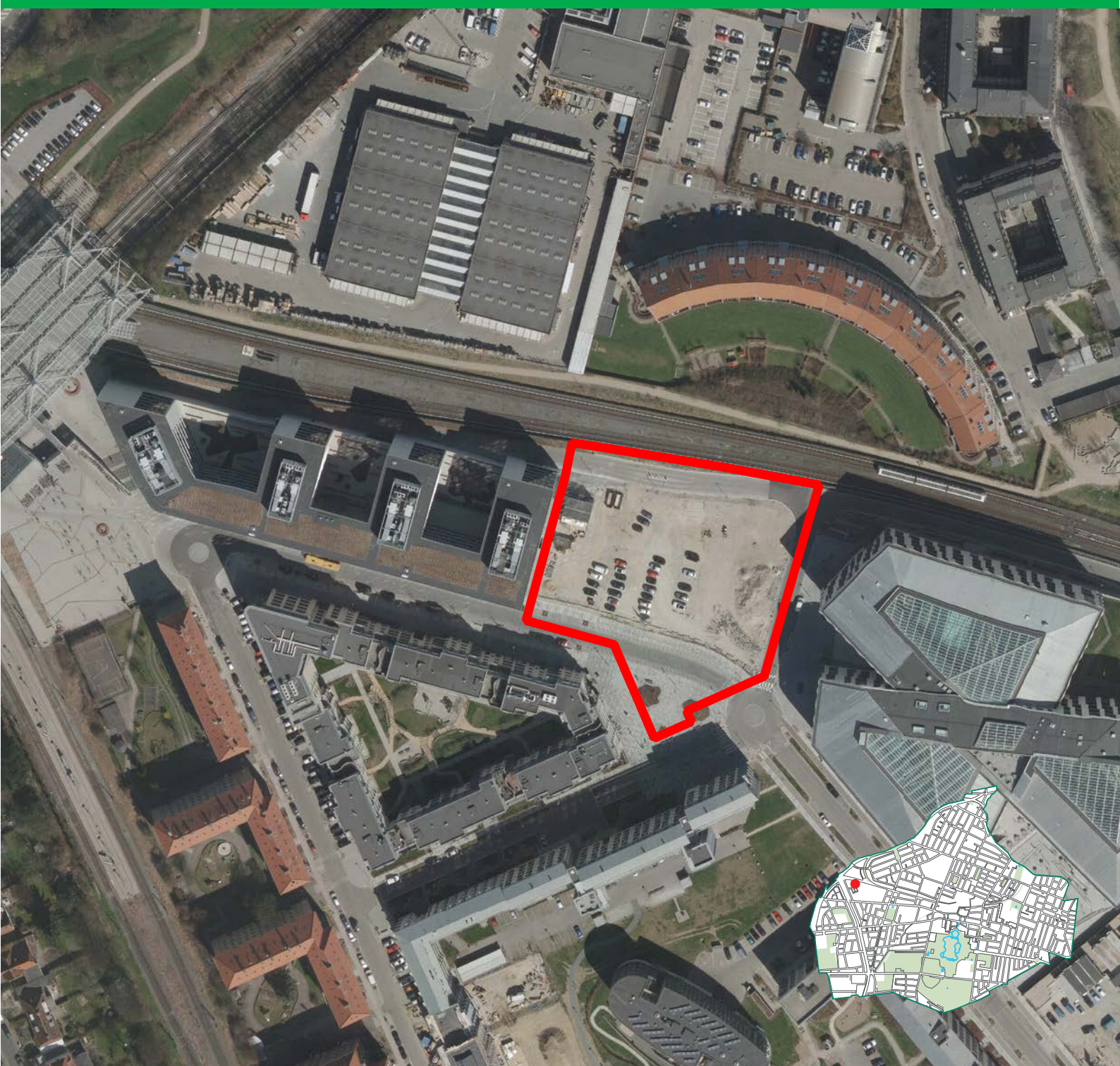




Lokalplan 178

for en erhvervsbebyggelse til kontor og serviceerhverv i Flintholm



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
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

september 2014

Lokalplan 178 for et område til kontor- og serviceerhverv i Flintholmområdet

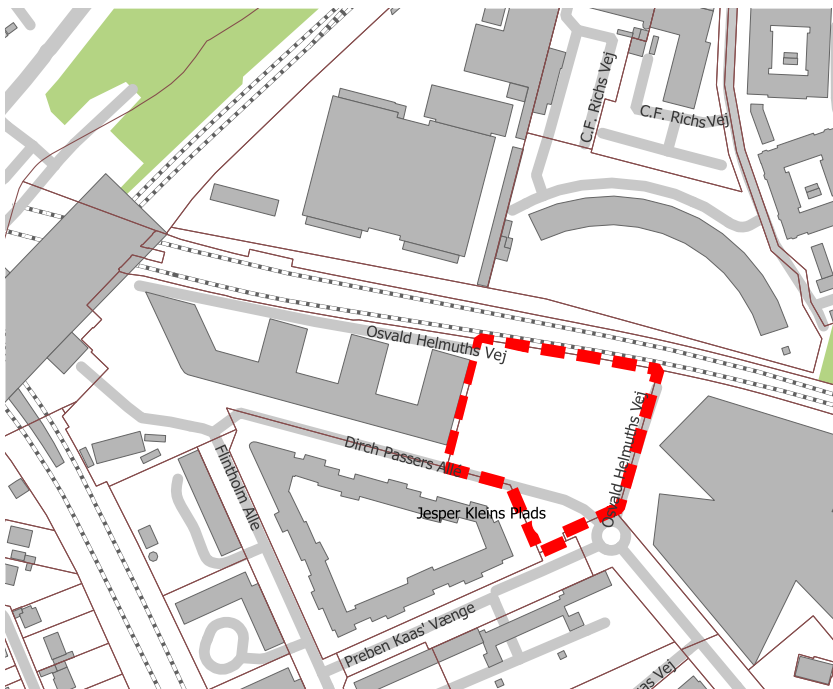
INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	6
Klima og Miljøforhold	12
Forhold til anden planlægning	17
BESTEMMELSER.....	19
Lokalplanens formål.....	19
Områdets afgrænsning	19
Områdets anvendelse	19
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	20
Bebyggelsens omfang og placering	21
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 1.....	29
KORTBILAG 2.....	30
KORTBILAG 3.....	31

