehuse på Drosselvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.B.1 Borups Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé bydelscenter sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Borups Allé og Nordre Fasanvej.
4.B.2 Duevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej, Borups Allé og Godthåbsvej Vest er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej, Borups Allé og Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé og i nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.3 Fuglebakkevej	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.4 Solsortvej/Drosselvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.5 Godthåbsvænget	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest bydelscenter sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.6 Godthåbsvej/Ved Fuglebakken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.

#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

4.B.7 Seedorfs Vænge	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.
4.B.8 Dalgas Have	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.9 Bernhard Bangs Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.10 Moltkesvej	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.11 C. F. Richs Vej/ Bernhard Bangs Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.12 Ringparken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.13 Søndervang	Boligområde: etageboliger	275	6 etager	
4.B.14 Kristian Zahrtmanns Plads	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.15 Godthåbsvej-ejendomme i Fuglebakkebyggelsen	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.16 Fuglebakkevej	Boligområde: etageboliger	240 under ét	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé bydelscenter sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Borups Allé og Nordre Fasanvej.
4.B.17 Nordre Fasanvej 97 og 99	Boligområde: etageboliger	240	6 etager	
4.C.1 Flintholm Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder, evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud.	150	6-10 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet  Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges op til 3 nye udvalgsvarerbutikker på hver op til 10.000 m <sup>2</sup> .  Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.

#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

<p>4.C.2 Flintholm Nord</p>	<p>Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af kontor- og servicevirksomheder, evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud.</p>	<p>150</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.</p>
<p>4.C.3 Nordre Fasanvej/ Hillerødgade</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af park, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.</p>	<p>180 for området under ét</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde omkring Bispeengbuen.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen</p> <p>Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser.</p> <p>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.</p> <p>Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades i udgangspunktet ikke.</p> <p>Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærtliggende produktionsvirksomhed af national interesse.</p> <p>*Byudvikling ved Bispeengbuen.</p>
<p>4.C.4 Bernhard Bangs Allé</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, andre offentlige institutioner, idræts- og kulturaktiviteter samt boliger.</p>	<p>150</p>	<p>6 etager</p>	<p>Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser, herunder en stiforbindelse langs metrobanen.</p> <p>Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades kun i begrænset omfang.</p> <p>En ændret anvendelse fra erhverv til bolig må ikke medføre skærpede miljøkrav for de eksisterende virksomheder i området.</p>
<p>4.C.5 Nordre Fasanvej</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af detailhandel, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, caféer og restauranter samt boliger</p>	<p>110</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Bymidten.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme om maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.</p> <p>*Byudvikling campusområderne</p>

#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

4.C.6 C. F. Richs Vej 105	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder samt evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige service tilbud.	230	6-10 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm-området  Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og mak-simale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges for op til 3 nye udvalgsvarebutikker på hver op til 10.000 m <sup>2</sup> .  Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk vel begrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
4.C.7 C. F. Richs Vej 107	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder samt evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære servicetilbud.	210	6 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm Nord  Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges for op til 3 nye udvalgsvarebutikker på hver op til 10.000 m <sup>2</sup> .
4.C.8 Hospitalshaven	Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, kreative erhverv og erhvervs-kuvøser, undervisning og forskning, sundhedserhverv, rekreative- og kulturelle aktiviteter og erhverv, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier, bofællesskaber, seniorboliger, plejeboliger og bolignære offentlige servicetilbud, samt offentlige funktioner i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, sundhedsfunktioner, daginstitutioner, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder.	110 under ét	6 etager	Udvikling skal ske ud fra 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.  Der skal sikres areal til en central park.  Potentielle yngle- og rastesteder for flagermus inden for Hospitalshaven skal respekteres i den detaljerede planlægning.  Udvikling af rammeområdet forudsætter, ud over aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med generelle rammer tilpasset 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.  *Byudvikling ved Hospitalshaven
4.J.1 Metro	Jernbanedrift			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.J.2 Ringbanen-syd	Jernbanedrift, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.J.3 Ringbanen-nord	Jernbanedrift, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.O.2 Skolen på Duevej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	

#### 4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

4.O.5 Skolen på La Cours Vej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
4.O.6 La Cours Vej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempel-højde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
4.O.7 Stæhr Johansens Vej/Nordre Fasanvej (TEC)	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	*Byudvikling campusområderne
4.O.8 Dalgas Have (CBS)	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
4.O.9 Kedelhallen	Offentlige formål: kultur- og idrætsformål	110	6 etager	
4.O.10 Nylandsvej 75 og 75B	Offentlige formål: undervisnings og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
4.O.11 Vagtvej 58	Offentlige formål: institutioner og undervisningsformål	55	2 etager	
4.O.12 Emil Chr. Hansens Vej	Offentlige formål: undervisningsformål, institutioner og særlige botilbud samt boliger i form af beskyttede boliger/plejecenter af almen karakter med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner, samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	170	5 etager	
4.R.1 Egernvej	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.R.2 Femte Juni Plads, Grøndalsengen	Rekreative formål: park, grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde. Grøndalen er fredet.
4.R.3 Grøndalen	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Grøndalen er fredet.
4.T.2 Bispeengbuen/ Borups Allé	Tekniske anlæg: genbrugsplads			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.T.3 Stæhr Johansens Vej	Tekniske anlæg, kontor- og serviceerhverv	110	3 etager	

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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.

## 5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

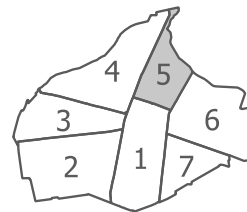
### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen er udpeget som kulturmiljøer:

