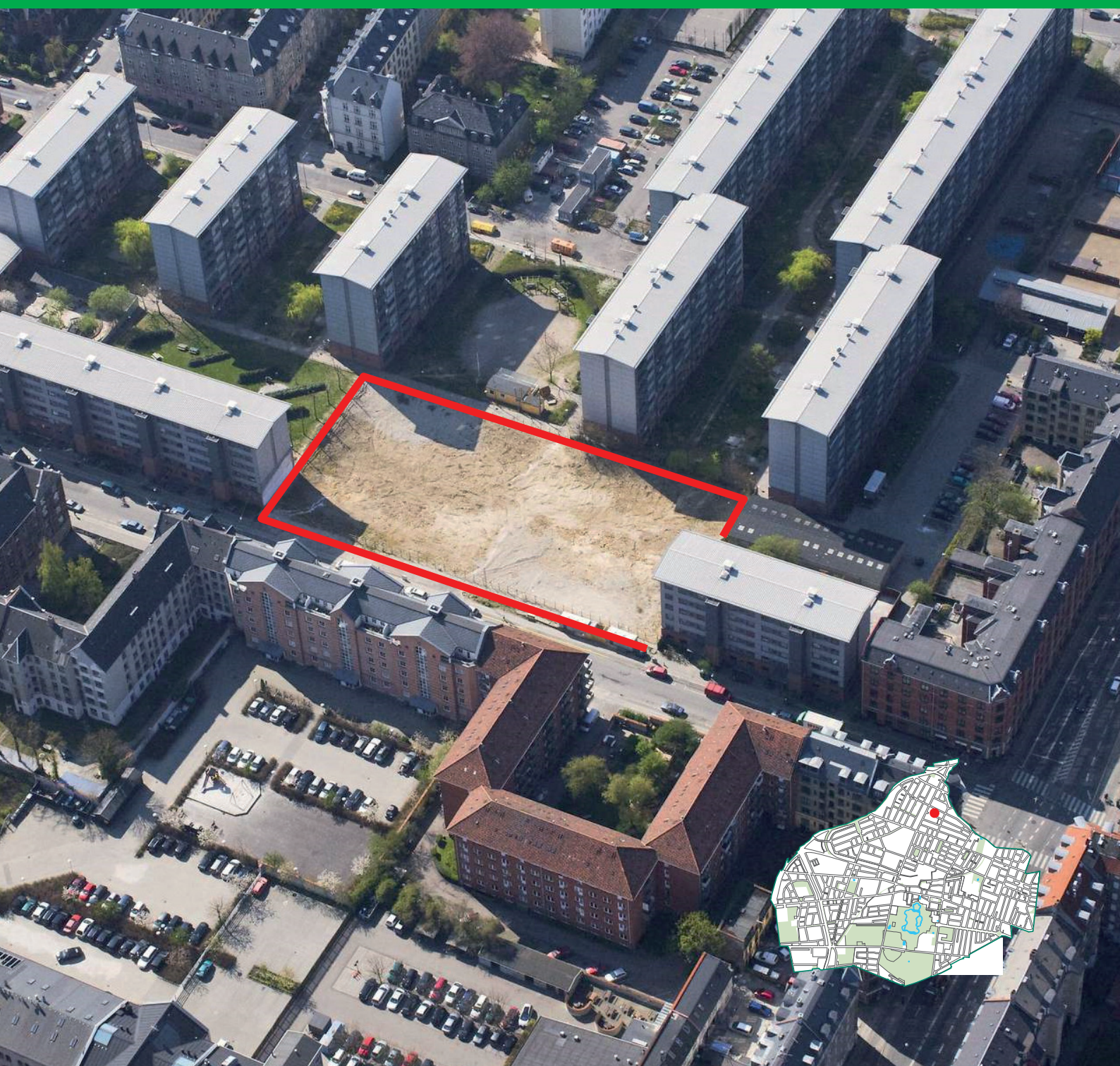




# Lokalplan 194

for boliger og erhverv på Mariendalsvej 55-57



## 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 kommuneplanen og den øvrige planlægning.

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

Frederiksberg Kommune  
By- og Miljøområdet  
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4120

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

juni 2015

# Lokalplan 194 for Mariendalsvej 55-57

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	6
Lokalplanens indhold .....	6
Klima- og Miljøforhold .....	15
Forhold til anden planlægning .....	17
BESTEMMELSER .....	19
Lokalplanens formål.....	19
Områdets afgrænsning .....	19
Områdets anvendelse .....	19
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	21
Bebyggelsens omfang og placering .....	22
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Ubebyggede arealer.....	30
Miljø- og klimaforhold .....	32
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	32
Grundejerforening .....	32
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	32
Forudsætninger for ibrugtagning .....	32
Retsvirkninger .....	33
Vedtagelse .....	34
Kortbilag .....	36



# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 194 for boliger og erhverv på Mariendalsvej 55-57.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

### Stedets karakter

Lokalplanområdet består af en ubebygget grund mod Mariendalsvej, som tidligere har været en del af et industriområde mellem Holger Danskes Vej og Nitivej.

Området omkring udgør et roligt hverdagskvarter på Frederiksberg, og er sammensat af klassiske murstens karreer, villamiljø med en blanding af boliger og erhverv samt det almennyttige boligområde Stjernen.

Stjernen blev opført i 1974 på Bryggeriet Stjernens tidligere industrigrund. Byggeriet blev i 1996 renoveret og fik i den forbindelse helt ny klimaskærm, samt nye altaner og vinduer.

### Byrum

Boligområdet Stjernen har en åben bebyggelsesstruktur med en lang række uderum, legepladser, grillpladser, boldbure mv. Disse opholds- og aktivitetsområder er offentligt tilgængelige, men benyttes ikke bredt i kvarteret.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Kommuneplan 2013 er udpeget som kulturmiljøet 5.2 Mariendalskvarteret, som er et eksempel på zoneopdelt byplanlægning, hvor Mariendalsvej 55-57 var en del af industriområdet.

## **Bebyggelse**

Lokalplanområdet er ubebygget.

### **BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN**

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en konkret anmodning om ny lokalplan for at kunne opføre ny bebyggelse til boligformål og erhverv.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af lokalplan 66, som udlægger området til bolig- og erhvervsformål. Lokalplanen præciserer at ny bebyggelse skal opføres som sluttet, tilbagerykket og højdemæssigt tilpasset randbebyggelse langs Mariendalsvej. Lokalplanens bebyggelsesplan ville dermed lukke Stjernens bebyggelse inde i forhold til Mariendalsvej og skabe en op mod 250 m lang ubrudt facade, der ikke modsvarer den modstående gadesides mere opbrudte forløb, med sine to tilbagerykninger, med foranliggende rektangulært formede små grønne anlæg til opblødning af gadeforløbet.

Området indgår i Frederiksberg Kommunes områdefornyelse for Nordre Fasanvej Kvarteret, hvor der i perioden 2013-2018 arbejdes på at styrke kvarteret i forhold til de kvaliteter som Frederiksberg er kendt for – høj bykvalitet og grønne gode byrum.

Områdefornyelsen arbejder for at skabe bedre forbindelser på tværs af kvarteret for gående og at skabe muligheder for aktiviteter og ophold.

Områdefornyelsen har faciliteret en "drop-in workshop" i efteråret 2014 om forbindelser og udearealer i området. Nogle af de centrale temaer var tryk færden, belysning og begrønning. Som opfølgning på workshoppen har områdefornyelsessekretariatet efterfølgende indgået et samarbejde med bestyrelsen, udeudvalget på Stjernen og arkitekten for Mariendalsvej 55-57 om at udarbejde en plan for udearealerne på Stjernen, som skal tænkes sammen med udearealerne for grunden.

Den nye lokalplan muliggør med sin bebyggelsesplan arbejdet med udearealerne.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Formålet med planen er at skabe mulighed for opførelse af ny bebyggelse til bolig- og erhvervsformål af høj arkitektonisk kvalitet med attraktive opholdsarealer og stiforbindelse igennem området fra Mariendalsvej til Stjernen.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 225 i 7 etager samt mulighed for taghaver.

Lokalplanen åbner mulighed for indretning af studie- og seniorboliger samt serviceerhverv i stueetagen langs Mariendalsvej og langs passagen mellem de to bygninger. Der åbnes endvidere mulighed for at indrette motionscenter eller lignende i kælderens

under forudsætning af, at der kan sikres tilstrækkeligt dagslys og de ovenliggende boliger sikres mod eventuelle støjgener, og at indgang og reception ligger i stueetagen.

