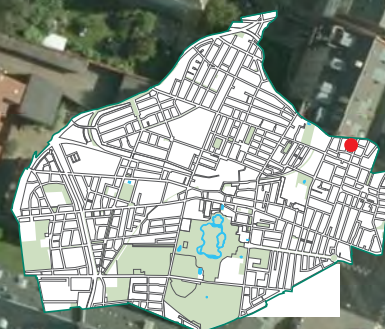
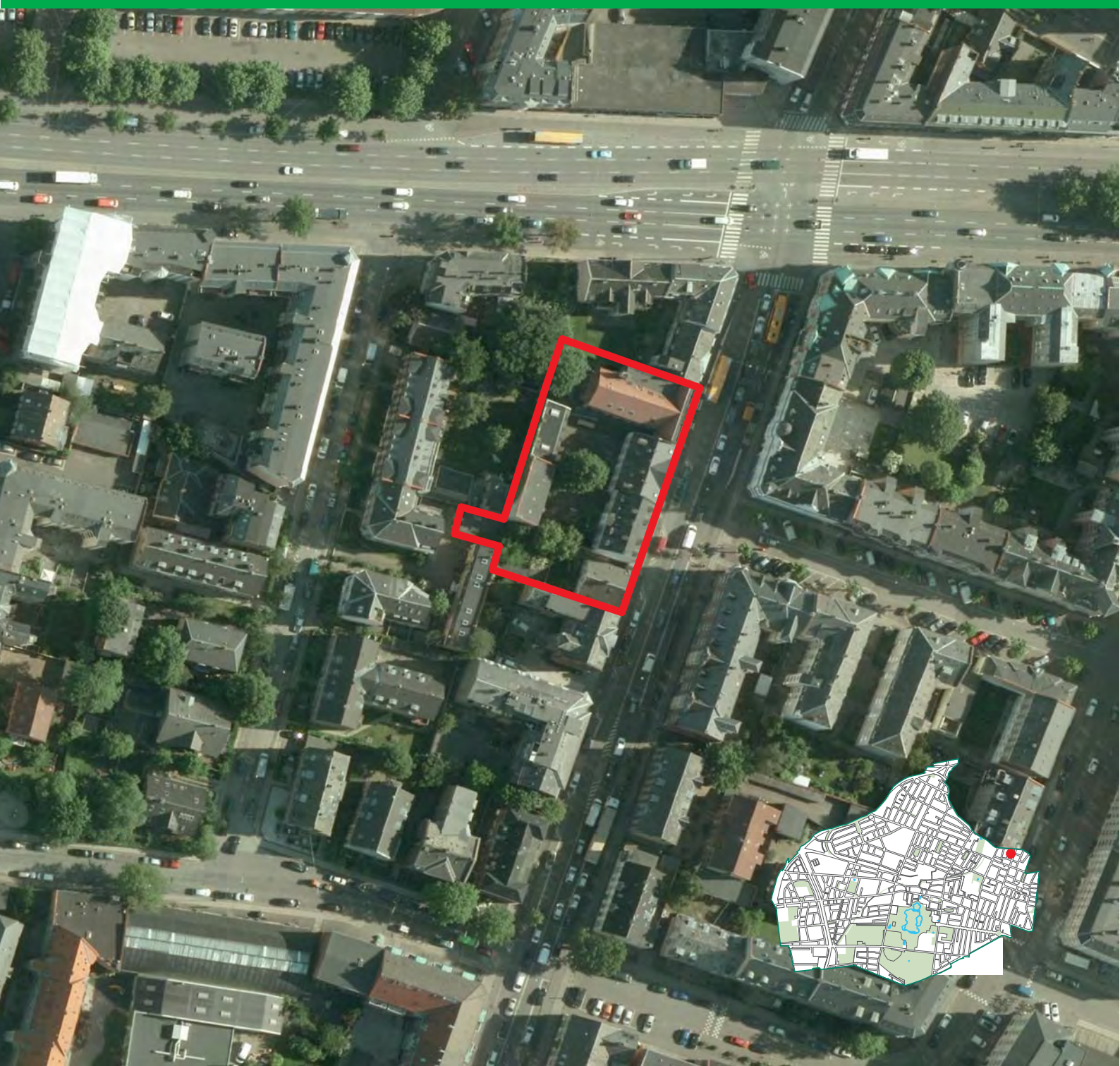




