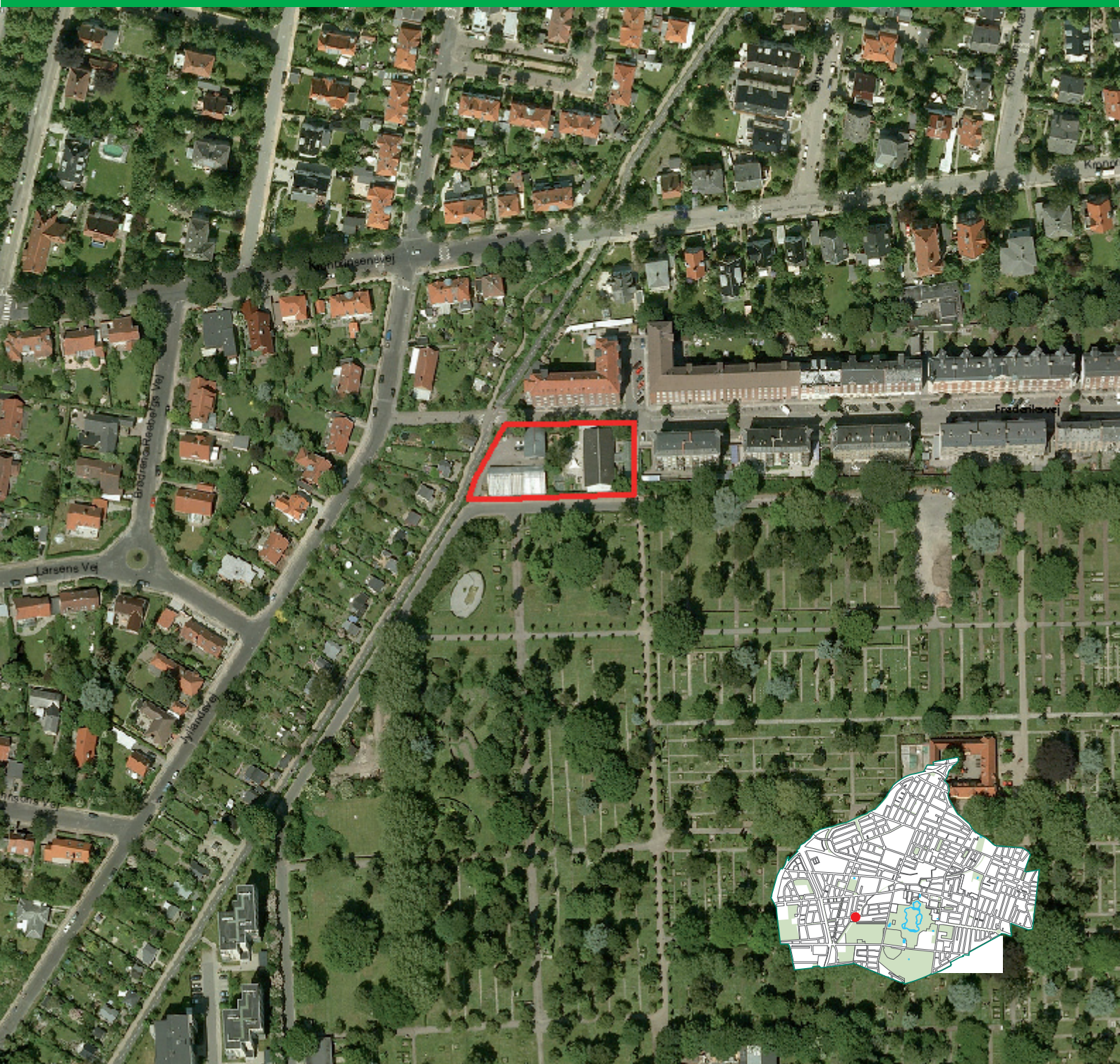




# Lokalplan 179

for en institution på Frederiksvej



## 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 i 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)

November 2012

# Lokalplan 179

## for en daginstitution på Frederiksvej

### INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	6
Lokalplanens indhold .....	6
Projektets udformning .....	7
Miljøforhold .....	12
Forhold til til anden planlægning.....	14
BESTEMMELSER.....	17
Lokalplanens formål.....	17
Områdets afgrænsning .....	17
Områdets anvendelse .....	17
Udstykning.....	18
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	18
Bebyggelsens omfang og placering .....	19
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
Ubebyggede arealer.....	22
Miljøforhold .....	23
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	23
Ophævelser af servitutter.....	23
Forudsætninger for ibrugtagning .....	24
Retsvirkninger .....	25
Vedtagelse .....	26
BILAG .....	27



# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 179.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

## Stedets karakter

Lokalplanområdet består af to matrikler, der skal sammenlægges til en matrikel. På den ene matrikel ligger den eksisterende institution Smørblomsten, som er en gulstensbygning med sadeltag i en etage. Bygningen er opført i 1982. Ejendommen er fremstår nedslidt. På den anden matrikel ligger der i dag et stort drivhus, der er et nedlagt kirkegårdsgartneri.

Lokalplanområdet er beliggende i et sammensat kvarter i forhold til både i forhold til bebyggelsernes anvendelse og skala. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger Solbjerg Parkkirkegård. Mod vest ligger Haveforeningen Dalgas, der består af små forskelligartede kolonihavehuse. Mod nord og øst er området omgivet af etageejendomme i fem etager. Ejendommen umiddelbart nord for lokalplanområdet er opført i gule mursten i 1931. Og de øvrige etageejendomme er opført i røde mursten. Disse ejendomme er opført i perioden mellem 1905 og 1928.

## Forbindelser

Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Den Grønne Sti og der er således god adgang for cyklende. Inden for lokalplanområdet er der langs skellet en adgangsvej til kirkegården. Denne forbindelse bliver bibeholdt i lokalplanen.