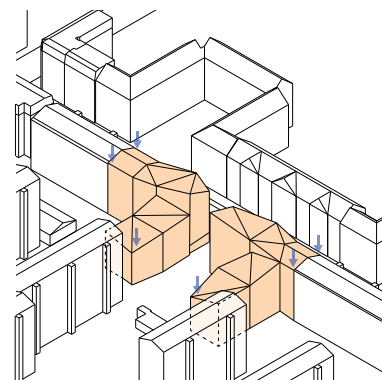
### Projektets udformning

Den nye bebyggelse placeres og udformes med udgangspunkt i en tilpasning til de omkringliggende bygninger. Bebyggelsens udformning tager udgangspunkt i Frederiksbergs karréstruktur, samtidig med at den fremstår med sin egen identitet. Bebyggelsen består af to bygninger, en "vinkel" og et "T", som skaber en forbindelse mellem karrébebyggelserne på Mariendalsvej og Stjernens længebebyggelse.

Den nye bebyggelse indpasses i forhold til de eksisterende tagprofiler og hæfter sig på de eksisterende karrébebyggelser på Mariendalsvej ved at tilpasse sig nabobebyggelsens bygningsprofil og skaber dermed en kontinuitet i områdets bebyggelse. Bebyggelsen trapper op mod passagen, og indeholder her en etage mere og går fra 6 til 7 etager.

Bygningerne udformes med en vis tyngde både i kraft af deres volumen og teglfacader. Bygningstvolumen opblødes med mindre spring og forsætninger i facaden, som medvirker til at skabe en varieret og dynamisk facade. Stueetagen er delvist udført som tilbagetrækket stueetage og med mønstermurværk, så stueetagen, som i andre klassiske murede frederiksbergske karrébebyggelser, markeres særligt.

Der er i udformningen lagt vægt på at tilgodese nabobebyggelsesernes behov for sol og udsyn samt lysforhold både for de eksisterende og nye beboere både ude og inde.



Bebyggelsens placering og tilpasning til den eksisterende bebyggelse.



Bebyggelsens tilpasning til den eksisterende bebyggelse langs Mariendalsvej

## Boliger

Der kan etableres ca. 175 studieboliger og 50 seniorboliger. Studieboligerne etableres som fælles enheder med 4-5 værelser omkring et fælles køkken og opholdsareal.

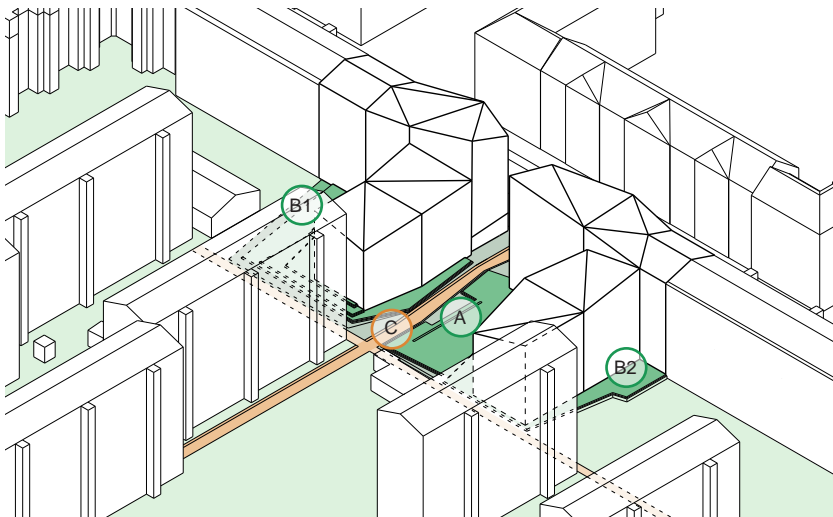
Seniorboligerne er målrettet seniorer, som har lyst til at bo i en moderne lejlighed og samtidig være en del af et fællesskab. Boligerne er ikke en egentlig ældrebolig, men er forsynet med elevator og altan eller terrasse/tagterrace og i øvrigt indrettet, så den nemt kan tilpasses ændrede behov i takt med, at man med alderen bliver mindre mobil. I udformningen af seniorboligerne lægges der vægt på gode adgangsforhold, rummelige badeværelser og materialernes robusthed, der er med til at fremtidssikre boligerne.

## Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er baseret på en vurdering af det konkrete projekt. Ifølge Kommuneplan 2013 skal der udlægges opholdsareal svarende til ca. 4.000 m<sup>2</sup> opholdsareal. Projektet rummer ca. 3.000 m<sup>2</sup>, hvor der er lagt vægt på at skabe kvalitet og variation. Ved at placere opholdsarealerne delvist på terræn, private altaner og hævede tagflader vurderes det, at der vil være sol på forskellige tider.

Udformningen af det nye byggeri skaber mulighed for private, halvoffentlige og offentligt tilgængelige udearealer. Ved at sammentænke de tilstødende grønne arealer på Stjernen med de nye udeområder etableres en sammenhæng i kvarteret og et levende byliv til glæde for hele området.

De nye bygninger placeres på en måde, så der skabes en passage fra Mariendalsvej til Stjernen. Dette skal være med til at sikre bedre muligheder for færdsel primært for fodgængere i området. Udformningen af denne passage skal understøtte kulturelle, sanselige og æstetiske oplevelser, hvilket skal være med til at øge beboernes lyst til at bevæge og opholde sig i området. Med flere mennesker, der bevæger sig rundt i kvarteret, skabes der også en større tryghed, ligesom det skaber liv og sundhed for beboerne i kvarteret.



- A** Offentlig plads
- B1** Semi private udearealer til studieboliger
- B2** Semi private udearealer til seniorboliger
- C** Offentlig passage der skaber nye forbindelser

Etablering af nye byrum og opholdsarealer.

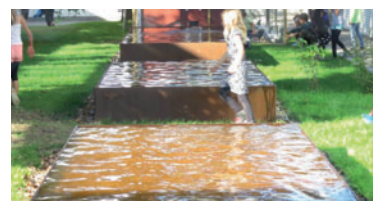


Passagen og rummet omkring de nye bygninger disponeres i tre overordnede områder til ophold og bevægelse og et stiforløb, som set på nedenstående illustration.

### **Byrum A: Lille offentlig bypark mellem studie- og seniorboligerne med en dominerende grøn karakter**

Det centrale for området er placeringen af en lille offentlig bypark (A) mellem studie- og seniorboligerne. Denne bypark skal være med til at skabe et nyt sted for oplevelser og byliv og give områdets beboere bedre muligheder for at tage en pause, nyde solen og understøtte det gode hverdagsliv. Byparken anlægges som et varieret landskab, der opdeles i mindre rum, der giver forskellige muligheder for ophold og rekreation. Den nordlige del af rummet er indrettet som opholdsareal, og orienterer sig mod caféen i stueetagen på den østlige bygning. Opholdsarealet strækker sig rundt om selve caféens transparente facade, hvilket skaber en tæt kontakt mellem ude og inde.

Det primære rum i byparken er udlagt med græs og med hævede plantebede med omkransende bænke og plateauer i hårdt træ. Der skabes variation i mulighederne for ophold og sidde-muligheder via en forskelligartet udformning af rummet og inventaret. I forbindelse med caféområdet placeres et vandelement som eksempelvis et springvand og en sandkasse, der understøtter leg og rekreation.