5.1 Svømmehalskvarteret.

5.2 Mariendalskvarteret.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.



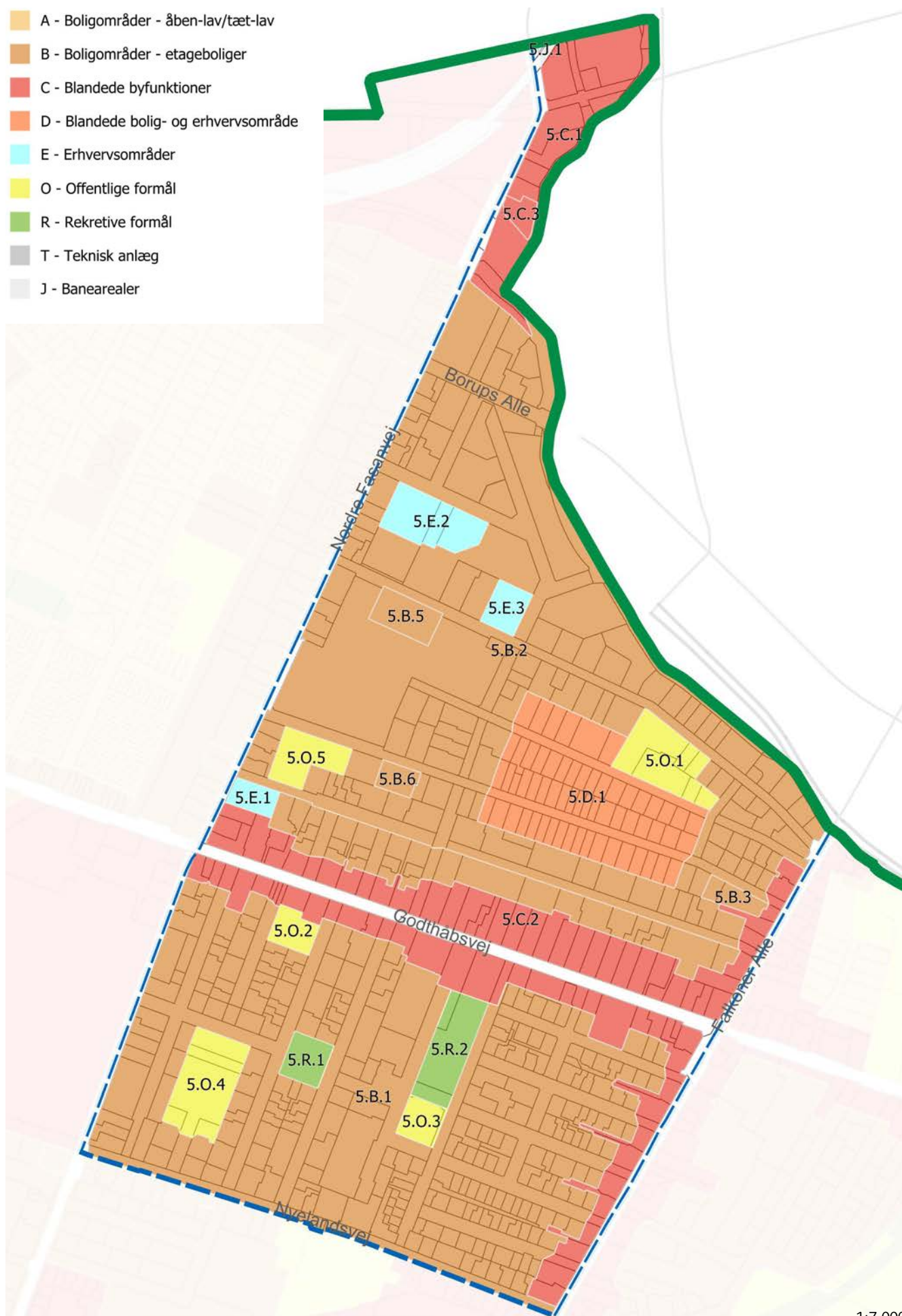
1:10.000





## 5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

- A - Boligområder - åben-lav/tæt-lav
- B - Boligområder - etageboliger
- C - Blandede byfunktioner
- D - Blandede bolig- og erhvervsområde
- E - Erhvervsområder
- O - Offentlige formål
- R - Rekreative formål
- T - Teknisk anlæg
- J - Banearealer



1:7.000

## 5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ



1:7.000

## 5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
5.B.1 Svømmehalskvarteret	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv samt caféer og restauranter kan etableres i stueetagen udvalgte steder samt i nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej.
5.B.2 Mariendalsvej/Kronprinsesse Sofies Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej og Borups Allé.
5.B.3 Kong Georgs Vej (Bethaniahjemmet)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
5.B.5 Mariendalsvej	Boligområde: etageboliger	225	7 etager	Serviceerhverv kan etableres i nederste etage langs Mariendalsvej.
5.B.6 Kong Georgs Vej 57-61	Boligområde: etageboliger	180	6 etager	
5.C.1 Nordre Fasanvej/ Hillerødgade	Blandede byfunktioner i form af park, butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	180 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde ved Bispeengbuen.  Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bydelscentret 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. 235e, 234 og 12z, 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.
5.C.2 Godthåbsvej/Falkoner Allé	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.  Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.

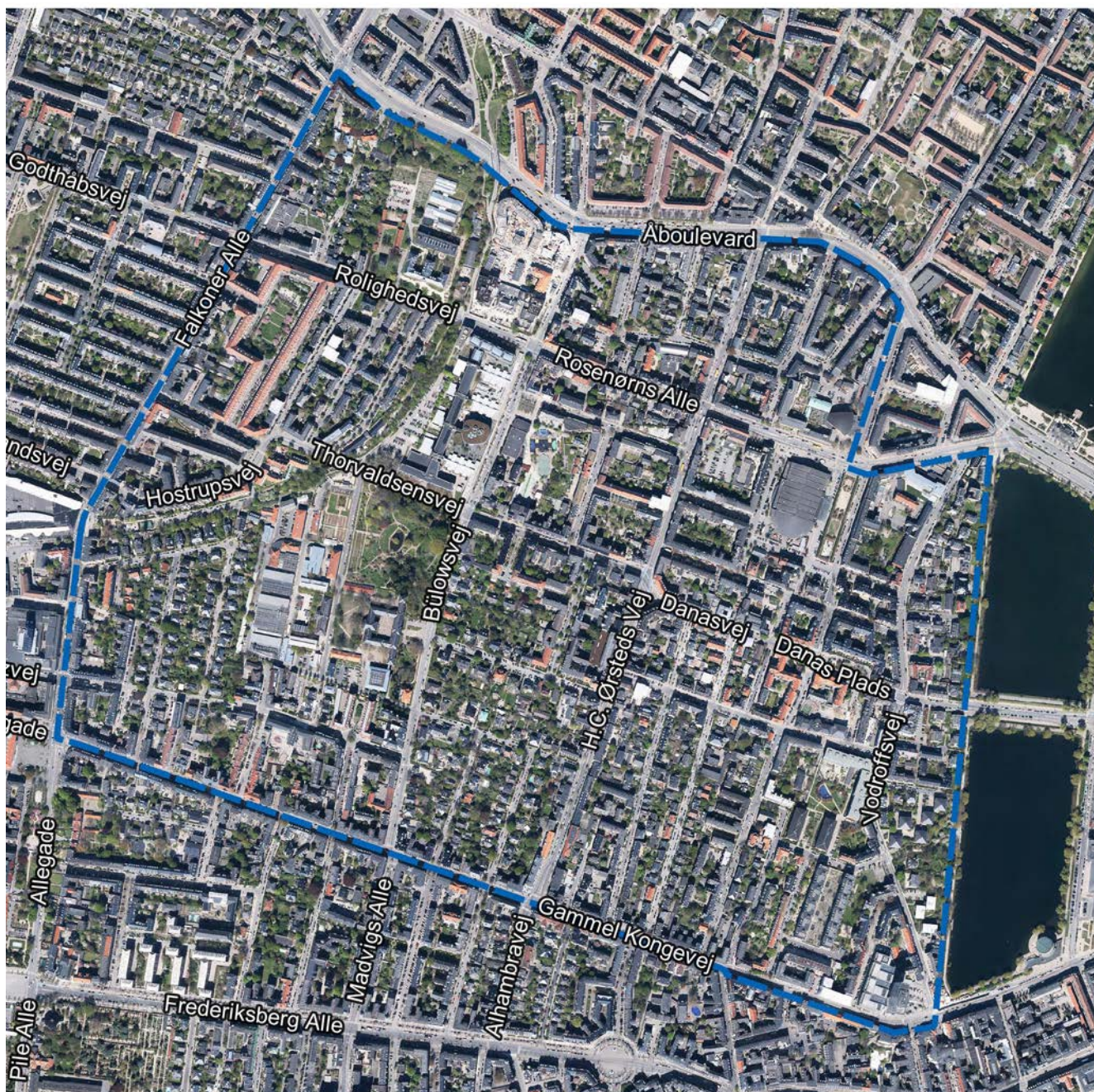
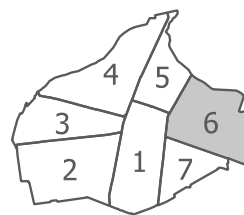
## 5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

