



Lokalplan 187

for kollegie- og studieboliger ved Dirch Passers Allé



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

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

juni 2016

Lokalplan 187 for kollegie- og studieboliger ved Dirch Passers Allé

INDHOLD

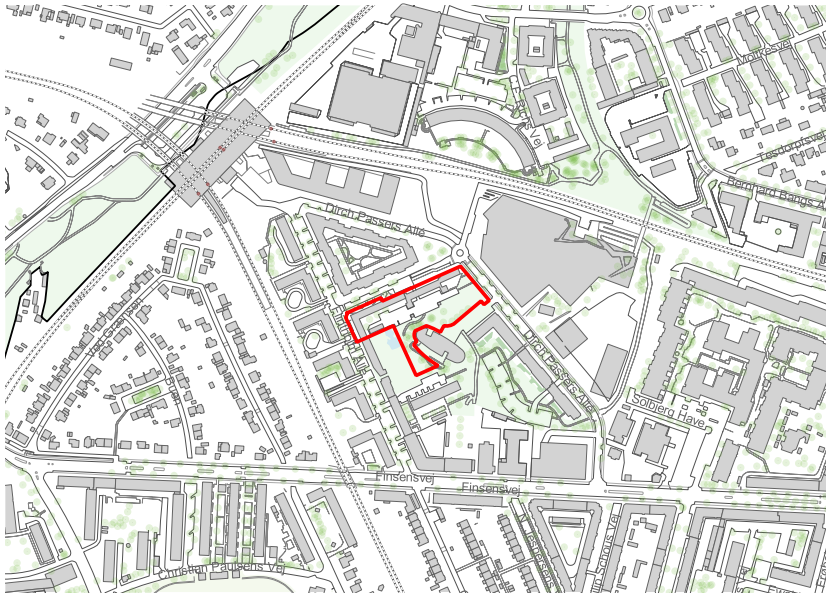
REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	7
Lokalplanens indhold	7
Klima- og Miljøforhold.....	10
Forhold til til anden planlægning.....	16
BESTEMMELSER	19
Lokalplanens formål.....	19
Områdets afgrænsning	19
Områdets anvendelse	19
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	20
Bebyggelsens omfang og placering	20
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
Ubebyggede arealer.....	23
Klima- og miljøforhold.....	25
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	25
Grundejerforening.....	25
Ophævelser af lokalplan og servitutter	25
Forudsætninger for ibrugtagning	26
Retsvirkninger	27
Vedtagelse	27
Kortbilag.....	29

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 187.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Lokalplanområdet udgør en mindre del af byudviklingsområdet Flintholm, som ligger i den vestlige del af Frederiksberg Kommune på grænsen til Københavns Kommune.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Preben Kaas' Vænge, mod øst af Dirch Passers Allé og Ernst & Young bygningen, og mod syd af henholdsvis boliger ved Elga Olgas Vej og Flintholm Plejecenter.

Lokalplanområdet omfatter de eksisterende kollegier Hedorfs Kollegium og Flintholm kollegiet. Den øvrige del af området er ubebygget.

Tidligere har området været en del af et større område anvendt til gas- og elektricitetsforsyning.

Byrum

Opførelse af ny bebyggelse vil skabe en klar afgrænsning af Dirch Passers Allé og sammen med det eksisterende Flintholm-kollegie skabe et afgrænset gårdrum til ophold og aktiviteter for kollegiets beboere.

Forbindelser

Fra Preben Kaas' Vænge går en offentlig tilgængelig sti gennem området. Stien forbinder lokalplanområdet med Flintholm Allé og det grønne område syd for Flintholm Plejecenter.

Kulturmiljø

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

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdig beplantning.

Bebyggelse

På hjørnet af Flintholm Allé og Preben Kaas' Vænge ligger Hedorf Kollegium, og langs Preben Kaas' Vænge ligger Flintholm kollegiet. Bygningerne ligger som en sluttet bebyggelse mod vejene, bortset fra en enkelt portåbning, der er adgangsvej til gårdsiden og parkeringspladsen.

Hedorf kollegium er bygget i betonelementer, og facaden er domineret af karnapper med trekantede vinduer, der danner en meget ekspressiv facade.

Flintholm kollegiet er opført i lyse teglsten, med tagparti i zink og skodder i træ. Kollegiets materialer harmonerer med de omkringliggende boligbyggerier.



Preben Kaas' Vænge



Dirch Passers Allé

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget en forespørgsel om opførelse af en ny bebyggelse til studieboliger i tilknytning til det eksisterende Flintholm kollegiet på ejendommen Preben Kaas´ Vænge 1.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 137, som udlægger området til boligformål i form af ungdoms- og kollegieboliger. For at kunne realisere projektet i henhold til kommuneplanens bebyggelsesprocent og krav til opholdsareal, er det nødvendigt at bygherre erhverver en del af den tilstødende ejendom. Denne ejendom er omfattet af lokalplan nr. 146, der udlægger området til boligformål, herunder plejeboliger.

Det er vurderet, at det nye projekt er i god overensstemmelse med anvendelsen i området, men der skal udarbejdes en ny lokalplan.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af en ny bebyggelse til kollegie- og studieboliger i sammenhæng med de eksisterende kollegier indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen åbner op for en ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 150 i 4-6 etager.

Den eksisterende stiforbindelse gennem området, der forbinder Preben Kaas´ Vænge og det grønne område syd for Flintholm Plejecenter bevares.

Trafik og parkering

Vejadgang til området sker fra Preben Kaas´ Vænge. Det vurderes at ny bebyggelse vil have en begrænset indflydelse på biltrafikken i området.

Kommuneplanen giver mulighed for, at kravet til antal af parkeringspladser til kollegie- og ungdomsboliger kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering. Den eksisterende parkeringsplads for Flintholm kollegiet udnyttes ikke fuldt ud, så det er vurderet, at antallet af parkeringspladser kan reduceres fra kommuneplanens krav på 1 parkeringsplads pr. 200 m² bebyggelse til 1 parkeringsplads pr. 300 m² bebyggelse, hvilket for det eksisterende Flintholm kollegie og den nye bebyggelse svarer til 28 parkeringspladser, heraf 3 pladser til handicapparkering. Heraf kan 14 p-pladser udlægges og anlægges når behovet opstår.