Eksempler på vand- og sandelementer til leg og rekreation



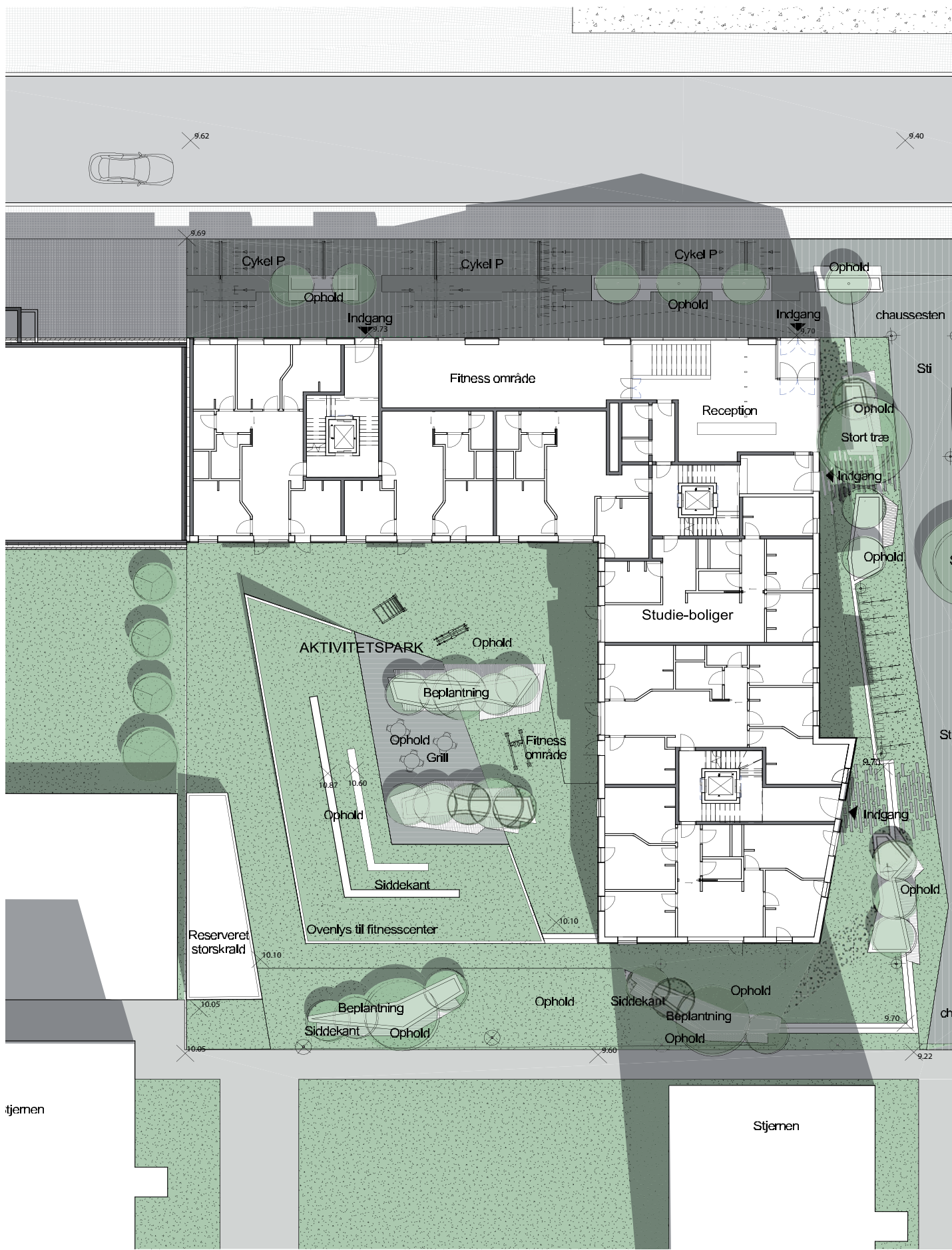
Ny passage med ny offentlig plads



Semiprivat udeareal til boligerne

### **Byrum B2: Semiprivat/-offentlig grønt opholdsrum orienteret mod øst i tilknytning til seniorboligerne**

I den østlige del af byparken mod seniorboligerne, er der særligt fokus på muligheder for at sidde i aftensolen, og mod syd afgrænses pladsen af en grøn skærm med mindre træer, der ligeledes skærmer mod bebyggelsens affaldshåndtering. For at definere et mere privat område for seniorboligerne, er der i tråd med det øvrige formsprog lagt enkelte støttemure og siddeelementer ind langs bygningen, der ud over at skabe en rumlig afgrænsning, også skaber muligheder for ophold ud mod byparken. I yderligere forlængelse af seniorboligerne skabes der ligeledes skærmede muligheder for ophold på den østlige side af bygningen (B2).





### **Byrum B1: Semiprivat/-offentlig grøn aktivitetspark i direkte tilknytning til studieboligerne**

Ved studieboligerne anlægges en grøn aktivitetspark (B1). Det centrale element er det grønne græstæppe, der skal invitere til ophold. Ved ovenlyset til fitnesscentret i kælderen, rejser det grønne tæppe sig svagt, hvilket giver dagslys til kælderfunktionen. Samtidig skaber det en naturlig afgrænsning, der danner et opholdsrum centralt for studieboligerne.

I de hævede flader er der nedlagt sidde trin og plateauer i hårdt træ, der orienterer sig mod midten af parken, hvor der etableres en plads i hårdt træ til ophold. Hævede plantebede og beplantning i form af mindre træer, buske og høje stauder skaber nicher og siddekanter, og der placeres redskaber til udefitness, leg og bevægelse.

De semiprivate opholdsarealer til boligerne udformes således som mere lokale opholdsarealer med en intim og rolig stemning. De private opholdsarealer placeres på altaner og tagterrasser. Tagterrasserne udformes så de understøtter det sociale fællesskab for beboerne og med mulighed for grønne initiativer som køkkenhaver, nyttehaver, højbede mv.

### **Byrum C: Svunget stiforløb**

Ned gennem byparken anlægges der et svunget stiforløb (C) som hovedåre gennem bebyggelsen og som forbindelse til Stjernen. Stien anlægges med varieret forløb omkring elementer med plantekummer og bænke, der danner naturlige pauser og muligheder for ophold langs stiens forløb. Hovedstiforløbet etableres i chausséen, hvilket giver en visuel sammenhæng til Stjernes interne stier, og skaber en neutral overgang mellem den private del af vejen og den offentlige vej. Ligeledes udføres overgangene til Stjernen mod syd og øst i græs, hvilket igen er med til at skabe sammenhæng gennem området.

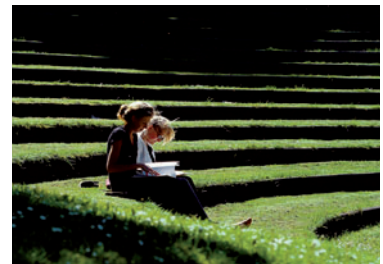
For at gøre brandvejen mindst dominerende i den overordnede plan anlægges denne i græs armeret med skærvebefæstelse.

### **Cykelparkering**

Cykelparkering placeres primært mod Mariendalsvej i mellemzonen mellem facader og fortov. Denne mellemzone anvendes også ved Stjernens tilstødende bygninger til cykelparkering, lavere buskbeplantning, renovation mv. Cykelparkeringen placeres parallelt med facaderne i lommer og sektioner mod den inderste fortovsline som vist på illustration A. Dette friholder facaderne for cykler, og giver mulighed for at skabe beskyttede opholdsmuligheder i forbindelse med caféen og indgangen til fitnesscentret, hvilket giver en højere grad af visuel kontakt til disse offentligt tilgængelige funktioner.

### **Beplantning**

Alle terrænkanter og plantekummer støbes insitu i beton og beklædes med hårdt træ, hvilket skaber en farvemæssig kontrast af mørkebrun og grå mod det grønne græs. Der plantes 3-4 træer i hver plantekumme, og kummerne placeres strategisk



Eksempler på kantzoner og ophold



Eksempler på belægninger

således, at de understøtter gode opholdsmuligheder og samtidig skærmer mod vind.

Beplantning etableres i tre "niveauer". Større træer anlægges som et grønt "loft", mens der til skabelse af lokale læområder og visuelle ruminddelinger benyttes mindre træer og hække. Stauder og høje græsser fungerer som bunddække og plæner etableres til ophold.

### **Belysning**

Langs hovedstiforløbet udføres belysning som mastearmaturer, der skaber en tryghedsskabende belysning omkring hovedfærdselsvejen og indgangene til boligerne. Langs mindre stier og færdselsårer placeres pullert lamper, og derudover etableres punkt-belysning i de vertikale kanter på plantebede, som effekt-belysning på træer og landskabelige elementer.

Tanken er, at belysning i lokalplanområdet tænkes sammen med belysningsplanen for Stjernen.

### **Skiltning**

Frederiksberg Kommune har udgivet et hæfte med vejledning og inspiration til udformning af facader herunder skiltning underhensyntagen til bygningernes arkitektur - Din Facade. Vejledningen kan ses på Frederiksberg Kommunes hjemmeside. Beskrivelser fra vejledningen er indskrevet som bestemmelser i lokalplanen. Bestemmelserne skal sikre, at skiltning tilpasses bebyggelsen og samordnes med hinanden.