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 178.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

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 metrolinjen og Jesper Kleins Plads samt Dirch Passers Allé mod syd. Mod øst og vest afgrænses lokalplanområdet af to større erhvervsbebyggelser i 6 etager med kontor, serviceerhverv og detailhandel. Bebyggelsen på modsatte side af Dirch Passers Allé udgøres af to boligbebyggelser i 5 og 6 etager. Umiddelbart nordvest for lokalplanområdet ligger Flintholm station.

Lokalplanområdet har tidligere været en del af et større område anvendt til gas- og elektricitetsforsyning. Lokalplanområdet er i dag ubebygget.

Byrum

Opførelse af en ny bebyggelse vil skabe en klar afgrænsning og færdiggørelse af Jesper Kleins Plads på tværs af Dirch Passers Allé og medvirke til at færdiggøre Dirch Passers Allé. Det nye grønne byrum kommer til at udgøre indkørslen til den kommende strøggade.

Forbindelser

Mod sydøst ligger Marguerite Vibys Plads. Fra Marguerite Vibys Plads er der en stiforbindelse mod nord i form af et trappeanlæg/rampe og en bro tværs over metroen med forbindelse til det grønne område Grøndalen.

Lokalplanområdet ligger ligeledes op ad Flintholm station med både metro og S-tog.

Kulturmiljøer

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

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdig beplantning.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget.

Skiltning

Frederiksberg Kommune har udgivet et hæfte med vejledning og inspiration til udformning af facader herunder skiltning under hensyntagen 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.



BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er i lokalplan 126 udlagt til centerformål med mulighed for bl.a. serviceerhverv og liberale erhverv. Området var oprindeligt planlagt til et kulturhus. Kultur- og bevægelseshuset (KU.BE) er imidlertid flyttet længere mod sydøst.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at opføre en ny bygning med mulighed for kontor- og serviceerhverv.

LOKALPLANENS INDHOLD

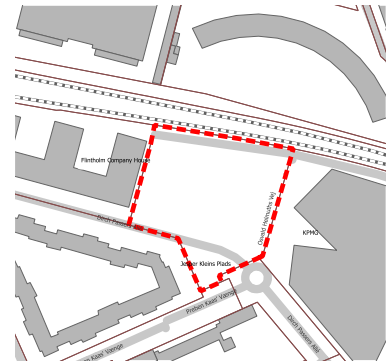
Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af en ny erhvervsbygning til kontor- og serviceerhverv. Lokalplanen skal ligeledes sikre, at en færdiggørelse af byrummet Jesper Kleins Plads og sikre en sammenhæng mellem bebyggelsen og Jesper Kleins Plads.

Bebyggelsesomfang og placering

Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 155. Bebyggelsen opføres i 6 etager plus to kælderetager til parkering med en maksimal bygningshøjde i kote 36,65 meter.

Trafik og parkering

Vejadgang til bebyggelsen sker fra Osvold Helmuths Vej, en sidevej fra Dirch Passers Allé. Osvold Helmuths Vej betjener i forvejen parkeringskælderne under bebyggelsen mod øst - matr. 8x Frederiksberg - KPMG bebyggelsen - samt bebyggelsen mod vest - matr. 7at Frederiksberg - Flintholm Company House.



Alt parkering skal ske i konstruktion under terræn. Der etableres derfor parkeringskælder i to etager under bebyggelsen i lokalplanområdet. Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsareal. Der etableres i alt 156 parkeringspladser, hvoraf de 77 parkeringspladser er til bebyggelsen på grunden og de resterende 79 parkeringspladser er via tinglysning til anvendelse for Flintholm Company House. Parkeringskældrene under Flintholm Company House og den nye bebyggelse bygges sammen. Tilkørslen til den nye parkeringskælder sker derfor via parkeringskælderen under Flintholm Company House.

Langs Osvold Helmuths Vej skal der etableres handicap-parkingspladser samt korttidsparkering til af- og påsætning.

Der skal etableres mindst 1 cykelparkingsplads pr. 25 m² erhverv svarende til 308 cykelparkingspladser. Cykelparkingspladserne etableres delvist i parkeringskælderen og på terræn. Der etableres en trampe som adgang til cykelparkingskælderen vest for bebyggelsen.