5.C.3 Nordre Fasanvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelse-saktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	240	6-8 etager	<p>Stationsært kerneområde: Byudviklingsområde ved Bispeengbuen.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bydelscentret Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.</p> <p>Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.</p> <p>Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse.</p> <p>*Byudvikling ved Bispeengbuen.</p>
5.D.1 Dronning Olgas Vej/ Kong Georgs Vej m.fl.	Blandet bolig- og erhvervsområde hvor der, ud over boliger samt kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup> , kan lokaliseres håndværksvirksomhed - herunder mindre værksteder, lager og andre lignende funktioner, der ikke medfører væsentlig forurening - samt kreative erhverv, ligesom der åbnes mulighed for etablering af offentlige servicefunktioner.	110	3 etager	En ændret anvendelse fra erhverv til bolig må ikke medføre skærpede miljøkrav for de eksisterende virksomheder i området.
5.E.1 Nordre Fasanvej/ Holger Danskes Vej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup>	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej.
5.E.2 Nitivej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup>	110	6 etager	
5.E.3 Kronprinsesse Sofies Vej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup> , undervisningsformål	110	6 etager	
5.J.1 Jernbaneareal	Jernbanedrift			
5.O.1 Hallen på Mariendalsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
5.O.2 Lollandsvej	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
5.O.3 Frederiksberg Svømmehal	Offentlige formål: idrætsformål	110	6 etager	
5.O.4 Falstersvej / Nandrupvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål	110	6 etager	

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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 tilføjer 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 tilføjer området og byen.






5.O.5 Holger Danskes Vej 104	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
5.R.1 Langelands Plads	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
5.R.2 Aksel Møllers Have	Rekreative formål: park, grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.

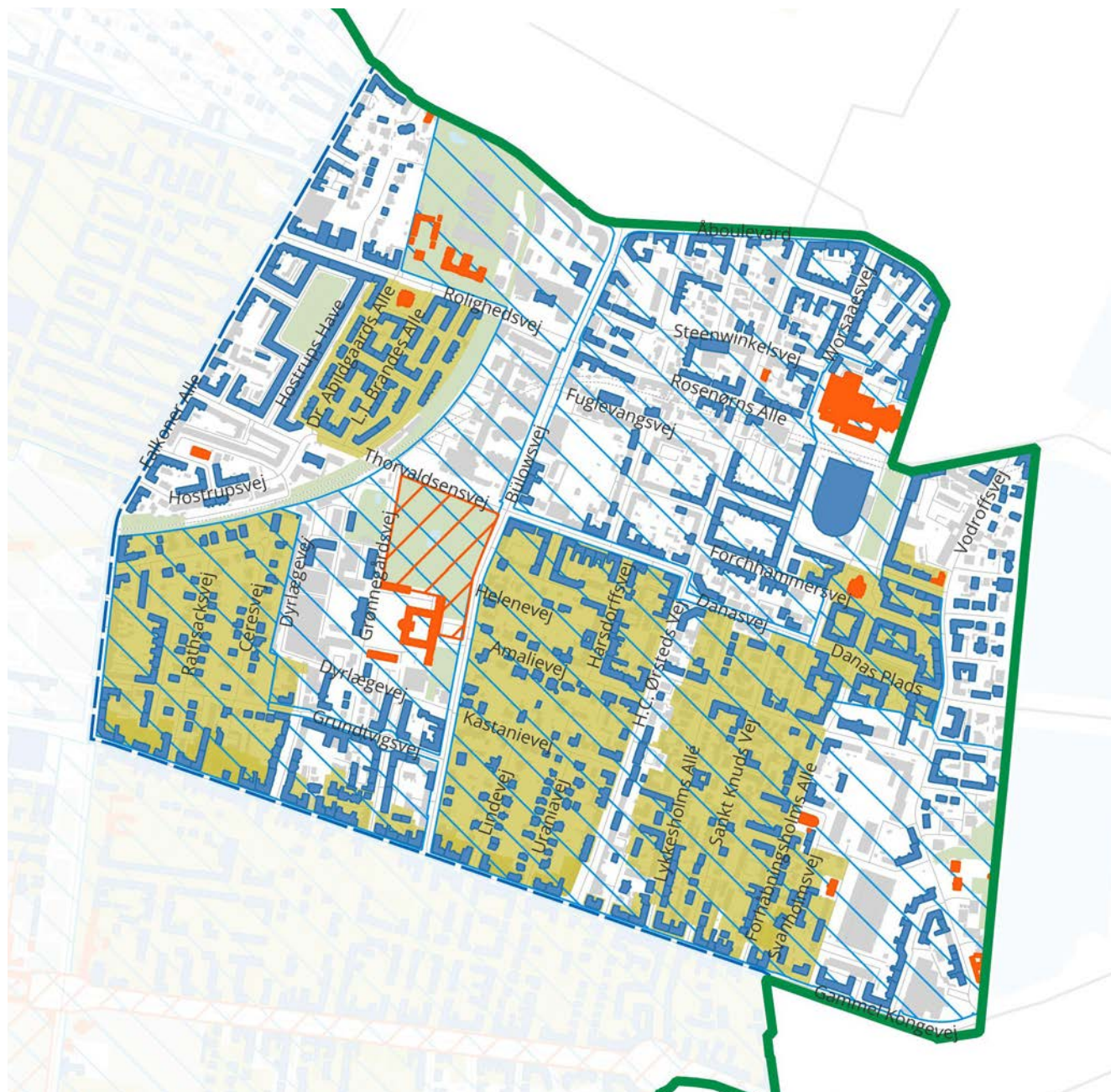
## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



1:10.000

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirken, kirkebygninger og kirkegårde



1:10.000



## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret nord for Gammel Kongevej er udpeget som kulturmiljøer:

- 6.1 Det Biovidenskabelige Fakultet/Frederiksberg Campus.
- 6.2 Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø.
- 6.3 Kvarteret mellem Falkoner Allé, Den Grønne Sti og Gammel Kongevej.
- 6.4 Etagehusene ved Danas Plads og Sankt Markus Plads.
- 6.5 Kvarteret mellem Bulowsvej, Aågade, Åboulevard og Sankt Markus Plads

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.

### Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

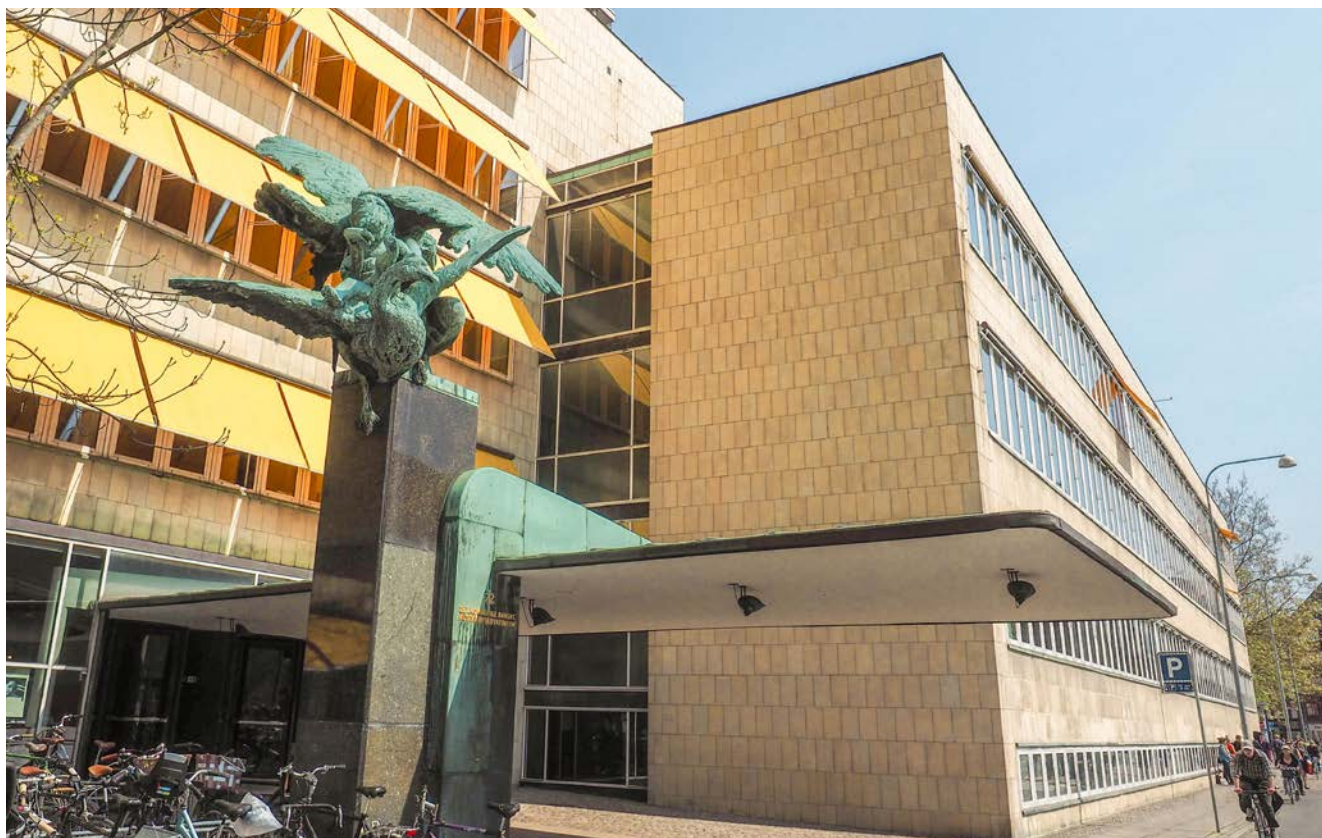
### Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Falkoner Allé og Gammel Kongevej er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.

Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2 og temalokalplan 238 for bygninger med SAVE-værdi 3.

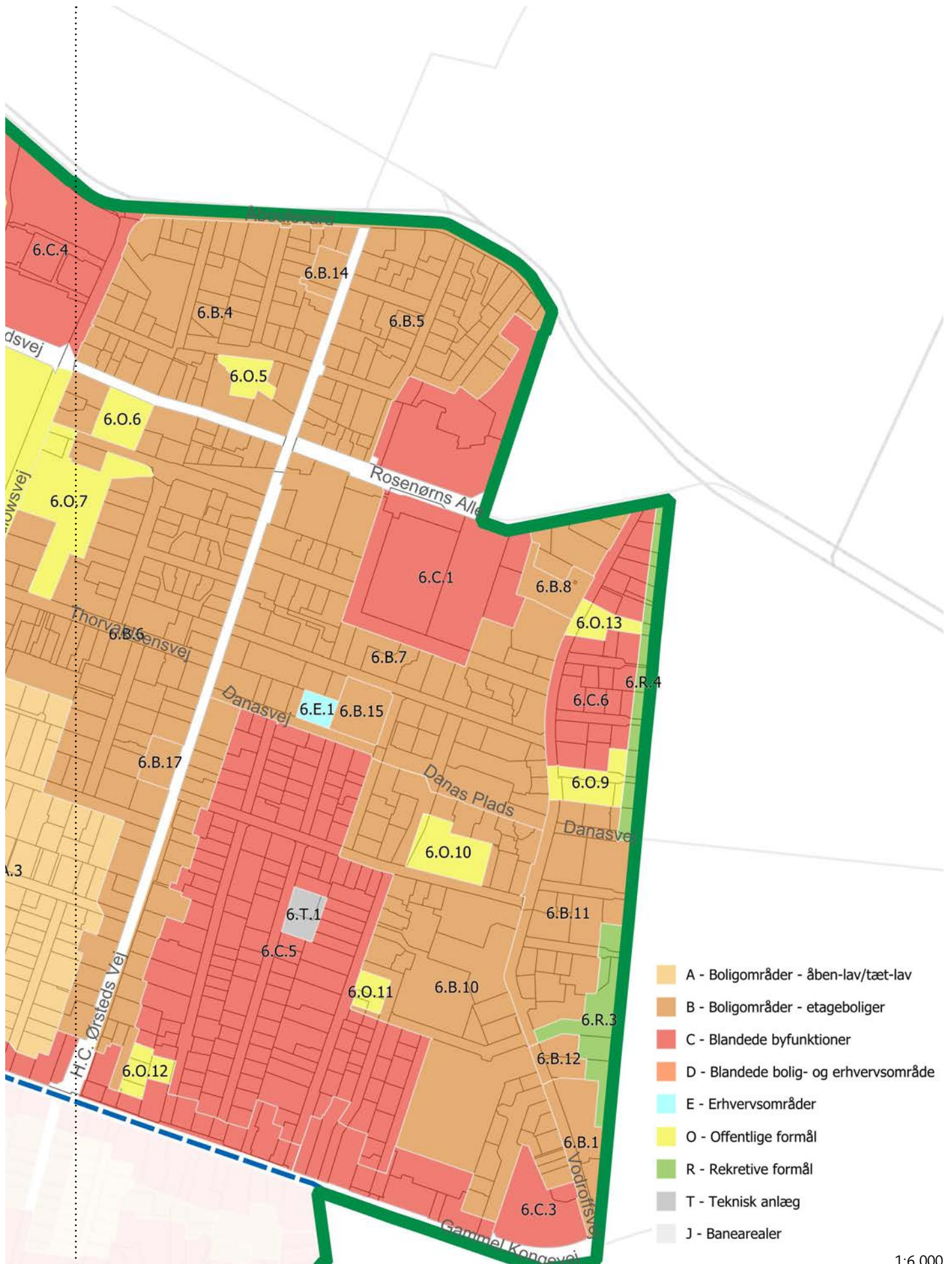
De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhaver og beplantning bibeholdes.



Radiohuset, der er fredet, huser nu Det Kongelige Danske Musikkonservatorium. Foto: Jacob Bro Knudsen.



## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



1:6.000

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE





## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
6.A.1 Falkonergårdsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.2 Rathsacksvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.3 Bülowsvej/Kastanievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.4 Akacievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	65/60	2 etager	
6.B.1 Søfronten syd	Boligområde: etageboliger	130	6 etager	
6.B.2 Hostrups Have	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
6.B.3 Grundtvigsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
6.B.4 Steenwinkelsvej/ Svanemosegårdsvej	Boligområde: etageboliger og institutioner	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Åboulevarden.</p>
6.B.5 Worsaaesvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Åboulevarden.</p>
6.B.6 Thorvaldsensvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsted Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé.</p>