Der skal i alt etableres 190 cykelparkeringspladser.

Projektets udformning

Den nye bebyggelse er tænkt som en afslutning mod Dirch Passers Allé, og samtidig danner bebyggelsen sammen med det eksisterende Flintholm kollegie en karré omkring et gårdrum.

Bebyggelsen består af tre bygninger, der bindes sammen af altangange og altaner. Mellemrummene mellem de enkelte byg-

ninger bruges som adgangsveje.

Bygningen er i lighed med Flintholm kollegiet 6 etager mod Dirch Passer Allé, og derefter aftager bygningshøjden mod Flintholm Plejecenter. Således er bygningen mod Elga Olgas Vej 5 etager, mens bygningen mod plejecenteret er hhv. 4 og 5 etager samt tagterrasser.

Der er lagt stor vægt på at sikre en ny bebyggelse med varme, imødekomende og levende facader i høj arkitektonisk kvalitet. Facaderne er i murværket udført i blødstrøgne mursten i gule nuancer tilpasset de omkringliggende bebyggelser. Rammerne omkring vinduer og døre udføres i naturtræ mens de mobile skodder udføres i varme nuancer tilpasset trærammerne. Lige som pladematerialet mod gården udføres i en varm tone.

Teglfacaden på hjørnet af Elga Olgas Vej og Dirch Passers Allé bearbejdes med et spil i murstene så hjørnet markeres og samtidig sikre, at der kan komme lys ind i trapperummet.



Den nye bebyggelse set fra Elga Olgas Vej



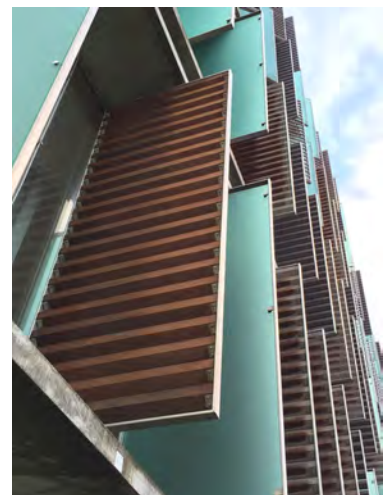
Den nye bebyggelse set fra gårdsiden



Blødstrøgen tegl i gule nuancer



Vinduer og døre i trærammer



Eksempel på træskodder på facaden

For at sikre en mere levende og imødekomende bebyggelse begrønnes gavlene og elevatortårnet med en blanding af grønne og stedsegrønne klatreplanter.

Kollegie - og studieboliger

Det er Frederiksberg Kommunes ønske at fremme og videreudvikle byen som en videns- og uddannelsesby. Uddannelsesinstitutionerne på Frederiksberg er i vækst og efterspørger derfor flere kollegie- og studieboliger. Et af kommunens målsætninger er derfor at der opføres yderligere kollegieboliger, gæsteboliger og ungdomsboliger i og uden for campus områderne.

Der planlægges indrettet 64 stk. 1-værelses og 28 2-værelses kollegie/studieboliger med eget køkken, toilet og bad målrettet studerende. I forbindelse med lejligheden placeres et pulterrum, der skaber gårdfacadens lodrette elementer.

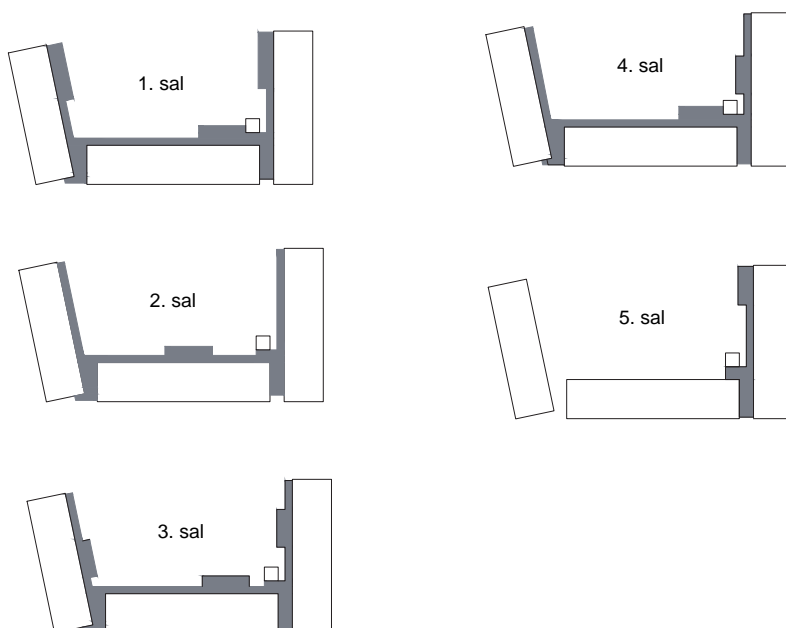
Der etableres et fællesrum på 5. etage på bebyggelsen mod vest mod plejeboligerne, med udgang til en fælles tagterrasse. Derudover etableres et dobbelthøjt fællesrum med direkte forbindelse til Dirch Passers Allé.

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer består af et gårdrum, grønne taghaver og -terrasser, altaner og et grønt gårdareal.

I forbindelse med fællesrummet på 5. etage mod sydvest mod plejeboligerne etableres en taghave. Der etableres endnu en taghave på taget af bygningen mod Elga Olgas Vej. Taghaverne udformes som en kombination af store plantekummer med træer og buske, græsser og fast belægning.

På hver etage udvides altangangene et eller flere steder, så der skabes en opholdsmulighed. Også i mellemrummet mellem de tre bygninger skabes der fælles altaner til ophold. Som vist nedenfor. Fra altangangene er der udsyn til det fælles grønt går-



Altaner med opholdsmuligheder langs altangangene på de enkelte etager



Eksempel på bearbejdning af tegl-facade



Begrønning af facade

drum, som indrettes med mulighed for ophold og forskellige aktiviteter.

Der etableres små haver foran boligerne i stueetagen mod Elga Olgas Vej. Der etableres mulighed for at beboerne kan gå direkte ud i haverne fra den enkelte bolig. Haverne afgrænses af bølgepur med allétræer mod de parkerede biler.

