



Forslag til lokalplan 240

for boliger og erhverv på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

Høringsperiode fra 13. februar til 9. april 2024



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realisering af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

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

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

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 13. februar til den 9. april 2024 og kan endvidere ses på høringsportalen.

Hørings svar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 9. april 2024.

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

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

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

Februar 2024

Lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

INDHOLD

<u>REDEGØRELSE</u>	<u>5</u>
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	10
Forhold til anden planlægning og lovgivning	36
BESTEMMELSER	43
1. Lokalplanens formål	43
2. Områdets afgrænsning	43
3. Områdets anvendelse	44
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	45
5. Bebyggelsens omfang og placering	46
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	47
7. Ubebyggede arealer	50
8. Klima- og miljøforhold	53
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	53
10. Ophævelser af servitutter	53
11. Forudsætninger for ibrugtagning	54
12. Retsvirkninger	54
13. Vedtagelse	55
KORTBILAG	56
BILAG	58-90

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 240 for boliger på Nordre Fasanvej og Nylandsvej til offentlighøring.

Klima-, Plan- og Boligudvalget anmodede ved deres behandling af sagen den 15. januar 2024 om, at forvaltningen ser på mulighederne for at bearbejde forslaget yderligere i forhold til bygningens udformning, højde, detaljering og kantzone. Udvalget bad om, at høringen henviser til udvalgets beslutning.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

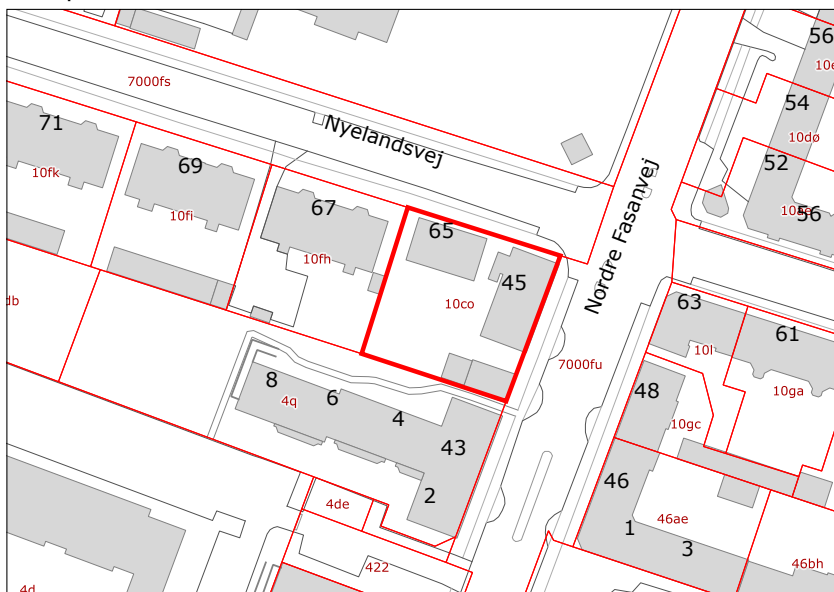
Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65 med henblik på at opføre et nyt byggeri med blandede boliger, fællesarealer og et grønt bagvedliggende gårdmiljø. De eksisterende bygninger forudsættes nedrevet. Bygningerne er ved lokalplanens udarbejdelse generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader.

Den nye bebyggelse formes som én samlet hjørnebygning med erhverv og fællesarealer i stueetagen og et bofællesskab der forventes at blive for seniorer med både private og almene boliger på 1.-5. etage.

Projektet er i god tråd med Kommuneplan 2021 og Kommuneplantillæg 5, udbygning af den blandede by fra 2023, med fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper, der understøtter flyttekæder i byen.

Projektområdet omfatter matrikel 10co. Området er ikke lokalplanlagt i dag, men projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplan.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Området ligger umiddelbart syd for Frederiksberg Hospital på hjørnet af Nordre Fasanvej og Nyelandsvej. Det afgrænses mod nord af Nyelandsvej og Frederiksberg Hospital, mod vest af en hvidpudset 4-etagers bevaringsværdig bygning fra 1910, mod syd af en rødstensmuret bygning i 4 etager fra 1988 og mod øst af klassisk karréstruktur på modsatte side af Nordre Fasanvej.

Selve lokalplanområdet omfatter hjørnegrunden, matrikel 10co, med to hovedbygninger begge opført i 1927, og ombygget i 1956, samt en mindre erhvervsbygning. Hovedbygningerne huser i dag erhverv i stueetagen og 6 boliger på 1. og 2. etage. I erhvervsbygningen er der et cykelværksted.

De to hovedbygninger varetager rollen som overgang mellem den tætte by og de grønne arealer omkring Frederiksberg Hospital.

Generelt fremstår hjørnegrunden nedslidt med asfaltarealer og et fravær af grønt. Der er således potentiale for at give området et arkitektonisk og bymæssigt løft med et nyt boligprojekt.

Projektets udformning

Projektet er udformet, så det skaber en god helhed på stedet med øje for den historiske sammenhæng i byen, samtidig med at det rummer moderne og attraktive blandede boliger i form af et bofællesskab.

Den nye bebyggelse følger den eksisterende bebyggelsesstruktur for området og viderefører med sine facader genkendelige træk fra de omkringliggende karrébygninger: faste takter, karnaptræk, opdeling af volumen mod gadeplan med base, midte og tagetager samt en tydelig hjørnemarkering, hvor bygningen viger og giver plads til gadens liv.

Mod Nyelandsvej aftrapper bygningens højde i vestlig retning for at møde den lavere tagfod på nabobebyggelsen, Nyelandsvej 67. I hjørnet hæver bygningen sig og sammen med hjørnebygningen på modsatte side af Nordre Fasanvej dannes der en tydelig ankomst fra nord.

Langs Nyelandsvej tager bygningen afsæt i den eksisterende grønne brede kantzone, og der skabes en privat forhave med adgang til boliger samt husets fællesarealer. Den brede kantzone videreføres frem mod hjørnet og danner en naturlig åbenhed mod stueetagens erhvervsdel mod Nordre Fasanvej.

I det følgende gennemgås i diagrammer hvordan genkendelige træk fra de omkringliggende bygninger har sat aftryk i den nye bebyggelse.



Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



1. Krydset Nordre Fasanvej / Nyelandsvej.



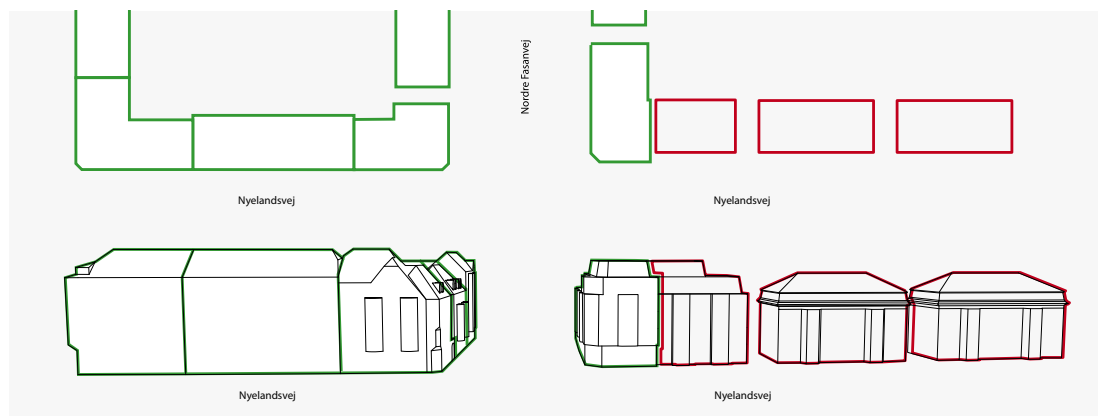
2. Gårdmiljø for Nordre Fasanvej 45 og Nyelandsvej 65.



3. Krydset Nordre Fasanvej / Nyelandsvej.

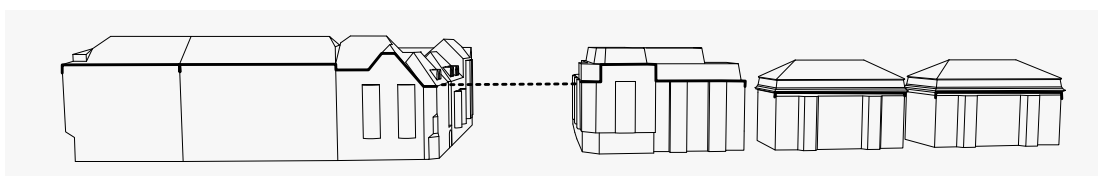


4. Nordre Fasanvej - kig mod sydvest.



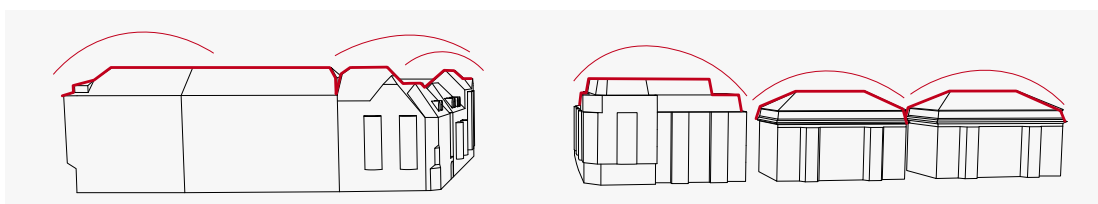
Typologi

Med rødt er vist de tilbagetrukne bygninger med storvilla-skala, privat karakter og kantzone med forhave. Med grønt ses de udadvendte bygninger med karréstruktur, taktfaste facaderytmer og sammenhængende bygningsvolumener omkring hjørnerne. Stueetagen er åben og udadvendt med erhverv/butik og på de øvrige etager er der beboelse.



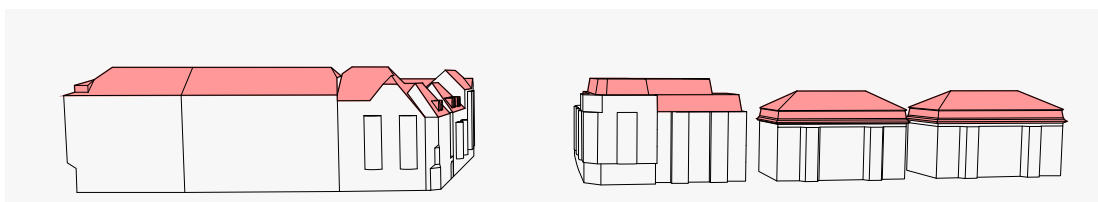
Facadelinje

Facadelinjen tegner bygningernes horisontale afslutning mod tagene. De fremtrædende facadestykker omkring hjørnerne markerer kig fra Nordre Fasanvej mod syd.



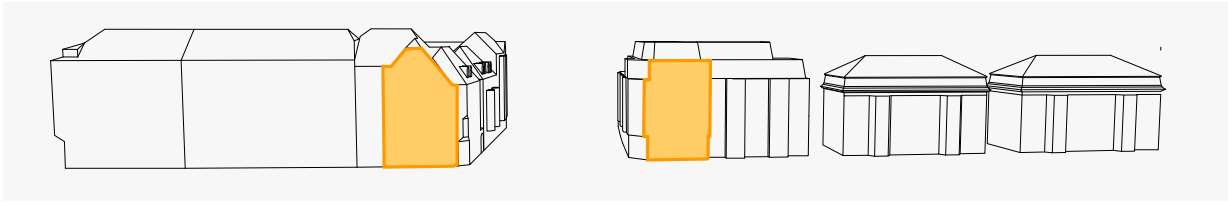
Taglinje

Tagets 'ryg' og afslutning optager variationer og højder, som mimer nabobebyggelserne med taghældninger og profiler.



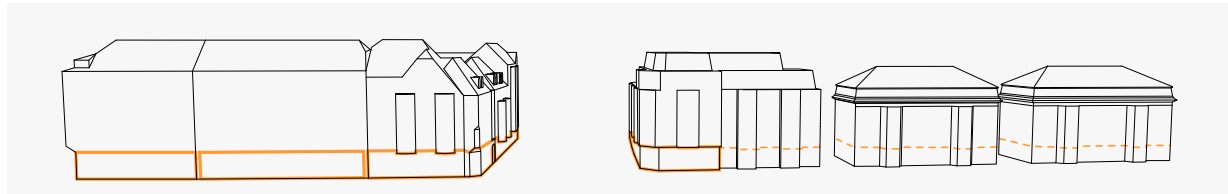
Tagform

Byens tage, bygningernes øverste del, afslutter bygningen.



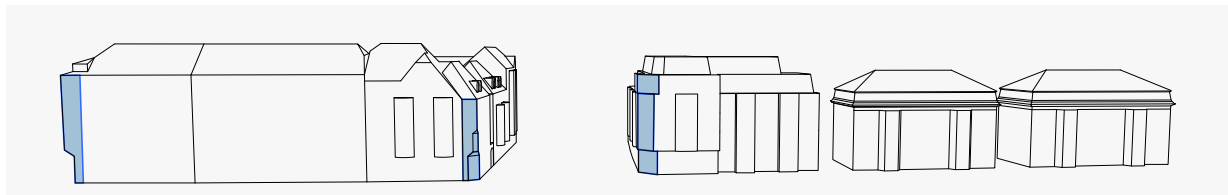
Ansiget

Ansigtet optræder som den fremtrædende facadedel, der indtager byens hovedgade og samtidig fanger det lange kig fra nord ad Nordre Fasanvej.



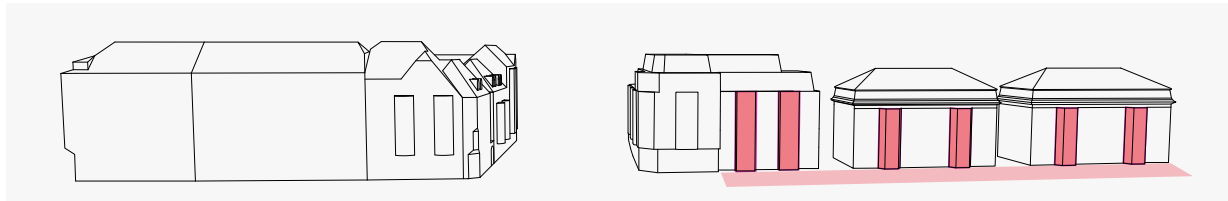
Base

I storvillastrukturen smelter karnap og base sammen, og viser en mere subtil markering og adskillelse i form af facadebånd. I karréstrukturen markeres basen med afslutningen af vertikale karnapper.



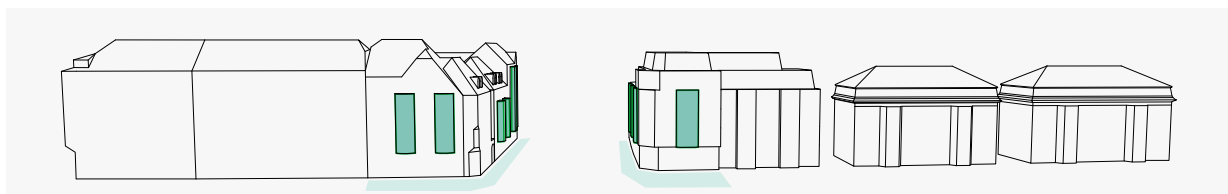
Hjørnemarkering

Markering af hjørne ved tilbagerykning i base og afskæring ved karnapmotiv.



Karnapmotiv ved havekantzone

Ved storvillastrukturen strækker karnapperne sig fra tagfod til gadelinje og danner rytme, opdeling og symmetri i facaden.



Karnapmotiv ved bykantzone

Karnap ved karréstruktur - udformning af karnapper, som danner rytme og "tag" til gadens rum - en overgang til basen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanen muliggør og forudsætter, at den eksisterende bebyggelse på hjørnegrunden nedrives, og at der på samme grund kan opføres en ny etageboligbebyggelse med boliger og erhverv.

Den nye bygning får en markant placering på af hjørnet Nordre Fasanvej/Nyelandsvej, hvor den bliver synlig fra vejene omkring. Derfor skal bygningen arkitektonisk og bymæssigt give et løft til det lidt slidte hjørne i byen.

Placeringen skal spille ind i bystrukturen bl.a. ved tilbagetrækning af bygningen på grunden langs Nyelandsvej, hvorved den nye bygning vil flugte med nabobebyggelsen. Det grønne bælte med forhaver vil fortsættes langs Nyelandsvej, og bidrage til en sammenhængende og fin kantzone mellem by og bygning, hjørnet skal markeres og i det syd/vestvendte gårdrum skal der skabes gode fællesarealer og en grøn have skærmet for støj.

Byggeriet skal bidrage til den socialt bæredygtige by med erhverv og fællesarealer i stueetagen og forskellige boligtyper på 1.-5. etage til en særlig boform med fokus på fællesskab.



Skråfoto - indrammede bygninger forudsættes nedrevet ved en realisering af lokalplanen.



Kig mod hjørnet Nordre Fasanvej og Nyelandsvej - eksisterende forhold.



Kig mod hjørnet Nordre Fasanvej og Nyelandsvej - fremtidige forhold.



Kig fra modsatte hjørne Nordre Fasanvej og Nyelandsvej - eksisterende forhold.



Kig fra modsatte hjørne Nordre Fasanvej og Nyelandsvej - fremtidige forhold.

BYGNINGENS UDFORMNING

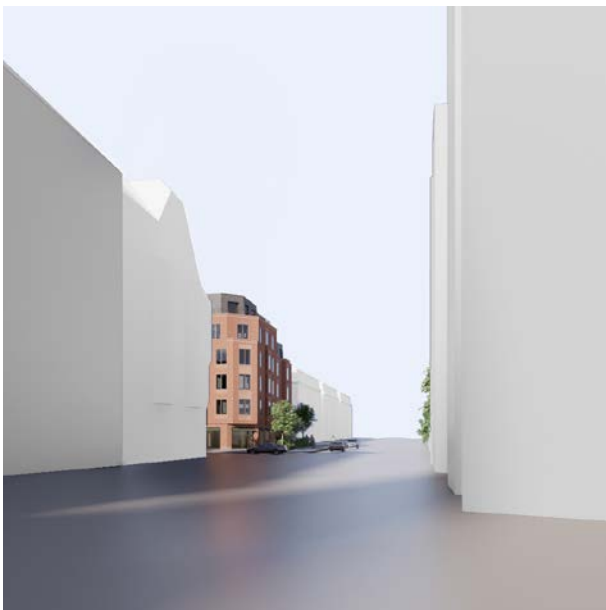
Lokalplanområdet på hjørnet af Nylandsvej og Nordre Fasanvej er placeret i mødet mellem to karakteristiske bytopologier. Karréstrukturen, henvender sig ud ad til mod byen, har taktfaste rytmer og er sammenhængende også over hjørner og har ofte en åben stueetage med erhverv/butikker og beboelse på de øvrige etager. Storrilla-karakteren har tilbagetrukne og fritstående bygninger med en privat zone mod byen og i det hele taget en større privathed på alle etager.

Den nye bebyggelse kommer til at 'flette' Karréstrukturen og storrillakarakteren ved at bestå af to sammensatte karakterer. Mod Nordre Fasanvej fortsætter bygningen den karakteristiske karréstruktur som løber langs Nordre Fasanvej i sydlig og nordlig retning samt om hjørnet ved Nylandsvej i den østlige retning. Modsat optager bygningen karakteren fra storrilla-typologien mod Nylandsvej i vestlig retning.

Bebyggelses højder og husdybder tager også udgangspunkt i de to typologer den indgår imellem. Den nye bebyggelse er tegnet med et samlet etageareal på ca. 3.272 m², hvilket giver en bebyggelsesprocent på 280 indenfor lokalplanområdet.



Ny bebyggelses placering i gaderummet.



Nylandsvej - kig fra øst



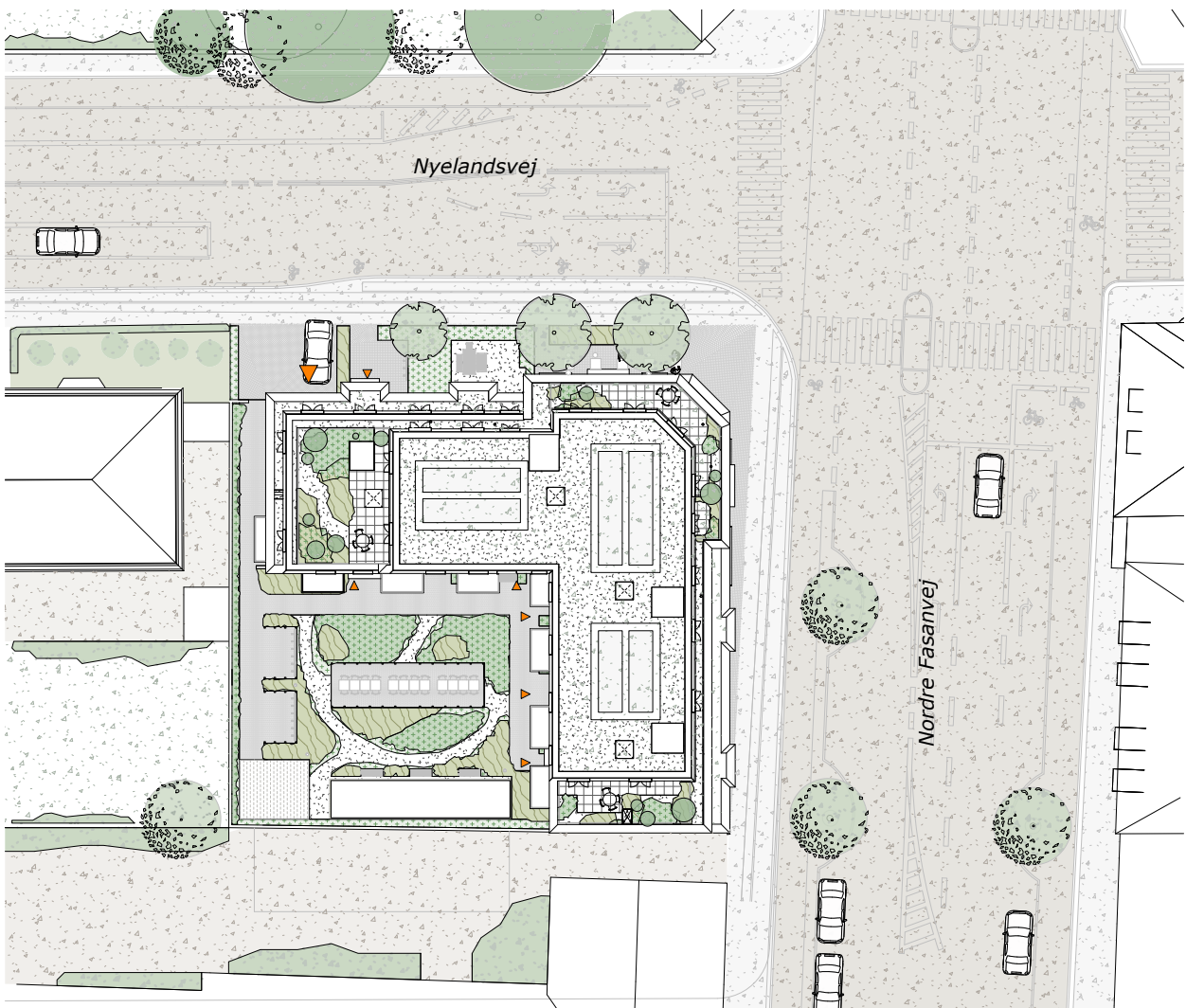
Nordre Fasanvej - kig fra syd



Nylandsvej - kig fra vest



Nordre Fasanvej - kig fra nord



Tagplan/situationsplan - bygningens placering i

BYGNINGENS ARKITEKTUR OG FACADER

Den nye bebyggelse består af to sammensatte karakterer. Mod Nordre Fasanvej fortsætter bygningen den karakteristiske karréstruktur som løber langs Nordre Fasanvej i sydlig og nordlig retning samt langs Nylandsvej i den østlige retning. Modsat optager bygningen karakteren fra storvilla typologien mod Nylandsvej i vestlig retning.