## Kulturmiljø

Solbjerg Parkkirkegård er i Kommuneplan 2010 udpeget som kulturmiljø 2.2. "Kirkegårdsområdet rummer Frederiksbergs eksempel på storbykirkegårde. Solbjerg og Søndermarken blev i perioden 1856-1929 udlagt som vidtstrakte og isolerede begravelsespladser i modsætning til de tidligere landsbykirkegårde, der omsluttede de gamle sognekirker, som Frederiksberg kirke og Frederiksberg kirkegård er et eksempel på".

## Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Inden for lokalplanområdet er der ingen bevaringsværdig bebyggelse. Langs Frederiksvej er flere af bygningerne dog udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2010. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Træer der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. De bevaringsværdige træer er fastlagt i lokalplanen.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

### Baggrund for lokalplanen

Den eksisterende børneinstitution Smørblomsten ønskes moderniseret og udvidet fra at rumme 36 børn til at rumme 182 børn. Der har derfor været afholdt en arkitektkonkurrence. Konkurrencen er vundet af Cobe Arkitekter, Preben Skaarup Landskab, Søren Jensen Rådgivende Ingeniørfirma og Learning Spaces. Det vindende projekt er af høj arkitektonisk kvalitet og understøtter Frederiksbergstrategiens målsætning om at udvikle offentlig service af høj kvalitet. Der er ingen eksisterende lokalplan for området, og der skal derfor udarbejdes en lokalplan for at kunne gennemføre byggeriet.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en ny institution i høj arkitektonisk kvalitet og med tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer. Bebyggelsen skal fremstå som en samling af enkeltstående huse i et enkelt formsprog. Hvert "hus" skal fremstå som et sammenhængende volumen, hvor tag og facader er ens. Bebyggelsen skal for hovedparten af "husene" fremstå i træ eller anden let beklædning på facader og tage. Enkelte "huse" må fremstå i glas og et enkelt må fremstå helt beplantet. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyg-

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2010 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

gelsens omfang og placering. Bebyggelsen skal placeres inden for et byggefelt for at sikre at den fremstår som en samling af mindre hus og for at sikre tilstrækkeligt areal til opholdsarealer og parkeringsarealer. Lokalplanen fastlægger bebyggelsens maksimale højde og sikrer et princip om variation af disse højder.

Det vurderes, at der er tale om et utraditionelt byggeri med et utraditionel udnyttet tagetage, der med en konkret beliggenhed mellem kolonihaver og etagebyggeri i fem etager for naboer og forbi passerende vil fremstå som en bebyggelse i 3 etager, hvor den tredje er udnyttet tageetage.

Lokalplanen udpeger bevaringsværdig beplantning og beplantning som i videst muligt omfang skal bevares i en kommende byggeproces.

Der er langs den eksisterende daginstitution en stiforbindelse til Solbjerg Parkkirkegård. Lokalplanen sikrer, at der opretholdes en stiforbindelse.

Lokalplanen udlægger 10 stk parkeringspladser til biler, heraf en handicapparkeringsplads og 68 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Lokalplanen angiver placeringen af disse parkeringspladser. Vejadgang til området skal ske ad Frederiksvej.

Den overvejende del af institutionens brugere forventes at anvende cykel eller gå. Udbygningen af institutionen vil give anledning til en mertrafik på ca. 35 ture til og fra på hverdage. Det svarer til 140 ture i alt. Ændringen vurderes lokalt at kunne mærkes i myldretiden, men området vil stadig – efter frederiksbergske forhold, - fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

## **PROJEKTETS UDFORMNING**

Vinderprojektet består af 11 små "huse" organiseret omkring to vinterhaver i glas. Hertil kommer nogle mindre skure til legeredskaber, barnevogne og affald. Det er grundtanken, at bebyggelsen skal formidle den størrelsesmæssige overgang mellem kolonihaverne i haveforeningen Dalgas og etageboligerne på Frederiksvej. Bebyggelsens tage og facader påtænkes beklædt med træ i forskellig udformning. Husene" indfarves i grå/ sorte nuancer. Et enkelt af "husene" er fremstår med beplantet tag og facader. Arkitekturen er meget enkel uden synlige tagrender og teknik. Skure og overdækninger påtænkes udført i materailer, så de kan indgå som et aktivt element på legepladsen. Det kan f.eks. være klatrevæg, tavlemateriale eller spejlvæg.

Institutionen er placeret således, at opholdsarealerne vil vende mod Solbjerg Parkkirkegård og Den Grønne Sti. Der vil også bli-

ve etableret taghaver i tre af de udnyttede tagetager. Tre af taghaverne vender ud mod Solbjerg Parkkirkegård, den fjerde vender ud mod Frederiksvej.

Parkering vil blive placeret inden for institutionens egen grund langs skellet til Frederiksvej. Cykelparkering vil blive placeret mellem "husene" mod Frederiksvej og langs skellet til nabobygningen mod øst.