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.B.7 Sankt Markus Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter og Rosenørns Allé er dels bydelscenter, dels lokalcenter (østlige del) - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé (dels bydelscenter dels lokalcenter) sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Danasvej.</p>
6.B.8 Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger, hotel og lign.	110	6 etager	<p>Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalcenter) sidst i rammedelen.</p>
6.B.10 H.C. Ørsteds Vej / Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for H.C. Ørsteds Vej sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H. C. Ørsteds Vej og i den nederste etage langs Danasvej.</p>
6.B.11 Søfronten midt	Boligområde: etageboliger	110	4 etager	
6.B.12 Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger	110	4 etager	
6.B.14 H.C. Ørsteds Vej 63-69	Boligområde: etageboliger og institutioner	220	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsted Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé.</p>
6.B.15 Danasvej	Boligområde: etageboliger, erhverv og offentlige formål	195	5 etager	
6.B.16 Grundtvigs Sidevej	Boligområde: etageboliger	285	6 etager	Der må etableres parkering i stueetagen.
6.B.17 H. C. Ørsteds Vej	Boligområde: etageboliger	250	7 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for H.C. Ørsteds Vej sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej.</p>
6.B.18 Falkoner Allé 128	Boligområde: etageboliger	160	5 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.C.1 Rosenørns Allé (Radiohuset, Forum)/Julius Thomsens Plads	Blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boliger.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Område omkring Forum.  Der kan etableres parkeringskælder under konservatoriegrunden. Julius Thomsens plads fastholdes til rekreativt område. Der kan etableres offentlig parkeringskælder under pladsen.
6.C.2 Gl. Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/Rolighedsvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.  Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
6.C.3 Gl. Kongevej (Codanhus)	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.  Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	380	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
6.C.4 Rolighedsvej Bycampus	Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, rekreative og kulturelle aktiviteter, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier og forskerboliger - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer og bolig-nære offentlige servicetilbud, samt offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, daginstitutioner, skole- og undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder.	150 under ét	6-8 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus.  Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.  *Byudvikling Campusområderne.  Der skal sikres areal til Den Grønne Sti og en park i tilknytning til stien.



## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.C.5 Forhåbningsholms Allé	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter.	70	4 etager	Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene til bolig, herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende, tillades i udgangspunktet ikke.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Danasvej.  Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.
6.C.6 Søfronten nord	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter	70	4 etager	Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalcenter) sidst i rammedelen.
6.E.1 Danasvej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup>	110	6 etager	
6.O.1 Falkonergårdsvej	Offentlige formål: institutioner	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.2 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - syd for Thorvaldsensvej	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvæser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøet.	110	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med LIFE.  Parkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19.  *Byudvikling Campusområderne.
6.O.3 N.J. Fjords Allé	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	50	1 etage	
6.O.5 Steenwinkelsvej	Offentlige formål: idrætsformål	110	6 etager	Max. gesimshøjde 20 m
6.O.6 Rolighedsvej (Skolen ved Bülow-svej)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.7 Bülowsvej (Skolen ved Bülow-svej)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.O.8 Kastanievej	Offentlige formål: undervisningsformål	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.9 Vodroffsvej (Skolen ved Søerne)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.10 Niels Ebbesens Vej (Skolen ved Søerne)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.11 Forhåbningsholms Allé/Svanholmsvej	Offentlige formål: institutioner	110	6 etager	
6.O.12 Tårnborgsvej	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
6.O.13 Vodroffsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	4 etager	
6.O.15 Falkonergårdsvej 21	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.17 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - ml. Thorvaldsensvej og Rolighedsvej	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.	230	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus.  wParkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19.  Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringshus eller parkeringskælder.  *Byudvikling Campusområderne.
6.O.18 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - nord f. Rolighedsvej vest for Den Grønne Sti	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.	110	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus.  Parkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19.  Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.  *Byudvikling Campusområderne.

## 6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.O.20 Henrik Steffens Vej	Offentlige formål: undervisningsformål	200	6 etager	
6.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
6.R.2 Landbohøjskolens Have	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Landbohøjskolens Have er fredet. Stilleområde.
6.R.3 Søfrontparken	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
6.R.4 Svineryggen	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
6.T.1 Sankt Knuds Vej	Tekniske anlæg	110	3 etager	

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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.

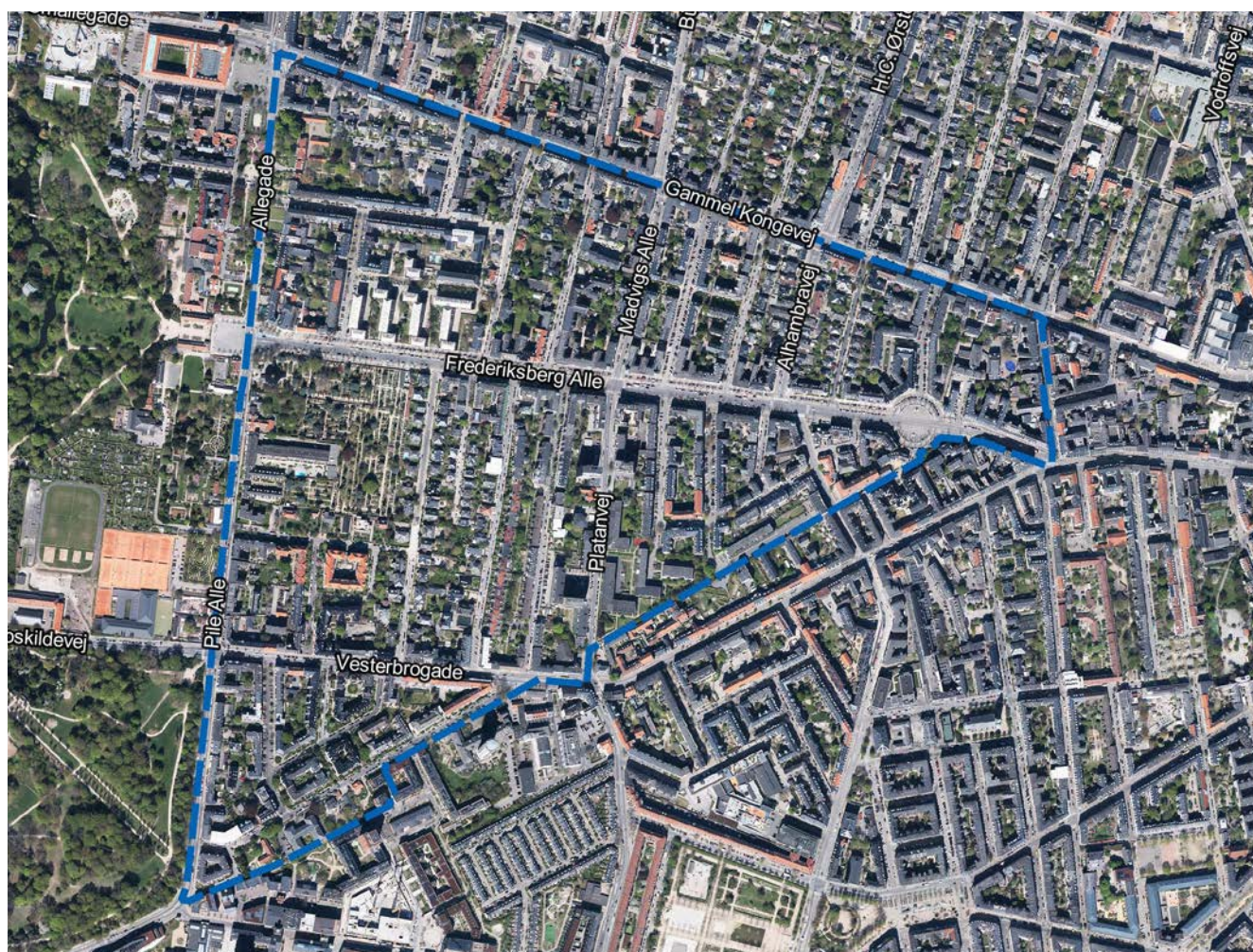
## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

### Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret syd for Gammel Kongevej er udpeget som kulturmiljøer:

- 7.1 Området mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og kommunegrænsen/Vesterbrogade.
- 7.2 Området omkring Rahbeks Allé.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2025.



1:10.000

## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

### Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.