Tagformen er volumens øverste del, som afslutter bygningen. Områdets typologier har varierende tagforme og herunder også tagafslutninger med gadefacaden. Mens karréstrukturen overvejende er afsluttet med saddeltage og københavner tage, har nabobebyggelsen Nylandsvej 67 med storvilla karakteren et mansardtag. Bygningens



Gadefacade mod Nordre Fasanvej.



Arkitektur- og materialereferencer.

tag lægger sig op ad et "københavnertag", med en let hældning, og indeliggende vinduesåbninger som kvistmotiv.

Bygningen har en tydelig aftrapning i etager og taghøjder mod nabobebyggelsen med mansard, mens taget mod nabo ved Nordre Fasanvej ligger i flugt med gavl og optager den sidste etage.



Gadefacade mod Nylandsvej.



Arkitektur- og materialereferencer.

NABOBYGGELSER



Nordre Fasanvej 54



Nylandsvej 63



Nylandsvej 52



Nylandsvej 56



Nordre Fasanvej 33



Nordre Fasanvej 39



Nylandsvej 67



Nylandsvej 2a

De eksisterende nabobygninger er primært røde, brune og hvide mod gaden.

BYGNINGENS MATERIALER

Facader udføres i en teglsten i en dyb rød jordfarve med variation og tekstur for at opnå et tilpasset, men også moderne udtryk. Bygningens andre dele er tonet i samme jordrøde skala i lysere nuancer. Fugefarven er således også rød i en lidt lysere nuance end stenen. Omkring vinduer er der felter med pudsede detaljer i en lys jordfarve, der afstemmes med sten og fuger. De to tagetager beklædes med grå naturskifer, som reference til områdets mange mørke tage. Kviste udføres i forpatineret zink.

Vinduer udføres i eloxeret (overfladebehandlet) metal i en lys rød jordfarve, der matcher murstenen og fugen. Altaner udføres med stålbalustre, som overfladebehandles i samme farve eller lidt lysere. Udvalgte bygningsdele, fx indramning af døre, udføres i mørk bronze eloxeret metal.

Metal skal eloxeres/farveoverfladebehandles for at opnå en holdbar farve med 'spil i overfladen' frem for f.eks. lakeret eller malet metal.



Materialpalette.

1. Eloxeret metal. Mørk bronze
2. Grov puds, indfarvet. Lys jordfarve i en rød nuance
3. Eloxeret metal. Lys jordfarve i en rød nuance
4. Fuge, mørtel, indfarvet. Lys jordfarve i en rød nuance
5. Teglsten. Dyb rød jordfarve
6. Naturskifer. Lys grå nuance

BYGNINGENS GÅRDRUM

Bebyggelsens form danner et ugeneret, intimt gårdrum med orientering mod syd og vest, der danner en vigtig ramme for den solrige, stille og grønne gårdhave - en oase for bygningens beboere.

Når man indtræder i gårdrummet, bliver man mødt af en grøn og uformel gårdhave, hvor ophold ved terrasser omgivet af pergola, trækroner og frodig beplantning indrammes af den grønne havemur langs grundens matrikel. Der er plads for aktiviteter og fælleskab for bygningens beboere. Der er et større terrasseområde, som delvis er i skygge i form af klatreplanter som blåregn, der former et let tag over pergolastrukturen. Her kan beboerne samles til fællesspisning. Både fælleslokaler, indgange til opgange og altaner er orienteret mod gårdhaven, således at beboerne kan følge aktiviteter i huset på nært hold og, gøre det muligt at uplanlagte møder kan opstå.

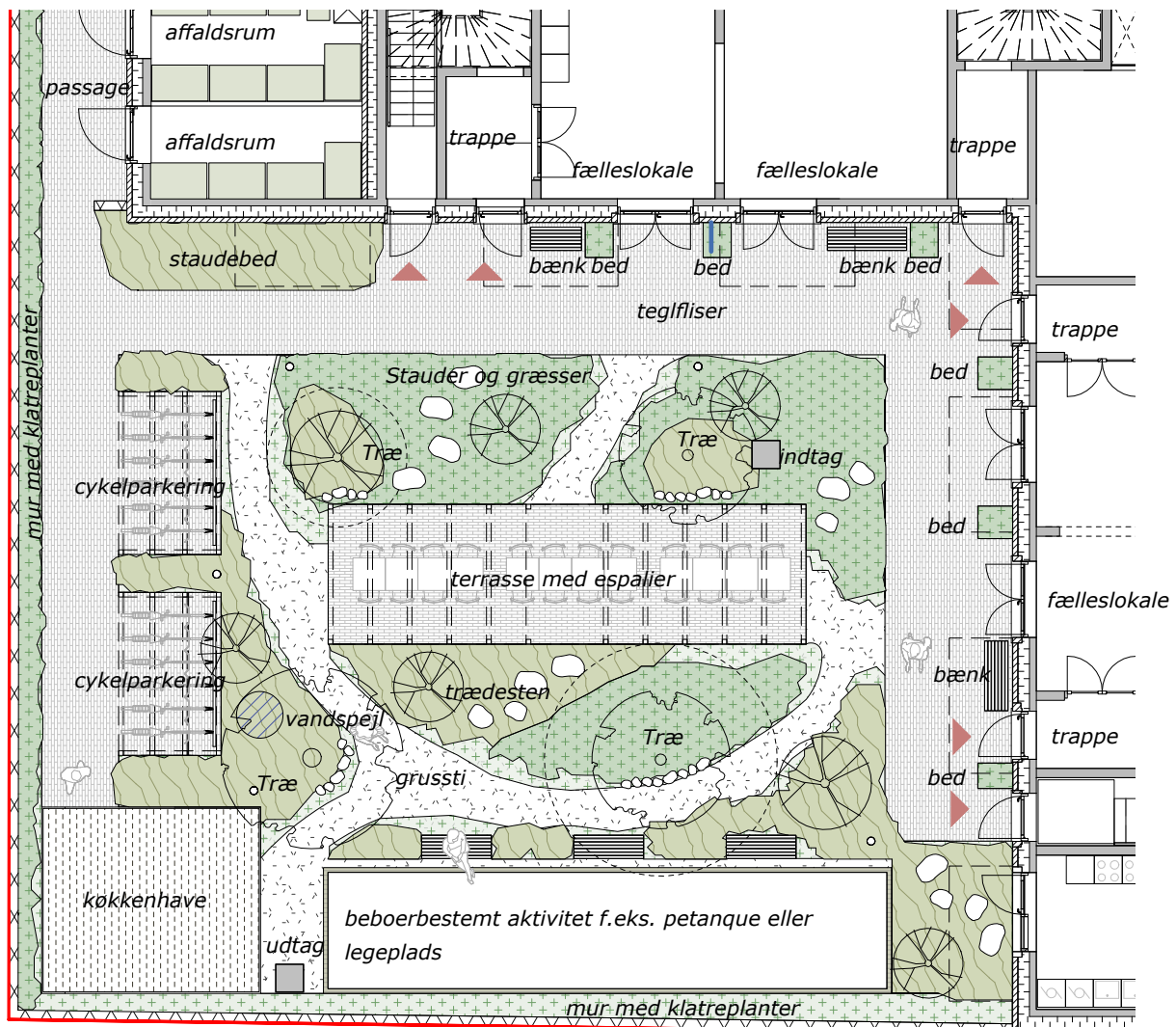


Illustration af indretning af gårdrummet.

Den præcise indretning af gårdrummet vil blive fastlagt i samarbejde med bofællesskabets beboere.



Visualisering af gårdrum. Brændte teglklinker leder ind i gårdrummet.



Altanreferencer: Lette altaner, der sidder uden på facaden. Altanerne begrønnes med klatre- og slyngplanter.

Foruden terrasserne er der i gårdhaven afsat plads til køkkenhave, cykelparkering og aktivitetsområde til eksempelvis pe-tanquebane eller legeplads.

Gårdhaven er endvidere friholdt for affaldsløsninger, da dette placeres i bygning i forlængelse af bilelevator, med adgang fra passagen. Gårdhaven er anlagt med ugangspunkt i en grushave "Gravel Garden" der skaber optimale egenskaber og grobund for et rigt insekt- og planteliv. Grushaven har en nutidig relevans og er vedkommende med et verdensbillede, der i fremtiden giver somre, der rammes af både kraftige skybrud og lange tørre perioder.

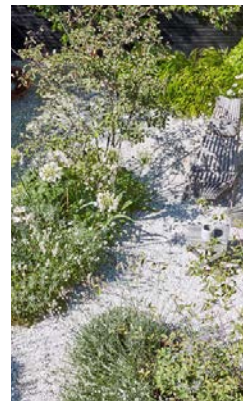
Grundet jordforhold og opbygning med vasket grus og perlesten i det øvre lag over muldjorden, kan haven nemmere dræne vand efter kraftige regnskyl, mens den i varme og solrige perioder, holder muldjorden skærmet mod udtøring og derved bevarer fugtigheden til planterne. Stauder og græsser har alle tørketå-lende egenskaber og anlægges med arter af varierende højder, der sammen skaber en uformel, let og naturlig have.



Modelskitse af gårdrum.



Visualisering af gårdrum. Ophold under pergola.



Gårdreferencer: Beplantning op af facade, brændte teglklinter, pergola i gårdrummet og stier med grus.

BYGNINGENS KANTZONE MOD GADE



Referencefoto

Kantzone mod Nyelandsvej, hvor bygningen er trukket tilbage og fællesskabet trækker ud af bygningen.



Referencefoto

Kantzone på hjørnet af Nordre Fasanvej og Nyelandsvej, hvor der er mulighed for en café med siddepladser. Markiser danner rum til ophold i kantzonen.



Frederiksbergstrategien

Med det nye projekt opnås der flere mål på én gang. Der skabes en ny bebyggelse af høj standard med en sammenhængende stueetage og forhaver mod Nylandsvej, der bidrager til et karakterfuldt gademiljø og tilføjer yderligere kvalitet til de nye boliger. Projektet bidrager også til den socialt bæredygtige by med erhverv og fællesarealer i stueetagen og forskellige boligtyper på 1.-5. etage i et bofællesskab.

Bebyggelsen udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter. Facaderne på den nye bebyggelse er bearbejdet, så proportioner og detaljering får bygningen til at indpasse sig i den eksisterende by, men samtidig tilføjer den sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk.

Projektet har en høj kvalitet i overensstemmelse med Frederiksbergs særlige identitet, som beskrevet i Frederiksbergstrategiens vision for 'Byen i byen', skal være bæredygtig jf. visionen for 'Klimaby nu og i fremtiden' og mangfoldig og tryk som beskrevet i visionen for 'Byen for alle'.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Byudvikling

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens stationsnære kerneområder med Fasanvej metrostation beliggende under 300 m fra projektområdet.

Der er i denne lokalplan arbejdet med en konkret vurdering af parkeringsbehovet bl.a. med udgangspunkt i den stationskernære placering og den særlige boform.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er ikke en del af et udpeget kulturmiljø, men området omfatter bevaringsværdig bebyggelse.

Bygningerne Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65 er begge udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Der er foretaget en SAVE-vurdering, og begge bygninger er vurderet til en SAVE-værdi 4 (middel bevaringsværdi).

Ved udarbejdelsen af lokalplanen fremstår hjørnet Nordre Fasanvej 45 og Nylandsvej 65 som helhed lidt nedslidt. Bygningerne er generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader. Der er fundet skimmelsvamp og asbest i flere tilfælde. En gennemgang af bygningerne viser, at de er i så dårlig stand, at en restaurering eller en transformation af bygningerne vil kræve en fuld og total istandstandsættelse.

Som udgangspunkt bør bevaringsværdig bebyggelse ikke nedrives, med mindre et nyt projekt tilvejebringer værdier, der opvejer og forbedrer det eksisterende. I dette tilfælde vurderes det, at nybyggeri er en god løsning for grunden. En ny samlet



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

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

bebyggelse kan medvirke til at skabe et hjørne i byen, der bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer.

De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 1 og forudsættes, med en realisering af nærværende lokalplan, nedrevet.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er ingen bevaringsværdige træer eller beplantningsstrukturer indenfor lokalplanområdet.

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

Byens Huse

Bebyggelsen betragtes som en huludfyldning i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Den nye bebyggelse er ikke sammenbygget i skel med nabobygninger, men tilpasset tilstødende bebyggelsehøjde og husdybde, karakter og arkitektur, og der er taget hensyn til lokale behov for lys og luft. Der skal i forbindelse med huludfyldningen skabes et grønt og attraktivt syd/vestvendt gårdrum til gavn for beboerne i bebyggelsen.

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

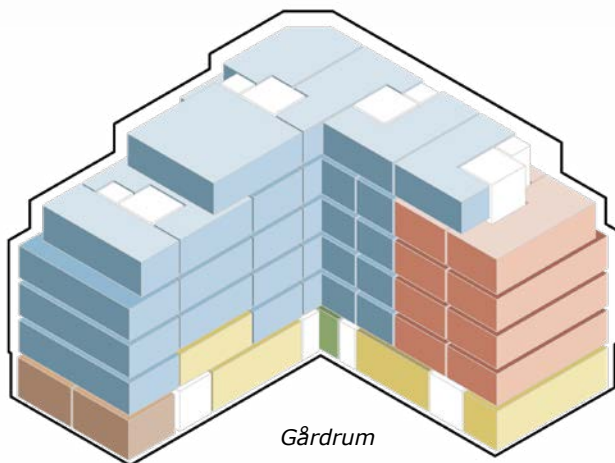
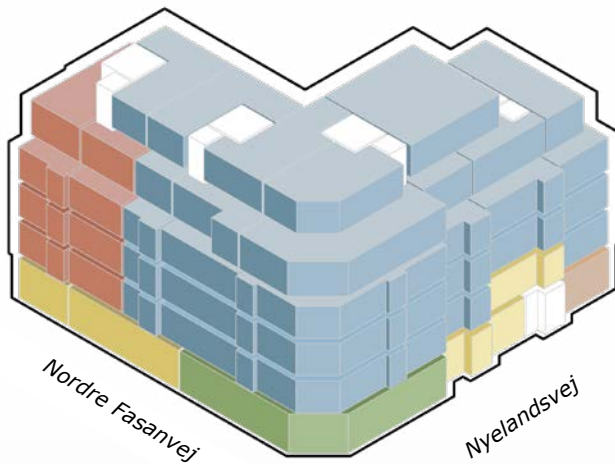
Boliger og erhverv

Det er vurderet om kommunens kriterier for om planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger indenfor lokalplanområdet skal anvendes. Lokalplanen fastsætter, at 25 % af boligerne skal være almene. Med et eksisterende boligetagereal på ca. 500 m² og et nybyggeri på 3.053 m² bolig, regnes de 25 % ud fra de nye tilførte 2.553 m². De giver samlet ca. 638 m² almene boliger og 2.415 m² private boliger for projektet. Alle boligerne opføres som "særlige boformer" i form af et bofællesskab med større indendørs fællesarealer. Med blandingen af almene og private boliger i den samme bygning bidrager projektet til den socialt bæredygtige by.

Da bebyggelsens boliger opføres som særlige boformer (målrettet et seniorbofællesskab) kan boligernes gennemsnits- og minimumstørrelse nedsættes efter en konkret vurdering. I nærværende projekt varierer alle bebyggelsens boliger i boligstørrelserne fra 41 m² til 101 m² og har et gennemsnit på 83 m². Lokalplanen rummer samlet mulighed for ca. 36 boliger i ny bebyggelse.

Boligerne er indrettet som selvstændige lejligheder og organiseret med fællesarealer og et erhvervslokale i stueplan og boliger på 1.-5. etage. Boligerne skal være gennemlyste, dvs. de skal have vinduer fra minimum to sider. Mindst 12,5 % af det samlede boligetagereal på 3.052 m² indrettes til fællesareal. Dette giver i alt ca. 382 m² fællesareal.

Erhvervsarealer udgør ca. 220 m² af den samlede bebyggelse.



Funktionsoversigt

- Boliger
- Almene boliger
- Erhverv
- Fællesarealer 12,5 %
- Bilelevator og affald
- Trappeopgange

Opholds- og legearealer

Facaderne mod gårdrummet er vendt mod syd og vest, så der skabes gode udeopholdsmuligheder for de fremtidige beboere. Opholdsarealet kan i forhold til kommuneplanens opholdsnormer vurderes konkret, da den nye bebyggelse er en videreførelse af den eksisterende bystruktur.

Samlet bliver der etableret ca. 583 m² opholdsareal fordelt på gårdrum, altaner og tagterasse svarende til ca. 18 % af etagearealet mod kommuneplanens krav om 30 % opholdsarealer for boliger og 10 % for erhverv. For boligerne etableres der ca. 31 altaner og 3 tagterrasser. Der suppleres med forhaver mod Nylandsvej, der ligesom tagterrasser ud mod Nordre Fasanvej er støjplagede og derfor ikke medregnes til opholdsarealet.

Det bemærkes, at projektet ligger på en hjørnegrund, hvor omfanget af opholdsarealer generelt er mindre. I udformningen af opholdsarealet har der været fokus på at skabe et grønt og attraktivt opholdsareal, der udformningsmæssigt og funktionelt understøtter fællesskabet i bebyggelsen.

Jf. Kommuneplan 2021 kan krav til opholdsarealer ved huludfyldning fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet.

Opholdsarealer defineres som uden-dørs 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. 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.

Detailhandelsstruktur

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

Nordre Fasanvej er udpeget som bydelsstrøg ved Nordre Fasanvej i Kommuneplan 2021.

Rammer for detailhandel

Der er fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for bydelsstrøget i Kommuneplan 2021: 16.100 m². Heraf er der en restrummelighed på 9.000 m².

I denne lokalplan udlægges 220 m² etageareal til detailhandel. Butiksstørrelserne fastlægges til maksimalt 220 m² for dagligvarebutikker og 220 m² for udvalgsvarebutikker.

Da der ikke er reserveret arealer til detailhandel i lokalplaner vedtaget efter Kommuneplan 2021, vil der med reservation af 220 m² i nærværende lokalplan, restere 8.780 m² bruttoareal af rammen til butiksareal.

Redegørelse for detailhandel

I henhold til planlovens § 16 stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen åbner mulighed for 220 m² detailhandel til dagligvare- eller udvalgsvarebutikker. Ved lokalplanens udarbejdelse er der jf. BBR 139 m² detailhandelskvadratmeter i eksisterende byggeri. Det vurderes, at udlægget giver en beskeden udvidelse af detailhandelsmulighederne der er af underordnet betydning for bymiljøet og den eksisterende bebyggelse.

Bydelsstrøgets bymiljø understøttes således fortsat af lokalplanens muligheder for butikker og erhverv ud mod Nordre Fasanvej. Da der er tale om et udlæg af begrænset omfang vurderes det ikke at påvirke bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold ved bydelsstrøget ved Nordre Fasanvej.

Trafik

Det vurderes, at byggeriet vil have en begrænset indflydelse på biltrafikken i området, da der er tale om et begrænset antal boliger. Området er stationsnært kerneområde med metrostation Fasanvej beliggende under 300 m fra lokalplanområdet. Nordre Fasanvej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primær trafikvej, hvor trafikken, herunder den tunge trafik gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Nylandsvej er en sekundær trafikvej hvor trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles.

Nordre Fasanvej er en del af handelsgaderne hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt. Der

er særskilt cykelsti i begge sider af Nordre Fasanvej som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur.

Lokalplanområdet ligger meget centralt ift. Fasanvej metrostation og der kører S- og A-busser på Nordre Fasanvej.

Ankomst med bil og på cykel til bebyggelsen sker fra den eksisterende vej Nyelandsvej, hvorfra der køres til bil- og cykelevator, der fører til parkeringskælder. Cykler parkeres på terræn mod Nyelandsvej, i gårdrummet samt i kælder.