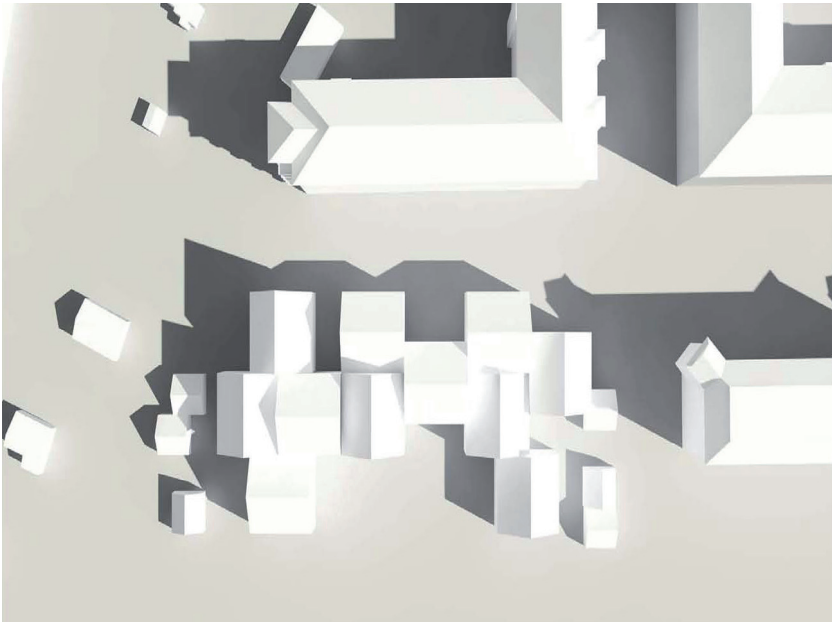


Børneinstitutionen set fra Solbjerg Parkkirkegård

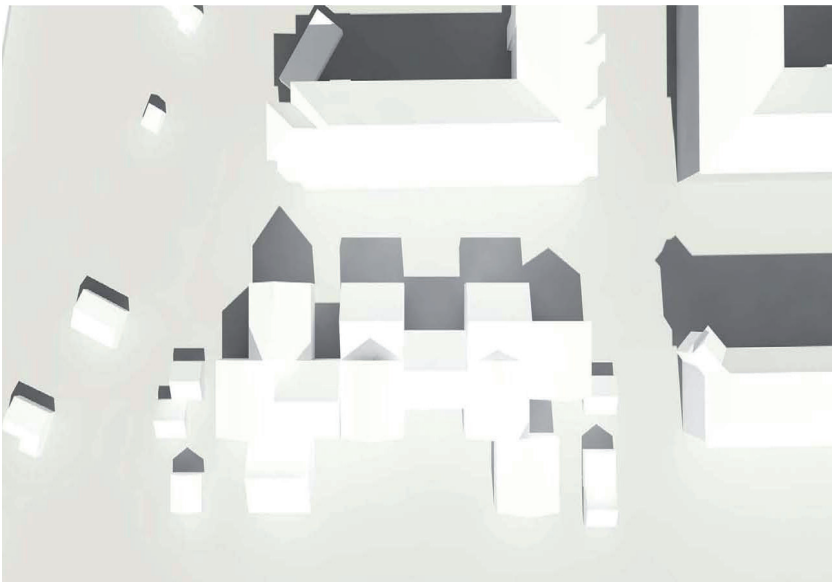


Børneinstitutionen set fra hjørnet af Frederiksvej og Den Grønne Sti

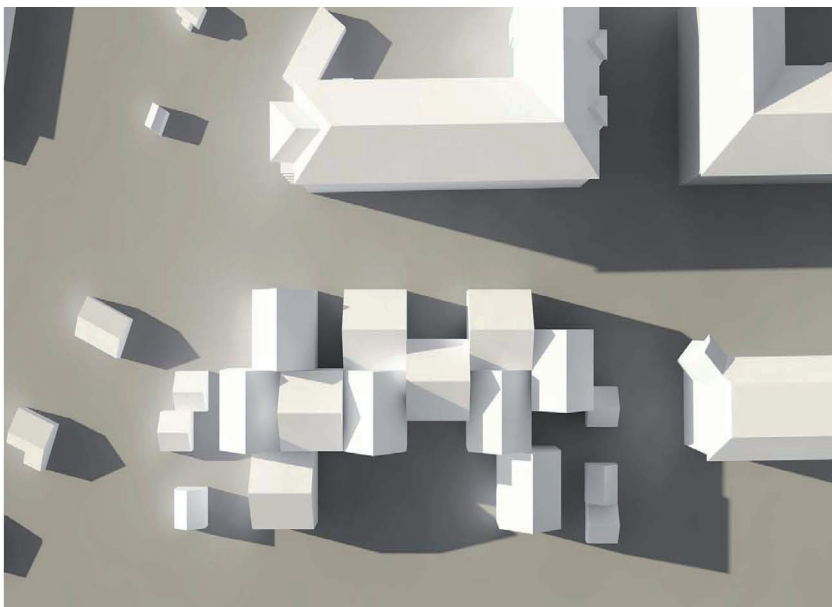




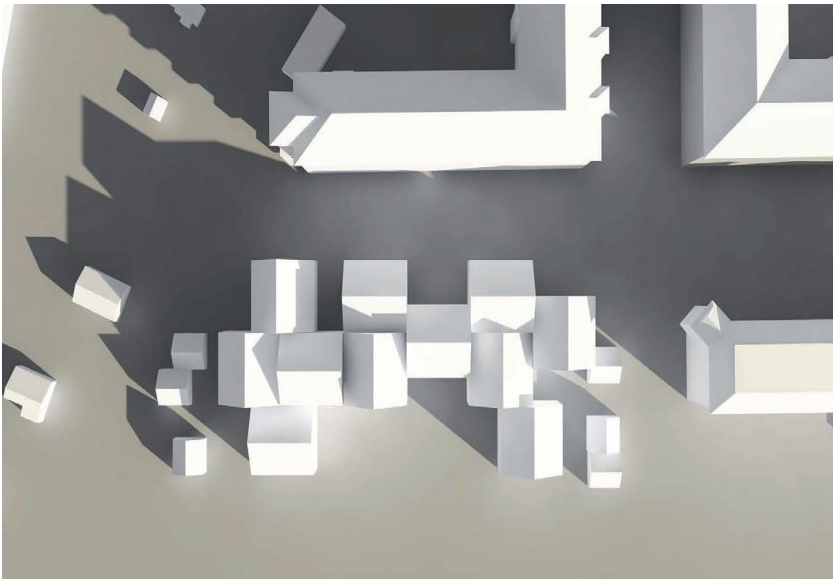
**sommerhverv 21.6 kl. 9**



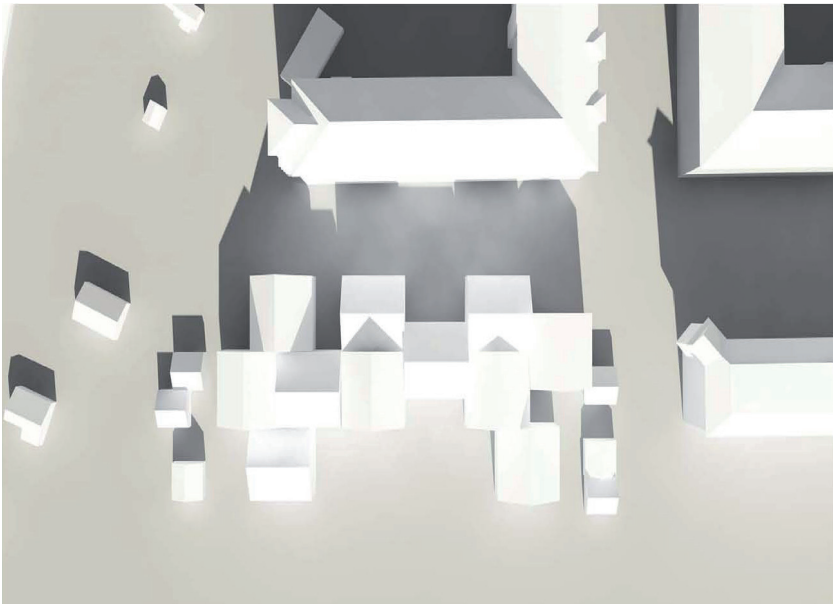
**sommerhverv 21.6 kl. 12**



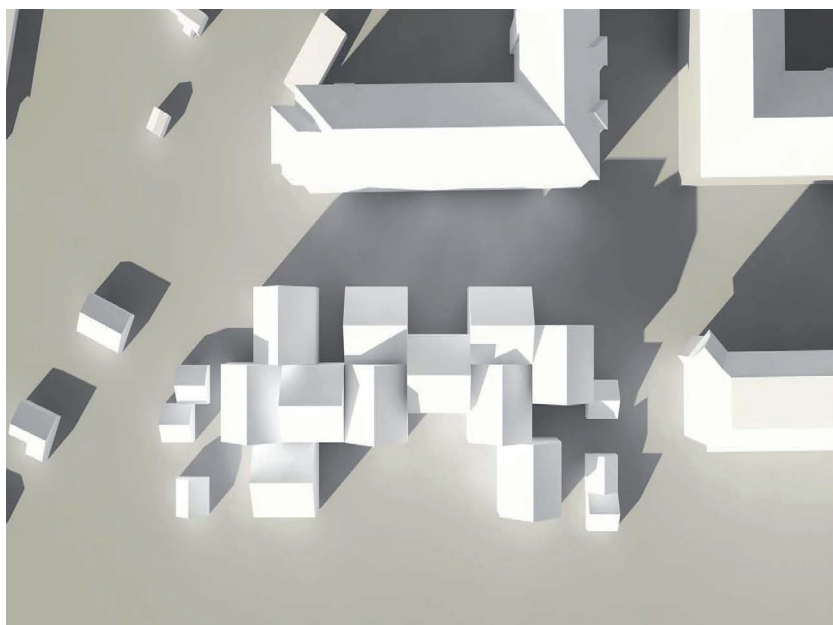
**sommerhverv 21.6 kl. 18**



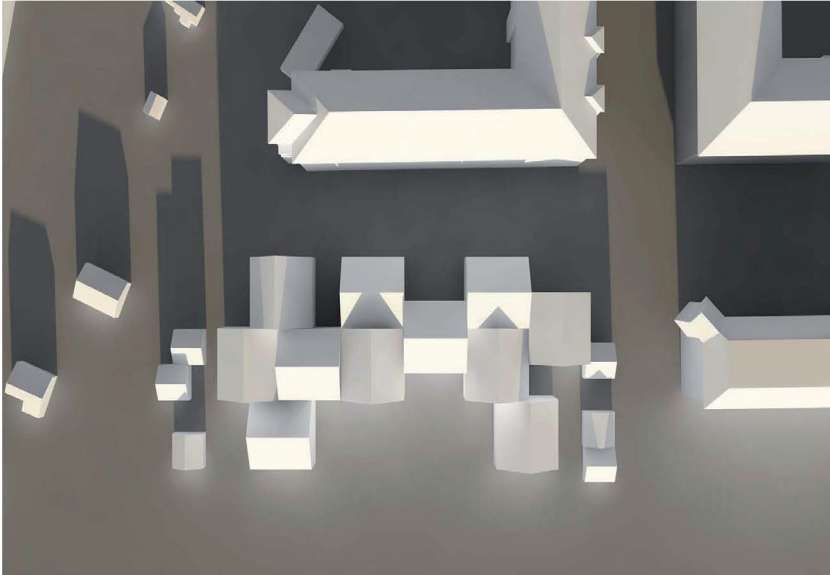
**jævndøgn 21.3 kl. 9**



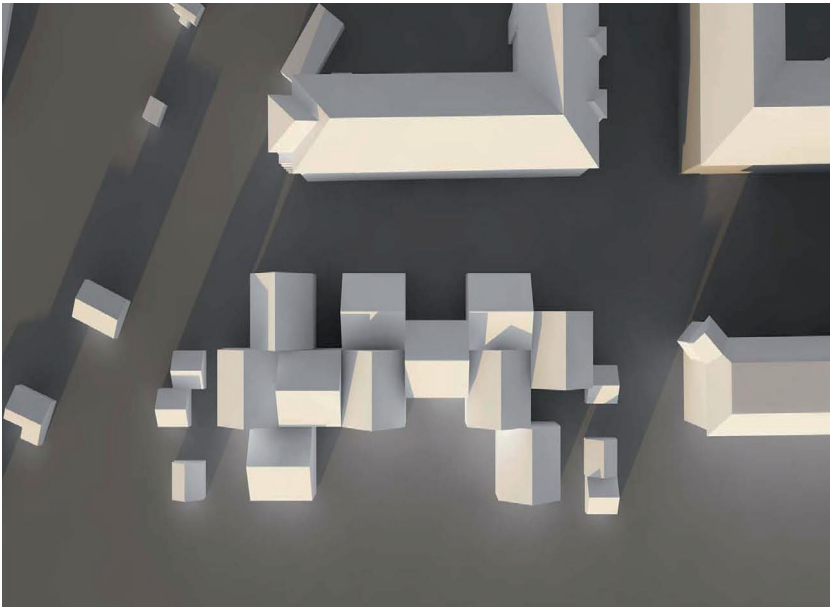
**jævndøgn 21.3 kl. 12**



**jævndøgn 21.3 kl. 15**



**vintersolhverv 21.12 kl. 12**



**vintersolhverv 21.12 kl. 14**

## Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune har udarbejdet retningslinjer for integration af miljø- og energiforhold i byggeri, som er anvendt ved byggeriet

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

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygnings klasse 2015.

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

## Grundvand/drikkevand

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 overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter, hvilket betyder at nedslivning af overfladevand (ved f.eks. ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen . Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealer. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelse. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelse af vandressourcen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

## Spildevand.

Alt spildevand udledes til offentligt kloak og renses på renseanlæg Damhusåen.

## Lokal håndtering af regnvand

Området ligger i et område som ved kraftige regnhændelser kan blive oversvømmet. Regnvand søges derfor nedslivet via faskiner og "porøse" belægninger. Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagflader f.eks. med stenurter (sedum). Området udformes desuden således så overskydende vand ved kraftige regnhændelser forsat kan løbe forbi institutionen (mod kirkegården). Ved opførelsen af byggeriet må afløbskoefficienten/befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke overstige 0,4 fra området. Kommunalbestyrelsen kan dog jf. spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, udligningsbassin eller lignende.)