### **Skyggevirkninger**

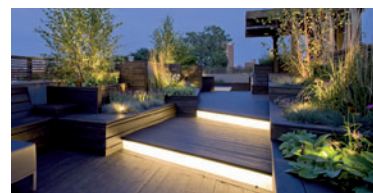
Der er udarbejdet skyggediagrammer på forskellige tidspunkter for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammer er udarbejdet for jævndøgn, sommertil- og vintertilhverv kl. 8/9, 11/12 og 15/16, jf. side 14.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være skygger forbundet med det nye byggeri, både internt i den nye bebyggelse men særligt for bebyggelsen nord for lokalplanområdet.

Den kommende bebyggelse vil kaste skygge på den eksisterende bebyggelse mod nord både ved jævndøgn og vintertilhverv. Den eksisterende bebyggelse ligger i forvejen i delvist i skygge på grund af den eksisterende bebyggelse på sydsiden af Mariendalsvej. Ved sommertilhverv vil den nye bebyggelse ikke medføre skyggegener for den eksisterende bebyggelse mod nord.

Der har længe været planlagt ny bebyggelse i lokalplanområdet med en placering langs Mariendalsvej. Bebyggelsen må i den gældende lokalplan ikke overstige højden på naboejendomme. Den nye bebyggelse giver med dens ændrede byggefelter og bygningshøjder mulighed for mere sol på grund af opdelingen i to bygninger men også længere skygger på grund af den ekstra etage.

Den nye bebyggelse vil på grund af bygningsdelene mod syd kaste skygge på nabobebyggelse både mod øst og vest. Nabobe-



Eksempler på beplantning og belysning



byggelser ligger i dag delvist i skygge på grund af Stjernen, men de nye bebyggelser vil give dem yderligere skygge. Bygningsdelene længst mod syd er af den årsag lavere end den øvrige bebyggelse.

Den nye bebyggelse vil også have skyggepåvirkninger dels på grund af egen skygge og på grund af skygger fra Stjernen. Der kompenseres for de tidspunkter, hvor der er skygge på opholdsarealerne på terræn ved at etablere tagterrasser som i sommer månederne stort set ikke vil ligge i skygge.

Skyggeforholdene vurderes ikke at blive væsentlige anderledes end for den oprindeligt planlagte bebyggelse. Skyggeforholdene vurderes ikke at være væsentlige taget i betragtningen af, at der er tale om et tæt bebygget område i byen.

### Trafik og parkering

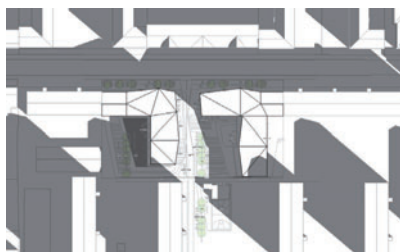
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Mariendalsvej. Nedkørslen til parkeringskælderen sker fra den østlige side.

Det anslås at udbygningen af Mariendalsvej 55-57 vil give anledning til en mertrafik på ca. 160 bilture per dag. Samlet set vil det give en ÅDT (årsdøgns trafik) på 2016 på Mariendalsvej.

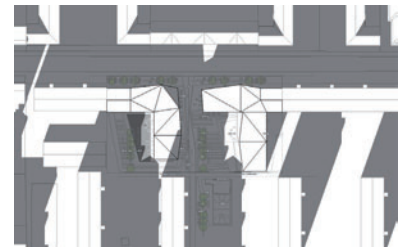
Det vurderes at området, også efter ændringen, vil fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.



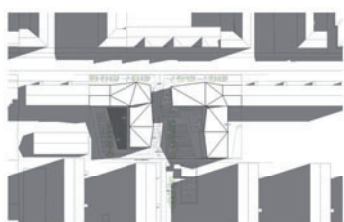
Skyggediagram 21. marts kl. 8



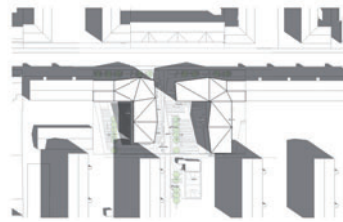
Skyggediagram 21. marts kl. 11



Skyggediagram 21. marts kl. 15



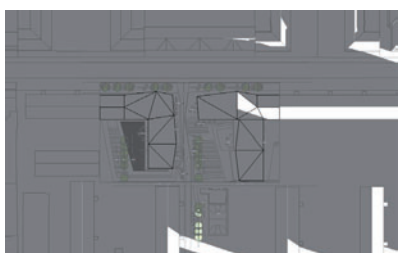
Skyggediagram 21. juni kl. 9



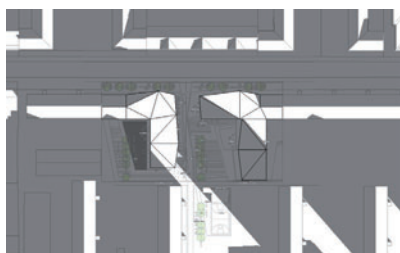
Skyggediagram 21. juni kl. 12



Skyggediagram 21. juni kl. 16



Skyggediagram 21. december kl. 8



Skyggediagram 21. december kl. 11



Skyggediagram 21. december kl. 15

Lokalplanen udlægger 75 parkeringspladser til biler, heraf 4 handicapparkeringspladser. Alle parkeringspladser placeres i parkeringskælder inden for egen grund.

Lokalplanen udlægger 370 parkeringspladser til cykler, heraf minimum 160 på terræn. Størstedelen af pladserne på terræn placeres langs Mariendalsvej, mens resten placeres langs stien nær opgangene. Resten af pladserne etableres i parkeringskælder.

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.

Der er foretaget en konkret vurdering af bilparkeringsbehovet med baggrund i områdets centrale beliggenhed og de forskellige aktiviteter i form af serviceerhverv og boliger. Det er vurderet, at antallet af parkeringspladser vil dække områdets behov.

## **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.

Bygherre oplyser at nybyggeriet opføres, så det overholder lavenergibygningsklasse 2015. Derudover er bygherre indstillet på at imødekomme lavenergibygningsklasse 2020, i det omfang, som er muligt, bl.a. ved etablering af aktive virkemidler som f. eks. solceller.

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

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

### **Klimatilpasning og skybrudshåndtering**

Frederiksberg skal være klimaby for fremtiden, hvor der arbejdes målrettet med klimatilpasning, for at håndtere klimaudfordringerne.

Ved opførelse af byggeriet må afløbskoefficienten/ befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2021 ikke overstige 0,40. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. Spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Lokalplanen stiller krav om grønne tage med beplantning som tagbelægning. De grønne tage kan medvirke til at tilbageholde dele af regnvandet og derved mindske belastningen af kloaksystemet og reducere risikoen for oversvømmelse. Dele af byrum-

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 græsfuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

met er indrettet med grønne bede, som ligeledes kan tilbageholde dele af regnvandet.

Der kan på grund af tilstedeværelsen af jordforurening og fritliggende grundvandsspejl, som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til nedsivningsanlæg.

Lokalplanen udlægger en sti mellem bygningerne. Denne sti kan, jf. skybrudsplanen, om nødvendigt anvendes til skybrudsstransport.

### **Vind**

Der er lavet vindstudier og på baggrund af dem etableres beplantning midt på pladsen, som skærm for vinden fra syd.

### **Støj**

Lokalplanområdet er ikke belastet af et nævneværdigt støjni-veau fra trafikken.

For at overholde de gældende grænseværdier for erhverv, er det sandsynligt, at der ved etablering af motionscenter (fitnesscenter) skal foretages særlige bygningsmæssige og styringsmæssige støjdemperings tiltag, jf. vejledning 5/1985 om ekstern støj.

Frit grundvandsspejl forefindes, når vandspejlskoten ligger lavere end koten for det primære grundvandsmagasin, så der ikke står grundvand i den øverste del af de primære grundvandsmagasiner.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven, da der er konstateret jordforurening (med klorede opløsningsmidler og tungmetaller). Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse i henhold til jordforureningslovens §8.

### **Grund- og spildevandsforhold**

Området har et fritliggende grundvandsspejl. Derfor gives der som udgangspunkt ikke tilladelse til grundvandssænkning.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg kan ikke umiddelbart forventes, men beror altid på en konkret vurdering.