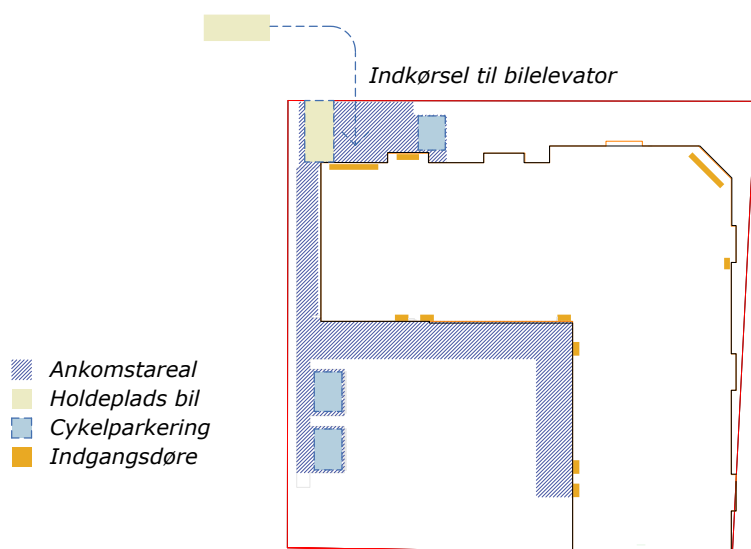


Diagram der viser ankomst, ophold og parkering.

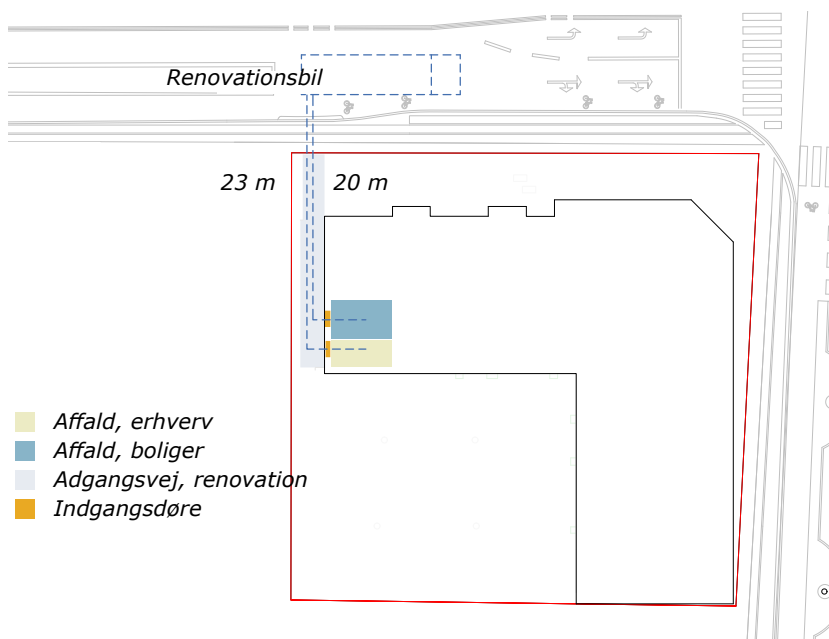


Diagram der viser affaldshåndtering.

I forbindelse med etablering af bil- og cykelevator skal der ansøges om ny/ændret overkørsel fra Nylandsvej. Derudover skal der være mulighed for venteplads til én bil på egen matrikel, og således at der er god adgang for gående og cyklister til gårdrummet.

Adgang til p-elevatoren reguleres med rød/grønt signal, så der som udgangspunkt er grønt for dem der skal ned i p-kælderen, så opstuvning på Nylandsvej minimeres. Der vil blive behov for nedlæggelse af mindst en offentlig parkeringsplads på Nylandsvej for at sikre oversigt og sikkerhed ved ind- og udkørsel. Derudover vil der også være krav om en venteplads nede i p-kælderen og aktivering af rød/grønt signal.

Samlet vurderes en realisering af lokalplanen at give en acceptabel påvirkning trafikken, der særligt vil mærkes på Nordre Fasanvej i myldretiden. Området ved Nylands vej vil stadig - efter frederiksbergske forhold - fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

Parkering

Der er foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet, som parkeringsnormen giver mulig for ved særlige boformer og erhvervsformål. Med baggrund i placering i et stationsnært kerneområde, den særlige boform og udviklers oplysning om at der vil være delebiler tilknyttet bebyggelsen, regnes der i dette projektet med en p-norm på 1 plads pr. 250 m² boligetageareal. For erhvervslokalet regnes der med en enkelt parkeringsplads ud fra konkret vurdering ift. art og beliggenhed.

Lokalplanen udlægger 13 parkeringspladser til biler, heraf 2 handicapparkeringspladser. 2 af de øvrige parkeringspladser vil være delebilspladser og jf. ladestanderbekendtgørelsen vil der i byggetilladelsen blive stillet krav til forberedelse for/etablering af elladestandere. Handicapparkeringspladser, delebilspladser og elbilspladser skal have en attraktiv og hensigtsmæssig placering i kælderen.

Derudover skal der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvilket giver 72 nye pladser og 6 pladser til erhvervslokalet. Samlet skal der etableres 78 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Cykelpladserne etableres i kælder (50 pladser) og på terræn mod gade og i gårdrummet (28 pladser). Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel, dvs. der skal etableres 7 pladser til pladskrævende cykler.

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

Bæredygtigt byggeri

Lokalplanen muliggør en ny bebyggelse på hjørnegrunden. Pladsen er begrænset, og mulighederne for at arbejde med begrøn-

ning vil derfor primært være på altaner, tag og i det lille gårdrum. Valg af begrønning skal ske med vægt på biodiversitet.

Nogle af de tiltag, der er med til at gøre projektet mere bæredygtigt er:

Optimeret indretning af bygning og geometri, så funktioner placeres hensigtsmæssigt og lejligheder er gennemlyste og det er hensigten at opnå lavenergiklasse A,

robuste teglfacader, der patinerer smukt, har lang levetid og minimale krav til vedligeholdelse,

udeareal af høj kvalitet, herunder et sammenhængende grønt gårdrum, der udformes som et samlende rekreativt rum, der understøtter det sociale liv og fællesskab mellem beboerne,

grønne elementer på bygningsfacader og en kombination af sedum og solceller på bygningens flade tage,

optimeret facade og glasareal, hvor samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt.

I forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse er målet at sanere eventuelle miljøfarlige stoffer og derefter at gennemføre en systematisk nedrivningsproces med fokus på sortering af byggematerialer til genanvendelse i samarbejde med lokale genanvendelsesvirksomheder.

Biofaktor

Lokalplanen fastsætter krav om en biofaktor på 0,5. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer (jo større bladomfang, jo mere fotosyntese) set i forhold til områdets størrelse. Biofaktoren udregnes på en skala fra 0,0-2,0.

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

Projektområdet har et ubebygget areal på ca. 570 m². Den foreslåede beplantning giver en grundbiofaktor på 0,39 (220,9/570). Dertil kommer en tillægsgbiofaktor på for tagbeplantning og samt trækrøner på 0,48 (275,5/570). Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,87.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Nærværende lokalplanområde er præget af et fravær af grønt. I denne lokalplan sikres der etablering af nye grønne forhaver mod Nylandsvej, taghave og et grønt syd/vestvendt gårdrum.

Der er ingen eksisterende træer, men lokalplanen fastsætter bestemmelser om 3 nye mellemstore løvtræer mod Nylandsvej med krav om, at de skal have et stammeomfang på minimum 18-20 centimeter målt en meter over jorden, når de plantes ud. I gårdrummet stilles der krav om 4 nye små- og mellemstore træer, fortrinsvis hjemmehørende arter med bær og/eller blomst med reference til haveområderne ved det overforliggende Frede-

riksberg Hospital.

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

Klima- og skybrudshåndtering

Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klima- og skybrudsplaner og -anlæg. Ifølge Skybrudsplan for Frederiksberg Kommune er området udpeget som 'grøn vej'-område. 'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. Nordre Fasanvej er nærmeste skybrudsvej ift. projektområdet. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Hverdagsregn

I følge Spildevandsplan 2019-31 ligger hele lokalplanområdet i område, som er mindre egnet til nedsivning. Derfor fravælges en faskine, og der etableres i stedet tilbageholdelse via forsinkelsesbassin.

Overholdelse af den angivne afløbskoefficient på 0,4 for grunden og byggeriet (med anvendelse til erhverv og etageboliger) medfører, at der skal etableres et forsinkelsesvolumen inden tilslutning af regnvandsafløb til fælleskloak. Beregninger viser, at der er behov for et bassin på ca. 8 m³.

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

Regnvandshåndtering

Grundens terrænoverflader koterer således, at vand ledes mod forsinkelsesvolumen op til en 10 års regnhændelse (hverdagsregn). Hverdagsregn skal håndteres på egen matrikel.

Området omkring lokalplanområdet kan være udfordret i forbindelse med skybrudsregn (over en 10 års regnhændelse og op til en 100 års hændelse). Det er for nærværende projekt forudsat, at den eksisterende kloak samt den planlagte skybrudsvej Nordre Fasanvej og den planlagte grønne vej Nylandsvej kan modtage den kraftigere regnhændelse.

Ejendommen skal sikres at den kan tåle at der står op til 10 cm vand på terræn uden at man risikerer at vandet løber ind i bygningerne (ved elevator til parkeringskælder sikres en lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ned i kælderen).

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

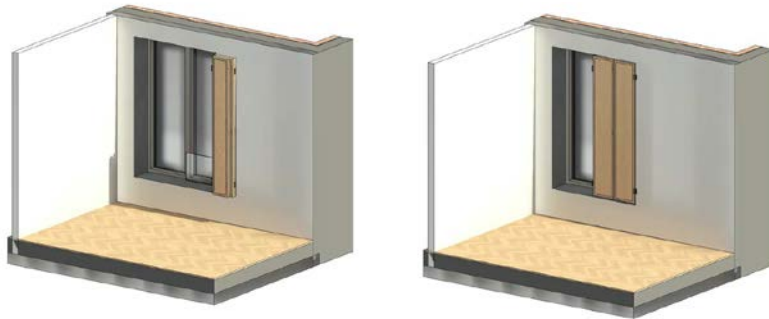
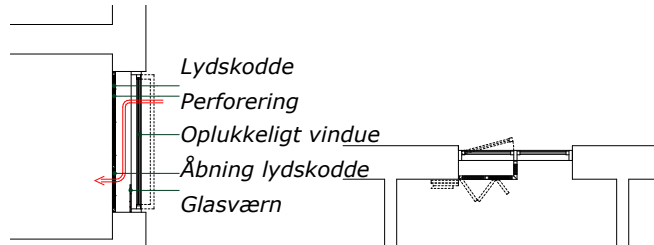
Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

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

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.



Princip af lydvindue. Øverst snit og plan af vinduesløsning.

Det er jf. nedenstående afsnit vurderet, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav ved lokalplanens krav til støjafskærmning og bygningsudformning kan overholdes.

Støj fra trafik på facader

Der er foretaget beregninger af trafikstøj på facader af fremtidig bebyggelse og på de udendørs opholdsarealer.

Beregninger af støj på bygningernes facader har vist, at der på facader ud mod Nordre Fasanvej og Nylandsvej er støjniveauer på Lden 64-69 dB, og dermed overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på Lden 58 dB. På disse facader vil der være krav til vinduernes lydisolations, så det sikres, at kravene til det indendørs støjniveau overholdes. I henhold til bygningsreglementet skal det sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (Lden). Det indendørs støjniveau med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden) fra vejtrafik.

I projektet arbejdes der med vinduer mod Nordre Fasanvej og Nylandsvej, som vist på ovenstående illustration.

Facaderne mod gårdarealerne overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse.

Støj fra trafik på opholdsarealer

Beregninger af støj på det primære udendørs opholdsareal bag boligbebyggelsen har vist, at den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden) er imødekommet på hele arealet. På tagterrasserne er vejstøjbelastningen højere og mod Nordre Fasanvej helt op til 68 dB (Lden).

Der er foretaget supplerende beregninger med afværgende tiltag i form af tætte altanværn på de mest støjbelastede tagterrasser. Disse beregninger har vist, at det ved etablering af tætte værn, f.eks. glas bag stålværnet, ved tagterrasserne er muligt at overholde den vejledende grænseværdi på arealer mod Nylandsvej. Tagterrasser mod Nordre Fasanvej betragtes ikke som primære opholdsareal, og der accepteres et højere støjniveau her.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er ikke belastet af støj fra nærtliggende virksomheder.

Luftforurening fra trafik

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

Jordforurening

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

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

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

Grundvands- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende i et boringsnært beskyttelsesområde og ca. 200 meter fra nærmeste indvinding. Området er derudover kortlagt på vidensniveau 1 ift. jordforurening.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på ca. 15 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

I forbindelse med den nye bebyggelse etableres der kælder under gårdrummet i én etage. Kælderen vil ligge delvist under grundvandsspejlet, hvorfor der i forbindelse med byggeriet vil være behov for grundvandssænkning (bortledning af grundvand) for tørholdelse af byggegruben i byggefasen. Det skal sikres, at grundvandssænkning i byggefasen ikke medfører mobilisering af forurening i grundvandet fra de omkringliggende forureningskortlagte grunde.

I udførelsesperioden vil den primære risiko for påvirkning af grundvandet kunne opstå ved et uheld, hvor en maskines hydraulik sprænger læk. Dette scenarie vil i værste fald kunne medføre en meget lille og lokal forurening som meget hurtigt vil blive inddæmmet, opgravet og bortkørt. Der er tale om et meget lille byggefelt, og derved vil udgravningen foregå hurtigt, hvilket naturligt medfører at store maskiner kun vil være på pladsen i begrænset tid. Da hele bebyggelsen planlægges funderet traditionelt med direkte fundering, vil det yderligere begrænse brugen af større maskiner.

Kælderen etableres bl.a. til bil- og cykelparkering. Den udføres med kældergulv og kælderydervægge af på stedet støbt beton for at undgå evt. vandindtrængning. Kældergulv og kælderydervægge udføres med membran. Den metode sikrer en vandtæt kælder, dette gælder naturligt også den modsatte vej, og skulle en bil i kælderen have udslip vil dette blive oprenset med meget lille risiko for grundvandet.

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

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

Affald

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

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne indpasses i bebyggelsens stueetage. Der skal være mulighed for placering og tømning af storskrald.

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

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammebestemmelser.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 4.B.7, som fastlægger anvendelse til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 % og et maksimalt antal etager på 6.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 7, som fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 280 %

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING)

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 4 af 3. januar 2023).

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen. I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en mindre bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget bymæssigt område. Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

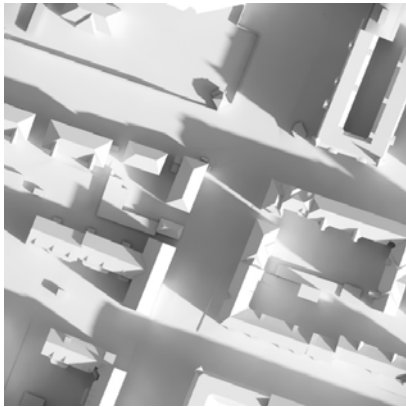
Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Følgende skyggevurdering er baseret på skyggeforsøgene på de i skyggediagrammerne angivne tidspunkter.

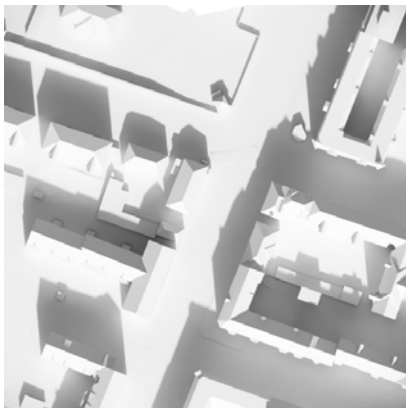
Den nye bebyggelse indskraver sig rækken af karrébebyggelserne mod Nordre Fasanvej og har derved en større skyggevirkning på omgivelserne end den eksisterende bebyggelse på grunden i dag.

21/3
21/9

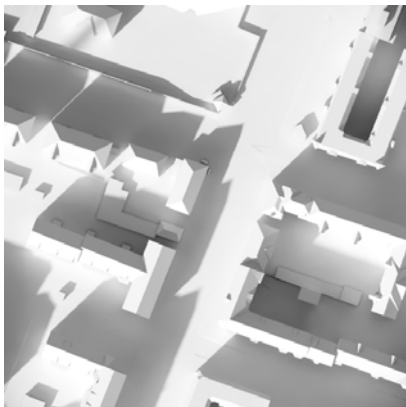
Eksisterende forhold



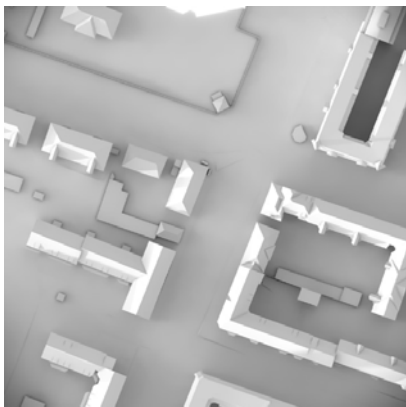
Kl. 9



Kl. 12

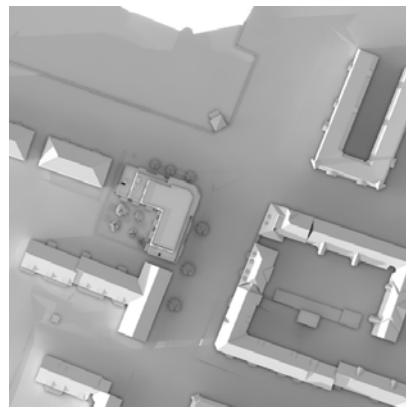
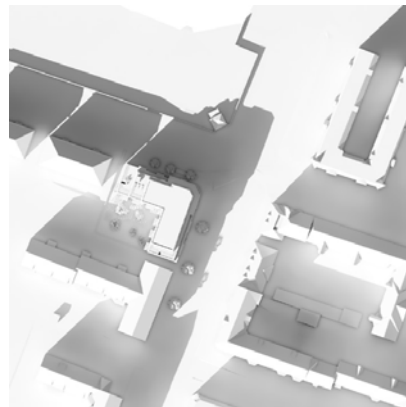
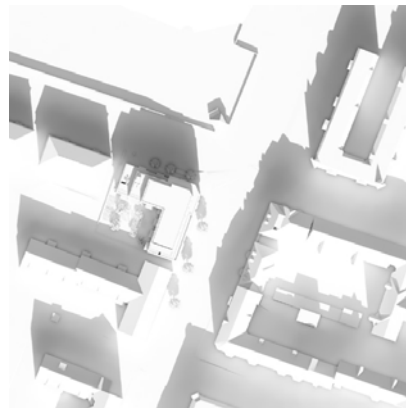
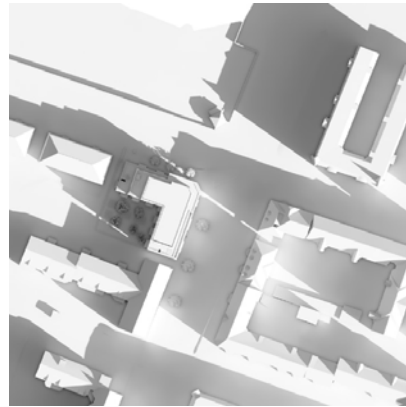


Kl. 15



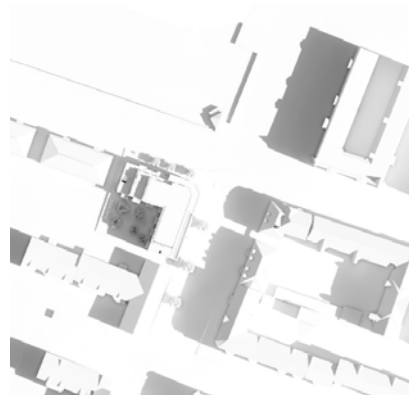
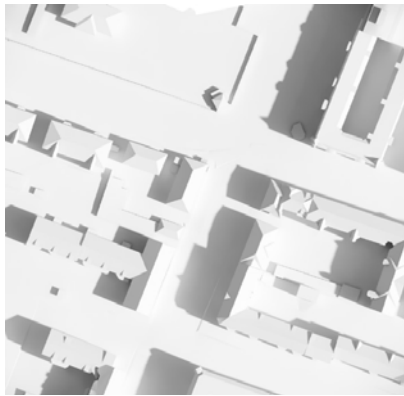
Kl. 18

Fremtidige forhold

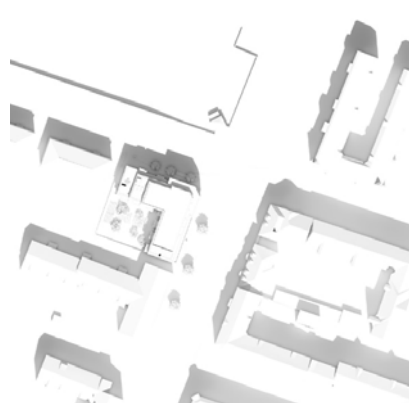
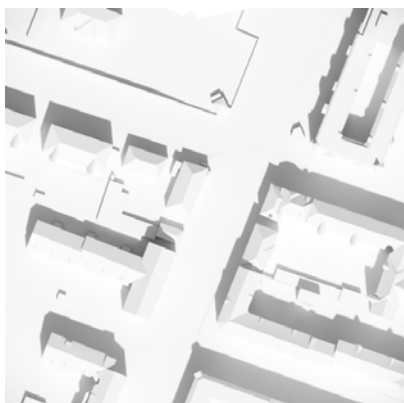


Eksisterende forhold

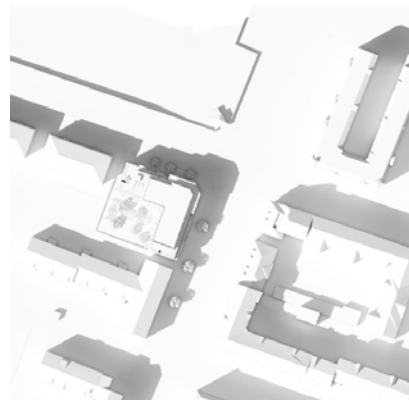
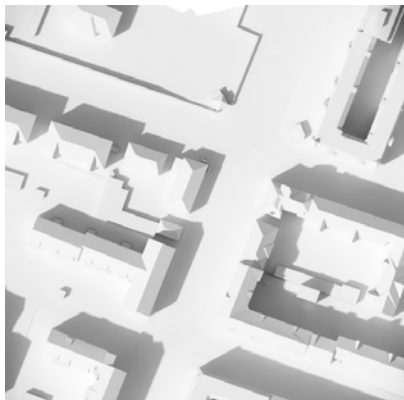
Fremtidige forhold