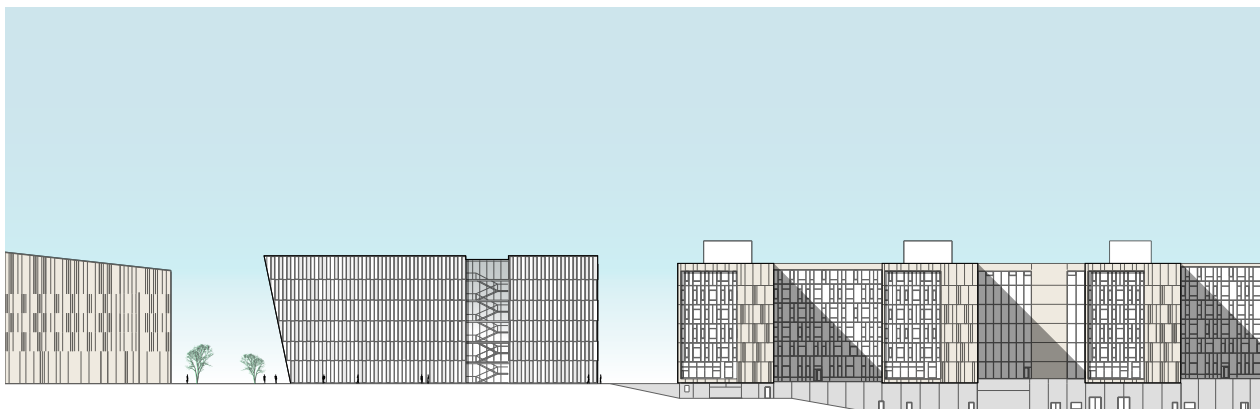


Flintholm Company House

Nyt kontorhus

KPMG domicil

Snit - mod Dirch Passers Allé



KPMG domicil

Nyt kontorhus

Flintholm Company House

Snit - mod metroen

I forbindelse med byggesagsbehandlingen skal det sikres, at byrummet er velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinjer velegnede for blinde og svagtseende.

Varelevering skal ske på nordsiden af bygningen.

Projektets udformning

Den nye bebyggelse ved Jesper Kleins Plads udformes som en let og krystallinsk bygning solitært placeret mellem Flintholm-området større erhvervs- og boligbebyggelser.

Bygningen er bygget op af tre dele. En base i stueetagen med foyer og kantine og to høje bygninger bygget sammen i en L-form. Bygningens grundform danner ryg mod metroen og Flintholm Company House og definerer således rummet omkring Jesper Kleins Plads. De overliggende etager er placeret således der sikres en god visuel kontakt mellem Dirch Passers Allé, Jesper Kleins Plads og indgangen til KPMG.

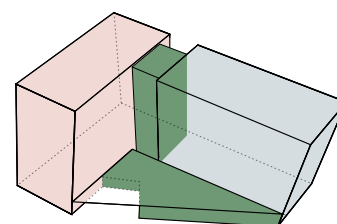
Bebyggelsen opføres i seks etager. Den øverste etage på bygningsfløjen mod vest udføres om en åben tagetage og anvendes til teknik. Bygningsfacaden udføres til samme højde som bygningsfløjen mod metroen, hvorved de tekniske anlæg ikke bliver synlige.

Bygningen skal i sin facadeudformning tilføres en klar og tydelig identitet. Den kommende bygning skal fremstå med en arkitektonisk lethed og et detaljemæssigt raffinement. Facaderne udformes af klart og materet glas, stål og anodiseret aluminium bearbejdet i en række varme og gyldne nuancer og overflader, som alle bidrager til bygningens lethed og elegance. Det anodiserede aluminium bearbejdes således det nogle steder vil være glat og andre steder vil være perforerede og dermed giver et spil i facaden.

Facaderne i stueplan mod Jesper Kleins Plads udformes med en stor grad af transparens for at understrege og forstærke sammenhængen mellem bygning og byrum.

Bygningen skal på en gang skabe en god overgang og forbindelse mellem de omkringliggende bygninger og på samme tid fremstå som sin helt egen bygning.

De flade tage på både den lave og den høje bygningsdel udformes som grønne tage.



Princip bebyggelsens opbygning.



Bebyggelsens arkitektoniske fremtræden set fra hhv. Dirch Passers Allé øst, Dirch Passers Alle vest og fra metroen fra nordøst

Ubebyggede arealer

I forbindelse med en ny bebyggelse til kontor- og serviceerhverv skal opholdsarealet udgøre mindst 10% af etagearealet. Opholdsarealet placeres dels mod vest i form af en byhave og dels mod syd foran bebyggelsen mod Dirch Passers Allé. Opholdsarealet indgår som en del af pladsen Jesper Kleins Plads.

Byrummet Jesper Kleins Plads skal kunne bruges af både brugerne af erhvervsejendommen samt de lokale beboere og gæster i kvarteret. Byrummet bindes sammen på tværs af Dirch Passers Allé og udgør indgangen til strøggaden.

Fra bygningens åbne stueetage skyder et gulv af gummibelægning og bemalede asfaltflader i forskellige former og størrelser sig ud som en stor urban terrasse. Terrassen møbleres med hævede grønne skovbundsbede med fyrretræer, lærk eller andre lignende karakterfulde træer. Flere af skovbundsbedenes sider indrettes med siddemuligheder/bænke. Pladsudformningen går igen på modsatte side af Dirch Passers Allé. Langs fortovet plantes højstammede træer, der formidler skalaen fra bygningen og danner et markant udtryk ved begyndelsen af handelsstrøget.

Den landskabelige belægning fra pladsen ledes ind i bygningen for at sikre en stærk relation mellem bygning og byrum.

Mellem bygningen mod vest og den nye bygning er det ønsket at skabe en grøn og frodig byhave. Tilbagetrukket fra vejen og dagligdagen er der plads til frokostpausen, et hvil eller fordybel-



Princip for skovbundsbede med siddemuligheder.



Byrummet Jesper Kleins Plads mod øst og Byhaven mod vest.

Bebyggelsens skyggevirkning

Der er udarbejdet otte skyggediagrammer for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn og sommer- og vinterhverv, jf. de næste sider.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være meget få skyggege-
ner forbundet med den nye bebyggelse.

Den kommende bygning vil i de tidlige morgentimer i jævndøgn skygge for kontorbebyggelsen mod vest. Ved vinterhverv vil be-
byggelsen kaste skygger mod dele af boligbebyggelsen mod nord på den anden side af metroen. Bebyggelsen er i forvejen ramt af skygger fra de omkringliggende kontorbebyggelse, og store dele af boligbebyggelsen vil derfor ved vinterhverv ligge i skygge på sydsiden. Der vil imidlertid kun være i vintermåne-
derne, at problemet vil være tilstede.