Området vest for plejeboligerne fastholdes som del af et samlet grønt område omkring Flintholm Plejecenter.

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn samt sommer- og vintersolhverv, jf. nedenfor.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være få skyggegener for naboejendommene forbundet med den nye bebyggelse.

Den kommende bebyggelse vil kaste skygger på det fælles gårdrum over hele dagen ved jævndøgn. Om sommeren vil gårdrummet ligge i skygge i morgentimerne og mindre dele i løbet af dagen. Om vinteren vil bygningerne mod nord være i skygge stort set alle formiddags og eftermiddagstimerne, hvilket også skyldes det eksisterende plejecenter. Gårdrummet er i skygge hele dagen.

Den kommende bebyggelse vil på ejendommen ved Elga Olgas Vej først kaste skygge sent eftermiddag i begrænset omfang ved jævndøgn. Den sydvestlige del af ejendommen ligger i forvejen i skygge på grund af plejeboligerne, mens den nye bebyggelse vil medføre skyggegener primært for den nordøstlige del af bebyggelsen.

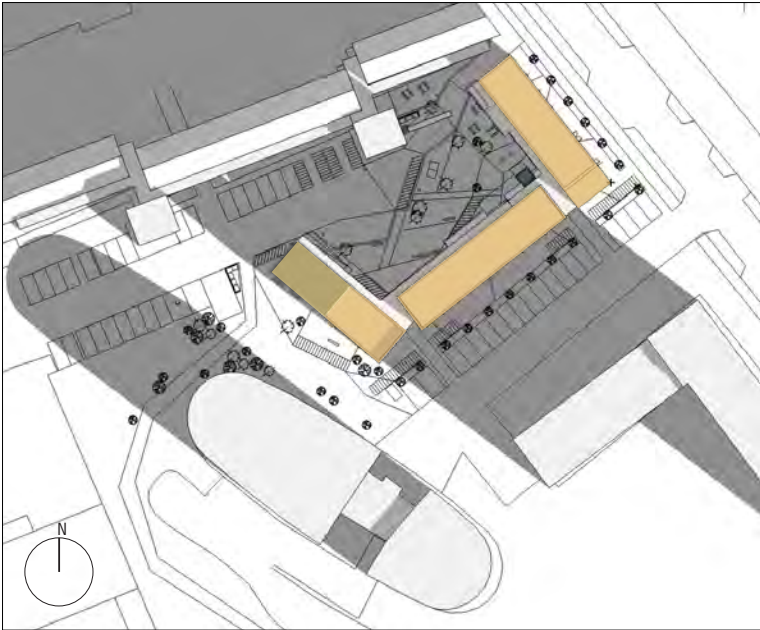
Om sommeren vil bebyggelse kaste skygge på facaden fra først på aften ved 18 tiden. Det eksisterende Flintholm kollegie langs Preben Kaas' Vænge kaster også i dag skygge på bebyggelsen langs Elga Olgas Vej. Fra omkring kl. 19.30 vurderes skyggegenerne at være det samme.

Om vinteren vil den nye bebyggelse kaste skygge på bebyggelsen langs Elga Olgas Vej, som dog i forvejen ligger i skygge på grund af de eksisterende plejeboliger.

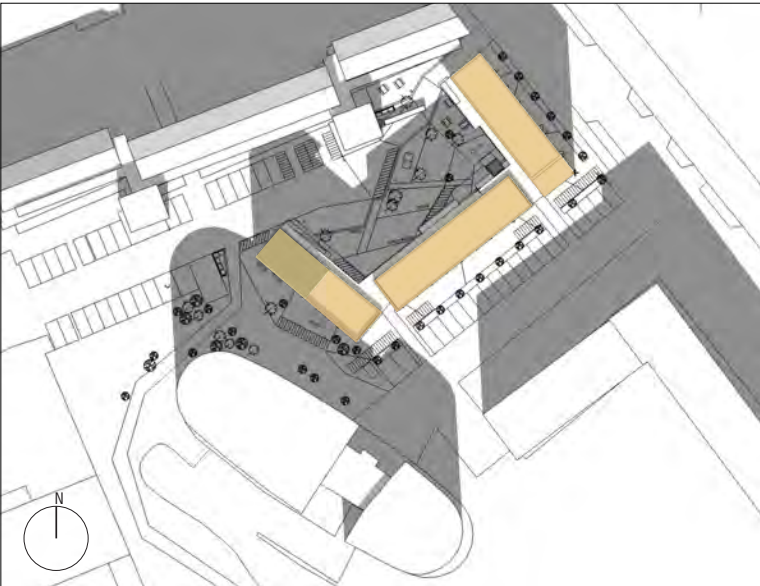
Der har hidtil været planer om ny bebyggelse langs Dirch Passers Allé. Skyggegenerne på grund af den nye udformning med bebyggelse langs Elga Olgas Vej og langs plejeboligerne vurderes at blive en smule værre end den oprindeligt planlagte bebyggelse langs Dirch Passers Allé. Skyggegenerne vurderes ikke at være væsentlige taget i betragtning af, at der er tale om et tæt bebygget område i byen.



