



# Forslag til lokalplan 235 for Ny Søndervang

Høringsperiode fra den 29.06.2022 - 07.09.2022



### **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 29. juni 2021 til den 7. september 2022 og kan endvidere ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på [www.blivhoert.frederiksberg.dk](http://www.blivhoert.frederiksberg.dk) inden den 7. september 2022.

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

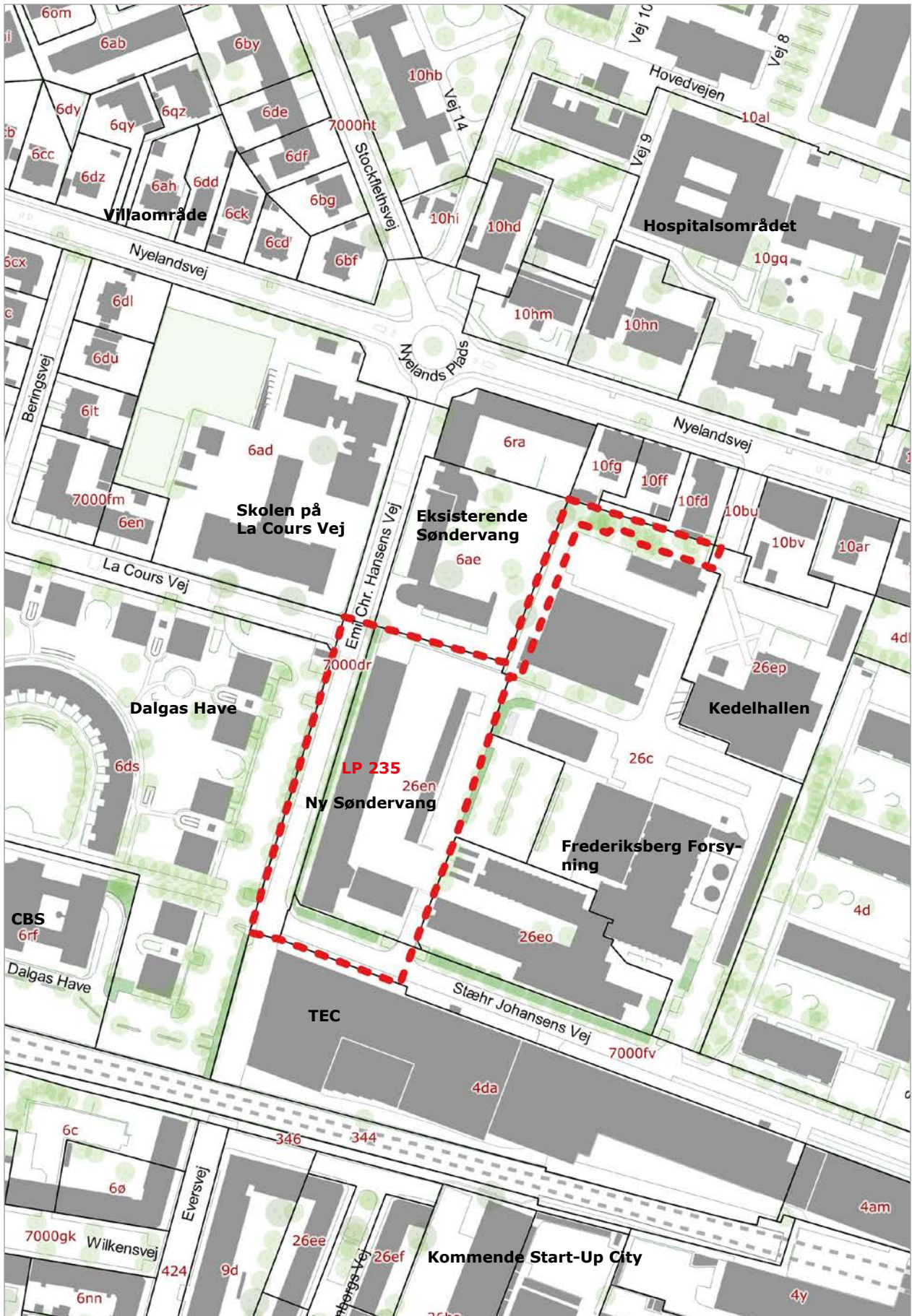
E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

Maj 2022

# Forslag til lokalplan 235 for Ny Søndervang

## INDHOLD

|   |    |
|---|----|
| REDEGØRELSE .....   | 5  |
| Indledning .....  | 5  |
| Baggrund for lokalplanen .....                                | 5  |
| Det eksisterende område .....                                 | 7  |
| Lokalplanens indhold .....                                    | 10 |
| Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer .....     | 30 |
| Forhold til kommuneplanens specifikke rammebestemmelser ..... | 44 |
| Forhold til anden planlægning og lovgivning .....             | 44 |
| BESTEMMELSER .....  | 53 |
| 1. Lokalplanens formål .....                                  | 53 |
| 2. Områdets afgrænsning .....                                 | 53 |
| 3. Områdets anvendelse .....                                  | 54 |
| 4. Matrikulære ændringer/Udstykning .....                     | 54 |
| 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....                      | 54 |
| 6. Bebyggelsens omfang og placering .....                     | 55 |
| 7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                         | 57 |
| 8. Ubebyggede arealer .....                                   | 61 |
| 9. Klima- og miljøforhold .....                               | 64 |
| 10. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....       | 65 |
| 11. Grundejerforening .....                                   | 65 |
| 12. Ophævelser af lokalplan og servitutter .....              | 65 |
| 13. Forudsætninger for ibrugtagning .....                     | 66 |
| 14. Retsvirkninger .....                                      | 67 |
| 15. Vedtagelse .....  | 67 |
| Kortbilag .....   | 68 |
| Bilag .....   | 97 |
| Bilag 22: Servitutredegørelse .....                           | 97 |



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 235.

## BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

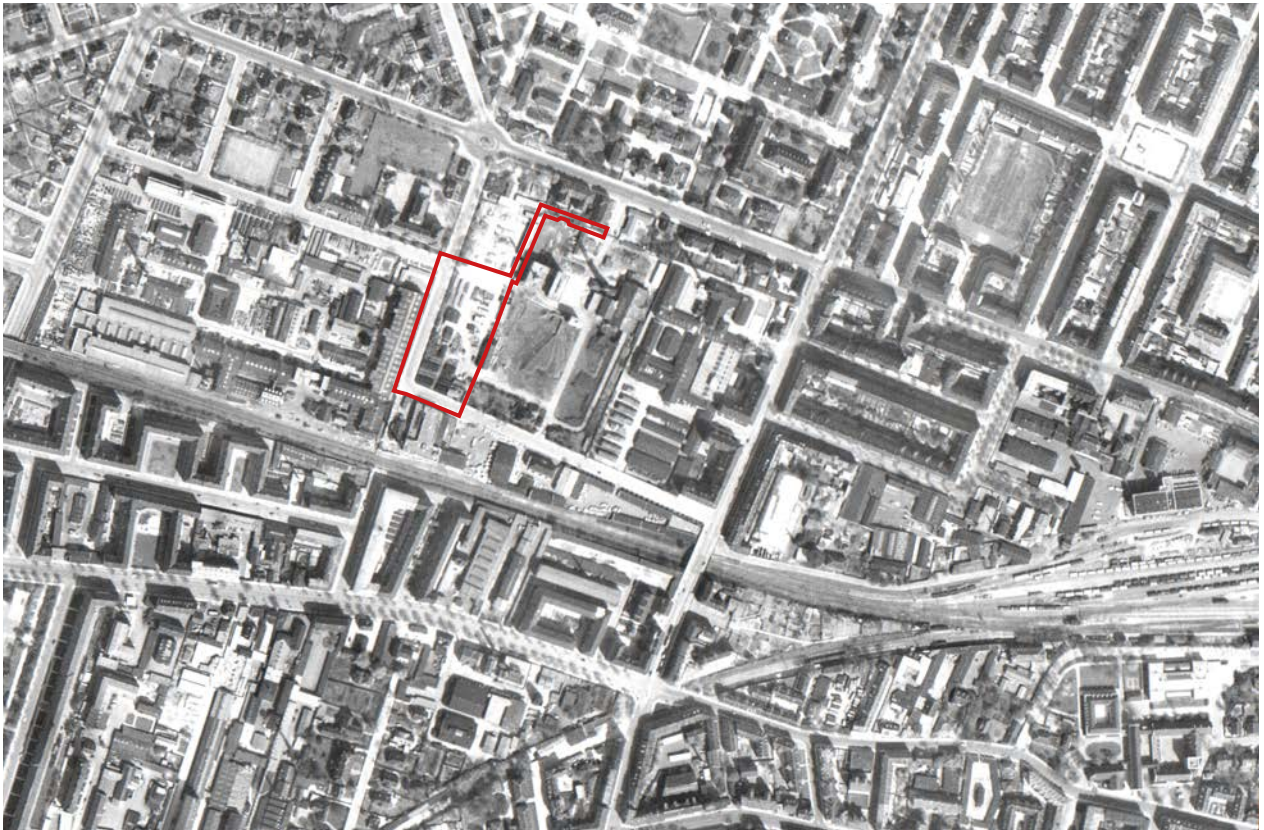
Den 8. april 2019 besluttede kommunalbestyrelsen, at der skulle arbejdes med muligheden for at opføre et nyt plejecenter og botilbud samt undervisningslokaler og udendørsfaciliteter som blandt andet kan benyttes af en "Klimaskole" ved Emil Chr. Hansens Vej og Stæhr Johansens Vej. Arealet (del af matr.nr. 26c og del af matr.nr. 26en) anvendes ved lokalplanens udarbejdelse primært til garage og værksteder for Frederiksberg Forsyning.

Ny Søndervang erstatter blandt andet eksisterende Søndervang plejehjem, der rummer 105 plejeboliger, og er placeret på den tilstødende nordlige matrikel. Samtidig etableres et botilbud med 24 boliger og projektet rummer således 129 plejeboliger i alt. Frederiksberg Forsyning driver i dag en Klimaskolen, og de nye faciliteter kan anvendes til samme formål.

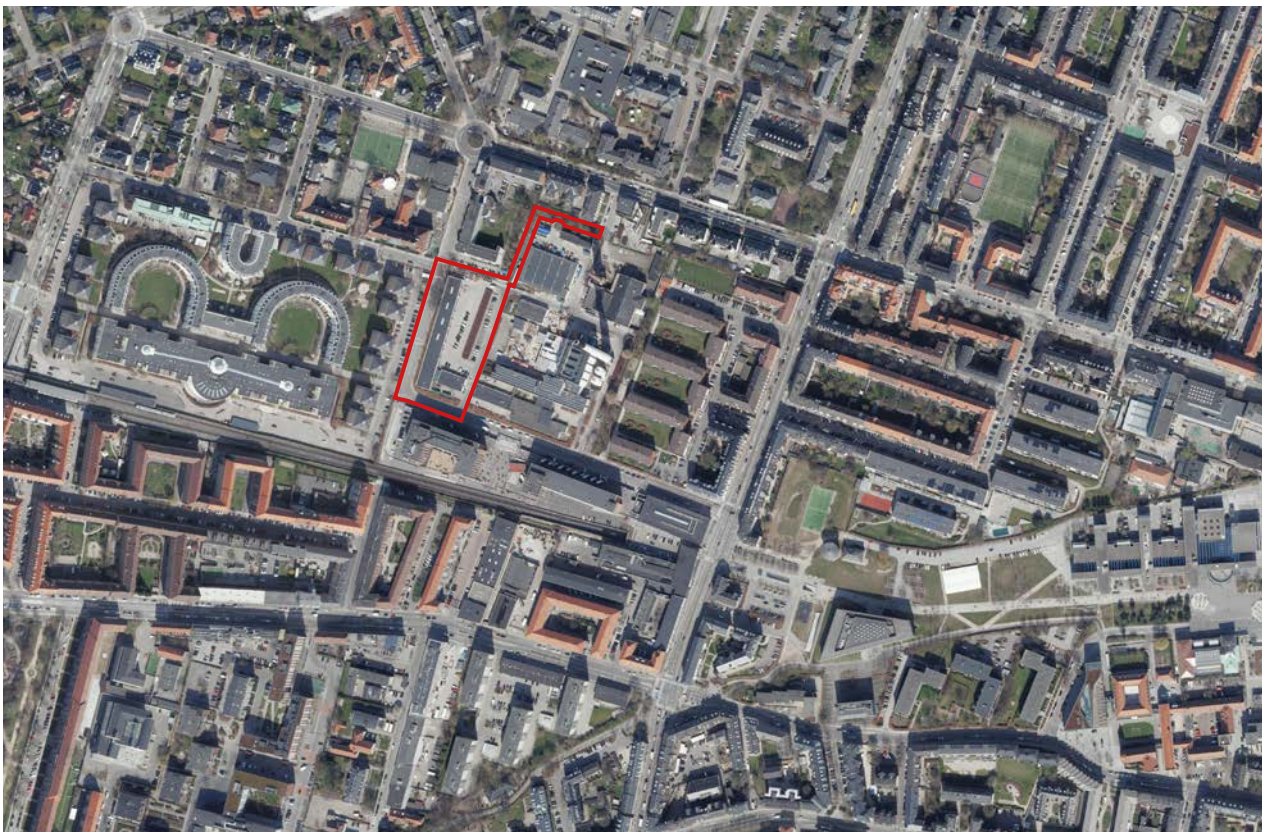
Der er yderligere 15. juni 2020 truffet politisk beslutning om at arbejde videre med at forbedre trafiksikkerhed og færdsel i området samt at etablere opholdsarealer af høj kvalitet på de omkringliggende udearealer. Blandt andet ved et løsnings-scenarie med "Klimaboulevard" og gågade på Emil Chr. Hansens Vej og en ny sti bag om eksisterende Søndervang plejehjem som skaber en ny forbindelse til kultur- og sportscenter Kedelhallen.

Opførelsen af Ny Søndervang indgår som en del af den politisk vedtagne Masterplan for Modernisering af Plejeboliger på Frederiksberg.

Projektområdet var ved lokalplanens udarbejdelse delvist omfattet af Lokalplan 218 for del af Frederiksberg Forsyning Stæhr Johansens Vej 38 og Byplanvedtægt nr. 17 for et område begrænset af Nylandsvej, østskellet af matr.nr. 10bv, del af nordskellet samt østskellet af matr.nr. 26c og Nylands Plads. Med nærværende lokalplan aflyses del af Lokalplan 218 og del af Byplanvedtægt 17 og giver mulighed for opførelse af samlet byggeri til plejecenter, botilbud og undervisningsfaciliteter.



*Luftfoto af bydelen og området 1954*



*Luftfoto af bydelen og området 2021*

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Området afgrænses af Stæhr Johansens Vej med TEC (Teknisk Erhvervsskole Center i 8 etager) mod syd, Emil Chr. Hansens Vej og Dalgas Have (5 etager) mod vest, eksisterende Søndervang plejehjem (5 etager) mod nord, og mod øst af "Logistikvejen" og Frederiksberg Forsyning.

### Historisk

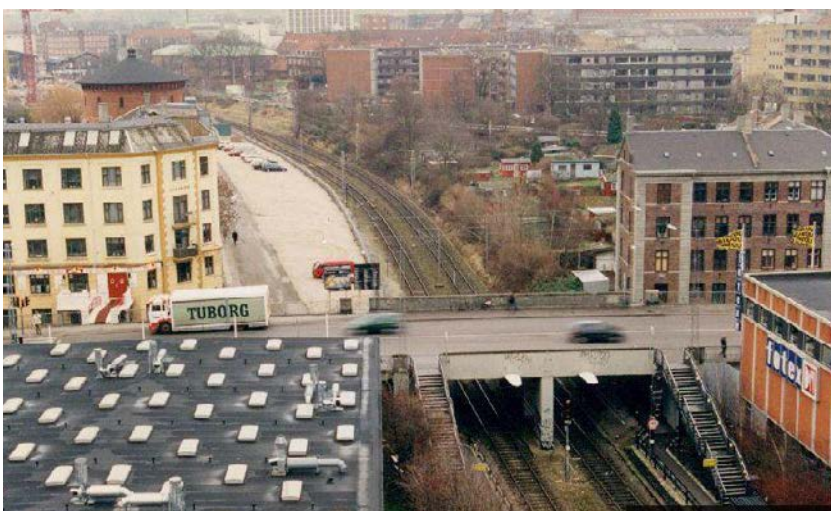
Trods sin meget centrale placering på Frederiksberg, adskiller byområdet sig på flere områder fra det øvrige Frederiksberg. Imens andre dele af byen blev udbygget med karakteristiske karréstruktur og villakvarterer sidst i 1800-tallet og starten af 1900-tallet, blev der på dette område i 1903 anlagt forbrændingsanstalt til produktion af fjernvarme på Frederiksberg. Det foregik i Kedelhallen, en bygning som i dag er omdannet til kultur- og sportscenter.



Frederiksberg Forsyning (Forbrændingsanstalt) ca. år 1949



Forbrændingsanstalt ca. år 1903



Falkoner Allé og viadukten over S-banen ca. 1997. I dag metrobanesporet og byrum mellem TEC og Føtex

Umiddelbart syd for projektområdet skar jernbanen – senere S-togs banen – sig gennem byen. Nordre Fasanvej var på dette sted helt frem til årtusindskiftet hævet en etage over S-banen ved en viadukt, hvilket har sat tydelige spor i byens arkitektur i dette område. Først i forbindelse med anlægget af metrolinjen (M1 og M2), blev viadukten nedlagt og Nordre Fasanvej placeret i terræn.

Da man anlagde metroen, besluttede man, at stykket mellem Nordre Fasanvej og Vanløse St. skulle føres over terræn via det gamle jernbanetracé. Derfor er byen fortsat opdelt på dette sted, og der er aktuelt ikke forbindelse på tværs på et ca. 1 km langt stræk mellem Nordre Fasanvej og Dalgas Boulevard. Aktuelt er der dog planer om at skabe en ny cykel- og gangforbindelse over metroens tracé fra det kommende Start-Up City over til TEC og videre ned mod Stæhr Johansen Vej.

### **Arkitektur og bygningstypologi i området**

Både den historiske funktion som erhvervsområde og infrastrukturen har været medvirkende til at området, i modsætning til mange andre steder på Frederiksberg, arkitektonisk fremstår mindre homogent. Man finder således bygninger i området fra flere forskellige arkitektoniske retninger.

Eksempelvis funktionalisme (den eksisterende gamle del af plejehjemmet Søndervang mod Nylandsvej) og postmodernisme (Dalgas Have og den eksisterende kommunalt ejede del af Søndervang, hhv. vest og nord for projektområdet), historicisme (Skolen på La Cours Vej) og modernisme (TEC).

Frederiksberg Forsyning øst for projektområdet er primært opført i 1970'erne, men udvidet igennem årene. Forsyningsbygningerne fremstår med hvide betonfacader og mørke vinduesbånd udformet som en lav randbebyggelse mod vejen der danner rammen om et centralt placeret 24 meter højt kedelhus, vandværk med blødgøringsanlæg og en 125 meter høj skorsten mod midten.

På grund af viadukten på Nordre Fasanvej har området på dette sted i byen, også omkring Stæhr Johansens Vej, i mange år været en bymæssig bagside - i praksis en form for kælderetage. Derfor fremstår bygningsfacaderne mange steder lukket, uden særlig detaljering, eller der er etableret parkering i terræn mod gadesiden, som man ser langs hele TEC's facade mod Stæhr Johansens Vej.

Området har et potentiale for at kunne tilbyde noget helt nyt og vende udviklingen, hvis der skabes bedre forbindelser for særligt bløde trafikanter, både internt og til resten af byen. Dertil kan bagsidekarakteren med lukkede og oplevelsesfattige bygningsfacader ændre karakter mod mere åbne og oplevelsesrige facader og grønne byrum.



## Forudgående proces

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en totalentreprisekonkurrence udskrevet 16. marts 2021 med en udpeget vinder 4. januar 2022. Forud har der i løbet af efteråret 2019 været afholdt en bred inddragelsesproces med centrale aktører og nærmeste naboer i området, der sammen med en trafikanalyse, har dannet grundlag for en bystrategisk analyse af bydelen og projektområdet. Fra 15. december 2021 til 12. januar 2022 har der været indkaldt idéer og forslag - en forudgående offentlig høring - jf. planlovens § 23c, da rammeområdet i kommuneplanen ændrer anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent.



Søndervang - Den selvejende institutions bygning



Plejhjemmet Søndervang - Kommunens bygning



Skolen på La Cours Vej



Dalgas Have



Frederiksberg Forsyning



Emil Chr. Hansens Vej med forsyningen på højre side og Skolen på La Cours vej på venstre side



Stæhr Johansens Vej med TEC på højre side og forsyningen på venstre side

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

### **Formål**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et nyt byggeri til plejecenter, botilbud og undervisningslokaler - under ét kaldet Ny Søndervang.

Lokalplanen sikre samtidig at der etableres nye opholdsarealer i tilknytning til Ny Søndervang, samt en gåsti som binder området sammen med kultur- og sportscenter Kedelhallen.

Endelig muliggør lokalplanen nyindretning og fredeliggørelse af del af Emil Chr. Hansens Vej, mellem Stæhr Johansens Vej og La Cours Vej samt nyindretning af del af Stæhr Johansen Vej. Derudover sikres fælles adgangsvej til brug for Frederiksberg Forsyning og Ny Søndervang.

### **Frederiksbergstrategien**

Bygningsfacaderne på den nye bebyggelse tager udgangspunkt i kvaliteter fra de omkringliggende bebyggelser i forhold til materialer, proportioner, samt detaljering og indpasser sig dermed respektfuldt i den eksisterende by. Samtidig ændres asfalterede arealer til grønne beplantede byrum.

På den måde medvirker projektet derfor til at indfri Frederiksbergstrategiens mål om at "udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter, når vi tilføjer nyt eller laver om i byen." Samt målet om at "bygge videre på Frederiksbergs grønne identitet ved at skabe flere grønne åndehuller og grønne forbindelser samt fremme bynatur og biodiversitet."

### **Bygningernes udformning**

Ny Søndervang skal være et sted, hvor generationer mødes. Fra de yngste i Klimaskolen til de ældre beboere i plejecenter og botilbud. Arkitekturen skal understøtte de forskellige gruppers behov og temperamenter samt mødet borgerne imellem.

#### *Skala og bygningstypologi*

Funktionsmæssigt opleves Ny Søndervang som ét hus, mens det arkitektonisk opleves som to huse tilpasset den bymæssige kontekst. (Ned)skalering og bygningstypologier (karréen og villaen) udgør et vigtigt arkitektonisk hovedgreb for Ny Søndervang og medvirker til at formidle overgangen fra byskala til villakvarter. Fra kommende Start-Up City's 13 etager og TEC's 8 etager til det mere grønne og opløste villakvarter mod nord. De forskellige bygningstypologier skaber samtidig hver deres identitet til hhv. plejecenter (karré) og botilbud (villa).

### *Hovedbygningen – Plejecenter og Klimaskole*

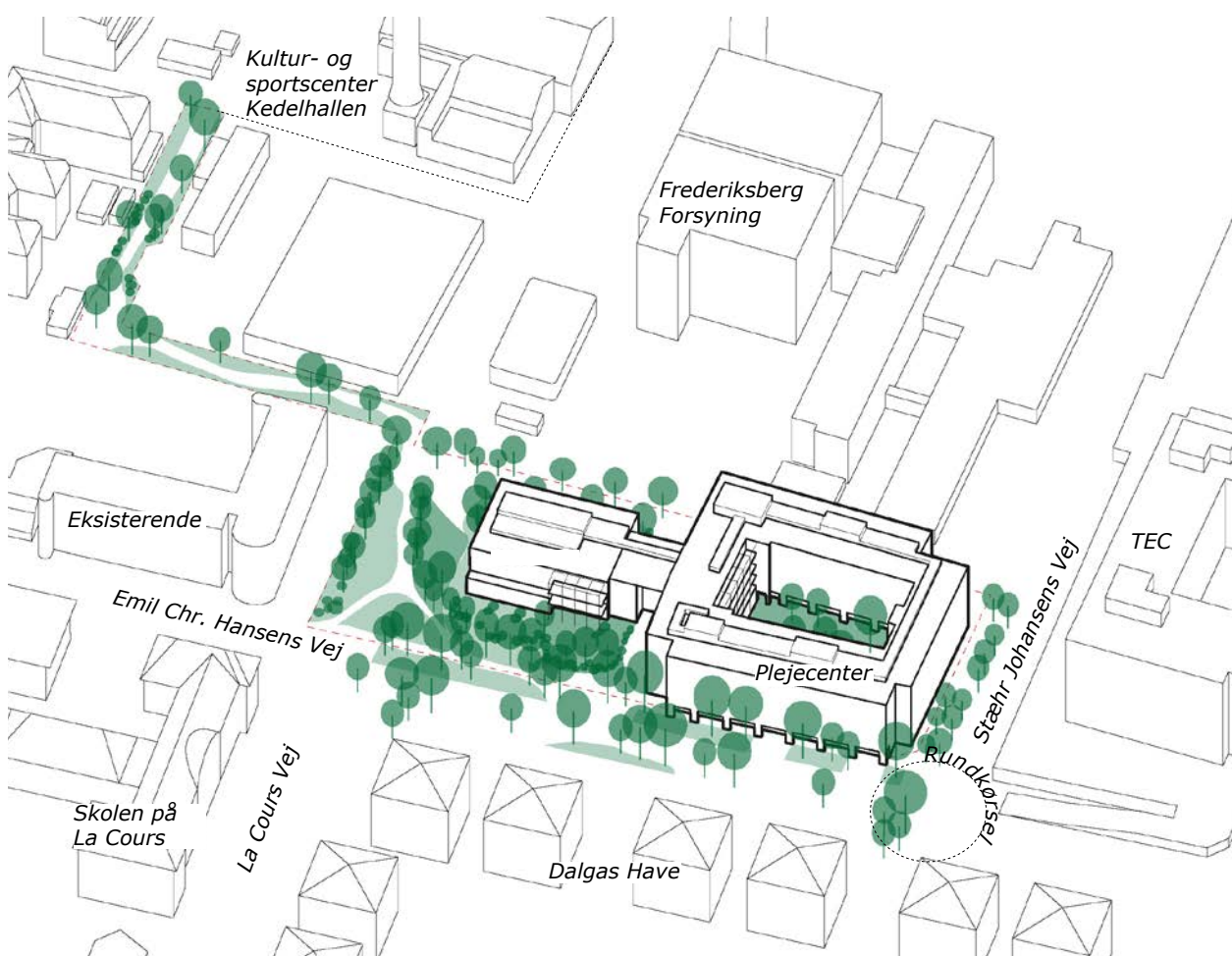
Hovedbygningen er udformet som en klassisk karréstruktur i 5 etager. Med sin placering mod hjørnet af Emil Chr. Hansens Vej og Stæhr Johansens Vej defineres de to gadestrækninger og det nye byrum mod hjørnet, hvor vejene mødes. Hovedbygningen rummer plejecenterets 105 boliger, en række fælles funktioner i stueplan samt undervisningslokaler i bygningens nordvestlige hjørne mod den nye byhave og Klimahave.

### *Botilbuddet*

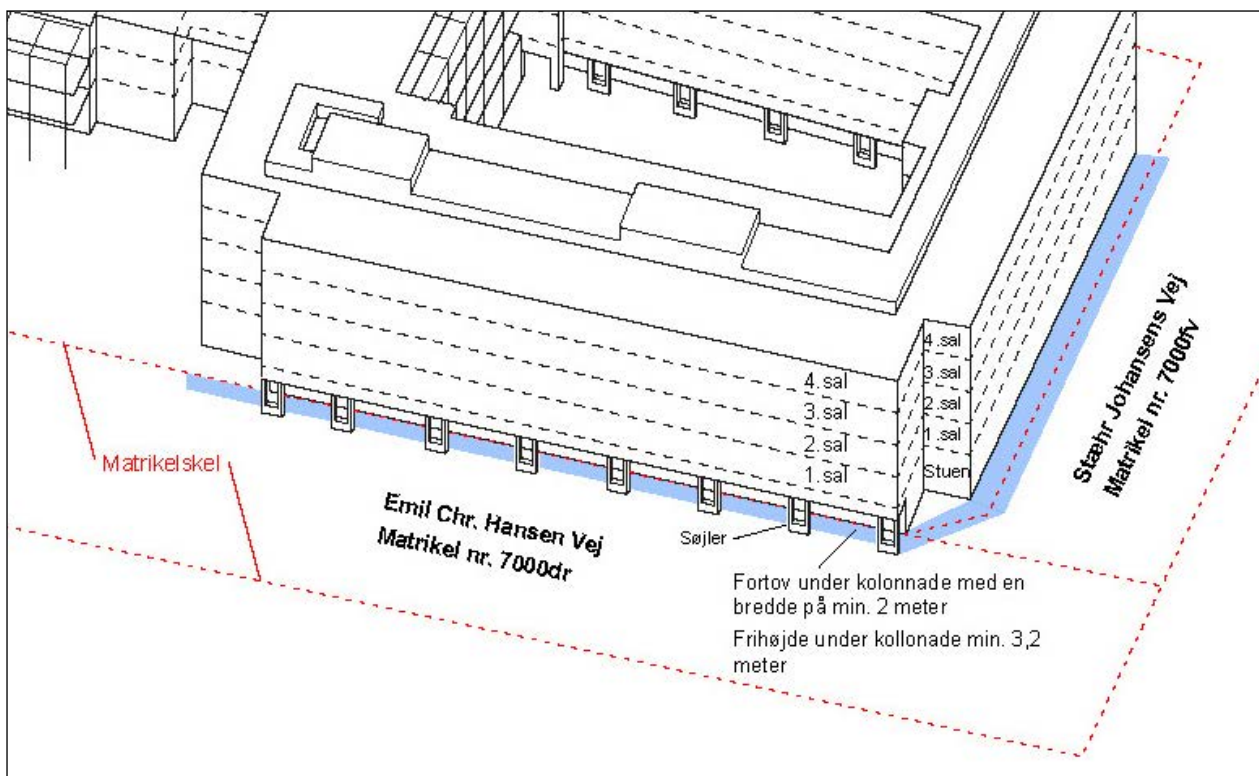
Botilbuddet er udformet som en stor Frederiksbergvilla i 3 etager, der trækker sig tilbage fra Emil Chr. Hansens Vej. Det giver plads til et åbent haverum med afskærmet teraphave til botilbuddet og en sansemættet have med træer, spejl bassin og bede til glæde for beboere såvel som lokalområdet som helhed.