Helhedsplan og Lokalplan 181

for karréen Svanemosegårdsvej, Åboulevard og H. C. Ørsteds Vej



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 til 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

April 2014

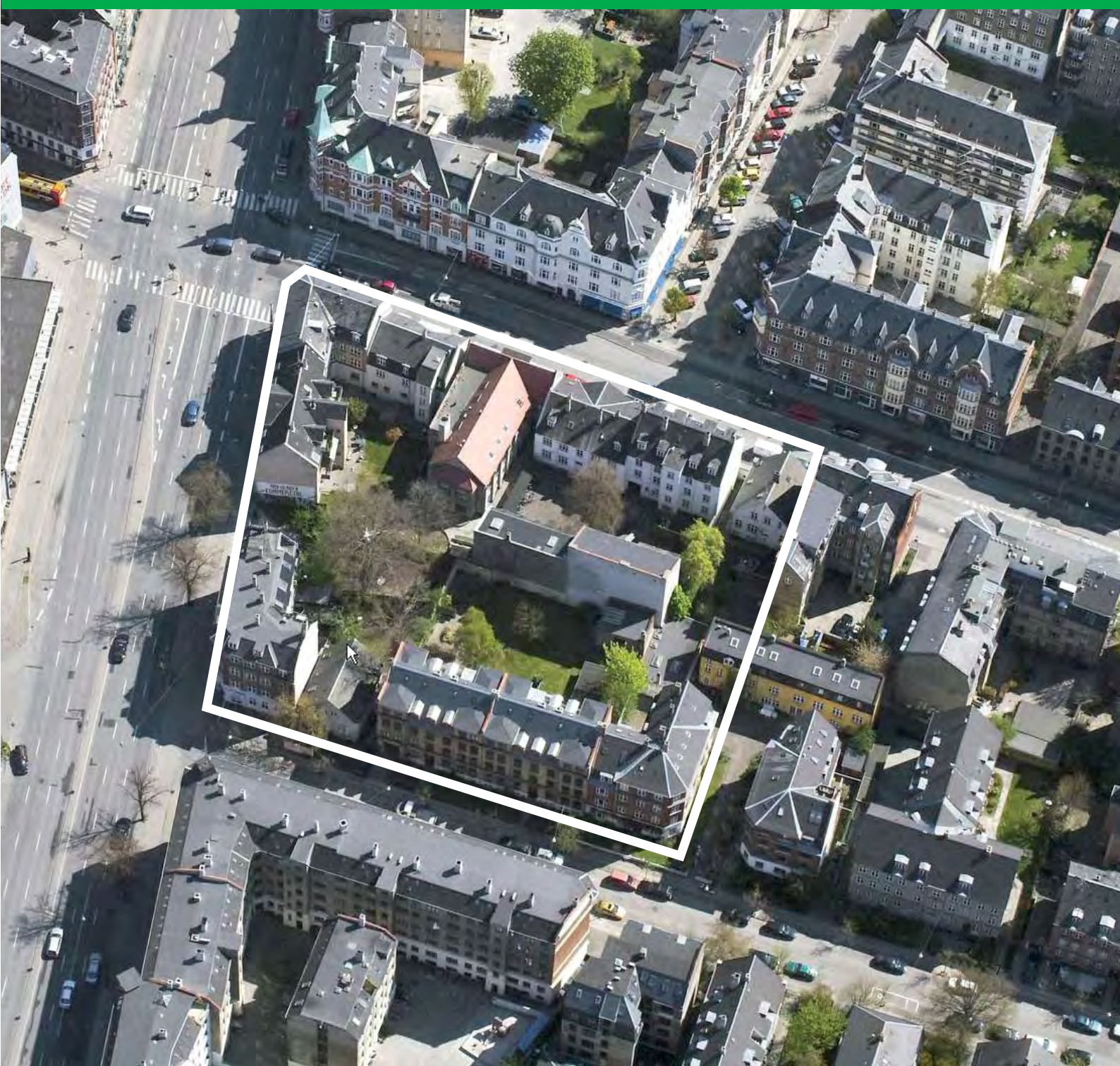
Helhedsplan og Lokalplan 181 for karréen Svanemosegårdsvej, Åboulevarden og H. C. Ørsteds Vej