### Bevarende lokalplaner

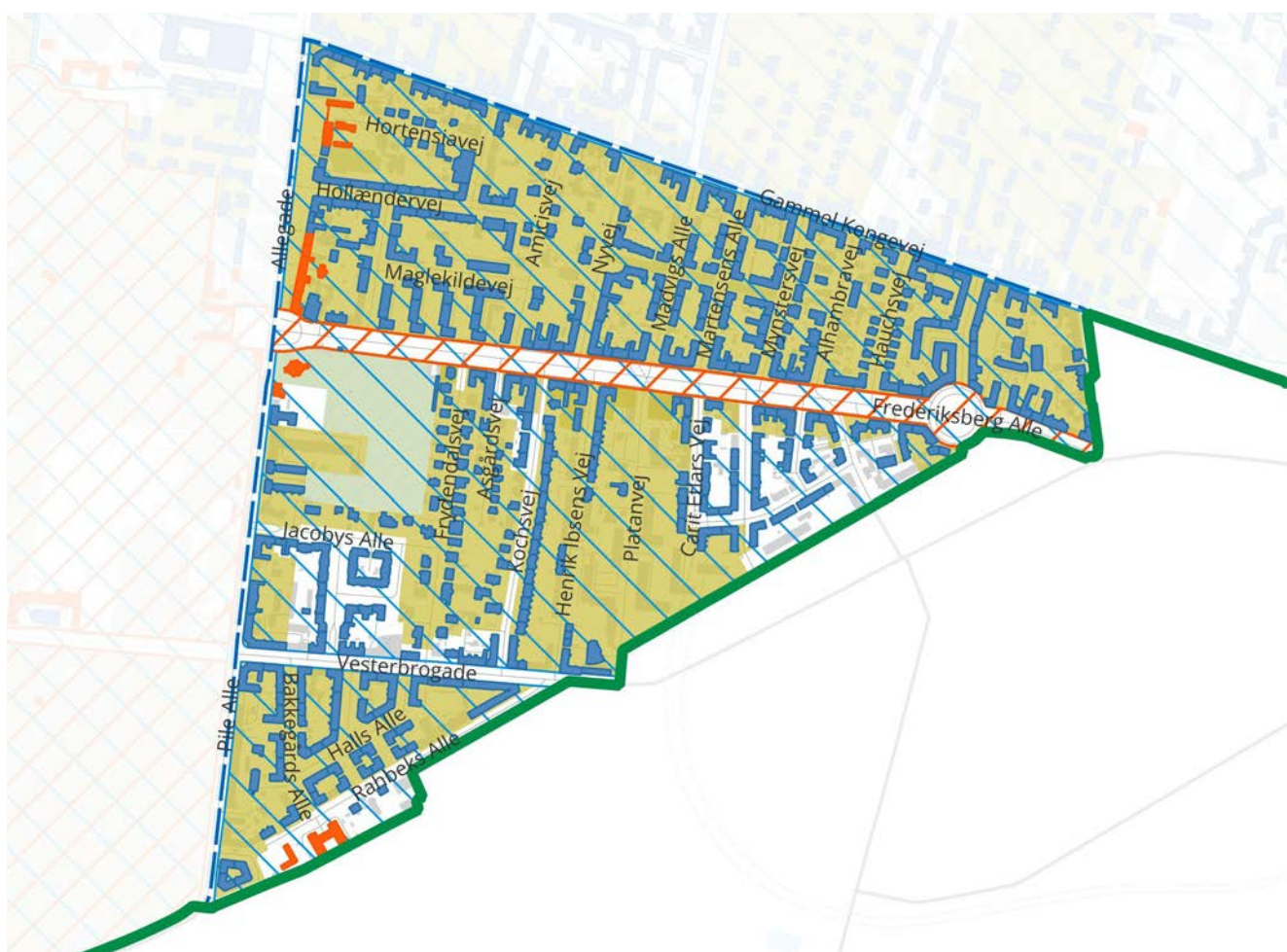
Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Gammel Kongevej er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.

Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2 og temalokalplan 238 for bygninger med SAVE-værdi 3.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhave og beplantning bibeholdes.

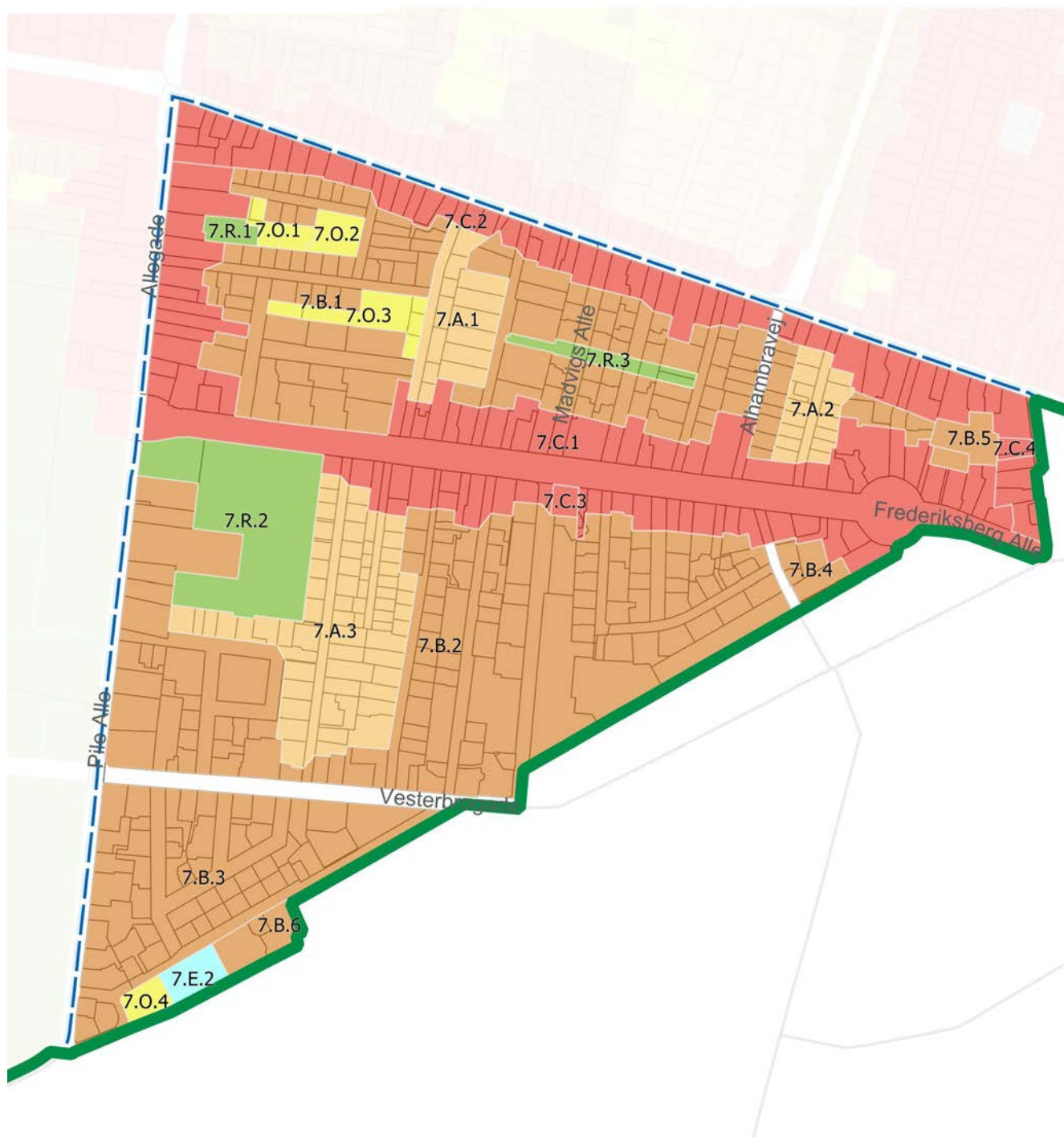
-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirken, kirkebygninger og kirkegårde



