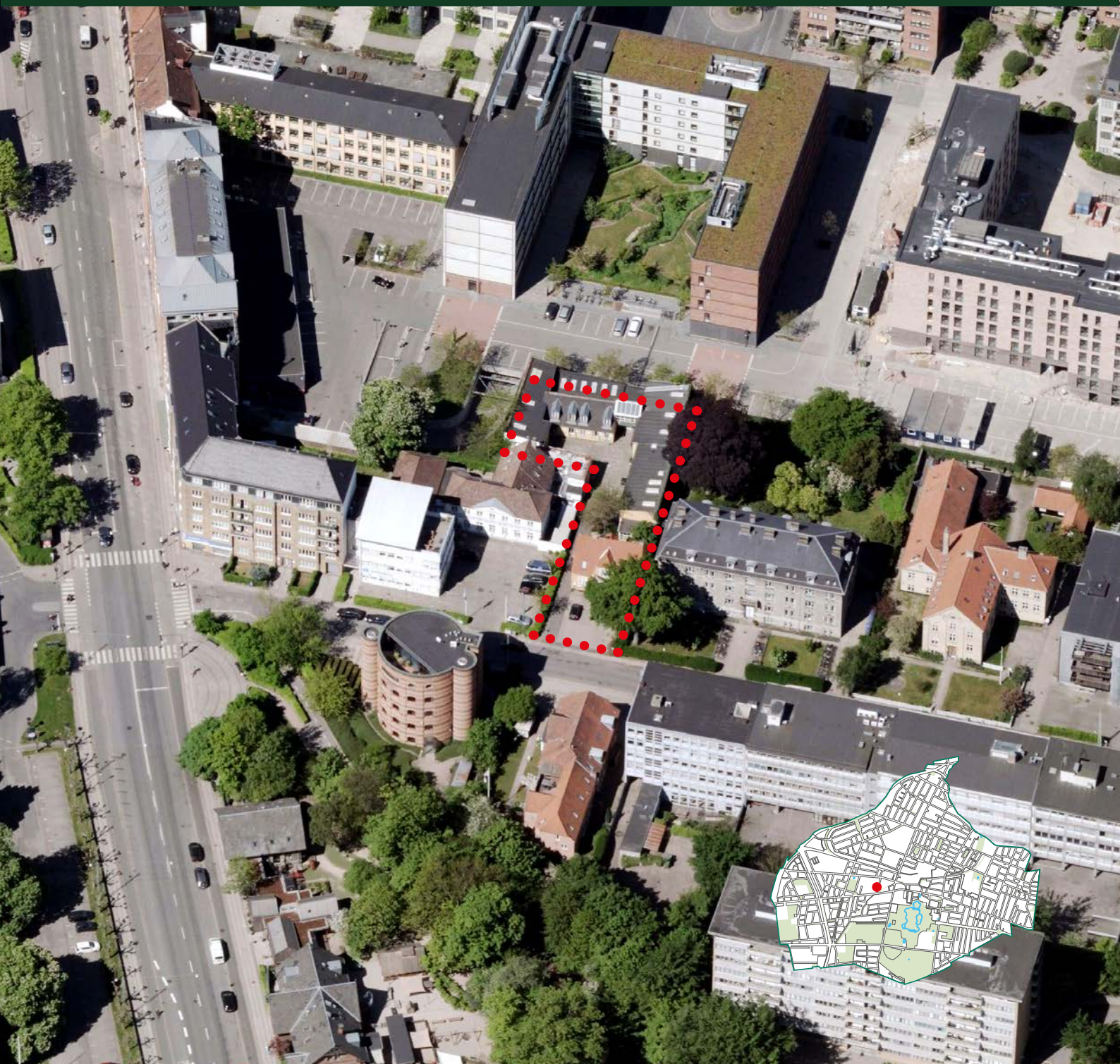




Lokalplan 220

for familieboliger Lindevangs Allé 3A



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 realiseringen 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, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her beskrives lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

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
August 2019

Lokalplan 220 for familieboliger Lindevangs Allé 3A

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	7
Lokalplanens indhold	9
Skyggediagrammer	18
Klima- og Miljøforhold	22
Forhold til til anden planlægning	24
Forhold til anden lovgivning	25
BESTEMMELSER	27
Lokalplanens formål	27
Områdets afgrænsning	27
Områdets anvendelse	27
Vej-, sti- og parkeringsforhold	28
Bebyggelsens omfang og placering	29
Bebyggelsens ydre fremtræden	30
Ubebyggede arealer	34
Klima- og miljøforhold	36
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	37
Grundejerforening	37
Ophævelser af lokalplan og servitutter	37
Forudsætninger for ibrugtagning	37
Retsvirkninger	38
Vedtagelse	38
Kortbilag	39
Bilag	42

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 220.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Ejendommen på Lindevangs Allé 3A, består ved lokalplanens udarbejdelse af en villa mod Lindevangs Allé der benyttes som bolig, samt småerhverv i form af lager og administration i 2 etager, placeret tilbagetrukket på grunden. Ejer af ejendommen, har udarbejdet et projektforslag, med L-formet etagebebyggelse (1 – 5 etager) som tilpasser sig grundens form, og indeholder 11 nye familieboliger samt udadventt erhvervsfunktion i stueetagen mod Lindevangs Allé.

Ejendommen er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan nr. 50, som udlægger området til erhvervsvirksomheder. Projektet kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således ny lokalplan.

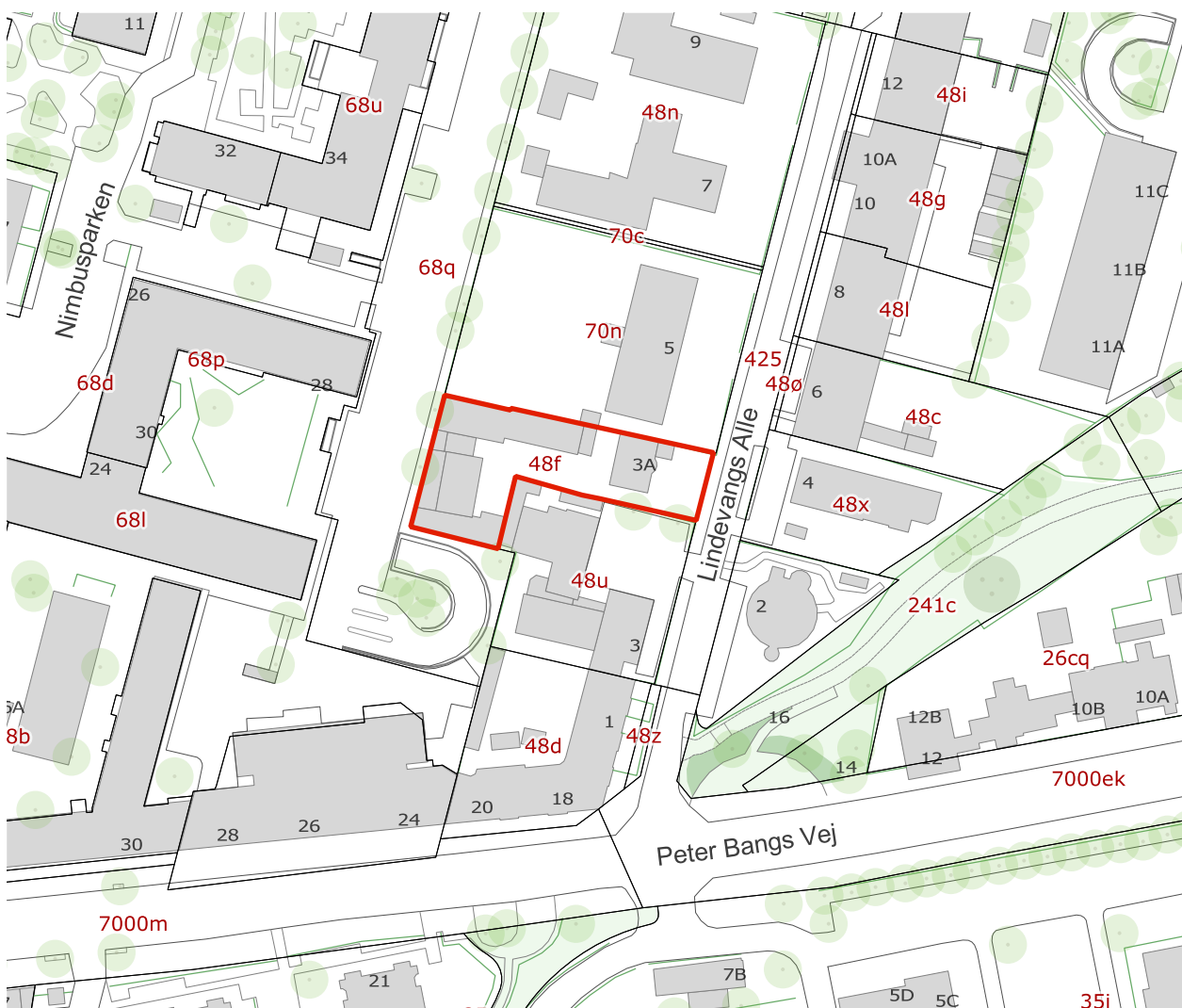


Illustration 1. Lokalplanområdet og det omgivende kvarter



Foto 1. "Forsiden" Gaderummet Lindevangs Allé



Foto 2. "Bagsiden" Nimbusparken og parkeringsarealet



Foto 3. Eksisterende villa med middel bevaringsværdig



Foto 4. Eksisterende erhvervsbyggeri på ejendommen

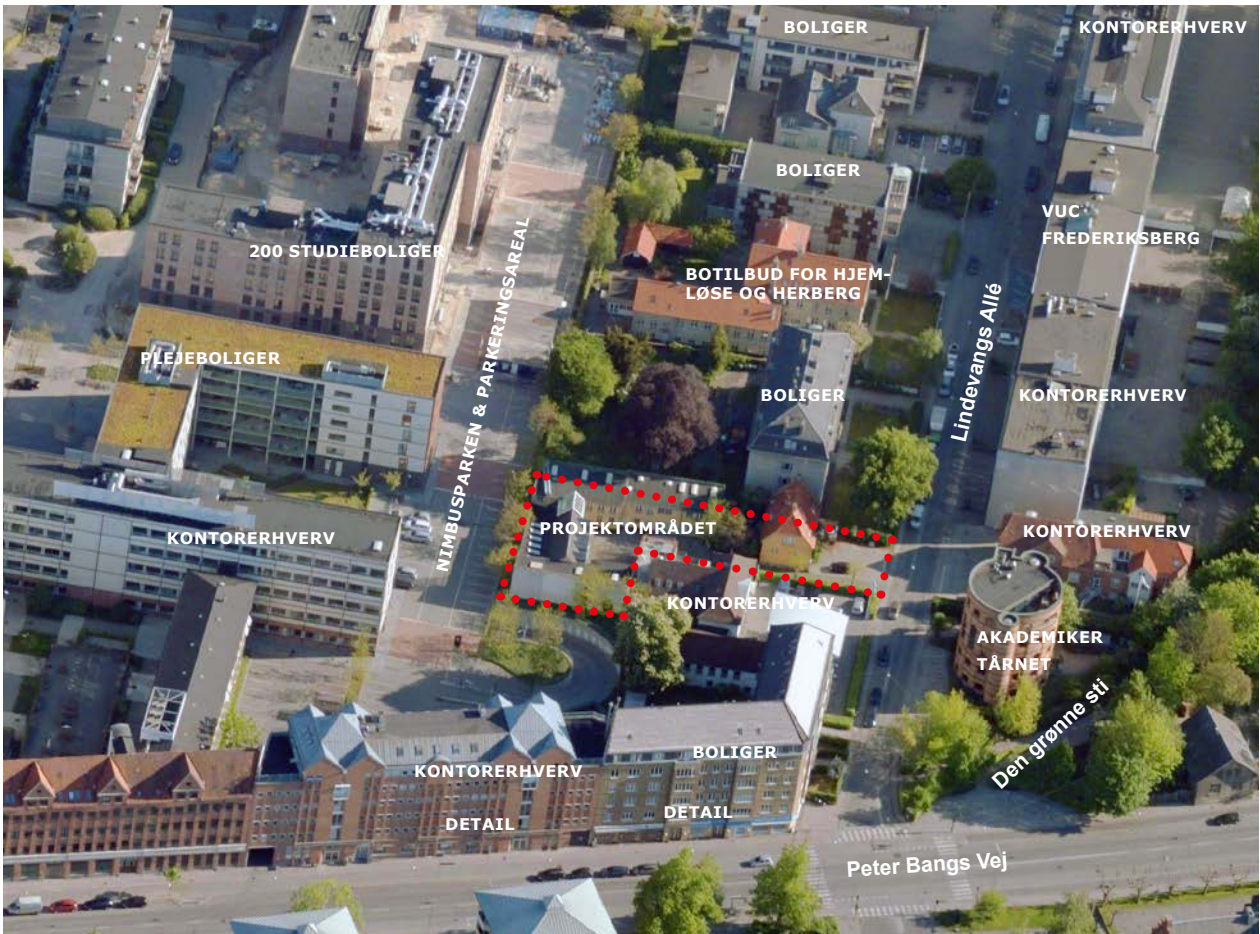


Illustration 2. Skråfoto af lokalplanområdet og det omgivende kvarter

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

På grunden lå oprindeligt en mindre produktionsvirksomhed Jernvarefabrikken Danmark A/S fra 1899. Den tidligere fabriksbygning er senere bygget sammen med to lagerbygninger fra henholdsvis 1920 og 1960. Ejendommen har gennem årene været brugt til forskellige erhvervs- og boligformål.