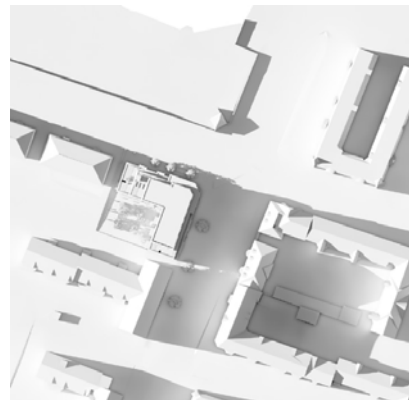
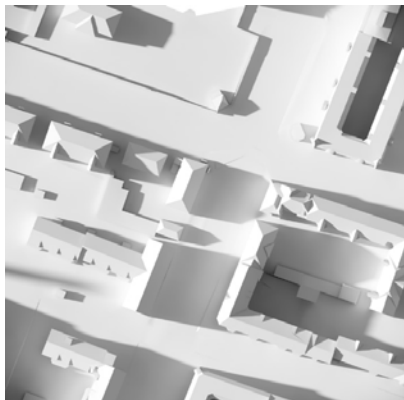
KI. 9



KI. 12



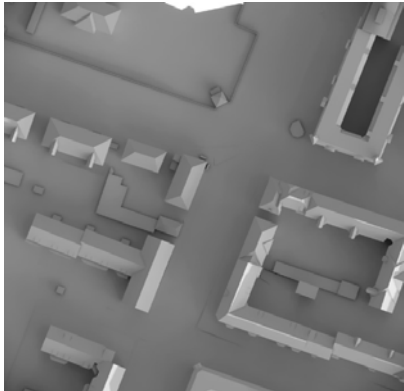
KI. 15



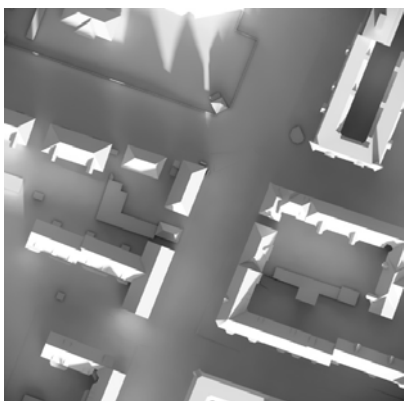
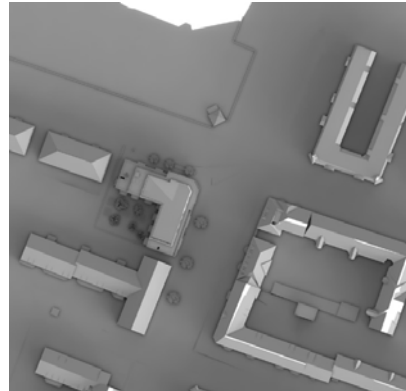
KI. 18

Eksisterende forhold

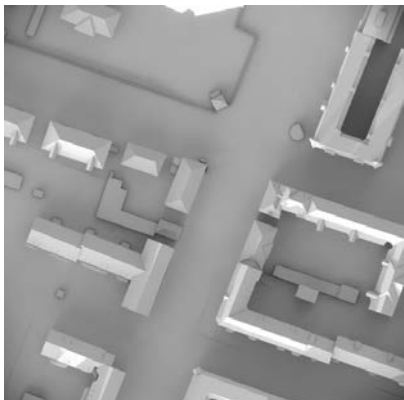
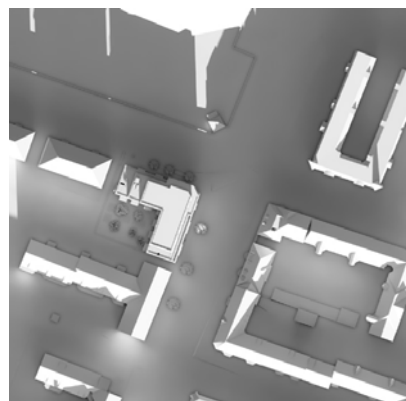
Fremtidige forhold



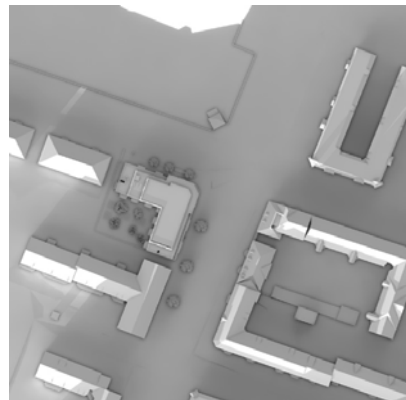
Kl. 9



Kl. 12



Kl. 15



Påvirkningen på nabobyggeslerne er dog mod Nordre Fasanvej ikke betydelig grundet grundens placering i forhold til verdenshjørnene. Mod Nylandsvej afgiver den nye bebyggelse i forår og efterårsperioden en skyggepåvirkning i de tidlige morgentimer mod sydøst. Her ud over vil det overvejende være vejareal som påvirkes af skygger.

Samlet vurderes skyggevirksomhederne at være acceptable i en bymæssig sammenhæng.

Servitutter

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

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 10).

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende bebyggelse skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny boligbebyggelse med parkeringskælder. Kommunalbestyrelsen skal behandle en ansøgning om nedrivning efter byggeoven og bygningsfredningsoven (da bebyggelsen er bevaringsværdig). Der skal også gives tilladelse efter lov om boligforhold til at nedlægge eksisterende boliger, inden nedrivning kan finde sted.

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

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

Caféer og restauranter

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

Byggeslovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de be-

byggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Museumsloven

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

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

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

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

Vildtforvaltningsloven

Inden nedrivning af eksisterende bygninger skal det undersøges, om der er yngle- eller rastepladser for flagermus.

LOKALPLAN 240

for boliger på Nordre Fasanvej og Nyelandsvej

BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger, i form af særlig boform; et bofællesskab, med mulighed for butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv i stueetagen,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt,
- at skabe attraktive grønne opholdsarealer og fælles faciliteter, der kan understøtte fællesskab i bebyggelsen,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bygninger.

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 10co, Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1.12.2023 udstykkes og opdeles fra disse.

Boliger

3.1

Området må på etager over stueplan kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) til en særlig boform (bofællesskab) med en stor andel af fællesarealer, ude som inde.

3.2

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

3.3

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².

Almene boliger

3.4

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

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

De 25 % regnes ud fra nye tilførte boligetagemeter i alt ca. 2.553 m². Der medregnes ikke 25 % af de eksisterende ca. 500 m² boligetagemeter, uanset at disse forudsættes nedrevet ved en realisering af lokalplanen.

Detailhandel, erhverv m.m.

3.5

Langs bydelsstrøget Nordre Fasanvej og langs Nylandsvej må der i stueetagen kun etableres butikker, caféer og restauranter, kontor- og serviceerhverv samt fællesarealer til boligbebyggelsen.

Der må ikke etableres forlystelser, herunder spillehaller.

3.6

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 220 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 220 m² og for udvalgsvarer 220 m².

Generelt

3.7

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningen, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.8

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal, tekniske anlæg, stier samt parkerings- og adgangsareal.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Nylandsvej med til- og frakørsel til parkeringskælder integreret i bygningens vestlige del, som vist på kortbilag 2.

Overkørslen ved Nylandsvej skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold og god adgang for gående og cyklister til gårdrummet(vejmyndigheden skal ansøges om ny/ændret overkørsel).

Overkørslen skal udføres med gennemført fortov.

Stier

4.2

Der skal etableres adgangssti fra Nylandsvej til de nye boliger, som vist på kortbilag 2.

4.3

Der skal anlægges adgangssti/vej til gårdrummet, som vist på bilag 2.

Parkering

4.4

Bilparkering skal etableres som parkering i konstruktion under terræn (parkeringskælder).

4.5

Der skal anlægges mindst 13 bilparkeringspladser.

4.6

Herunder skal der etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser samt 2 delebilspladser.

Handicap-parkeringspladser, delebilspladser og elladepladser skal placeres hensigtsmæssigt og i nærheden af bilelevator.

4.7

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 25 m² etageareal til erhvervsformål, i alt 78 pladser. 50 pladser placeres i parkeringskælder og resten på terræn mod gade og i gårdrummet.

For boligdelen skal hver 10. cykelparkeringsplads indrettes til særligt pladskrævende cykler.

Kommuneplan 2021

Andel af parkeringspladser i konstruktion (herunder kælder) er fastlagt ud fra den tilladte bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent	Parkeringsandel i konstruktion*
110-150	50 %
150 og derover	100 %

*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn, i tilknytning til visse anvendelser kan ske på baggrund af en konkret vurdering.

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

Kommunalbestyrelsen kan stille vilkår for delebilspladser/delebilsordning for at sikre tilgængelighed for bygningens ejere og lejere.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bemærkninger

Rummelighed, placering og højde

5.1

Der må højst opføres 3.280 m² etageareal indenfor byggefelt angivet på kortbilag 2.

Eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet.

5.2

Ny bebyggelse må opføres i højst 6 etager og ikke overstige 20,5 m.

Ny bebyggelse skal placeres i facadelinjen vist på kortbilag 2.

5.3

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatortårne og lignende med en højde på maksimalt 1 meter over bygningshøjden.

5.4

Tekniske installationer skal integreres i bygningens arkitektur og må ikke være synlige fra vej. De skal placeres mindst 0,5 meter fra bygningernes facadelinjer.

5.5

Boliger skal opføres som særlige boformer. Nye boliger skal være minimum 40 m² etageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 80 m² etageareal (inkl. andel af fællesareal). Til disse boliger skal der etableres fællesarealer, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter.

Fællesarealer

5.6

Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af det samlede boligetageareal og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Altaner mv.

5.7

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan mod gårrummet etableres uden for det angivne byggefelt.

5.8

Altaner skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Skure og overdækninger mv.

5.9

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

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

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

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1

De bevaringsværdige bygninger, som er vist på kortbilag 2, kan nedrives efter forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

Ny etageboligejendom

6.2

Bygningens form skal dannes af en vinkel omkring hjørnet Nordre Fasanvej og Nyelandsvej, som vist på illustration A. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning, som vist på gadeforløb bilag 8, og udføres i en høj bygningsmæssig kvalitet med variation, dybdevirkning og detaljering i både den store og den lille skala.

6.3

Bygningskroppen skal inddeles vandret i base (stueetagen), 'krop' (mellemliggende etager) og tag og lodret med karnapper, dybdevirkning og variation, som vist på facadeopstalter bilag 3-6.

6.4

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, herunder tagform, murværk og vinduessætning, som vist på facadeopstalter bilag 3-6, bygningstværsnit bilag 9, bygningssnit bilag 9-10 og facadeudsnit bilag 11-12.

6.5

Bygningens facader mod gade beklædes med et teglmurstensudtryk i løberforbandt (type 2) og felter af puds, som vist på facadeudsnit bilag 11 og detalje murværk bilag 18.

Mod gårdrum beklædes facaden med teglsten i løberforbandt (type 2), som vist på facadeudsnit bilag 12 og detalje murværk bilag 18.

Murstenen skal have en dyb klassisk rød varm jordfarve og være blødstrøgen med let variation og tekstur. Pudsede felter skal tilsvarende være i en lys, rød, varm jordfarve, og murstensfugen skal være lysere rød og afstemt med facaden, som vist på materialer bilag 21.

6.6

Omkring karnapper, vinduer, døre, taggesims og sokkel udføres murværk og pudsede felter med udtryk og materialer, som vist på detalje murværk bilag 17 og 18.

6.7

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som eloxe-



Illustration A

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

ret metal og træ eller lignende materialer, der understøtter det arkitektoniske udtryk.

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.8

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i stål **farvet** rødlig nuance eller zink i naturfarve og integreres i bygningens arkitektur.

Nedløbsrør skal føres de steder, hvor facaden forskydes.

Tag

6.9

Bygningens tag skal udføres med henholdsvis svag hældning og fladt tag med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på delsnit Nylandsvej bilag 15-16.

6.10

Bygningernes tag må kun fremstå med grå naturskifer, som vist på materialer bilag 21. Karnapper skal fremstå i forpatineret zink.

6.11

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

6.12

Der må til tagflader og solceller ikke anvendes reflekterende materialer.

Kantzone

6.13

Bygningens kantzone mod gade og gård (overgangen mellem bygning og udeareal) skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bygningssnit bilag 9-10 og facadeudsnit bilag 13-14.

Vinduer, altaner, terrasser og døre

6.14

Vinduer, altaner, tagterrasser og døre skal placeres i bygningens facade som vist på facadeopstalter bilag 3-6. 'Lydvinduer' (se redegørelsesafsnit om støj) skal udføres så støjslusen indarbejdes indvendigt, så den ikke påvirker vinduernes udtryk set udefra.

Facadevinduer skal have et format og en opdeling, som vist på facadeudsnit vinduer bilag 17 og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på samme bilag.

Tagvinduer udføres som kvistvinduer med et format og opdeling som vist på facadeudsnit vinduer bilag 17 og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på samme bilag.

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

6.15

Altaner og tagterrasser skal udføres med trægulv. Altaners bundplade skal være i metal i samme farve som altanen.

6.16

Værn omkring altaner og tagterrasser skal fremstå spinkle og udføres med lodrette stålbalustre ført ned til bund af bundpladen og ved altaner være malet/lakeret i en lys, varm, rød jordfarve og med udtryk og dimensioner som vist på værn bilag 20.

Tagterrasseværn skal males/lakeres i grå farve.

Der kan tilføjes glas på indersiden af tagterrasseværn som støj-afskærmning ved støjbelastede udearealer.

6.17

Indgangspartier udføres i glas med en mørk eloxeret metalramme, som vist på facadeudsnit bilag 13 og bilag 14. Indgangspartier udføres tilbagetrukket og skal markes med et støbt element over døren pudset i en lys rød farve, som vist på samme bilag.

Skure og overdækninger mv.

6.18

Mindre skure, udhuse, overdækninger/pergolaer og lignende skal udføres i træ/murværk/metalkonstruktion og være afstemt med bygningens arkitektur.

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

Markiser må opsættes enkeltvis over en virksomheds/et fælleslokales vinduer i stueetagen, ét pr. vindue (ikke gennemgående markiser). Markiser skal underordne sig facadens arkitektoniske udtryk og farver og skal udføres med ensfarvet dug. Markiser skal friholdes fra reklamer, dog kan navn og logo fremgå. Markiser skal kunne rulles ind efter lukketid og der må ikke opsættes faste baldakiner.

Graffiti

6.19

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1-6.18 og må ikke fremstå med graffiti.

Tekniske installationer

6.20

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

Luftindtag skal ske fra bagsiden af bygningen mod gårdmiljøet (væk fra luftforurening fra Nordre Fasanvej).

Bygningens ventilationsafkast skal placeres på tag mod gård og må ikke være synlige fra gade. Afkast skal indordne sig bygningens facaderytme og arkitektur.

Solcelle/solenergianlæg skal have lav hældning så de integreres i tagfladens udtryk som vist på bygningssnit gårdrum bilag 10.

Skilte og reklamer

6.21

Ved detailhandel og erhverv mod Nordre Fasanvej og Nylandsvej må der etableres skiltning med følgende bestemmelser:

Skiltning skal være i harmoni med bygningens arkitektur og ikke bryde med eller skjule bygningsdetaljer.

Skiltning må ikke strække sig ud over butikkens/erhvervsenhedens egen del af facaden.

Skiltning kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.22

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

6.23

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres opholdsareal i form af et nyt gårdrum samt forhøjet og grøn kantzone mod Nylandsvej som vist på kortbilag 2 og stueplan bilag 2, samt altaner og taghaver/tagterrasser som vist på placering i byrum bilag 1 og facadeopstalter bilag 3-6.

7.2

Gårdrummet skal bestå af grus og græsområder med beplantning og belagte arealer i kanten og i midten, have gode vækstmuligheder/vækstlagsopbygning og indrettes efter principper

som vist på bygningstværsnit bilag 7, gårdrum bilag 22, snit igennem gårdrum bilag 23, diagrammer gårdrum bilag 25 samt detalje gårdrum bilag 26.

7.3

Mindst halvdelen af gårdrummet skal fremstå grønt/med havekarakter.

7.4

Gårdrummet skal udformes som fælles for hele lokalplanområdet og gårdrummet skal indeholde et lege- eller aktivitetsområde.

7.5

Terrasse og grøn kantzone mod Nyelandsvej skal udføres med udtryk, materialer, vækstlagsopbygning, beplantning og dimensioner, som vist på facadeudsnit bilag 13 og kantzone Nyelandsvej bilag 24.

Hegn og mur

7.6

Mod syd og vest skal eksisterende mur mod naboejendomme begrønnes ind mod gårdrummet med klatre- og slyngplanter i 2 etagers højde.

Lokalplanen er ikke til hinder for at muren, ud fra enighed med naboejendommene, fjernes. Dog skal biofaktor opretholdes.

Eventuel ny afgrænsning mod naboejendomme kan være lavere (jf. hegnslovens bestemmelser) og bestå af levende hegn, murstensmur tilpasset bebyggelsernes facader, samt som træhegn tilpasset pergolaer, eller kombinationer heraf.

7.7

Der må kun hegnes med levende hegn inde i lokalplanområdet.

Der skal opsættes rumdannede pergolaer i træ omkring terrasse og cykelparkering, med højde, omfang og udtryk i princippet som vist på stueplan bilag 2.

Tilgængelighed for alle

7.8

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Herunder skal 'grusstier' udføres via hårdt komprimeret grus, jfr. SBI anvisning om bygningsnære udearealer og stenbelægninger med jævne, savede, jetbrændte chaussésten godkendt til gangarealer.

Beplantning

7.9

Der skal plantes 3 mellemstore hjemmehørende løvtræer som passer ind i vejbeplantningen (f.eks. ask eller avnbøg) langs Nyelandsvej, som vist på kortbilag 2. Træerne skal have et stam-

meomfang på minimum 18-20 cm målt en meter over jorden, når de plantes ud.

I gårdrummet skal der plantes 4 små- og mellemstore træer der passer ind i gårdmiljøet med en placering, i princippet som vist på kortbilag 2. Træerne skal være hjemmehørende arter med bær og/eller blomst, og træerne skal have et stammeomfang på minimum 14-16 cm målt en meter over jorden, når de plantes ud.

Stensætning om lokale forhøjninger ved de 4 træer skal udføres med natursten og som vist på detalje gårdrum bilag 26.

I gårdrummet og langs gavl mod vest skal der langs facader etableres tilstrækkeligt store plantebede med gode vækstbetingelser for klatre- og slyngplanter med tilhørende system, f.eks. af lodrette stål- eller trælameller, for at planterne kan vokse op til pargolamotiv ved altaner, i hele facadens højde, som vist på bygningssnit gårdrum bilag 10.

Mur i skel skal begrønnes i fuld højde med klatreplanter.

7.10

Ved etablering af parkeringskældre under ejendommens ubebyggede arealer skal det sikres, at grønne arealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med træer. Jordopbygningen skal ske som vist bygningstværsnit bilag 7 , diagrammer gårdrum bilag 25 og på detalje gårdrum bilag 26.

Biofaktor

7.11

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

Belægninger

7.12

Adgangsstier, samt kanten og under terrasse med espalier i midten af gårdrummet skal bestå af røde teglklinter, som vist på stueplan bilag 2 og facadeudsnit gård bilag 14. Der må etableres stier med gruskarakter i haverummet.

Kantzonen mod Nyelandsvej og Nordre Fasanvej, på nær forhave/terrasse skal være belagt med chaussésten, som vist på stueplan bilag 2 og facadeudsnit bilag 13.

Affaldshåndtering

7.13

Faciliteter/inventar til affaldshåndtering skal integreres i bygningens vestlige del. Der må ikke etableres affaldsfunktioner på

Forud for godkendelse af ny bebyggelses grønne elementer på facader/altaner kan kommunen kræve nærmere beskrivelse af system for gode vækstbetingelser for henholdsvis klatre- og slyngplanter, der skal begrønne det lette altanersystem helt op til øverste altaner.

adgangsvej/sti til gårdrummet.

Belysning

7.14

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

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 40 %.

8.2

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

8.3

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

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

Nye boliger

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

Kontorer mv.

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB(L_{den}).

Bemærkninger

Jf. spildevandsplanen for befæstelsesgraden.

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

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1

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

10. Ophævelser af servitutter

Bemærkninger

Private servitutter

10.1

De i servitutredegørelsen, bilag 27, beskrevne private tilstands-servitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj

11.1

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

Vej og sti

11.2

Der skal være etableret vejadgang og sti i henhold til punkt 4.1-4.3.

Parkering

11.3

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

Opholdsarealer

11.4

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

Affaldshåndtering

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.13.

12. Retsvirkninger

Bemærkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt

forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs den **13. februar 2025**.