Ovenstående kan betyde, der skal foretages særlige anlægstekniske tiltag ved etablering af p-kælder.

Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Lokalplanen er beliggende i et bymæssigt område med drikkevandsinteresser. Området er beliggende ca. 1.840 meter fra Frederiksberg Vands indvindingsboringer.

Opførelsen af byggeriet kræver en § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven. Her vil være krav til byggeriet, så det ikke medfører en øget risiko for grundvandsressourcen f.eks. via krav om bortgravning af jordforurening. Alt spildevand ledes til kloak, og herfra videre til renseanlæg Lynetten.



### **Bygge- og anlægsarbejder**

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.

Opførelse af p-kælder skal ske ved hjælp af særlige miljøvenlige teknikker på grund af nærheden til naboer.

### **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.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

#### **Miljøscreening**

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 3. juli 2013). 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.

### **Kommuneplan 2013**

#### **Retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2013 udgør lokalplanområdet rammeområde 5.B.4 Mariendalsvej, som fastlægger anvendelsen til boligområde i form af etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 6.

Rammeområdet indeholder dog også en supplerende bemærkning om, at der i byudviklingsområdet, med udarbejdelse af et

kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. 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.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i forhold til den maksimale bebyggelsesprocent, det maksimale etageantal og anvendelsen til erhverv i stueetagen og kælderetagen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 8, som fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent til 225, det maksimale etageantal til 7 og fastlægger anvendelsen til boligområde med mulighed for udadvendte funktioner og publikumsorienterede erhverv i stueetagen. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Lokalplaner**

Området er idag omfattet af Lokalplan 66. Lokalplan 66 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

### **Servitutter**

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

### **Byggeslovgivningen**

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggesloven og bygningsreglementet. Byggeslovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeslovgivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

### **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. museumslovens , LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

### **Jordforureningsloven**

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde.

# LOKALPLAN 194 for Mariendalsvej 55-57

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

### bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til bolig- og erhvervsformål.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til boliger og erhverv.
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne og nærområdet.
- at skabe gode forbindelser gennem området, koordineret med nabobebyggelsen Stjernen.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.

### 2. Områdets afgrænsning

### bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 12fy og 12gs, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 11.02.2015 udstykkes og opdeles fra disse.

Matriklerne 12 fy 12 gs kan sammenlægges.

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### **Boliger og erhverv**

##### 3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) til fuldtidsstuderende og målrettet seniorer, og stueetagen mod Mariendalsvej til erhvervsformål i form af serviceerhverv.

## **Ungdomsboliger til fuldtidsstuderende**

### 3.2

Inden for byggefeltet 1 gælder det særligt, at boliger kun må anvendes til helårsboliger i form af ungdomsboliger til fuldtidsstuderende, jf. kortbilag 2.

Området må kun anvendes til ungdomsboliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser. Det vil sige, at mindst én beboer i hver bolig skal være fuldtidsstuderende på en erhvervskompetencegivende uddannelse, og at boligen skal fræflyttes senest 1 år efter, at uddannelsen er afsluttet eller afbrudt. Ved fuldtidsstuderende forstås studerende på uddannelser, der af uddannelsesinstitutionen er tilrettelagt som fuldtidsstudium. Et fuldtidsstudium kan bestå af perioder med praktik.

En mindre del af studieboligerne kan dog benyttes til forsknings- og undervisningspersonale tilknyttet en uddannelsesinstitution.

### 3.3

Ejendommens ejer fører tilsyn med, at ejendommen anvendes til ungdomsboliger i overensstemmelse med pkt. 1. Tilsyn føres ved, at beboerne mindst én gang årligt afleverer en erklæring om studieaktivitet, der er bekræftet af uddannelsesinstitutionen.

### 3.4

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten efter 3.3 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

## **Serviceerhverv**

### 3.5

I stueetagen mod Mariendalsvej kan der indrettes serviceerhverv. Minimum 200 m<sup>2</sup> af stueetagen skal anvendes til serviceerhverv med udadvendte funktioner, som f.eks. café, restaurant, motionscenter, reception for motionscenter eller lignende, der kan skabe liv i området.

## **Kældre**

### 3.6

Kælderen kan anvendes til serviceerhverv i form af motionscenter. Adgang til reception til motionscenter skal ske i stueetagen.

### 3.7

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

## Ubebyggede arealer

### 3.8

Ubebyggede arealer må kun benyttes til offentligt tilgængeligt opholdsareal, offentligt tilgængelige stier, cykelparkering, adgangsareal samt semi-privat opholdsareal. De ubebyggede arealer skal udføres i princippet som vist på illustration A.

## 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

## bemærkninger

### Vejadgang

#### 4.1

Vejadgang for biler og cykler til områdets parkeringskælder skal foregå fra Mariendalsvej, som vist i princippet på illustration A.

### Stier

#### 4.2

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig sti for gående mellem Mariendalsvej og nabobebyggelsen Stjernen, som vist på illustration A.

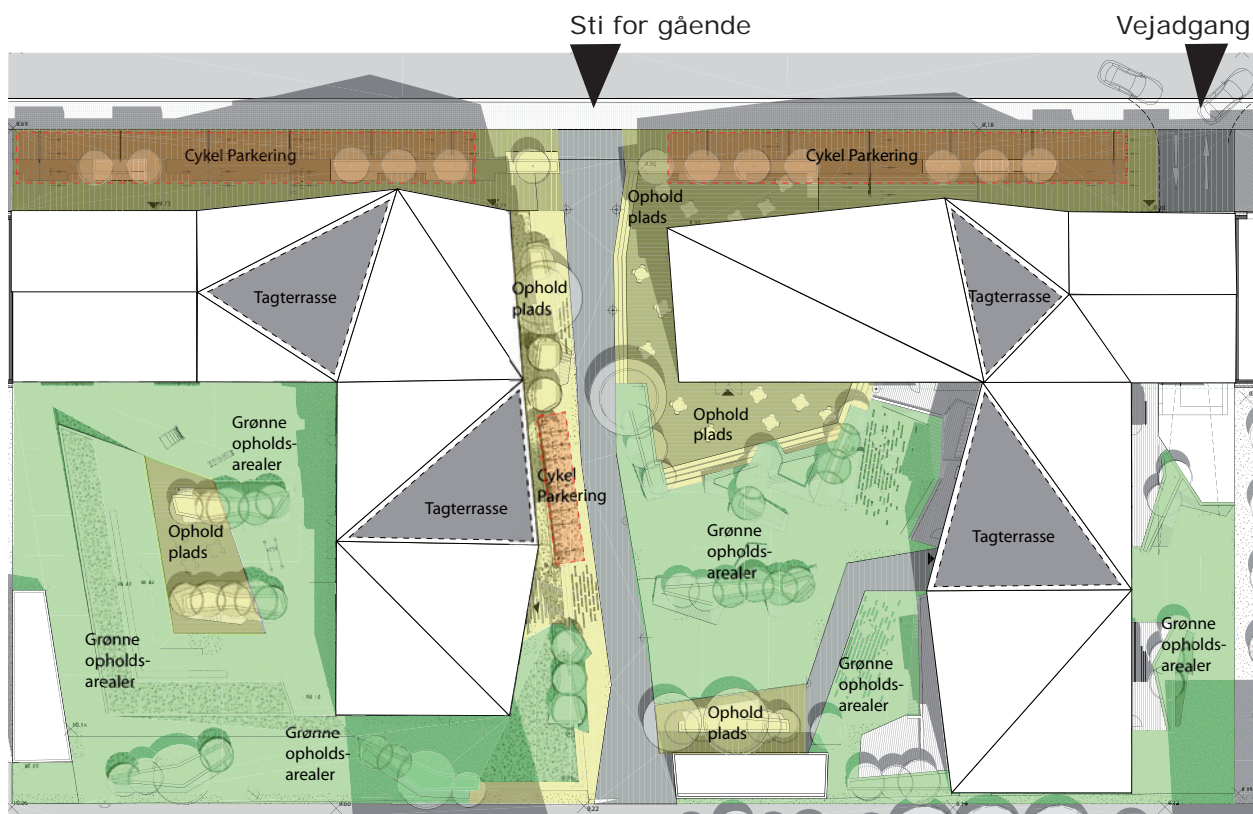


Illustration A

Placering af opholdsarealer på terræn og tagflader, samt vejadgang og sti

## Parkeringspladser

### 4.3

Der skal ud- og anlægges 75 parkeringspladser.