Spildevandsplanen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger

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

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

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

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

Nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

### **Genbrug af regnvand**

Genbrug af regnvand er ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, så som daginstitutioner. Jf. bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

### **Støj**

Byggearbejdet vil være omfattet af kommunens foreskrift mod støjende og støvende anlægsarbejder.

Institutionens udearealer er indrettet/vendt ind mod Kirkegården samt den grønne sti. Der vurderes derfor ikke at være væsentlige støjgener fra institutionen.

Ifølge kommunens støjkortlægning er støjniveauet fra trafikken under 50 db (Lden) på området, altså lavt efter Frederiksbergske forhold og væsentlige lavere end den vejledende grænseværdi på 58. Der er alligevel fastsat bestemmelser i lokalplanen om evt. behov for støjbeskyttelse af bygning/område såfremt det fremtidigt skulle blive relevant. Støjbilledet (fra trafikken) i området vurderes i store træk at være uændret.

### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af "diffus" jordforurening, stammende fra opfyld og "luftbåren" forurening. Der bør derfor udføres tiltag der sikrer omgivelserne mod forureningen.

Ved indretning af følsomme områder, f.eks. børneinstitutioner, skal det dokumenteres, at den øverste 0,5 meter jord på ubeæstede områder er ren, jf. jordforureningslovens § 72.

### **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.

### **Affald**

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

## **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 af 21. juli 2004). 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 2010**

#### **Retningslinjer**

I kommuneplanens retningslinjer er der følgende bestemmelser, der er relevante for lokalplanområdet:

- Der skal der på kort sigt etableres ca. 300 nye daginstitutionspladser.
- Ved kommunalt ejede institutioner skal de ubebyggede arealer så vidt muligt være åbne for borgerens behov for bevægelse, leg og aktivitet uden for institutionens åbningstid.
- Træer, der er over 25 år gamle, samt værdifulde træer og beplantingsstrukturer skal beskyttes.