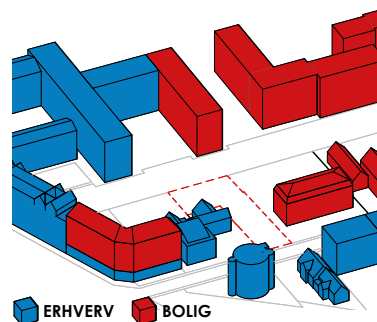
Projektområdet ligger i Kommuneplan 2017's 3. kvarter "Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej" og har en grundstørrelse på 1.107 m². Grunden afgrænses mod øst af Lindevangs Allé, mod vest af parkeringsplads og etageboliger i form af plejeboliger og 200 nye studieboliger i Nimbusparken. Mod nord ligger en 5 etages boligejendom og syd for projektområdet ligger erhvervsjendomme i 2-4 etager.

Lindevangs Allé er på mange måder et godt billede på, hvor mange forskellige bygningstyper, der findes i bydelen, og gaden profil ændrer sig fra bygning til bygning. Her er både modernistiske bygninger, byhuse, villaer, et postmoderne punktbygning (Akademiker Tårnet) og uafsluttede karréer. Området og gaden fremstår ligeledes med mange forskelligartede funktioner som boliger, erhverv og uddannelse samt flere væresteder for socialt udsatte.

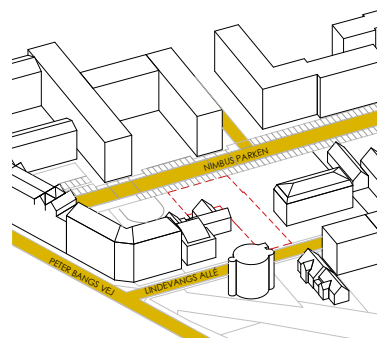
Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er ikke en del af de i kommuneplanen udpegede kulturmiljøer.

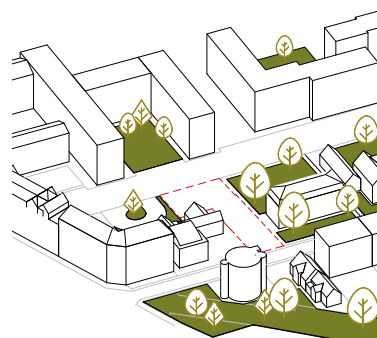
Lokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse. Der er foretaget en SAVE-registrering af bygningerne. En fritliggende villabygning på ejendommen, som i dag fremstår nedslidt med



Bygningstypologier i området



Infrastruktur i området



Grønne private & offentlige arealer

Optaget i Kommuneplan 2017

F	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fredet	Høj bevaringsværdi		Middel bevaringsværdi			Lav bevaringsværdi			

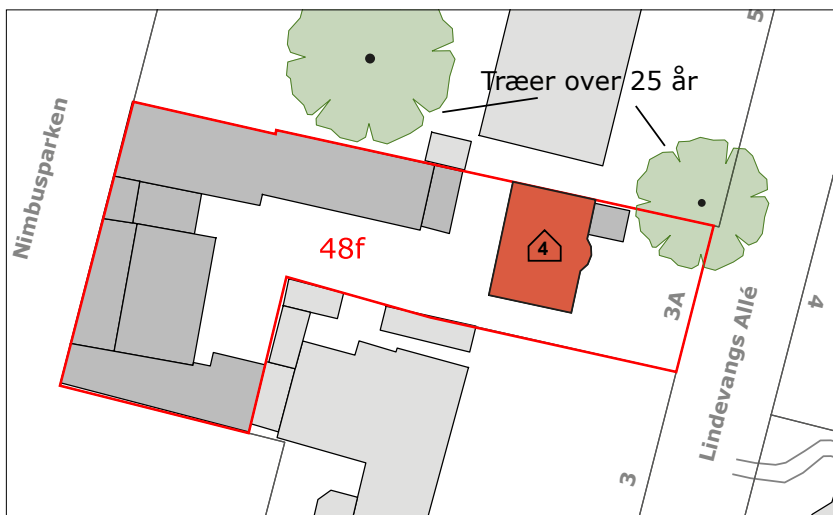


Illustration 3. Bevaringsværdig bygning og naboejendoms bevaringsværdige træer, hvor det ene træs drypzone og rodnet rager ind over matrikelskel.



Naboens bevaringsværdige bøgetræ mod Lindevangs Allé.

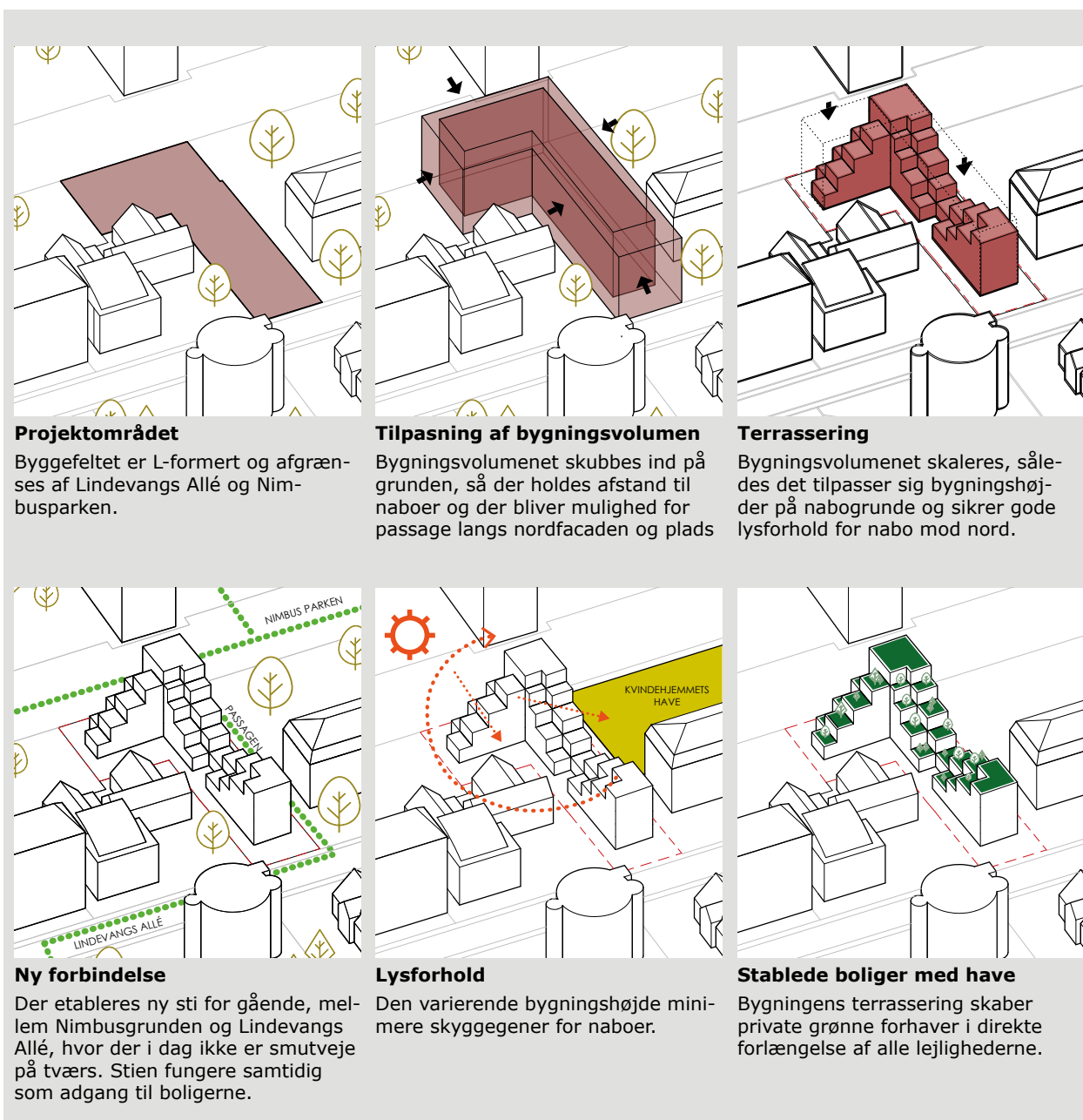
flere ændringer, er vurderet til en middel bevaringsværdig på 4, hvilket betyder, at den er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Villaen forudsættes nedrevet i forbindelse med realiseringen af projektet.

Kommuneplan 2017

Træer, der er over 25 år gamle, må, på såvel offentlig som privat areal, ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanområdet omfatter ingen bevaringsværdig beplantning. Mod ejendommens nordvestlige hjørne mod Lindevangs Allé findes et bevaringsværdigt træ (bøg), hvis drypzone og rodnet rager delvist ind over ejendommen. Et andet bevaringsværdigt træ i naboens have (rødbøg), står tæt på nordlige skel. Ny bebyggelse skal tage hensyn til disse bevaringsværdige træer, således at de ikke tager skade i forbindelse med byggeriet.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål, er at muliggøre nedrivning af eksisterende erhvervsbyggeri og fritliggende bevaringsværdige villa på ejendommen.

Lokalplanen muliggør samtidig opførelse af ny bebyggelse inden for området på ca. 1.488 etagemeter i 1 - 5 etager med en bebyggelsesprocent på maksimalt 135 pct. Fordelt med ca. 1.220 m² i form af familieboliger, ca. 71 m² kontor- serviceerhverv i stueetagen mod Lindevangs Allé, og 197 m² servicearealer (adgangsarealer, affaldsrum mv.). Samtidig sikre lokalplanen arealer til ophold og parkering

Projektets udformning

Byggegrunden er L-formet og smallest mod Lindevangs Allé. Bygningskroppen tilpasser sig L-formen, og er udformet som en serie terrasserede "stabledede lejligheder" med private grønne forhaver, der tilsammen danner et grønt bjerglandskab.

Bygningen søger med variationen i bygningshøjde at tilpasse sig omkringliggende bygningshøjder og den bymæssige kontekst, og samtidig sikre minimale skyggegener for naboer. Mod Lindevangs Allé markerer byggeriet sig med 4 etager, trapper ned mod midten af grunden til 1 etage, for at rejse sig med 5 etager mod Nimbusgrunden og skaleres ned igen til 1 etage mod sydlige nabos lavere etagehøjde.

På den måde afspejler bebyggelsen med sit formsprog områdets varierede bygningshøjder, samtidig med at den fremstår med et særegent udtryk, hvilket også er karakteristisk for området.

Der etableres 11 boliger på mellem 80 m² og 150 m², med en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m², samt en udadvendt funktion i form af 1 erhvervslokale i ejendommens i stueetage mod Lindevangs Allé. Foran erhvervslokalet i stueetagen, hvor bygningen er trukket tilbage fra vejen, etableres forhavsareal, inspireret af "den klassiske Frederiksbergske forhav".

Mod bygningens nordside etableres ny stiforbindelse for gående, mellem Lindevangs Allé og Nimbusparken, hvor der i dag ikke findes andre forbindelser på tværs af de langstrakte gaderum. På bygningens nordside mod stien, etableres samtidig primære adgange til boligerne.

Arkitektur, facade og materialer

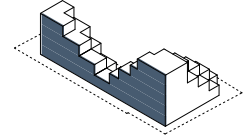
Komposition

Facaden fremstår med faste rektangulære felter, som trækkes lidt tilbage i facaden (ca. ½ sten), så der skabes reliefvirkning. Varieret placering af vinduesåbninger og mønstermurkværk i felterne (en form for "kopforbandt") medvirker til at skabe variation og oplevelse i facaden.

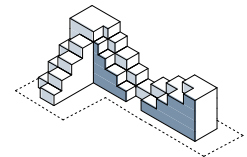
Overgangen fra facade til tag, udføres med murkrone i mørkegrå zink (RAL 7016). Byggeriet udføres i tegl i lyse varme sandfarver nuancer.



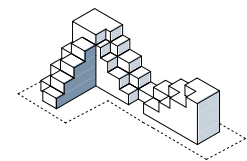
Nordfacade (ikke målfast)



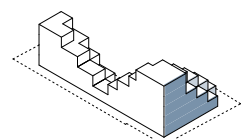
Sydfacade (ikke målfast)



Østfacade (ikke målfast)



Vestfacade (ikke målfast)



Åbent og lukket facadeudtryk

Mod øst og Lindevangs Allé placeres erhvervslokale i stueetagen. Denne facade mod byen fremstår med sin udadvendte erhvervsfunktion og større vinduesflader i stueplan, som den mest åbne. Den nordlige facade mod naboejendommen Lindevangs Allé 5, fremstår som den mest lukkede, og fungerer samtidig som adgang til boligerne. Mod det fælles gårdrum fremstår facaden som "semiprivat", og mod de private tagterrasser sikrer store åbne glaspartier gennemlyste lejligheder.

Vinduer og døre

Vinduernes variere fra 1 - 3 fag. I den nordlige facade 1 fag, og op til 3 fag i de øvrige facader. Vinduesfagene er yderligere særlige brede i stueplan mod Lindevangs Allé, hvor der etableres udadvendt erhvervsfunktion. Vinduesrammer udføres i hårdt træ eksempelvis olieret eg eller mørkegrå alu (træ/alu).

Langs nordlige facade, skabes yderligere privathed, med lodrette skodder, som integreres i vinduesnichen i vinduets fulde højde. De fremstår integreret med vinduesrammen, i samme materiale (hårdtræ eller mørkegrå alu)

Franske altaner

Altandøre og vinduespartier er udstyret med mørkegrå franske altaner udført i enkle stålværn med lodrette spinkle balustre.