1:10.000




## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

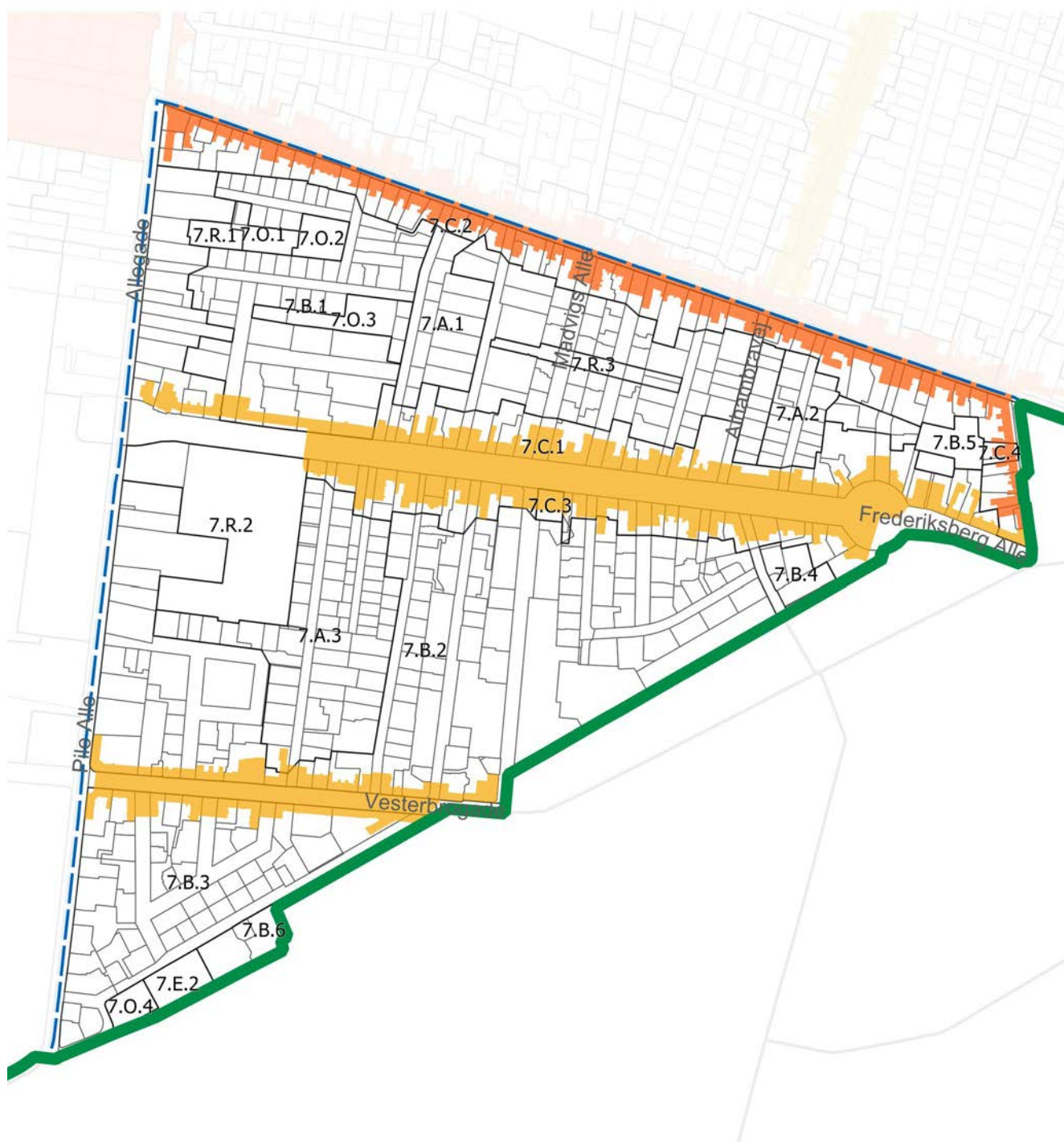
- A - Boligområder - åben-lav/tæt-lav
- B - Boligområder - etageboliger
- C - Blandede byfunktioner
- D - Blandede bolig- og erhvervsområde
- E - Erhvervsområder
- O - Offentlige formål
- R - Rekreative formål
- T - Teknisk anlæg
- J - Banarealer



1:7.500

## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

-  Bymidter
-  Bydelscentre
-  Lokalcentre



1:7.500

## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
7.A.1 Amicisvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.A.2 Hauchsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.A.3 Frydendalsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.B.1 Gl. Kongevej/Frederiksberg Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé og Alhambravej.
7.B.2 Frederiksberg Allé/ Vesterbrogade	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Vesterbrogade og Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Vesterbrogade og Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé, Kingosgade og Vesterbrogade.
7.B.3 Rahbeks Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Vesterbrogade er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Vesterbrogade sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Vesterbrogade.
7.B.4 Frederiksberg Allé/ Sankt Thomas Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.  Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé, Alhambravej og Kingosgade.
7.B.5 Frederiksberg Allé / Værnedamsvej	Boligområde: etageboliger	140 for området under ét	6 etager	
7.B.6 Rahbeks Allé	Boligområde: etageboliger og institutioner	100	6 etager	Den sjette etage skal opføres som en tilbagetrukket tagetage.
7.C.1 Allégade/Frederiksberg Allé	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg.  Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.  Frederiksberg Allé (vejmatiklen) er fredet.



## 7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

7.C.2 Gl. Kongevej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.  Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg.  Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
7.C.3 Frederiksberg Allé/ Platanvej	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv	290	6-8 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg.  Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.
7.C.4 Værnedamsvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud	300 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen
7.E.2 Rahbeks Allé	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m <sup>2</sup>	80	3 etager	
7.O.1 Ved Rosenhaven	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	50	1 etage	
7.O.2 Edisonsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
7.O.3 Hollændervej (Ny Hollænderskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
7.O.4 Rahbeks Allé (Bakkehuset)	Offentlige formål			Fredet bygning.
7.R.1 Allégade/Rosenhaven	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
7.R.2 Frederiksberg Ældre Kirkegård	Rekreative formål: kirke og kirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
7.R.3 Nyvej/Mynstersvej	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.

\* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed 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 tilføjer 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 tilføjer området og byen.