KLIMA OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

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

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibebyggelse klasse
2015.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispense-
re fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsy-
ning, før ny bebyggelse må tages i brug.

Lokal håndtering af regnvand

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor vi arbej-
der målrettet med klimatilpasning, så vi bedre kan håndtere kli-
maudfordringerne.

Ved opførelse af byggeriet må afløbskoefficienten/befæstelses-
graden ifølge spildevandsplan 2011-2021 ikke overstige 0,75.
Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. spildevandsplanen, dispense-
re fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag.
Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

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 kloaksy-
stemet og reducere risikoen for oversvømmelse. Dele af byrum-
met er indrettet med grønne bede, som ligeledes kan tilbagehol-
de dele af regnvandet.

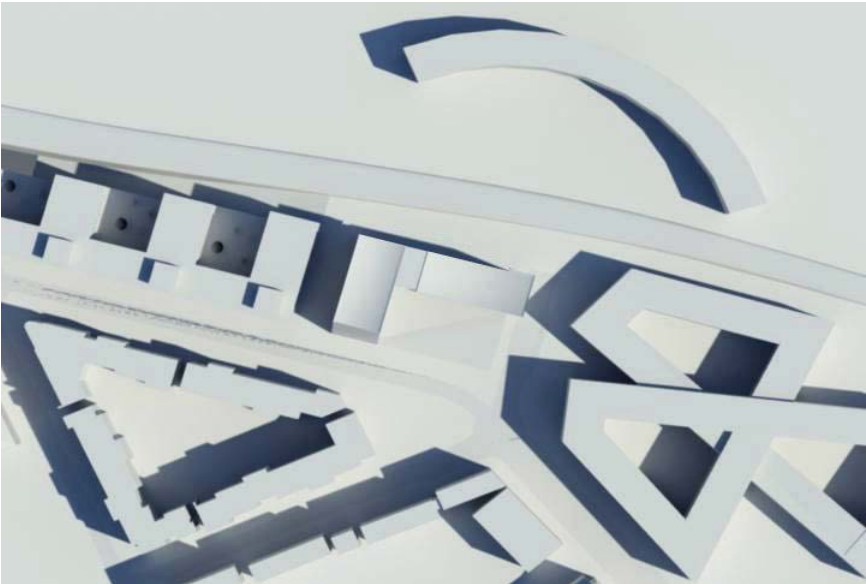
Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse,
hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmnings-

Lavenergibygning klasse 2015 defi-
neres i henhold til bygningsregle-
mentet.

Kommuneplan 2013 fastlægger at
krav om lavenergi bebyggelse princi-
pielt omfatter alt nybyggeri, herun-
der af boliger, erhverv, kommunale
bygninger mv.

Skyggediagram 21. juli kl. 9

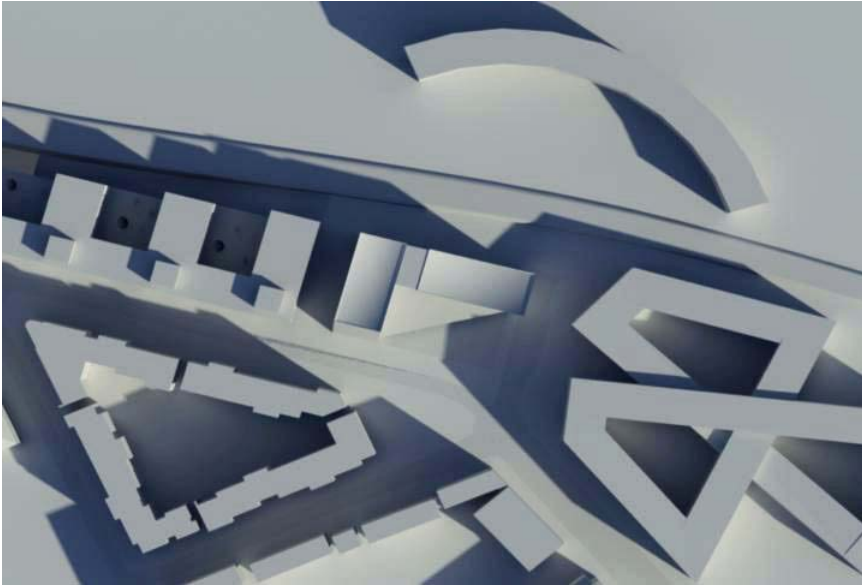


Skyggediagram 21. juli kl. 12

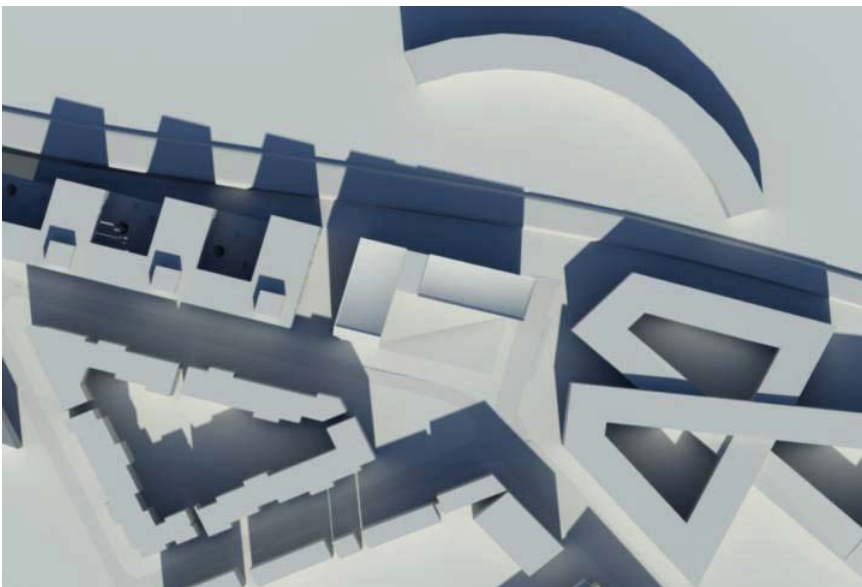


Skyggediagram 21. juli kl. 18





Skyggediagram 21. september kl. 9



Skyggediagram 21. september kl. 12



Skyggediagram 21. september kl. 15



Skyggediagram 21. december kl. 12



Skyggediagram 21. december kl. 14

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/Oswald Helmuths Vej på op til 3.000 - 3.500 biler. Dette vurderes at afstedkomme et støjniveau på ca. 63 dB(L_{den}) ved facader.