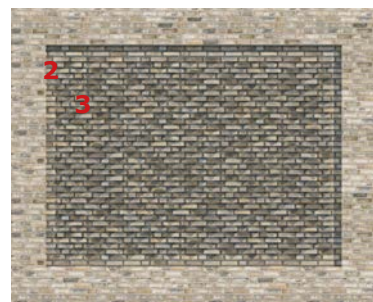
Døre

Indgangspartiet til de private boliger som er beliggende i stueplan, trækkes tilbage i facaden for at skabe mere privatssfære ved ankomsten til boliger placeret i tæt forbindelse med den gen-



Facaden er består overordnet af 3 hovedelementer:

1. Blank mur med lyse fuger
2. Tilbagetrukne (ca. 1/2 sten) rektangulære rammer, blank mur med mørke fuger.
- 3- "Mønstermurvæk" og vinduer placeret inde i den rektangulære ramme



1. blank mur med lyse fuger
2. ramme i blank mur med mørke fuger
3. "mønstermurværk"



Eksempel på vindue med antracitgrå lakeret stål/alu ramme



Eksempel på vindue med ramme i hårdtræ



Eksempel på vindue med stående vindusfag i antracitgrå lakeret stål/alu ramme og gående fag i hårdtræ

Mørkegrå (Antracitgrå) RAL 7016

En gennemgående farve der anvendes ved værn, vinduesrammer, murkroner mv. er antracitgrå - RAL 7016

nemgående sti. Alle hoveddøre i stueplan, både adgangsdøre til trappeopgange og de primære adgangsdøre til boliger beliggende i stueplan) udføres i hårdtræ, eksempelvis olieret eg. Der anvendes gennemgående den samme type hårdtræ, alle steder på facaden, hvad enten der er tale om vinduer eller døre.

Port til skralderum, udføres som mørkegrå aluplade.

Opholdsarealer

Baghaven - Det fælles opholdsareal

Der etableres græsplæne på det fælles opholdsareal på terræn, der plantes stauder og der etableres buske og hæk, som medvirker til at skabe private kantzoner foran lejligheder i stueplan. Der plantes flere mindre træer, som eksempelvis frugttræer, som giver karakter og skaber områder med skygge.

Der etableres let snoet letbefæstet sti af grus eller stenmel gennem fællesarealet som indrettes flere siddepladser i form af bænke. På grundens sydlige areal, etableres legepladsområde til primært yngre børn (1 - 8 år), med plads til eksempelvis gyng og sandkasse. Der kan desuden opsættes mindre smalle skure mod skel, til eksempelvis fælles haveredskaber, legeredskaber mv. Se principillustration "haveplan" på modstående side.

Baghaven - Private forhaver

Til lejligheder beliggende i stueetagen, etablers private forhaver, som grænser op til det fælles opholdsareal. Adskillelsen mellem private forhaver og fælles opholdsarealer skabes med lave hæk/buske og stauder.

Private tagterrasser - taghaver

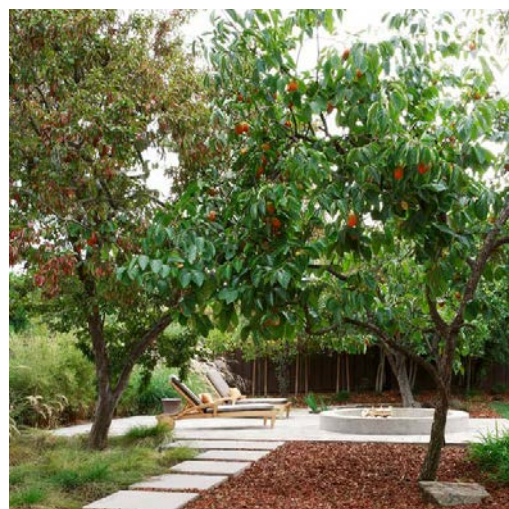
Til hver lejlighed fra 1. sal og op, findes private opholdsarealer i form af tagterrasser med adgang direkte fra den enkelte bolig via store glaspartier. Hver tagterrasse omkranses af lukkede terrasseværn, som set udefra fremstår som en del af teglfacaden. Værnene vil til alle sider være udformet som brede plantekasser for at minimere indbliksgener ift naboer. Mod nabo Lindevangs Allé 5, vil altanerne være særligt brede af for at undgå



Referencer - Der etableres fælles legeområde som indrettes med henblik på børn i alderen 1 - 8 år med plads til eksempelvis gyng og sandkasse.



Reference - Eksempel på velegnet træ til fælles opholdsarealer og forhaver. Her Japansk kirsebærtræ



Reference - På de fælles opholdsarealer medvirker frugttræer og buske som karaktergivende og rumskabende elementer. Træernes kroner skaber områder med skygge og arealerne indrettes med siddepladser i form af bænke.



Illustration 4. Visualisering - Perspektiv set fra Lindevangs Allé. Private tagterrasser med beplantning som kan kravle ud over kanten, skaber et grønt "bjerglandskab" af hængende haver. Forhaven afgrænses mod vejen af hækbeplantning og der plantes mindst et træ i forhaven.

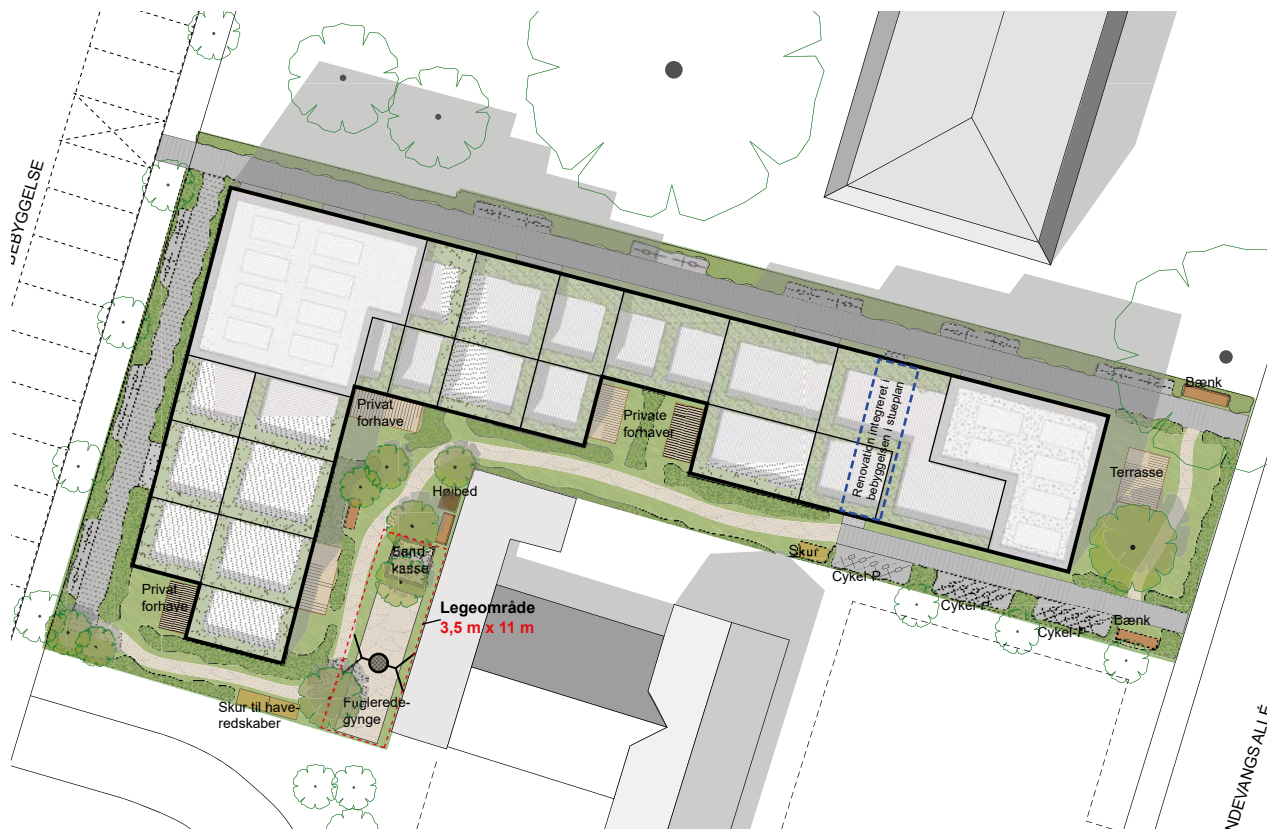
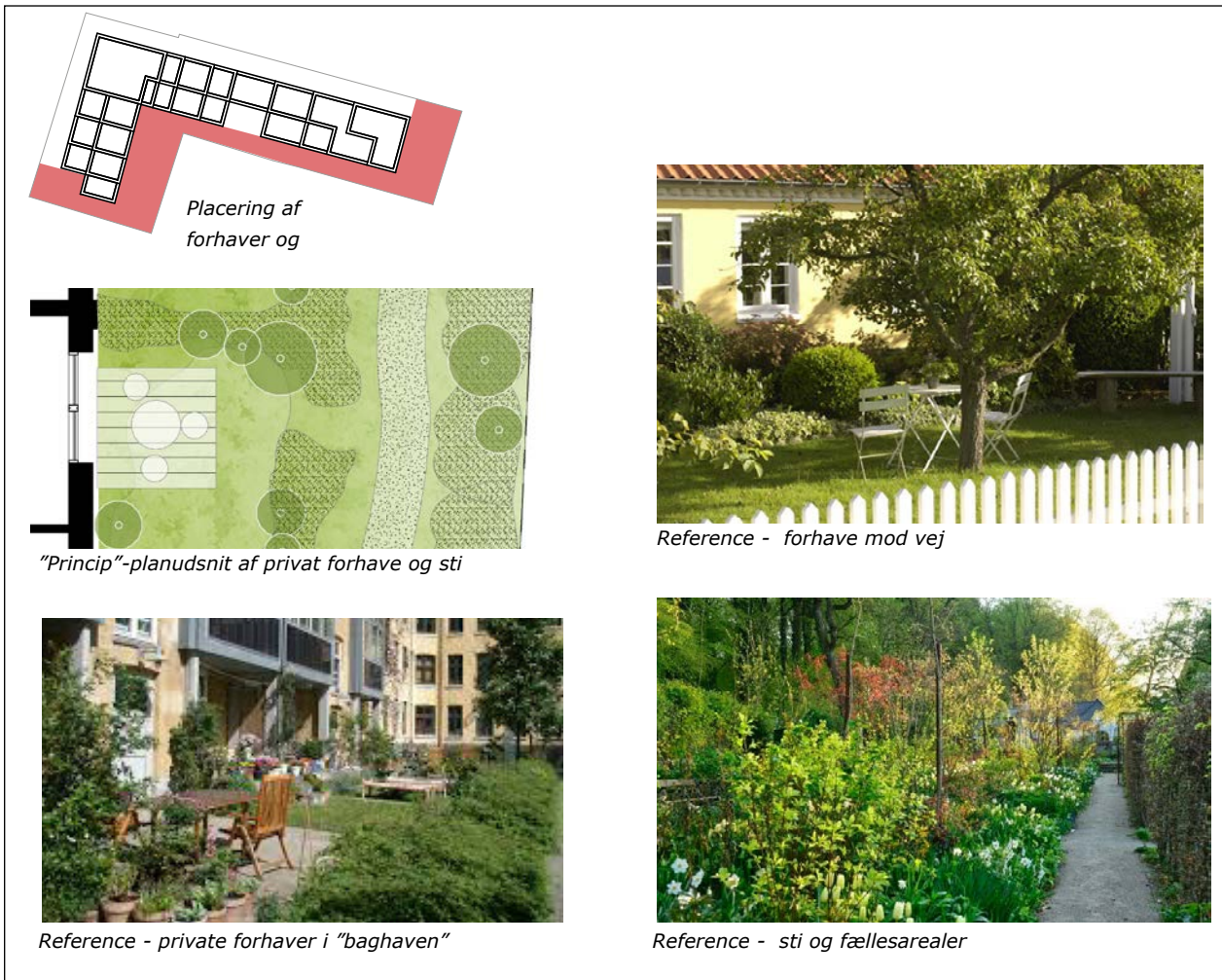
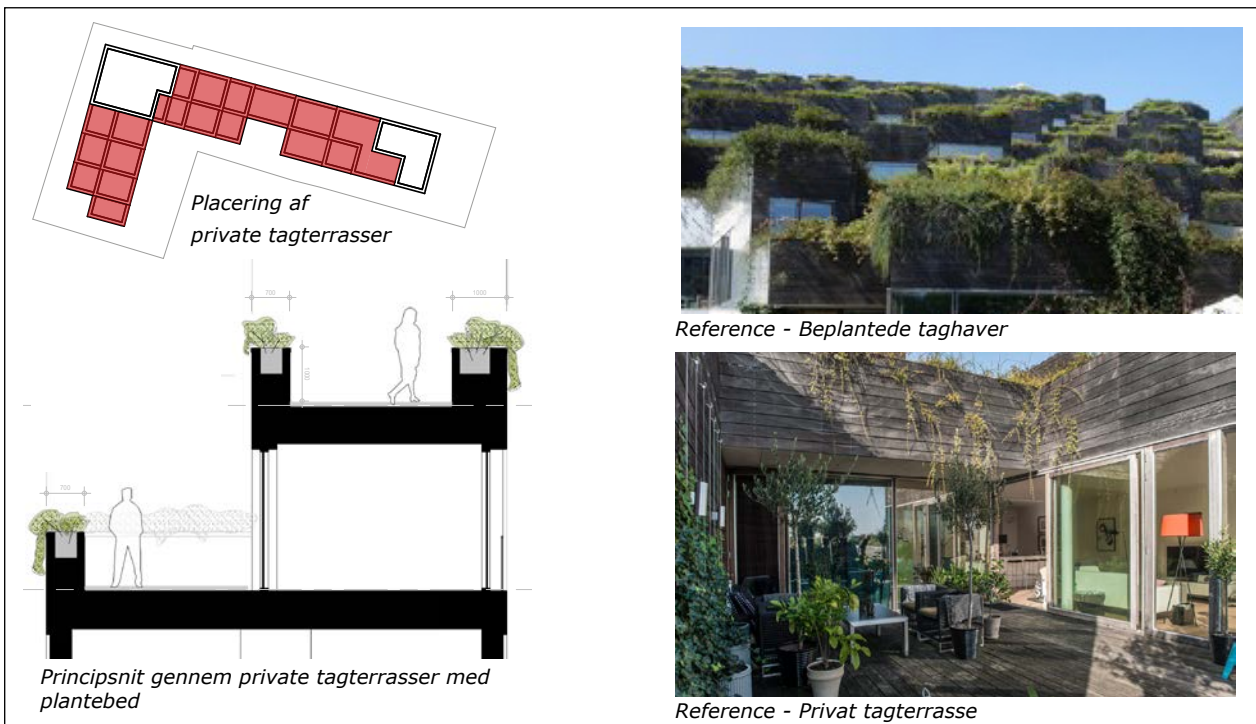


Illustration 5. Haveplan (ikke målfast)



Fælles opholdsarealer - Baghaven og forhaven - Fælles ophold og legeareal samt forhaver på terræn.