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet omfattet af rammeområde 2.O.9, som fastlægger anvendelsen til offentligt formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang. Bebyggelsesprocenten må højst være 80. Bebyggelse må højst opføres i tre etager. Den tredje etage skal opføres som en udnyttet tagetage eller tilbagetrukket tagetage.

#### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### **Lokalplaner**

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

#### **Servitutter**

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

#### **Byggelovgivningen**

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsregle-

mentet. Byggeslovningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeslovning, 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 § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) 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. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

### **Tilladelse fra andre myndigheder**

Tilladelse til udstykning og sammenlægning kræver godkendelse fra Ministeriet for Ligestilling og Kirke, idet matr. nr. 28 a er en del af Solbjerg Parkkirkegård. Frederiksberg kommune har været i indledende dialog med ministeriet og har fået principiel tilladelse til dette.





# LOKALPLAN 179

## for daginstitution på Frederiksvej

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. 09. 2009 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

### bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til offentligt formål i form af institution og tilhørende servicefunktioner.
- at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet.
- at skabe gode friarealer.
- at sikre offentlig adgang til institutionens friarealer.

### 2. Områdets afgrænsning

### bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene del af 4 bb, 28a og 28eg begge af Frederiksberg.

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### Offentlige formål

##### 3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institution og tilhørende servicefunktioner, opholdsareal, oversigtsareal og parkeringsareal samt sti.

##### 3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at institutionens ubebyggede arealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

En tilladelse til åbning af ubebyggede arealer vil blive behandlet som en dispensation i henhold til planlovens § 19 og 20.