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

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

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

13. Vedtagelse

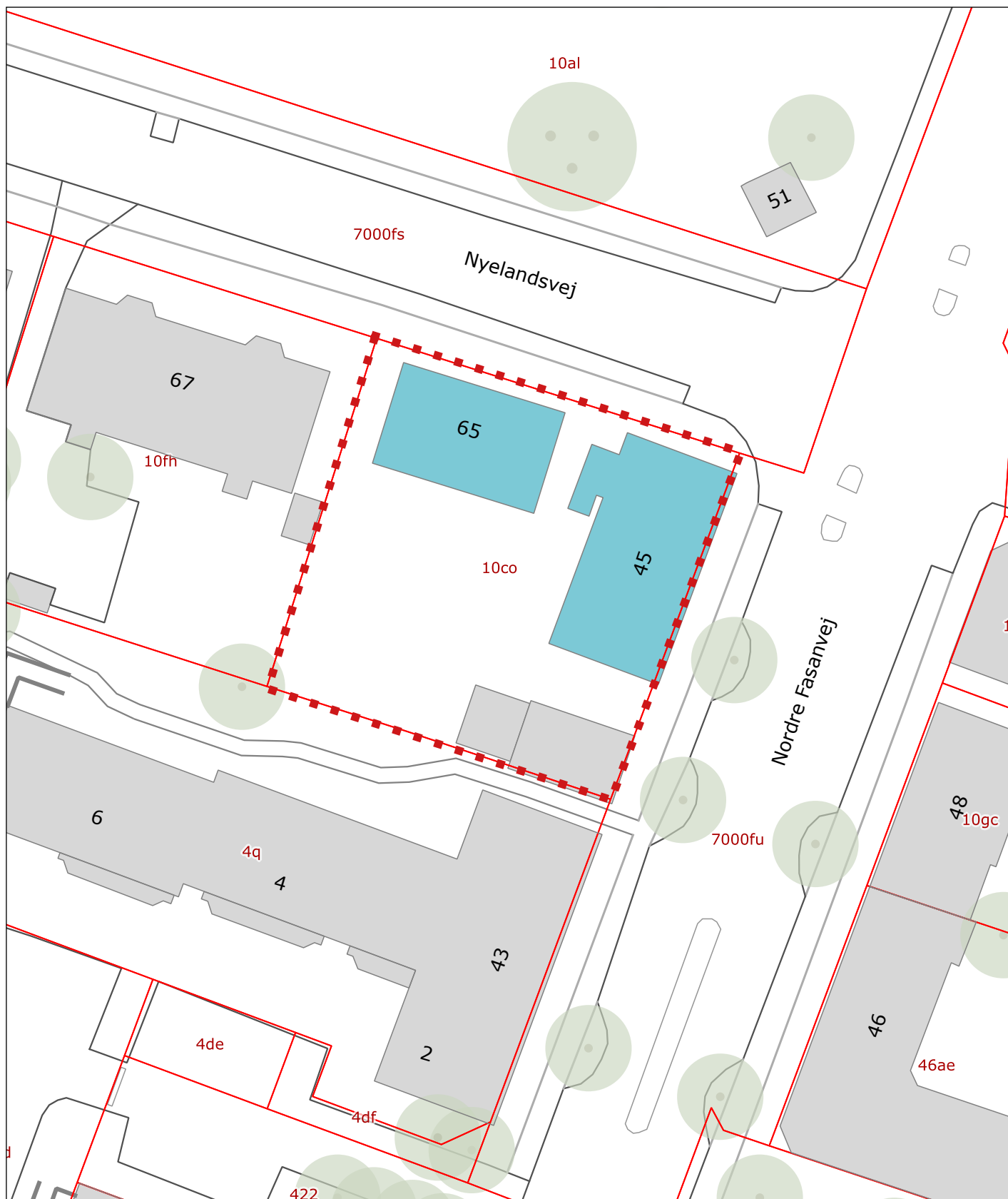
Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 29. januar og offentliggjort den 13. februar 2024

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Jesper Dahl
konstitueret By-, Kultur- og Miljødirektør



■ ■ ■ Grænse for lokalplanen

■ Eksisterende bebyggelse

□ Matrikler

■ Bebyggelse med bevaringsværdi SAVE 4 som må nedrives, jf. pkt. 5.1

13c Matrikelnumre

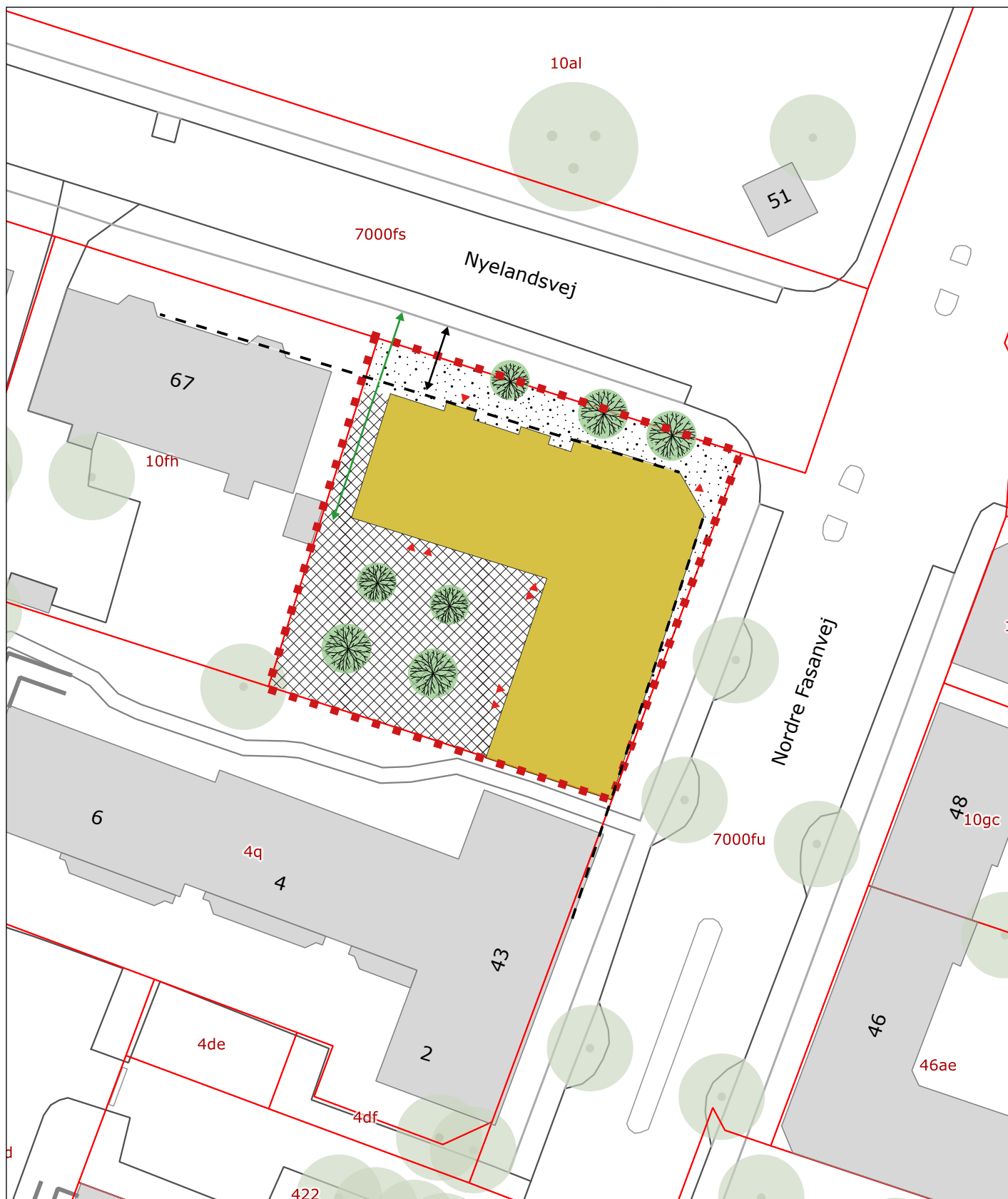
● Eksisterende træer

LOKALPLAN 240

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





- | | | |
|------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| ■ ■ ■ Grænse for lokalplanen | ■ Eksisterende bebyggelse | ▨ Gårdrum, jf. pkt. 7.2 |
| □ Matrikler | ■ Byggefelt, jf. pkt. 5.1 | ▨ Forareal, jf. pkt. 7.1 |
| 13c Matrikelnumre | ● Nye træer | ↔ Bil- og cykelevator |
| - - - Facadelinje | ● Eksisterende træer | ↔ Sti- og adgangsvej |
| | | ▶ Adgang bygning |