### *Hovedindgang og bindeled*

Hovedindgangen til Ny Søndervang er placeret i en transparent 3-etages portbygning, som forbinder plejecenter og botilbud. Bygningen rummer 2 dobbelthøje foyerrum, der vender sig mod forpladsen ved Emil Chr. Hansens Vej og mod Logistikvejen, hvorfra man ankommer i bil.



Landskabet udføres som et vildt og mangfoldigt grønt område. Området rummer både offentligt tilgængelig have, klimaskolens have, beskyttede haver for beboere samt en offentligt sti, der kobler bebyggelsen til Kedelhallen mod nord. Bebyggelsens variation i etagehøjde skaber en glidende overgang mellem den lavere eksisterende bebyggelse mod nord og den højere bebyggelse mod syd.



Figur 1. Bygningsfremspring 1.-4.sal mod øst, som rager ud over eksisterende vejskel (Emil Chr. Hansens Vej) og søjler er placeret på vejmatrikel. Fortov føres under kolonnaden langs plejecentrets østlige og vestlige facade.

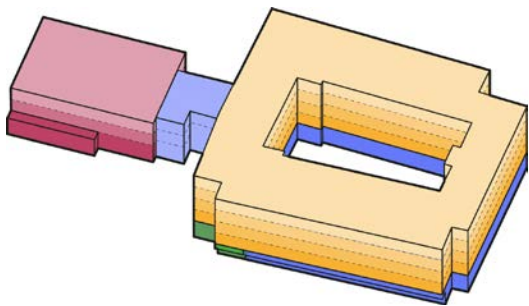
#### Plejecentrets østlige facade og bygningsfremspring

Plejecentrets vestlige facade mod Emil Chr. Hansens Vej er udformet således, at stueetagen er placeret på egen grund inden for eksisterende matrikelgrænse. Derimod er de øvre etager (1.-4. sal) placeret, så de rager ud over matrikelgrænsen på vejmatriklen (7000dr). Ligeså er søjlerne, der bærer disse øvre etager, placeret på selve vejmatriklen. Kolonnaden udformes med offentligt fortov under de fremskudte etager som vist på figur 1. Løsningen forudsætter derfor, at der overføres areal fra offentlig vej.

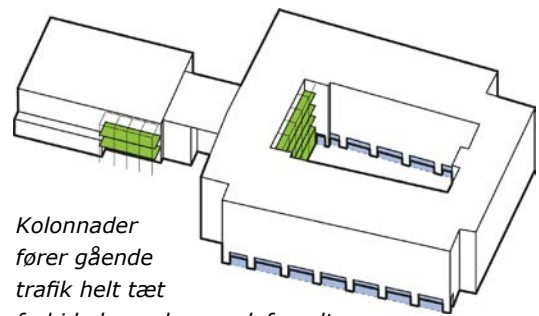
#### Bygningernes arkitektur

Ny Søndervangs arkitektur udspringer af byens stilfærdige men værdige boligbyggeri. Med rolige facader i blank mur, en fast rytme af vinduer og murværk, særlige detaljer omkring vinduer og ved tag, velproportionerede åbninger og præcise udskæringer og fremspring. Stueetagen er en smule højere end de øvre etager, og udgør den bymæssige base, der taler direkte sammen med Frederiksbergs fine gamle bygninger. Fortov er på øst- og vestfacader trukket ind i bygningens kolonnader, som bidrager med en oplevelsesmæssig kvalitet, der i omhu og detalje viser hensyn til byens borgere og bygningens brugere. Moderne betonsøjler formgivet som en dobbeltsøjle kronet af en enkel konsol spiller sammen med kolonnadens fint forarbejdede trælistes.

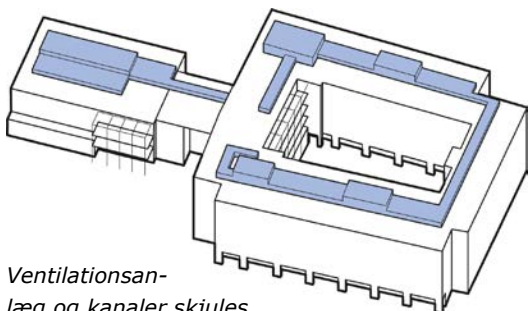
Arkitekturen balancerer mellem en traditionel og nøgtern arkitektur og et moderne byhus, hvor materialer og byggeteknik er radikalt forandret. Velisolerede ydermure, store vinduespartier,



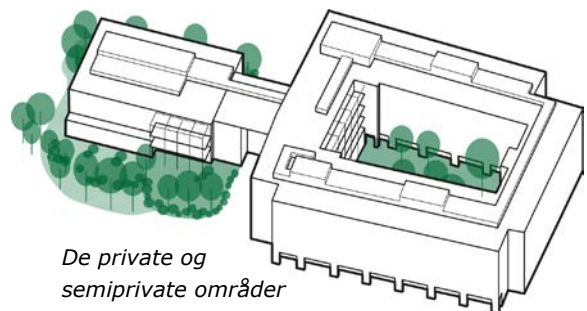
- plejecenter
- hovedindgang
- botilbud
- fælles faciliteter
- botilbud - multihandicap
- klimaskole



*Kolonnader fører gående trafik helt tæt forbi bebyggelsens udfvendte funktioner i stueetagen. Altaner og et orange giver beboere let og beskyttet adgang til det fri.*



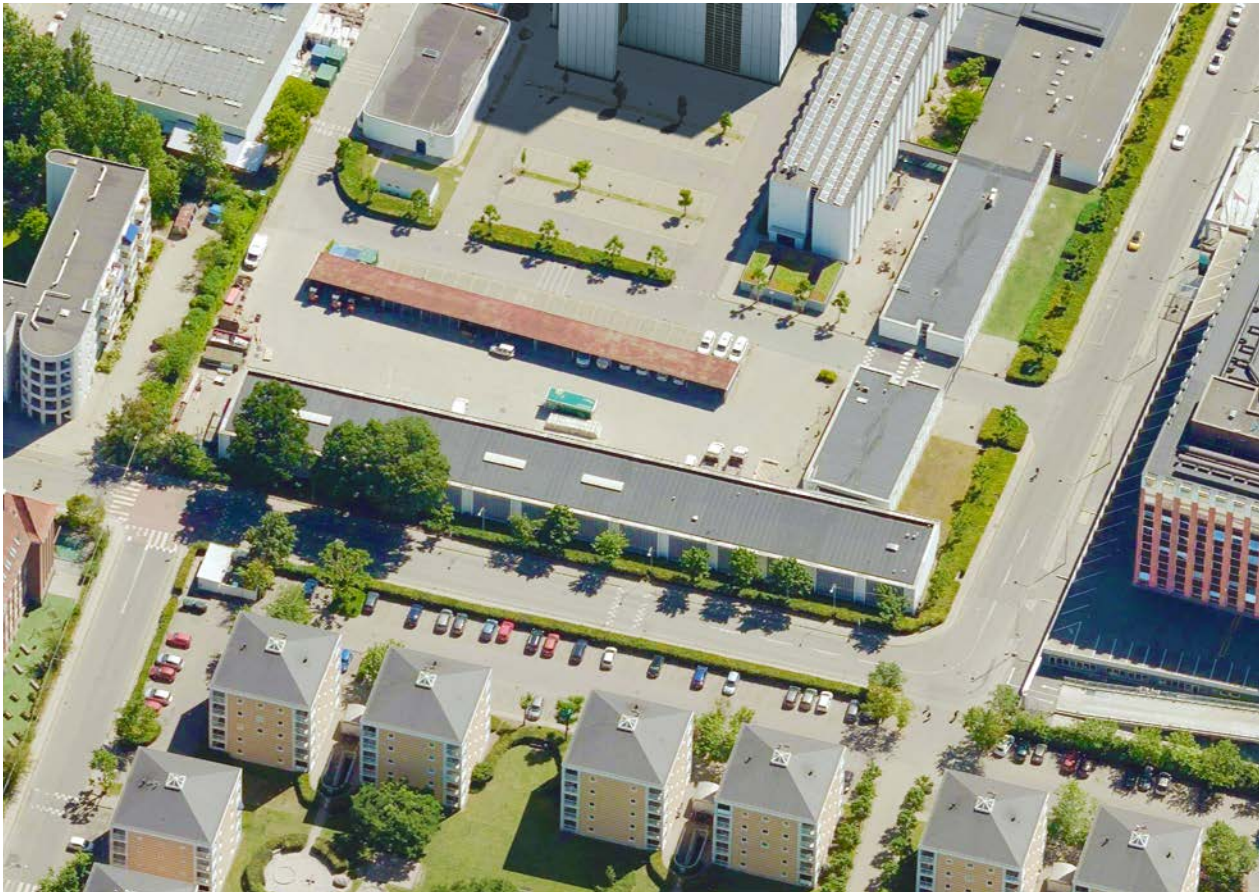
*Ventilationsanlæg og kanaler skjules i taghuse i variende højde. Solceller placeres på taget af disse taghuse.*



*De private og semiprivate områder omkring bebyggelsen markeres med beplantning og i mindre omfang hegn. Et grønt gårdrum sikrer grøn udsigt fra indliggende boliger og funktioner.*



*Visualisering af Ny Søndervang set fra nord mod syd. I baggrunden ses den 5 etager høje plejecenterbygning. I venstre side botilbuddet i 3 etager med begrønnet stuefacade. Botilbuddets har vestvendte altaner med et karakteristisk formsprog i en let stålkonstruktion. Haverummet henvender sig mod Emil Chr. Hansens Vej og rummer bl.a. udendørs faciliteter til Klimaskolen.*



*FØR BILLEDE: Skråfoto af området, grunden og Frederiksberg Forsyning.*



*EFTER BILLEDE: Visualisering af Ny Søndervang på skråfoto af området. Til højre anes TEC bygningen, og mod venstre eksisterende Søndervang Plejehjem. I forgrunden ses punkt-husene i Dalgas Have og bag ved Ny Søndervang (for oven) Frederiksberg Forsyning.*

enkle værn i opsvejst stål, tilbagerykning af den inddækkede sternkant, bæltegesimsbånd, udgør de væsentlige greb i at skabe en stærk arkitektonisk helhed.

Omkring trapperum ved hovedindgangen og mod nord samles store glaspartier i en enkel opsprodsning omgivet af rolige murflader. Portbygningens dobbelthøje transparente foyerrum og botilbuddets enkle artikulering understreger et moderne byggeri, der er sin tid bevidst.

### **Bygningernes facader**

Ny Søndervangs bygninger er samlet under ét tag, med samme facadedetaljering mod alle offentlige rum: Facader i rød tegl med rød fuge, med standerskifte henover vinduespartier, bæltegesimsbånd ved etagespring og en særlig tilbagerykning af sternkanten binder hele institutionen sammen.

Vinduesprofiler i en mørk grøn, der går igen ved inddækninger og stålværn ved franske altaner, udgør sammen med det monokrome røde murværk et velafstemt billede på et moderne boligbyggeri. Der etableres udvendig solafskærmning, tilpasset bygningens arkitektur og farveholdning. Eksempelvis som grønne markiser.

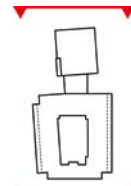
Plejecentrets karrébyggeri efterlader et indre gårdrum med en frodig grøn have og lysåbne træer. Etagehøjder varierer, således at stueetagen er højere end de øvrige etager. For at sikre rimelige dagslysforhold i alle boliger er facader mod gårdhaven holdt i en lys teglsten, der filtses i en lys puds i en varm tone. En kolonnade langs gårdens periferi tilbyder beskyttet udeophold og et mere 'blødt' rum i form af en varm trælistebeklædning på væg og i loft. Facader og materialer er alle steder afstemt i forhold til funktion, oplevelse, arkitektur og holdbarhed.

#### *Begrønnede facader*

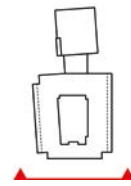
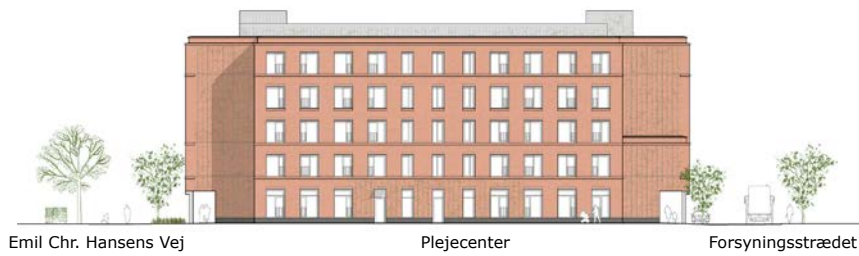
Ved sydfacaden mod Stæhr Johansens Vej etableres plantebede på begge sider af personalets hovedindgang. Der opsættes espalier på facaden til og med stueetagen, som beplantes med forskellige arter, der blomstrer henover forår og sommer og giver farve ud over det rent grønne. På samme måde opsættes espalier i hele bygningens højde ved de to hjørneudskæringer mod syd. Hele stueetagen på botilbuddet beklædes ligeledes med espalier.

### **Bygningernes materialer**

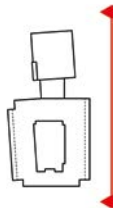
Ny Søndervang er gennemgående holdt i materialer, der patinerer smukt og ikke er driftstunge: Det blanke murværk i rød tegl med rød fuge mod det offentlige rum taler sammen med Frederiksbergs mange røde teglbygninger og er sikret en lang levetid. Teglstenen med den røde fuge fremstår mere monolitisk og moderne end byens ældre bygninger. Med få virkemidler signalerer Ny Søndervang en bygning af sin tid i et traditionelt formsprog, hvor detaljerne afslører omhu og tidssvarende byggeteknik



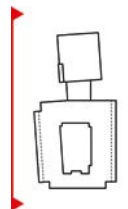
*Nordfacade - mod Klimaskolens have*



*Sydfacade - mod Stæhr Johansens Vej*

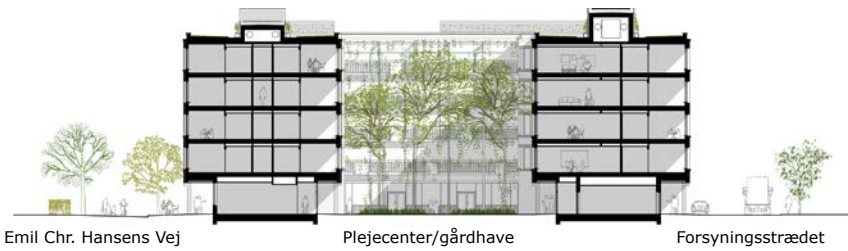


*Østfacade - mod Forsyningsstrædet*

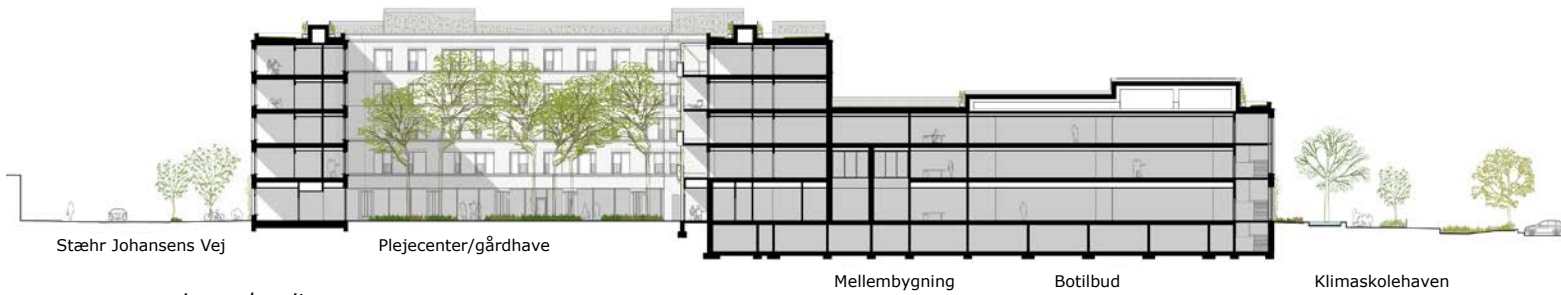


*Vestfacade - mod Emil Chr. Hansens Vej*





*Tværsnit*



*Længdesnit*

Den røde mur indgår i elegant kompagniskab med de mørkegrønne vinduer og franske altaner. Sålbenke er i en klassisk skifer og understreger den moderne arkitekturs leg med de klassiske forbilleder i velkendte løsninger, der holder.

Kolonnadernes betonsøjler med konsol i et dobbeltsøjle motiv skaber en særlig stemning sammen med det kostede betongulv, de træklædte facader og lofter i søjlegangen samt markeringer i gulvet i form af træpartier ud for dobbeltsøjlen. Mellem dobbeltsøjlerne kan etableres træbænke, hvor den siddende kan beskue bylivet med fødderne i det grønne lige på den anden side.

Store vinduespartier til alle boliger tilbyder godt dagslys og udsyn til træer (og byliv). Solafskærmning, eksempelvis som grønne faldarmsmarkiser sikrer, at borgeren kan kigge ud uden at blive blændet, når solen skinner. Markiser i grøn farve der tilpasses vinduesprofilernes grønne farve, kan blive en del af Ny Søndervangs signatur.



*Kolonnadens søjler er placeret parvis, som dobbeltsøjler*

Plejecenter og botilbud rummer begge store altaner i forbindelse med de større opholdsrum. Plejecentrets fælles altaner er at finde i det indre gårdrum, hvor botilbuddets vestvendte fælles altaner orienterer sig mod den mere offentlige forplads. En let stålkonstruktion malet dyb mørkegrøn udgør endnu et lag i et hus, der både lukker sig om sig selv og beskytter sine beboere, men samtidig fremstår åbent, grønt og imødekomende. Placeret ved hovedindgangens store glaspartier indgår altanens stålkonstruktion i en tydelig dialog med vinduernes sprosser – tilføjet et grønt dynamisk lag i form af velvalgte klatreplanter, der filtrerer solens stråler og tilbyder noget for alle sanser.

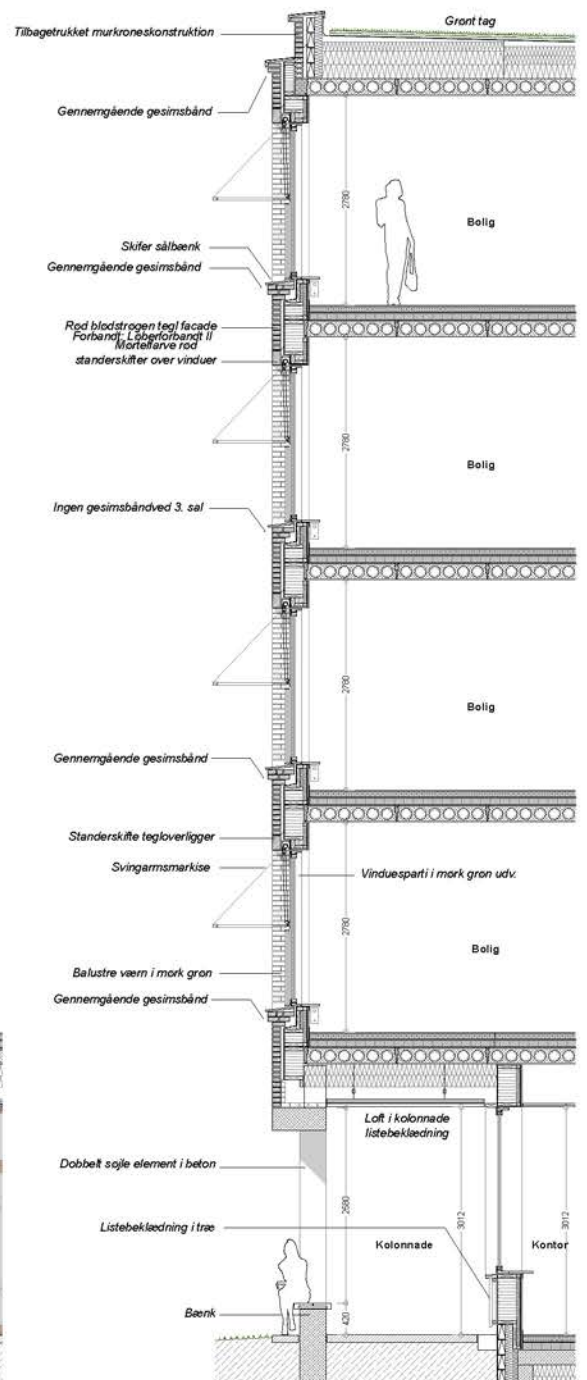
Hovedindgangens etagehøje glaspartier står her sammen med en varm trælistebeklædning, der iklæder trappetårn og hele den nordlige væg i portbygningen. Trælisterne svarer 1:1 til trælistebeklædningen i kolonnaderne. Der hvor borgerne kommer helt tæt på bygningen, udgør en varm træbeklædning et blødt og 'imødekomende' lag, der går igen i hoveddørens dørgreb, som signalerer hjem og værdig arkitektur



*Visualisering af plejecentrets indre gårdrum, med en frodig grøn have og lysåbne træer. Facader i lys teglsten, filtset i en lys puds i varm tone. En kolonnade langs gårdens periferi tilbyder beskyttet udeophold og et mere 'blødt' rum i form af en varm trælistebeklædning på væg og i loft.*



Facadeudsnit Kolonnade - 1:100



Delsnit facade Plejecenter - 1:100



**Teknikhuse**

Beklædes med aluminium og begrønnes eventuelt

**Murkrone**

Tilbagetrukket murkrone og gennemgående gesimsbånd

**Solafskærmning**

Udføres som faldarmsmarkise eller screens

**Murstensudtryk**

Sten og fuger udføres i samme røde nuance og gennemgående gesimsbånd udsmykker facaden

**Standerskifter**

Standerskifter over vinduer

**Vinduer og balustre**

Vinduesprofiler i træ/alu, hvor aluminium er yderst malet i mørk grøn. Opluk er synlige.

**Gesimsbånd**

Bæltegesimsbånd ud for 1., 2., og 4. sal. Rulleskifte over gesimsbånd

**Søjle elementer**

Langs kolonnaden er dobbelt søjle elementer i beton med indbygget bæk placeret

**Facade og loft i kolonnade**

Udføres med listebeklædning i træ



Tilbagetrukket murkrone



Faldarmsmarkise



Rulleskifte



Mursten og fuger i samme røde nuance



Vinduespartier og balustre i samme farve



Træliste beklædning og beton søjler i kolonnade



**Teknikhuse**  
Beklædes med aluminium og begrønnes eventuelt

**Murkrone**  
Tilbagetrukket murkrone og gennemgående gesimsbånd

**Solafskærmning**  
Udføres som faldarmsmarkiser eller sceens

**Murstensudtryk**  
Lys gylden teglsten - kan filtses eller vandskures til lys overflade

**Vinduer og balustre**  
Vinduesprofiler i træ/alu, hvor aluminium er yderst, males lys grå. Opluk er synlige. Balustre i opsvejt stål, malet i samme lyse grå som vinduesprofiler.

**Søjle elementer**  
Langs kolonnaden er dobbelt søjle elementer i beton med indbygget bænk placeret

**Facade og loft i kolonnade**  
Udføres med listebeklædning i træ



Tilbagetrukket murkrone



Faldarmsmarkise



Lys murstensfacade mod grønt gårdrum



Materiale reference  
Teglfacade, beton søjle og træliste beklædning



Materiale reference  
Træliste beklædning og beton søjler i kolonnade



Facade i stue-  
etage begønnes



Tilbagetrukket  
murkrone

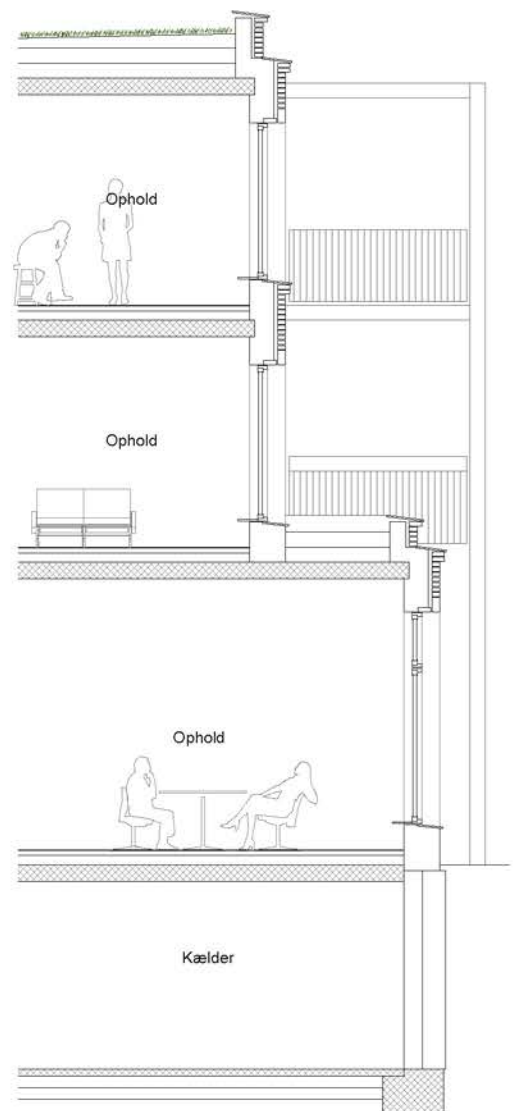


Mursten og fuger i  
samme røde nuance

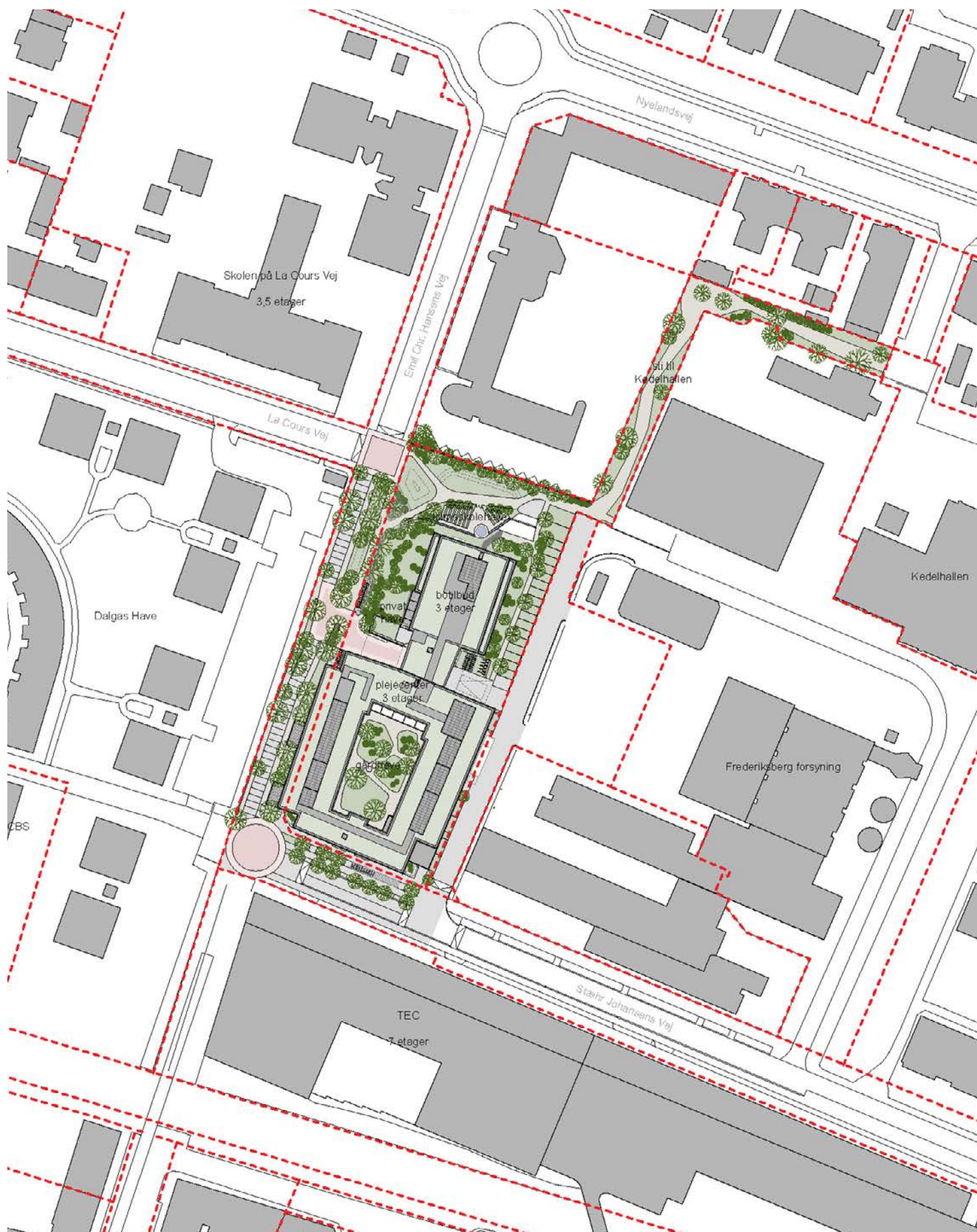


Altaner i mørk  
grøn stål

Facadeudsnit Botilbud mod vest - 1:100



Delsnit facade Botilbud - 1:100



Situationsplan





## Udendørs arealer og byrum

Landskabet omkring Ny Søndervang baserer sin identitet på klima, energi, biodiversitet, mikroklima, social mangfoldighed og oplevet kvalitet.