Årsdøgntrafikken på Dirch Passers Allé på strækningen fra Preben Kaas Vænge/Oswald Helmuths Vejs og frem til Flintholm Allé forventes at være halveret og derfor ligge på omkring 1.500 - 1.750 biler. En halvering af trafikken giver et reduceret støjniveau på ca. 3 dB(L_{den}). Endvidere forventes hastigheden nedsat med 10 km/h fra 50 km/h til 40 km/h. En reduktion i hastigheden med 10 km/h genererer et reduceret støjniveau på ca. 2 dB(L_{den})

Støjniveauet forventes derfor at ligge under Miljøstyrelsens vejledende støjniveau for liberale erhverv på 63 dB(L_{den}) og 58 dB(L_{den}) for opholdsarealer.

Støjniveauet fra den nærliggende metro er under den vejledende grænseværdi for jernbanestøj på 64 dB (L_{den}).

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Det vil sige, at der i forbindelse med jordbundsundersøgelser er konstateret forurening på området. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8.

Bortskaffelse af overskudsjord skal anmeldes til kommunen og bortskaffes til godkendt modtageranlæg.

Grundvand

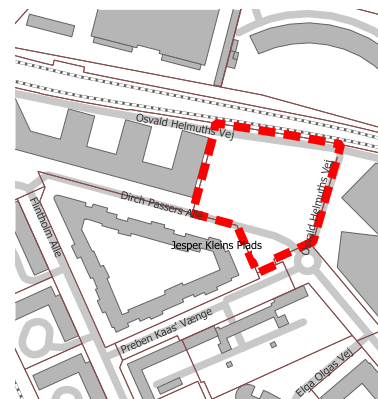
Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til ringere grundvandsbeskyttelsen. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er overalt beskyttet af et dæklag på mellem 10-20 meter ler.

Området er kortlagt på vidensniveau 2 på baggrund af den tidligere anvendelse som gasværksgrund. Her vil der være krav til beskyttelse og evt. oprensning af hensyn til grundvandet. Der forventes derfor ikke givet tilladelse til nedsivningsanlæg.

Det vurderes derfor samlet, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.



Kommunens planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcer kan ses på www.frederiksberg.dk

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.

Affaldsbeholderne placeres mod nord på bagsiden af bebyggelsen mod Osvald Helmuths Vej. Affaldsløsningerne skal afskærmes og indpasses i bebyggelsen.

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 LBK 939 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.5, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner herunder 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 155 og det maksimale antal etager er 6 etager.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 117 og lokalplan 126. Lokalplan 117 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde. Lokalplan 126 aflyses for så vidt angår matr. 8e Frederiksberg.

Servitutter

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

Der er i dag tinglyst en servitut på matr. 8e Frederiksberg vedr. bebyggelse og benyttelse af 31. januar 1977. Servitутten indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering, benyttelse, opholds- og parkeringsarealer, hegn, færdselsret og forsyningsledninger. Frederiksberg Kommunalbestyrelse er påtaleberettiget.

Servitутten er uforenelig med lokalplanens bestemmelser. Servitутten er en delvist tilstandsservitut og rådighedsservitut. Det er kun en tilstandsservitut, der kan fortrænges med lokalplanen. Den del af servitутten, der omhandler færdselsret skal således aflyses efterfølgende.

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. En lokalplan skal administreres efter den byggelovgivning, 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, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurennet 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 178

for et område til kontor- og serviceerhverv i Flintholmområdet

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27/5/2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- At udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner med mulighed for kontor- og serviceerhverv.
- At muliggøre opførelse af ny bebyggelse til kontor- og serviceerhverv.
- At medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- At sikre Jesper Kleins Plads som et attraktivt byrum på tværs af Dirch Passers Allé med gode og attraktive udeopholdsarealer for områdets brugere.
- At sikre en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

8e og del af 7at begge Frederiksberg

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15. januar 2014 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv.

3.2

Langs Dirch Passers Allé skal stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv eller udadvendte virksomhedsfunktioner som foyer, reception, udstillingslokaler, show-room, kantine og lignende, der kan fremme oplevelsen af et levende og varieret strøg.

3.3

Kældre må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for virksomhederne i bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører, borgere og brugere i området m.v

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Dirch Passers Allé via Osvold Helmuths Vej, i princippet som vist på kortbilag 2.

4.2

Adgangsvejen skal have en bredde på mindst 6 meter og med et frit gangareal på mindst 2 meter langs kørebanen.

Parkeringspladser

4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål samt 79 pladser til bebyggelsen mod vest - matr. 7at Frederiksberg.

4.4

Der skal etableres mindst 7 handicap-parkeringspladser heraf 3 handicapparkeringspladser til almindelige biler og 4 handicapparkeringspladser til kassebiler.

Handicapparkeringspladser skal placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

4.5

Al bilparkering skal anlægges i konstruktion under terræn. Der kan dog etableres korttids- og handicapparkeringspladser på terræn langs Osvold Helmuths Vej.

4.6

Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal til erhvervsformål.

4.7

Cykelparkeringen skal anlægges delvist på terræn og delvist i konstruktion under terræn, i princippet som vist på kortbilag 2.