Private tagterrasser - Terrasseværn omkranser der private taghaver, og fremstår arkitektonisk integreret med facaden. De udføres med plantebede hvor beplantningen kan kravle ned af facaden.

indblik til naboejendommens baghave. Værnene beplantes med en kombination af stedsegrøn bunddække, der må kravle ned af facaden, samt mindre blomstrende buske mv. I kombination med bygningens terrasserede formsprog, medvirker det til give karakter af "bjerglandskab" eller hængende haver.

Forhaven

Mod Lindevangs Allé etableres åben grøn forhave, inspireret af Den "klassiske frederiksbergiske forhave", med et frodigt og åbent udtryk. Forhaven vil være flankeret af de to primære stiadgange, og afgrænses af klippet løvfældende hække, som i skel mod naboer. Forhaven anlægges som en lille åben plæne med stauder, og blomstrende buske samt evt. mindre træ som kirsebær eller andet frugttræ.

Der vil blive anlagt et mindre befæstet areal, af fliser, til brug for ophold for brugere af kontorlokalet.

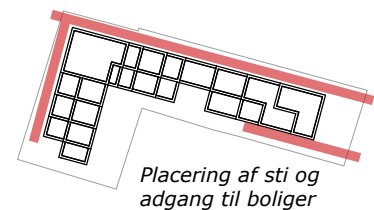
Stiforbindelse og adgang til boliger

På nord- og vestsiden samt en mindre del af sydsiden løber den primære adgangssti til bygningen. Fra nordsiden er der adgang til 2 trapper og elevatorer som betjener flere lejligheder, ligesom der fra stien er direkte adgange til 4 lejligheder beliggende i stueplan. Den nordlige del af stien udgør endvidere den fremtidige forbindelse til Nimbusparken.

Hovedforløbet af stien etableres med en belægning af betonfliser i aflange formater. Mellem sti og bygningens sokkel etableres et fuldt permabelt bed med stedsegrønt bunddække som venca, vedbend, blandet med jordbær eller lignende.



Reference - Forhaven mod Lindevangs Allé, vil inspireret af den klassiske grønne Frederiksbergiske forhave, blive afgrænset med hæk og beplantet med træer.



Placering af sti og adgang til boliger



Stiforbindelse og adgang til boliger - Sti af betonfliser i aflange formater fungerer som adgangsvej til boligerne, og skaber samtidig ny offentligt tilgængelig forbindelse mellem Lindevangs Allé og Nimbusparken

Modsat, mellem stien og nordlige nabos skel, etableres hegn i en højde af maksimalt 180 cm, udført som lodret plankehegn tilsvarende eksisterende plankehegn. Alternativt som teglmur i samme nuance som bygningen eller som pudset mur i hvid eller lysegrå nuance. På indersiden af hegnet mod stien etableres klippet løvfældende hæk og bunddække. (Hegnet/muren skal udføres således at beplantning i mindst muligt omfang kan trænge igen-nem og ind på nabogrunden). Det er tanken at bunddækket skal vokse indover flisebelægningens sider således at det fremstår mere som en "trådt sti" end et regulært fortov.

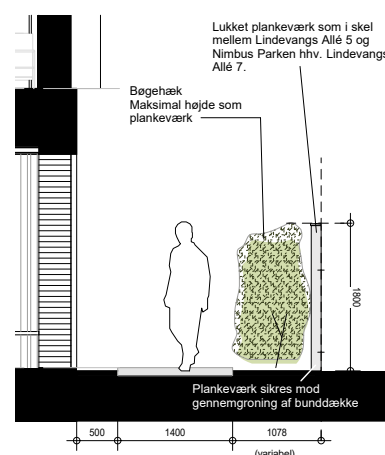
Langs stiforløbet etableres der en række mindre cykelparkeringer i "lommer" i de klippede hække. Pullerter til cykelparkering skal fungere som lav sidebelysning langs stierne.

Belægning foran indgange og ved cykelparkering udføres ligeledes i beton, i mindre formater og i mørkere tone end stien. Langs stiforløbet på nord- og vestsiden etableres der 2-3 "pauser" i form af beplantede espalier med integrerede bænke der giver mulighed for ophold. Espaliererne beplantes med stedsegrønne planter, evt. kombineret med spiselige frugttræer.

Boliger og erhverv

Der etableres 11 familieboliger mellem 80-151 m², med en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m². Udformningen af bebyggelsen gør, at boligerne ofte er belyst fra tre sider, hvorved der skabes gode lysforhold.

Der er tale om familieboliger, hvoraf flere er særligt egnet til seniorer. Alle boligerne er designet med særligt henblik på tilgængelighed i indretning og fremtidige muligheder for at foretage ændringer i form af etablering af hjælpemidler mv. Tanken er en lejlighedsbebyggelse, der besidder mange af de kvaliteter, som kendes fra villaen på Frederiksberg, men samtidig har de bekvemmeligheder, der er i en lejlighed.



Principsnit - stiforbindelse mod nordlige skel



Der etableres hegn langs sti i skel mod nabo Lindevangs Allé 5, eksempelvis som eksisterende plankehegn mod Nimbusparkens parkeringsplads



Illustration 6. Stueplan (ikke målfast)

I stueetagen mod Lindevangs Allé etableres erhverv på ca. 71 m². Den kan indeholde kontor- og serviceerhverv, men vil også kunne rumme et fælleslokale til brug for boligerne.

Trafik og parkering

Stiforbindelse

Adgang for gående sker mod bygningens nordlige facade, hvor der etableres lokal stiforbindelse mellem Lindevangs Allé og Nimbusparken. Det er tanken, at stiforbindelsen både fungerer som adgang til ejendommen og samtidig kan blive en ny smutvej for de lokale.

Bilparkering

Lokalplanen udlægger 13 parkeringspladser til biler, heraf 2 handicapparkeringspladser.

Ifølge kommuneplanen kan bilparkering som følge af bebyggelsesprocenten (135 %) etableres delvist på terræn. I dette konkrete projekt, er det dog vurderet at grundens udformning sammenholdt med byggeriets størrelse, placering og krav til opholdsarealer, gør det vanskeligt at etablere bilparkering på terræn.

Derfor skal bilparkering etableres 100 % under terræn på egen grund.

Det vurderes at projektet pga. sin beskedne størrelse ikke vil have nævneværdig indflydelse på biltrafikken i området.

Cykelparkering

Lokalplanen udlægger 25 parkeringspladser til cykler inden for egen grund, svarende til 2 pr. bolig samt 1 pr. 25 m² erhverv.

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

Skyggevirkninger

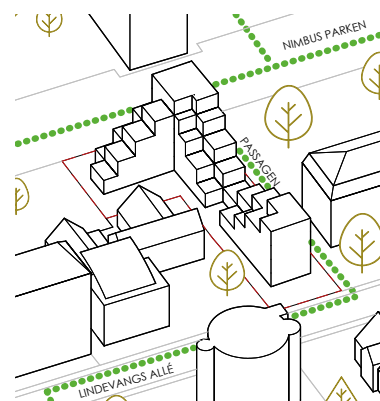
Der er udarbejdet skyggediagrammer på forskellige tidspunkter for bebyggelsen. Skyggediagrammer er udarbejdet for jævndøgn, sommertid og vintersolhverv kl. 9, 12, 15 og 18

Skyggediagrammerne viser, at der er meget få skyggegener for de omkringliggende bebyggelser.

Der er let øget skyggedannelse i et begrænset tidsrum på nordlige nabos ejendom i eftermiddagstimerne, primært omkring jævndøgn, se illustration side 19 og 20.

Derudover er der ingen væsentlige skyggegener på nabobebyggelser. I forhold til de interne opholdsarealer er der gode solforhold pga. byggeriets placering på grunden. På de private tagterrasser er særdeles gode solforhold en stor del af året.

Det vurderes samlet, at den nye bebyggelse giver meget få skyggegener for den omkringliggende bebyggelse.



Der etableres ny stiforbindelse langs ejendommens nordlige matrikelskel

Ved etablering af parkeringskælder

skal der tages særligt hensyn til naboens bevaringsværdige træ (korttblag 1), samt adgangsvej til og fra det fælles gårdrum og til de enkelte boliger.

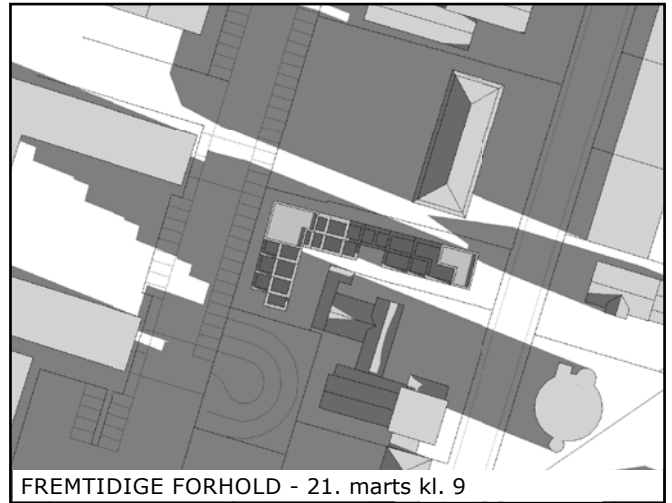
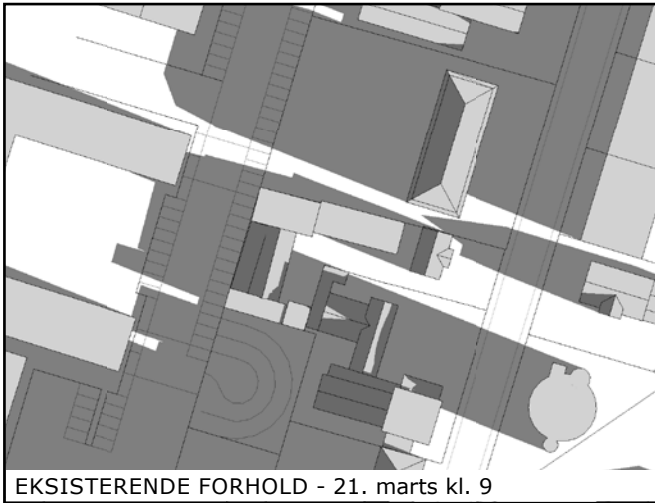
Alternativt kan indgås aftale om etablering af bilparkeringspladser på anden ejendom. Det forudsætter at der ved tinglysning sikres adgangsvej og brugsret af parkeringspladser