### *Campusstrøget (del af Stæhr Johansens Vej)*

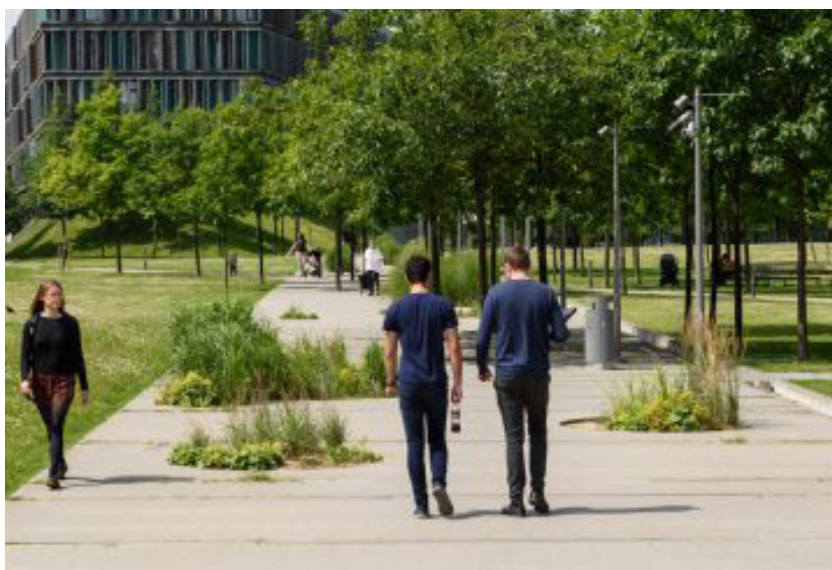
Flertallet af besøgende formodes at ankomme via Stæhr Johansens Vej (Campusstrøget), der opleves som en urban allé med akacietræerne. Kørebanen forslås indsnævret til 6 meter, flankeret af udsparinger i fortovet til plantebede og værksteds- og opholdsdæk. Lave lysstandere kan medvirke til at skabe en intim stemning under træernes kroner. Knudepunktet, hvor Campusstrøget og Klimaboulevarden (Emil Chr. Hansens Vej) møder Dalgas Have og fremtidig cykelforbindelse over metrobanen (mellem TEC og kommende Start-Up City), markeres ved et nyt byrum med brostensbelægning i et cirkulært mønster.



Referencefoto - gadeforløb med acacietræer



Referencefoto - brostensbelægning



Referencefoto - grønt gadeforløb med betonbelægning



Referencefoto - stemningsskabende beysning



Landskabsplan

- rodvenligt bærelag
- nye buske
- nye træer
- eksisterende træer
- eksisterende bevarelsværdige træer

### *Klimaboulevarden (del af Emil Chr. Hansens Vej)*

Klimaboulevarden (Emil Chr. Hansens Vej) kan udformes som en sivegade. Centralt med en kørebane udført i kostet beton, flankeret af stier i slotsgrus, regnvandsbede og af bygningens kolonnade. Efter kolonnadens 45 meter åbner stisystemet sig i en lille uformel plads i brosten. Midt på pladsen foreslås placeret et 'trinbræt' med bæk, vandkunst, borde og stole til snak, kaffe og avislæsning.

### *Klima- og skolehave*

I Klima- og skolehaven er det ønsket at sætte klima og energi højt på dagsordenen med visioner om et pædagogisk landskab, hvor emnerne klima og energi indarbejdes. Eksempelvis med et lille eksperimentarium, der viser, hvordan vedvarende energi og madproduktion kan skabe CO<sub>2</sub>-balance, og hvor børnene skal "have fingrene" i det hele.



Referencefoto - skolehave



Referencefoto. byhave med træer



Referencefoto - belægning i kostet beton



Referencefoto - klimaskoleforsøg



Referencefoto - begrønnet facade

Havens bygninger og tekniske anlæg tænkes som:

- Opsamling af tagvand i forsinkelsesbassin, bassin, vandrille og sluser med vand til vanding af klimahave.
- Vindmølle, vandmøller og solceller der genererer energi.
- Overfladevand som føres til regnbede, hvorved kloaker minimeres/udelades.
- Klimahave til læring omkring CO<sub>2</sub>-balance, permeabilitet, fotosyntese og vandforbrug.
- Haveskur til Klimaskolen med plads til opbevaring af undervisningsmateriale, kompost og ormeri.
- Et "Grønt vandfald" bestående af hængende haver, væg af klatre- og hængeplanter der føres op ved altanernes værn.
- Et mindre rodzoneanlæg til rensning af gråt spildevand.
- Overdækket og aflåst cykelskur med plads til store cykler og el-scootere inkl. opladningsstik.

Stien til Kedelhallen bliver Klimahavens nordlige afgrænsning. Nogle af de eksisterende træer ryddes, men den eksisterende "vilde mangfoldighed" bevares, og det er tanken at plante blomstrende buske mod naboerne imod nord. Stien kan indrettes med en bænk placeret, hvor stien drejer mod øst, og pullerter med lav belysning skal skabe en hyggelig og tryk atmosfære.

Ved hovedindgangen til Ny Søndervang findes en lille skærmet have til botilbuddet. Haven er flisebelagt for fuld tilgængelighed for dårligt gående og kørestole, og en græsplæne støder op til denne, omkranset af blomstrende buske, duftende stauder og græsser.

Hovedindgangen med en belægning i kostet beton og brosten skaber direkte adgang til Ny Søndervangs "café", der igen ska-



Referencefoto - sti mellem plantebede

Det vil blive skiltet at regnvand ikke er rent og bassinet derfor ikke må bruges af børn til f.eks. sopning mv.



Referencefoto - sidde møbel



Referencefoto - sidde møbel og vandkunst

ber direkte adgang til en gårdhave, hvor det er tanken, at der kan etableres orangeri. Gården i plejecenteret er reelt en have med bede, et vandspejl og stier i slotsgrus flankeret af kolonnader til udeophold de dage, hvor regnen siler stille ned.

Mod syd i gårdrummet er en større græsplæne, der kan fungere som trænings- og yogaareal med direkte adgang fra yogarum og fitnesscenter. Græsplænen udgør samtidig en tryghedsskabende flade for demente.

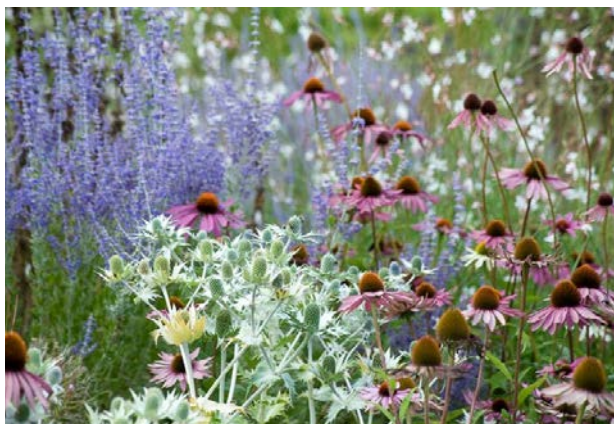
De øvrige plantebede i gårdrummet tilplantes med let løvede træer, med løv som skifter farve igennem årstiderne, blomstrende buske og duftende stauder i douche farver, græsser og en grøn bund af stedsegrønt bunddække. De lette trækroner tillader solens lys at trænge ned i gårdrummet og fungerer samtidig som et slør for indblik fra lejlighed til lejlighed.

I kolonnaden udføres belægningen af kostet beton, og i gårdrummet af slotsgrus. Alle døre har tilgængelig adgang til kolonnaden og gårdrummet.

Gårdhavens nordlige facade – som er sydvendt – står som et "grønt vandfald" af klatre- og hængeplanter, der slynger sig om brede altaner ud for beboernes sydvendte brede altaner, og beplantningen reducerer de akustiske svingninger og rumklange væsentligt. Det er tanken, at gårdhaven opleves som en let summen af liv fra haven, altanerne, boligernes åbne vinduer og eventuelt et orangeri.



Referencefoto - grønt vandfald



Referencefoto - blomsterbede



Referencefoto - vandkunst



Referencefoto - haverum



Referencefoto - trælister

## FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

### Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

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

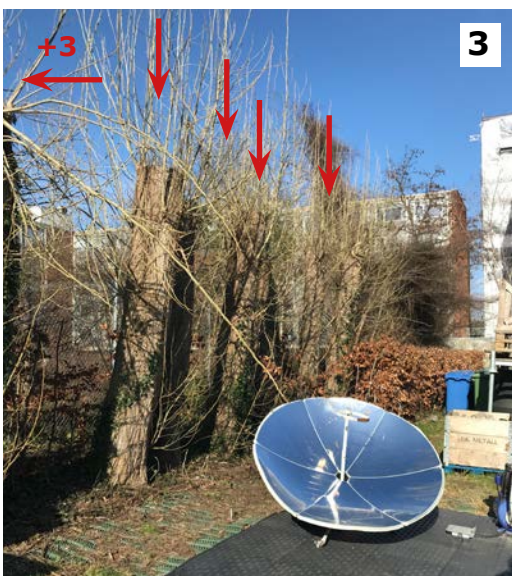
### Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er udpeget bevaringsværdige træer (træer over 25 år, eller som på anden vis er vurderet værdifulde og dermed bevaringsværdige) i lokalplanen på kortbilag 1. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

I forbindelse med projektets realisering muliggør lokalplanen at enkelte træer, der er udpeget som bevaringsværdige kan fældes. Disse fremgår af fotografierne nedenfor samt af kortbilag 2.

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

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



Træer der er udpeget som bevaringsværdige, men som med lokalplanen tillades fældet.

## Opholdsarealer

Projektet rummer opholdsarealer som samlet overstiger kommuneplanens rammebestemmelser om opholdsareal på 30 % af etagearealet for plejeboligerne og 10 % af etagearealet for undervisning (Klimaskolen). Opholdsarealerne er fordelt på terræn (ca. 3.700 m<sup>2</sup>), på fælles altaner (for plejecentret ca. 142 m<sup>2</sup> og for botilbuddet ca. 60 m<sup>2</sup>) og har et samlet areal på ca. 3.900 m<sup>2</sup> svarende til ca. 34 % af det samlede etageareal.

En del af opholdsarealet på terræn indrettes til undervisnings- og bevægelsesformål.

## Boliger

Projektet omfatter i alt 129 boliger fordelt på 105 plejeboliger og 24 boliger til botilbud (for ældre handicappede). 8 ud af de 24 boliger er til multihandicappede, der er meget lidt selvhjulpne, og som kræver omfattende pleje hele døgnet.

**Nedenstående oversigt anfører det samlede areal samt fordeling af boligareal og serviceareal:**

| Funktion                               | Bruttoetageareal m <sup>2</sup> i alt |
|--|---------------------------------------|
| Boligareal inkl. andel af fællesareal  | ca. 8.830                             |
| Serviceareal (22 %)                    | ca. 2.490                             |
| Lokaler til undervisning               | ca. 120                               |
| <b>Samlet etageareal m<sup>2</sup></b> | <b>ca. 11.440</b>                     |

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretnings-areal i selve boligen) inkl. indervægge, bad og toilet, men ekskl. skakte.

Servicearealet er afsat til at være 22 % af det samlede etageareal.

Minimums nettoareal for en bolig er 35 m<sup>2</sup>.

Nye plejeboliger skal jf. kommuneplanens rammebestemmelser være minimum 60 m<sup>2</sup> brutto. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.

Boligens bruttoareal indeholder boligens andel af fællesarealet. Det skal kunne indeholde andel af fælles depoter, skakte, sekundære arealer, andel af fællesarealer, adgangsarealer, trapper samt elevatorer.

### Arealfordeling af plejecenterets plejeboliger

| Funktion                 | Antal boliger | Boligareal (min. areal/netto) | Bruttoareal inkl. andel af fællesareal (brutto) |
|--------------------------|---------------|-------------------------------|---|
| Små plejeboliger         | 16            | 35 m <sup>2</sup>             | 60 m <sup>2</sup>                               |
| Mellemstore plejeboliger | 79            | 40 m <sup>2</sup>             | 65 m <sup>2</sup>                               |
| Ægteparboliger           | 10            | 45 m <sup>2</sup>             | 70 m <sup>2</sup>                               |
| Gæstebolig               | 1             | 35 m <sup>2</sup>             | 60 m <sup>2</sup>                               |

### Arealfordeling af botilbuddets plejeboliger

| Funktion   | Antal boliger | Boligareal (min. areal/netto) | Bruttoareal inkl. andel af fællesareal (brutto) |
|--|---------------|-------------------------------|---|
| Små plejeboliger                                       | 16            | 35 m <sup>2</sup>             | 60 m <sup>2</sup>                               |
| Mellemstore plejeboliger til borgere med multihandicap | 8             | 50 m <sup>2</sup>             | 80 m <sup>2</sup>                               |

Plejecentrets plejeboliger er placeret fra 1.-4. sal i den største karréejendom mod hjørnet af Emil Chr. Hansens Vej og Stæhr Johansens Vej. Organiseret på hver sin side af en gang, der brydes op af fællesarealer. Herunder en større fælles spisestue mod den nordlige gårdside, med sydvendte vinduer og stor fællesaltan.

Botilbuddet er placeret nord for karréejendommen, i en mindre 3-etages bygning, som ligger tilbagetrukket i forhold til Emil Chr. Hansens Vej. Boliger er placeret på alle etagerne på hver sin side af et centralt gangareal. I det sydvestlige hjørne er et fællesareal placeret i form af køkken-alrum og dagligstue.

Ingen boliger i projektet er nordvendte, men en del af plejeboligerne mod gårdsiden på 1. og 2. sal har mindre gode dagslysforhold, idét placeringen mod det gårdrummet betyder, at der vil være mere skyggefuldt større dele af året, end tilfældet er for boligerne mod de udvendige facader. Særligt hjørneboligerne er udfordret, hvilket er søgt bearbejdet med større vinduespartier om hjørnet som samtidig skaber et fint kig fra den enkelte bolig til gårdrummet.

### Kommuneplan 2021

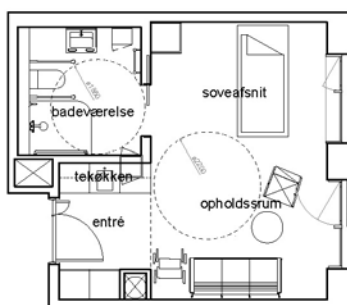
Boliger skal være gennemlyste\*. Dog kan små boliger som plejeboliger, være ensidigt belyste, medmindre boligerne er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner. I særlige tilfælde kan det dog for disse små boliger tillades, at en mindre del af de små boliger i en bebyggelse er ensidigt belyste og samtidig er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

\*Ved gennemlyst forstås lys fra mindst to verdenshjørner.

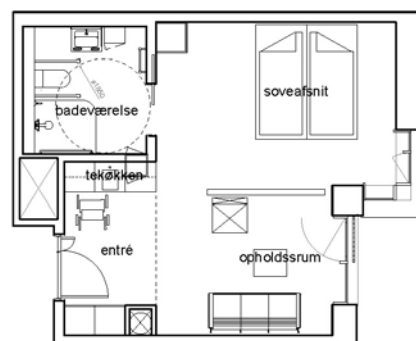
Bolig - plejebolig



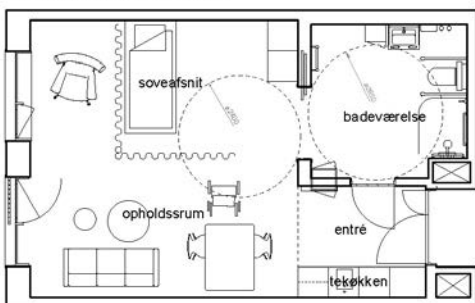
Lille bolig - plejecenter



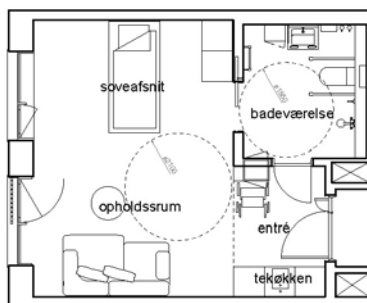
Ægtepar bolig - plejecenter



Stor bolig (multihandicap) - botilbud



Mellem stor bolig - botilbud





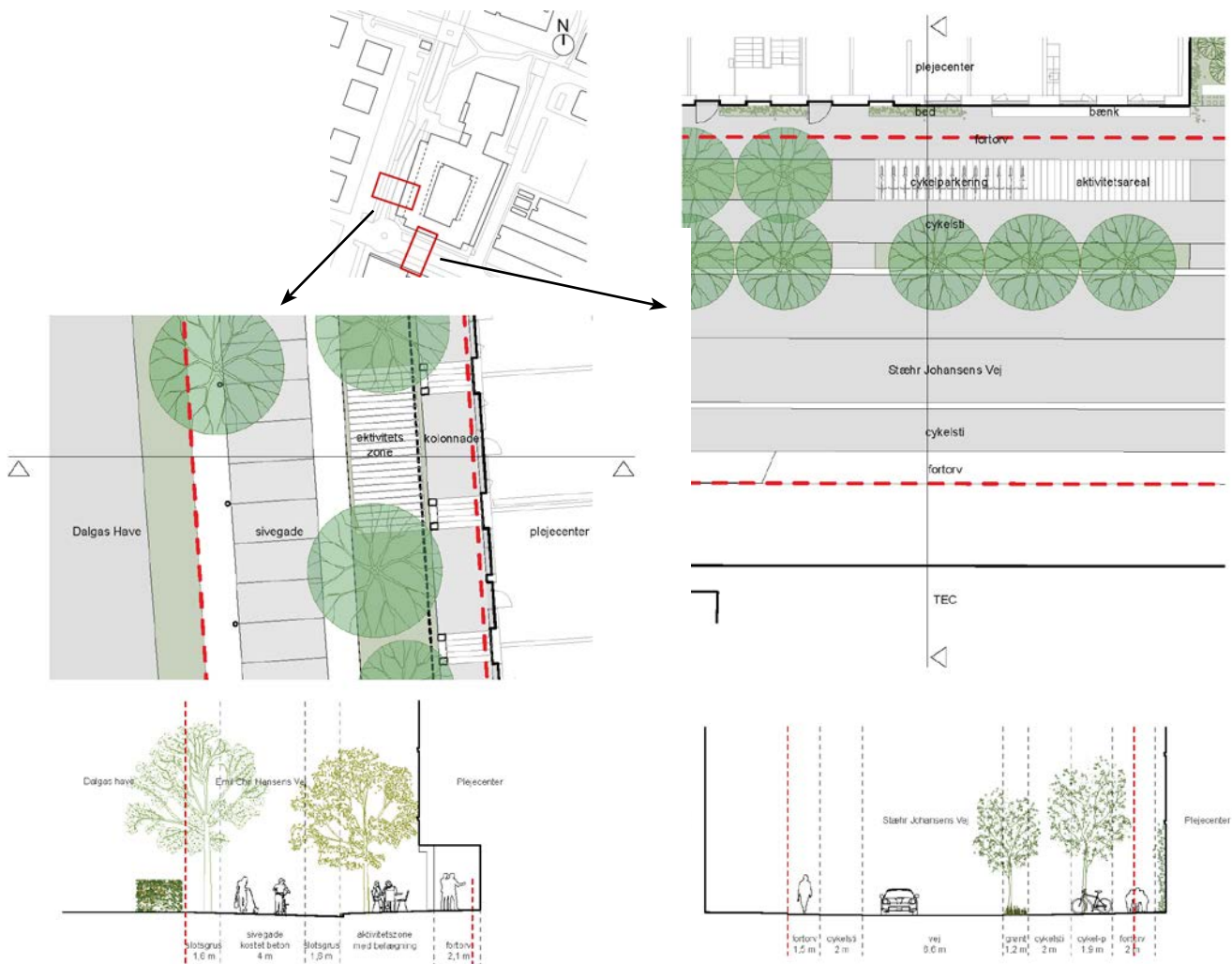
## Trafik og adgangsforshold

Stæhr Johansens Vej og Emil Chr. Hansens Vej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primære lokalveje, hvor trafikken fra trafikvejene til og fra turmålet/boligen afvikles. Der er særskilt cykelsti i begge sider af Stæhr Johansens Vej på den østligste del, som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens stationsnære kerneområder, 300 m fra Fasanvej Metrostation og 400 m fra Lindevang Metrostation.

Lokalplanen muliggør nyindretning af en del af Emil Chr. Hansen Vej på stykket mellem La Cours Vej og Stæhr Johansens Vej. Der lægges op til en fredeliggørelse, som tilgodeser bløde trafikanter (cyklister og fodgængere) og skaber et grønt og rekreativt byrum. Vejstykket har ved lokalplanens udarbejdelse status af primær lokalvej. Status foreslås ændret til sekundær lokalvej.

Lokalplanen muliggør samtidig nyindretning af Stæhr Johansens Vej mellem Emil Chr. Hansens Vej og den fælles adgangsvej (Logistikvejen) som deles med Frederiksberg Forsyning. Vejstykket tænkes i højere grad indrettet som byrum, med øget sikkerhed for bløde trafikanter. Der vil fortsat være mulighed for



Udsnit at Klimaboulevard - Emil Chr. Hansens Vej

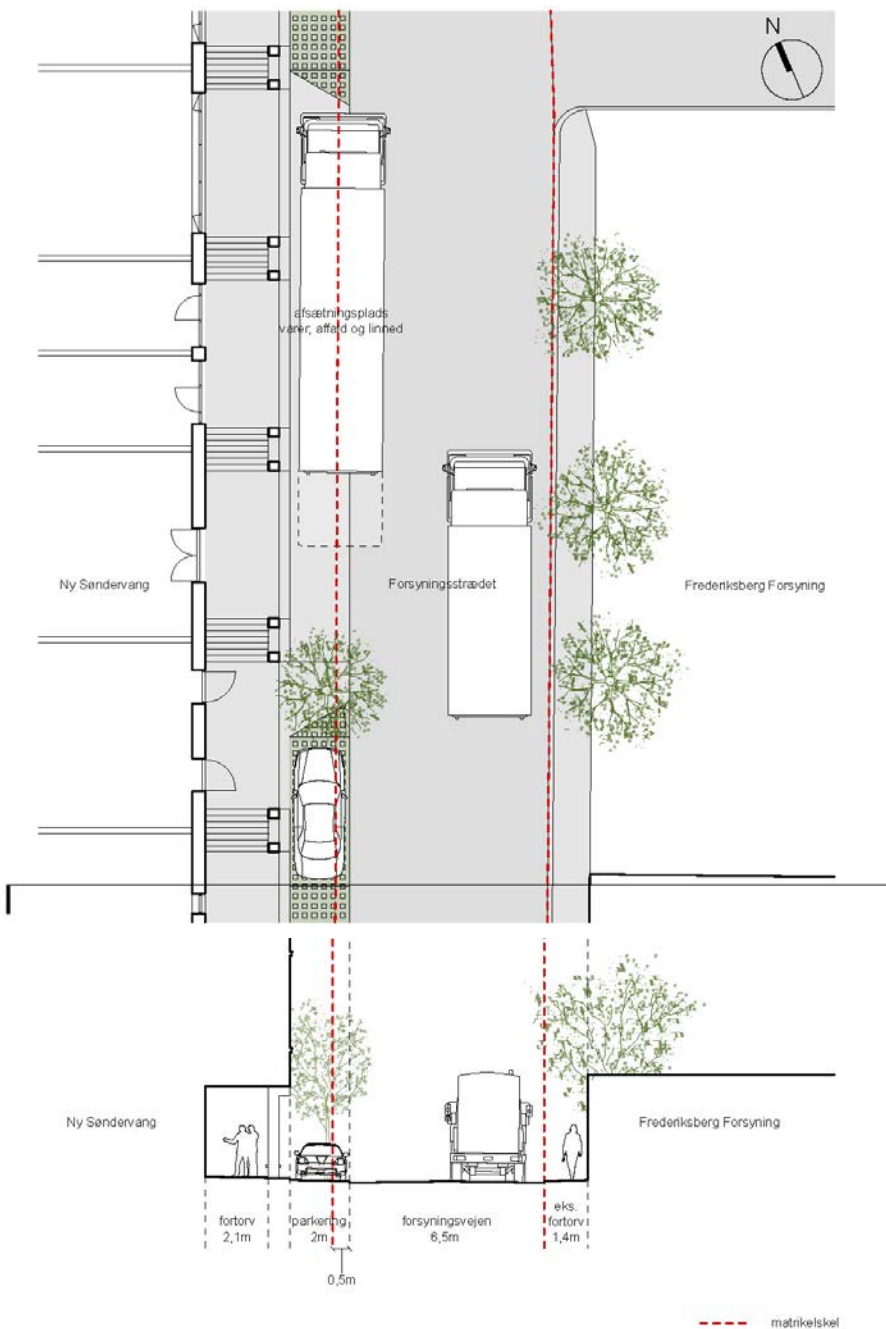
Udsnit at Campusstrøget - Stæhr Johansen Vej

dobbeltrettet biltrafik frem til svinget ved Emil Chr. Hansens/  
Stæhr Johansens Vej.

Den kommende logistikvej får status som privat fællesvej med  
Frederiksberg Forsyning og Ny Søndervang (Frederiksberg Kom-  
mune) som vejberettigede.

Udmøntning af lokalplanen betyder, at adgang med bil til Ny  
Søndervang og øvrige faciliteter i området primært sker fra Nor-  
dre Fasanvej via Stæhr Johansens Vej. Adgang til plejecentret  
med bil sker fra "Logistikvejen", som får status af privat fælles-  
vej og betjener både plejecenter og Frederiksberg Forsyning.

Ændringen med de nye plejeboliger vurderes ikke at give anled-  
ning til væsentlige ændringer i trafikmønstret på de omgivende  
veje.



### Varelevering og renovation

Varer til Ny Søndervang bliver leveret ved ankomsten til Ny Søndervang mod den vestlige facade med adgang via Logistikvejen. Her etableres Kiss & Ride zoner (afsætning/afhentning) langs facaden, ligesom der er plads til at holde i kortere tid tæt på hovedindgangen.

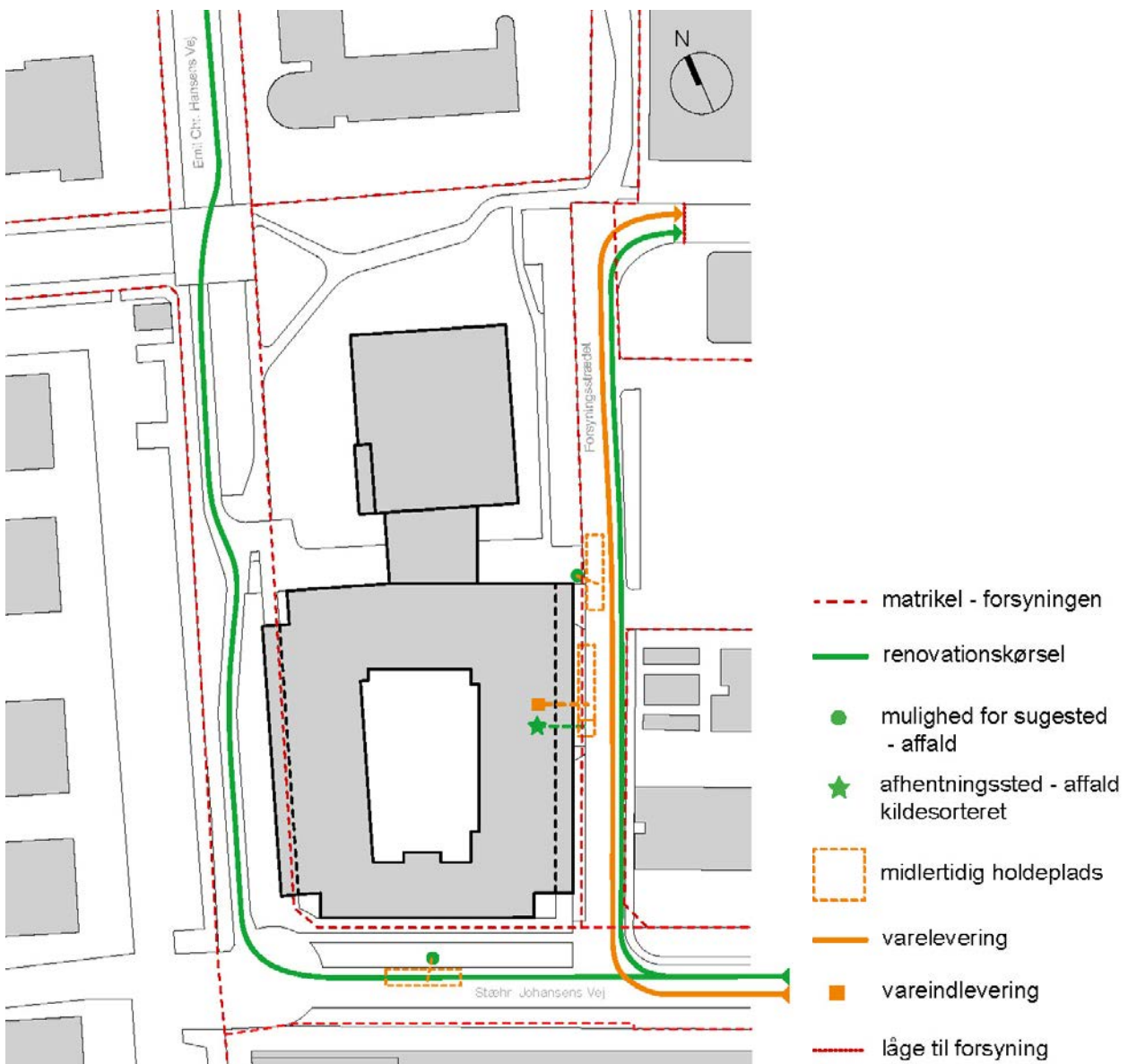
Renovationskøretøjer tilgår affaldshentningen fra Stæhr Johansens Vej og "Logistikvejen". Affald afhentes fra affaldsrum i stueplan integreret i bygningens vestvendte fløj. Restaffald etableres som en skraldesugsløsning med to sugesteder for mobilsug (se figur 2).