### 4.4

Al parkering skal etableres som parkering i konstruktion under terræn.

## Handicap-parkeringspladser

### 4.5

Ud af de 75 parkeringspladser, skal der etableres mindst 4 handicap-parkeringspladser, heraf 2 til kassebiler. Handicap-parkeringspladser må kun placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicap-parkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

## Cykelparkeringspladser

### 4.6

Der skal anlægges 370 cykelparkeringspladser, heraf 190 pladser i konstruktion og 160 pladser på terræn i princippet som vist på illustration A på side 21.

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.

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

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

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

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 230 Anvisning om Bygningsreglement 2010":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
51-75	4	2	2

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225.

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

## 5.2

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelteterne 1 A+B+C+D og 2 A+B+C+D, som angivet på kortbilag 2.

## 5.3

Bebyggelse i byggefelt 1A må opføres i højst 6 etager

Bebyggelse i byggefelt 1B må opføres i højst 7 etager + delvis tagterrasse.

Bebyggelse i byggefelt 1C må opføres i højst 6 etager + delvis tagterrasse.

Bebyggelse i byggefelt 1D må opføres i højst 5 etager.

Bebyggelse i byggefelt i 2A må opføres i højst 7 etager + delvis tagterrasse.

Bebyggelse i byggefelt i 2B må opføres i højst 6 etager + delvis tagterrasse.

Bebyggelse i byggefelt i 2C må opføres i højst 6 etager + delvis tagterrasse.

Bebyggelse i byggefelt i 2D må opføres i højst 5 etager.

Byggefelter jf. kortbilag 2

## 5.4

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 1A må ikke overstige 23,5 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 1B må ikke overstige 27 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 1C må ikke overstige 21,5 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 1D må ikke overstige 18 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 2A må ikke overstige 27 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 2B må ikke overstige 23,5 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 2C må ikke overstige 21,5 m over terræn.

Bebyggelsens taghøjde i byggefelt 2D må ikke overstige 18 m over terræn.

Byggefelter jf. kortbilag 2



Byggefelter og maksimalt etageantal

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

## **Lejlighedsstørrelser**

5.5

Byggefelt 1 A+B: Lejlighederne skal være minimum 110 m<sup>2</sup> brutto. Boligstørrelsen vurderes ud fra en konkret vurdering af det samlede areal af værelserne og fællesarealerne svarende til min. 15 m<sup>2</sup> netto per studerende.

Byggefelt 2 A+B: Seniorboliger skal være minimum 80 m<sup>2</sup> bruttoareal og med et gennemsnitligt areal på 100 m<sup>2</sup> bruttoareal. Ved anlæg af fællesarealer kan gennemsnitsstørrelsen nedsættes til 95 m<sup>2</sup>.

## **Altaner**

5.6

Altaner og karnapper må etableres uden for de angivne byggefelter.

Altaner der er placeret over fortorv eller vej må kun anbringes mindst 2,8 m over terræn.

## **Skure og overdækninger mv.**

5.7

Skure og overdækninger og lignende til brug for nybebyggelsen må placeres uden for de angivne byggefelter.

## **6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

## **bemærkninger**

### **Bygningens form og facader**

6.1

Bebyggelsens karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til udformning. Bebyggelsen tilpasses kvarterets blanding af karréstruktur og længebebyggelse.

6.2

Bebyggelsen skal bestå af to bygninger, en vinkelbygning og en T-formet bygning. Bygningerne skal sammenbygges i skel med nabobygningerne på Mariendalsvej.

6.3

Bygningerne skal formes med mindre spring og forsætninger, der skaber et varieret forløb i plan, snit og facade, som vist på illustration B



#### 6.4

Dele af stueetagen er trukket tilbage fra de øvrige etager, for at markere adskillelsen mellem stueetagen og de øvrige etager, som i klassiske karrébebyggelser, som vist på illustration B.

#### 6.5

Taget skal udformes efter princippet vist på illustration C.



Illustration B  
Varieret bygningsfacade med spring og forsætninger og tilbagetrukket stueetage

## Facadematerialer og farver

### 6.6

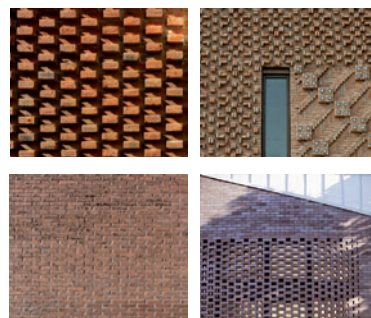
Bygningerne skal fremstå med "tyngde", som en fortolkning af klassiske frederiksbergske karrébebyggelser.

### 6.7

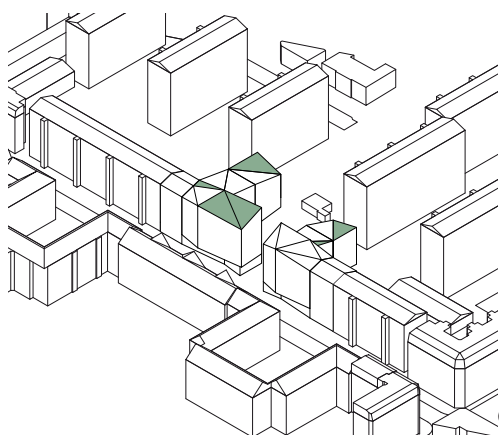
Facader skal fremstå i teglsten i mørk rød med en grad af farvevariation.

Facadens murværk skal være uden tydelige gennemgående elementfuger.

Teglflader skal udføres delvist med mønstermurværk. Særligt stueetagen skal udføres i mønstermurværk med en detaljeringsgrad, der nedskalerer teglfladerne.

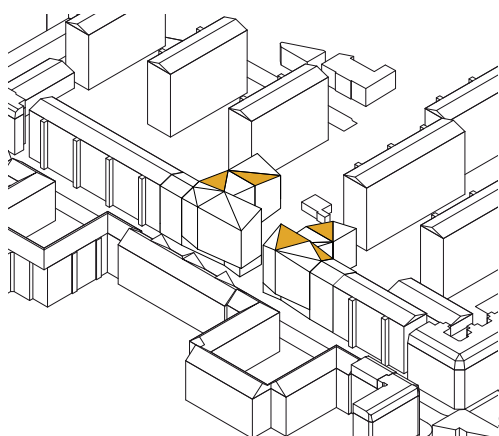
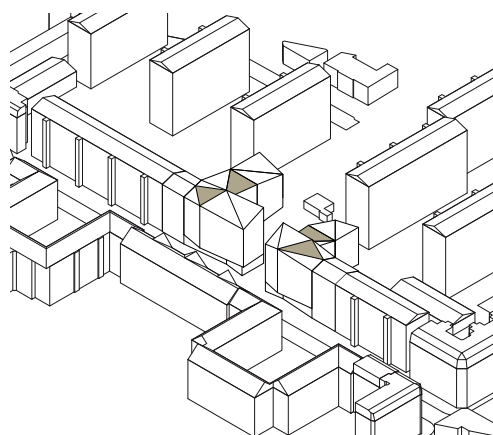


Eksempler på mønstermurværk

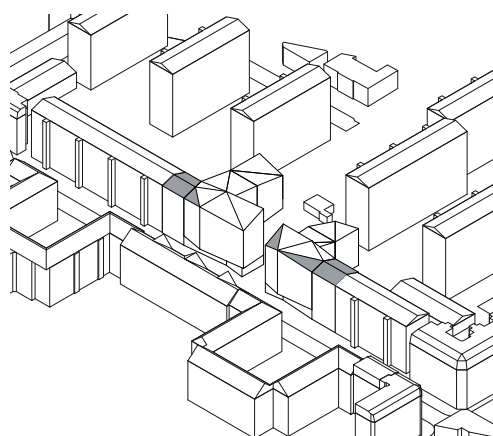


Grønne tage

Tagterrasser



Hårdt tag



Tagareal til Solceller

Illustration C - Udformning af tagene

6.8

Mod Mariendalsvej og i dele af passagen skal stueetagen fremstå med transparente glaspartier i princippet som vist på illustration B og D.