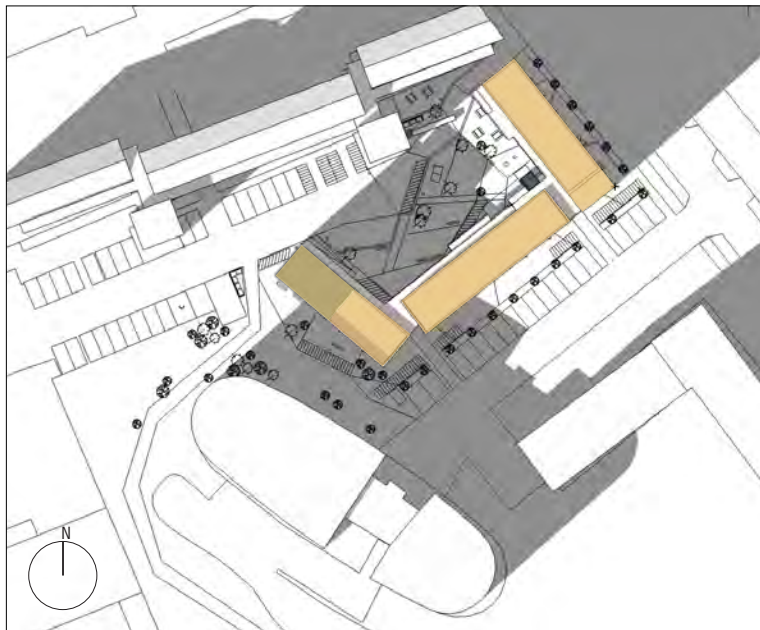
Forhaver mod Elga Olgas Vej



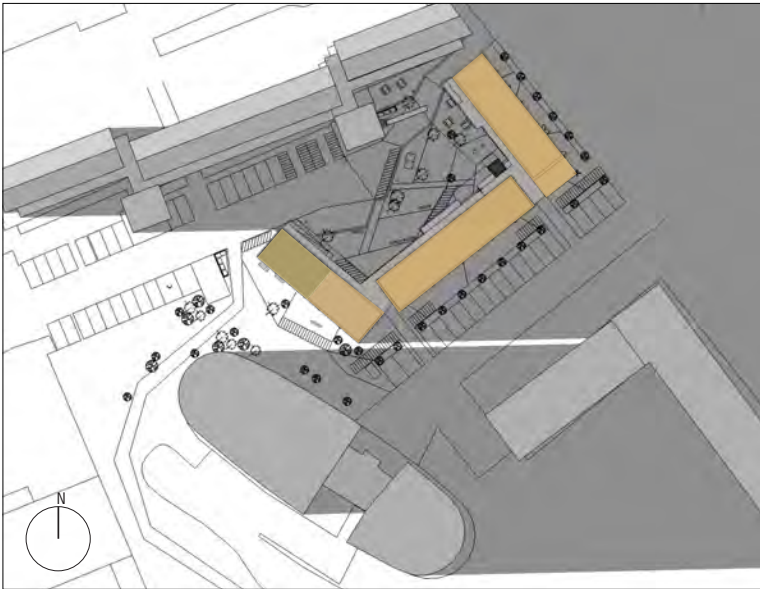
Marts kl. 9



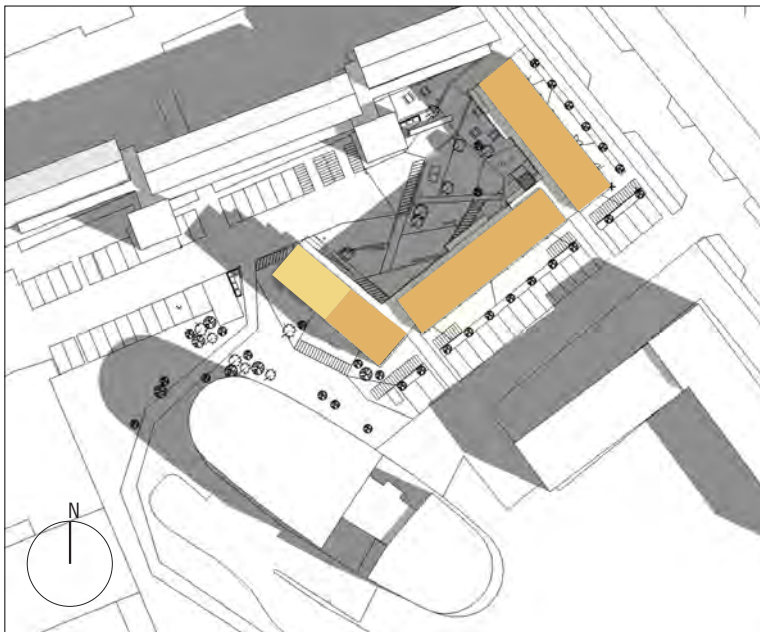
Marts kl. 12



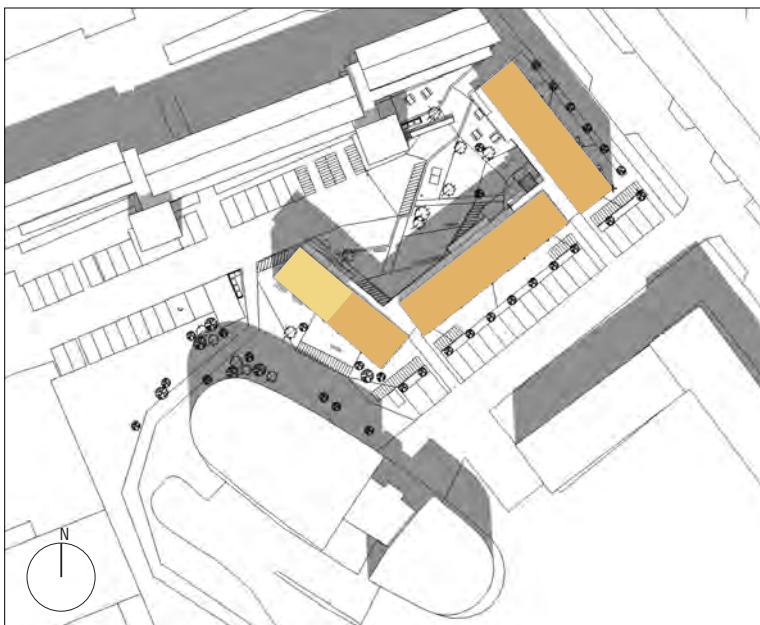
Marts kl. 15



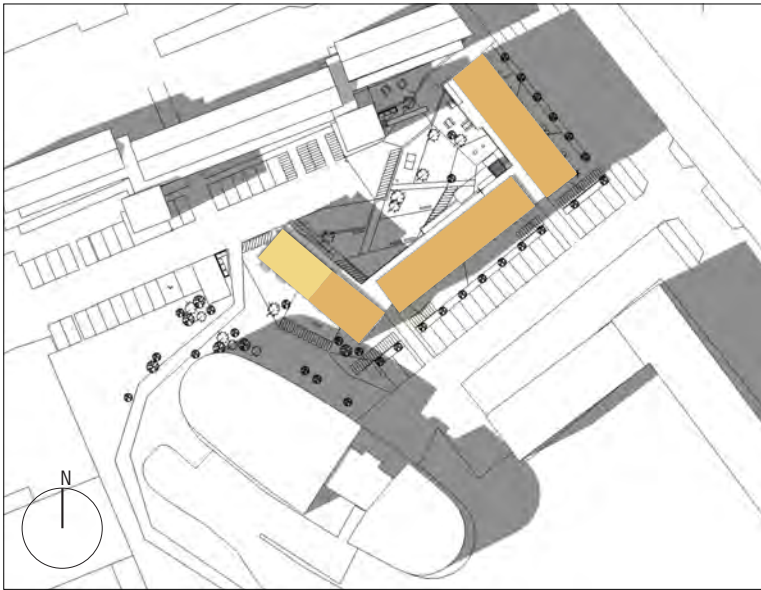
Marts kl. 18



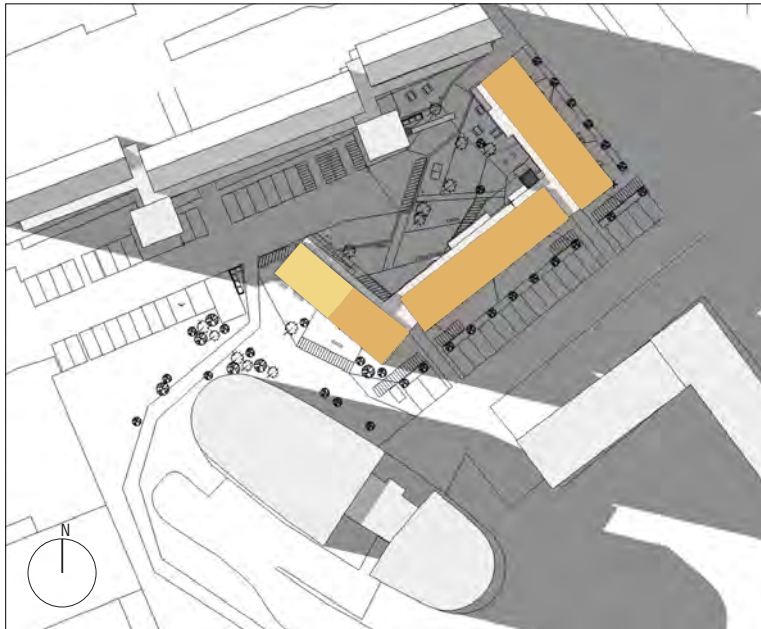
Juni kl. 9



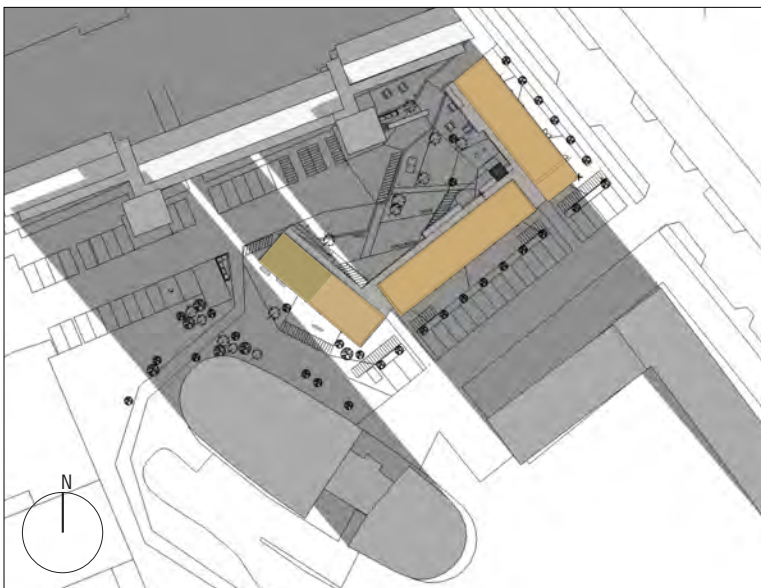
Juni kl. 12



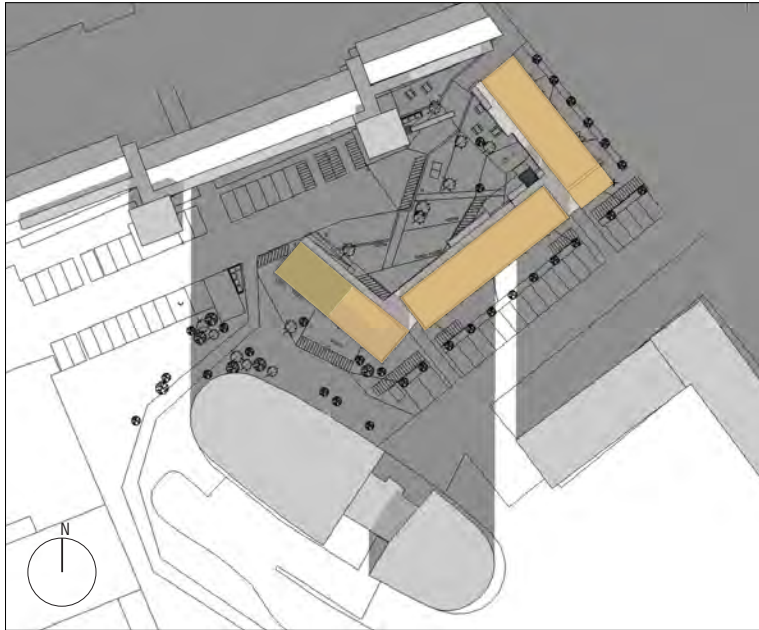
Juni kl. 15



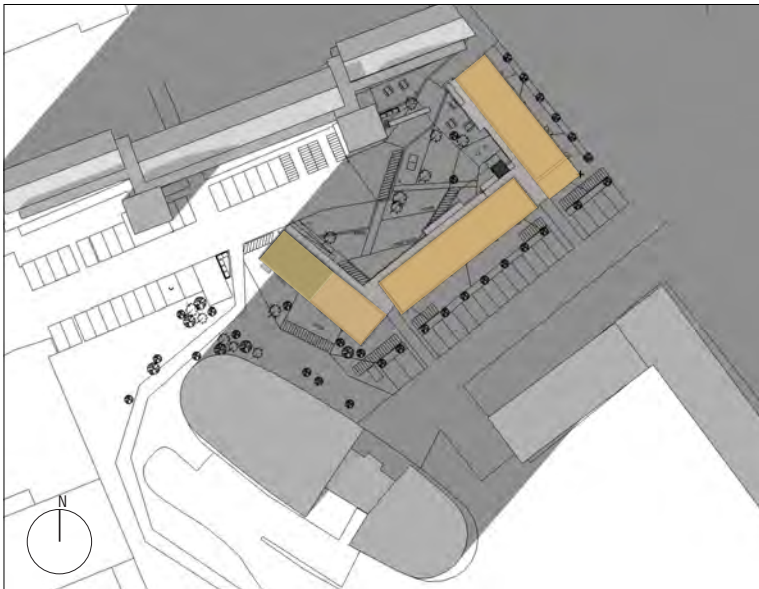
Juni kl. 18



December kl. 9



December kl. 12



December kl. 15

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.

Klima- og skybrudshåndtering

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor vi arbejder målrettet med klimatilpasning, så vi bedre kan håndtere klimaudfordringerne.

Lokalplanområdet er udpeget som et område til etageboliger,

hvilket ifølge Spildevandsplan 2011-2022 betyder, at området kun må aflede 40 % af regnvandet - svarende til en afløbskoefficient på 0,4. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Lokalplanen stiller delvis krav om grønne tage, der kan medvirke til at tilbageholde noget af regnvandet og dermed mindske belastningen af kloaksystemet.

Der er udarbejdet en afløbskoefficient, der viser, at projektet ikke kan overholde en maksimal afløbskoefficient på 0,4. Der vil derfor, i overensstemmelse med Spildevandsplan 2011-2022, være krav om etablering af et lokalt forsinkelsesbassin på ejendommen.

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.

Med et fuldt udbygget Flintholmområde forventes en årsdøgntrafik på Dirch Passers Allé fra Finsensvej og frem til Preben Kaas' Vænge / Osvald Helmuths Vej på op til 3.000 - 3.500 biler. Dette vurderes at afstedkomme et støjniveau på ca. 63 dB(L_{den}) ved facader.

I områder for blandede byfunktioner skal udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne have et støjniveau lavere end 58 dB(L_{den}). Samtidig skal boligerne facader udformes, så der er et støjniveau på højst 46 dB(L_{den}) indendørs i sove og opholdsrum med åbne vinduer.

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.

Grund- 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 dannelsen af godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalplanområdet er beliggende ca. 1.000 meter fra nærmeste vandindvinding. Området er ikke kortlagt. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på ca. 13-14 meter. 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.