### Sammenhænge og stiforbindelser

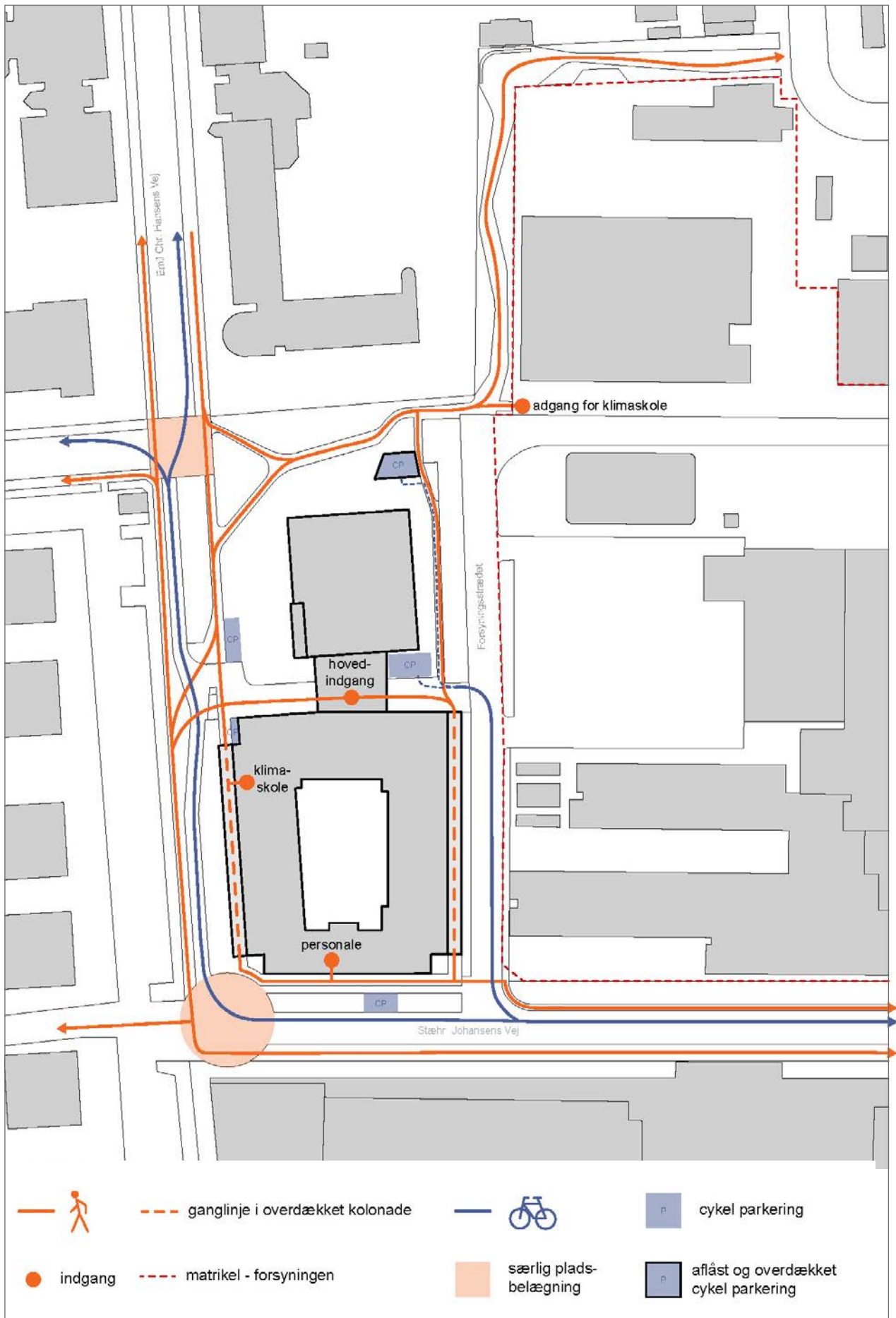
Bløde trafikanter, gående og cyklister, kan færdes som vist på figur 3. Herunder via ny gangsti, bagom eksisterende Søndervang, som skaber en ny forbindelse til kultur- og sportscenter Kedelhallen.

Adgang for tung trafik (skaldebiler og varebiler) samt redningskøretøjer ind over Frederiksberg Forsynings område som vist på figur 2 og 4, muliggøres ikke med lokalplanen.

En adgang over Frederiksberg Forsynings område kan kun ske via en nærmere aftale med Frederiksberg Forsyning, på grund af væsentlige sikkerhedshensyn på Frederiksberg Forsynings område.



Figur 2. Diagram for tung trafik, varelevering og afhentning af affald



Figur 3. Bløde trafikanter og cykelparkering

## Parkeringsforhold

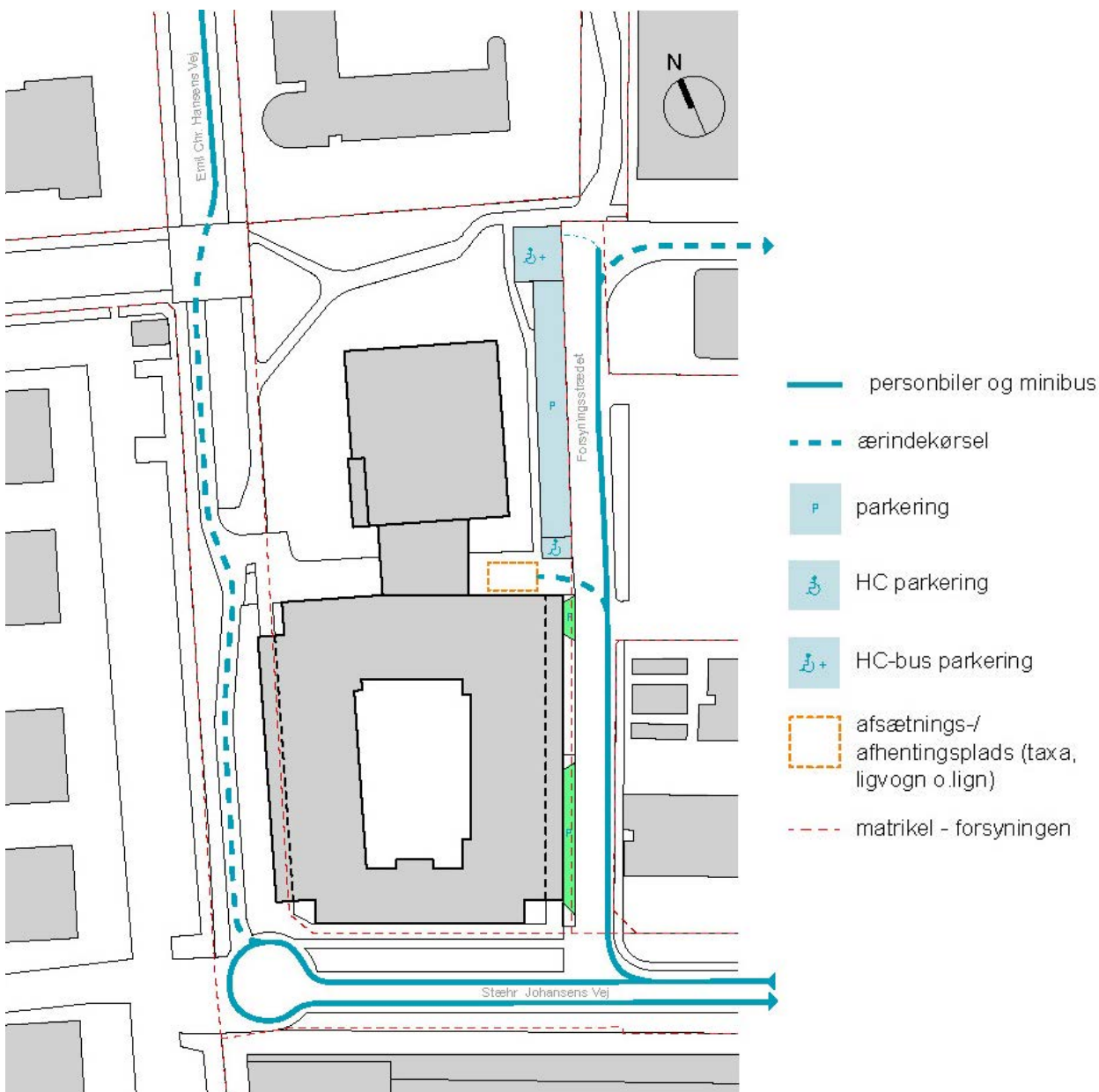
Der er foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet, som parkeringsnormen giver mulighed for ved anvendelse til plejeboliger samt undervisning. Vurderingen er foretaget på baggrund af den stationsnære placering, og ud fra en screening af den aktuelle brug af eksisterende parkeringspladser i tilknytning til eksisterende Søndervang. Screeningen dækker blandt andet over tællinger foretaget 2 gange dagligt 31. januar - 4. februar 2022. Screeningen angiver et forventet behov på 20 bilparkeringspladser til det nye plejecenter, botilbud og undervisningslokale.

På den baggrund stiller lokalplanen krav om 20 parkeringspladser til biler, heraf 3 handicap-parkeringspladser hvoraf 2 dimensioneres til minibusser. Disse parkeringspladser, etableres på terræn mod Ny Søndervangs østlige facade, hovedsagligt som 90 graders parkering.

## Parkeringsnormer Kommunaplan 2021

|                               | Bilparkering <sup>1</sup>  | Cykelparkering             |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 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> *  |

\* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler, herunder til særligt pladskrævende cykler, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, skoler og uddannelsesinstitutioner kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.



Figur 4. Diagram for personbiltrafik og bilparkering

Derudover kan der anlægges yderligere 5 bilparkeringspladser som længdeparkering langs plejecentrets vestlige facade og for-tov (vist med grøn på figur 4.) Disse p-pladser vil dog rage dog ca. 50 cm ud over skel, på den private fællesvej. Parkeringspladser der er delvist beliggende på privat fællesvej, hvor brugsret skal forbeholdes den ene ejer, forudsætter at ejerne bliver enige herom.

En evt. aftale om brugsret og beliggenhed af de 5 parkeringspladser bør tinglyses på ejendommene.

Der er foretaget en konkret vurdering af cykelparkeringsbeho- vet, som parkeringsnormen giver mulighed for ved anvendelse til plejeboliger samt undervisning.

Lokalplanen stiller krav om 60 parkeringspladser til cykler på terræn. Heraf 19 parkeringspladser til særligt pladskrævende cykler, hvoraf 14 er til brug for plejecentret og botilbuddet (6 stk. 3-hjulede el-scootere, 6 almindelige 3-hjulede cykler og 2 duo-cykler) og skal etableres i aflåseligt cykelskur med mulighed for opladning af elcykler.

Kommuneplanens rammer fastlægger, at parkering normalt skal etableres under terræn, hvis bebyggelsesprocenten på ejen- dommen overstiger 150%. Der kan for plejeboliger foretages en konkret vurdering af dette, hvilket er tilfældet i dette projekt hvor alle parkeringspladser til både biler og cykler etableres på terræn.

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

### **Bæredygtigt byggeri**

Den nye bebyggelse DGNB-certificeres til minimum sølv. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter vedrø- rende byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.

Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de pas- ser til bygningernes og områdets karakter.

### **Biofaktor**

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

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne ele- menter set i forhold til områdets størrelse. Lokalplanen fastsæt- ter krav om en biofaktor på 0,5.

Projektområdet omfatter grønne beplantede arealer på terrænen på i alt ca. 4.155 m<sup>2</sup>. Den foreslåede beplantning giver et biologisk volumen på 1.366 og en grundbiofaktor på 0,33. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 1,02 for begrønning af facade og tag samt trækrøner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 1,35 i projektet.

### **Grøn struktur og naturindhold**

Lokalplanområdet indgår ved lokalplanens udarbejdelse ikke i kommuneplanens eksisterende overordnede grønne struktur.

Denne lokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer ved at etablere stier og haveanlæg i et område der udlægges til offentlige formål og indrettes med offentlig tilgængelig byhave. Samtidig anlægges nyt grønt stiforløb som skaber en ny forbindelse til Kedelhallen og Nylandsvej (tæt på Frederiksberg Hospitals område).

De nye grønne arealer vil medvirke til nye visuelle og æstetiske oplevelser og fungerer som samlingspunkt for fælles aktiviteter, rekreation og fordybelse i området. Samtidig medvirker de mange nye træer og øvrige nye beplantning som etableres, til at reducere CO<sub>2</sub> og mindske varmeø-effekten.

Eksisterende træer, både unge og gamle, skal beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der plantes to nye, medmindre der på anden måde kompenseres med beplantning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser herom, med krav om at nye træer skal have et stammeomfang på minimum 18-20 cm målt en meter over jorden, når de plantes ud.

Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

### **Klima- og skybrudshåndtering**

Kommunens oversvømmelseskortlægning viser at lokalplanområdet ikke er specielt udsat for oversvømmelsesrisiko. Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens øvrige klima- og skybrudsplaner og -anlæg.

Lokalplanområdet er beliggende i et område med 'grønne veje' og kobler sig i skybrudsituationer på La Cours Vej der er udpeget som skybrudsvej. Lokalplanen er således ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

#### *Hverdagsregn - nedsivning*

Lokalplanområdet er egnet til nedsivning, dog kan der være begrænsninger i egnethed på baggrund af geologi (tæt lerlag) og jordforurening

Jf. Spildevandsplan 2019-2031 fastsættes afløbskoefficienten i områder udlagt til offentlige formål efter en konkret vurdering. I dette projekt er området vurderet sammenligneligt med områder udlagt til etageboligbebyggelse hvor afløbskoefficienten er 0,4. Der er derfor i bestemmelserne fastsat krav til afløbskoefficienten (befæstelsesgraden), samt at der såfremt denne ikke

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år.

Afløbskoefficienten ( $\phi$ ) 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  $\phi$  er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for  $\phi$ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græs-fuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

kan overholdes skal etableres forsinkelse eller tilbageholdelse, f.eks. i form af et mindre bassin i overensstemmelse med spildevandsplanens principper. 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.

### *Skybrud*

Lokalplanområdet er ikke specielt udsat i forhold til skybrudssituationer. I skybrudssituationer, hvor regnvandet løber på terræn, afvandes til Emil Chr. Hansens Vej og derfra videre til kommunens skybrudssystem, som er under anlæggelse. Der er fastsat krav til grundens koterings med henblik på hensigtsmæssig afvanding.

### **Grønne tage og genbrug af regnvand**

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

Der stilles ikke krav om genbrug af tag- og overfladevand til brug i institutionsbygningerne (plejecentret og botilbuddet), da dette ifølge drikkevandsbekendtgørelsen ikke er lovligt, når der som her er tale om særligt følsomme grupper. Nævnte er ikke til hindring for opsamling og genbrug af regnvand til f.eks. vanding af grønne udendørs områder, under overholdelse af almindelige hygiejnemæssige forholdsregler.

### **Støj**

En lokalplan må kun, jf. planlovens 15a, udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Der er foretaget en vurdering af støjniveauet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

#### *Trafikstøj og støj fra metrobanen*

Området er primært støjbelastet af vejtrafik fra Emil Chr. Hansens Vej, men i nogen grad også fra Stæhr Johansens Vej. Derudover ligger metrobanen, som her er ført over jorden, relativt tæt på (90 m). Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer beskyttes, således at vejtrafikstøjen ikke overstiger 58 dB (Lden), og at støj fra jernbanetrafik (metro) ikke overstiger 64 dB (Lden).

For vejtrafikstøj beregnes en støjbelastning på de mest udsatte facader og opholdsarealer på op til 57 dB (Lden) og generelt væsentlig lavere for lokalplanområdet, altså under den vejledende grænseværdi Metrostøjen er langt under grænseværdien (lavere end 55 dB). Trafikstøjen medfører således ikke behov for særlige støjreducerende tiltag for facader eller opholdsarealer.



## *Virksomhedsstøj fra Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Spidslastværk*

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse i eksisterende byområder, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af støjafskærmning kan sikre den fremtidige anvendelse (jf. planlovens § 15a).

Lokalplanområdet grænser op til virksomhederne Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Spidevarmelastværk. For det aktuelle område gælder, at man ikke må udlægge boliger uden særlig støjbeskyttelse, såfremt de vejledende støjgrænser 50 dB(A)/45 dB(A)/40 dB(A) for hhv. dag/aften/natperioden ikke kan overholdes.

Det rådgivende akustikfirma Gade & Mortensen har foretaget en vurdering af støjforholdene ud fra seneste støjkortlægning af virksomhederne udført i april 2022 af NIRAS. I kortlægningen indgår alle relevante støjbidrag også fra det kommende nye vandværk. Kortlægningen viser et støjniveau på op til 64 dB (A) på nærmeste vestlige facade, stammende fra virksomheden Frederiksberg Forsyning. Der er ikke støjbidrag fra Frederiksberg Spidslastværk (CTR), da denne virksomhed allerede er reguleret støjmessigt tilstrækkeligt via sin eksisterende miljøgodkendelse.

For at sikre en hensigtsmæssig dimensionering af de støjdæmpende tiltag på den vestlige facade af plejecentret og botilbuddet, er der indgået en aftale med Frederiksberg Forsyning om støjdæmpning af de mest støjende afkast (stammende fra køkken og kantinedriften), således at støjniveauet kan reduceres til 56 dB(A).

I overensstemmelse med miljøstyrelsens Tillæg til vejledning nr.5, 1984 om ekstern støj fra virksomheder, fra 2007, er der i lokalplanen fastsat støjbeskyttende bestemmelser til såvel facaden (svagt åbne vinduer) som til opholdsarealerne. De primære opholdsarealer vil være placeret mellem bygningen (i gårdhaven) samt i den afskærmende have tilknyttet botilbuddet og vil ikke være udsat for støj pga. bygningernes afskærmning. Derudover er der også fastsat et støjkrav til boligerne med lukkede vinduer. Opfyldelsen af støjbestemmelserne skal senest være sket inden ibrugtagningen af bygningerne.

Lokalplanen er således støjbeskyttet, og vil ikke kunne medføre nye miljøkrav til de eksisterende virksomheder i området.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med planlovens 15a.

## **Luftforurening fra Frederiksberg Forsyning og Frederiksberg Spidslastværk**

Rådgivningsvirksomheden Rambøll har foretaget en vurdering af om et kommende byggeri til plejecenter og botilbud vil blive udsat for luftforurening, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og andre luftforurenende stoffer fra Frederiksberg Forsyning (inklusive det kommende nye vandværk) og Frederiksberg Spidslastværk, og dermed kan være i konflikt med planlovens § 15b. Det er vurderet, at lokalplanområdet ikke er påvirket.

### *Samlet vurdering*

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

## **Jordforurening**

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

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

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Området er konstateret jordforurennet med tjærestoffer og tungmetaller, og der er konstateret benzen i poreluften. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8. I § 8 tilladelse vil der være krav om forudgående oprensning af relevant forurening, samt dokumentation for, at evt. restforurening ikke udgør en risiko for den i lokalplanen fastsatte arealanvendelse, ligesom en evt. fremtidig offentlige oprensning ikke må fordyres. Alt jord på ejendommen skal bortskaffes i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunens jordflytningsregulativ.

Der må ikke foretages opfyldning med let forurennet jord uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

## **Grundvands- og spildevandsforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplaneområdet er desuden beliggende inden for BNBO (Boringsnært beskyttelsesområde). Der kan jf. kommunens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse ikke gives tilladelse til grundvandstruende aktiviteter indenfor BNBO områder.

Lokalområdet (gangsti til Kedelhallen) grænser direkte op til indvindingsboring/drikkevandsboring beliggende forholdsvis tæt ved vandværket. Boringen er beskyttet via særlig sikringszone og afskærmning. Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

I området kan med den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Det vurderes at en ændring af området til plejeboliger og botilbud med tilhørende grønne udearealer ikke vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er overalt beskyttet af et dæklag (beskyttende erlag) på mellem 12-15 meter. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes.

Der må i overensstemmelse med kommunens politik ikke anvendes pesticider til driften af området.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger.

Grundvandssænkninger må ingen omstændigheder foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Det vurderes samlet at lokalplanens muligheder og anvendelse ikke vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse i området.

### **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.

Alt affald forventes at blive håndteret i affaldsrum i stueplan integreret i bygningens østvendte fløj (mod Logistikvejen).

Restaffald etableres som en skraldesugsløsning med to sugesteder for mobilsug (se figur 2 s. 35).

### **Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammebestemmelser.

## **FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER**

I Kommuneplan 2021 er lokalplanområdet i det specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 4.T.3 Stæhr Johansens Vej, som fastlægger anvendelse til "tekniske anlæg, kontor og serviceerhverv" med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 3.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser**

Lokalplanen er i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og maksimalt antal etager, ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 2, som fastlægger anvendelsen til "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", med en maksimal bebyggelsesprocent på 170 og et maksimalt antal etager på 5.

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 (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020, med de ændringer, der følger af § 1 i lov nr. 2192 af 29. december 2020 og lov nr. 2213 af 29. december 2020. Screeningen viser at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder, som lokalplan og kommuneplantillæg anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der gennemføres derfor ikke nogen miljøvurdering af planerne. Der er i vurderingen blandt andet lagt til grund, at der er tale om en lokal byomdannelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område

## **Skyggevirkninger**

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

Den nye bebyggelse opføres i op til 5 etager, og erstatter en lavere bebyggelse (Frederiksberg Forsynings garageanlæg). Det betyder, at der opstår skyggegener fra Ny Søndervang på de sydvestlige facader af boligbebyggelsen Dalgas Have nr. 2 - 6 i morgentimerne (fra solopgang til ca. kl. 9) omkring jævndøgns- og vintermånederne. I sommermånederne hvor solen står høje på himlen, medvirker den nye bebyggelse ikke til øget skygge på disse facader.

Dertil medvirker den nye 5 etages plejecenterbebyggelse til øget skyggedannelse på Frederiksberg Forsynings administration i aftentimerne (ca. kl. 18) omkring sommerv. På samme tidspunkt medvirker boligbebyggelse Dalgas Have til skyggedannelse på plejecentrets østlige facade.

Udformningen af plejecentret som karrébebyggelse, betyder samtidig at gårdfacaderne store dele af året er påvirket af skygge. Der skal derfor være opmærksomhed på lysforholdene i henhold til bygningsreglementet i de ensidigt belyste boliger med vinduer mod gårdrummet, særligt på 1. og 2. sal.

Tidspunkter for facadeskyggediagrammer:

Sommersolhverv (den 21/6), kl. 8 og jævndøgn (den 21/3 og 21/9) kl. 7, 8 og 9.

Tidspunkter for skyggediagrammer:

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

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

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

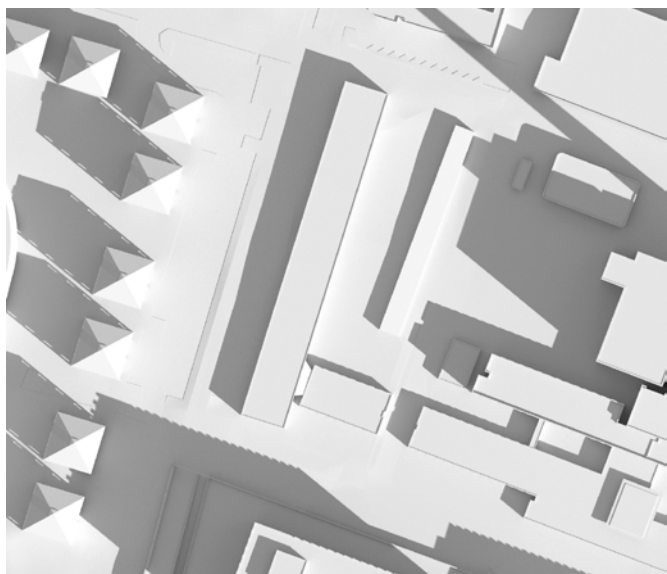
### *Vurdering*

Frederiksberg Forsyning vil opleve let skyggepåvirkning i aftentimerne om sommeren, men da der er tale om tekniske anlæg og administration, vurderes skyggegener at være endog meget begrænsede.

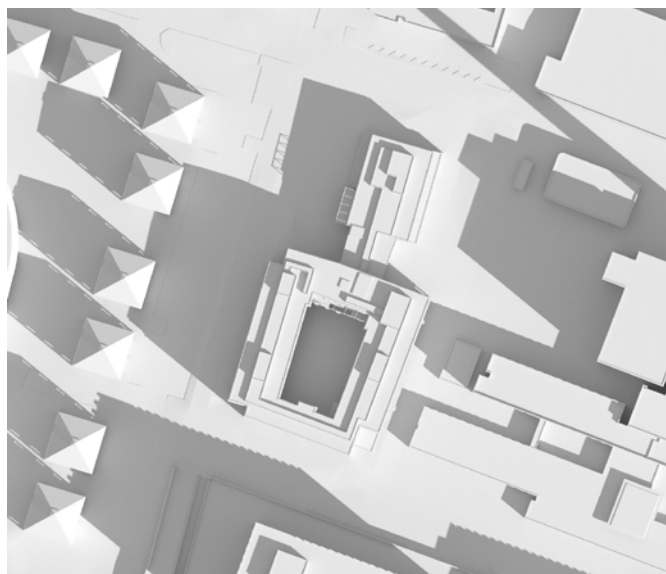
Dalgas Have nr. 2 -6 vil opleve mere skygge i et begrænset tidsrum i de tidlige morgentimer omkring jævndøgn og vinter, men ikke om sommeren. Derudover falder skygger hovedsagligt på egen grund og offentlig vej.

Det vurderes samlet set, at der vil være begrænset skyggepåvirkning af naboejendomme, og at de øgede skyggegener fra bebyggelsen alene giver anledning til forventelige gener i betragtning af, at der er tale om et tæt bebygget område i byen.