LOKALPLAN 240

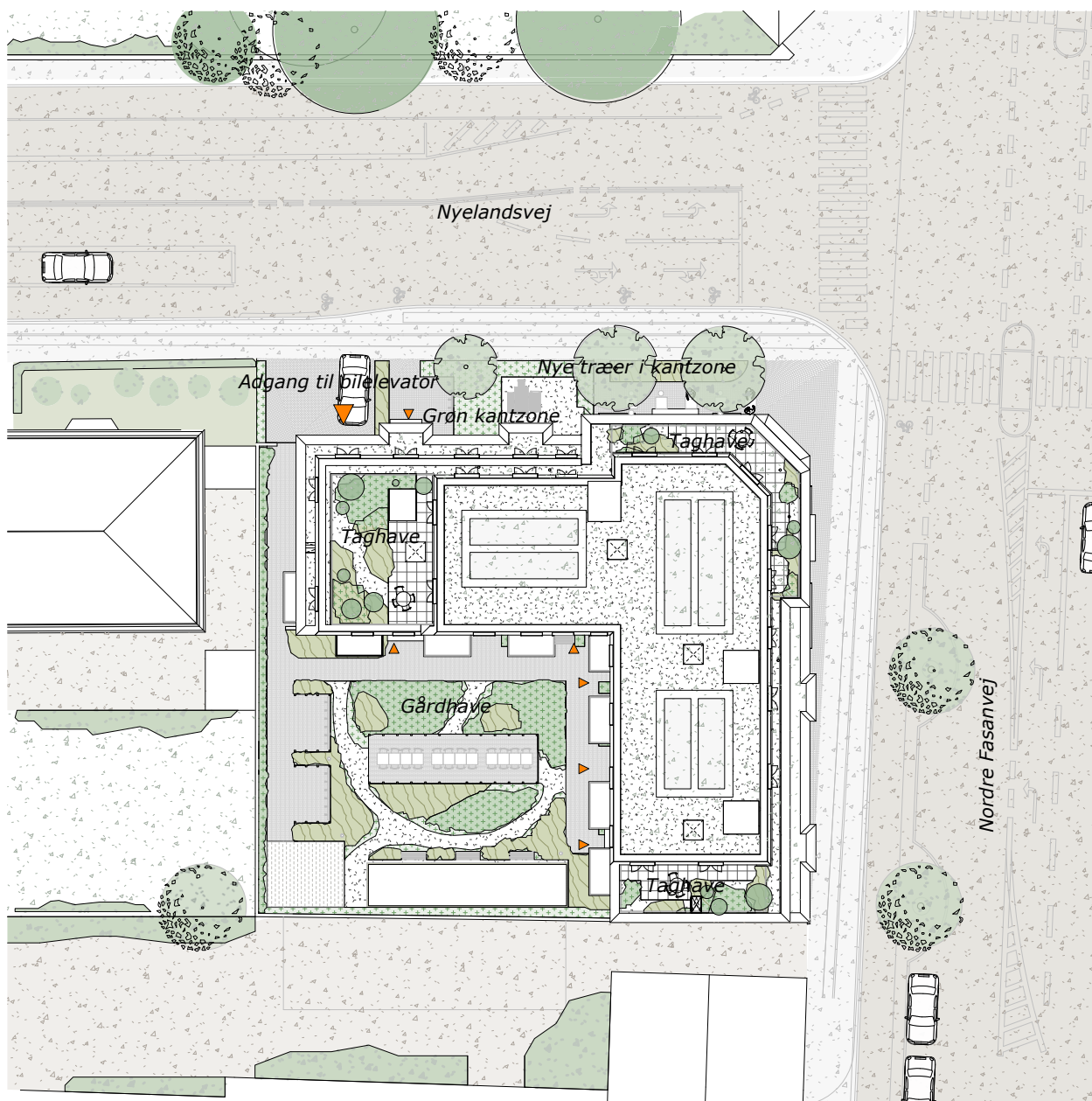
Kortbilag 2 Fremtidige forhold

1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE

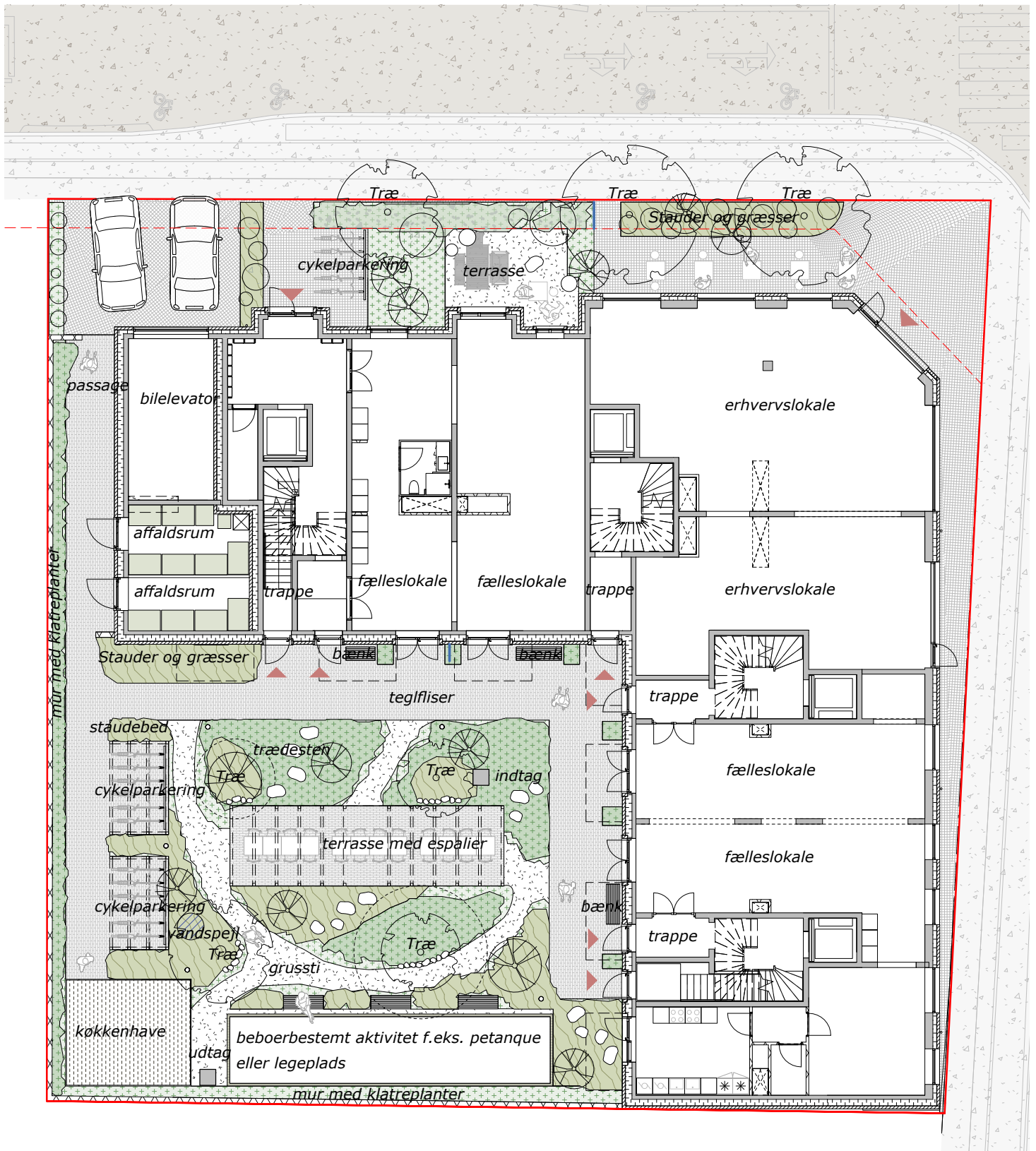


BiLAG 1 - PLACERING I BYRUM



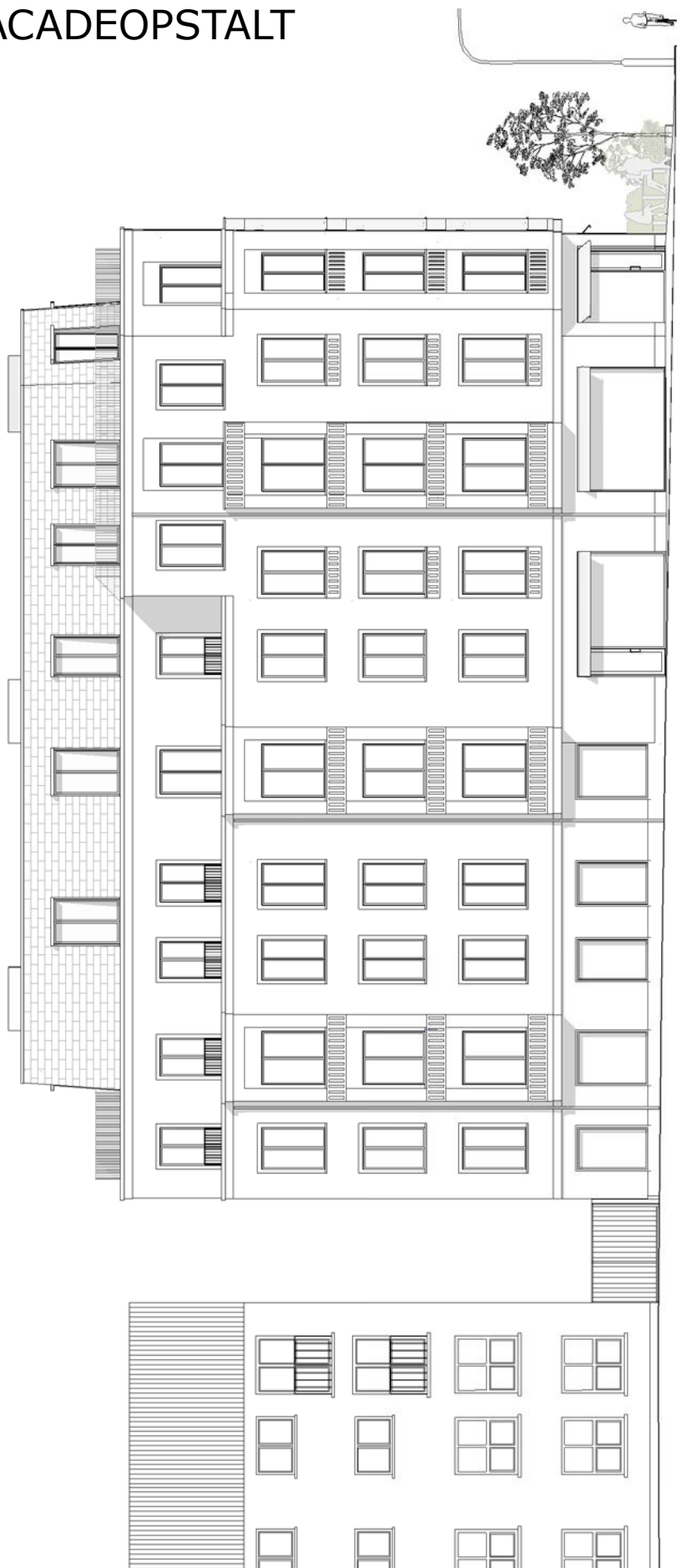
Tagplan med kontekst 1:500

BI-LAG 2 - STUEPLAN



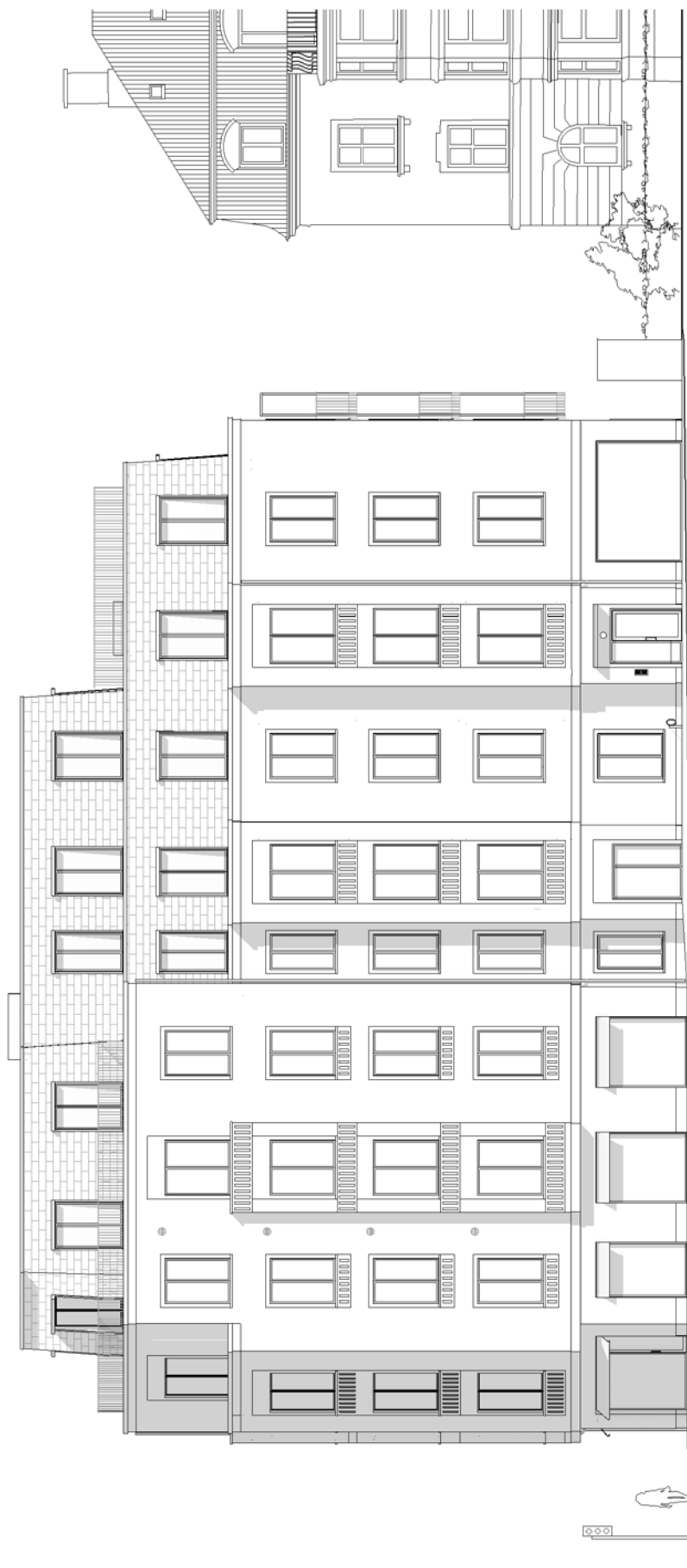
Stueplan og omgivelser 1:200

BILAG 3 - FACADEOPSTALT



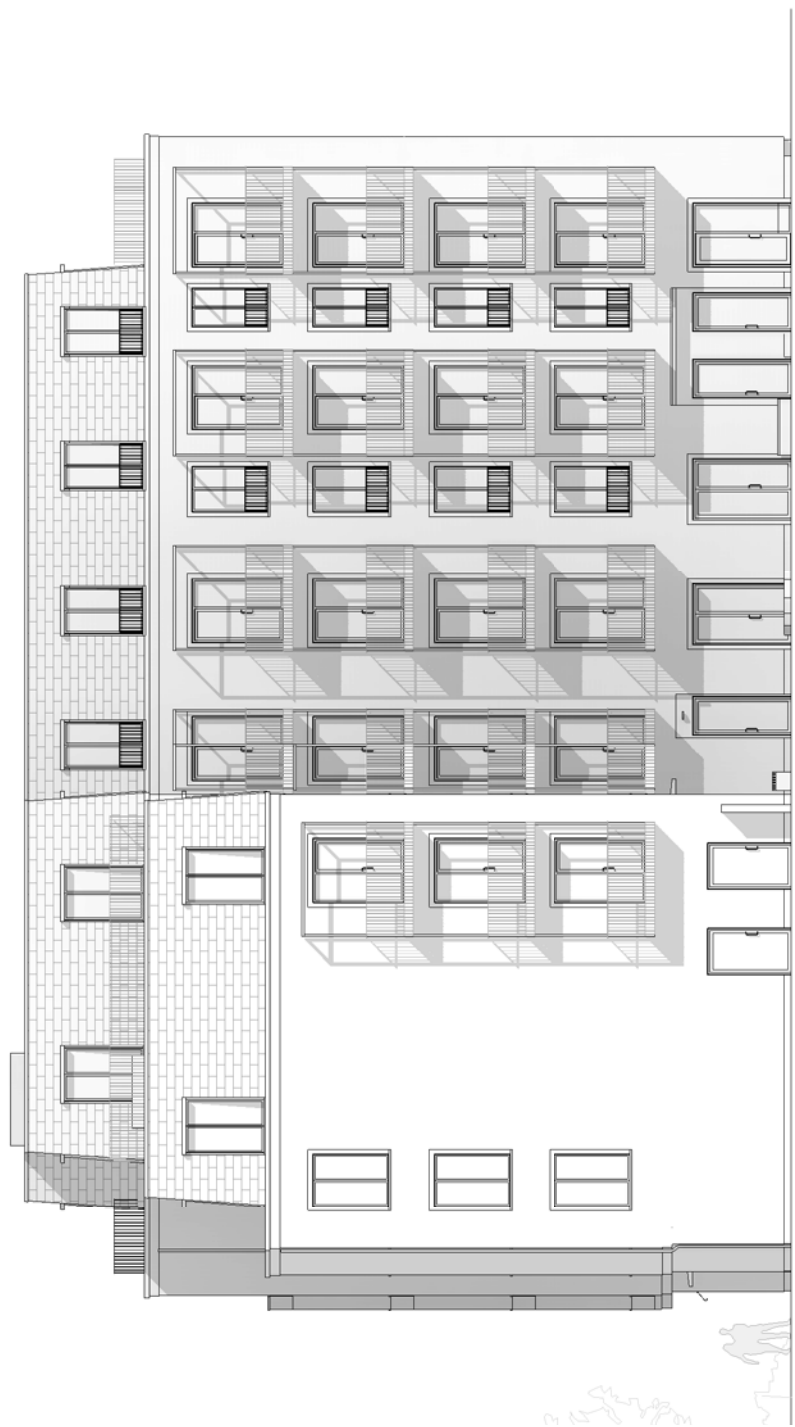
Facade Nordre Fasanvej 1:200

BILAG 4 - FACADEOPSTALT



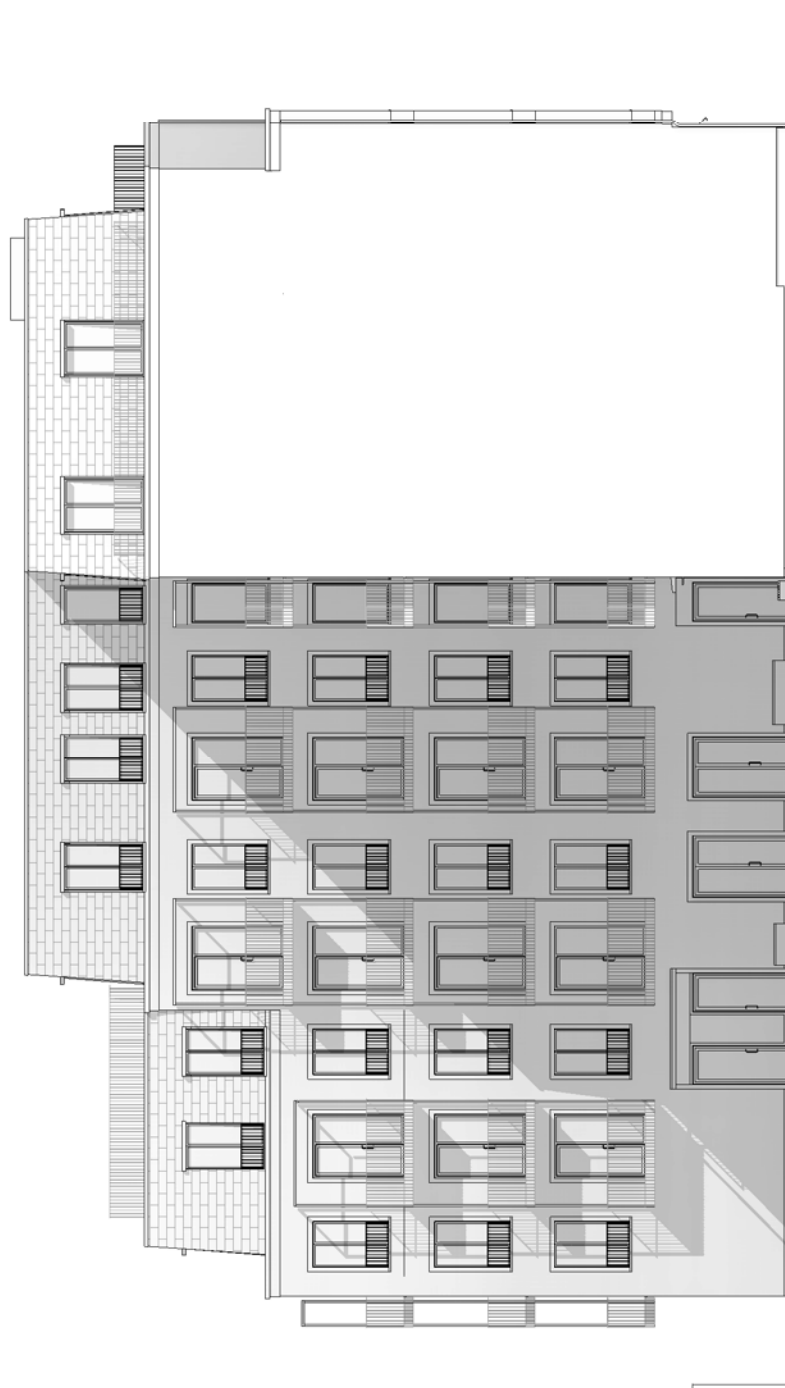
Facade Nyelandsvej 1:200

BILAG 5 - FACADEOPSTALT



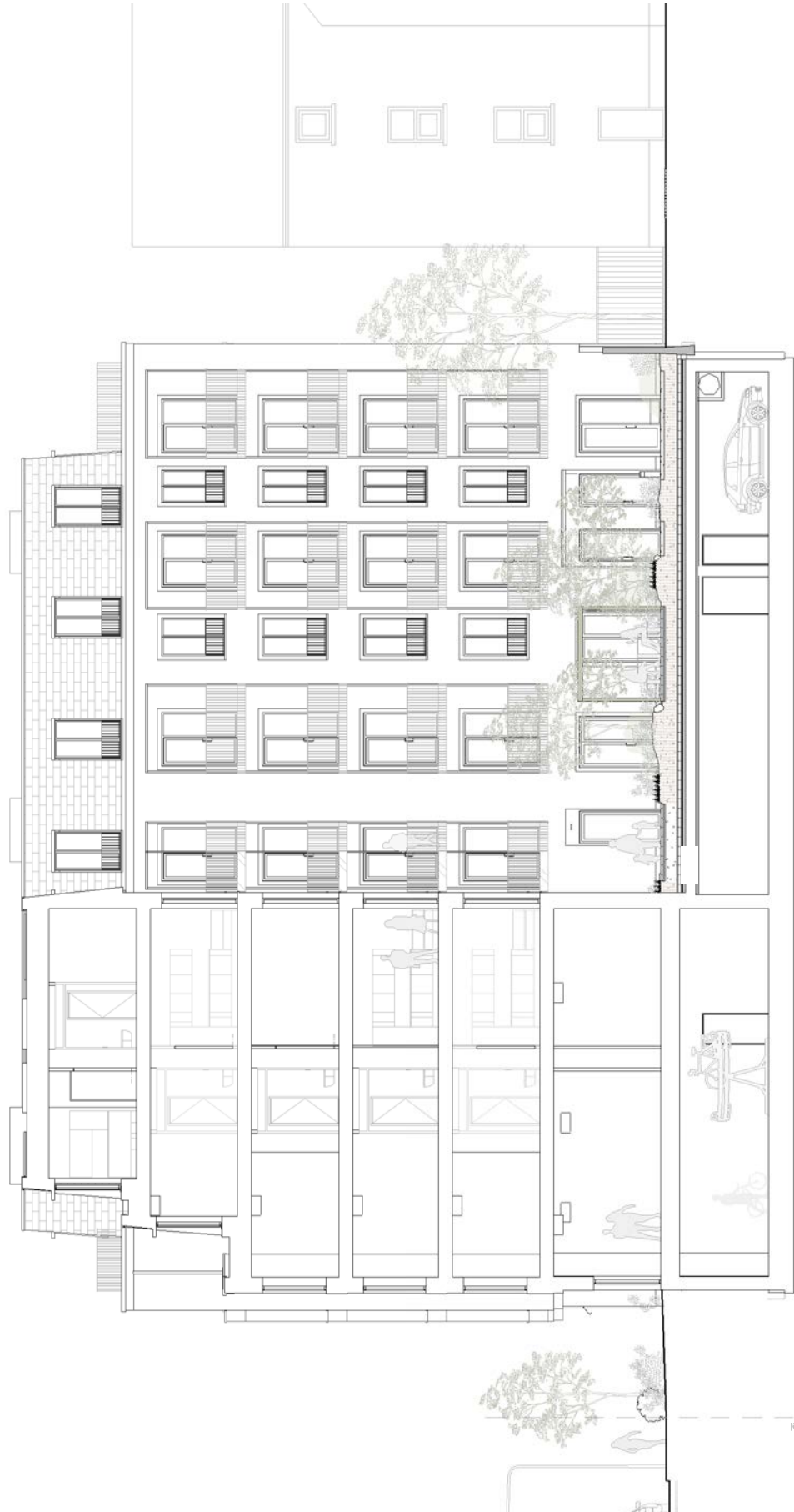
Facade mod gårdrum vest 1:200

BILAG 6 - FACADEOPSTALT



Facade mod gårdrum syd 1:200

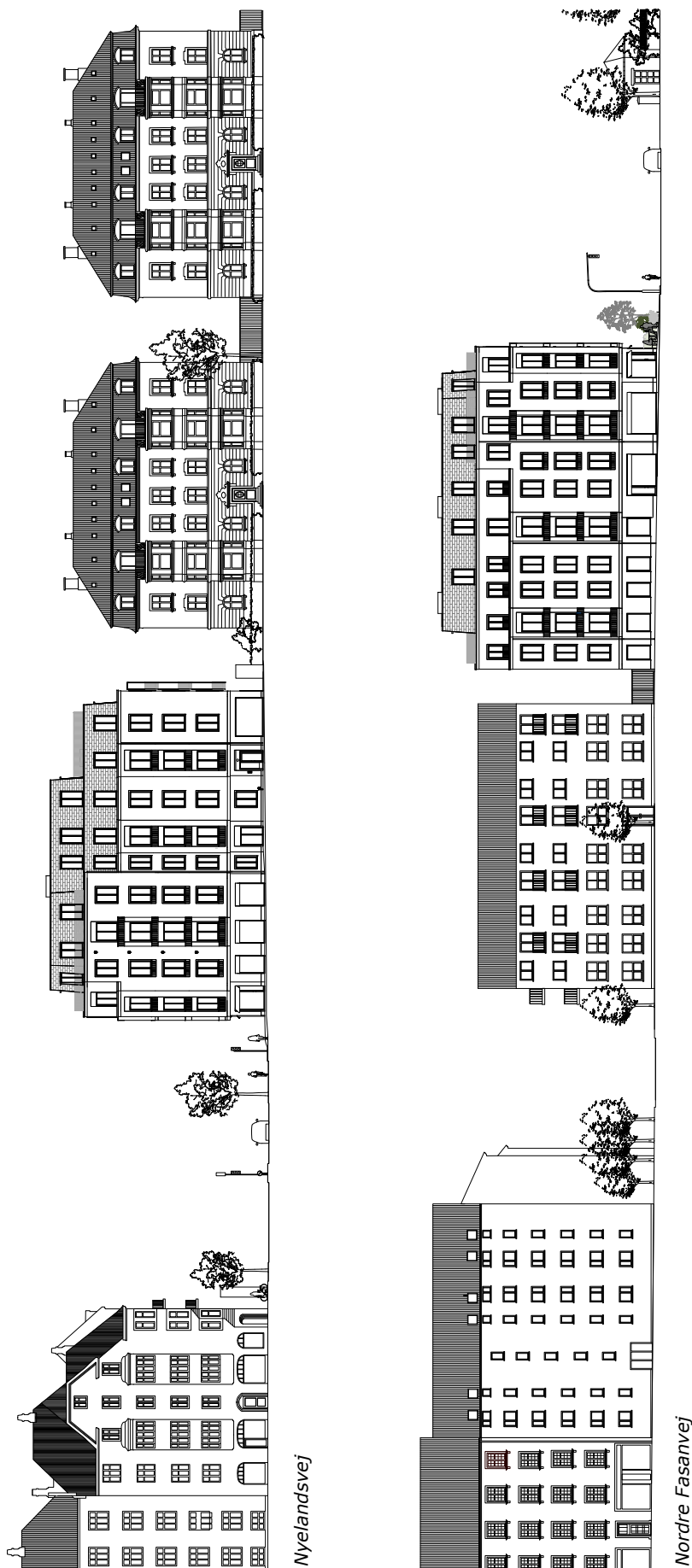
BILAG 7 - BYGNINGSTVÆRSNIT



Nyelandsvej og opbygning af terræn med gode vækstbetingelser i gårdrum 1:200

BILAG 8 - GADEFORLØB

Bygning i gadeforløb ikke målfast



BILAG 9 - BYGNINGSSNIT NYELANDSVEJ

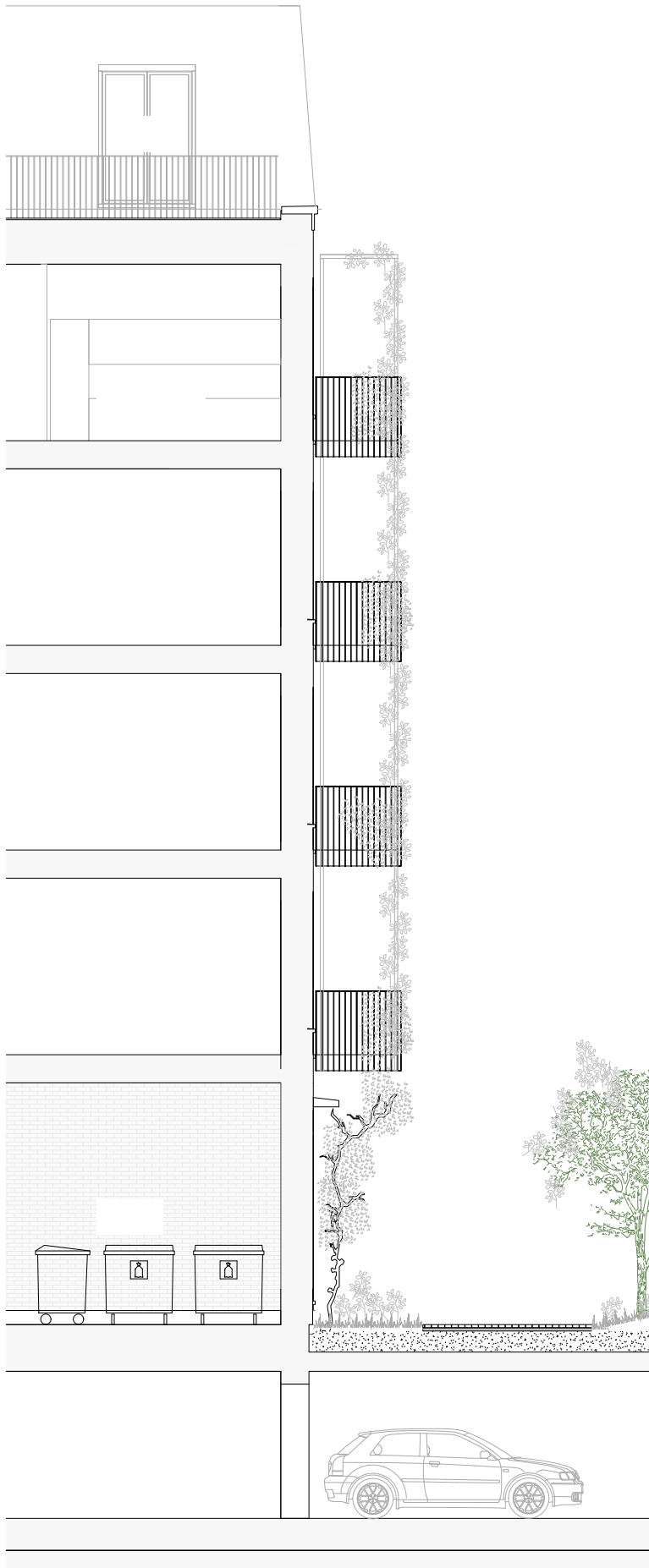




Bred kantzone ved Nylandsvej 1:100

BILAG 10 - BYGNINGSSNIT GÅRDRUM





Bred kantzone ved gårdrum 1:100

BILAG 11 - FACADEUDSNIT NORDRE FASANVEJ



Tilbageliggende tagflade med lav hældning - tagbeklædning i lys naturskifer

Indfarvet inddækning ved murkrone, støbt

Klassisk rød mursten - løberforbandt II

Indfarvet pudset felt over vindue - markering af karnap

Nedløbsrør eloxseret/overfladebehandlet i lys jordfarve

Indfarvet pudset felt med murstensornament - markering af understykke

Vinduespartier med lav brytning

Fremskudt karnapmotiv

Stueetagen, tilbageliggende med 0,5 sten

Solafskærmning - markisser ved erhvervsvinduer

Vinduesåbninger i stueetage - i mørkbrun metal

Pudset sokkel - indfarvet, lys jordfarve

BILAG 12 - FACADEUDSNIT GÅRDRUM



Inddækning ved murkrone -
formstøbte betonelementer

Tilbageliggende tagflade med lav hældning -
tagbeklædning i lys naturskifer

Tilbageliggende kviste - inddækning i partneret zink

Vinduespartier med lav brystning

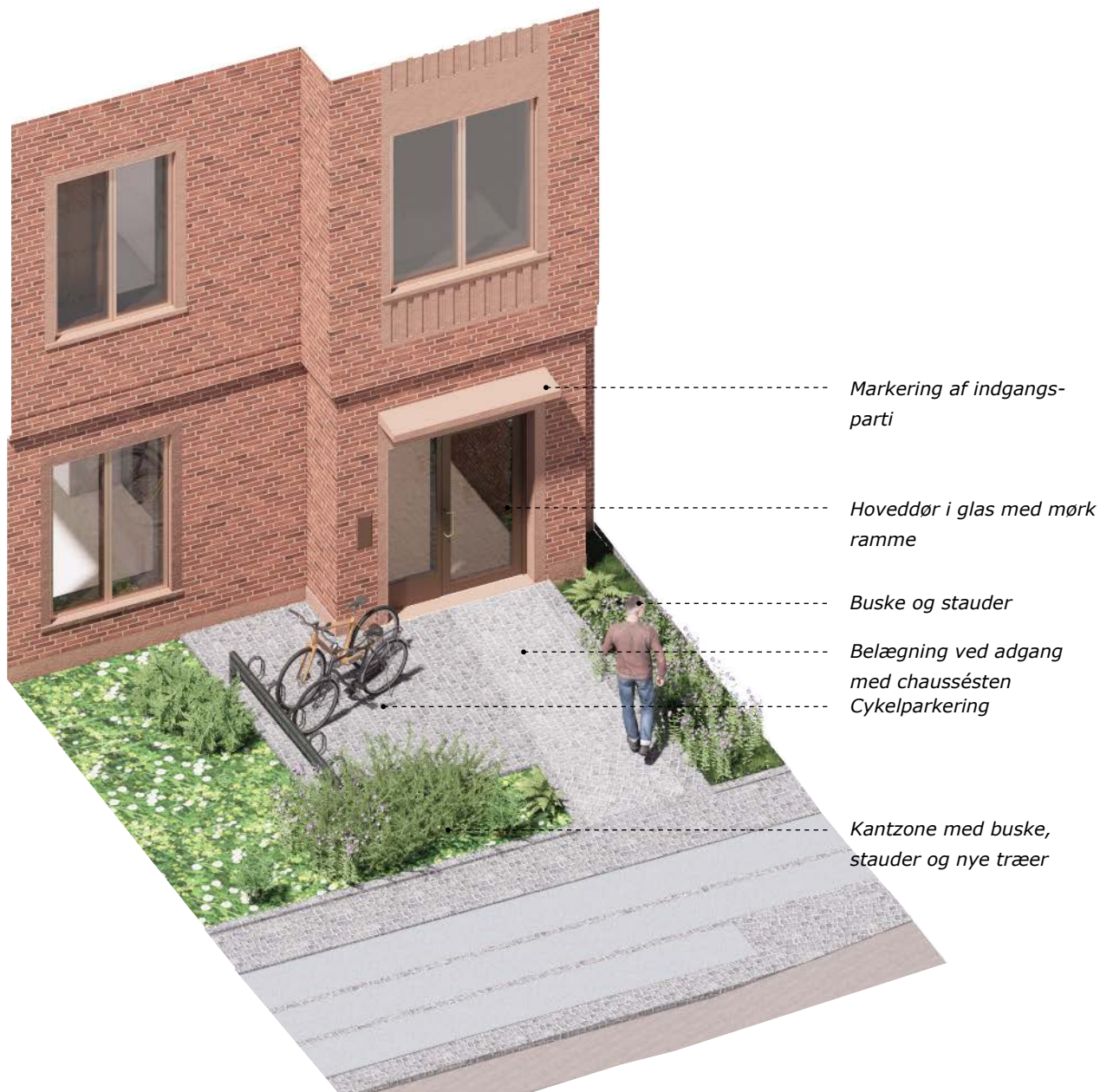
Overfladebehandlet pergolastruktur
omkring altaner - med begrønning

