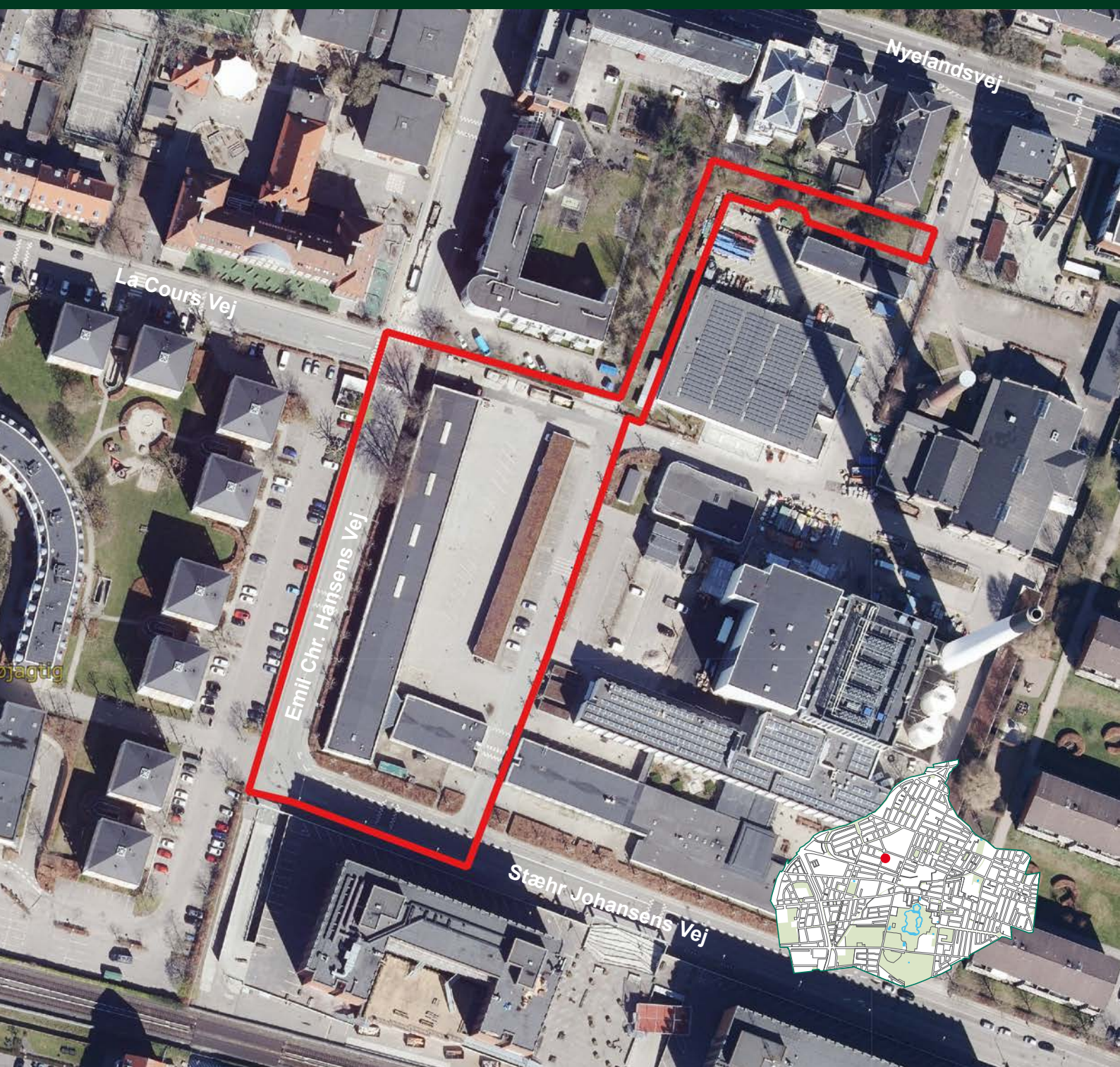




Kommuneplantillæg 2

for Emil Chr. Hansens Vej



Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 for Frederiksberg Kommune

Dette kommuneplantillæg omfatter del af rammeområde 4.T.3 og del af rammeområde 4.B.8.