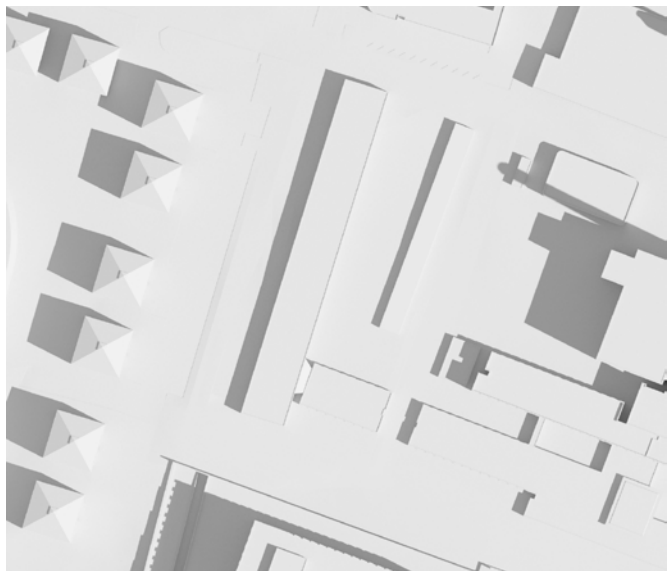
**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende og fremtign forhold  
jævnøgn og sommer kl. 9.00 og vinter kl. 10.00**



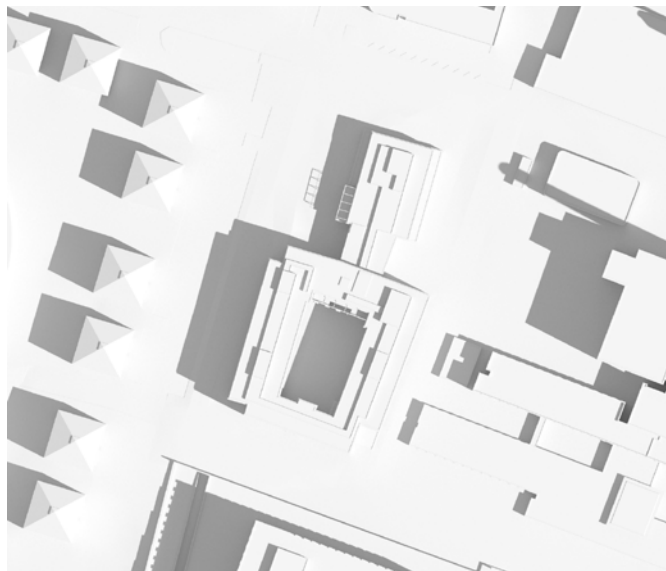
*Eksisterende forhold - jævnøgn 21. marts kl. 9.00*



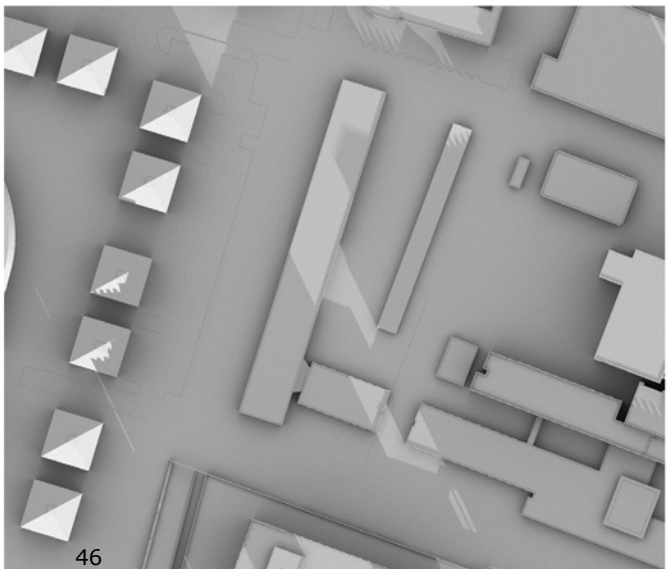
*Fremtidige forhold - jævnøgn 21. marts kl. 9.00*



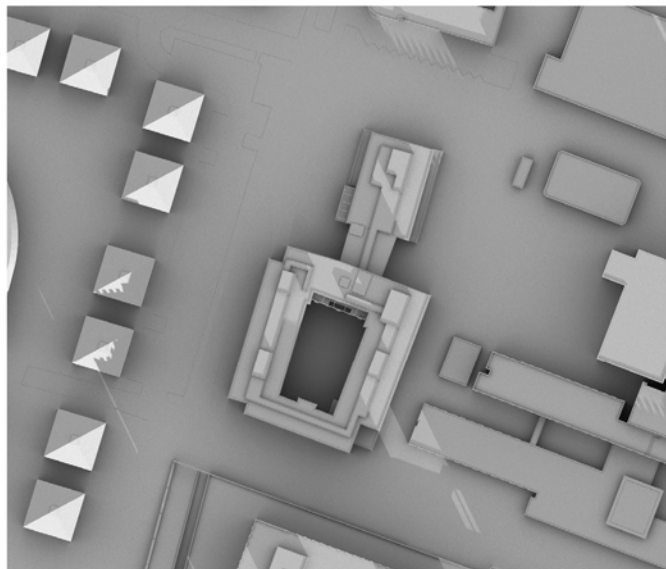
*Eksisterende forhold - sommersolhverv 21. juni kl. 9.00*



*Fremtidige forhold - sommersolhverv 21. juni kl. 9.00*

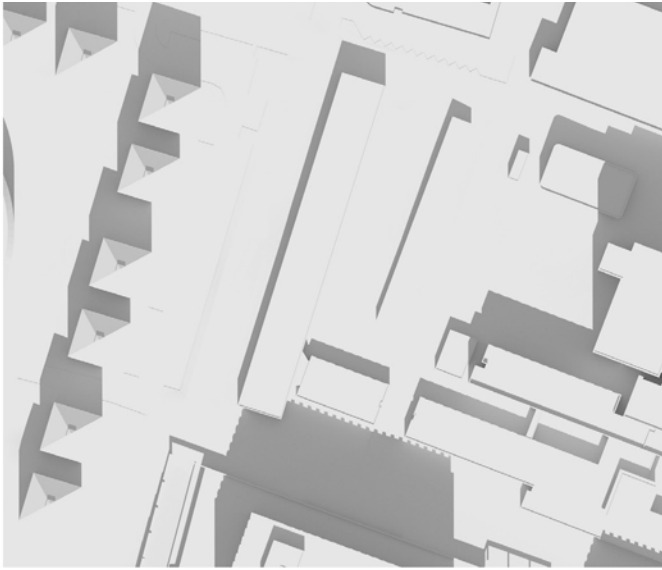


*Eksisterende forhold - vintersolhverv 21. december kl. 10:00*

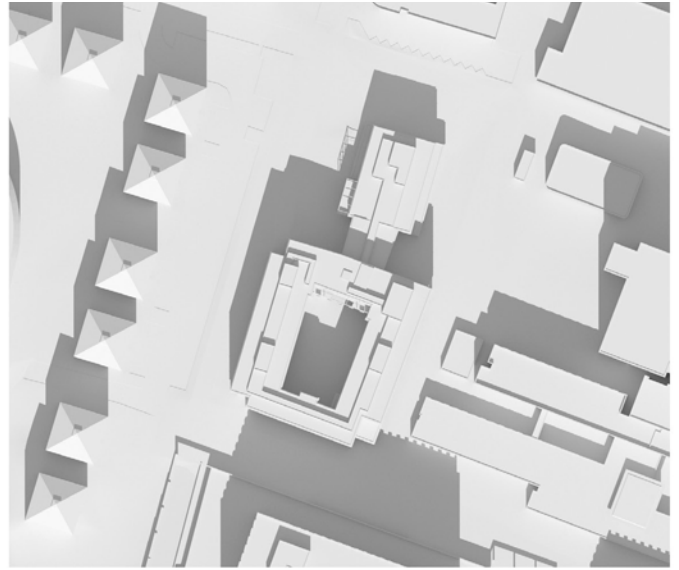


*Fremtidige forhold - vintersolhverv 21. december kl. 10:00*

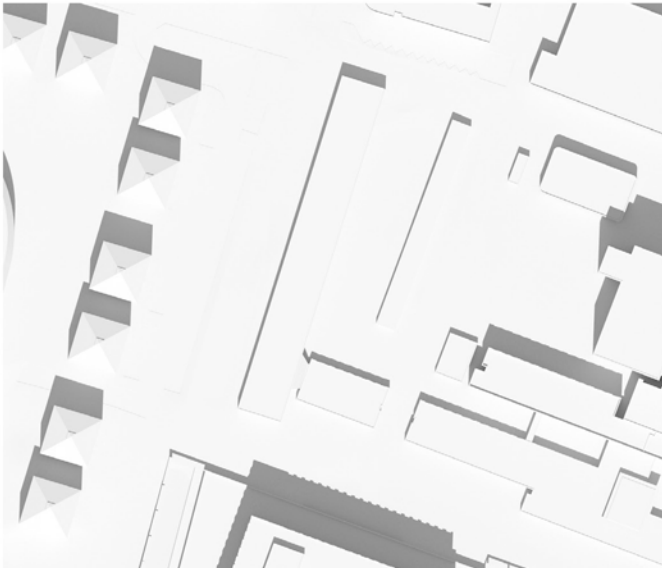
**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende og fremtigit forhold kl. 12.00  
jævnøgn, sommer og vinter**



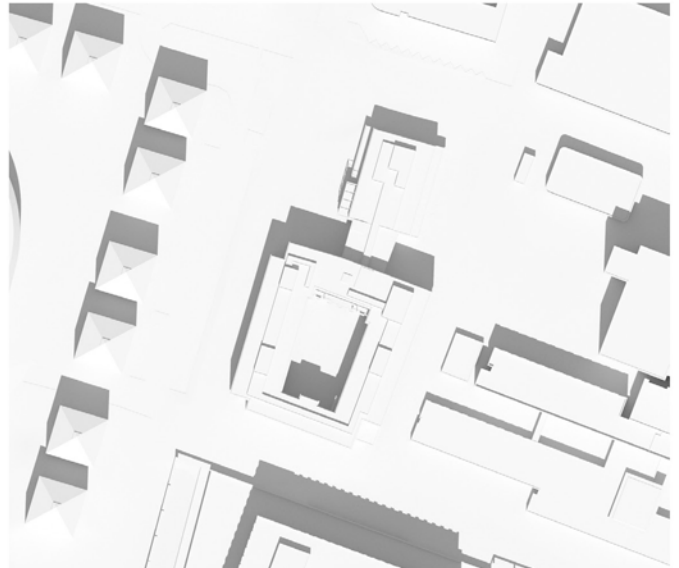
*Eksisterende forhold - jævnøgn 21. marts kl. 12:00*



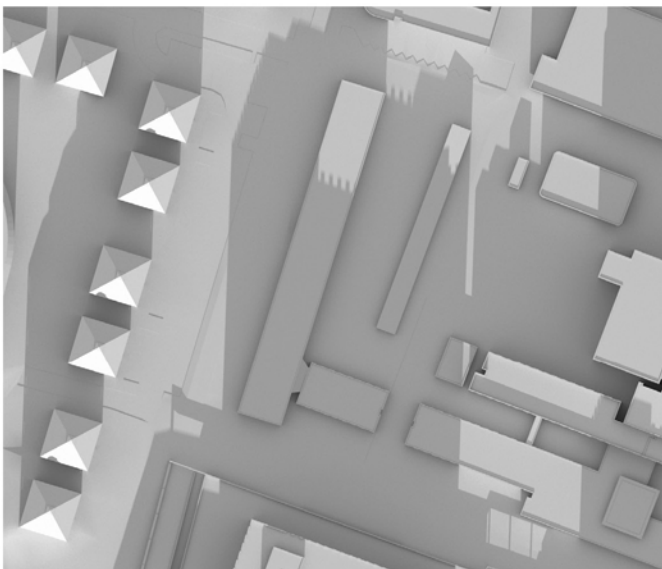
*Fremtidige forhold - jævnøgn 21. marts kl. 12:00*



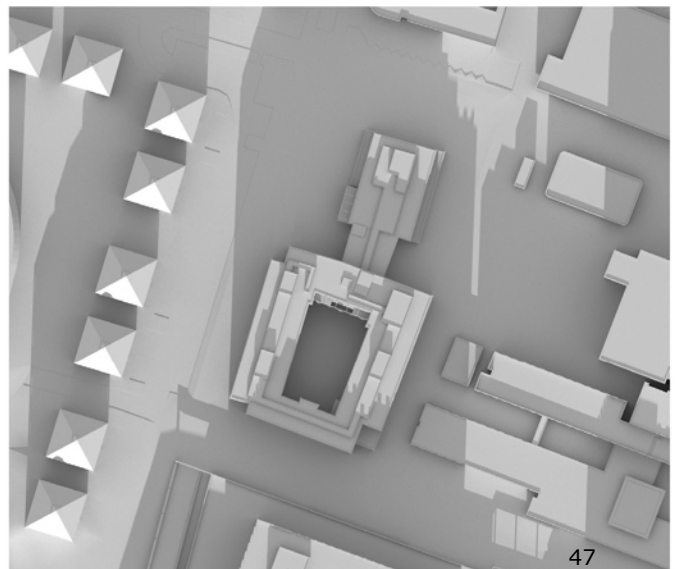
*Eksisterende forhold - sommersølhverv 21. juni kl. 12:00*



*Fremtidige forhold - sommersølhverv 21. juni kl. 12:00*

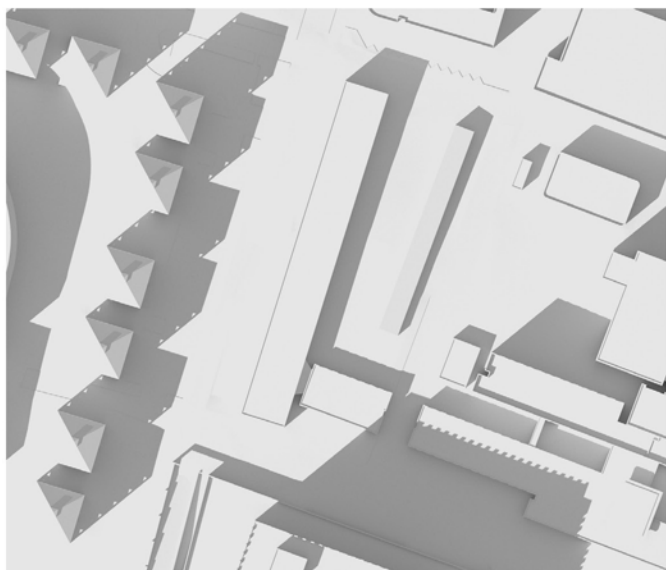


*Eksisterende forhold - vintersølhverv 21. december kl. 12:00*

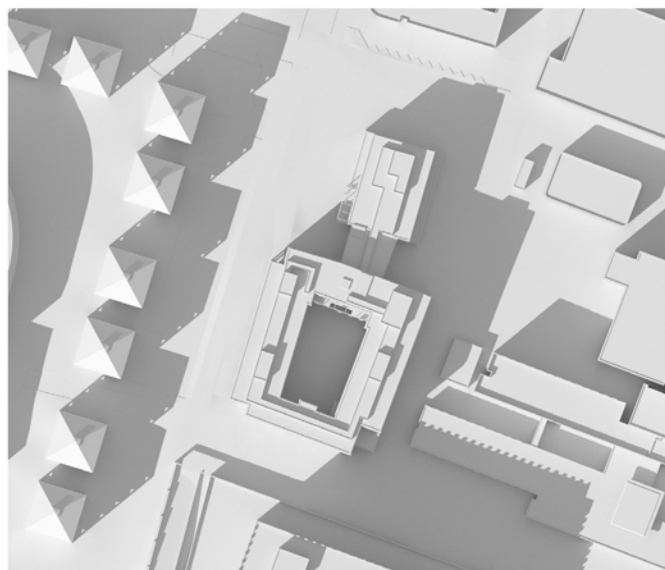


*Fremtidige forhold - vintersølhverv 21. december kl. 12:00*

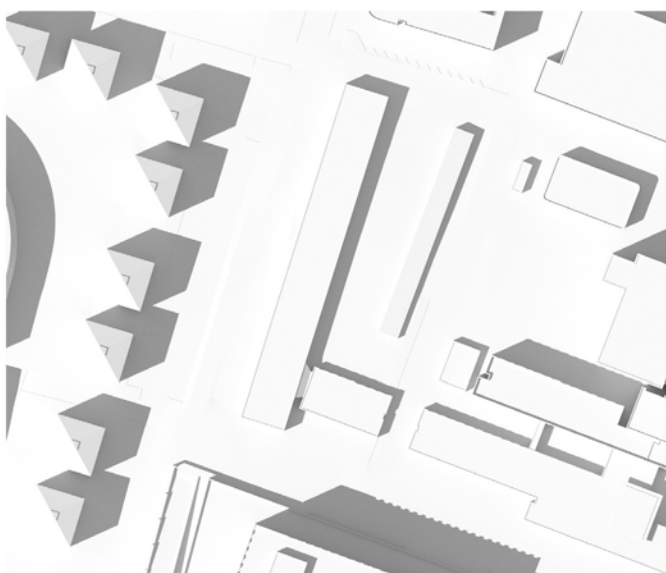
**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende og fremtign forhold kl. 15.00  
jævnøgn, sommer og vinter**



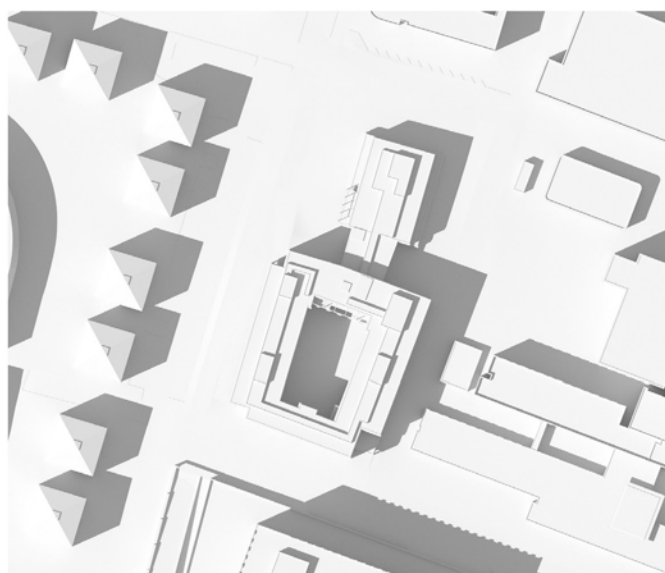
*Eksisterende forhold - jævnøgn 21. marts kl. 15:00*



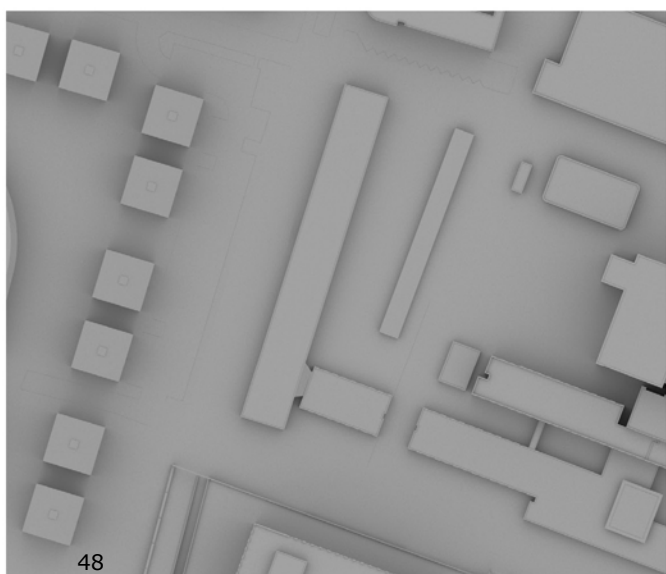
*Fremtidige forhold - jævnøgn 21. marts kl. 15:00*



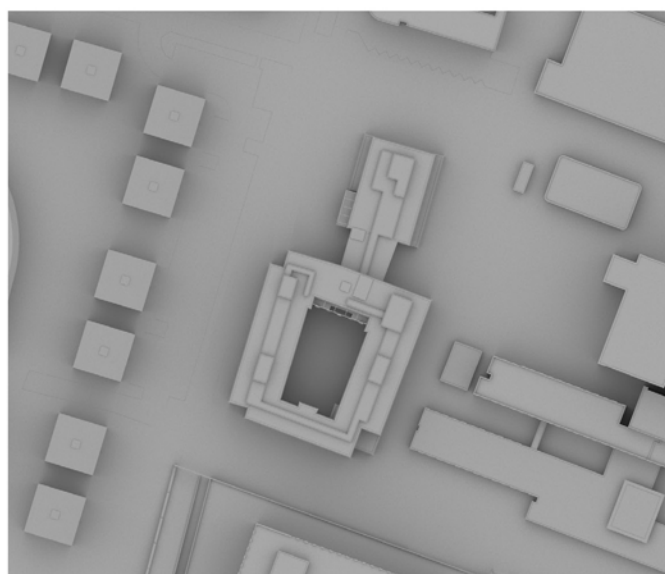
*Eksisterende forhold - sommersølhverv 21. juni kl. 15:00*



*Fremtidige forhold - sommersølhverv 21. juni kl. 15:00*



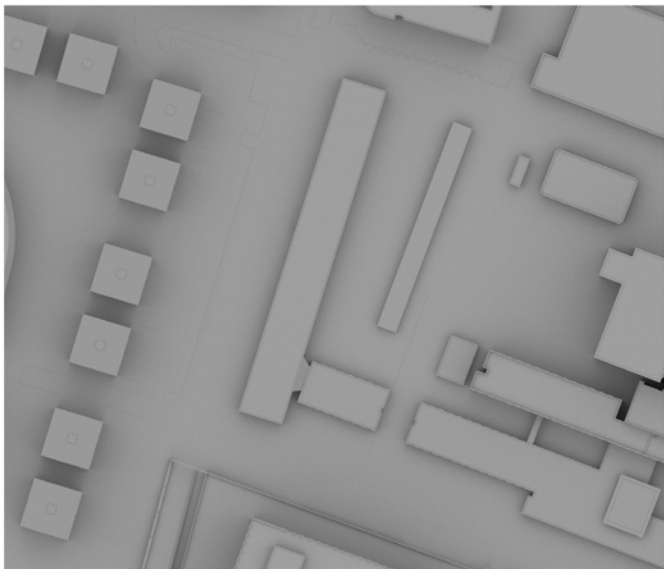
*Eksisterende forhold - vintersølhverv 21. december kl. 15:00*



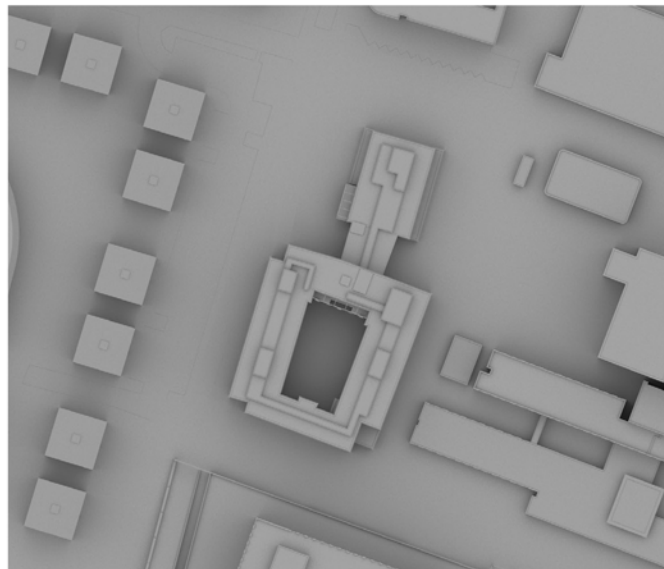
*Fremtidige forhold - vintersølhverv 21. december kl. 15:00*



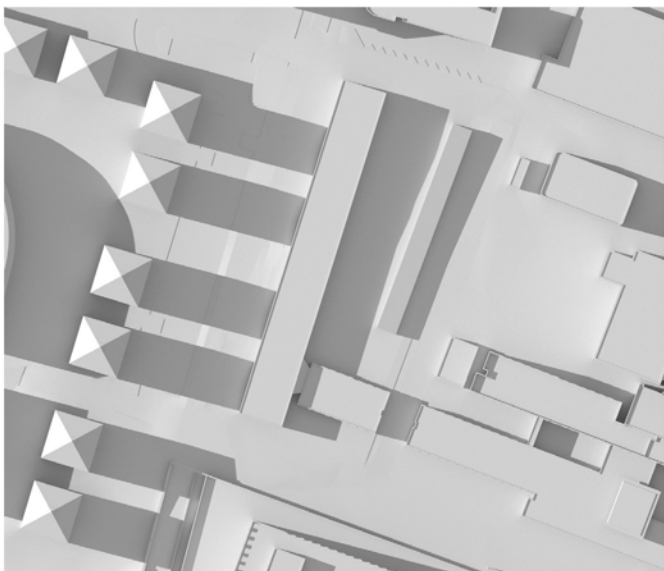
**SKYGGEDIAGRAMMER - Eksisterende og fremtign forhold kl. 15.00  
jævnøgn, sommer og vinter**



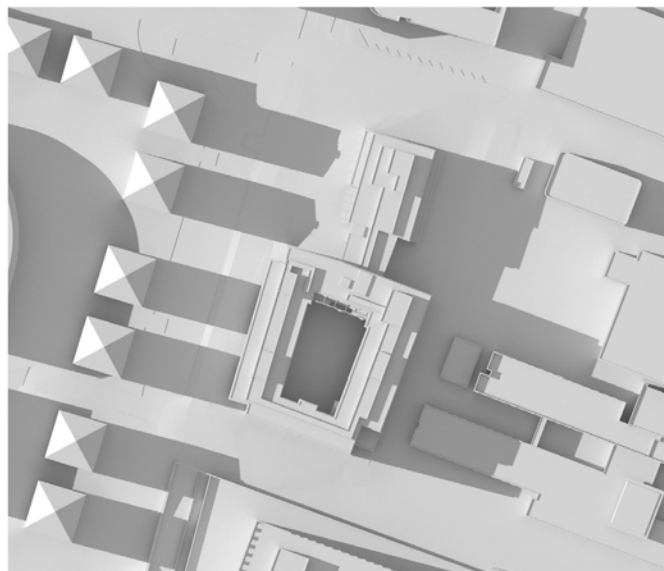
*Eksisterende forhold - jævnøgn 21. marts kl. 18:00*



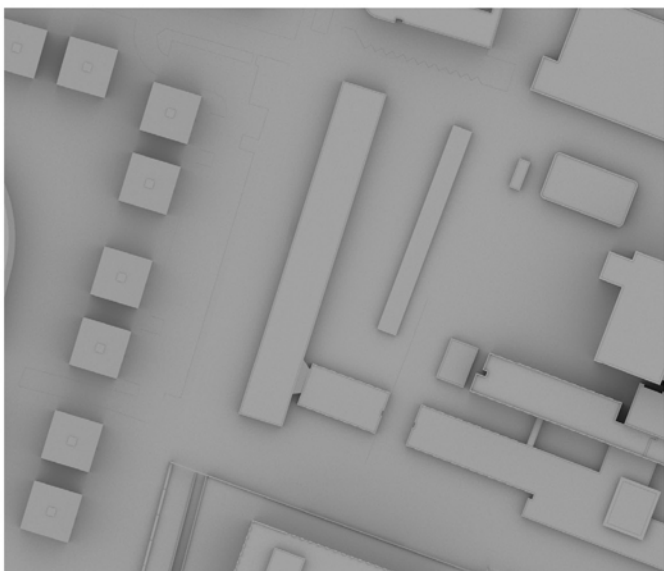
*Fremtidige forhold - jævnøgn 21. marts kl. 18:00*



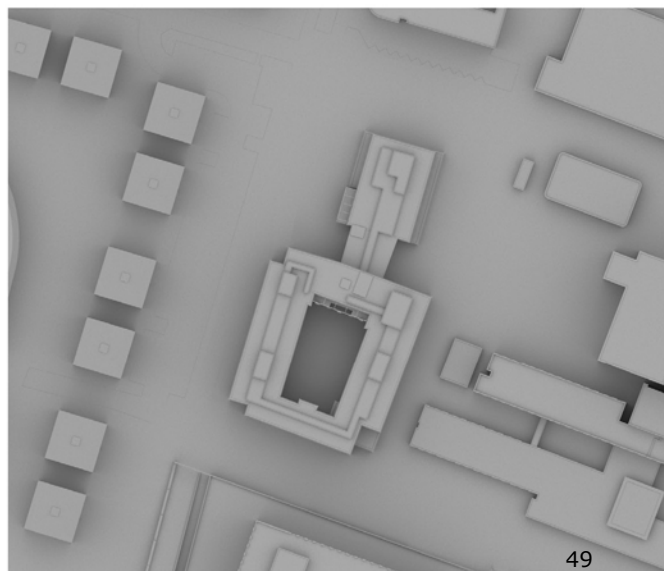
*Eksisterende forhold - sommersolhverv 21. juni kl. 18:00*



*Fremtidige forhold - sommersolhverv 21. juni kl. 18:00*

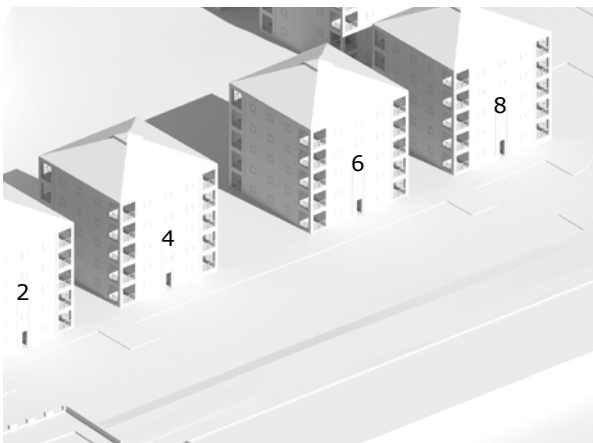


*Eksisterende forhold - vintersolhverv 21. december kl. 18:00*



*Fremtidige forhold - vintersolhverv 21. december kl. 18:00*

# FACADESKYGGEDIAGRAMMER - Dalgas Have 2-8



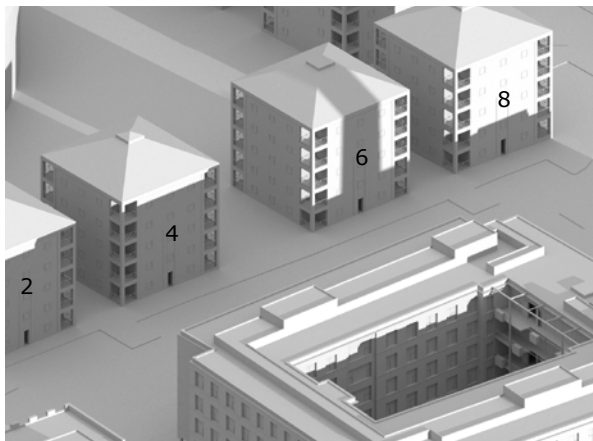
Eksisterende forhold - Sommer kl. 8.00



Fremtidige forhold - Sommer kl. 8.00



Eksisterende forhold - Jævn døgnet kl. 7.00



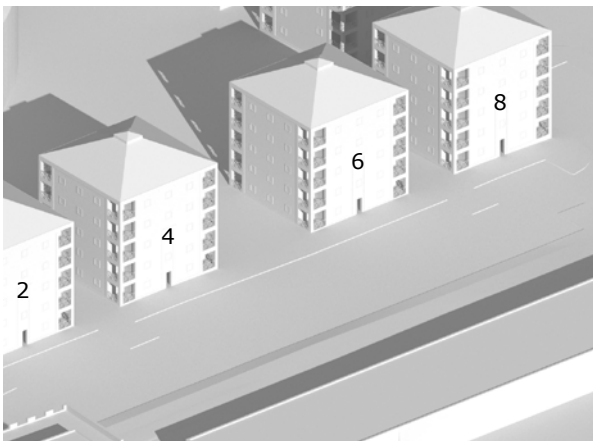
Fremtidige forhold - Jævn døgnet kl. 7.00



Eksisterende forhold - Jævn døgnet kl. 8.00



Fremtidige forhold - Jævn døgnet kl. 8.00



Eksisterende forhold - Jævn døgnet kl. 9.00



Fremtidige forhold - Jævn døgnet kl. 9.00

## **Servitutter**

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

Der er foretaget en servitутgennemgang for ejendommene, og der er 4 servitutter lyst på matrikel nr. 26c og 2 servitutter lyst på matrikel nr. 26en som er uforenelige med planen. Servitutterne er nævnt i pkt. 12

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

## **Lokalplaner og byplanvedtægter**

Området er i dag delvist omfattet af Lokalplan 218 og Byplanvedtægt nr. 17. Lokalplan 218 og Byplanvedtægt nr 17 aflyses delvist for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

## **TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING**

Der gøres opmærksom på at listen over tilladelser ikke nødvendigvis er udtømmende.