SKYGGEDIAGRAMMER

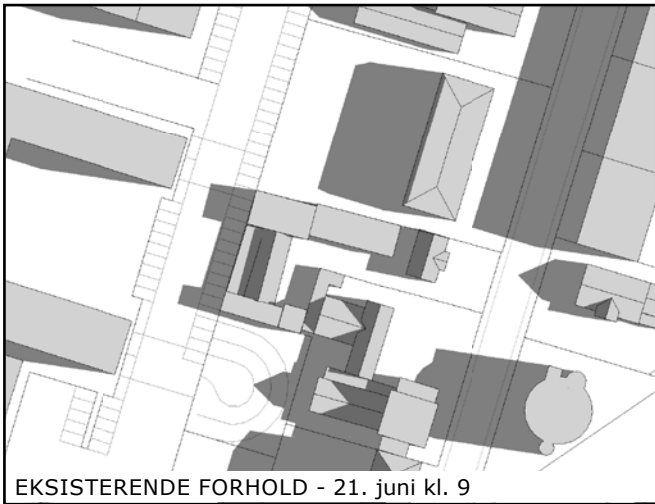
Eksisterende forhold kl. 9:00 ▼

Fremtidige forhold kl. 9:00 ▼

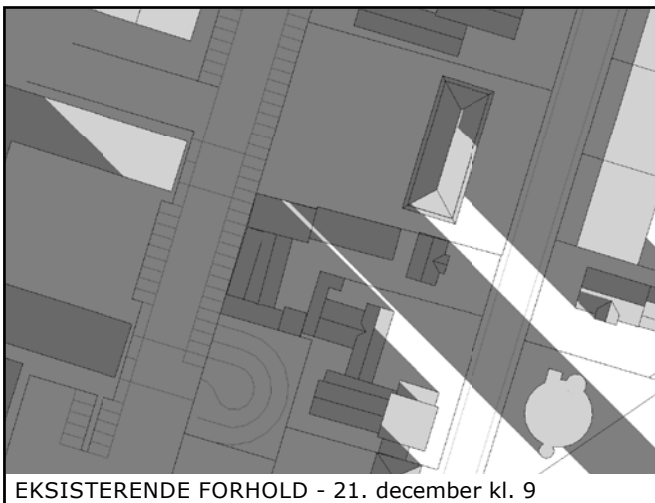
JÆVNDØGN



SOMMERSOLHVERV

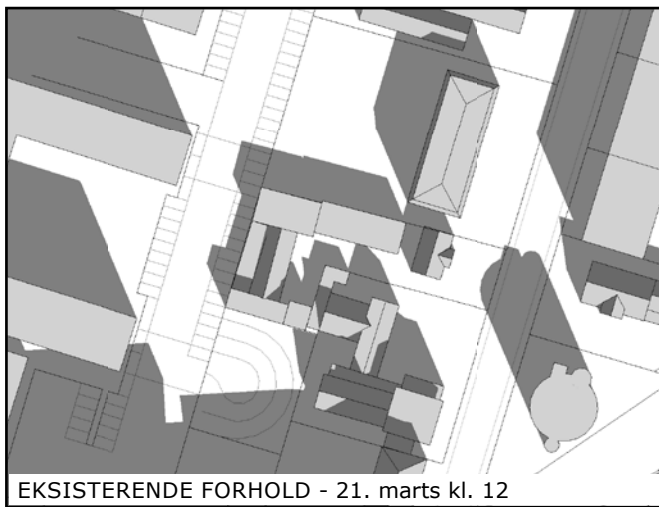


VINTERSOLHVERV

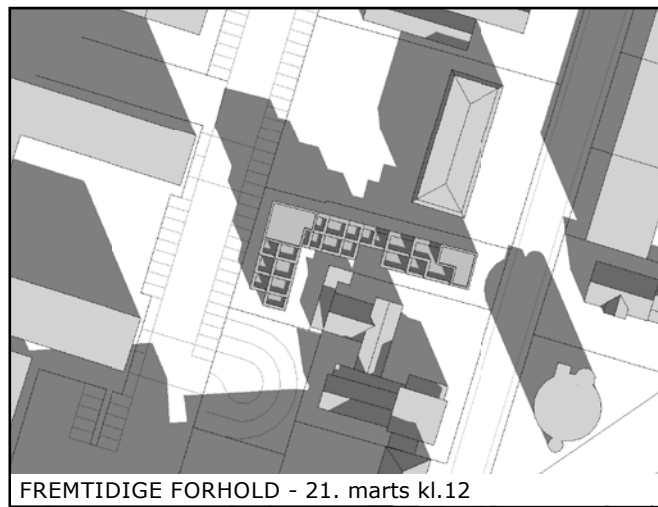


Eksisterende forhold kl. 12:00 ▼

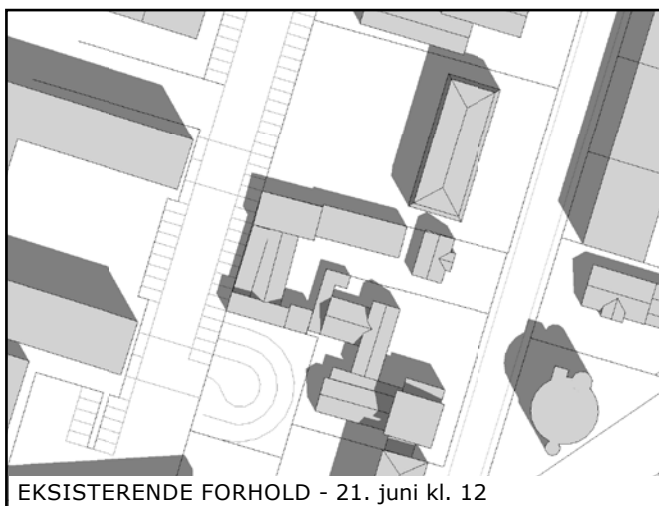
Fremtidige forhold kl. 12:00 ▼



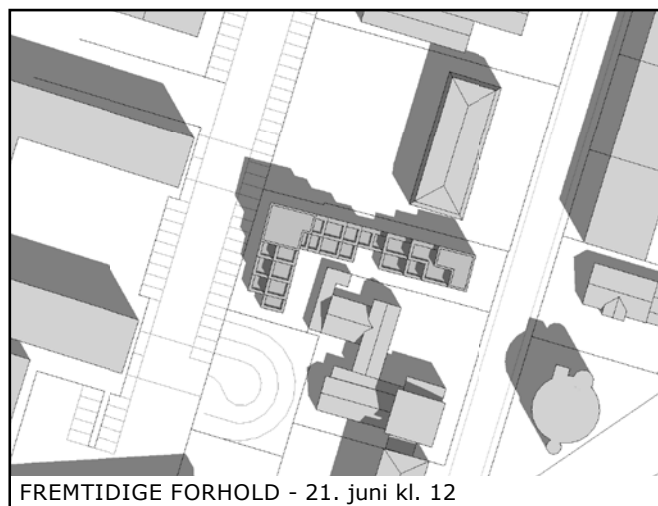
EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 12



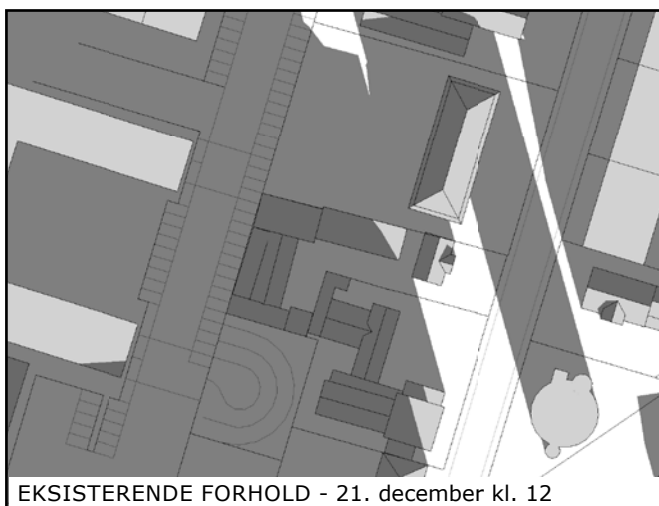
FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl.12



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 12



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 12



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. december kl. 12

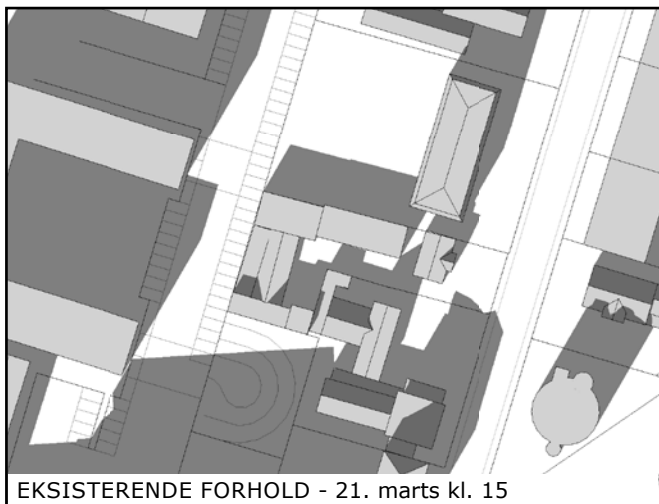


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. december kl. 12

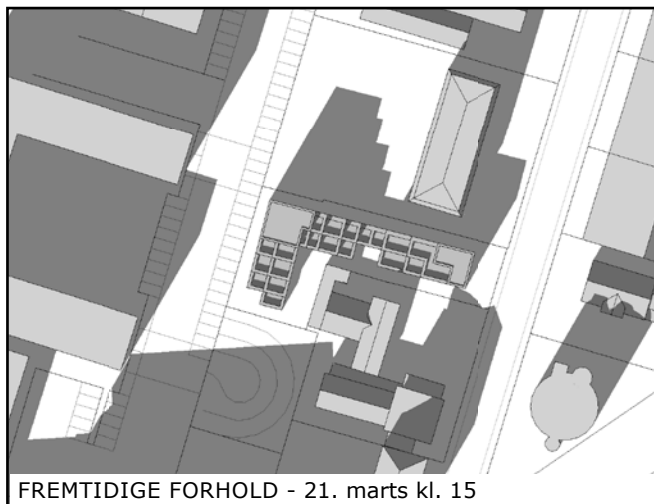
Eksisterende forhold kl. 15:00 ▼

Fremtidige forhold kl. 15:00 ▼

JÆVNDØGN

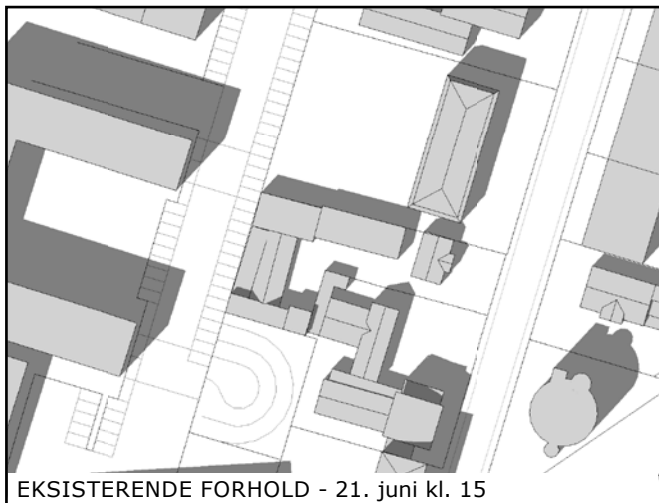


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 15

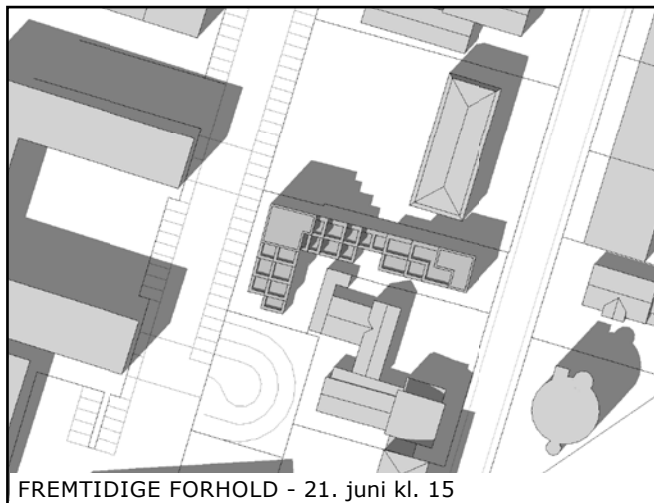


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl. 15

SOMMERSOLHVERV

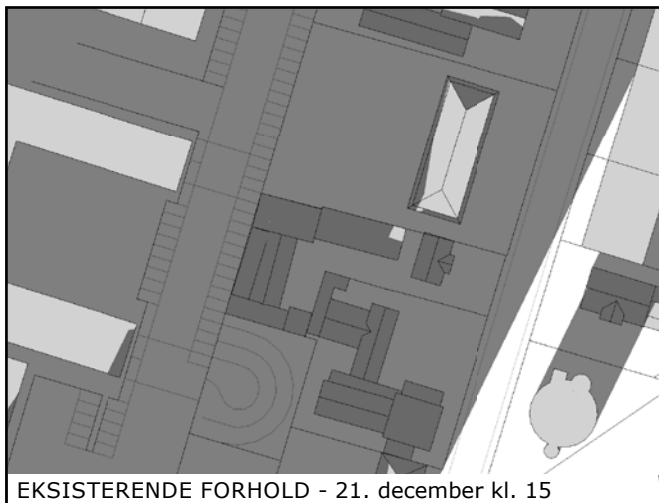


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 15

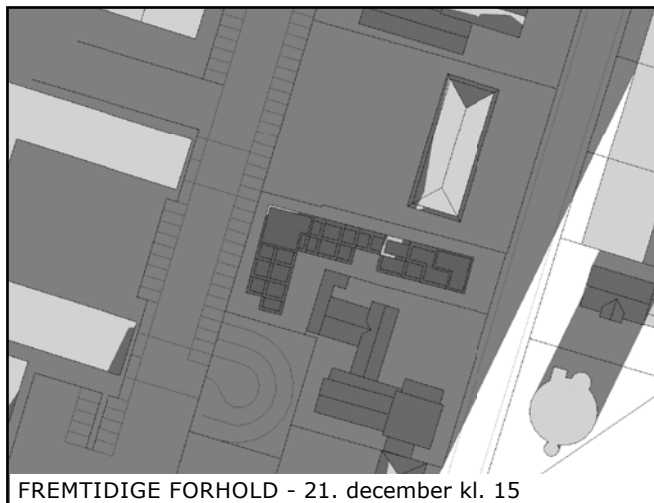


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 15

VINTERSOLHVERV



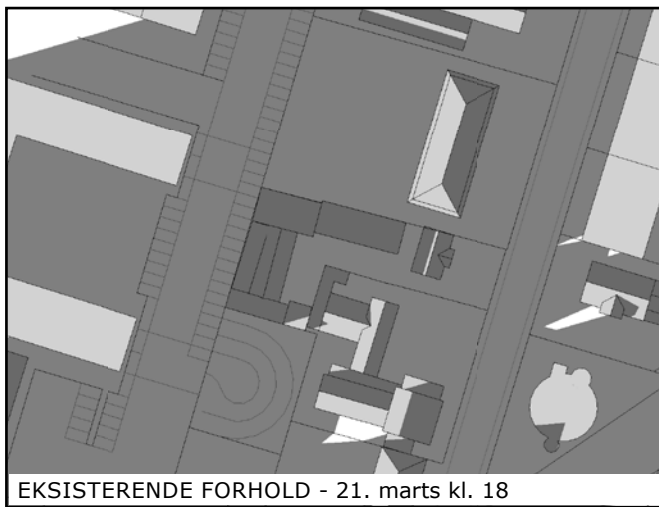
EKSISTERENDE FORHOLD - 21. december kl. 15