## RAMMER FOR DETAILHANDEL OG MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSER

	<b>Rammeområder</b> (hele eller dele af følgende rammeområder)	<b>Samlet bruttoareal til eksisterende butikker 2024</b> m <sup>2</sup>	<b>Arealramme i Kommuneplan 2025 til butikksformål</b> m <sup>2</sup>	<b>Rest-rummelighed</b> m <sup>2</sup>	<b>Dagligvarer Maksimal butiksstørrelse</b> m <sup>2</sup>	<b>Udvalgsvarer Maks. butiksstørrelse</b> m <sup>2</sup>
<b>BYMIDTER</b>						
Den centrale bymidte	1.C.1, 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 2.C.2, 3.C.1.	39.600	57.000	17.400	2.500	2.000
De centrale centerstrøg	5.C.2, 6.C.2, 6.C.3, 7.C.2, 7.C.4	48.000	62.700	9.700	2.500	2.000
Bymidte ved Flintholm	3.C.2, 3.C.3, 3.C.5, 3.C.7, 4.C.1, 4.C.6, 4.C.7.	8.500	39.700	31.200	2.500	2.000
<b>BYDELSCENTRE</b>						
Nordens Plads	2.C.1.	4.000	16.900	12.900	3.500	2.000
Finsensvej	3.B.2, 3.B.5, 3.B.6, 3.C.4, 3.C.6.	6.200	9.600	3.400	3.500	2.000
Nordre Fasanvej	1.B.1, 4.B.1, 4.B.2, 4.B.7, 4.C.3, 4.C.5, 5.B.2, 5.C.1, 5.C.3, 5.E.1.	6.000	11.100	10.100	3.500	2.000
Peter Bangs Vej	2.B.1, 2.B.2, 3.B.4, 3.B.5, 3.B.7, 3.C.4.	6.900	11.700	4.800	3.500	2.000
Borups Alle	4.B.1, 4.B.2, 5.B.2.	4.700	7.000	2.300	3.500	2.000
Vesterbrogade	7.B.2, 7.B.3.	4.600	9.100	4.500	3.500	2.000
H.C. Ørstedesvej	6.B.4, 6.B.5, 6.B.6, 6.B.7, 6.B.10, 6.B.14, 6.B.17.	9.500	11.700	2.200	3.500	2.000
Rosenørns Alle	6.B.4, 6.B.5, 6.B.6, 6.B.7, 6.C.1.	1.600	3.100	1.500	3.500	2.000
Frederiksberg Alle	7.B.1, 7.B.2, 7.B.4, 7.C.1, 7.C.3.	2.700	7.100	4.400	3.500	2.000
Godthåbsvej Vest	4.B.2, 4.B.5, 4.B.6, 4.B.15, 4.C.8.	3.100	5.400	2.300	3.500	2.000
<b>LOKALCENTRE</b>						
Rosenørns Alle Øst	6.B.7, 6.B.8, 6.C.6.	1.600	2.300	700	1.200	1.000
Roskildevej	2.B.7, 2.B.8, 2.E.1, 2.O.8.	600	3.000	2.400	1.200	1.000

Beregning af bruttoetagearealet sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog medregnes den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderens. Butiksarealet for den enkelte butik udgøres af bruttoetagearealet for den selvstændigt afgrænsede butik inkl. lager, personalerum etc.



## RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN - ANVENDELSESKATEGORIER

Rammer for lokalplanlægningen fremgår af kommuneplanen. Rammebeskrivelserne for de overordnede kategorier skal sammenholdes med de specifikke rammer for enkeltområderne. I de følgende gennemgås de forskellige typer af anvendelseskategorier.

### **BOLIGOMRÅDER - ÅBEN-LAV/TÆT-LAV**

Åben-lav boligområder består primært af fritliggende boligbebyggelse – parcelhuse, villaer og tofamiliehuse (vandret lejlighedsskel).

Tæt-lav boligområder består primært af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lign. - helt eller delvist sammenbyggede huse med lodret lejlighedsskel.

### **BOLIGOMRÅDER – ETAGEBOLIGER**

Boligområder med etageboliger består primært af boligbebyggelse i flere etager med vandret lejlighedsskel.

### **Erhverv i boligområder**

Den, der bebor en bolig, har ret til at bruge en del af boligen til den type af erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig uden væsentlig kundetilstrømning. Det kan f.eks. være en revisor, en advokat, en arkitekt og en dagplejer.

### **BLANDEDE BYFUNKTIONER**

Blandede byfunktioner dækker over en lang række af forskellige anvendelser og er for enkeltområderne defineret nærmere. Blandede byfunktioner kan indeholde funktioner som f.eks. detailhandel, kontor- og serviceerhverv, institutioner, caféer, restauranter og boliger. Der kan også være bestemmelser om, at nogle af funktionerne skal være udadvendte eller publikumsorienterede.

### **Kontor- og serviceerhverv**

Kontor- og serviceerhverv dækker bredt over alle serviceerhverv med mindre, det er nærmere specificeret. I de generelle rammer står, at der langs udvalgte veje med kontor- og serviceerhverv åbnes mulighed for etablering af caféer og restauranter.

### **Serviceerhverv**

Serviceerhverv betegner erhverv, der ikke producerer varer men beskæftiger sig med tjenesteydelser inden for eksempelvis sundhedssektoren, uddannelse, handel, transport, kommunikation, rengøring, reklame og finansvæsen. Det kan f.eks. være en fodterapeut, erhvervs- og fritidsundervisning, en veksler, et biludlejningsfirma, et reklamebureau og en bank. Serviceerhverv omfatter også alle liberale erhverv.

### **Liberale erhverv**

Liberale erhverv betegner selvstændig erhvervsvirksomhed inden for brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser. Det kan f.eks. være en advokat, en praktiserende læge, en revisor eller en arkitekt (kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse).

### **Restauranter, caféer og hoteller**

Restauranter, caféer og hoteller er hver for sig særskilte anvendelseskategorier.

### **Detailhandel**

Detailhandel dækker over dagligvarer og udvalgsvarer. Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er f.eks. bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidvarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

### **Udadvendte/publikumsorienterede funktioner**

Langs strøg og pladser kan der være bestemmelser om udadvendte eller publikumsorienterede funktioner i lokalplaner. Det betyder, at funktionen skal være synlig, understøtte byliv og være orienteret mod kunder, gæster eller borgere med andre ærinder i området.

### **BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE**

Blandet bolig- og erhvervsområde består af områder med både boliger og erhverv. Det kan være kontor- og serviceerhverv eller mindre håndværksvirksomhed som ikke er til væsentlig gene for boligerne.

### **ERHVERVSOMRÅDER**

Erhvervsområder består udelukkende af erhvervsbebyggelse. Der er få rene erhvervsområder tilbage på Frederiksberg, og de ligger alle tæt på boligområder. Der er tale om erhverv i en lav miljøklasse.

### **OFFENTLIGE FORMÅL**

Offentlige formål anvendes til offentlige og private fællesanlæg til uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle formål og kirker og kirkegårde. Der skelnes ikke mellem hvem der driver servicefunktionen. F.eks. kan det være et område til en privat skole eller et privat hospital.

### **REKREATIVE FORMÅL**

Rekreative formål anvendes til grønt område og fritidsformål med anlæg i form af haver, parker, naturområder, udendørs fritids- og idrætsanlæg, kolonihaver, forlystelse og lign. Grønne områder skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse medmindre anvendelsen taler for det. Eventuel bebyggelse i grønne områder skal for så vidt angår art, beliggenhed, størrelse, form og fremtræden indordnes efter omgivelserne og have en klar relevans for brugen af området.

### **TEKNISKE ANLÆG**

Tekniske anlæg anvendes til anlæg som f.eks. trafik anlæg, forsyningsanlæg, rensningsanlæg, genbrugspladser, deponeringsanlæg og anlæg i tilknytning til jernbane og metro.

### **BANEAREALER**

Banearealer er arealer med jernbane og metro. Arealerne skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse.

Forslag til kommuneplan 2025 sendes i 9 ugers offentlig høring fra 18. december 2024 til 20. februar 2025.

KOMMUNEPLAN 2025 – Frederiksbergs plan for en bæredygtig byudvikling består af tre dele:

- Hovedstruktur
- Retningslinjer og rammer
- Redegørelse

Frederiksberg Kommune  
By, Kultur- og Miljøområdet  
By, Byggeri og Ejendomme  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
[frederiksberg.dk/kommuneplan](https://frederiksberg.dk/kommuneplan)



KU.BE og byhave. Foto: Adam Mørk