## **Bygge- og anlægsarbejder**

Eksisterende garager og administration inden for lokalplanområdet skal nedrives i forbindelse med opførelse af plejecentret.

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

## **Byggeslovgivningen**

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



# Forslag til lokalplan 235 for Ny Søndervang

## BESTEMMELSER

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

### 1. Lokalplanens formål

### Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til undervisningsformål samt til institutioner, plejeboliger og botilbud med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner, samt til kulturelle, rekreative og lign. formål med offentlig adgang.
- at skabe attraktive opholdsarealer og stiforbindelser for beboerne og nærområdet.
- 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 sikre, at bebyggelsen opføres med begrønnede elementer i form af terrasser/ hængende haver og grønne træk på terræn.

### 2. Områdets afgrænsning

### Bemærkninger

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdeltede ejerlejligheder: del af 26c, del af 26en, del af 7000dr og del af 7000fv, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 27.4.2022 udstykkes og opdeles fra disse.

#### 2.2

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

### 3. Områdets anvendelse

### Bemærkninger

#### Offentlige formål

##### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisningsformål samt til institutioner, plejeboliger og botilbud med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner samt til kulturelle, rekreative og lign. formål med offentlig adgang.

##### 3.2

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

#### Generelt

##### 3.3

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens brugere, beboere og personale, lager, omklædning, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

### 4. Matrikulære ændringer/Udstykning

##### 4.1

Arealet, hvor bebyggelsen Ny Søndervang opføres, udstykes til en samlet fast ejendom ved sammenlægning af ejendommene del af matr.nr. 26en og del af matr.nr. 26c. Til denne ejendom overføres desuden en del af arealet fra Emil Chr. Hansens Vej (matr.nr. 7000dr) til den vestlige del af den nye ejendom.

##### 4.2

Der kan derudover ske arealoverførsler mellem Emil Chr. Hansens Vej (matr.nr. 7000dr) og tilgrænsende ejendomme, hvis de pågældende arealer modsvarer hinanden i størrelse.

### 5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Bemærkninger

#### Veje

##### 5.1

Vejadgang til området skal foregå fra Stæhr Johansens Vej, Emil Chr. Hansens Vej og privat fællesvej (Logistikvejen) som vist på kortbilag 2.

Tilkørsel til parkeringsarealet sker fra den private fællesvej (Logistikvejen) som vist på kortbilag 2.

##### 5.2

Der skal etableres fælles adgangsvej i en bredde af minimum 6.5 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag 2.

## **Stier**

5.3

Der skal anlægges en offentligt tilgængelige sti i en bredde af minimum 2 m som vist på kortbilag 2 samt bilag 1 og 13.

5.4

Der skal etableres offentligt tilgængeligt fortov langs østlige og vestlige facade på plejecentret under kolonnaden, som vist på bilag 15 og 16.

## **Parkering**

5.5

Der skal anlægges mindst 20 parkeringspladser på terræn, heraf 3 handicapparkeringspladser, hvoraf 2 skal dimensioneres til minibusser.

5.6

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges, som vist på bilag 10.

5.7

Der skal anlægges mindst 60 cykelparkeringspladser, heraf 19 til særligt pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal anlægges på terræn med en placering som vist på bilag 10.

Ud af de 19 parkeringspladser til pladskrævende cykler, skal de 14 som er forbeholdt plejecenter og botilbud, etableres i aflåseligt cykelskur med mulighed for opladning af elcykler.

Derudover skal minimum 10 almindelige cykelparkeringspladser være som overdækket cykelparkering.

## **6. Bebyggelsens omfang og placering**

## **Bemærkninger**

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 170 for hver enkelt matrikel.

Eksisterende byggeri forudsættes nedrevet.

6.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene angivet på kortbilag 2.

## Højde

### 6.3

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 5 etager (eksklusiv kælderetage).

Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 3 etager (eksklusiv kælderetage).

### 6.4

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatorårne, solcelleanlæg og lignende med en højde på maksimalt 2,5 m over tagfladen.

### 6.5

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

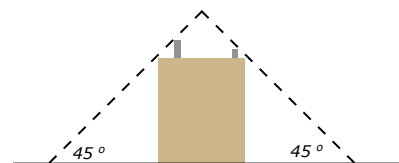


Illustration A:  
45 graders sigtelinje

### 6.6

Under kollonaden mod østlige og vestlige facade på plejecentret hvor der etableres fortov, skal der være en frihøjde på minimum 3 m.

## Boligstørrelser

### 6.7

Boliger skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> brutto (heri skal der indgå tilstrækkeligt fællesareal), og minimum 35 m<sup>2</sup> netto.

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

## Altaner

### 6.8

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres uden for de angivne byggefelter.

### 6.9

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

## Skure og overdækninger mv.

### 6.10

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefelter.

### 6.11

Affaldshåndteringsanlæg og lignende skal integreres i bygningskroppene.



## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Ny bebyggelse

#### Hovedgreb

##### 7.1

Bebyggelsen skal bestå af tre forskellige bygningsvolumener, "karréen" og "villaen" der fysisk bindes sammen af en "mellembygningen" som vist på illustration B.

##### 7.2

Plejecentret bygningsvolumen skal udformes med hjørneindskæringer mod vest og syd som vist på illustration C.

##### 7.3

Bebyggelsen skal udføres med fremspring (herunder bæltegesimsbånd), tilbagerykninger, udtryk, materialer, dimensioner og vinduessætninger som vist på bilag 2-9.

##### 7.4

Plejecentret skal udformes med kolonnader langs østlige og vestlige stuefacade mod gaden og gården som vist på illustration C og bilag 15 og 16.

##### 7.5

Langs kolonnaden skal de øvre etager støttes af støbte betonsøjler formgivet som dobbeltsøjler kronet af en enkel konsol. Disse kan udformes med en let træbænk som vist på illustration D og bilag 5 og 6.

Betonsøjler skal fremstå som ét helt element, med glat overflade, uden synlig støbeside og uden affasning.

##### 7.6

Der kan etableres orangeri mod gårdsiden i stueetagen med udtryk, dimensioner og materialer som indpasset i den øvrige facade.

## Bemærkninger

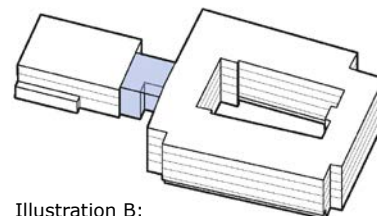


Illustration B:  
Bygningen 3 hovedvolumener

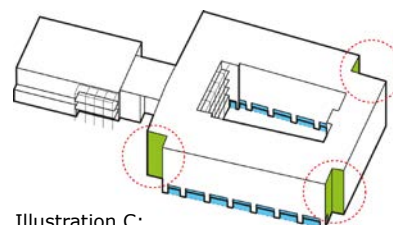


Illustration C:  
Hjørneskæringer samt kolonnader langs plejecentrets østlige og vestlige udvendige som indvendige facader

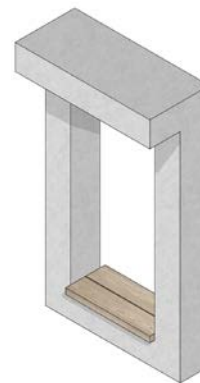


Illustration D:  
Kolonnadernes dobbelte betonsøjler med siddebænk i træ

## Facader - udtryk og materialer

### 7.7

Loft og stuefacade i kolonnader skal udføres med trælistebeklædning, som vist på illustration E og bilag 5.

### 7.8

Facader mod gader og byrum skal udføres som blank mur i blødstrogne teglsten (mursten) i røde nuancer, med struktur i stens overflade og med fuger i samme røde nuance som teglstenen, som vist på illustration F og bilag 2-3 og bilag 5 og 7.

### 7.9

Facader mod plejecentrets gårdside skal udføres i lyse grå blødstrogne teglsten (mursten) i en varm tone med fuger i samme nuance, og skal udføres enten som blank mur, filtset mur eller vandskuret mur i en lys puds med varm tone, som vist på illustration G og bilag 4 og 6.

### 7.10

Facader skal fremstå uden synlige gennemgående dilatationsfuger (de kan eksempelvis løbe zig-zag). Dilatationsfugerne skal strøs med sand og have samme farve og nuance som øvrige fuger på facaden.

### 7.11

Facader på plejecentret skal udføres som løberformant II med standerskifte over vinduer og rulleskifte over bæltegesimsbånd mellem vinduer, som vist på bilag 2-3 og bilag 5-6.

### 7.12

Facader på botilbuddet skal udføres som løberformant II udføres med standerskifte over vinduer på alle facader og rulleskifte over gesimsbånd på nordlige facade, som vist på bilag 2-3 og bilag 7.

### 7.13

Alle inddækninger på facader mod gader og byrum (sternkant, drypnæse, omkring døre og vinduer mv.) skal udføres i alu malet i en fulddækkende mørk grøn farve som vist på illustration H. Alle skruer, nitter mv. skal være malet i samme farve.

### 7.14

Alle inddækninger på facader mod plejecentrets gårdrum (sternkant, drypnæse, omkring døre og vinduer mv.) skal udføres i alu malet i en fulddækkende lys grå farve. Alle skruer, nitter mv. skal være malet i samme farve.

### 7.15

Alle tagrender og nedløbsrør skal indbygges og må ikke være synlige på facaderne.



Illustration E:  
Trælistebeklædning på facade og loft i kolonnaderne



Illustration F:  
Facader i blødstrogne røde teglsten med fuger i samme nuance



Illustration G:  
Facade i lysegrå blødstrogne fildede teglsten med fuger i samme nuance



Illustration H:  
Alu malet i fuldt dækkende mørk grøn farve, i en nuance som minder om en mørk Frederiksberggrøn

7.16

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

7.17

Facader på bygningen skal beplantes som vist på bilag 2-3, og planterne skal etableres således at de sikres gode vækstbestingelser.

### **Tag**

7.18

Tag skal udføres med tilbagestrukket murkrone og sternkant som vidst på bilag 5 og bilag 7.

7.19

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

7.20

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

7.21

Der kan etableres solfangere/solceller på taget.

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

### **Vinduer og døre**

7.22

Vinduer og døre skal placeres og dimensioneres som vist på facadeillustrationer bilag 2-9.

7.23

Vinduer og døre må kun udføres med spinkel detaljering i træ eller træ/alu, med format, udtryk, opdeling og materialer som vist på bilag 2-9.

7.24

Vinduer skal males eller behandles som beskrevet i bilag 5-9.

7.25

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

### **Altaner**

7.26

Der skal placeres fælles altaner med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 3, 4 og 7.

## **Ankomstbygning**

7.27

Mellembygningen som forbinder de to hovedvolumener skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 3 og 8.

## **Skure og overdækninger mv.**

7.28

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ/murværk/metalkonstruktion og tilpasse sig den øvrige arkitektur.

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

## **Graffiti**

7.29

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 7 og må ikke fremstå med graffiti.

## **Tekniske installationer**

7.30

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

Bygningens ventilationsafkast skal placeres på tag og må ikke være synlige fra gade. Afkast skal indordne sig bygningens facaderytme og arkitektur og indbygges og udformes i princippet som vist på illustration I.

## **Skilte og reklamer**

7.31

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

7.32

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

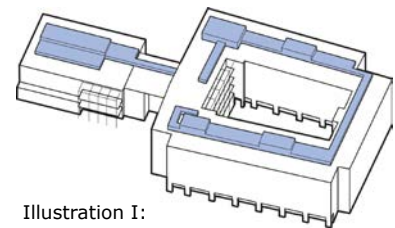


Illustration I:

Ventilationsanlæg og kanaler skjules i taghuse i variende højde. Solceller placeres på taget af disse taghuse.

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

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

**Opholds- og legearealer**

## 8.1

Der skal etableres opholdsarealer indenfor delområde I svarende til 30 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes til ophold, bevægelse og rekreation og med mulighed for udendørs undervisning.

## 8.2

Opholdsarealer inden for delområde I skal anlægges som grønt gårdrum, byhave, grøn sti, grønne kantzoner som vist på bilag 1, bilag 10-13 og bilag 17, og som altaner som vist på bilag 2-4.

## 8.3

Mindst (halvdelen) af opholdsarealet skal fremstå grønt/med havekarakter.

## 8.4

Opholdsarealer skal udføres med udtryk, materialer og beplantning, som vist på bilag 10-13 og bilag 19-20.

## 8.5

Opholdsarealer skal, undtaget gårdrummet til plejecentret og den beskyttede have tilknyttet botilbuddet, være offentligt tilgængelige.

**Hegn**

## 8.6

Der må opsættes hegn omkring den beskyttede have tilknyttet botilbuddet samt omkring arealer til brug for undervisning i princippet som vist på bilag 1 og bilag 10-13.

## 8.7

Hegn skal anlægges som levende hegn, beplantede hegn eller hegn i træværk. Opsætning af hegn i skel skal ske efter aftale imellem grundejerne.

## 8.8

Hegn må kun opføres i en maksimal højde på 180 cm.

**Tilgængelighed for alle**

## 8.9

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

## **Beplantning**

### *Bevaringsværdige træer*

#### 8.10

Bevaringsværdige træer vist på kortbilag 2, undtaget pkt. 8.11, må ikke fældes, kroneløftes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der må ikke graves i drypzonen (trækronens udstrækning) uden forudgående tilladelse fra Frederiksberg kommune, ligesom der ikke må påfyldes eller afgraves i drypzonen.

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

Bevaringsværdige træer skal beskyttes ved indhegning i hele drypzonen udstrækning i hele rydnings- og konstruktionsperioden.

#### 8.11

Øvrige træer, herunder udpegede bevaringsværdige træer vist på kortbilag 2, må gerne fældes, men hvert træ der fældes, skal erstattes af to nye træer, medmindre der på anden måde kompenseres med ny beplantning.

### *Ny træer*

#### 8.12

Der skal plantes minimum 50 nye træer inden for delområde I, og disse skal være en blanding af minimum 5 forskellige nåle- og løvtræer. Der skal plantes minimum 1 slags nåltræ.

Vejledende planteliste fremgår af bilag 20. Træerne skal have en omtrentlig placering, som vist på bilag 1 og bilag 10-13.

#### 8.13

Nye træer skal have et stammeomfang på minimum 18 cm målt en meter over jorden, når de plantes ud.

#### 8.14

Nyplantede træer skal sikres gode vækstbetingelser. De skal plantes ud i træhuller som er mindst 1 meter dybe og med tilstrækkeligt drænet vækstlag.

Hvor træerne plantes i belagte områder skal der være minimum 15 m<sup>2</sup> vandgennemtrængelig overflade per træ. Hvis der plantes flere sammenhængende trægrupper kan dette reduceres til 12 m<sup>2</sup> per træ.

Træer der plantes i ikke permeable belægninger skal plantes i et strukturelt plantemedie som i princippet vist på bilag 18.

#### 8.15

Der skal stedse være minimum 64 træer indenfor delområde I.

#### 8.16

##### *Buske*

Valget af buske skal udvise høj artsdiversitet, blomstring, bær, frø og frugt. Der skal lægges vægt på struktur og farve i valget, samt så vidt muligt hjemmehørende arter i de arealer, som ikke betegnes som have.

Vejledende planteliste fremgår af bilag 20.

#### 8.17

##### *Stauder og bunddække*

Der skal etableres staudebede i haverne og på de arealer, som ikke er udlagt til græs, regn- eller rodzonebed. Staudebedet skal så vidt muligt udvise høj diversitet i struktur, farve, tekstur, blomstring og frø. Og bedene skal beplantes med minimum 7 planter per m<sup>2</sup> i en plantematrix, som udviser variation og homogenitet.

Vejledende planteliste fremgår af bilag 20.

#### 8.18

##### *Regnbed*

Der skal etableres regnbede på matriklen til forsinkelse af tag- og overfladevand med en omtrentlig placering som vist på bilag 10. Regnbedene skal beplantes med forskellige græsser og stauder, som er tolerante for de varierende vandforhold.

Vejledende planteliste fremgår af bilag 20.

#### 8.19

##### *Rodzonebed*

Der kan etableres rodzonebed med en omtrentlig placering som vist på bilag 10, som kan beplantes med *Phragmites australis*, hvis rødder har en rensende effekt på urent vand, da rødderne binder de forurenede partikler.

#### 8.20

Bygningens facader skal beplantes med klatre- og slyngplanter med en placering som vist på bilag 2-3. (Se også § 7.17)

### **Biofaktor**

#### 8.21

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

## **Belægninger**

8.22

Belægning skal udføres som vist på bilag 1 samt bilag 10-13. Vejledende belægningsliste fremgår af bilag 19.

Stier skal udføres med slotgrus og fortov under kollisionerne skal udføres i kostet beton

## **Affaldshåndtering**

8.23

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i bebyggelsen som vist på illustration s. 35 eller skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Affaldssug kan placeres uden for bygning.

## **Belysning**

8.24

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så fortove, stier og opholdsarealer belyses bedst muligt og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

## **9. Klima- og miljøforhold**

## **Bemærkninger**

9.1

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 40 %, svarende til en afløbskoefficient på 0,4.

9.2

Befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke forøges.

9.3

Der skal etableres et forsinkelsesbassin/faskiner/regnbede mv. i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

## **Støj**

*Vejstøj*

9.4

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<sub>den</sub>).



Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L<sub>den</sub>). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

#### Virksomhedsstøj

9.5

Følgende støjniveauer fastsætter i overensstemmelse med Miljøstyrelsens støjvejledninger mv.

Plejecenter og botilbud sidestilles støjmæssigt med etageboliger:

| Områdetype                        | Mandag - fredag<br>Kl. 07.00-18.00<br>Lørdag<br>Kl. 07.00-14.00 | Mandag - fredag<br>Kl. 07.00-18.00<br>Lørdag<br>Kl. 07.00-14.00 | Alle dage<br>Kl. 22.00-07.00 |
|-----------------------------------|---|---|------------------------------|
| Blandet bolig- og erhverv/bykerne | 43  | 33  | 28                           |
| Etageboligområder                 | 38  | 33  | 28                           |

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj som dB(A) - indendørs med delvist åbent vindue.

De udendørs opholdsarealer tilknyttet boligerne må ikke være påvirket af støj over 40 dB(A)

Støjniveauet med lukkede vinduer må i boligerne ikke overstige 23 dB (A), (22-07).

### 10. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

#### Bemærkninger

10.1

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

### 11. Grundejerforening

#### Bemærkninger

11.1

Ingen bestemmelser

### 12. Ophævelser af lokalplan og servitutter

#### Bemærkninger

#### Lokalplan

12.1

Lokalplan nr. 218 , med ikrafttræden 13.02.2019, ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, del af matr. nr. 26en.

## **Byplanvedtægt**

12.2

Byplanvedtægt nr. 17, tinglyst 18.02.1994 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, del af matr. nr. 26c.

## **Private servitutter**

12.3

De i servitutrederegørelsen, bilag 22, beskrevne private tilstands-servitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

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

## **13. Forudsætninger for ibrugtagning**

## **Bemærkninger**

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

### **Støj**

13.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 9.4 og 9.5

13.2

Der skal være etableret støjsfskærmningsforanstaltninger i henhold til punkt 9.4 og 9.5.

### **Adgangsveje og stier**

13.3

Der skal være etableret stier i henhold til punkt 5.1, 5.2, 5.3 og 5.4.

### **Parkering**

13.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 5.5, 5.6 og 5.7

### **Opholdsarealer**

13.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 8.1.

### **Affaldshåndtering**

13.6

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 8.23.

## 14. Retsvirkninger

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 29.09.2023.

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.

## Bemærkninger

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

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

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

## 15. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 20.06.2022 og offentliggjort den 29.06.2022

Michael Vindfelt  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By-, kultur og miljødirektør

## Bemærkninger

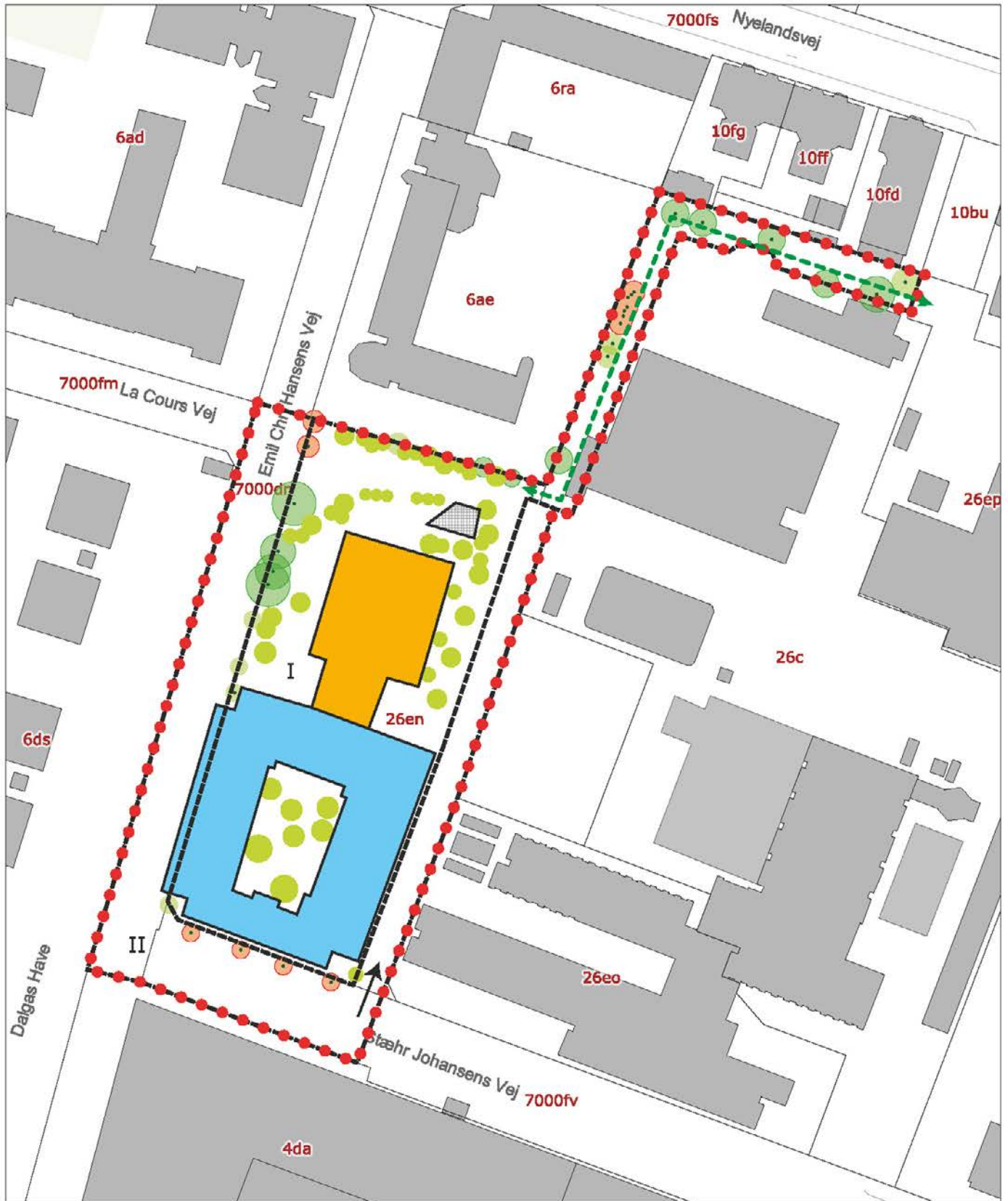


- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikel
- Bevaringsværdigt træ
- Eksisterende vejtræ
- Eksisterende træ hvis krone/rodnet rager ind over lokalplangrænsen
- 26en Matrikelnummer

## LOKALPLAN 235

Kortbilag 1 Eksisterende forhold  
1:1250





- |       |                        |   |                         |   |                                    |
|-------|------------------------|---|-------------------------|---|------------------------------------|
| ●●●●● | Grænse for lokalplanen | ■ | Eksisterende bebyggelse | ● | Bevaringsværdigt træ               |
| □     | Matrikel               | ■ | Byggefelt A             | ● | Eksisterende træ                   |
| 26en  | Matrikelnummer         | ■ | Byggefelt B             | ● | Bevaringsværdigt træ som må fældes |
| □ I   | Delområde              | ■ | Byggefelt skur          | ● | Nyt træ                            |
|       |                        | → | Adgangsvej              | → | Ny gangsti                         |