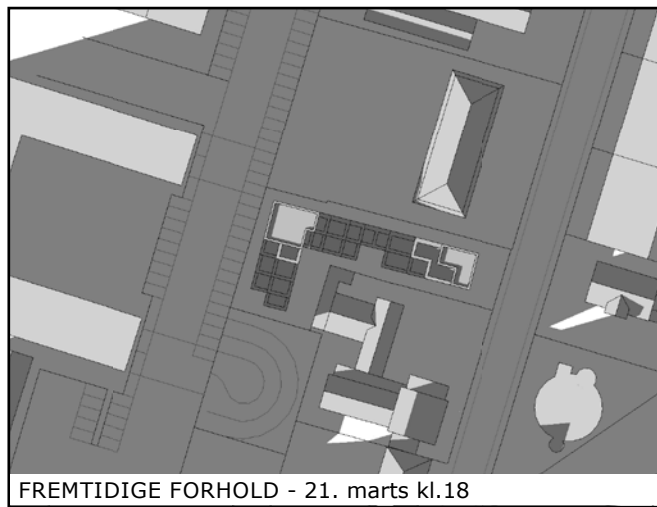
FREMTIDIGE FORHOLD - 21. december kl. 15

Eksisterende forhold kl. 18:00 ▼

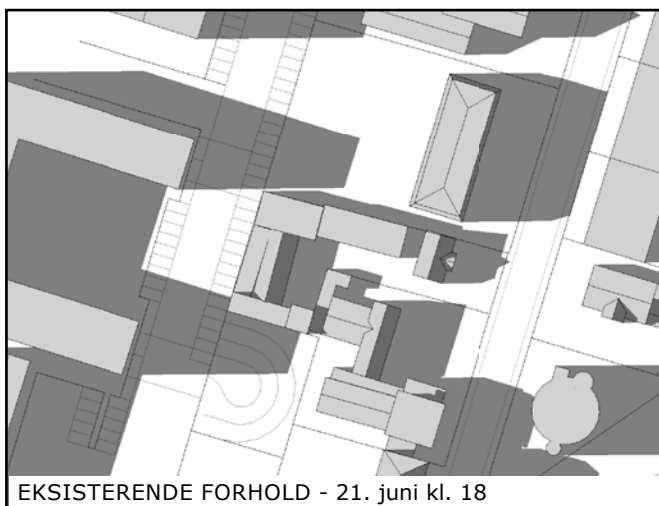
Fremtidige forhold kl. 18:00 ▼



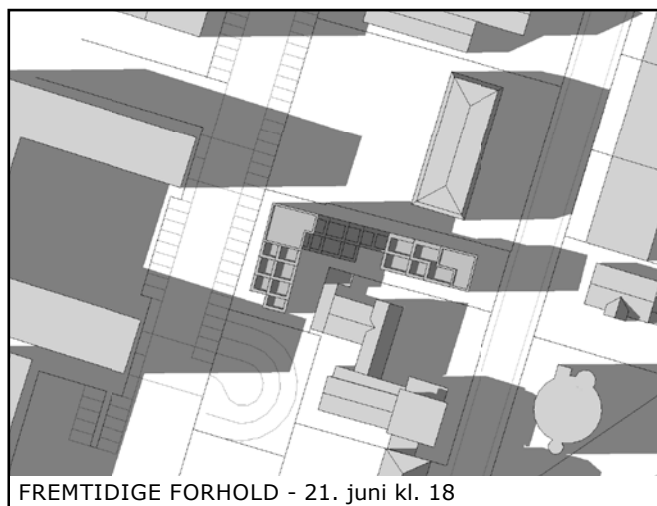
EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 18



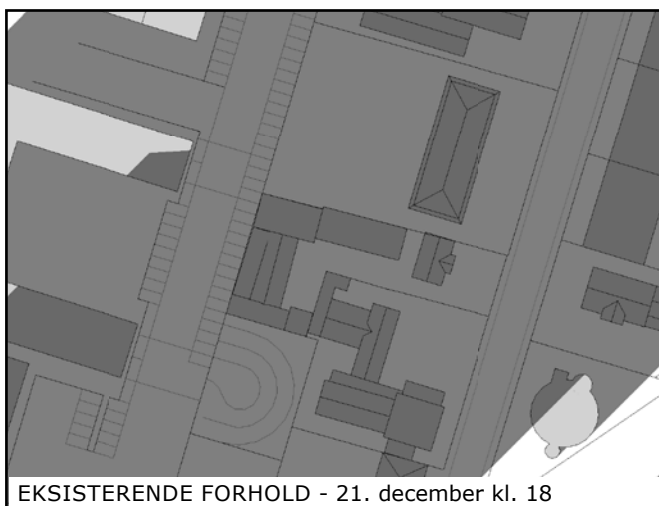
FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl.18



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 18



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 18



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. december kl. 18



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. december kl. 18

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Kommunen har derfor udarbejdet "Retningslinjer for miljø- og energirigtigt byggeri", som bygherren opfordres til at anvende ved byggeriet.

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

Lokal håndtering af regnvand

Ved opførelse af byggeriet må afløbskoefficienten/befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke overstige 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. Spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, udligningsbassin etc.). Grundet særlige drikkevandsinteresser i området etableres der ikke overfladeløsninger med nedsivning.

Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk. Etablering af egentlige nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen stiller delvist krav om at etablere beplantning i gårdrummet og på tagflader, som kan tilbageholde dele af regnvandet. Derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Støj

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

Der er udarbejdet støjregninger, der viser, at lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Lindevangs Allé på op til 56 dB(L_{den}), og derfor ikke overskrider den vejlede grænseværdi på 58 dB(L_{den}). Der skal derfor ikke foretages støjafskærmende foranstaltninger, og der kan uden videre etableres boliger med oplukkelige vinduer.

Opholdsarealer

Støjbelastningen på området i terræn eller på tagterrasser vil ingen steder overstige 58 (L_{den}). Det vurderes derfor at området kan bruges til ophold, uden at det er nødvendigt at foretage støjafskærmende foranstaltninger.

Det skal sikres at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vej-trafikstøj, i sove og opholdsrum i lejligheder – ikke overstiger 46 dB(L_{den}) målt med svagt åbent vindue.

Det skal sikres at det konstante udendørs støjniveau som vejtrafikstøj påfører de primære udendørs opholdsarealer, ikke overstiger 58 (L_{den}).

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger

hele lokalplanområdet inden for områder, hvor der er god mulighed for tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg.

Afløbskoefficienten (φ) er et udtryk

for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

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

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten φ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for φ : 1,0 for tagflader og tætte 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.

Virksomhedsstøj

Der er foretaget en konkret vurdering af støjgener fra sydlige nabos virksomhed (Lindevangs Allé 3), som anvendes til kontor og catering med mindre køkken og mad ud af huset, og der er ikke konstateret støjgener fra virksomheden. Det forventes derfor ikke at det vil være nødvendigt at foretage støjafskærmede foranstaltninger.

Støj mellem virksomheder og boliger i bygningen og til nabobygninger

Lokalplanen muliggør bolig og erhverv i samme bygning. Det drejer sig om kontor- og serviceerhverv (miljøklasse 1 og 2) samt boliger.

Der forventes med de nævnte aktiviteter ikke væsentlig støj til nabobygninger. Støj fra virksomheder kan reguleres (begrænses) via miljøbeskyttelseslovens § 42 og kommunens miljøforskrifter.

Det er vurderet, at projektet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Lugt og luftforurening

Lokalplanen er ikke belastet af støv eller luftforurening i nævneværdig omfang fra veje og virksomheder, set i forhold til en bymæssige kontekst.

Afkast fra den nærtliggende cateringsvirksomhed, umiddelbart syd for lokalplanområdet, er ikke omfattet af planlovens § 15 b, da cateringsvirksomheden ikke er en såkaldt "produktionsvirksomhed", som defineret i erhvervsstyrelsen vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægning. Virksomheden og dets afkast vil, såfremt det giver anledning til lugtgener, derfor skulle reguleres efter miljøbeskyttelseslovens § 42.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

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)

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes.

Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er ikke kortlagt. Området har frit vandspejl.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Området er ikke umiddelbart egnet til nedsivning på grund af højt grundvandspejl. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende fritliggende villa inden for lokalplanområdet skal nedrives i forbindelse med etableringen af den nye bebyggelse.

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.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

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

Affald forventes at blive håndteret inde i bygningens stueplan i nærheden af Lindevangs Allé, med adgang fra både gårdsiden og stien langs bygningens nordlige facade.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK nr 1225 af 25/10/2018). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Frederiksbergstrategien

Lokalplanen bidrager til Frederiksbergstrategiens mål ved tilføje flere boliger og erhverv til området og derved berige området og gaden mere liv.

Kommuneplan 2017

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.C.4 Omkring Nimbusparken, som udlægger området til blandede byfunktioner, hvor der foruden boliger især kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l. med en maksimal bebyggelsesprocent på 135 og et maksimalt etageantal på 6 etager.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 50. Lokalplan 50 aflyses delvist, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

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.

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

Servitut nr. 11.11.1111-967063-02 om forbud mod at opføre slagterier eller fabrikker mv. samt 12.06.1870-967095-02 om vinduer i tidligere nabogavl, lyst på matrikel 48f, ophæves med lokalplanen.

FORHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

Byggeslovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Bygningsfredningsloven

Bygninger med bevaringsværdi må ikke nedrives, før kommunen har givet en nedrivningstilladelse. En bevaringsværdig bygning må ikke, jf. bygningsfredningslovens § 18, nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og offentligheden har haft mulighed for at gøre indsigelse mod nedrivningen. Fristen for at komme med indsigelser er normalt på 4 uger.

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.

Lokalplan 220 for familieboliger Lindevangs Allé 3A

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, LBK nr 287 af 16/04/2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner, hvor der foruden helårsbeboelse, kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv og fælles beboerlokale i stueetagen mod Lindevangs Allé,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bebyggelse på ejendommen, herunder bevaringsværdig villa,
- at medvirke til at der skabes byggeri af høj bygningsmæssig og arkitektonisk kvalitet,
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt,
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne,
- at skabe stiforbindelse mellem Lindevangs Allé og Nimbusparken.

bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnummer og herunder opdelte ejerlejligheder: **48f** af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 06.05.2019 udstykkes og opdeles fra disse.

bemærkninger

3. Områdets anvendelse

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af helårsbeboelse, med undtagelse af bebyggelsens stueetagen mod Lindevangs Allé, som kun må anvendes til kontor- og serviceerhverv eller som fælles beboerlokale, som vist på kortbilag 2.

bemærkninger

3.2

Der kan etableres parkeringskælder inden for hele lokalplanområdet.

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

3.3

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

Hvis en bolig ønskes omdannet til erhverv eller boliger ønskes sammenlagt, skal der i hvert enkelt tilfælde søges om tilladelse hos kommunen jf. Boligreguleringsloven.

Der har generelt været tilbageholdenhed med at give tilladelse til nedlæggelse af boliger på Frederiksberg.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til offentligt tilgængelige stier samt til serviceareal, affaldshåndtering og cykelparkerings- og adgangsareal for beboere.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området kan foregå fra Nimbusparken samt Lindvangs Allé, som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal anlægges en offentligt tilgængelige sti langs bebyggelsens nordlige facade i en bredde af mindst 1,5 m som vist på kortbilag 2.

Stien fungerer som adgangsvej til boligerne, og skal derfor etableres under størst mulig hensyntagen til tilgængelighed ift bredden, belægning og niveauforskelle.

Parkering

4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 pr. 50 m² etageareal til erhvervsformål.

Kommuneplan 2017

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

4.4

Bilparkeringspladser må inden for lokalplanområdet, ikke anlægges på terræn eller i konstruktion på terræn.

4.5

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 25 m² til erhvervsformål.

Heraf skal der til særligt pladskrævende cykler etableres mindst 2 cykelparkeringspladser.

Parkering i parkeingskælder eller på anden ejendom

Ifølge kommuneplanen kan bilparkering som følge af bebyggelsesprocenten (135 %) etableres delvist på terræn. I det konkrete projekt, er det dog vurderet at grundens udformning sammenholdt med byggeriets størrelse, placering og kravet til opholdsarealer, ikke muliggør bilparkering på terræn. Bilparkering kan derfor anlægges helt i parkeringskælder på egen ejendom. Alternativt kan indgås aftale om etablering af bilparkeringspladser på anden ejendom. Det forudsætter, at der ved tinglysning sikres adgangsvej og brugsret af parkeringspladser.

I forbindelse med etablering af parkeringskælder, skal bevaringsværdige træer på naboejendomme (træer over 25 år) beskyttes.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Nedrivning af eksisterende bebyggelse

5.1

Eksisterende bygninger på ejendommen må gerne nedrives, herunder bevaringsværdig bygning, vist på kortbilag 1.

Rummelighed, placering og højder

5.2

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135%

5.3

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

Tekniske installationer skal placeres mindst xx meter fra bygningernes facadelinjer.

5.4

Ny bebyggelse må maksimalt opføres med de højder (fra naturligt terræn til overkant murkrone) som er angivet på tegning nr. 1.

bemærkninger

Bygninger med bevaringsværdi må ikke nedrives, før kommunen har givet en nedrivningstilladelse. En bevaringsværdig bygning må ikke, jf. bygningsfredningslovens § 18, nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og offentligheden har haft mulighed for at gøre indsigelse mod nedrivningen. Fristen for at komme med indsigelser er normalt på 4 uger.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

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

5.5

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatortårne og lignende med en højde på maksimalt 1,5 meter over bygningens højden.

5.6

Tekniske installationer skal placeres mindst 2 meter fra bygningens facadelinjer mod Lindevangs Allé og Nimbusparken.