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 $\phi = 0,8$ 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 græsfuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

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 ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.C.2 Flintholm Syd, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og det maksimale antal etager er 6.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 136, 137 og lokalplan 146. Lokalplan 137 aflyses i sin helhed og lokalplan 136 og 146 aflyses delvis for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophø-

rer, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af § 18.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som viser, at servitutterne ikke er uforenelige med lokalplanens formål eller til hinder for en virkeliggørelse af lokalplanen.

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

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 187

for kollegie- og studieboliger ved Dirch Passers Allé

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1329 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål i form af kollegie- og studieboliger.
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til kollegie/studieboliger.
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne.
- at give bebyggelsen og tilhørende opholdsarealer et grønt præg.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at kollegie- og studieboliger udformes så de opleves som en sammenhængende bebyggelse med bymæssige kvaliteter, der kan stimulere til socialt fællesskab og studiemiljø for navnlig yngre uddannelsessøgende.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdeltede ejerlejligheder: 7ab, 8r og del af 8o, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 11.03.2015 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

3.1
Området må kun anvendes til kollegie/studieboliger.

3.2
Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

3.3

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

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Preben Kaas' Vænge.

Boligerne har tilkørsel til parkeringsarealet gennem en port i Flintholm Kollegiet som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier med forbindelse til kommunens overordnede stinet, som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladser

4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 300 m² bruttoareal til biler, herunder handicapparkering. For byggefelterne B-G svarer det til 28 parkeringspladser, hvoraf 14 parkeringspladser kræves anlagt. Øvrige parkeringspladser udlægges.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af konkret vurdering.

Handicap-parkeringspladser

4.4

Der skal etableres mindst 3 handicap-parkeringspladser, heraf mindst en parkeringsplads til kassebil. 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

4.5

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 150 for hver enkelt ejendom.

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

5.2

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene angivet på kortbilag 2.

5.3

Bebyggelse indenfor byggefelt A og F må højst opføres i 4 etager.

Bebyggelse indenfor byggefelt B, E og G må højst opføres i 5 etager.

Bebyggelse indenfor byggefelt C og D må højst opføres i 6 etager.

Der kan etableres tagterrasse på bebyggelsen inden for byggefelt E og F.

5.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige følgende koter:

Byggefelt D kote 31,5

Byggefelt E kote 29

Byggefelt F kote 26

Byggefelt G kote 28,5

Lejlighedsstørrelser

5.5

Kollegie/studieboliger skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet.

Skure og overdækninger mv.

5.6

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

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

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Ny bebyggelse

6.1

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

Bygningens form og facader

6.2

Facader skal fremstå med et facadeudtryk som vist på kortbilag 3a, 3b, 3c og illustrationer på side 8.

6.3

Tage indenfor byggefeltene A, B og C skal udføres med en skrå taghældning på min. 15 grader.

6.4

Tage indenfor byggefeltene D-G skal udføres som flade tage.

6.5

Altangangene skal udvides, så der dannes et opholdsareal, som vist på side 8 og 9 samt kortbilag 2 og 4. Altangangene skal have en minimumsbredde på 130 cm.

Tagmaterialer og farver

6.6

Tage indenfor byggefeltene A, B og C skal udføres med tegl, naturskiffer eller zink.

6.7

Taget indenfor byggefelt D skal udføres som grønt tag, med sedum (stenurt), græsser eller andre grønne planter.