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.

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
1-9	1	0	1
10-25	2	1	1
26-50	3	1	2
51-75	4	2	2
76-100	5	2	3
101-150	6	3	3
151-200	7	3	4

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 155 for den enkelte matrikel.

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

5.2

Ny bebyggelse skal opføres som to høje bygninger mod vest og nord og en lav bygning mod syd.

5.3

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt A og B som angivet på kortbilag 2.

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 6 etager.

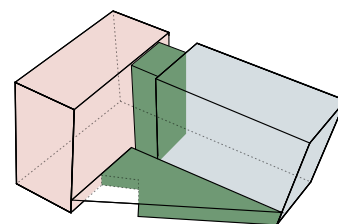
Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 1 etage.

5.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 36,65.

5.5

Mindre overdækninger til cykler, affald eller lignende kan placeres uden for byggefeltene.



Princip bebyggelsens opbygning.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Ny bebyggelse

6.1

Ny bebyggelse skal fremstå krystallinsk med en arkitektonisk lethed og et detaljemæssigt raffinement.

Bygningens form og facader

6.2

Bygningens skal udformes med let skrånede gavle mod øst og mod syd, i princippet som vist på illustrationer på side 9.

6.3

Den fremskudte stueetage skal fremstå åben og transparent.

6.4

Facader skal fremstå åbne.

Facader skal i sin ydre fremtræden fremstå med et let og transparent facadeudtryk, i princippet som vist på illustrationer på side 9

6.5

Bygningen skal med sin ydre beklædning fremstå med et varieret facadeudtryk, i princippet som vist på illustrationer på side 9.

6.6

Solafskærmning skal integreres i facadens udformning eller placeres indvendigt.

Facadematerialer og farver

6.7

Facader skal fremstå med et let facadeudtryk med glas og stål samt plademateriale i anodiseret aluminium o.l.

6.8

Pladematerialer skal bearbejdes og varieres med perforerede og lukkede felter, så de fremstår varieret, i princippet som vist på illustrationer på side 9.

6.9

Facaden skal fremstå let, idet etageadskillelserne, vinduesrammer og lignende skal fremstå smalle og have en visuel letthed, i princippet som vist på illustrationer på side 9.

6.10

Pladematerialet skal have varme gyldne nuancer og changere og patinere, så det giver et spil i facaden.

6.11

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.12

Mindre overdækninger til cykler, affald eller lignende skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelses arkitektur og materialer.

Tagmaterialer og farver

6.13

Tage må kun udføres som flade tage.

6.14

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

Skilte og reklamer

6.15

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk i forhold til størrelse og udtryk.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade- og skiltepeje. Vejledningen findes på kommunens hjemmeside.

Vejledningen er offentliggjort 2013.

6.16

Skiltning skal samordnes for alle virksomheder i bygningen.

6.17

Skilte må ikke placeres højere end stueetagen.

6.18

Skilte og løse bogstaver skal holdes i en afdæmpet farve og af et materiale udført med mat overflade og med minimal tykkelse.

Tekniske installationer

6.19

Tekniske installationer herunder ventilationsanlæg, elevator-tårne, sende- og modtagerantennener mv. må ikke være synlige fra terræn og skal skjules bag facaden.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 10% af bruttoetagearealet.

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

7.2

Opholdsarealerne skal placeres som vist på kortbilag 3.

7.3

Opholdsareal I skal udformes som en grøn frodig byhave med træer og plantebede med forskellige beplantninger og bunddække samt med siddemuligheder.

7.4

Opholdsareal II skal udformes som en stor urban terrasse.

Terrassens gulv skal udformes som en mosaik med en blanding af gummibeægninger og bemalet asfalt i forskellige figurer, størrelser og farver med en overgang til den eksisterende granitbelægning på fortovej og vej.

Den urbane terrasse skal møbleres med hævede grønne skovbundsbede med fyrretræer, lærke-træer eller andre lignende karakterfulde træer, i princippet som vist på illustrationen side 10.

7.5

Der skal indarbejdes sidde-mulighed/bænke i de hævede skovbundsbede.

7.6

Langs fortovet på Dirch Passers Allé skal der plantes højstammede træer.

Tilgængelighed for alle

7.7

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Byrummet og gangarealer skal være velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinjer.

Mulighed for beplantning ved parkeringskældre

7.7

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

Affaldshåndtering

7.8

Inventar til affaldshåndtering skal placeres på den nordlige side af bebyggelsen, i princippet som vist på kortbilag 3.

Inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende i overensstemmelse med bebyggelsens udformning.

8. Klima og miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

8.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningereglement 2010.

Med BR 2010s ikrafttræden betyder det, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2013. Kravet gælder nybyggeri.

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

(30 +1000/A) kWh/m² pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m² pr. år.

Befæstelsesgrad

8.2

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %. 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 126

11.1

Lokalplan nr. 126 tinglyst 4.9.2003 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 8e Frederiksberg.

Lokalplan 117

11.2

Lokalplan nr. 117, tinglyst 24.1.2003 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 8e Frederiksberg.

Private servitutter

11.3

De i servitutregørelsen, bilag 2, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, opføres.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirksomheder) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

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.

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

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Affaldshåndtering

12.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.8.

Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til §§ 4.3 - 4.7.

Opholdsarealer

12.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til §§ 7.1 - 7.6.