5.7

Boliger skal være minimum 65 m² etageareal og i gennemsnit på min. 100 m².

Altaner, franske altaner og tagterrasser

5.8

Der må ikke etableres altaner, med undtagelse af franske altaner, på bygningens facader.

5.9

De må etableres private tagterrasser, private forhaver i stueplan samt franske altaner.

Skure og overdækninger mv.

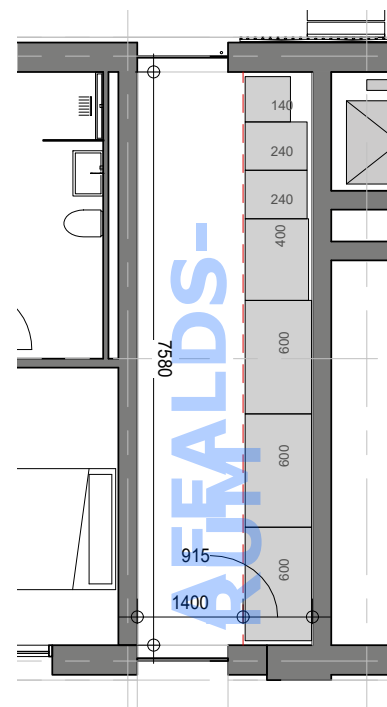
5.10

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

5.11

Der skal etableres areal til affaldshåndtering integreret i bebyggelsens stueetage som vist på kortbilag 2. Mindre affaldsbeholdere kan tillades etableret på terræn, såfremt de afskærms med indhegning, pergola eller lignende, og placeres hensigtsmæssigt i forhold til tilgængelighed, og havens indretning i øvrigt.

Der må ikke opstilles affaldsbeholdere i forhaven mod Lindevangs Allé, vist på kortbilag 2.



Affald

Der etableres affaldsrum integreret i stueplan i princippet som vist på denne illustration. Pladskrav skal overholde Frederiksberg Kommunes vejledning "Regler om affald - Standplads og adgangsvej"

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Form

6.1

Ny bebyggelses karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning.

6.2

Bebyggelsen skal tilpasses den L-formede grund, og skal udformes og terrasseres i princippet som vist på tegning nr. 1.

bemærkninger

Facade, materialer, udtryk og farver

6.3

Overordnede facade skal udføres i blødstrøgne teglsten, som blank mur i lyse varme sandfarvede nuancer og fremstå med fuger i ensartet lys tone.

Der skal etableres rektangulære felter, trukket ca. 1/2 sten tilbage i forhold den overordnede facade. I de rektangulære felter skal etableres mønstermurværk og vinduer. Inden for de rektangulære felter skal fuger fremstå i ensartet mørk tone.

I princippet som vist på facadetegninger side 10 samt bilag 2, bilag 3 og bilag 4.

6.4

Facadens murværk skal være uden tydelige gennemgående elementfuger.

6.5

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.6

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger, murkrone mv. skal udføres i forpatineret zink i en mørkegrå nuance.

Mørkegrå (RAL 7016)

Tag

6.7

Bygningen skal udføres med fladt tag

6.8

Tage (bortset fra private tagterrasser) skal beplantes med eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

6.9

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

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

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

Vinduer

6.10

Vinduer må kun udføres i hårdt træ (eksempelvis olieret eg) som træ/træ eller som træ/alu (mørkegrå).

6.11

Vinduesfag skal fremstå med lodret deling og må ikke fremstå med vandret deling.

6.12

På nordlige facade, skal vinduer udføres med 1 fag, og med lodrette skodder, som integreres i vinduesnichen i vinduets fulde højde, og i samme materiale som vinduets ramme (Dvs. samme type træ, eller mørkegrå stål/alu.)

Mørkegrå (RAL 7016)

I de øvrige facader kan etableres vinduer med 1-3 fag, i princippet som vist på illustration side 10, og bilag 2 og bilag 3.

6.13

I stueplan mod Lindevangs Allé, skal der etableres større vinduesflader i princippet som vist på østlige facadeopstalt side 10.

6.14

Vinduer skal fremstå med klart planglas.

Døre

6.15

Direkte indgangsparti til de private boliger mod nordlige facade og stien, udføres som niche og skal trækkes min 0.5 m tilbage i forhold til den øvrige facade, i princippet som vist på bilag 3.



Vinduer i nordlige facade, udføres med skodder der fremstår som en integreret del af vinduet



Facaden mod øst i stueplan, fremstår åben mod Lindevangs Allé med større glasflader, hvor der etableres erhvervsfunktion

6.16

Alle hoveddøre i stueplan skal fremstå i hårdtræ, og må ikke fremstå som alu/stål. (Skal udføres i samme type hårdtræ, som evt. er anvendt andre steder på facaden (eksempelvis olieret eg).

6.17

Port til skralderum kan fremstå i antracitgrå stål eller alu.

Altaner

6.18

Altaner på bygningsfacader, må kun udføres som franske altaner i enkle stålværn med lodrette spinkle balustre og i farven mørkegrå, ral 7016 - i princippet som vist på bilag 2 og bilag 4

Skure og overdækninger mv.

6.19

Mindre skure, udhuse, overdækninger skal tilpasses bebyggelsens øvrige arkitektur.

Graffiti

6.20

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.21

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk. Opsætning af skilte kræver byggetilladelse og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.22

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

Antenner

6.23

Boligbebyggelsen må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller mod vej og plads.

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

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 50% af boligarealet og mindst 10% af bruttoetagearealet til erhverv og andre institutioner.

7.2

Opholdsarealer må kun udformes i princippet som vist på bilag 1, med fælles opholdsareal og legeområde, samt private tagterrasser og forhaver.

7.3

Legeområde

På det fælles opholdsareal på terræn, skal der etableres fælles legeareal for børn med en størrelse på min. 3,5 m x 11 m, i princippet som vist på bilag 1.

7.4

Træer, hæk og planter på fællesarealerne

Der skal på det fælles opholdsareal plantes mindst 5 træer, hvoraf mindst 1 træ skal plantes i forhaven.

Der kan etableres buske/hæk i princippet som vist på bilag 1. Hæk må fremstå med en maksimalhøjde på en 1,8 m.

Der kan etableres højbede på fællesarealerne, til brug for bebyggelsen.

7.5

Tagterrasse skal omkranses af lukkede terrasseværn som set udefra fremstår som en del af bygnings teglfacade.

bemærkninger

Kommuneplan 2017

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

Opholdsarealer

Kørevej til biler, cykelsti samt parkeringsareal for biler og cykler regnes IKKE som opholdsareal.

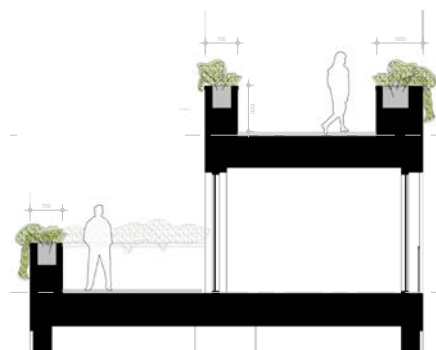
Sti for gående, samt beplantede flader som buske, plantebede og lignende kan medregnes opholdsarealerne.

Legeområde

Det fælles legeområde skal etableres med henblik på børn i alderen ca. 1 - 8 år, med fx. fugleredegynge og sandkasse.

Træer

Der kan eksempelvis plantes frugtræer som æbletræer, pæretræer, blommetræer og kirsebærtræer, eller træer som bærmispel, kinesertræ, korea kornel, Hyldetræ. I forhaven kan plantes højere træer. Det frarådes at plante træer, der opnår en fuldt udvokset højde på mere end 15 meter. I den forbindelse frarådes træer der normalt vokser i skoven (såsom bøg, eg, ahorn, ask, birk, elm og skovfyr)



Principsnit gennem private tagterrasser med plantebed mod facader.

7.6

Terrasseværn omkring tagterrasserne skal mod facaden være udformet som brede plantekasser med en højde på mindst 1 meter og en dybde på mindst 0.7 meter.

Plantekasser på tagterrassen kan beplantes med en kombination af stedsegrøn bunddække el lign. som gerne må kravle ned af facaden og mindre blomstrende buske mv.

7.7

Forhave

Der skal etableres grøn forhave mod Lindevangs Allé i princippet som vist på bilag 1.

Hegn

7.8

Der må ikke opsættes hegn som hindre adgang til den offentligt tilgængelige sti mod bygningens nordlige facade.

7.9

Der skal mellem stien og skel mod nabo Lindevangs Allé 5 etableres hegn som eksisterende plankehegn, blank teglmur samme farve som huset eller som pudset mur i hvid/lys grå med en maksimal højde på 1,8m

Øvrige hegn (undtaget hegn omkring private forhaver til boligerne på terræn) må kun etableres som levende hegn ikke højere end 1,8 m, eller som malet stakit i farverne hvid (RAL 9010) eller Frederiksberggrøn (RAL 6009) i en maksimal højde på 1,2 meter.

Tilgængelighed for alle

7.10

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

7.11

Ved etablering af kælder under ejendommens ubebyggede arealer skal det sikres, at friarealer på terræn over kælder kan beplantes med træer

Belægninger

7.12

Belægning skal udføres i materialer af høj kvalitet, med et sammenhængende udtryk.

7.13

Belægning på stier, skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

Indbliksgener

Det er hensigten af terrasseværn skal udformes med en højde, dybde og beplantning som forhindre indbliksgener i forhold til naboer.

Affaldshåndtering

7.14

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i bebyggelsen, eller skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Belysning

7.15

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

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %.

8.2

Der kan etableres et forsinkelsesbassin/faskiner/regnbede mv. på mindst i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

8.3

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

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

(Boliger)

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

(kontorer mv.)

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

bemærkninger

Jf. spildevandsplanen for befæstelsesgraden.

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

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007)

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

10.1

Ingen bestemmelser

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 50

11.1

Lokalplan nr. 50, tinglyst 04.11.1986 og tillæg, tinglyst 19.03 1991 ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 48f.

Private servitutter

11.2

De i servitutredegoerselen, bilag 5, 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.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støj

12.1

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

Stier

12.2

Der skal være etableret sti i henhold til § 4.2.

Parkering

12.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.3, § 4.4 og § 4.5.

Opholdsarealer

12.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1.

Affaldshåndtering

12.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.14

13. Retsvirkninger

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, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

14. Vedtagelse

Således vedtaget af By- og Miljøudvalget, den 19.08.2019 og offentliggjort den 04.09.2019

Simon Aggesen
Borgmester

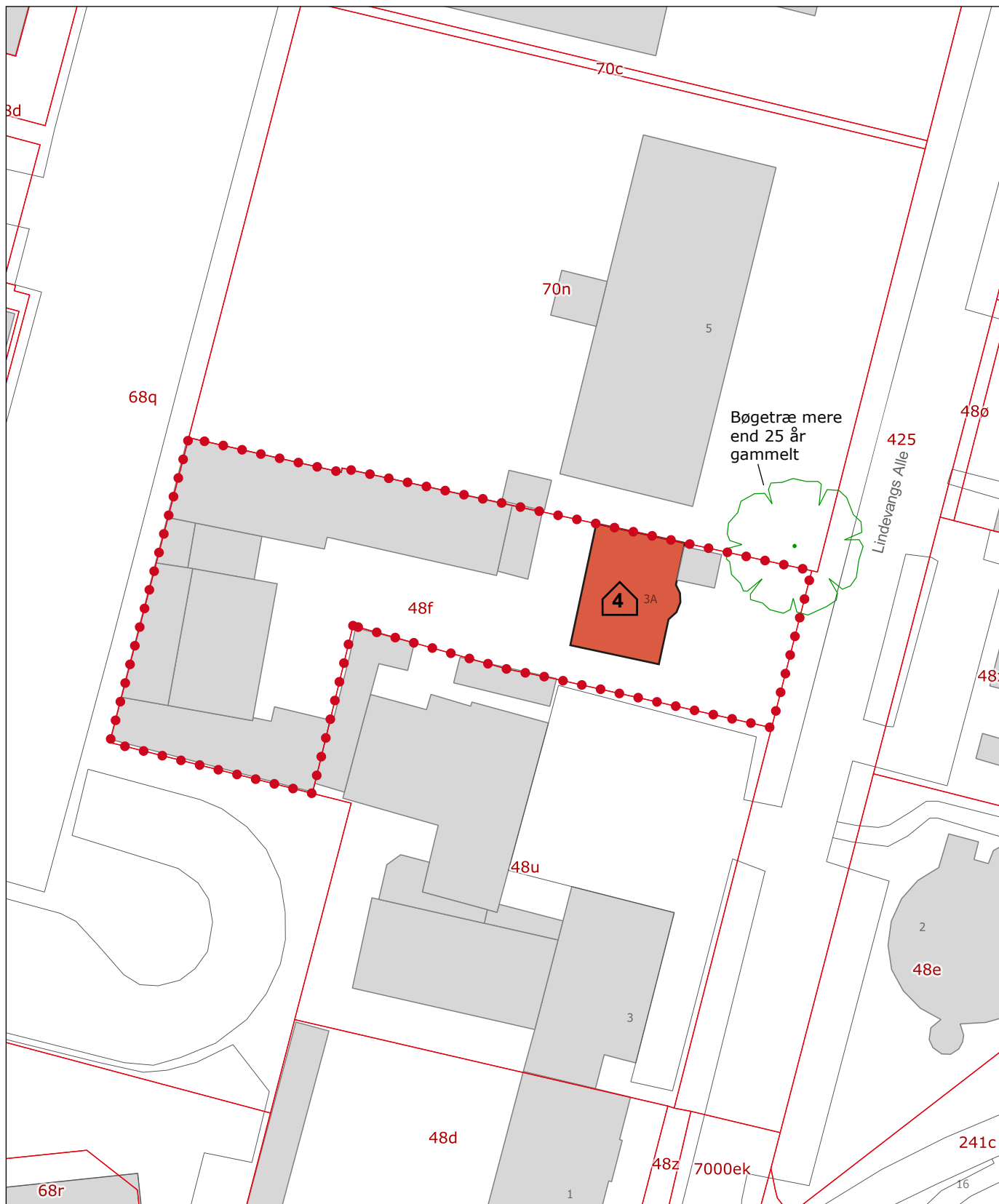
/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

bemærkninger

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.