INDHOLD

HELHEDSPLAN	7
indledning	9
eksisterende forhold	10
områdets historiske udvikling	10
Vision med helhedsplanen	14
Vision for fremtidige forhold	15
Bebyggelse	16
Friareal	24
Adgang, parkering og varelevering	29
Overordnet formål	29
LOKALPLAN 181	33
REDEGØRELSE	35
Indledning	35
Projekternes udformning	38
H.C. Ørsteds Vej	40
Miljøforhold	45
Forhold til til anden planlægning	46
Kommuneplan 2013	47
BESTEMMELSER	50
Lokalplanens formål	50
Områdets afgrænsning	50
Områdets anvendelse	51
Vej-, sti og parkeringsforhold	54
Bebyggelsens omfang og placering	56
Bebyggelsens ydre fremtræden	59
Ubebyggede arealer	65
Miljøforhold	67
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	67
Ophævelser af lokalplan og servitutter	68
Forudsætninger for ibrugtagning	68
Retsvirkninger	69
Vedtagelse	69
KORTBILAG 1	70
KORTBILAG 2	71
KORTBILAG 3	72
BILAG 4	73
BILAG 5	74
BILAG 6	78

FORSLAG TIL HELHEDSPLAN

for karréen Svanemosegårdsvej, Åboulevard og H. C. Ørsteds Vej



INDLEDNING

ET ATTRAKTIVT BOLIGOMRÅDE

Helhedsplanens overordnede formål er at sikre, at den nordlige del af karréen ved H. C. Ørsteds Vej, Åboulevard og Svanemo-segårdsvej kan færdigudbygges og udvikles til et attraktivt boligområde med flere boligformer, gode friarealer, klimatiltag samt forbedret butiksforsyning i lokalområdet.

Området var i Kommuneplan 2010 udlagt til offentlige formål, men ud fra en vurdering af de konkrete behov har det ikke vist sig hensigtsmæssigt at udnytte ejendommene til dette formål. På denne baggrund henvendte forvaltningen sig til ejerne af ejendommene med orientering om, at kommunen overvejede at ændre planstatus. I den efterfølgende høringsperiode modtog kommunen hørings svar med tilkendegivelser om, at man ønskede mulighed for opførelse af ungdomsboliger og dagligvarebutik. Efterfølgende har der været ansøgninger om yderligere boligbyggeri. De konkrete, ansøgte projekter er beliggende på ejendommene H. C. Ørsteds vej 63 og 65-69.

By- og Miljøudvalget besluttede For at sikre en sammenhængende løsning at lade udarbejde en helhedsplan for færdigudbygning af den nordlige del af karréen i en bebyggelsesmæssig helhed med den eksisterende bebyggelse og med en forbedring af friarealer samt forbedring af parkerings- og tilkørselsforhold.

Overordnet set er visionen med helhedsplanen at sikre kvalitet ved at "rydde op". Helhedsplanen har særligt fokus på 3 forhold; "Bebyggelse", "Friareal" samt "Adgang, parkering og varelevering". Under hvert af disse emner er der i helhedsplanen formuleret konkrete visioner for, hvordan bebyggelse, friareal samt trafikale forhold med adgang, parkering og varelevering ønskes. Bl.a. er intentionen, at de høje baggårdsbygninger fjernes samt at der etableres parkeringskælder under ny bebyggelse, hvorved der sikres plads til et større, fælles friareal i gården til gavn og glæde for alle karréens beboere.

Helhedsplanen danner baggrund for den konkrete planlægning af karréen. Helhedsplanen udmøntes på flere punkter i de efterfølgende lokalplanbestemmelser, mens andre søges gennemført via aftaler med bygherrer om infrastruktur og indretning af fælles friareal i gården.

Det er væsentligt at bemærke, at helhedsplanen er en langsigtet plan uden handlepligt. Alle bebyggelser i karréen kan koble sig til, når man vil - og hvis man vil.

EKSISTERENDE FORHOLD

OMRÅDETS HISTORISKE UDVIKLING

Området er beliggende i den nordøstlige del af Frederiksberg ved H. C. Ørsteds Vej, Svanemosegårdsvej og Åboulevard. Området er et tidligere erhvervs- og industriområde med garverier, læderfabrikker m.v. Sidst i 1700-tallet blev der anlagt en læderfabrik med tilknytning til Svanemosegård. Den fortsatte indtil ca. 1898, hvor virksomheden blev nedlagt og udlagt til etagebyggeri. Omkring 1900-tallet blev området omdannet fra erhvervs- og industriområde til boligområde, som det kendes i dag. Boligbebyggelsen i området var karakteriseret af villaer og etagebyggeri, bestående af fritliggende blokke i 2-3 etager.