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.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

14. Vedtagelse

bemærkninger

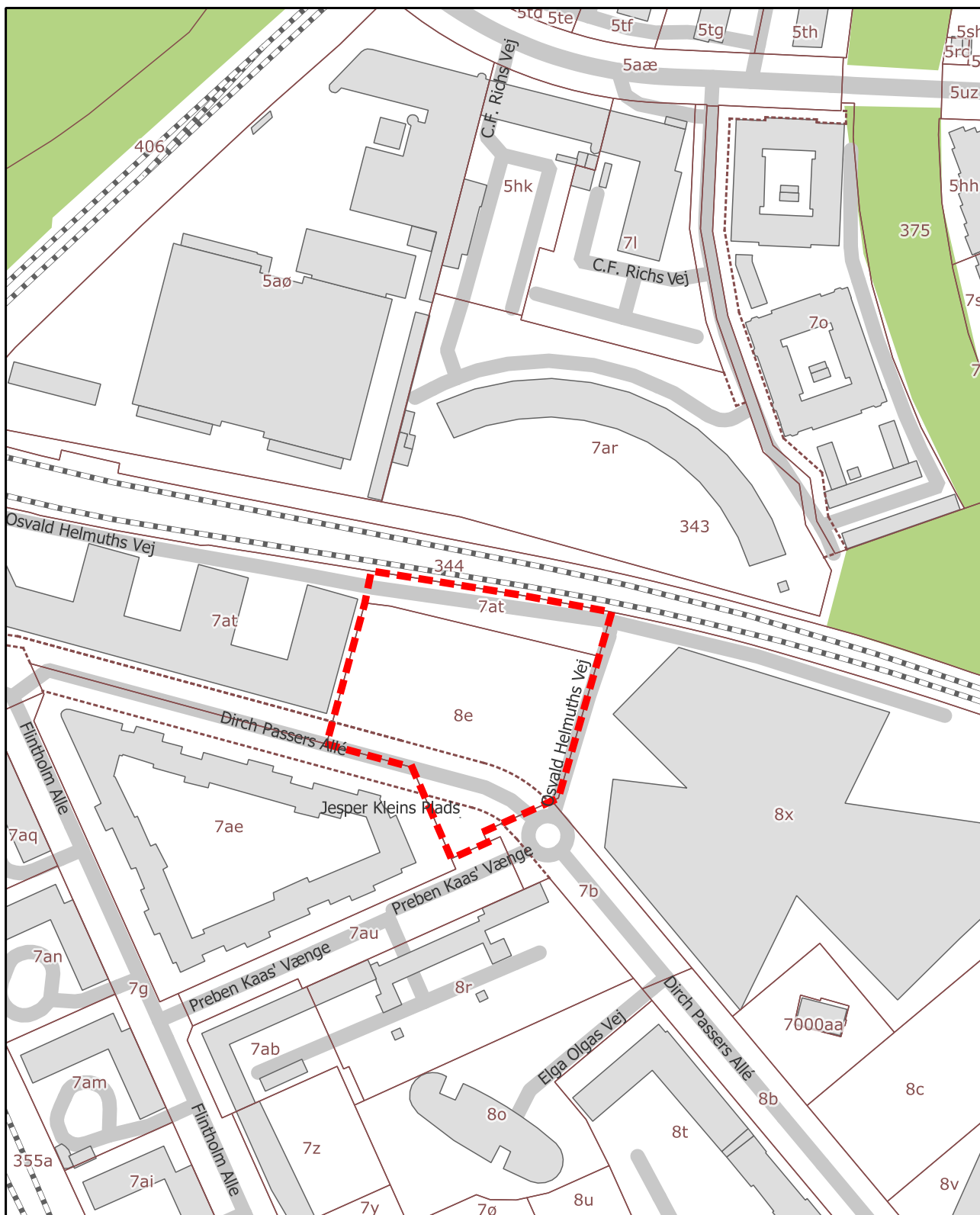
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 8. september 2014.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