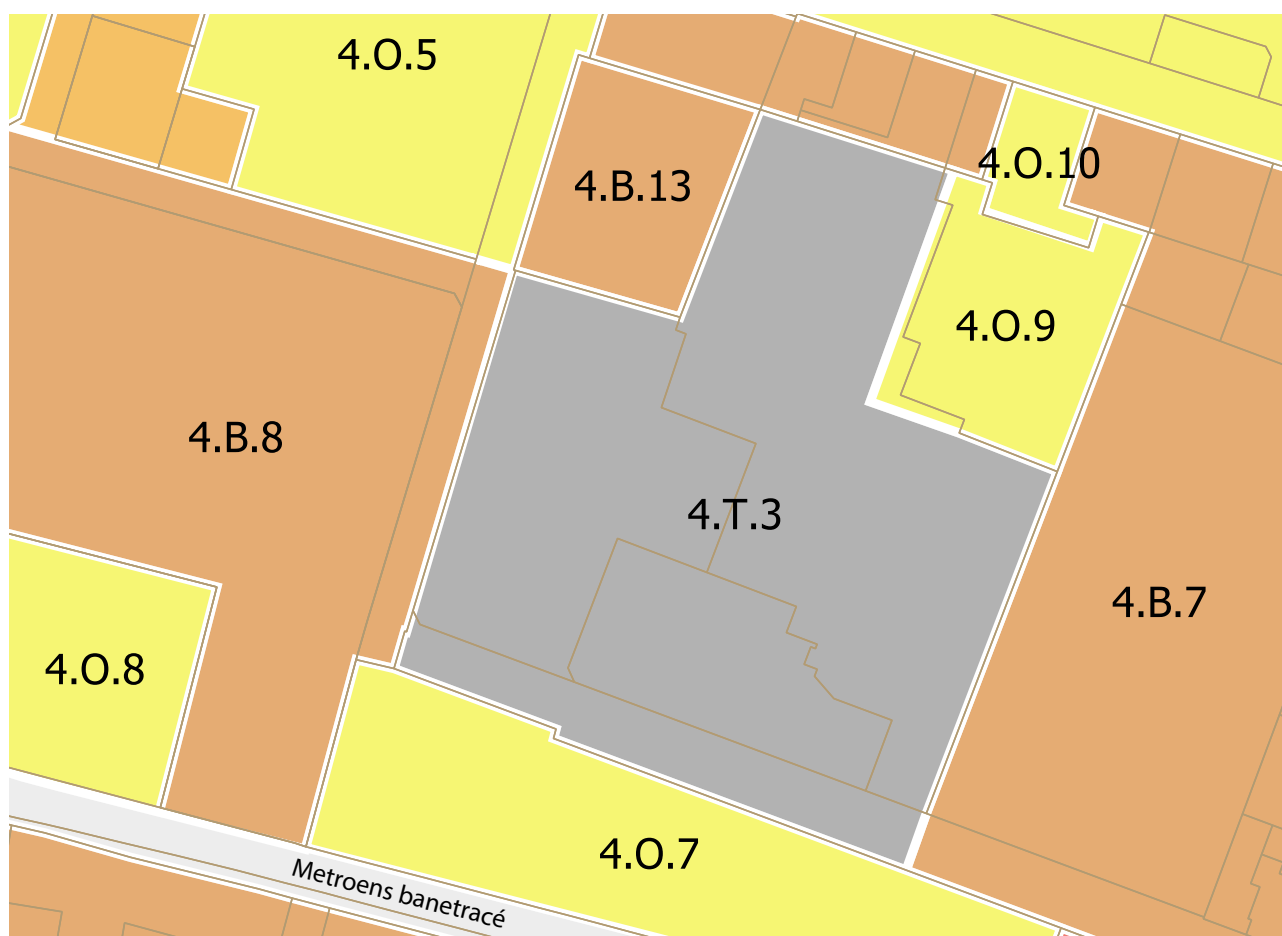
Rammeområde 4.T.3 er udlagt til Tekniske anlæg, kontor og serviceerhverv med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 3 etager. Rammeområde 4.B.8 er udlagt til Boligområde: etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Kommuneplantillægget udlægger et ny rammeområde 4.O.12, hvor der indgår en del af rammeområde 4.T.3 og en del af rammeområde 4.B.8. Det nye rammeområde giver mulighed for anvendelse til offentlige formål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 170 og en maksimal bygningshøjde på 5 etager.