Den nordlige del af H. C. Ørsteds Vej blev anlagt i 1867. Oprindeligt hed vejen Jernbanevej, da den tidligere blev gennemskåret af hhv. Nordbanen og Vestbanen, hvis veje skiltes ved Ladegården. I 1870 ændres navnet til H.C. Ørsteds Vej.

Den nordlige del af karréen ved H. C. Ørsteds Vej, Åboulevard og Svanemosegårdsvej, som helhedsplanen omfatter, blev opført omkring 1900-tallet, og sidenhen er bygningerne løbende blevet renoveret og erstattet af nybyggeri. Bygningsmassen er generelt blevet tættere, men der er fortsat en enlig villa på Svanemosegårdsvej i dag.

I 1916-17 blev biografen "Regina-teatret" opført på ejendommen H. C. Ørsteds Vej 69. Biografen lukkede i 1961, og efterfølgende blev ejendommen hovedkvarter for "Lillebilselskabet". På denne ejendom samt på H. C. Ørsteds Vej 63-67 lå den tidligere Gunnar Jørgensens Skole. Skolen gik konkurs og lukkede brat i 2006.

Den eksisterende bebyggelse inden for helhedsplanens område er i dag karakteriseret ved bebyggelse i 3-5 etager, dog er der villaer på Svanemosegårdsvej og H. C. Ørsteds Vej i blot 1½ etage. Bebyggelserne anvendes primært til boligformål med enkelte detailhandelsforretninger i stueetagerne. Facaderne på den eksisterende bebyggelse fremstår som pudset/blank mur, og bebyggelsen er i meget varieret vedligeholdelsesstand.

Nedenfor er vist oversigtskort, som viser områdets historiske udvikling.



Oversigtskort ca. 1880.



Oversigtskort ca. 1900.



Oversigtskort 1932.



Det tidligere garveri var lukket, og kun dele af bebyggelsen stod der endnu. I forgrunden ses udgravning til arkitekt E. Blichfeldts store etageejendom på hjørnet af Åboulevard og H. C. Ørsted Vej. Foto ca. 1898 - By-museet.



Luftfoto fra 2013, som viser helhedsplanens afgrænsning og den nærmeste kontekst. Ikke målfast.

Bebyggelse og byrum

H.C. Ørsteds Vej og Åboulevard er i området omkring helhedsplanen karakteriseret af karrébebyggelse i op til 6 etagers højde, der skaber veldefinerede gadeforløb. Dog brydes denne struktur flere steder i karréen ved lavere bygningshøjder samt huller i rækken af bebyggelse. Et af helhedsplanens mål er derfor at stramme karréen op og "lukke hullerne", således at karréen i volumen matcher den øvrige bebyggelsesstruktur og strammer gaderummene op.

Nedenfor er vist fotos af eksisterende forhold.



Foto af karréens nordøstlige hjørne ved H.C. Ørsteds Vej og Åboulevard.



Foto af eksisterende forhold set fra H.C. Ørsteds Vej.

Eksisterende forhold som ønskes forbedret

Den nordlige del af karréen fremstår usammenhængende og fragmenteret i forhold til den øvrige kontekst, og derudover er der konkrete forhold i gården, som helhedsplanen søger at forbedre. Det være sig:

- Dagslysforholdene ønskes forbedret – særligt ved ejendommene H.C. Ørsteds Vej 63 og 69. Dette kan ske ved at nedrive de høje baghusbebyggelser, som i dag giver store skygger i gården og på den øvrige bebyggelse.
- Byggetomten mod Åboulevard ønskes bebygget for at opstramme karréens facade mod vejen samt for at mindske støjgener i gården fra trafikstøj.
- De asfalterede flader i gården ønskes reduceret. Dette kan ske ved at etablere parkering i kælder, hvorved der frigives areal til ophold til karréens beboere.



Skråfoto af eksisterende forhold i den nordlige del af karréen ved H.C. Ørsteds Vej, Svanemosegårdsvej og Åboulevard.

VISION MED HELHEDSPLANEN

Den overordnede vision for helhedsplanen er at sikre, at den nordlige del af karréen ved H.C. Ørsteds Vej, Åboulevard og Svanemosegårdsvej kan færdigudbygges og udvikles til et attraktivt boligområde med flere boligformer, gode friarealer, klimatiltag samt forbedret butiksforsyning i lokalområdet.