Tage indenfor byggefelt E skal anlægges som en blanding af taghave og tagterrasse. Den del der ikke anvendes til ophold skal anlægges som sedum (stenurt), græsser eller andre grønne planter.

Tage indenfor byggefelt F skal anlægges som en blanding af taghave og tagterrasse.

Facadematerialer og farver

6.8

Facader indenfor byggefelt A skal udføres i lyse betonelementer, eller i tegl, som blank mur, i lyse nuancer.

6.9

Facader indenfor byggefelt B-C skal udføres i tegl, som blank mur, i lyse nuancer. Mindre dele af facaden kan udføres i metal og træ.

6.10

Facader indenfor byggefelt D-G skal udføres i blødtstrøgen tegl, som blank mur i et farvespil af gule nuancer.

De mobile skodder kan udføres i andet materiale i varme toner tilpasset døre og vinduer.

6.11

Indenfor byggefelt D-G, skal pulterrum mod gården, samt fællesrum på 6. etage udføres i pladebeklædning i varme toner, som vist på illustration på side 8.

6.12

Gavlen mod Elga Olgas Vej i byggefelt D skal bearbejdes så der fremkommer spil i overfladen, hjørnet markeres og der kommer lys ind i det bagvedliggende trapperum, som vist på illustration side 8 og kortbilag 3a.

6.13

Gavlene i byggefelt D, F og G og elevatorårn skal begrønnes partielt med en blanding af grønne og stedsegrønne klatreplanter, i princippet som vist på illustrationer på side 8.

6.14

Døre og vinduesrammer skal udføres i naturtræ i varme nuancer.

Altaner

6.15

Der skal etableres opholdsarealer i tilknytning til altangangene som vist på illustrationer på side 8 og 9 og kortbilag 2.

Altaner og tagterrasser skal fremstå med åbne altanværn og lette elementer.

6.16

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende skal etableres som vist på illustrationer på side 8 og kortbilag 2.

Skure og overdækninger mv.

6.17

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

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af bruttoetagearealet.

Opholdsarealet skal indrettes til ophold og/eller idrætsarealer.

7.2

Der skal etableres tagterrasser indenfor byggefelt E og F til fælles opholdsarealer. Tagterrassen indenfor byggefelt E skal trækkes tilbage i forhold til facaden mod Elga Olgas Vej, som vist på kortbilag 4.

7.3

Tagterrasserne skal indrettes som en blanding af fast belægning og grønne beplantede arealer med træer og buske med opholdsmuligheder, som vist på illustrationer på side 8 og kortbilag 3a, 3b og 3c.

Værn omkring tagterrasserne skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

7.3

Gårdrummet skal udformes til opholdsareal med boldbaner og aktivitetsareal, som vist på kortbilag 4.

7.4

Der skal etableres grønne forhaver foran bebyggelsen i byggefelt E mod Elga Olgas Vej.

De grønne forhaver skal afskærmes af bøgepur og løvfældende allétræer, som vist på illustration på side 8 og kortbilag 3a.

7.5

Der skal etableres løvfældende allétræer langs Dirch Passers Allé, som vist på illustration på side 8 og kortbilag 3c.

Affaldshåndtering

7.6

Inventar til affaldshåndtering skal placeres som vist på kortbilag 4.

Inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Støjafskærmning

7.7

Der skal opsættes en transparent støjafskærmning på tagterrasserne. Støjafskærmningen skal udformes som en integreret del af bygningen.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Forsinkelsesbassin

8.1

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Isolering mod støj

8.2

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne afskærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Udendørs opholdsarealer skal placeres og afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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

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 136

11.1

Lokalplan nr. 136 , tinglyst 17.09.2004 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 8o og 8r.

Lokalplan 137

11.2

Lokalplan nr. 137 , tinglyst 14.07.2005 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 7ab og 8r.

Lokalplan 146

11.3

Lokalplan nr. 146 , tinglyst 28.08.2006 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, del af matr. nr. 80.

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 i henhold til § 7.7 og 8.2.

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

Affaldshåndtering

12.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.6.

Parkering

12.4

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

Opholdsarealer

12.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til §§ 7.1 - 7.5.

13. Retsvirkninger

bemærkninger

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 af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

14. Vedtagelse

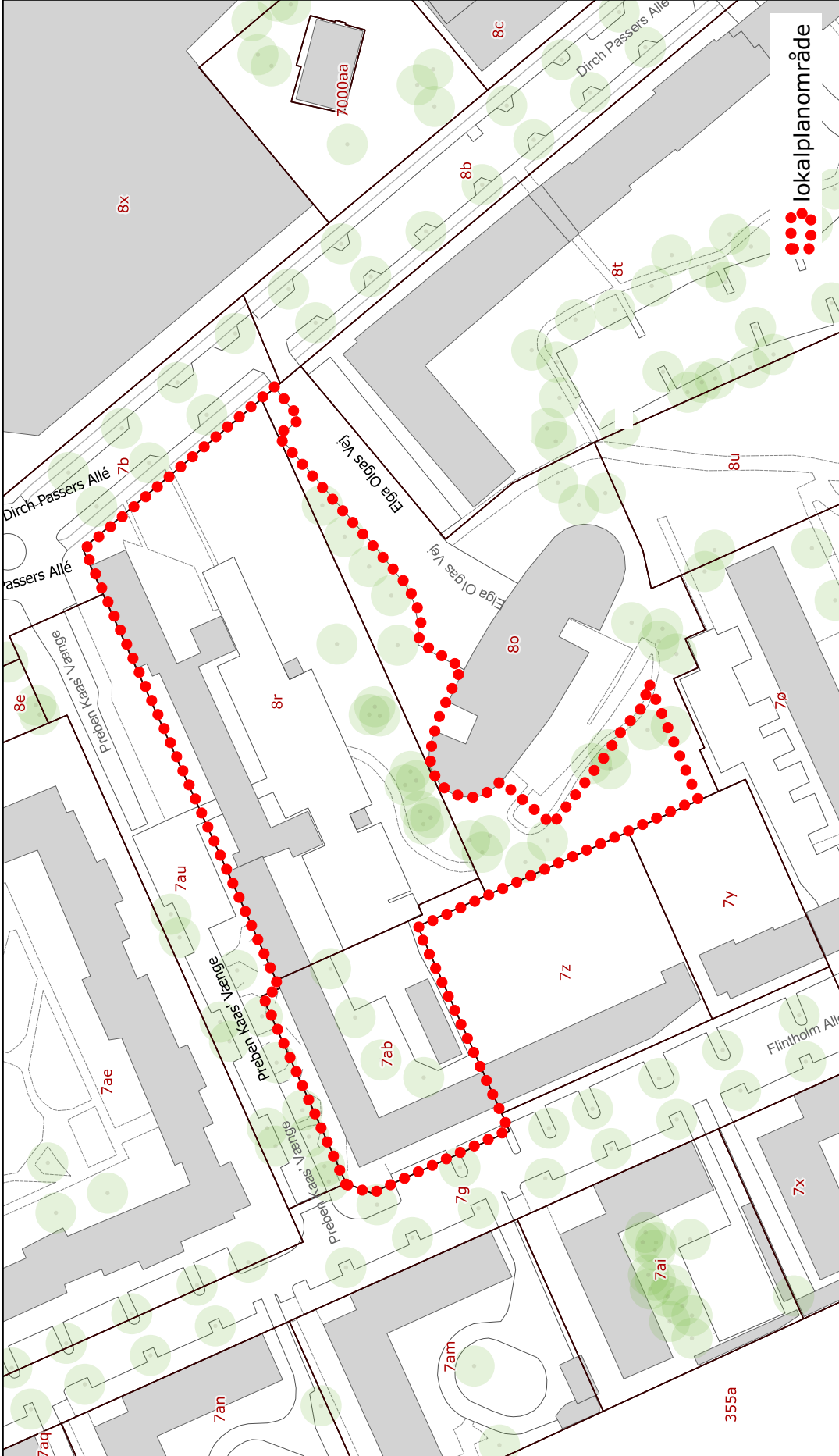
bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 13. juni 2016.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