Eksisterende rammeområder

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
4.B.8 Dalgas Have	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.T.3 Stæhr Johansens Vej	Tekniske anlæg, kontor- og serviceerhverv	110	3 etager	

Eksisterende rammeområder 4.B.8 og 4.T.3

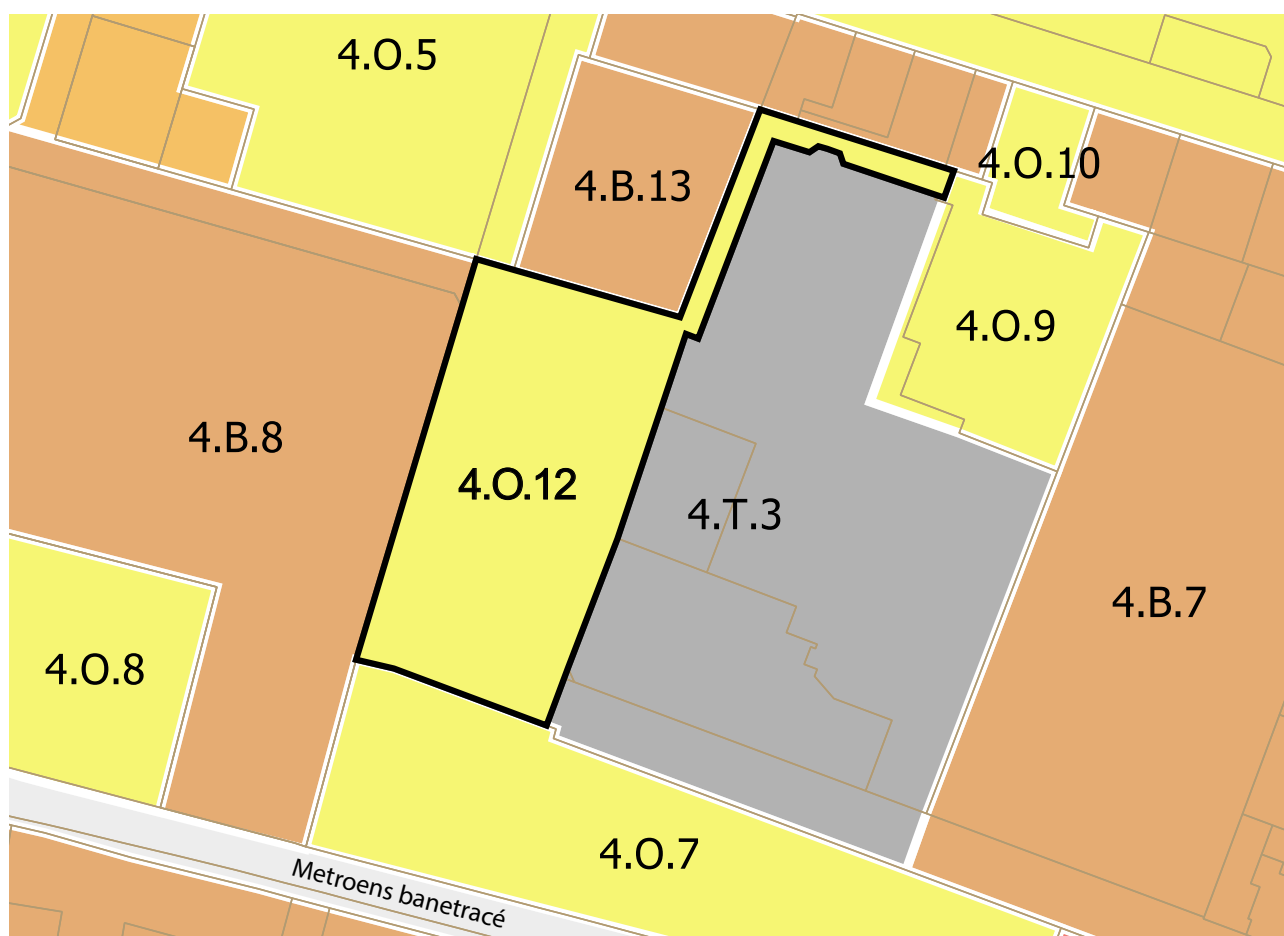


Eksisterende rammeområder 4.B.8 og 4.T.3

Nyt rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
4.O.12 Emil Chr. Hansens Vej	Offentlige formål: undervisningsformål, institutioner og særlige botilbud samt boliger i form af beskyttede boliger/plejecenter af almen karakter med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner, samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	170	5 etager	

Nyt rammeområde 4.O.12



Nyt rammeområde 4.O.12

Redegørelse

Baggrund for ændring af kommuneplanens rammer

Kommuneplan 2021 udlægger rammeområdet 4.T.3 Stæhr Johansens Vej til "Tekniske anlæg, kontor og serviceerhverv", med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 pct. og et maksimalt etageantal på 3. Den gældende ramme giver ikke mulighed for at opføre plejecenter og giver heller ikke mulighed for at øge bygningsmassen eller opføre højere bebyggelse. For at muliggøre opførelse af et nyt plejecenter og botilbud samt undervisningslokaler, er det nødvendigt at ændre anvendelsen af rammeområdet til offentlige formål og samtidig øge den maksimale bebyggelsesprocent samt gøre det muligt at opføre byggeri højere end 3 etager.

Rammeområdet omfatter derudover også en mindre del af rammeområde 4.B.8 (del af vejmatrikel nr. 7000dr) der er udlagt til Boligområde: etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 6.

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af vise arter

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rastepladser for bilag IV-arter, idét der er tale om et kommuneplantillæg som ændre området anvendelse fra tekniske anlæg, til offentlige formål, herunder rekreative. Området består derfor i høj grad af befæstede (asfalterede) arealer, som omdannes til bl.a. rekreative begrønnede arealer hvor der plantes flere nye træer.