## 4. Udstykning

4.1 Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således, at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning.

## 5. Vej-, sti og parkeringsforhold

## bemærkninger

### Vejadgang

#### 5.1

Vejadgang til området skal foregå fra Frederiksvej.

### Stier

#### 5.2

Der skal anlægges en sti mellem Fredriksvej og Solbjerg Parkkirkegård i princippet som vist på kortbilag 1.

### Parkeringspladser

#### 5.3

Der skal etableres mindst 10 parkeringspladser til biler.

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 1.

### Handicap-parkeringspladser

#### 5.4

Der skal etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads. 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.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i DS 3028, "Tilgængelighed for alle":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1

## Cykelparkeringspladser

5.5

Der skal etableres mindst 68 parkeringspladser til cykler som vist på kortbilag 1

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 inden for lokalplanområdet.

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

En ejendom svarer til en matrikel.

6.2

Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager. Den tredje etage må kun opføres som udnyttet tagetage.

6.3

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 1.

Bestemmelserne 6.3 -6.7 er en udbygning af bestemmelse 6.2.

6.4

Bebyggelsens forskellige "huse" skal opføres i varierede højder i princippet som vist på kortbilag 2 og 3. Højden må ikke overstige 16 m over terræn.

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

6.5

Bebyggelsens tagfod må ikke overstige 10 m over terræn.

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

6.6

Bebyggelsens taghældning må kun være mellem 39° og 55°.

## 6.7

Bebyggelsens gavle skal vende som vist i bebyggelsesprincippet på kortbilag 2 og 3.

### **Skure og overdækninger mv.**

## 6.8

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen må placeres uden for det angivne byggefelt.

## **7. Bebyggelsens ydre fremtræden**

## **bemærkninger**

### **Bygningens form og facader**

## 7.1

Bygningen må kun fremstå som en samling af mindre huse organiseret omkring to vinterhaver. Hvert enkelt hus må kun fremstå som med et helhedsindtryk af et sammenhængende volumen.

Bygningerne må kun opføres med saddeltag. De enkelte "huse" må kun fremstå som glatte facader uden fremspring.

### **Tagmaterialer og farver**

## 7.2

Bygningernes tage må kun fremstå i træ eller anden let beklædning.

Dog må tagene på to "huse" tage fremstå i glas. Og et "hus" må fremstå med beplantet tag.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Bebyggelsens beklædning skal overholde byggelovgivningens brandkrav.

## 7.3

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

## 7.4

Der må etableres solfangere/solceller.

### **Facadematerialer og farver**

## 7.5

Bygningernes facader må kun fremstå i træ i eller anden let beklædning.

Dog må facaderne på to "huse" fremstå i glas. Og et "hus" må fremstå med beplantet facade.

Bebyggelsens beklædning skal overholde byggelovgivningens brandkrav.

## 7.6

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

## **Vinduer og døre**

7.7

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/alu.

## **Altanværn**

7.8

Altanværn må kun udføres i samme materialer som bygnings-sider.

## **Skure og overdækninger mv.**

7.9

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i i samme arkitektoniske formsprog og materialer som den øvrige bebyggelse. Tage og facader må dog også udføres i andre materialer så som spejlmateriale, tavlemateriale, solceller og klatrevæg.

Bestemmelsen skal muliggøre, at skure og overdækninger kan indgå som et aktivt element i institutionens opholdsarealer.

## **Graffiti**

7.10

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 7.5 og må ikke fremstå med graffiti.

## **Skilte og reklamer**

7.11

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

7.12

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

7.13

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

## **Antenner**

7.14

Hver nybygget boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantener må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

**Opholds- og legearealer**

## 8.1

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres mindst 1.050 m<sup>2</sup> opholdsareal. Opholdsarealer kan frit etableres på taghaver eller på terræn. Opholdsarealet skal indrettes til ophold, legearealer og/eller idrætsarealer.

**Hegn**

## 8.2

Hegn må kun opføres som trådhegn eller plankeværk. Trådhegn skal beplantes. Hegn skal etableres i en højde på 180 cm. Hegn må kun placeres som vist på kortbilag 1.

**Bevaringsværdig beplantning**

## 8.3

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdige træer og beplantning er vist på kortbilag 1.

Bevaringsværdig beplantning skal beskyttes under byggeri.

**Belægninger**

## 8.4

Belægninger må udføres i græs, træ, grus, fliser lagt i grus og nedsivningseget asfalt. Mindre arealer kan dog udføre i gummi og beton.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at bæredygtigt løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedsivning af regnvand.

**Affaldshåndtering**

## 8.5

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

## 9. Miljøforhold

## bemærkninger

### Lavenergibebyggelse

#### 9.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergi-bygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergi-bygninger klasse 2015 i Bygningereglement 2010.

Med det nye BR 2010 ikrafttræden betyder dette, at lavenergi-bygninger skal opføres som lavenergi-byggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2010. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10:

(30 + 1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

### Befæstelsesgrad

#### 9.2

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

## 10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

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.

## 11. Ophævelser af servitutter

## bemærkninger

### Private servitutter

#### 11.1

De i servitutredegørelsen, bilag 2, beskrevne tilstandsservitutter, 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 tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

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(Lden).

Støjniveauet med svagt åbne vinder må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden).

### **Stier**

#### 12.4

Der skal være etableret sti i henhold til § 5.2.

### **Affaldshåndtering**

#### 12.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.5.

### **Parkering**

#### 12.6

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 5.3, 5.4 og § 5.5.

### **Opholdsarealer**

#### 12.7

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 8.1.