6.9

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

## **Tage**

6.10

Tage skal udføres i en kombination af flader med tagterrasse, grønt tag og zink tag, som vist på illustration C.

De grønne tage skal udføres som grønne beplantede tage med sedum (stenurt), græsser eller andre grønne planter.

6.11

Dele af taget i byggefelterne 1B, 1C, 2A, 2B og 2C skal anlægges som tagterrasse til ophold med grønne planter. Der skal anlægges 4 tagterasser som vist på illustration C.

Elevator- og trappetårne kan placeres på taget, og skal indgå som en integreret del af den arkitektoniske fremtræden.

6.12

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.13

Der kan etableres solfangere/solceller på taget, som skal tilpasses bygningernes arkitektoniske fremtræden..

## **Overgangen mellem facader og tage**

6.14

Bygningerne skal udføres som enkle former uden tagudhæng.

Overgange mellem facader og tag skal udføres som spinkle zinkinddækninger omkring karakteristiske murkroner, der understreger volumenerne. Vandet skal ledes via tagenes skrå former bag murkroner til nedløb på facaden. Nedløb skal udføres i zink og skal placeres i reces i murværk.

## **Vinduer, døre, altaner og karnapper**

6.15

Vinduesglas skal være klart og transparent og må ikke udføres med toning, farve eller spejlvirkning

6.16

Vinduesfalse skal udføres med en variation af indrykning, fremspring, karnapper og altaner.

Vinduer, karnapper og altaner skal placeres forskudt vertikalt uden kolonner, rækker og symmetri.

Karnapper og altaner skal placeres i et mønster, så de opleves i grupperinger.

Vinduespartier skal udføres med slanke rammer.

På facaderne mod Mariendalsvej skal der placeres mindst seks karnapper.

Som vist på illustration D.

#### 6.17

Karnapper og altaner skal fremstå i samme farvetone som den øvrige bebyggelse.

Inddækninger om vinduer, døre, karnapper og altaner skal være udformet i metal, som tombak, patineret kobber eller lignende.

Vinduer og døre skal udføres i træ/alu.



Illustration D  
Princip for udformning og placering af vinduesfaste, karnapper og altaner.

6.18

Altaner skal udføres i fiberbeton indfarvet i mørkere nuancer.

Altanværn skal udføres som indspændt, indfarvet glas i samme farvenuance som den øvrige bebyggelse.

Altanernes må ikke overstige 3,5 m i længden og 1,5 m i bredden.

### **Skure og overdækninger mv.**

6.19

Mindre skure og overdækninger til cykler, affald, tekniske installationer eller lignende skal tilpasses bygningernes og udearealernes arkitektoniske udtryk i forhold til størrelse og udtryk.

Tage skal beplantes med sedum eller grønne planter.

### **Skilte og reklamer**

6.20

Skilte skal tilpasse sig facadens karakter, så de bliver en del af helheden.

Skiltning skal samordnes for alle virksomheder i bygningen.

Skilte må ikke placeres højere end stueetagen.

Facadeskilte må ikke dække hele facaden. Der skal efterlades passende luft omkring skilte, så muren bagved er synlig.

Skilte og løse bogstaver skal være i en afdæmpet farve med mat overflade og minimal tykkelse.

Udhængsskilte må ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup> og gå længere ud fra facaden end 1 meter.

6.21

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

### **Tekniske installationer**

6.22

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg skal indgå som en integreret del af den arkitektoniske fremtræden.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside. Medtag bestemmelser herfra hvor det er relevant.

Pjecen er offentliggjort 2013.

## Opholdsarealer

### 7.1

Der skal etableres mindst 2.900 m<sup>2</sup> opholdsareal på terræn, altaner og tagterrasser.

Opholdsarealer på terræn og tagterrasser skal placeres som vist på illustration A.

### 7.2

Opholdsarealer på terræn skal udformes til ophold og aktivitet og som offentligt tilgængelige.

Opholdsarealer skal indrettes som en blanding af fast belægning og grønne beplantede arealer med mindre og større træer, buske og farverig beplantning, med kantzoner til aktivitet, hævede opholdsarealer, højbede, beplantning integreret i belægning, grønne flader til ophold, siddemuligheder, bænke, plateauer i hårdt træ, terrænkanter og plantekummer i in situ støbt beton beklædt med hårdt træ, et vandelement som f. eks. et springvand og et sandelement, der understøtter leg og rekreation.

Belysning skal udføres som mastearmaturer, pullertlamper, punktbelysning i de vertikale kanter på plantebede og effektbelysning på træer og landkabelige elementer.

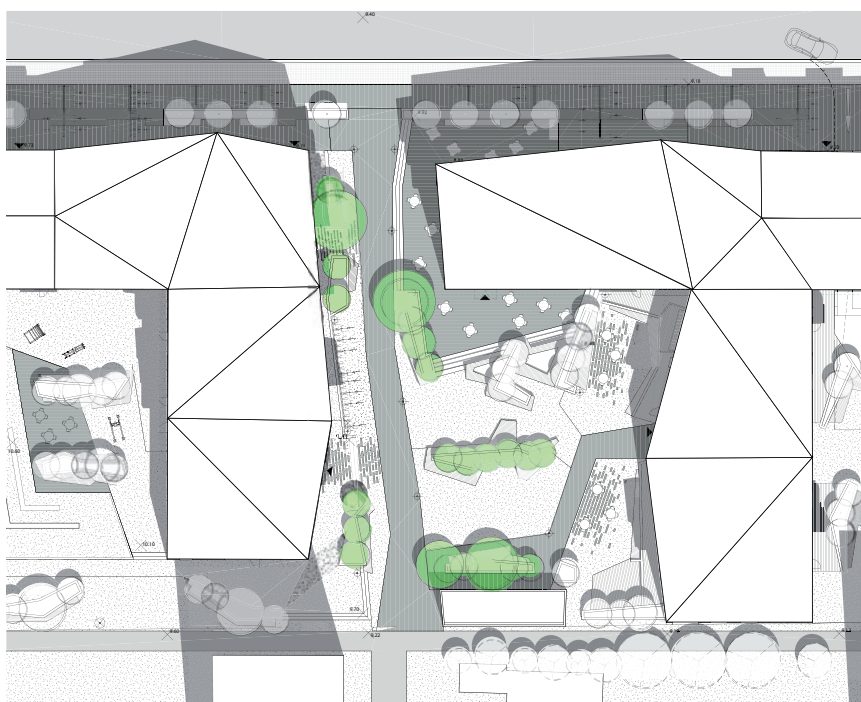


Illustration E  
Princip for beplantning af vindskærmende beplantning

### 7.3

Tagterrasserne skal indrettes med et varieret grønt udtryk med plantebede med lav vækst og mindre træer.

Der skal etableres en større vindskærmende beplantning midt på pladsen, som vist på illustration E.

Træsarten langs Mariendalsvej skal være prunus umineko (kirsebær).

### 7.4

Opholdsarealer skal anlægges i overensstemmelse med beskrivelse og illustrationer i princippet som vist på illustration A, illustration på s. 10-11 og beskrivelse på s. 8-13.

## **Hegn**

### 7.5

Der må ikke opsættes hegn inden for lokalplanområdet på nær mod vest langs daginstitutionen.

## **Mulighed for beplantning ved parkeringskældre**

### 7.6

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

## **Belægninger**

### 7.7

Stien skal udformes i materialer, som kan tåle større eller mindre oversvømmelser samtidig med, at terrænet omkring stien skal udformes let skrående som begge dele sikrer, at stien kan bruges som skybrudsvej.

## **Affaldshåndtering**

### 7.8

Inventar til affaldshåndtering skal afskærmes og overdækkes. Tagene skal udføres som grønne beplantede tage, tilpasset gårdanlægget.

## 8. Miljø- og klimaforhold

bemærkninger

### Befæstelsesgrad

#### 8.1

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 40 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

## 9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

#### 9.1

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.

## 10. Grundejerforening

bemærkninger

Ingen bestemmelser.

## 11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

### Lokalplan 66

#### 11.1

Lokalplan nr. 66, tinglyst 26.9.1989 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 12fy og 12gs.

### Private servitutter

Ingen bestemmelser.

## 12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

### Kollektiv varmforsyning

#### 12.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.



## **Støj**

### 12.2

Bebyggelsen 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>).

## **Stier**

### 12.3

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.2.

