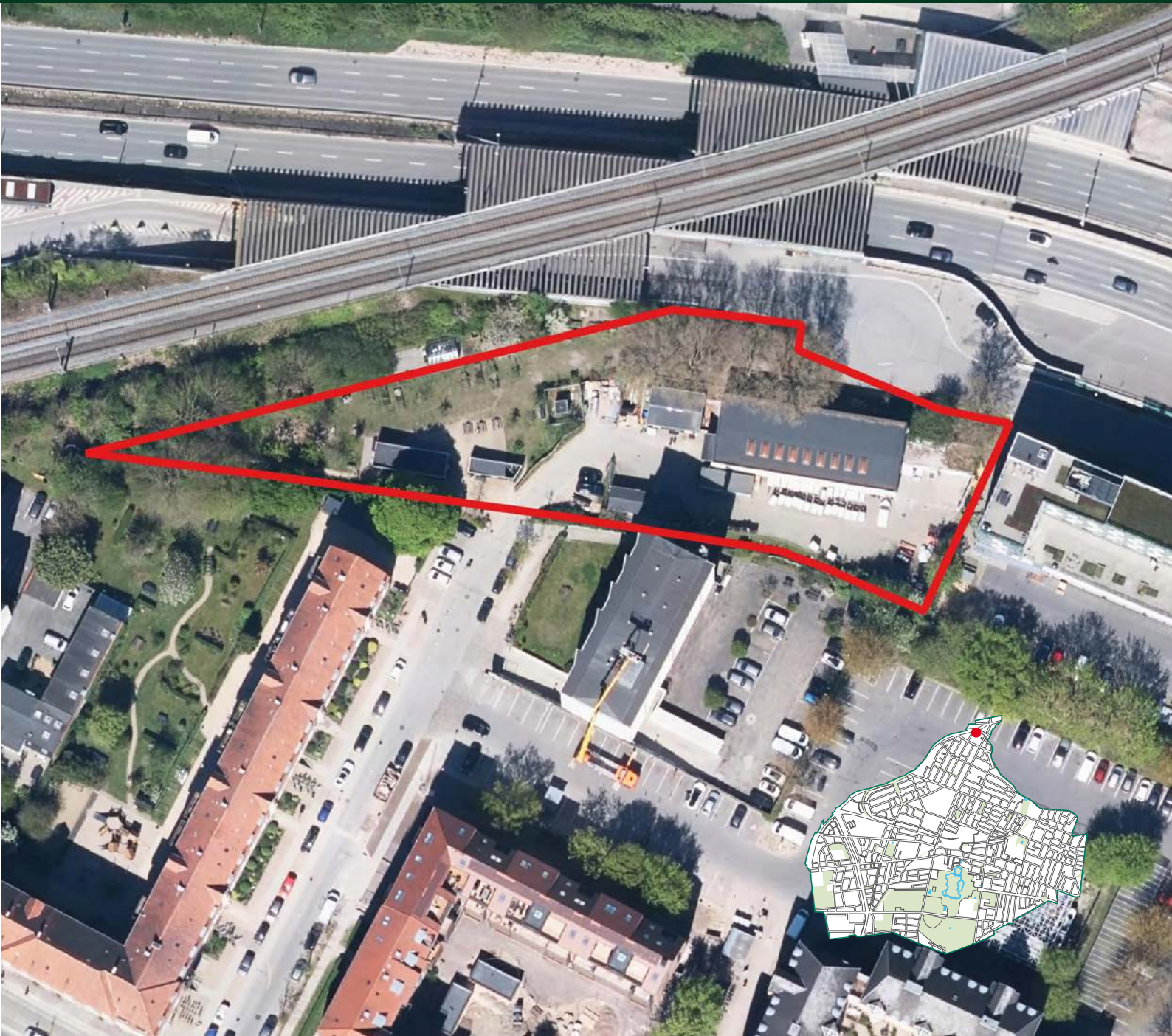




Forslag til Kommuneplantillæg 8

for Fuglebakkevej 94 - 109

Høringsperiode 11.12.2024 - 12.02.2025



Tillæg nr. 8 til Kommuneplan 2021 for Frederiksberg Kommune

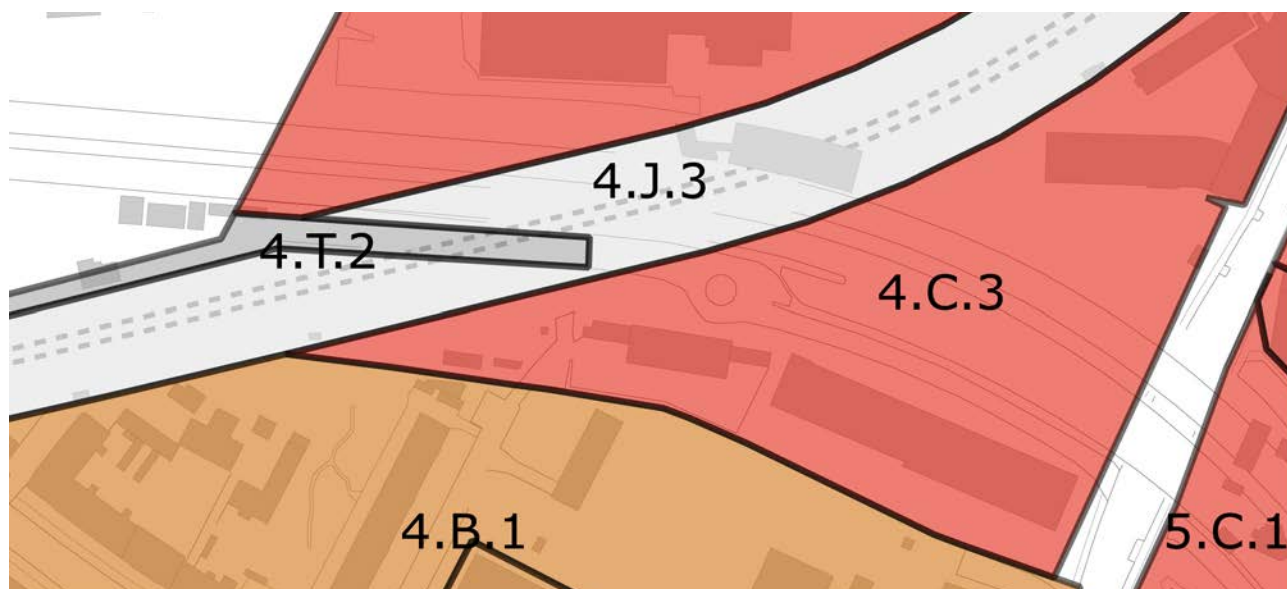
Dette kommuneplantillæg omfatter del af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade.

Rammeområde 4.C.3 er udlagt til blandede byfunktioner i form af park, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud med en maksimal bebyggelsesprocent på 180 for området under ét og en maksimal bygningshøjde på 6 etager. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 4.C.8 Fuglebakkevej 94-109, hvor der indgår en del af rammeområde 4.C.3. Det nye rammeområde giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner i form af park, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 200 for området under ét og en maksimal bygningshøjde på 8 etager. Derudover udlægges, at der må etableres parkering i stueetagen.

Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
4.C.3 Nordre Fasanvej/ Hillerødgade	Blandede byfunktioner i form af park, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	180 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde omkring Bispeengbuen. Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser. Udvikling af arealer omfattet af Bispeengbuen og tilgrænsende arealer, matr. nr. 233a, 235e og 7000cu Frederiksberg, forudsætter, ud over kulturelle aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades i udgangspunktet ikke. Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse. *Byudvikling ved Bispeengbuen.

Eksisterende rammeområde 4.C.3



Nyt rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
4.C.8 Fuglebakkevej 94-109	Blandede byfunktioner i form af bypark samt etageboliger.	200 for området under ét	8 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde omkring Bispeengbuen. Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse. Der må etableres parkering i stueetagen. *Byudvikling ved Bispeengbuen.

Nyt rammeområde 4.C.8



Redegørelse

Byudviklingsområde

I Kommuneplan 2021 er der udpeget en række byudviklingsområder markeret med * i rammeområdebestemmelserne, herunder Byudvikling ved Bispeengbuen. I byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilfører nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

Nærværende kommuneplantillæg omfatter del af rammeområde 4.C.3 Nordre Fasanvej/Hillerødgade som er udpeget som byudviklingsområde. For dette område er der i Kommuneplan 2021s hovedstruktur (s.49) beskrevet, at området har potentiale til at udvikle sig til et nyt grønt bykvarter, der kan tilføre nye kvaliteter til området, herunder med grønne sammenhængende forbindelser.