bemærkninger



•••• Lokalplanområdet

48f Matrikler

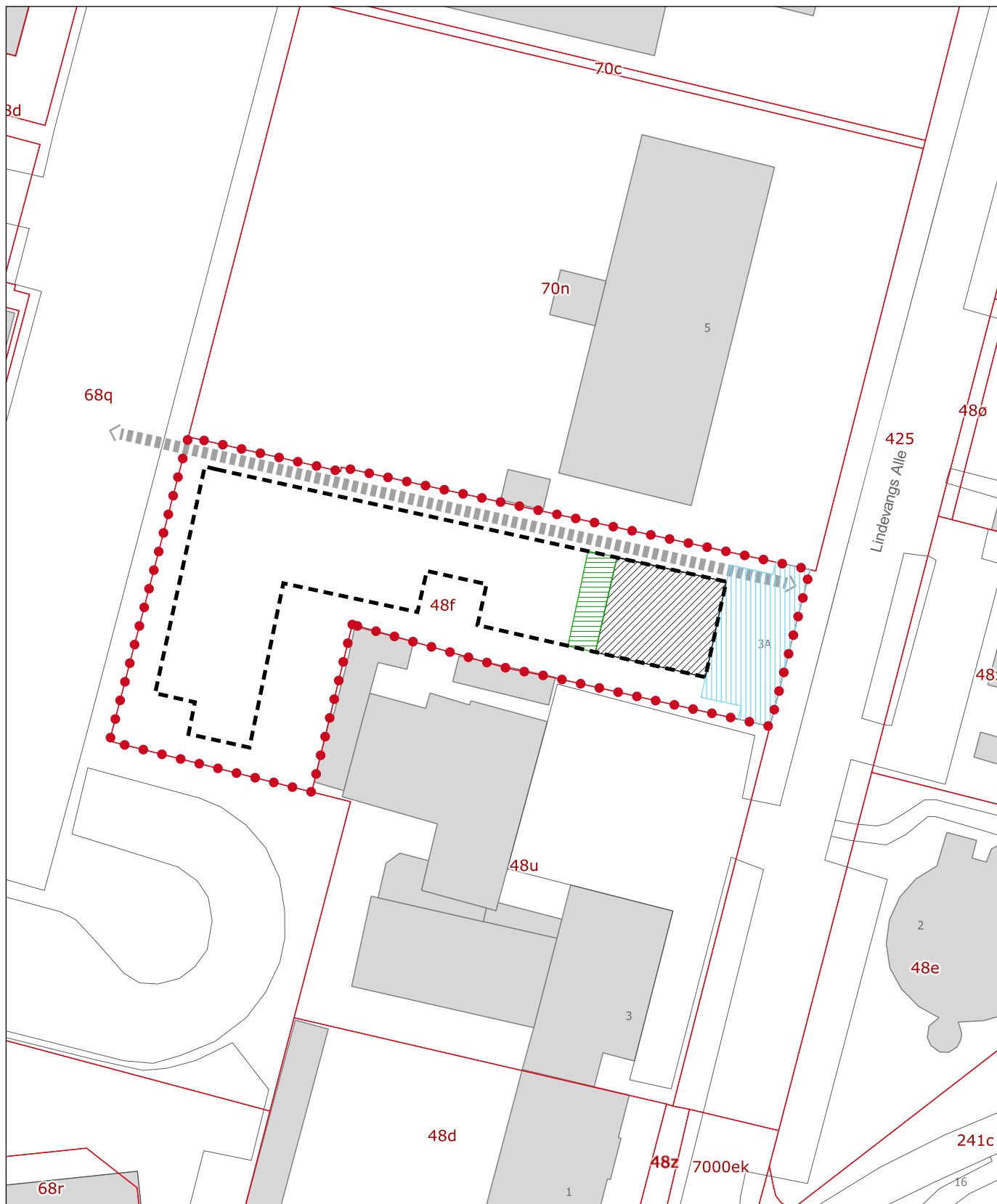
Bevaringsværdig bebyggelse, bevaringsværdi 4 (middel)

LOKALPLAN 220

Kortbilag 1 Eksisterende forhold og lokalplanens afgrænsning
1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





•••• Lokalplanområdet

48f Matrikler

⋯⋯⋯ Byggefelt

▨ Kontor- og serviceerhverv i stueetagen

▨ Beholdere til affald integreret i bebyggelsens stueetage

▨ Her må ikke opstilles beholdere til affald

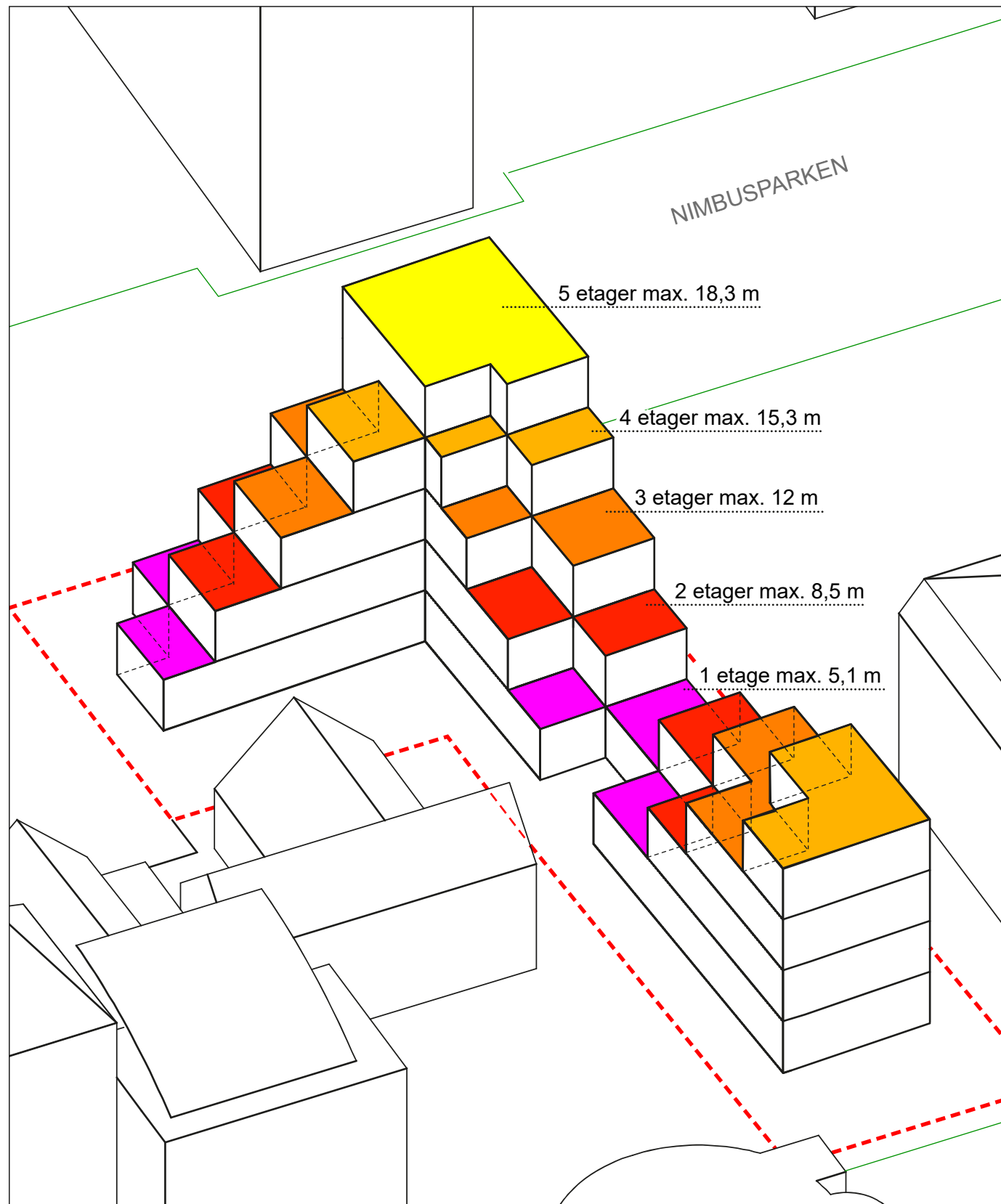
▨ Sti for gående

LOKALPLAN 220

Kortbilag 2 Arealanvendelse
1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





LOKALPLAN 220

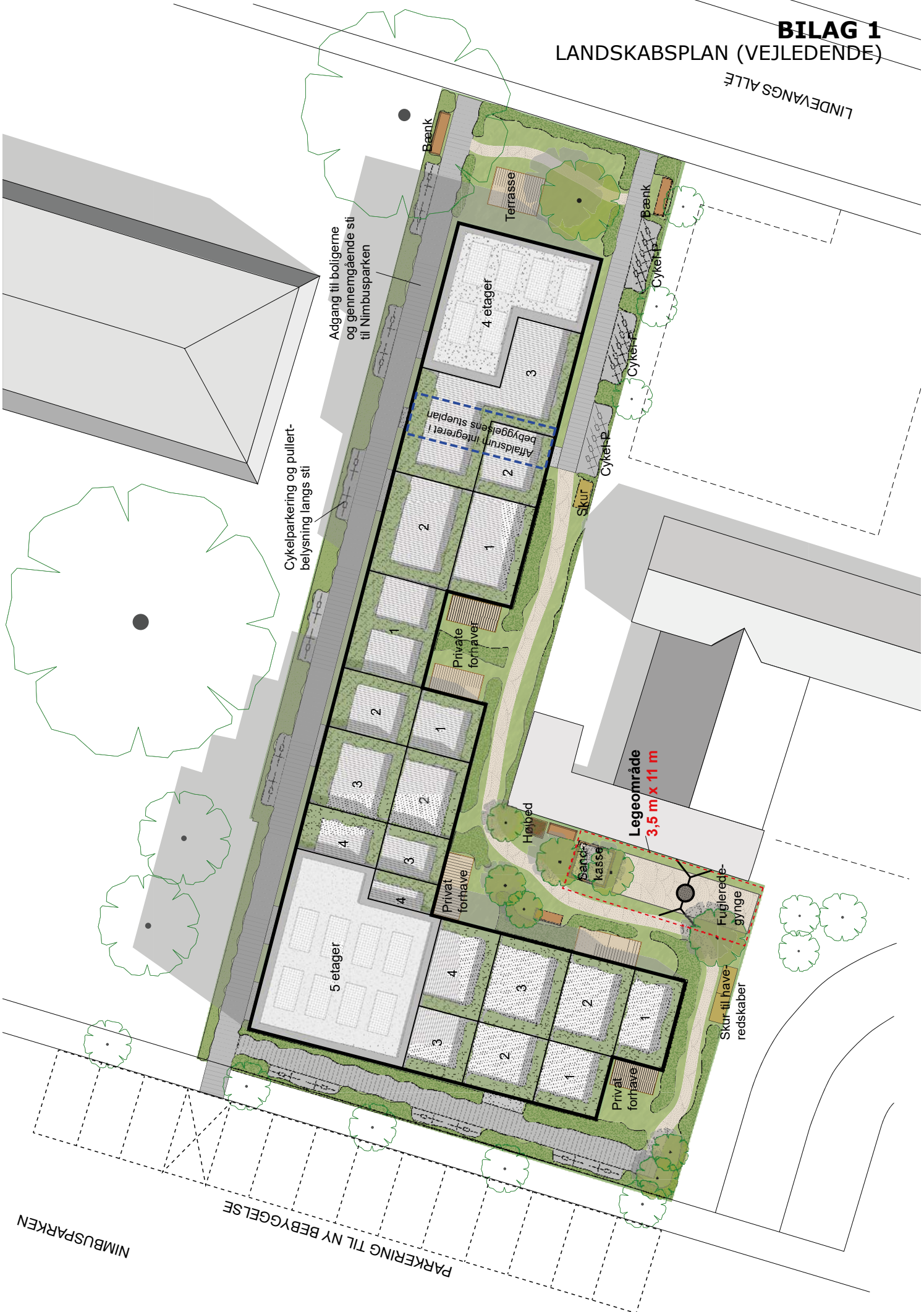
Tegning nr. 1 Maksimale bygningshøjder over naturligt terræn

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



BILAG 1 LANDSKABSPLAN (VEJLEDENDE)

LINDEVANGS ALLE



BILAG 2

Eksempler på vinduesløsninger
nordlige facade



Vindue-skærm nordfacade lakeret / Ral 7016



Vindue og skærm nordfacade kombination lakeret / Ral 7016 / Eg



Vindue og skærm nordfacade kombination lakeret / Ral 7016 / Corten

BILAG 3

Eksempler på døre



Indgangsparti ved trappeopgang



Indgangsparti ved privat bolig



Dør til affaldsrum

BILAG 4

Eksempler på vinduesløsninger,
syd-, øst-, og vestfacade



Lakerede rammer / Ral 7016



LHårdtræs rammer / Olieret Eg



Materiale kombination.
Stående del lakeret - gående i træ



Visualisering - Perspektiv set fra Lindevangs Allé (set fra syd-øst)



Visualisering - Perspektiv set fra Nimbusparken (set fra nord-vest)