Sydvestvendte altaner med adgang fra stue/alrum

Markering af indgangsparti
- indfarvet pudset felt med lille overdækning

Begrønnet teglmur langs skel
Bænk, siddeplads ved facade

BILAG 13 - FACADEUDSNIT GADE



Snit igennem kantzone 1:75

BILAG 14 - FACADEUDSNIT GÅRD



Markering af indgangsparti

Belysning

Dør til opgang og kælder, glas med mørk ramme

Pudset felt

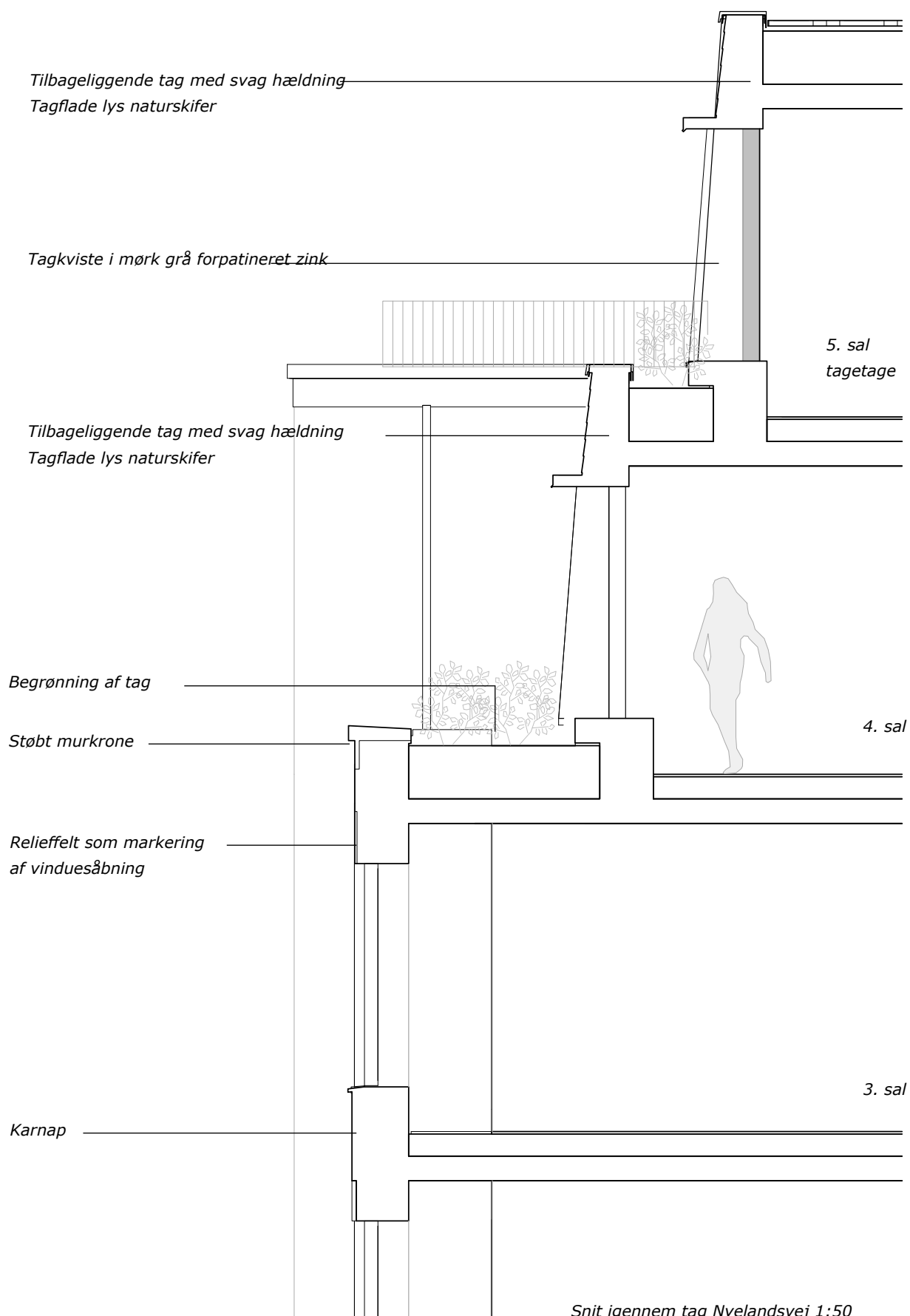
Siddeplads, bæk ved facade

Teglstensbelægning

Grusbed med stauder, græsser og træer

Snit igennem kantzone 1:75

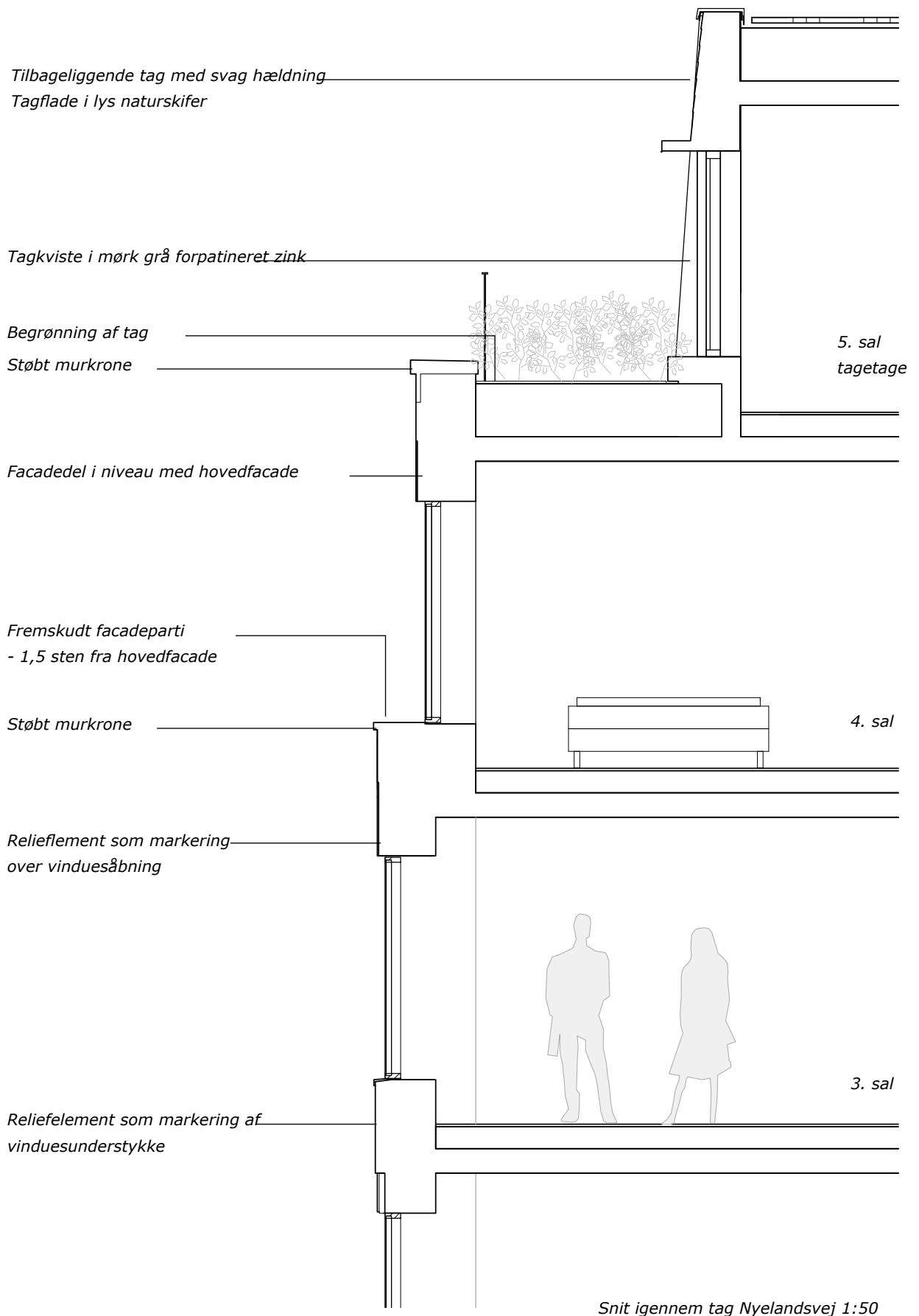
BILAG 15 - DELSNIT NYELANDSVEJ



A



BILAG 16 - DELSNIT NYELANDSVEJ

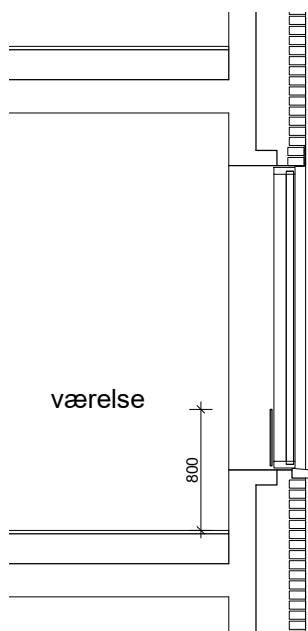




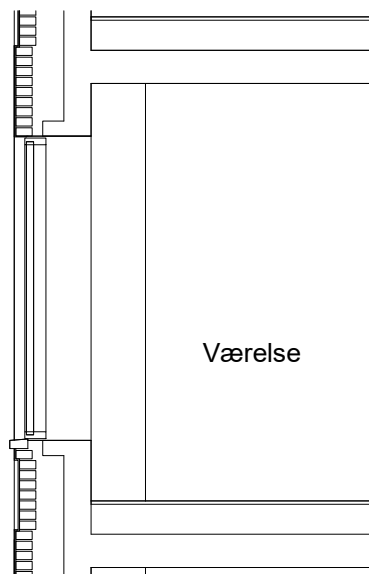
BILAG 17 - FACADEUDSNIT VINDUER



Facadeudsnit



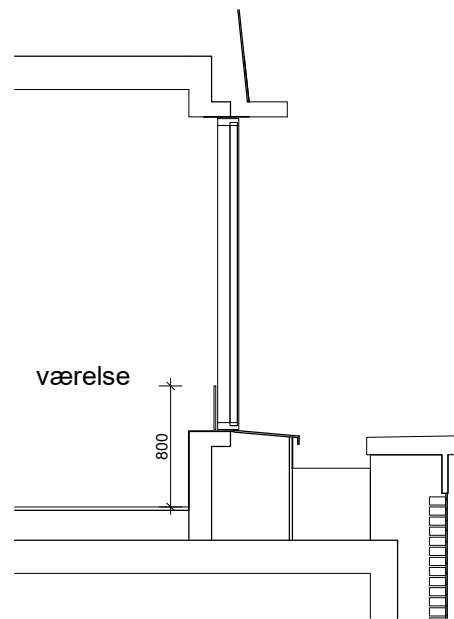
Detalje vindue
Brystningshøjde og værn 1:50



Detalje vindue
Pudset felt 1:50

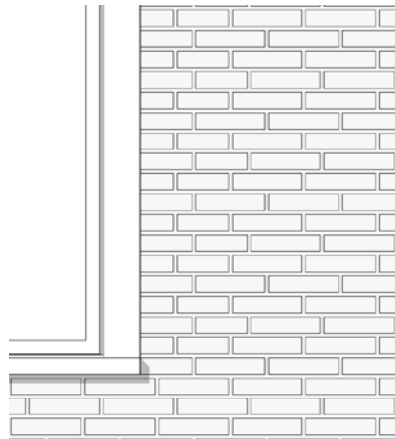
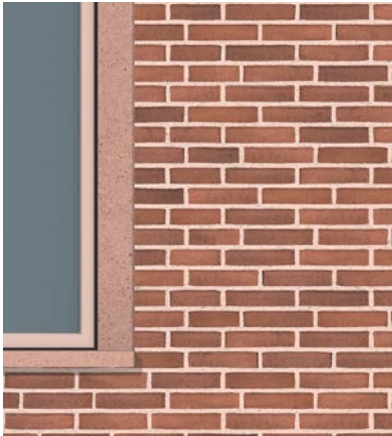


Facadeudsnit

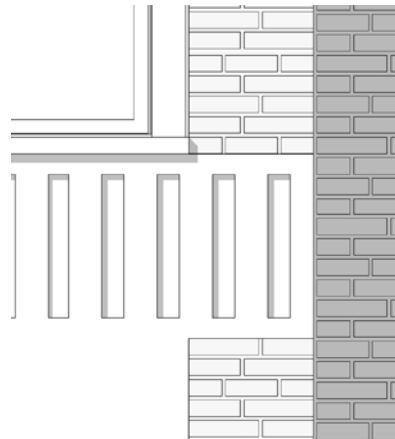
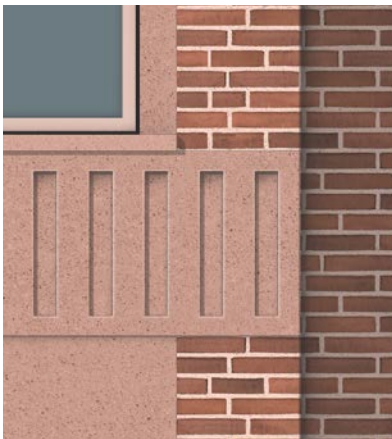


*Detalje vindue
Afslutning ved kvist 1:50*

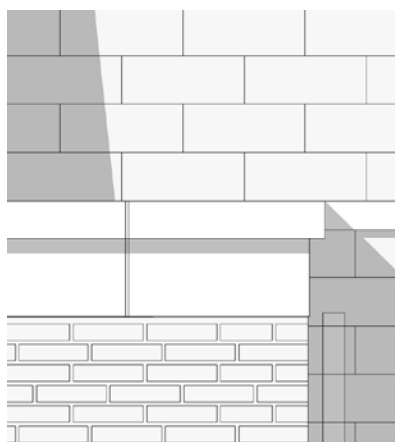
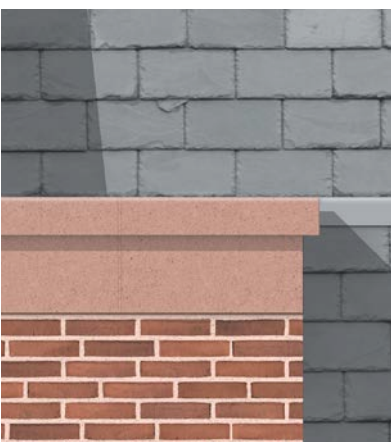
BiLAG 18 - DETALJE MURVÆRK



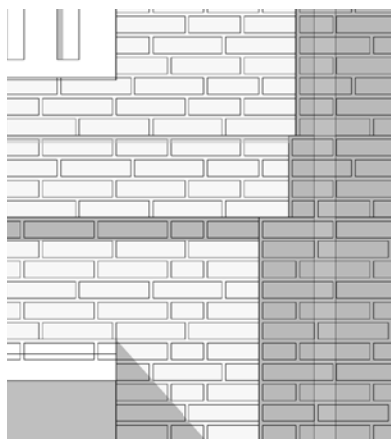
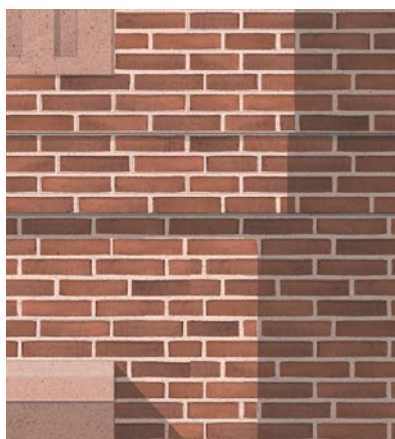
Vinduesdetalje



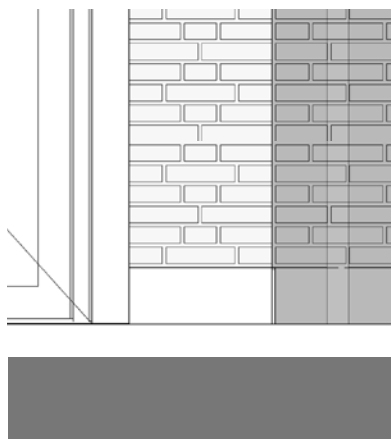
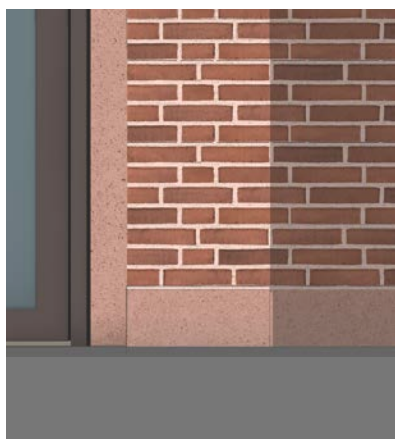
Relief-felt



Murkrone

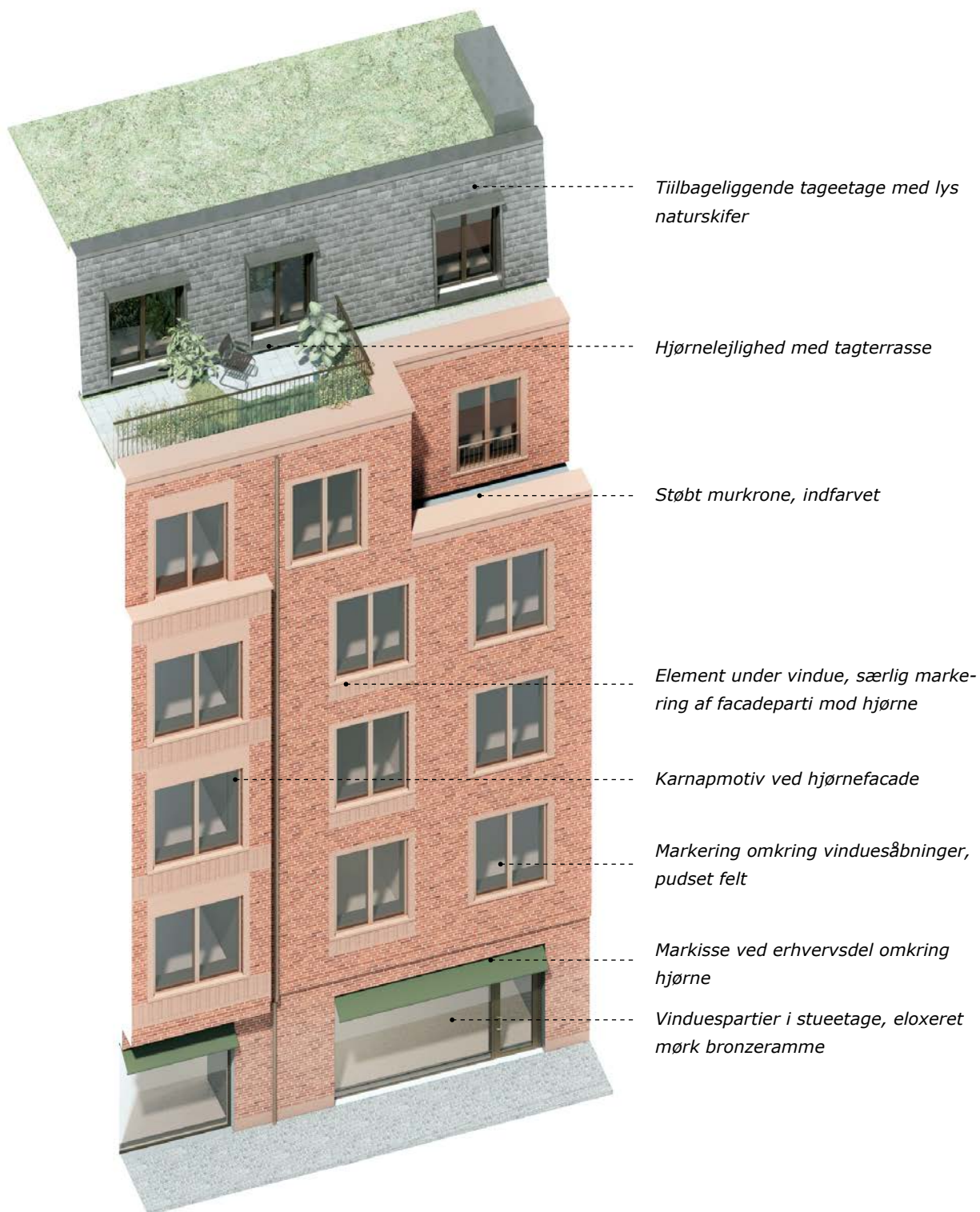


Murværk ved stueetage

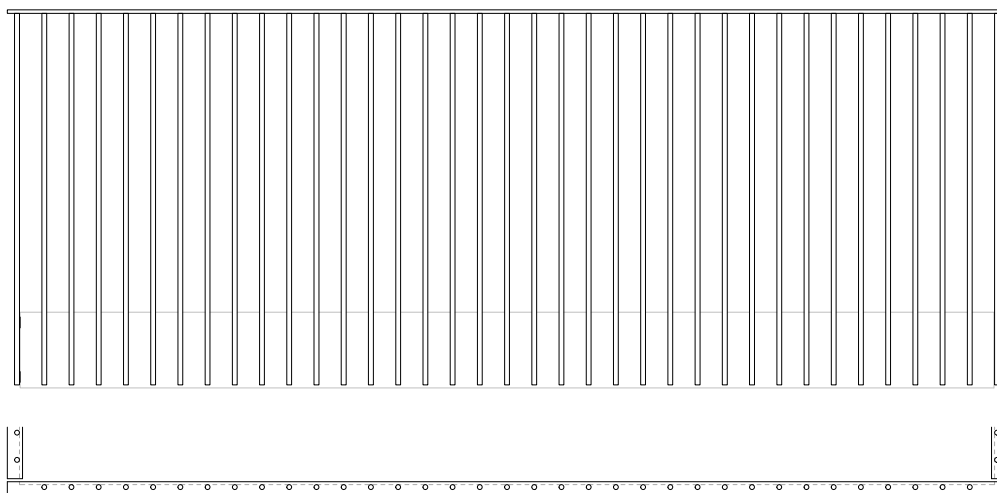


Sokkel

BiLAG 19 - DETALJE MURVÆRK BYGNINGSDELE

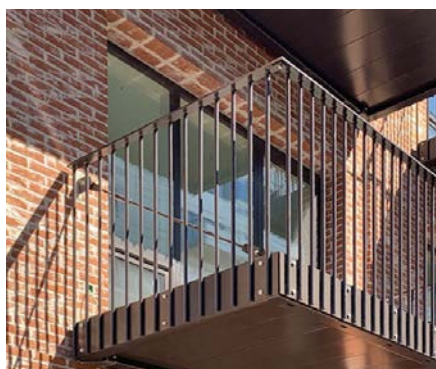


BiLAG 20 - VÆRN



Plan og snit 1:50

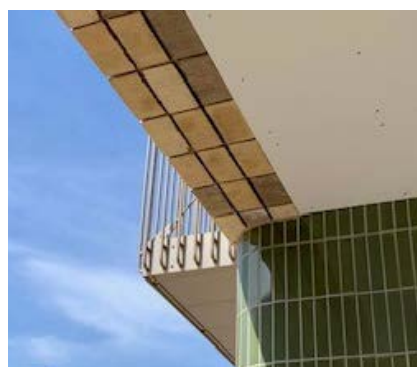
Altaner udføres med lodrette balustre i rundstål, påsvejst altanvangen/siden af altanbunden og ført ned til bunden af bundpladen. Håndlisten udføres i fladstål. Alt metal lakeres/males i samme farve som vinduesrammer. Altanhøjde 1 m.