Området er gennemskåret af Nordre Fasanvej, Hillerødgade, Bispeengbuen og S-togets højbane. Bispeengbuen, der blev opført i 1972, rejser sig i 2.-3. sals højde gennem området og virker sammen med S-togets højbane som barriere i området.

Området er gennem tiden udviklet med industri- og erhvervsbebyggelser og klassiske karrébebyggelser.

Et udarbejdet skitseprojekt for kommuneplantillæggets område viser, at det er muligt at byudvikle området med etageboligbyggeri og bypark, samt etablere cykelsti som skaber bedre sammenhæng i området. Kombinationen af forskellige anvendelser fra små boliger til studerende og unge, familieboliger, idrætshal og park, samt skole og en række bylivsunderstøttende funktioner skal skabe et varieret og attraktivt miljø.

Skitseprojektet for kommuneplantillæggets område har vist, at området har udviklingsmuligheder, med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet i kommuneplanrammen, da projektet tilpasser sig den eksisterende omkringliggende bebyggelse og derved lever op til kriterierne for et byudviklingsprojekt.

Hele kommuneplantillæggets område udgør 3.680m².

Den samlede bebyggelsesprocent for det nye rammeområde 4.C.8 øges for at muliggøre realisering af boligprojektet. Ny rummelighed er jf. dette kommuneplantillæg er en maksimal bebyggelsesprocent på 200 for området under ét. Det maksimale etageantal fastsættes til 8 etager.

Lokalplan 243 for boliger og grønt området Fuglebakkevej 94 - 109, som dette forslag til kommuneplantillæg er udarbejdet parallelt med, giver mulighed for en samlet bebyggelse på 7.170 etagemeter og et etageantal på 3-8 etager.

Nærværende kommuneplantillæg fastholder bestemmelser om stationsnært kerneområde.

Det fastsættes i lokalplanen, at kun bebyggelse i lokalplanens delområde II, hvor delområde I som i dag benyttes som offentlig byhave, udlægges til offentligt grønt område. Byggeriet kommer til at fungere som en støjmur for de bagvedliggende arealer, herunder det planlagte grønne område syd for den nye bebyggelse og for de bagvedliggende naboejendomme. Se nærmere herom i lokalplanforslagets redegørelse. Det er fastsat at der skal sikres areal til offentligt tilgængelig cykelsti, som knytter an til en fremtidig grøn stiforbindelse (Grøndalsruten).

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af vise arter

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rastepladser for bilag IV-arter, 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).

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

Ved opslag i Danmarks Miljøportal, Arter.dk og Naturbasen.dk er ikke fundet nyere registreringer af bilag IV-arter, der kræver særlig beskyttelse jf. §7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). De seneste relevante registreringer er overflyvende flagermus registreret med lytteudstyr i en nærliggende park i 2004.

I forhold til vildtforvaltningsloven, skal det forinden nedrivning af eksisterende bygninger eller fældning af eksisterende træ, undersøges om disse er yngle- eller rasteplads for flagermus.

Grundvandsrisiko

Kommuneplantillægget er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitratfølsomt indvindingsområde). Området er overalt beskyttet af et dæklag (beskyttende lerlag) på mellem 5-10 meter. Der forventes ikke tilladelse til nedsivning af regnvand, som kræver særlig miljøtilladelse fra kommunen. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved anlægsarbejder. Da en del af planområdet er kortlagt kræver bygge- og anlægsarbejdet en § 8 tilladelse i henhold til lov om forurenede jord. Heri vil der være krav om evt. oprensning samt sikring mod forureningsspredning eller anden risiko for grundvandet med tilhørende dokumentation. Det vurderes derfor samlet at de muligheder og anvendelse som kommuneplantillægget foreskriver ikke vil medføre en risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til en ringere beskyttelse i området.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 2.12.2024

Michael Vindfelt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By- og Miljødirektør

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til kommuneplantillægget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på Rådhuset fra den 11.12.2024 til den 12.02.2025 og kan endvidere ses på www.blivhoert.frederiksberg.dk.

Indsigelser, synspunkter og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via Høringsportalen www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 12.02.2025.

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

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

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

Oktober 2024