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



### 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.

### bemærkninger

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

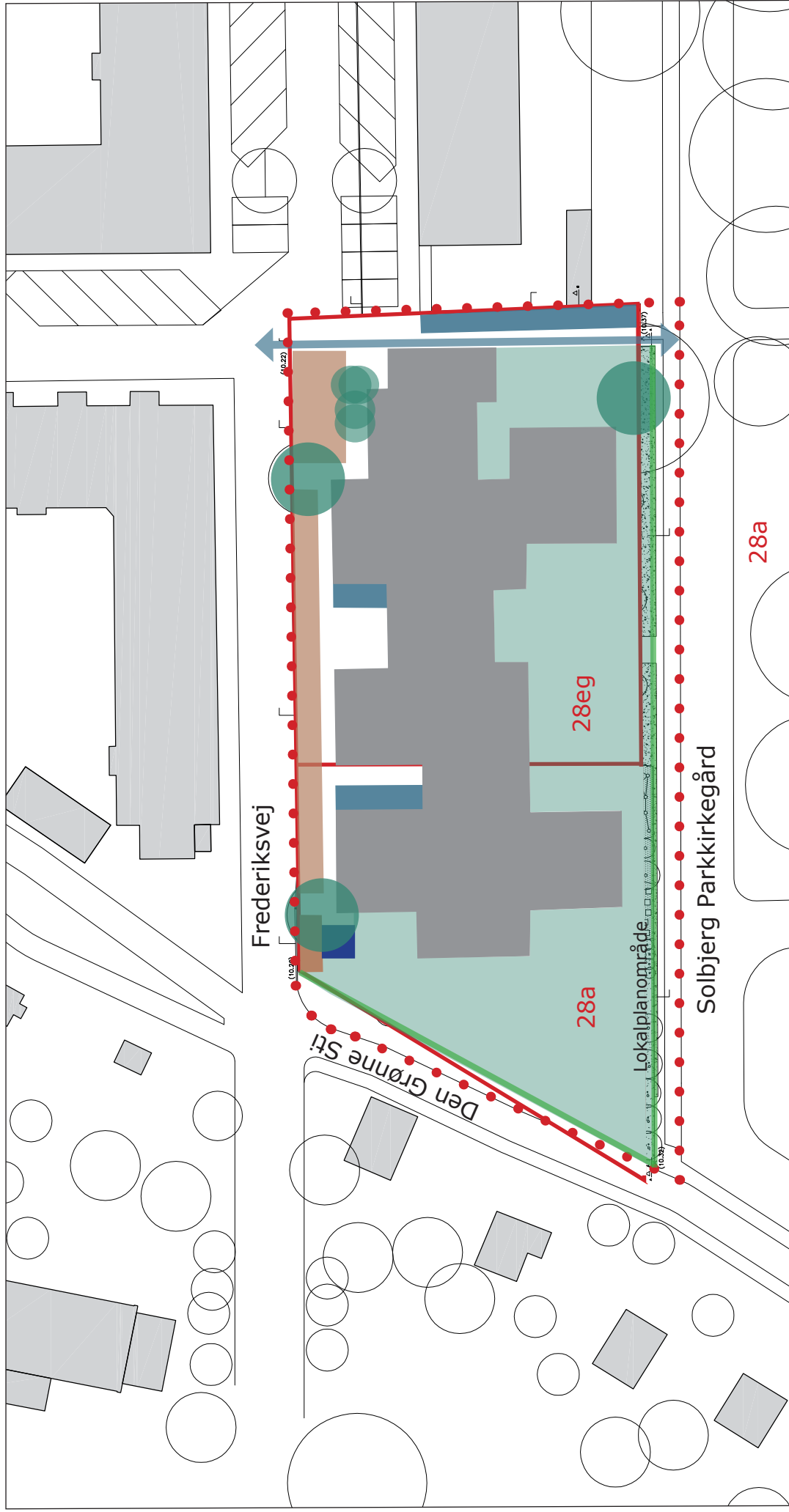
I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 5. november 2012.

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
- Matrikelafgrænsning
- Byggefelt
- Parkering bil
- Parkering cykler
- Opholdsareal
- Transformator
- Vendeareal
- Bevaringsværdigt træ
- Træer, der så vidt muligt skal bevares
- ↔ Off. stiftorbindelse
- Påbudt placering af hegn