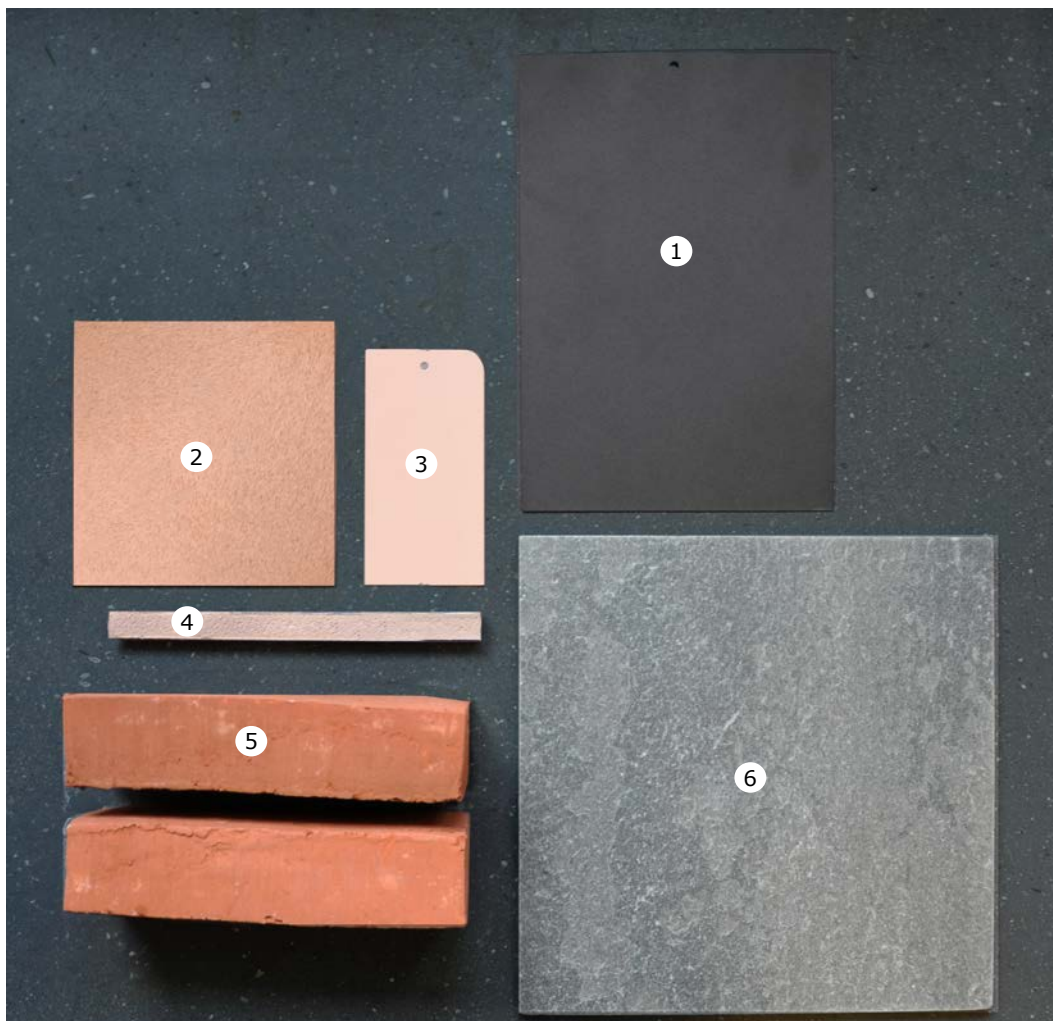
Altanreference: Runde balystre og håndliste af fladstål



Altanreference: Balustre der går ned over altanvange/siden af altanbunden og ned til bunden af bundpladen.

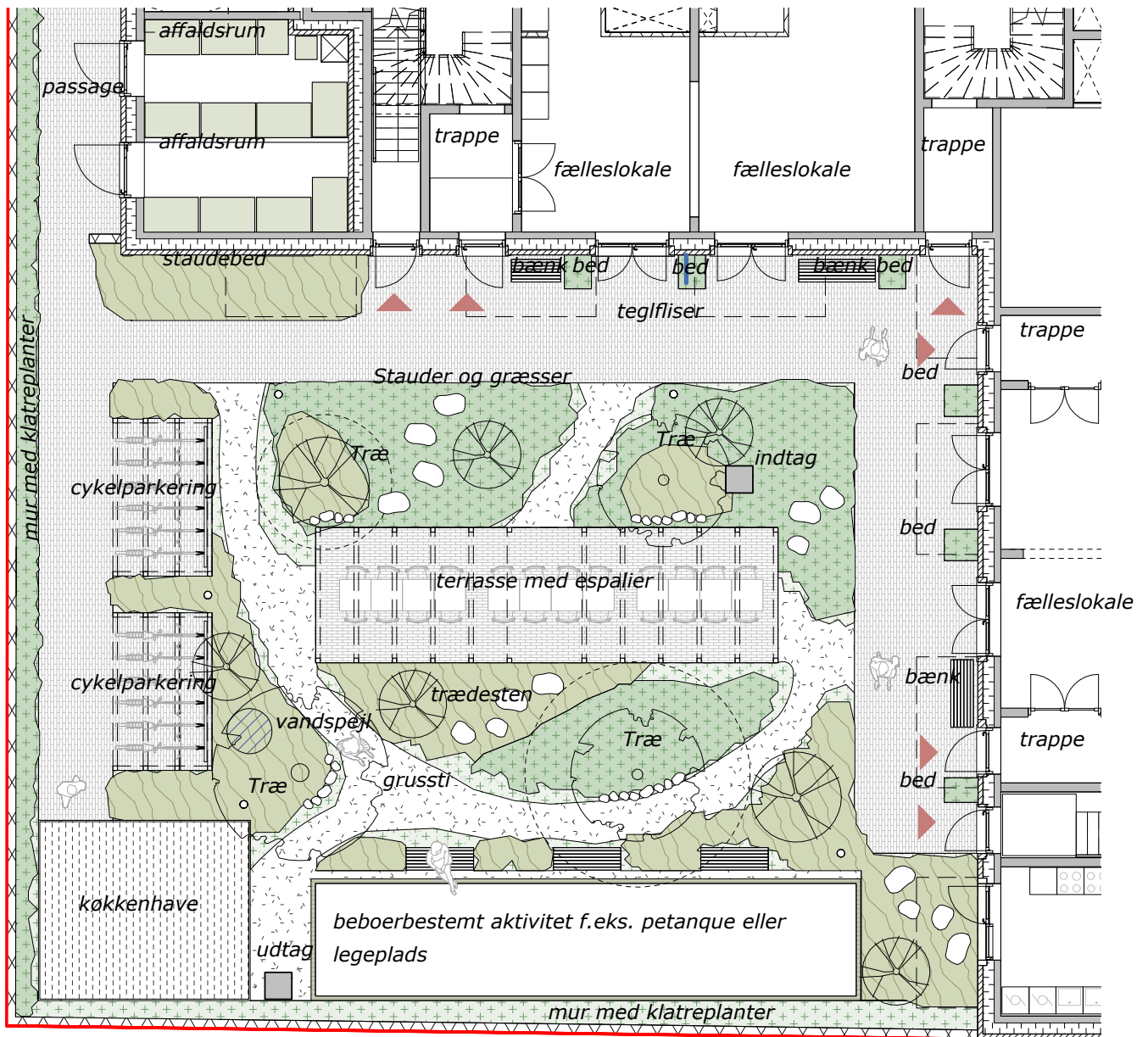


BiLAG 21 - MATERIALER



1. Eloxeret metal. Mørk bronze
2. Grov puds, indfarvet. Lys jordfarve i en rød nuance
3. Eloxeret metal. Lys jordfarve i en rød nuance
4. Fuge, mørtel, indfarvet. Lys jordfarve i en rød nuance
5. Teglsten. Dyb rød jordfarve
6. Naturskifer. Lys grå nuance

BI-LAG 22 - GÅRDRUM

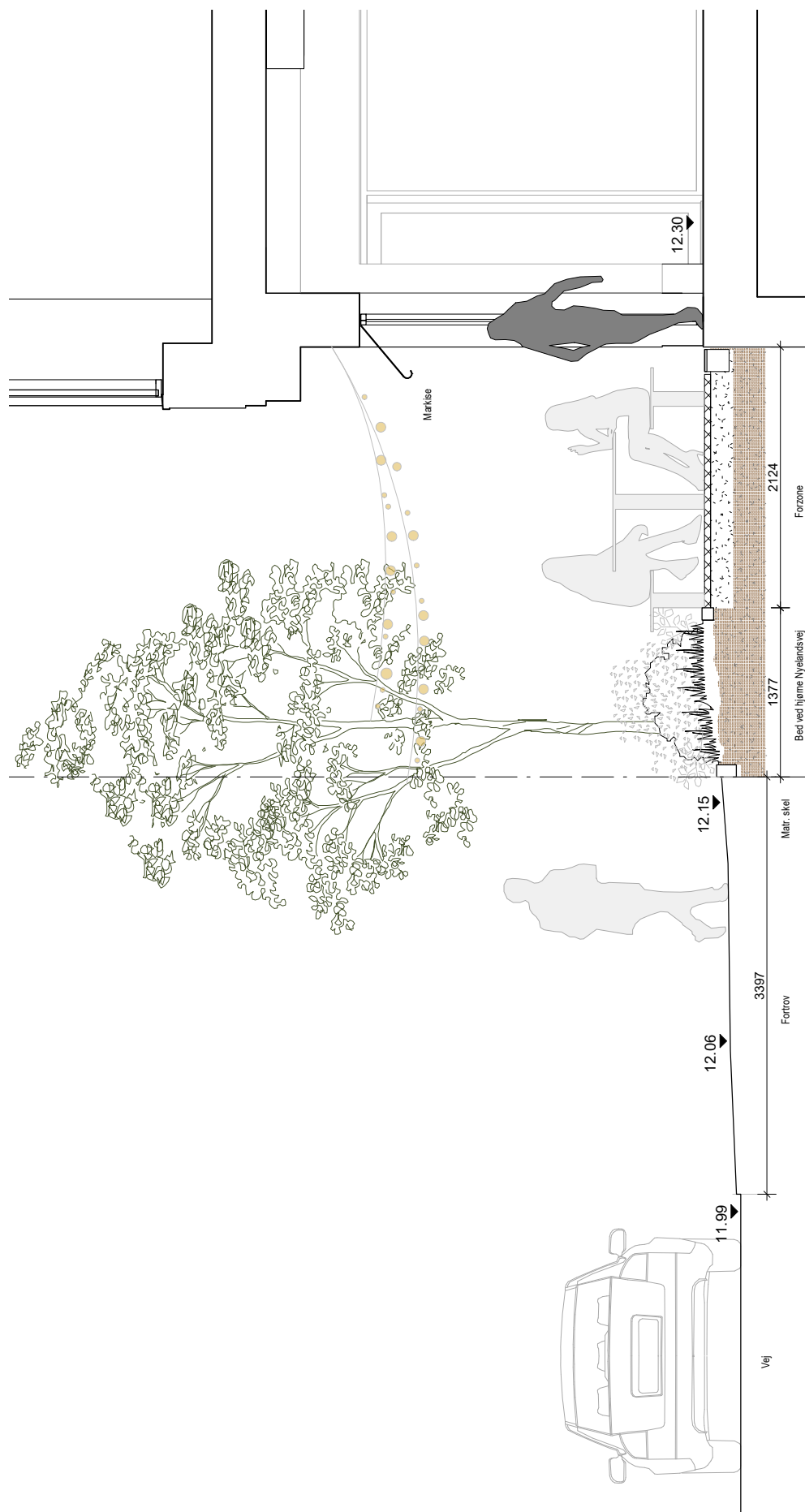


BI-LAG 23 - SNIT IGENNEM GÅRDRUM



Gårdrumssnit 1:100

BILAG 24 - KANTZONE NYELANDSVEJ

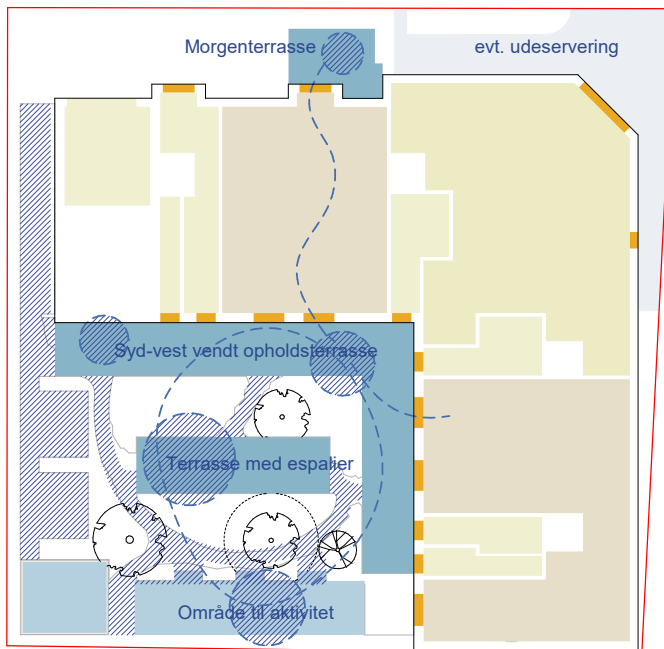


BiLAG 25 - DIAGRAMMER GÅRDRUM

Gårdrummet favner en bred vifte af forskellige opholds- og aktivitetszoner. Der er den formelle adgangsvej frem til indgangsdøre og kælderdøre. Og de mere uformelle stier i grus, der slynger sig mellem planter og træer, og giver adgang til terrasser, aktivitetsområde og køkkenhave. Alle zonerne er i nær relation til de indendørs fællesarealer.

- Opholdsterrasser
- Udeareal til aktivitet
- Hvestier og adgangsveje
- Erhvervslokale
- Fælleslokaler
- Opgange
- Indgangs- og havedøre

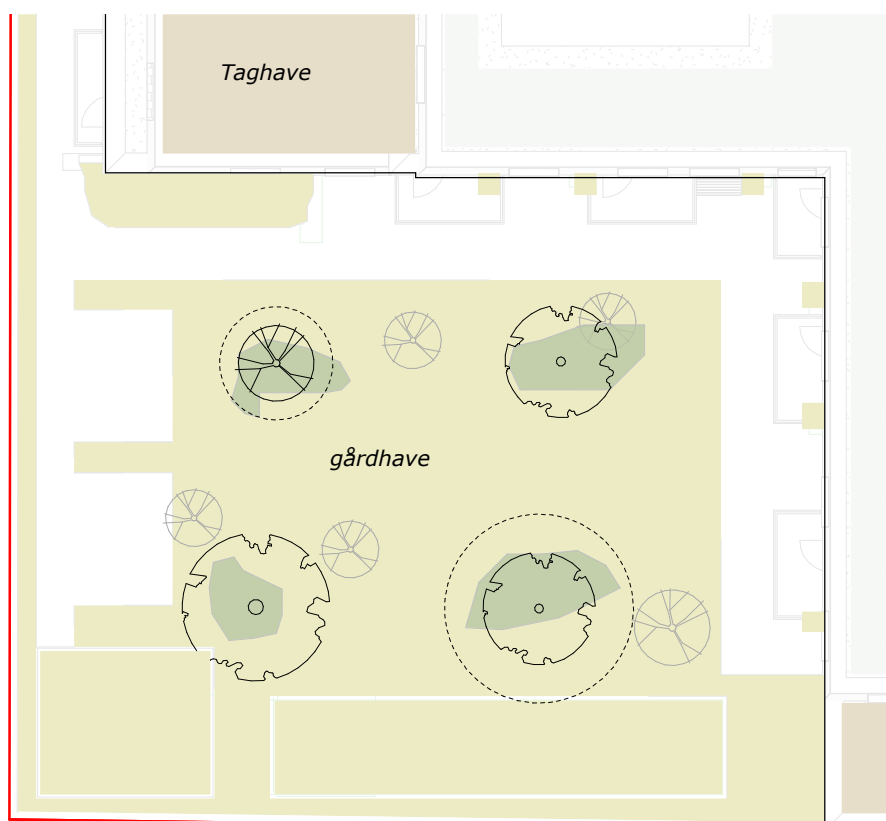
Ophold og flowlinjer i gårdrum



Hovedparten af gårdrummet er udlagt til sten/grushave (gravel garden) med en opbygning over parkeringskælderen på 475 mm. Der er ved de fire mellemstore træer i gårdrum anlagt en yderligere opbygning med et samlet 700 mm jord.

- 475 mm vækstlag over kælder
- 300 mm vækstlag taghaver
- 700 mm opbygning ved større træer

Jordopbygning i gårdrum



BiLAG 26 - DETALJE GÅRDRUM

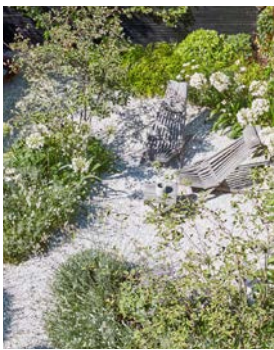
Som adgangsvej fra gårdrum langs bygningsfacade belægges en smal sti med klinker i en rødlig nuance som afstemmes med bygningens facadesten.

Ved grushaven opbygges der ekstra jordlag lokalt til de 4 større træer, forhøjningen afsluttes med enstensætning til at optage niveauforskel mod haven.

Grushaven anlægges med tørketålende stauder og græsser, som plantes i muldjord med et lag vasket grus. Afslutningsvis lægges perlesten mellem planter og stisystem.



Tegklynke i gårdrum



Gravel garden



Tørketålende staude



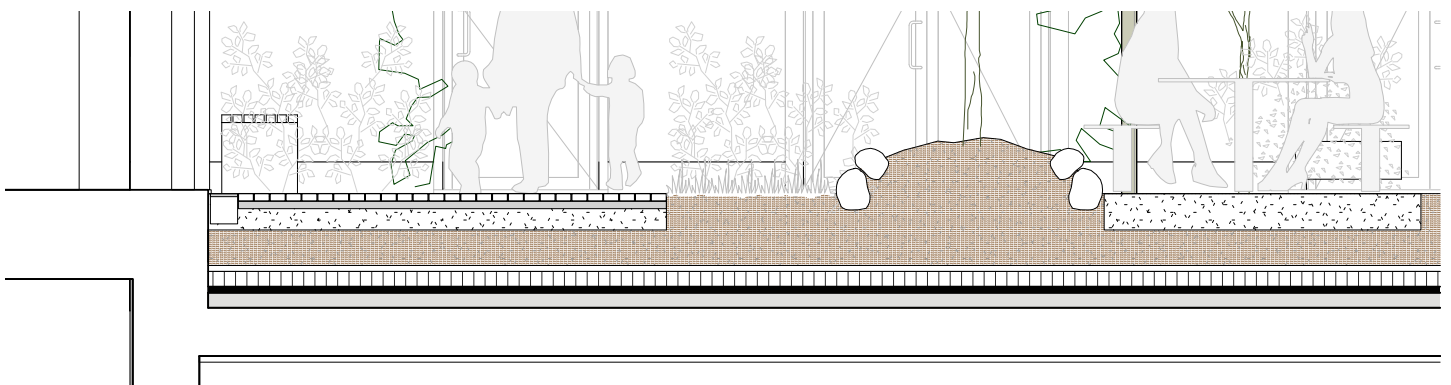
Tørketålende græs



Begrønning og stisystem



Tørketålende staude



Gårdrumssnit 1:50

Bilag 27: Servitutredegerelse

Servitutredegerelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 10co af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Løbenummer	Dato	Omhandlende
911624-02	03.09.1884	Dok om bebyggelse, benyttelse mv (4Q 121-1843)
911625-02	15.04.1885	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift mv (4R 571-627)
911626-02	05.02.1892	Dok om bebyggelse, benyttelse mv (5I 613-170)
911628-02	05.11.1926	Dok om kælderrum (8K 87-1739)
911629-02	26.11.1926	Dok om fælles brandmur/gavl mv, (8K 160-1988)
911630-02	28.01.1927	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (8K 315-2654)
301-02	02.05.1944	Dok om udlejning af kvistværreiser mv
3333-02	18.10.1956	Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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