KORTBILAG 1



 lokalplanområde

 Matrikel

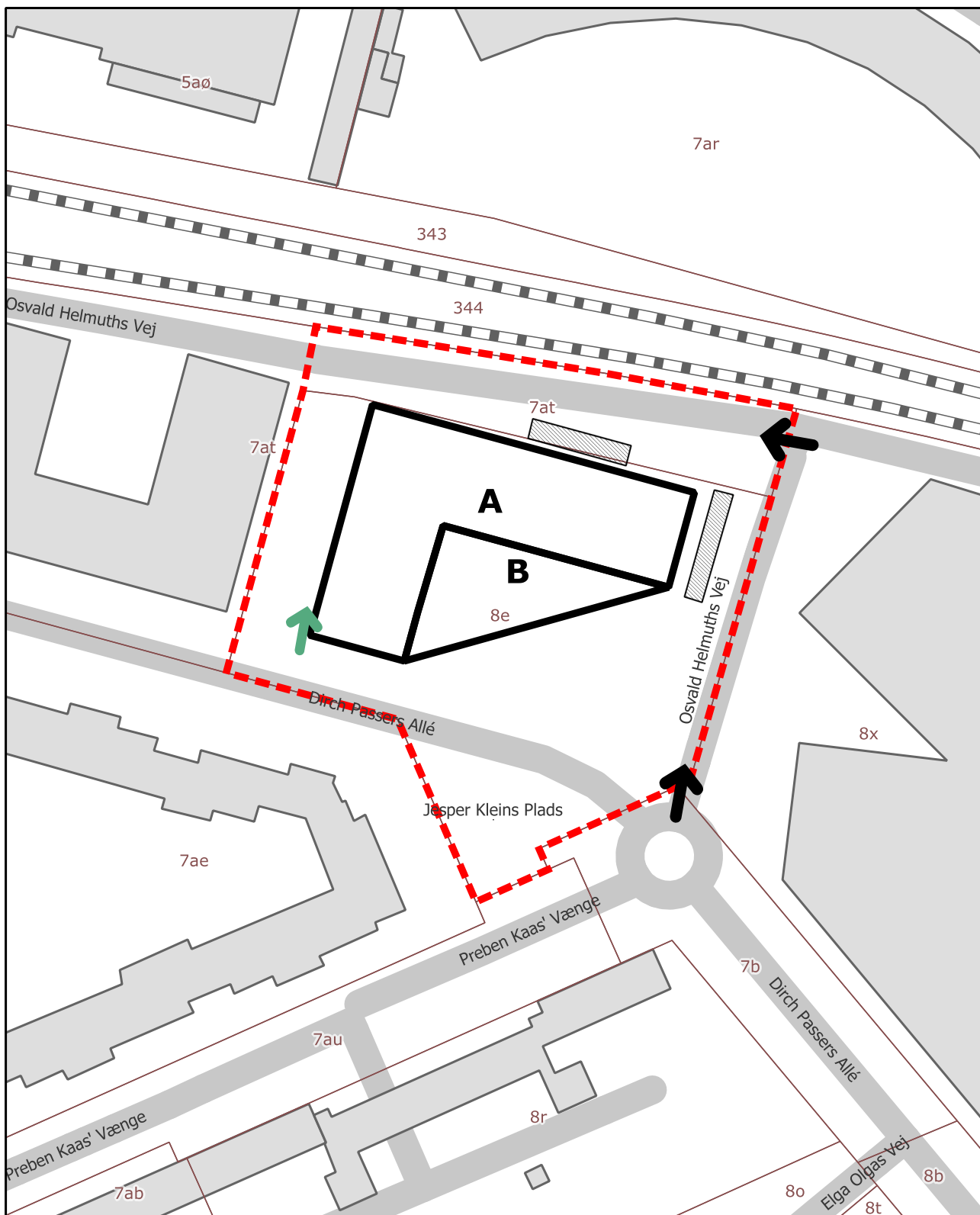
 optagetvej






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

K O M M U N E



KORTBILAG 2

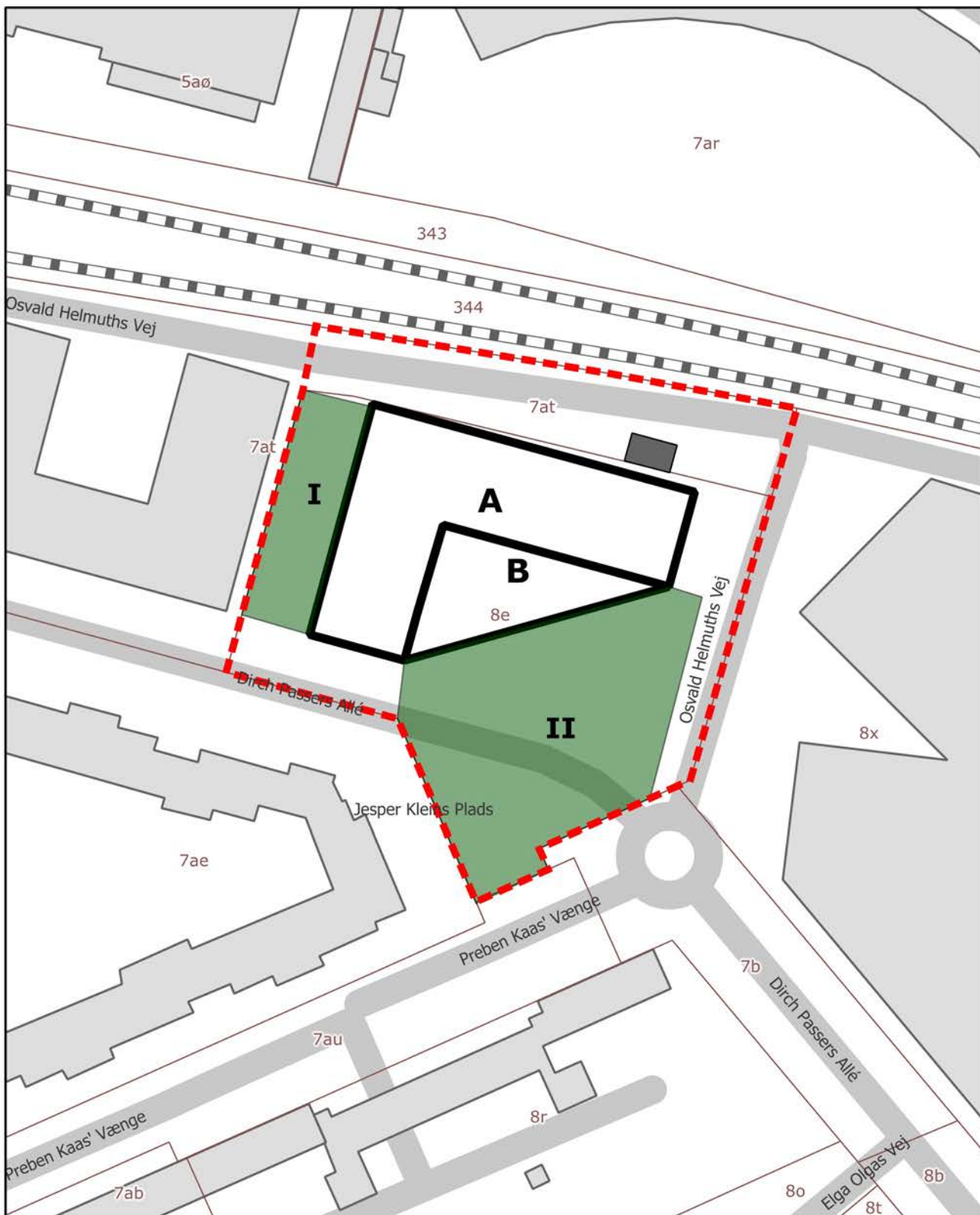


-  Lokalplanområde
-  Byggefelt
-  Cykelparkering
-  Vejadgang cykelkælder
-  Vejadgang

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



KORTBILAG 3



-  Lokalplanområde
-  Opholdsareal
-  Byggefelt
-  Renovation

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