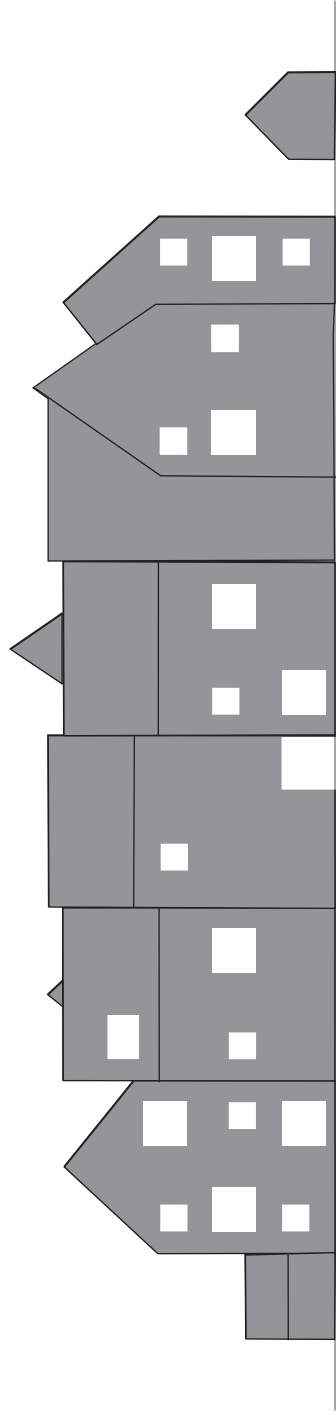
**Lokalplan 179**

Kortbilag 1

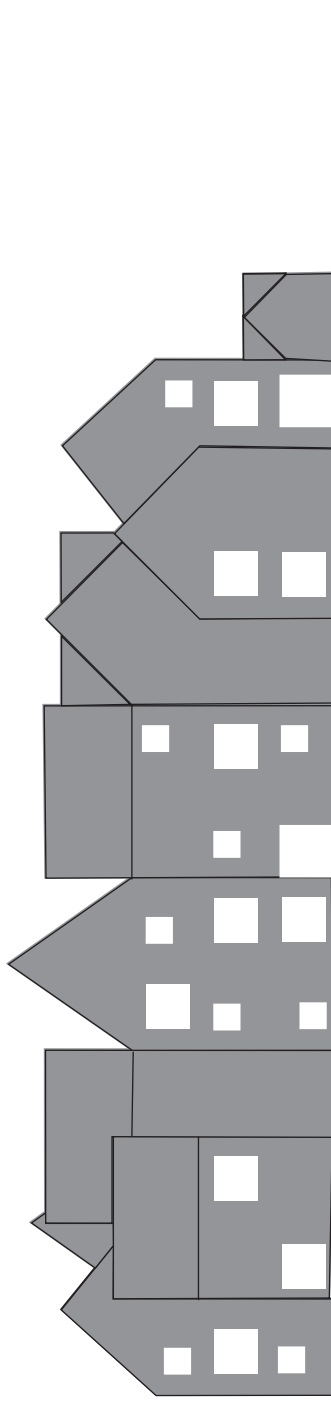
1:500

9. oktober 2012





Bebyggelsesprincip set fra Frederiksvej



Bebyggelsesprincip set fra Solbjerg Parkkirkegård

## Lokalplan 179

Kortbilag 2

Ikke målfast

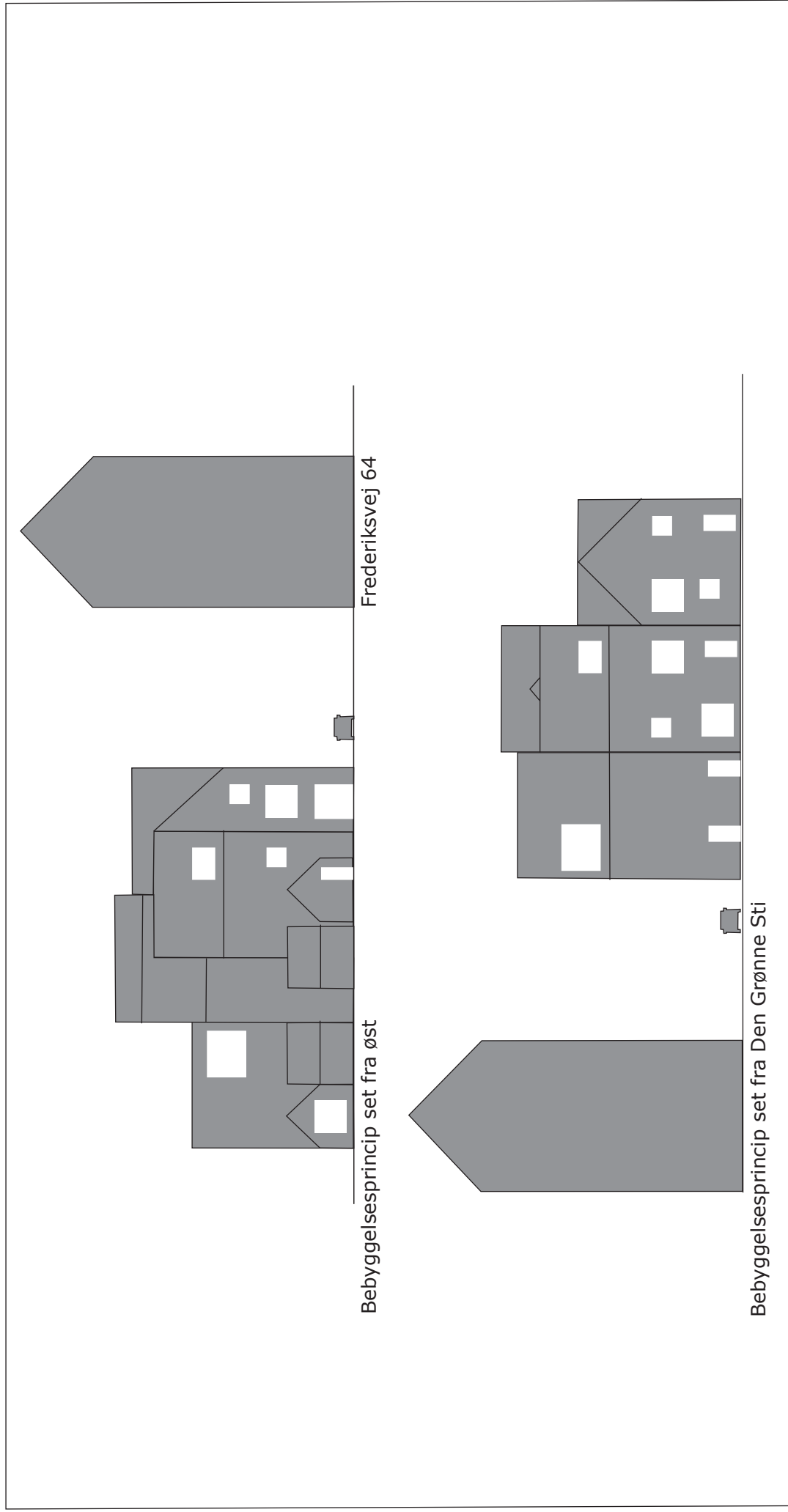
21. maj 2012

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



By- og Miljøområdet





## Lokalplan 179

Kortbilag 3

Ikke målfast

21. maj 2012

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



By- og Miljøområdet



