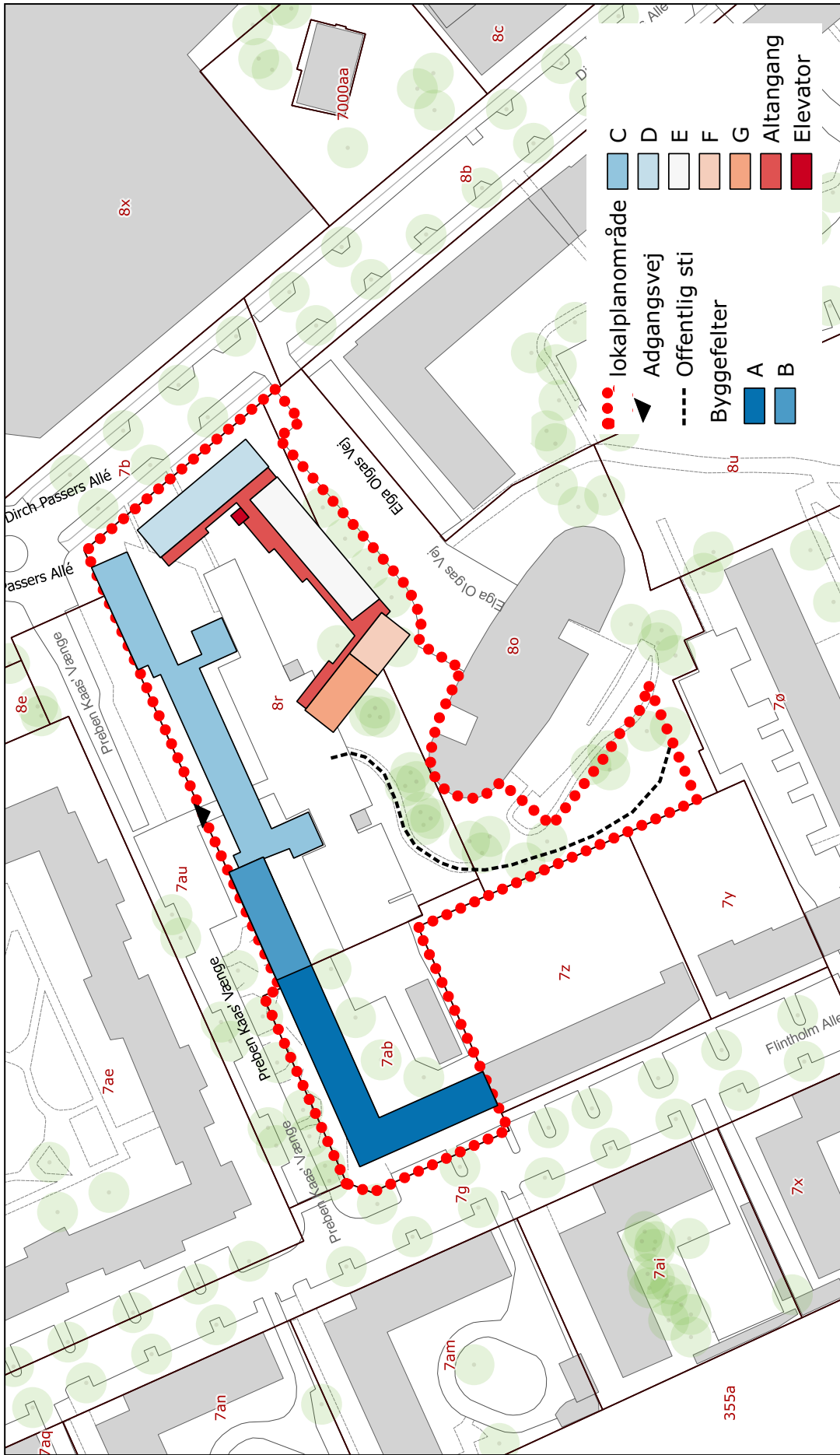
1:1.000



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

LOKALPLAN 187

Kortbilag 1



1:1.000



FREDERIKSBERG
KOMMUNE

LOKALPLAN 187
Kortbilag 2

Kortbilag 3a



Gadefacade Syd
Elga Olgas Vej



Havefacade Vest
Flintholm Plejecenter

Kortbilag 3c



Gade facade Øst
Dirch Passers Allé

Kortbilag 4