## LOKALPLAN 235

Kortbilag 2 Fremtidige forhold  
1:1250



# BILAG 1 - SITUATIONSPLAN



# BILAG 2 - NORD- OG SYDFACADE

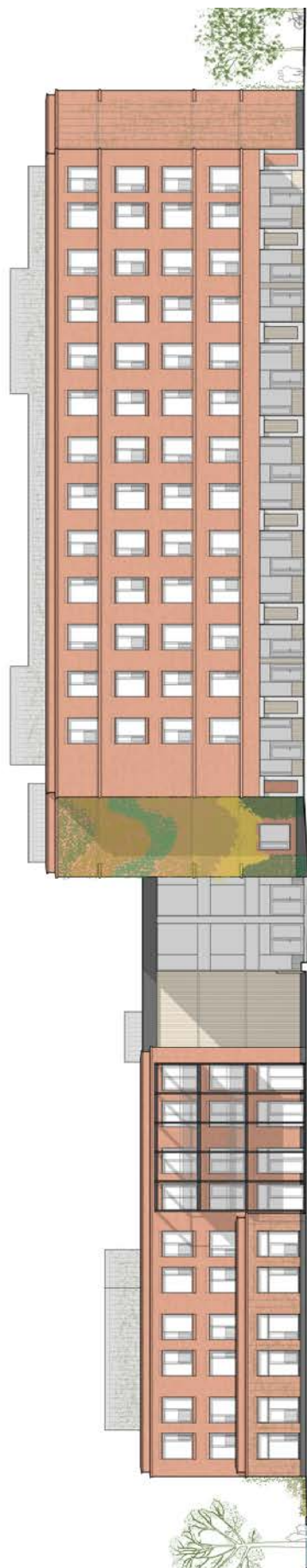


*Nord facade - mod Klimaskolehave*



*Syd facade - mod Stæhr Johansensvej*

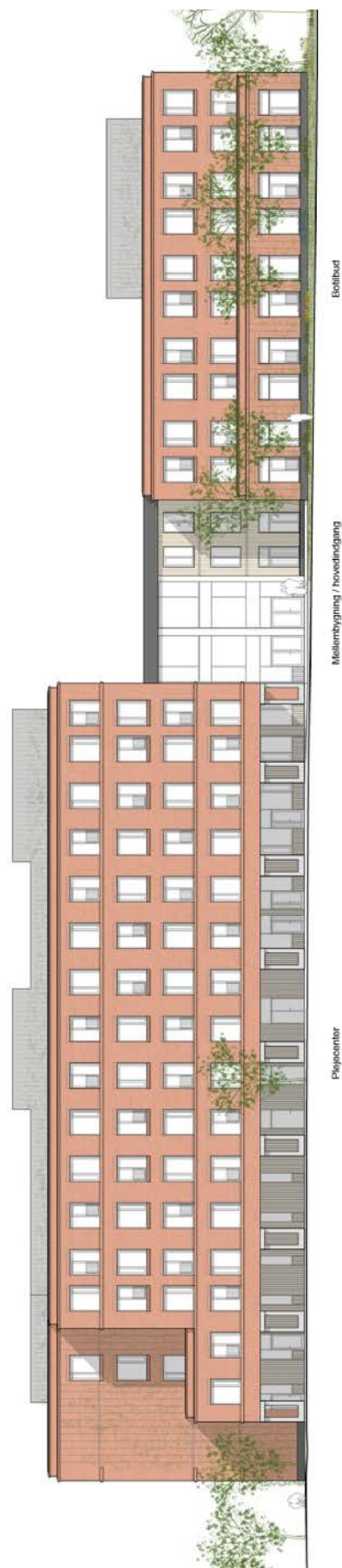
# BILAG 3 - ØST- OG VESTFACADE



Plejecenter

Mellembygning / hovedindgang

Bolibud



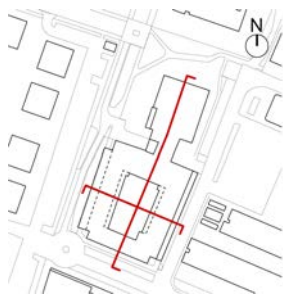
Bolibud

Mellembygning / hovedindgang

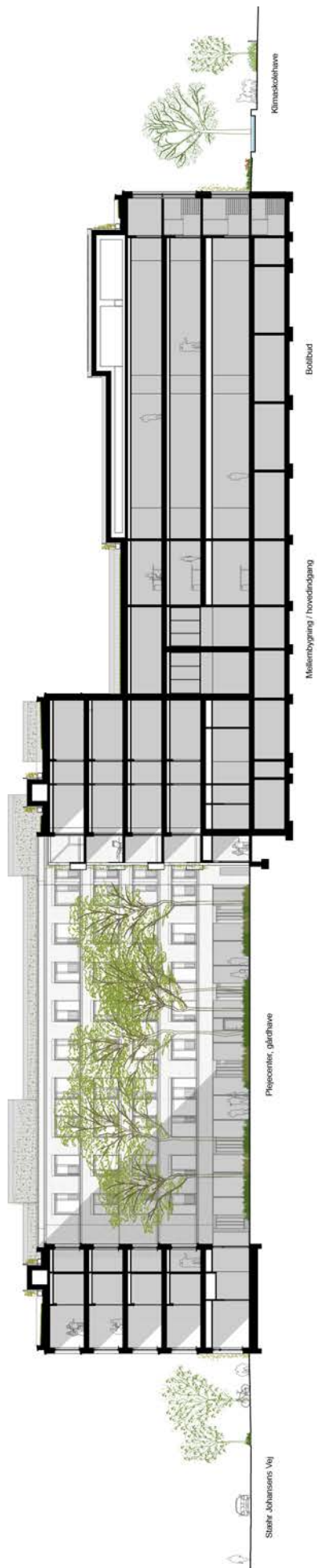
Plejecenter



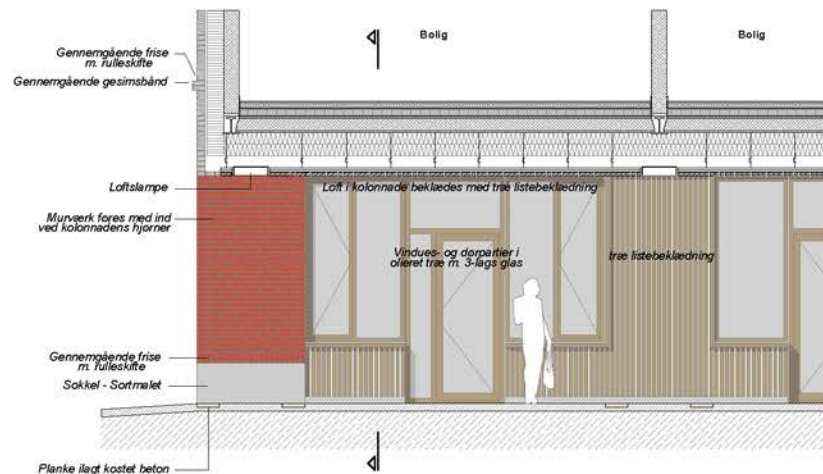
# BILAG 4 - TVÆR- OG LÆNGDESNIIT BYGNING



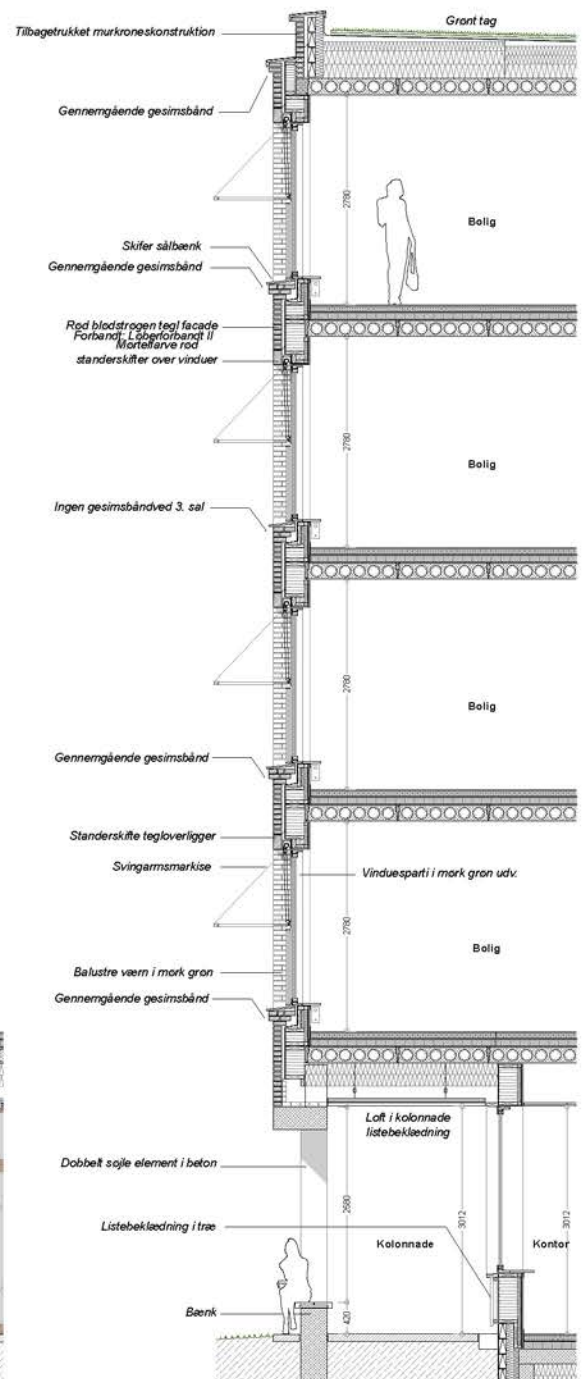
Tværsnit



# BILAG 5 - FACADEUDSNIT OG SNIT PLEJECENTER OG KOLLONADE GADESIDE



Facadeudsnit Kolonnade - 1:100



Delsnit facade Plejecenter - 1:100



**Teknikhuse**

Beklædes med aluminium og begrønnes eventuelt

**Murkrone**

Tilbagetrukket murkrone og gennemgående gesimsbånd

**Solafskærmning**

Udføres som faldarmsmarkise eller screens

**Murstensudtryk**

Sten og fuge udføres i samme røde nuance og gennemgående gesimsbånd udsmykker facaden

**Standerskifter**

Standerskifter over vinduer

**Vinduer og balustre**

Vinduesprofiler i træ/alu, hvor aluminium er yderst malet i mørk grøn. Opluk er synlige.

**Gesimsbånd**

Bæltesimsbånd ud for 1., 2., og 4. sal. Rulleskifte over gesimsbånd

**Søjle elementer**

Langs kolonnaden er dobbelt søjle elementer i beton med indbygget bænke placeret

**Facade og loft i kolonnade**

Udføres med listebeklædning i træ



Tilbagetrukket murkrone



Faldarmsmarkise



Rulleskifte



Mursten og fuge i samme røde nuance



Vinduespartier og balustre i samme farve



Træliste beklædning og beton søjler i kolonnade

# BILAG 6 - FACADEUDSNIT PLEJECENTER GÅRDSIDE



**Teknikhuse**  
Beklædes med aluminium og begrønnes eventuelt

**Murkrone**  
Tilbagetrukket murkrone og gennemgående gesimsbånd

**Solafskærmning**  
Udføres som faldarmsmarkiser eller sceens

**Murstensudtryk**  
Lys gylden teglsten - kan filtses eller vandskures til lys overflade

**Vinduer og balustre**  
Vinduesprofiler i træ/alu, hvor aluminium er yderst, males lys grå. Opluk er synlige. Balustre i opsvejt stål, malet i samme lyse grå som vinduesprofiler.

**Søjle elementer**  
Langs kolonnaden er dobbelt søjle elementer i beton med indbygget bænk placeret

**Facade og loft i kolonnade**  
Udføres med listebeklædning i træ



Tilbagetrukket murkrone



Faldarmsmarkise



Lys murstensfacade mod grønt gårdrum



Materiale reference  
Teglfacade, beton søjle og træliste beklædning

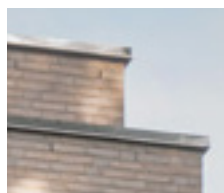


Materiale reference  
Træliste beklædning og beton søjler i kolonnade

# BILAG 7 - FACADEUDSNIT OG SNIT BOTILBUD



Facade i stue-  
etage begønnes



Tilbagetrukket  
murkrone

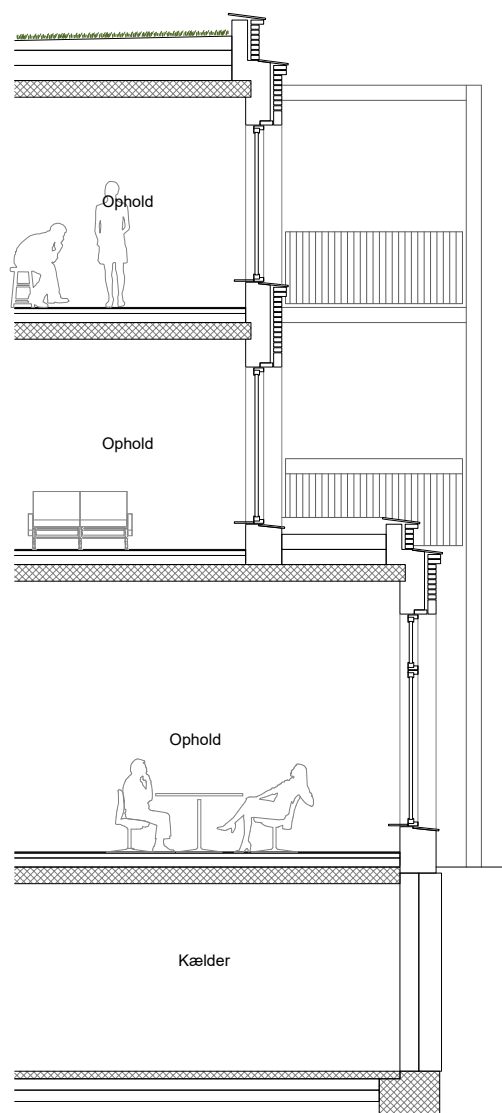


Mursten og fuge i  
samme røde nuance



Altaner i mørk  
grøn stål

Facadeudsnit Botilbud mod vest - 1:100



Delsnit facade Botilbud - 1:100

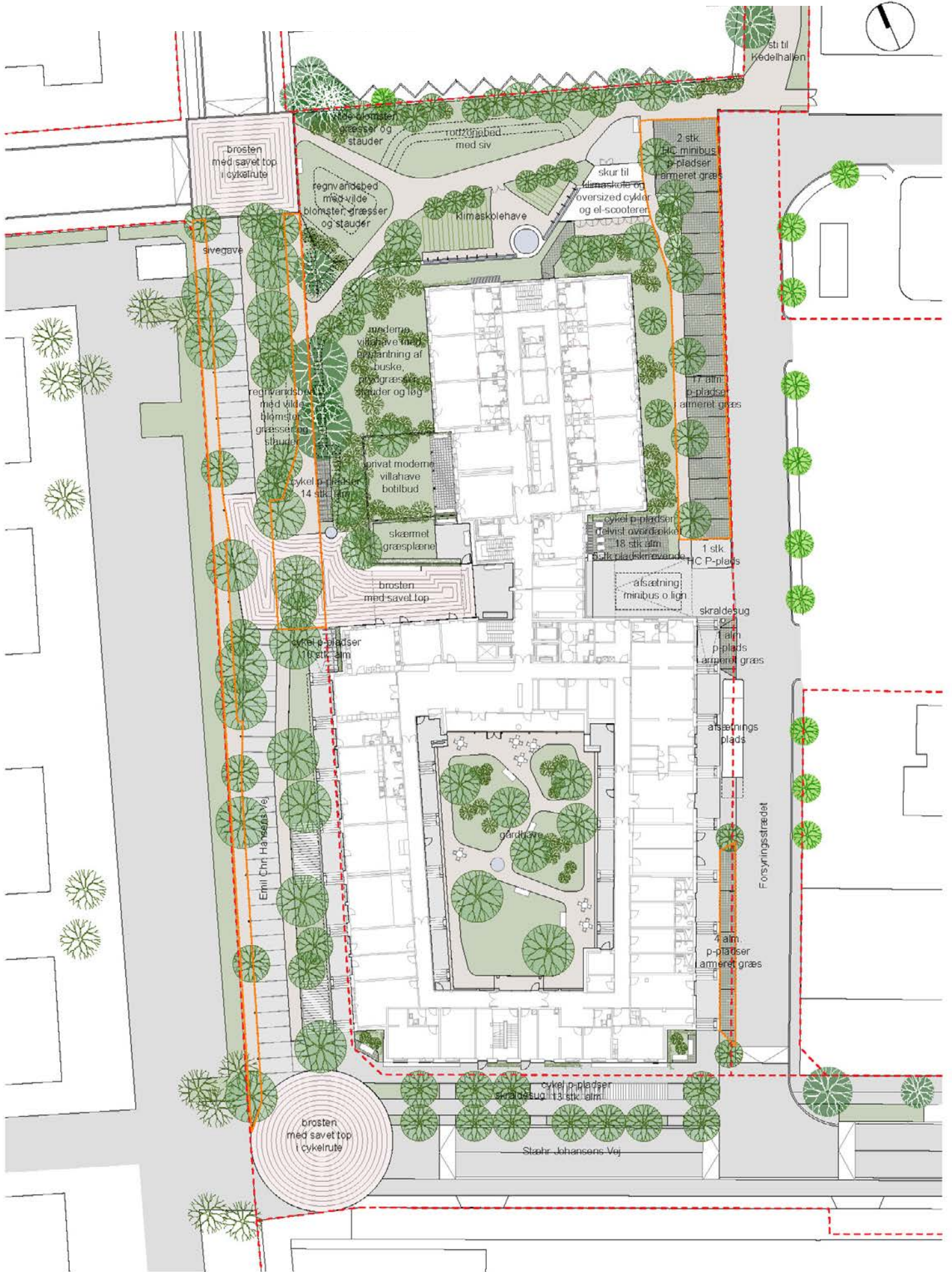
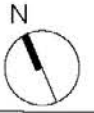
# BILAG 8 - FACADEUDSNIT ANKOMSTBYGNING VESTFACADE



# BILAG 9 - DETALJE HJØRNEVINDUER I GÅRDEN



# BILAG 10 - LANDSKABSPLAN

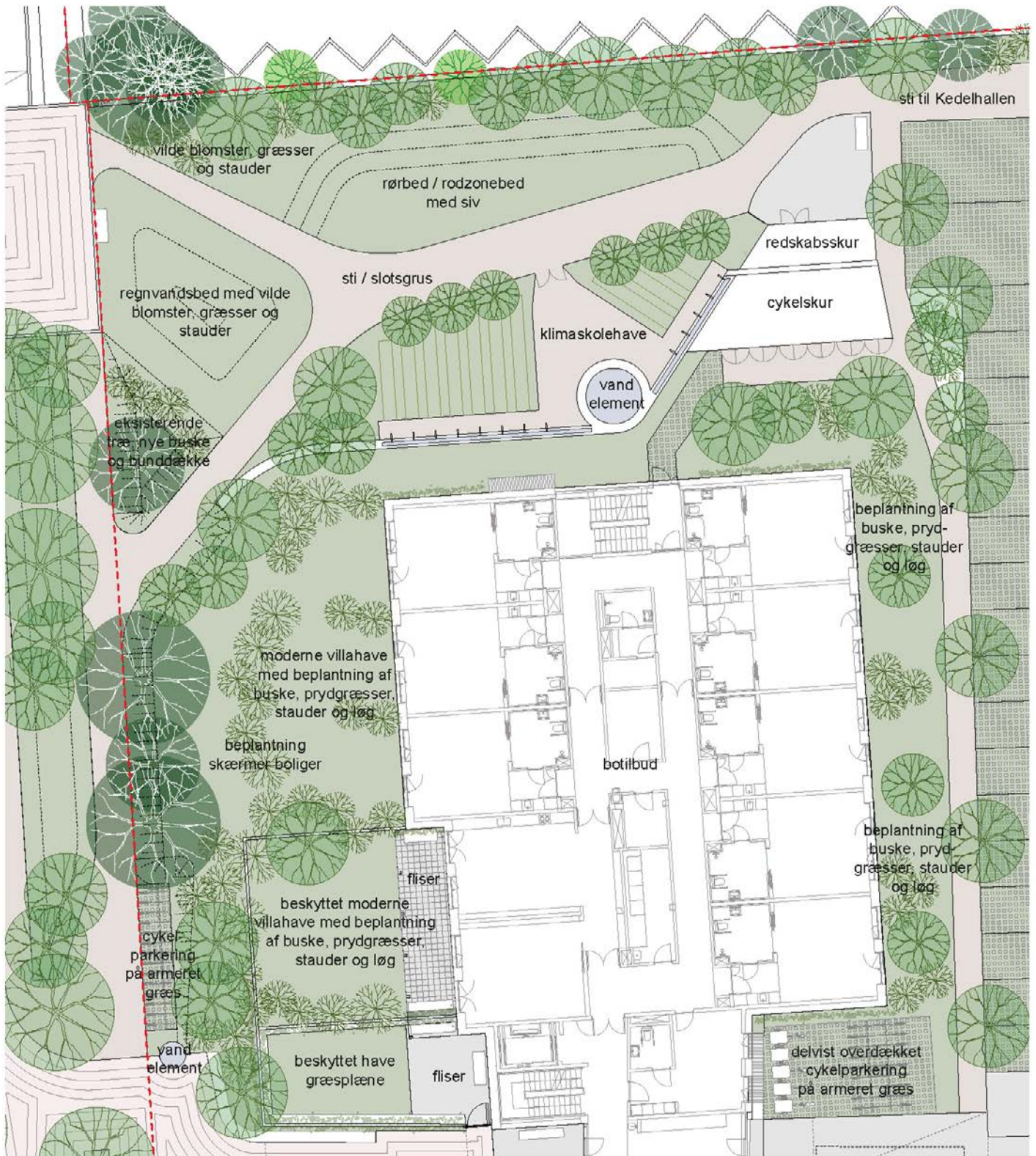


## Landskabsplan

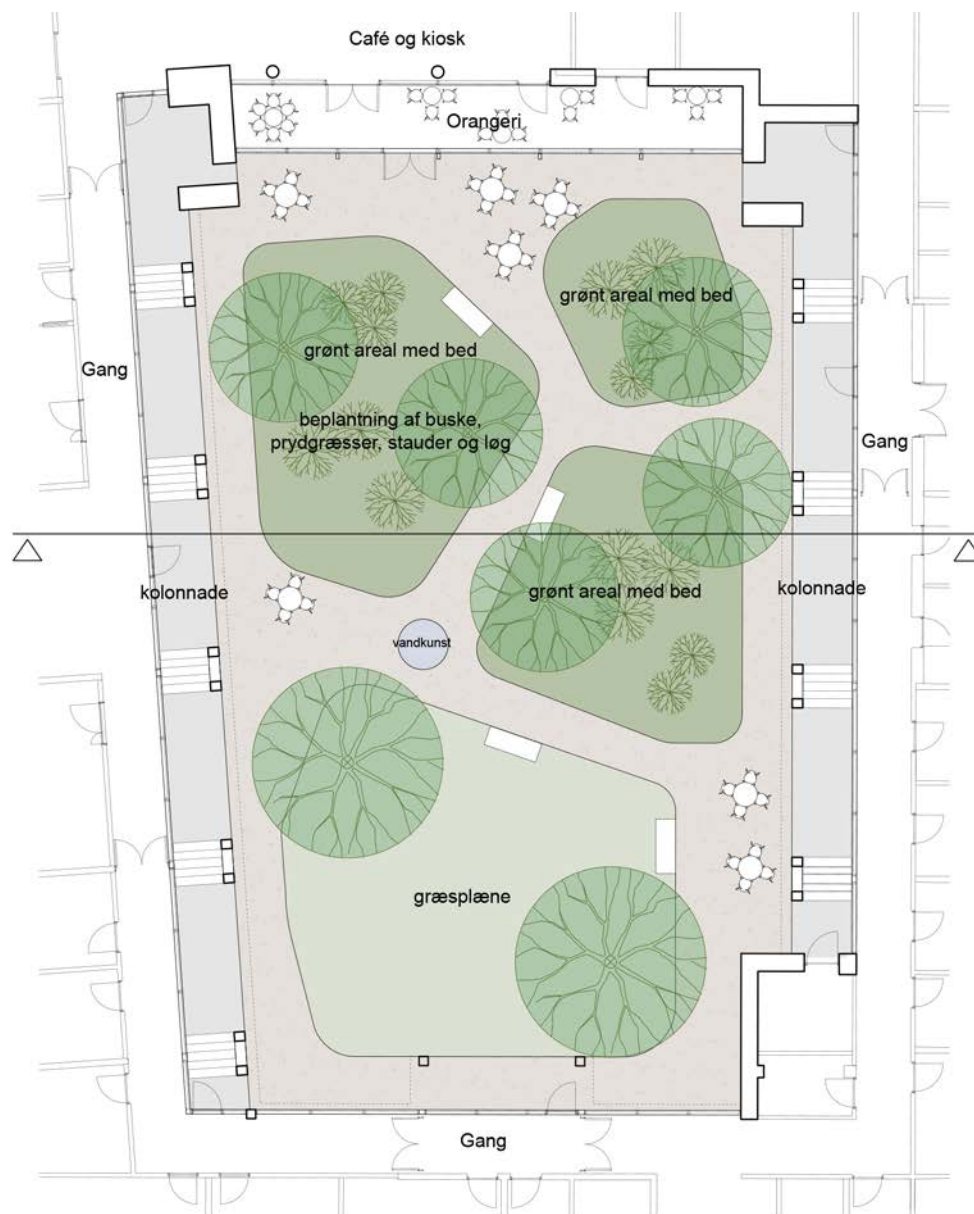
- rodvenligt bærelag
- nye buske
- nye træer
- eksisterende træer
- eksisterende bevaringsværdige træer



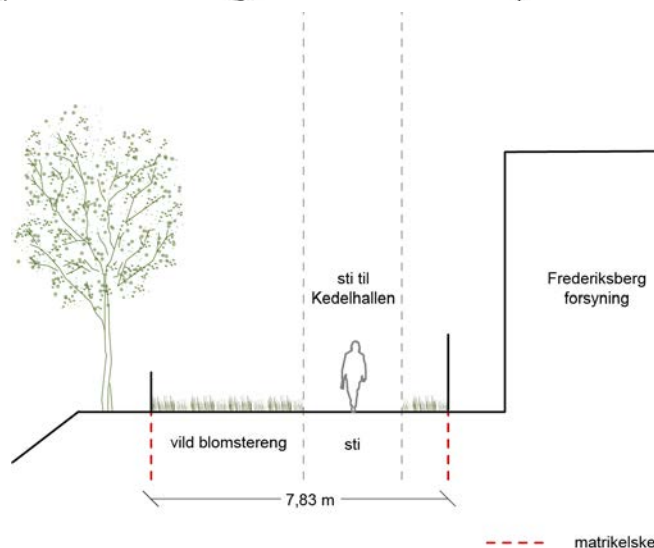
# BILAG 11 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT BOTILBUD OG KLIMAHAVE



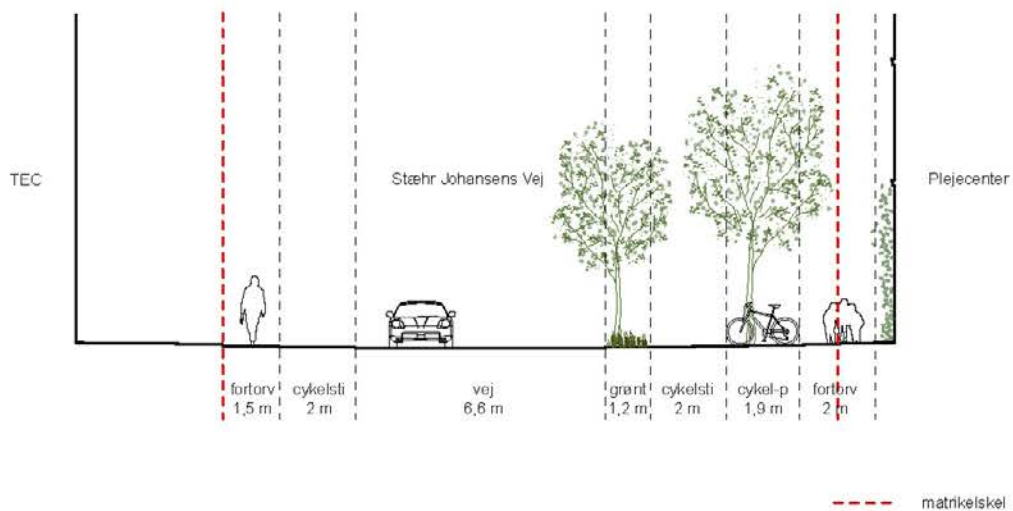
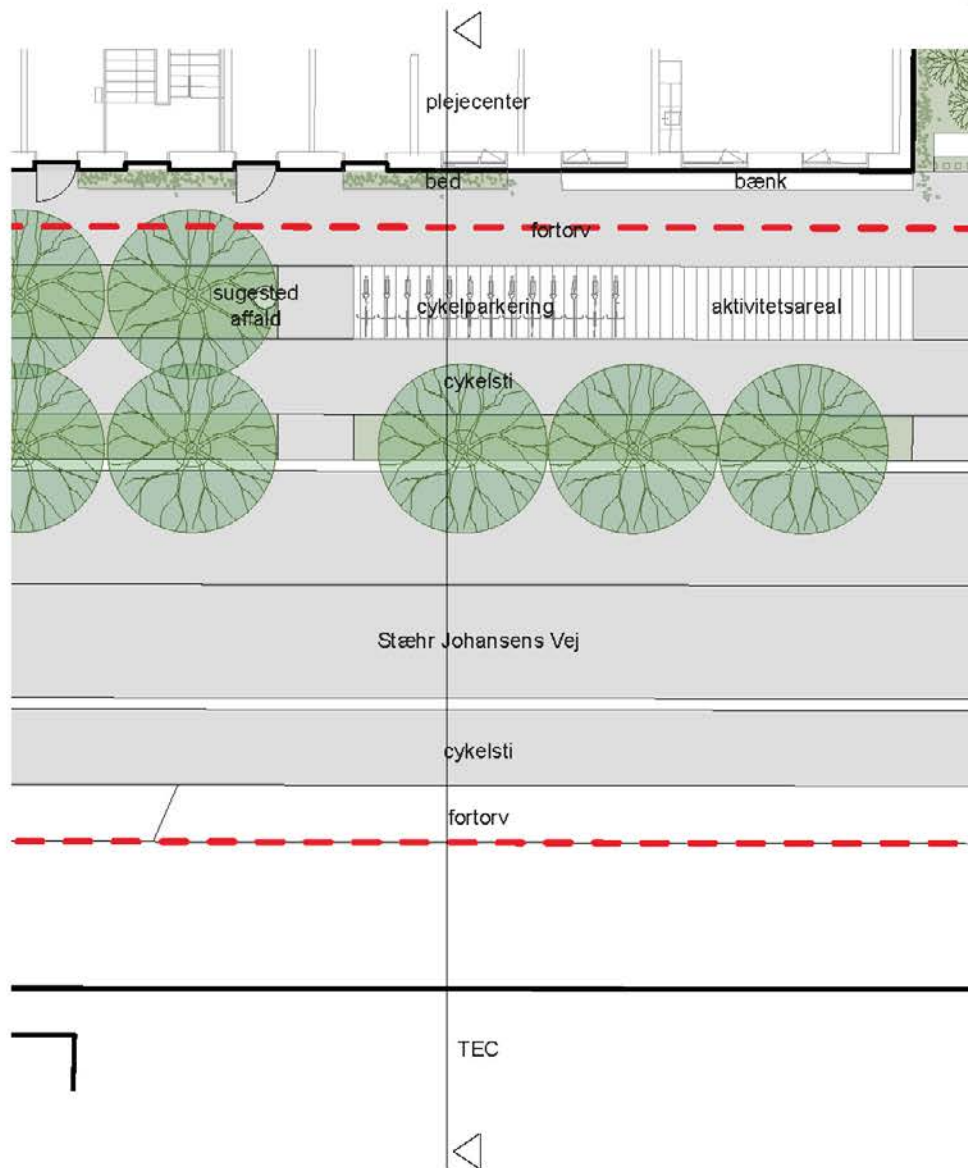
# BILAG 12 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT GÅRDRUM