I forhold til vildtforvaltningsloven, skal det forinden nedrivning af eksisterende bygninger eller fældning af eksisterende træ, undersøges om disse er yngle- eller rasteplads for flagermus.

Sikring af grundvandsressourcen

Kommuneplantillægget er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er desuden beliggende inden for BNBO (Boringsnært beskyttelsesområde). Der kan jf. kommunens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse ikke gives tilladelse til grundvandstruende aktiviteter indenfor BNBO områder. Området (sti for gående til Kedelhallen) grænser direkte op til indvindingsboring beliggende forholdsvis tæt ved vandværket. Boringen er beskyttet via særlig sikring. Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

Området er overalt beskyttet af et dæklag (beskyttende lerlag) på mellem 12-15 meter. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. Der må i overensstemmelse med kommunens politik ikke anvendes pesticider til driften af området. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Det vurderes samlet at de muligheder og anvendelse som kommuneplantillægget foreskriver ikke vil medføre en risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til en ringere beskyttelse i området.

Foroffentlighed

Da der ikke er truffet beslutning om ændring af i kommuneplanens rammeområde i en strategi, er der i henhold til lov om planlægning § 23 c, indkaldt ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet.

Fra 15. december 2021 til 12. januar 2022 har der således været indkaldt idéer og forslag, da rammeområdet i kommuneplanen ændre anvendelse, etageantal og bebyggelsesprocent.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 14.11.2022

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

Frederiksberg Kommune
By-, Kultur- og Miljøområdet
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bbe@frederiksberg.dk

Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

November 2022