## **Affaldshåndtering**

### 12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.7.

## **Parkering**

### 12.5

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.3 - § 4.6.

## **Opholdsarealer**

### 12.6

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1.-7-4.

## **13. Retsvirkninger**

## **bemærkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun sammenlægges, 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.

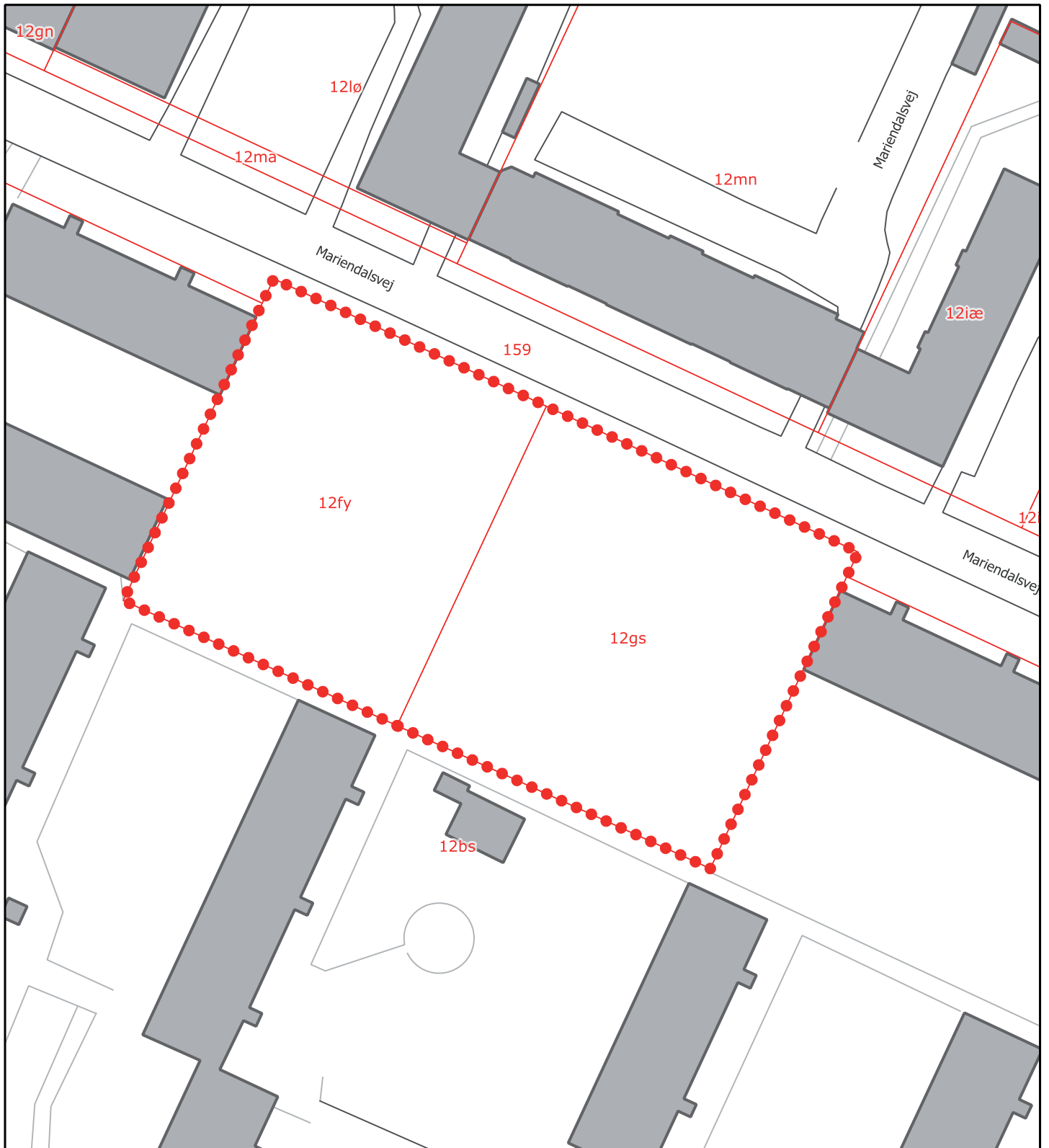
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den  
22.06.2015.

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør





F R E D E R I K S B E R G

K O M M U N E

 lokalplanområde

 Bygning



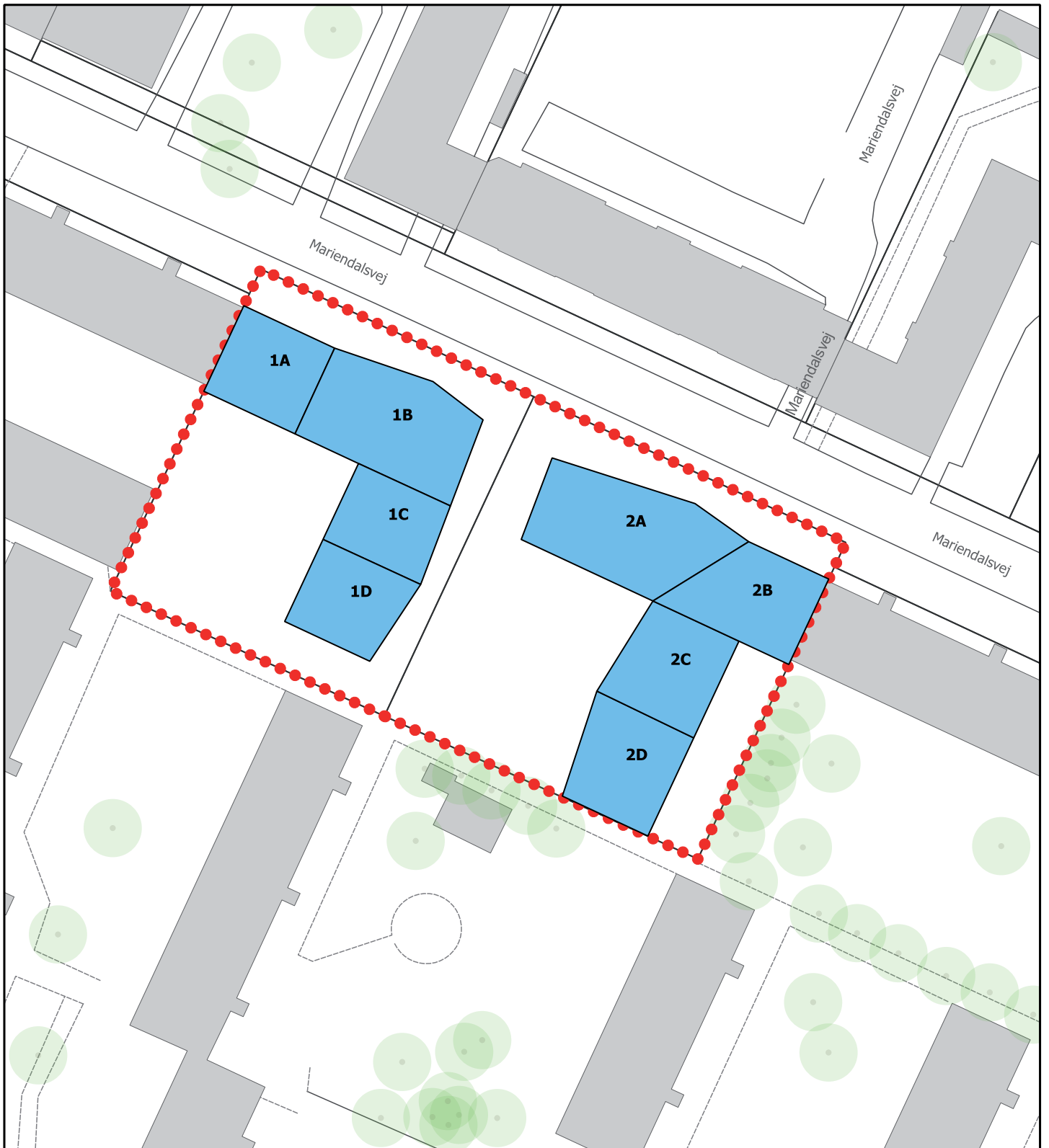
0 10 20 30 40 50 m



**LOKALPLAN 194**



Kortbilag 1

1:750



F R E D E R I K S B E R G  
K O M M U N E



-  byggefelter
-  lokalplanområde



**LOKALPLAN 194**

Kortbilag 2

1:750