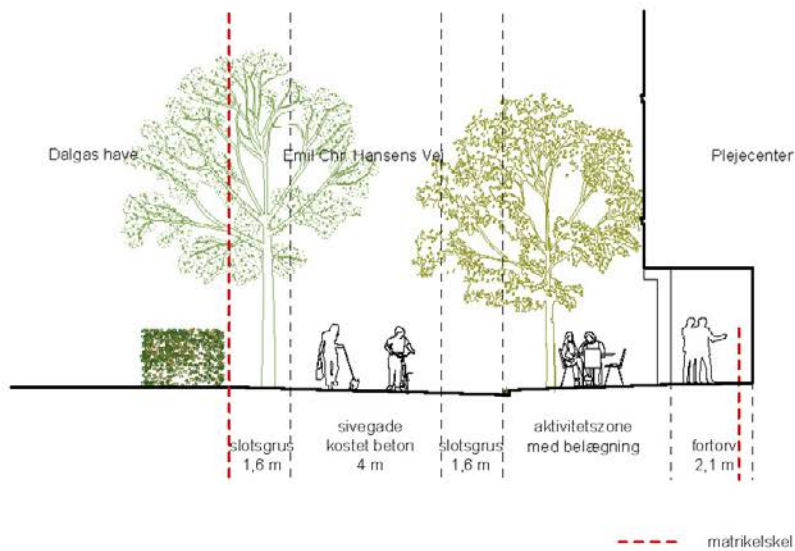
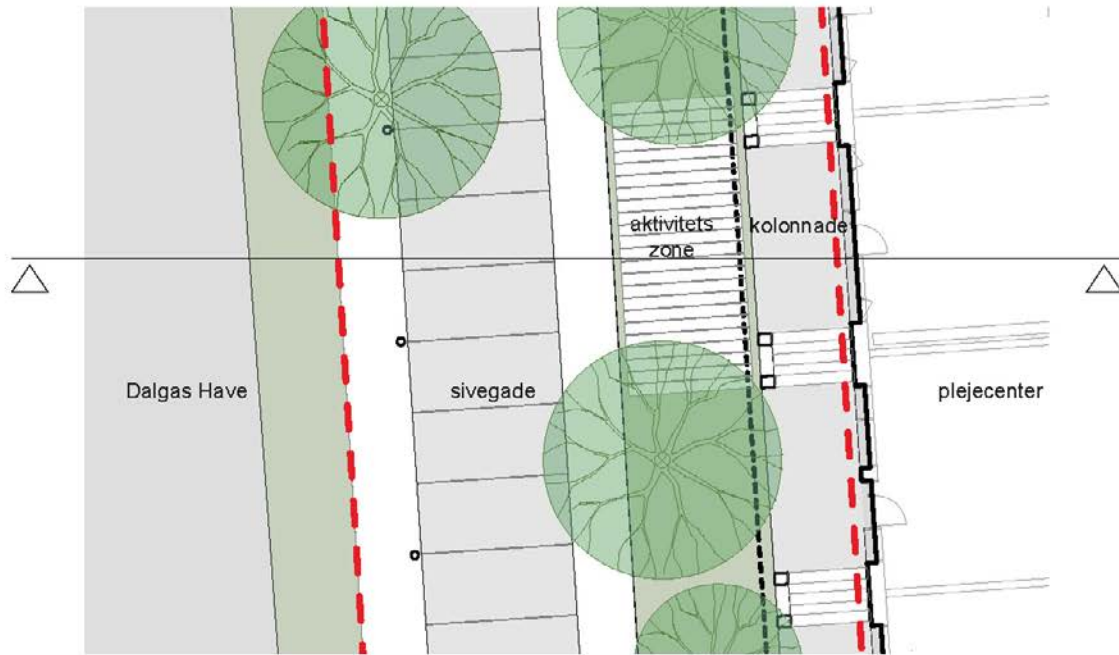
# BILAG 13 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT STIEN



# BILAG 14 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT STÆHR JOHANSSENS VEJ (CAMPUSTRØG)

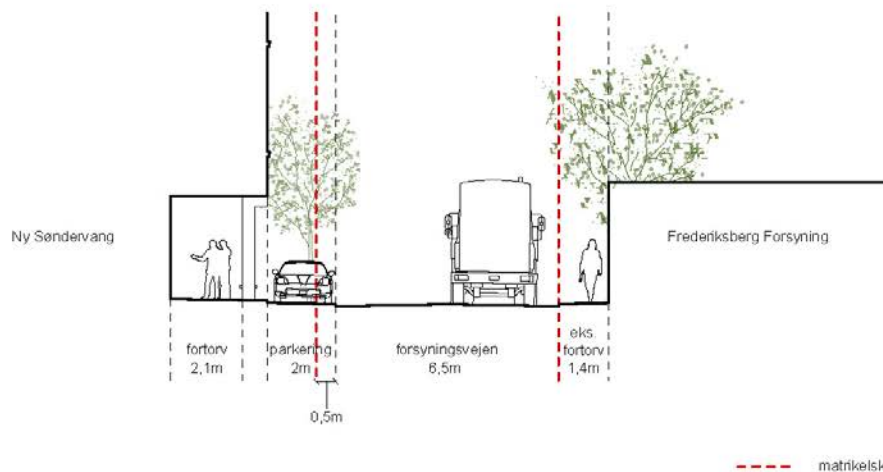
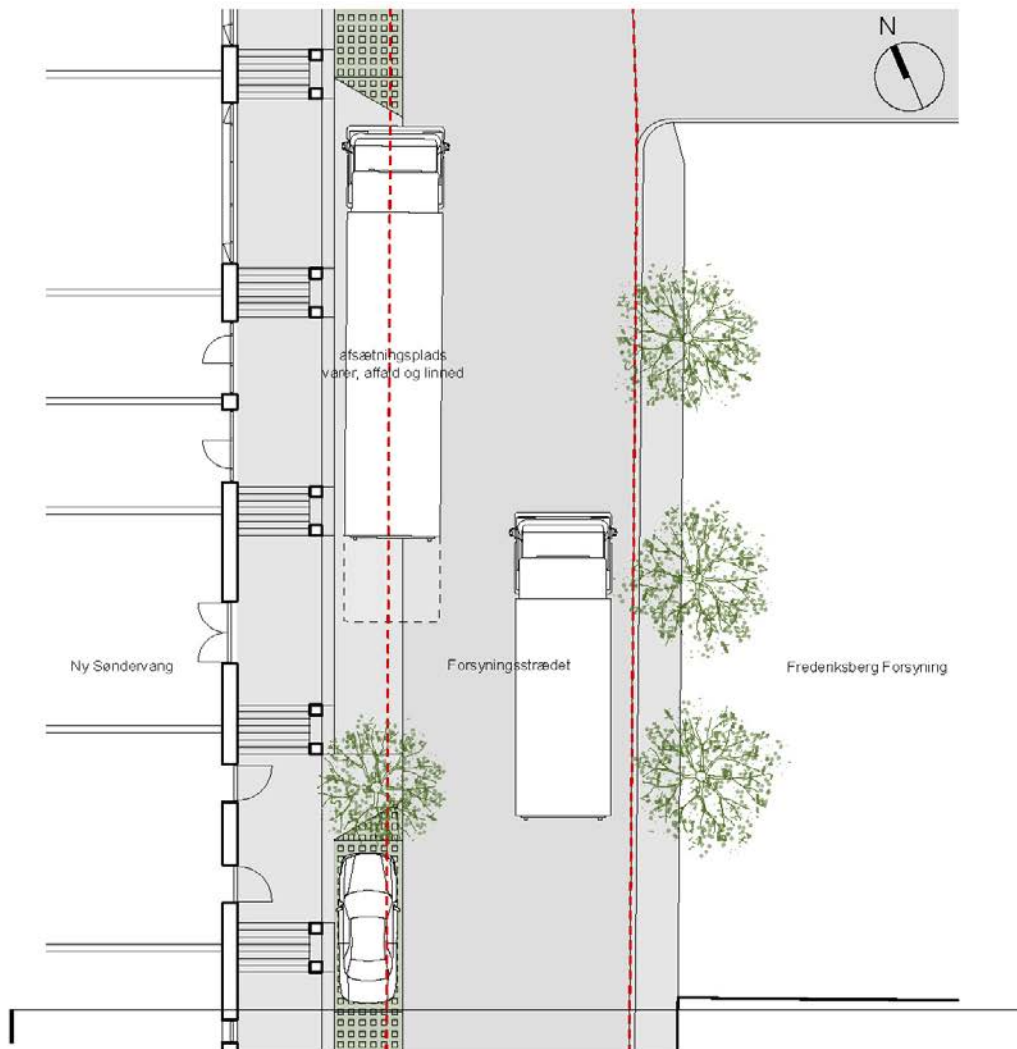


# BILAG 15 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT EMIL CHR. HANSENS VEJ (KLIMABOULEVARD)

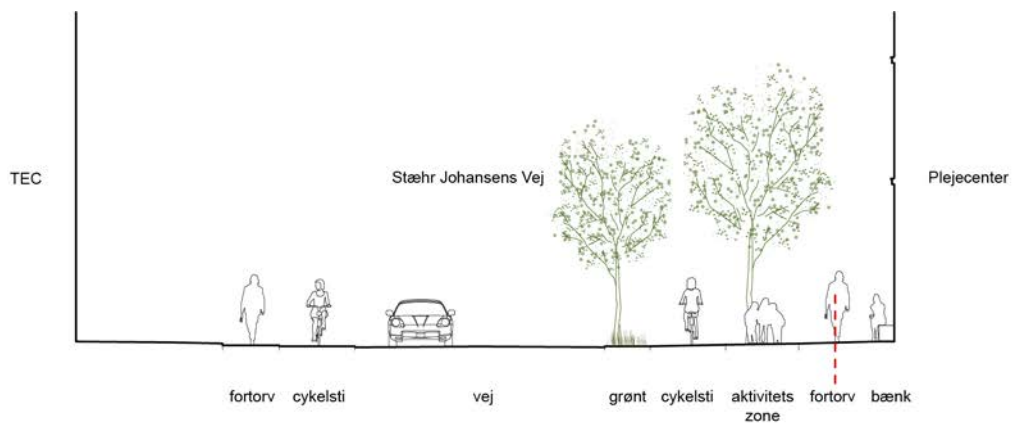
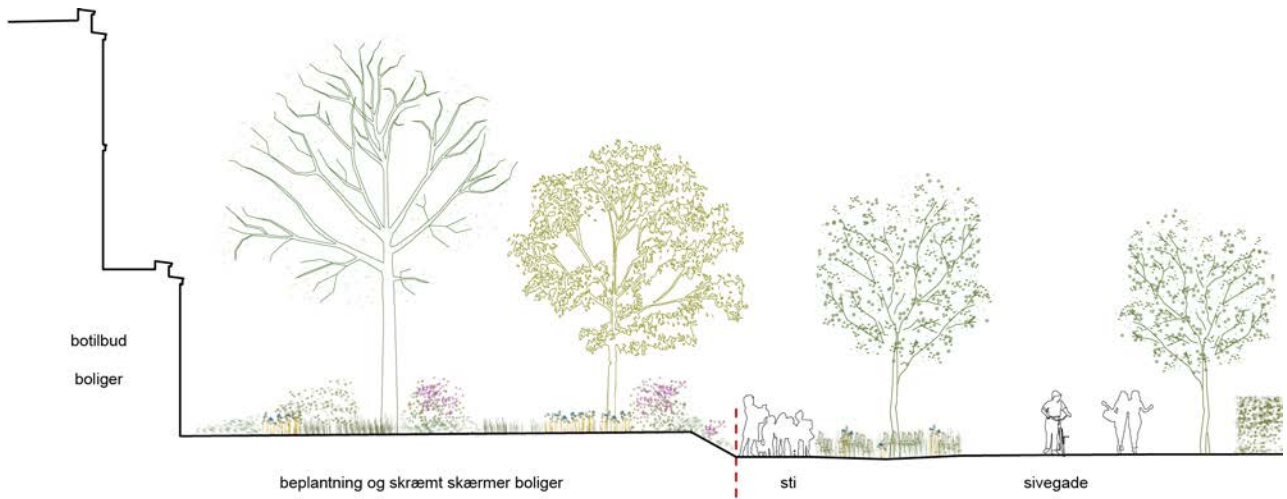


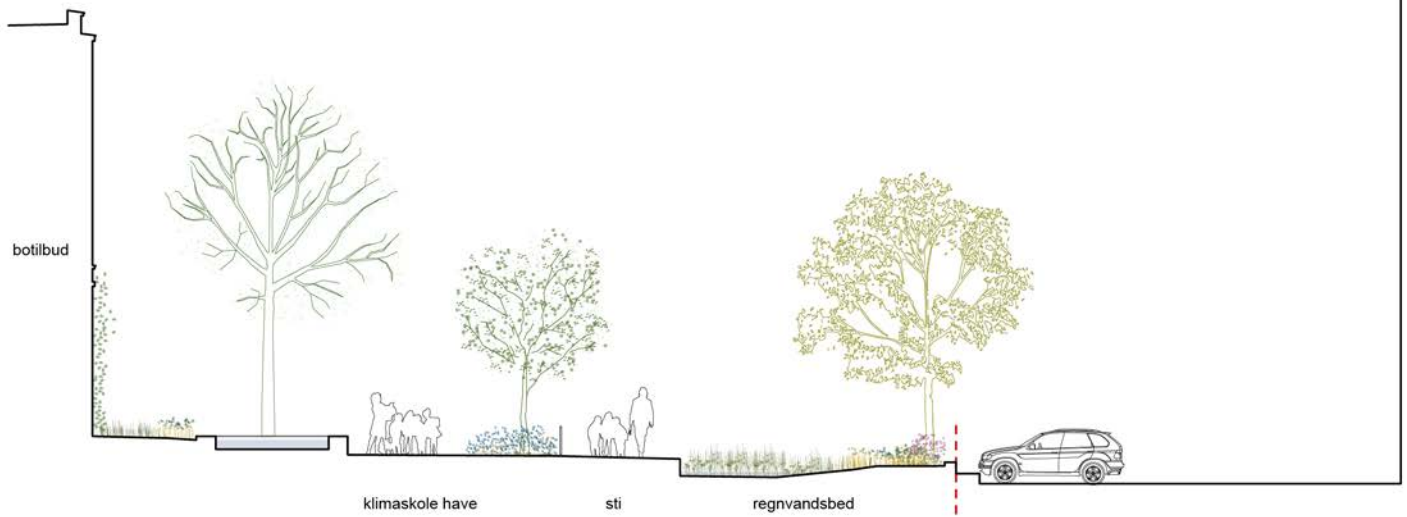
# BILAG 16 - LANDSKABSUDSNIT OG SNIT

## LOGISTIKVEJEN (FÆLLES ADGANGSVEJ SOM DELES MED FREDERIKSBERG FORSYNING)



# BILAG 17 - KANTZONER OG LANDSKABSSNIT

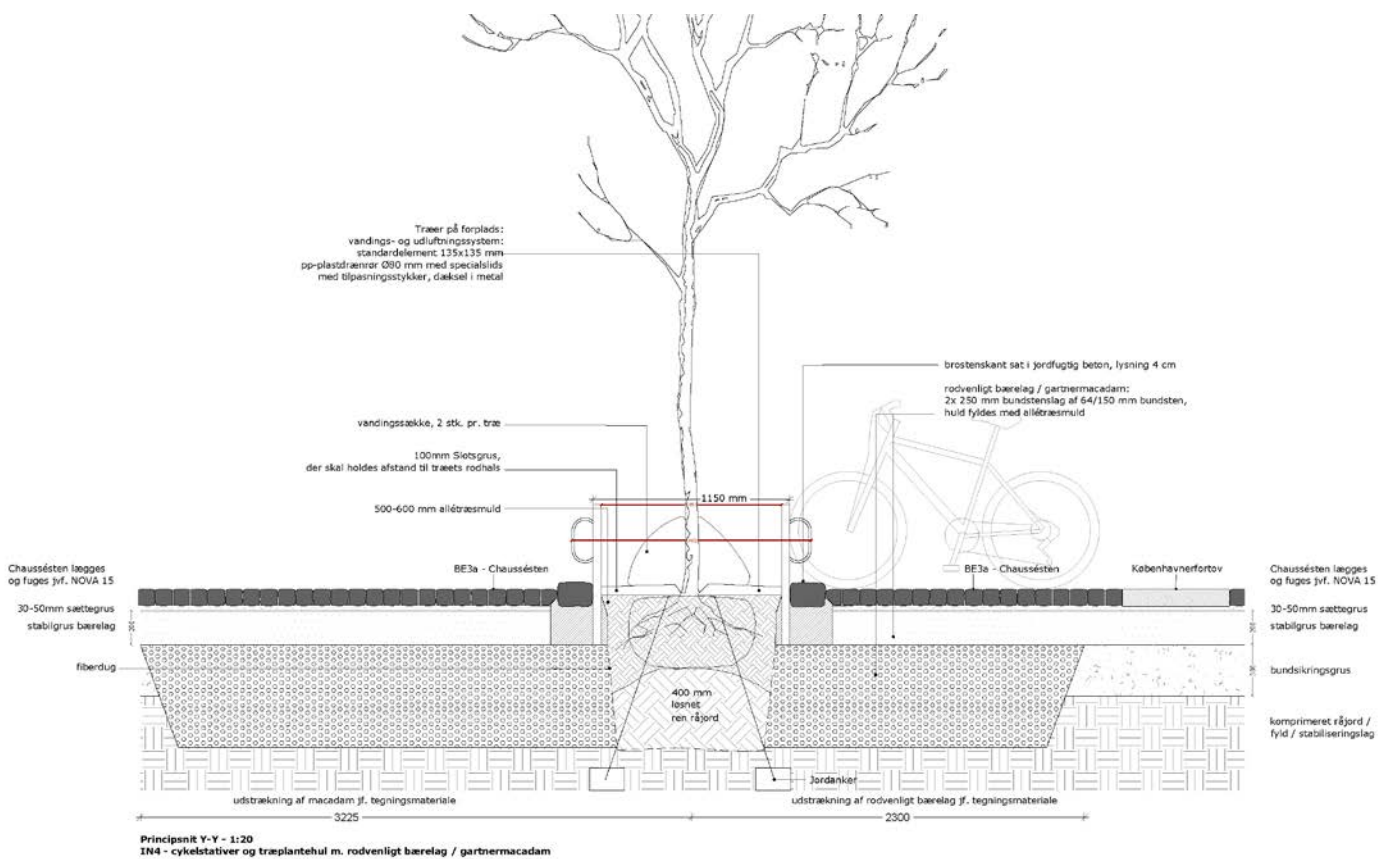






# BILAG 18 - RODVENLIGT BÆRELAG

## PRINCIP FOR OPBYGNING





Ref. asfalt

---

### AS1 asfalt

---

Materiale: Campusstrøget og Forsyningstrædet



Ref. kostet beton

---

### BE1 kostet beton

---

Materiale: Indgang fra Forsyningsstrædet og Klimaboulevarden, kørespor på klimaboulevarden og kolonade.



Ref. storformat fliser i kostet beton

---

### BE1 storformat fliser - kostet overflade

---

Materiale: Alternativ belægning på kørespor på Klimaboulevarden.



Ref. brosten - stokhuggede og savede

---

### BE2 brosten

---

Materiale: genbrugte traditionelle brosten på forplads of torvet på klimaboulevarden. Der lægges savede og jetbrændte brosten med fast fuge til tilgængelighedsadgang på forpladsen og stokhuggede med sandfuge på de øvrige arealer.



Ref. Slotsgrus

---

### BE3 slotsgrus

---

Materiale: Stier på Klimaboulevarden (sivegade) og i haverne på Ny Søndervang. Belægninger af Slotsgrus er karakteriseret ved at blive hårde og faste og det er det eneste grusmateriale der er godkendt som værende et tilgængeligt grus-materiale.



Ref. brosten, trædæk

---

## BE4 trædæk

---

Materiale: dæk omkring bygningen på Campusstrøget og Klimaboulevarden og træterrasse ved Botilbuddet.



Ref. betonfliser

---

## BE5 betonfliser

---

Materiale: betonfliser i Botilbuddets have.



Ref. græsarmering

---

## BE6 armeret græs

---

Materiale: til p-arealer, flugtvejs-stier og cykelparkering.



Ref. sokkelrende

---

## IN1 sokkelrende og aco-dræn

---

Materiale: i granit. Lægges i højere kote end det omlæggende slotsgrus / beplantning.



Ref. eksempel af vandelement

---

## IN2 vandelement

---

Produkt: Specialdesignet kommission.



Ref. asfalt



Ref. kostet beton



Ref. storformat fliser i kostet beton



Ref. brosten - stokhuggede og saveede



Ref. Slotsgrus

---

### IN3

in-situ betonbænk / støttemur

---

Materiale: ved indgang på Klimaboulevarden.

---

### IN4

hegn - trælister

---

Materiale: Listehegn i lærketræ, eg eller anden hårdtræ til afskærmning af Botilbuddets have.

---

### IN5

in-situ støttemur m. vandrille

---

Materiale: Støttemur m. vandrille i Klimahaven.

---

### IN6

pullert

---

Materiale: m. lumiere som belygning rundt i have og langs stier.. Uden lumiere som afskærmning imod gennemkørsel og som sikring af hjørner og bløde trafikanter.

---

### IN7

cykelparkering

---

Materiale: til cykelparkering på og omkring Ny Søndervang.



Ref. Robinia pseudoacacia



Ref. Gleditsia triacanthos 'Sunburst'



Ref. Metasequoia glyptostroboides



Ref. Pinus sylvestris



Ref. Alnus cordata



Ref. Quercus palustris

### TR1

#### træer

Materiale: træerne i gårdrummene og haven er lette, lyse og blomstrende og med gode høstfarver, så at de skaber opmærksomhed i flere årstider. Træerne i Klimaboulevarden er tolerante overfor større vangmængder og træerne i Klimaskolen bærer frugt.

Valget af træer er inspireret af deres form, farve og udtryk med variation i blomstring og frugt og med gode forårs- og høstfarver.

Alle træer er hårdføre i det danske klima.



Ref. *Acer palmatum* (forskellige)



Ref. *Cornus alba* 'Sibirica'



Ref. *Cornus kousa*



Ref. *Cornus kuosa*



Ref. *Hamamelis intermedia* 'Diane'



Ref. *Amelanchier canadensis*



Ref. *Hydrangea quercifolia*



Ref. *Viburnum plicatum* 'Marisii'



Ref. *Ribes nigra*



Ref. *Ribes uva-crispa*

## BU1 buske

Materiale: buskene i gårdrummene / haven er lette og farverige i grene, blade, blomster, frugter og høstfarver.



Ref. *Wisteria sinensis*



Ref. *Vitis coignetiae*



Ref. *Athyrium niponicum*



Ref. Japansk fjerbregne



Ref. *Gillenia trifoliata*



Ref. *Kirengeshoma palmata*



Ref. *Anemone japonica* 'Honorine Jobert'



Ref. *Hakonechloa macra*



Ref. *Persicaria amplexicaulis*  
Dispositionsforslag



Ref. *Luzula nivea*

## BP1

### Strauder, bregner, klatreplanter og græsser

#### Materiale:

•**klatreplanter**• Klatre hotensia, Blåregn, Rådhusvin, Efeu og Klematis.

•**bregner**• fra v.: *Athyrium niponicum*, desuden *Asplenium scolopendrium*, *Athyrium felix-femina*, *Blechnum spicant* og *Polypodium vulgare* i de mest skyggefulde arealer.

•**græsser**• fra v.: *Hakonechloa macra*, *Imperata cylindrical* og *Luzula nivea* blandes i bede for struktur og lyd.

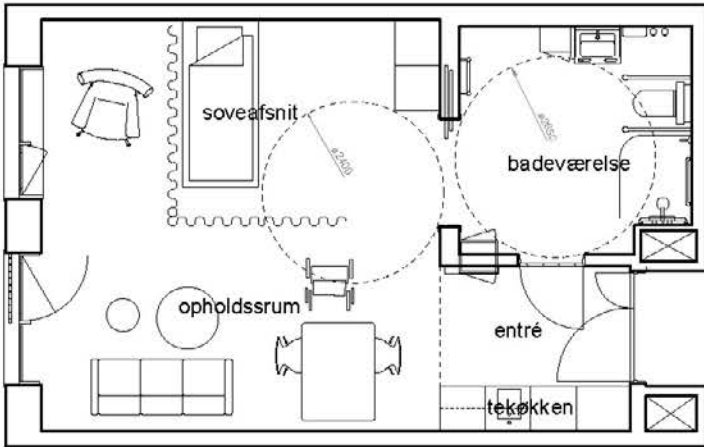
•**stauder**• *Alchemilla mollis*, *Persicaria amplexicaulis*, *Gillenia trifoliata* og *Anemone japonica* 'Honorine Jobert' plantes for farve, struktur, tekstur og variation i plantebedene.

•**grønne skyggebede**• skabes af overstående robuste arter af bregner, græsser og stauder, som *Kirengeshoma palmata*.

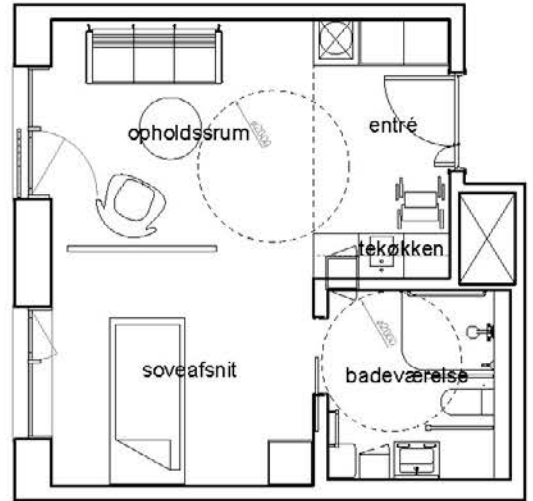
•**regnbede**• skabes af overstående robuste arter tolerante for stor variation i vand/tørke.

# BILAG 21 - BOLIGTYPER

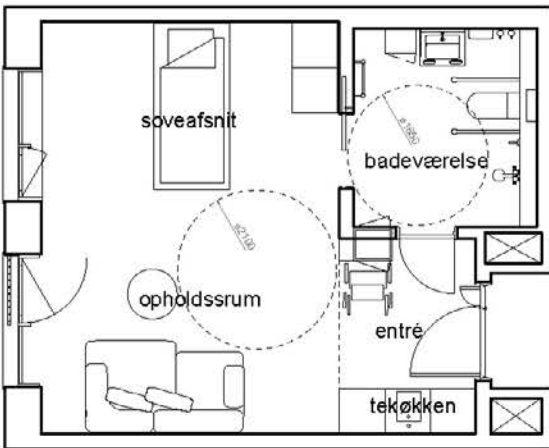
Stor bolig (multihandicap) - botilbud



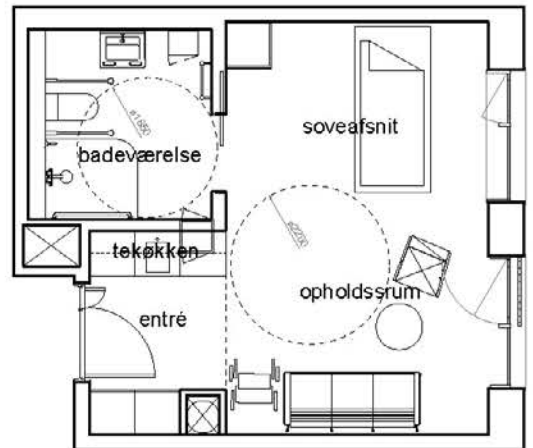
Bolig - plejebolig



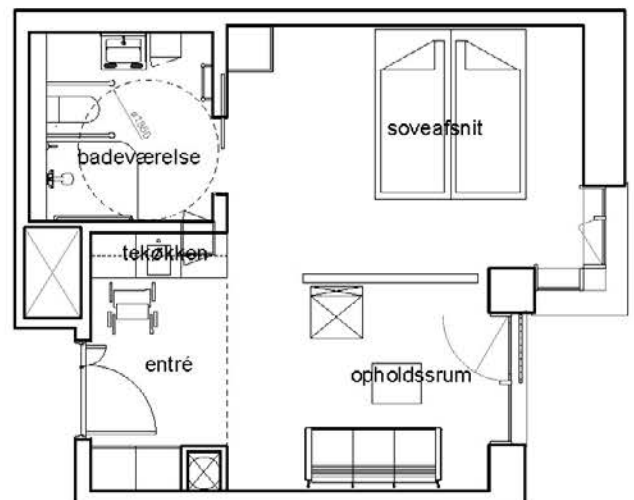
Mellem stor bolig - botilbud



Lille bolig - plejecenter



Ægtepar bolig - plejecenter





## Bilag 22: Servitutredøgørelse

Servitutredøgørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende del af matr. nr. 26en og del af 26c af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

| <b>Dato/løbenummer</b> | <b>Omhandlende</b>   |
|------------------------|--|
| 01.06.1900-906776-02   | Dok. om bebyggelse, benyttelse mv., vedligeholdelse, afgivelse af arealer, forhaver samt vejafgifter mv.               |
| 23.04.2007-7095-02     | Erhvervslejekontrakt mellem Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S og Frederiksberg Forsyning                    |
| 23.04.2007-7098-02     | Erhvervslejekontrakt mellem Frederiksberg Forsynings Ejendomsselskab A/S og Centralkommunernes Transmisionsselskab I/S |
| 25.01.2010-1000353315  | Lejekontrakt   |

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.