Der er særligt 3 forhold, som helhedsplanen fokuserer på:

1. Bebyggelse

En bevidst stillingtagen til de fremtidige bebyggelsesforhold er et vigtigt parameter i realisering af helhedsplanen. Helhedsplanens visioner for den fremtidige bebyggelse giver udslag i flere konkrete forhold.

Der gives mulighed for at de store baggårdsbygninger i gården nedrives for at sikre lys og luft i gårdrummet samt for at give plads til et større, sammenhængende friareal. Endvidere præsenteres muligheden for, at byggetomten ved Åboulevard kan bebygges, hvorved karréen strammes op og støjen i gårdrummet mindskes væsentligt. Helhedsplanens intention er desuden, at utidssvarende byggeri erstattes med nyt og miljørigtigt byggeri. Endelig viser helhedsplanen potentialet for, at der kan opføres et større bygningsvolumen på hjørnet af H.C. Ørsteds Vej/Åboulevard, som markerer hjørnet og skaber en markant "byport" til Frederiksberg fra Åboulevard.

2. Friareal

Gårdrummet i karréen er i dag karakteriseret ved store baggårdsbygninger, befæstede flader til parkering og skyggefulde opholdsarealer samt mindre, private haver.

Visionen er at skabe et mere grønt og levende gårdmiljø og et større, sammenhængende friareal til gavn og glæde for karréens beboere. Dette sker bl.a. ved nedrivning af de høje baggårdsbygninger, hvorved gårdrummet åbnes op og der kommer mere lys til opholdsarealerne. En del af friarealet bliver etableret på taget af bebyggelsen til dagligvarebutik, og opholdsarealet bliver dermed hævet i forhold til det eksisterende terræn, hvorved arealet vil få mere sol - især i de sene eftermiddagstimer samt i ydersæsonerne. Desuden anlægges der parkeringskælder, og gårdrummet friholdes i højere grad for biler.

Der skal desuden indarbejdes klimatiltag, bl.a. ved at sikre lokal håndtering af regnvand samt mulighed for opsætning af solceller.

En vigtig pointe i forhold til realisering af helhedsplanen, og særligt idéerne om det fælles friareal, er, at planen skal bæres af frivillighed, dvs. der er ingen handlepligt, og alle kan koble sig til det fælles friareal, når man vil – og hvis man vil.

3. Adgang, parkering og varelevering

For at sikre det fælles friareal er det helhedsplanens ønske, at gården friholdes for biler, hvorfor parkering skal væk fra gården og etableres i kælder. Det er helhedsplanens vision, at der bliver etableret en parkeringskælder under ejendomme H.C. Ørstedsvej 65-69, og at nedkørsel til denne ligeledes sker fra H.C. Ørsteds Vej. Ved etablering af parkeringskælder kan de asfalterede flader i gården fjernes.

Varelevering til dagligvarebutikken skal desuden sikres, så der er mindst muligt gener for den øvrige trafik.

VISION FOR FREMTIDIGE FORHOLD

Realisering af helhedsplanens tiltag er vist på nedenstående illustrationer.

I dag er gården præget af spredt bebyggelse, og i de fremtidige forhold er karréen strammet op og der er etableret et større fælles friareal.

Eksisterende forhold



Gårdrummet er i dag opdelt og usammenhængende. De høje baghuse kaster skygge til begge sider og dele af gården er asfalteret.

Fremtidige forhold



Eksempel på, hvordan realisering af helhedsplanen kan se ud. Gårdrummet har fået en samlet bearbejdning og er blevet et nyt, samlende element med opholdsarealer, herunder et større hævet opholdsareal, og mulighed for fælleshus/orangeri.

BEBYGGELSE

OVERORDNET FORMÅL

Helhedsplanens overordnede formål med bebyggelsen er følgende:

- **At slutte karréstrukturen samt at sikre grundlag for god integration af ny bebyggelse i sammenhæng med eksisterende bebyggelse.** Dette sker ved at sikre byggemuligheder, som i omfang, volumen og etageantal, svarer til den øvrige bebyggelse i karréen, samt ved at sikre, at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til de omgivende huses karakter og arkitektur, gadebilledet og lokale behov for lys og luft.
- **At mindske støjgenerne fra Åboulevard** sker ved at muliggøre ny karrébebyggelse på ejendommen Åboulevard 37, som ikke er bebygget i dag. Ved bebyggelse på byggetomten minimeres støjen i gården, idet bebyggelsen vil virke som en støjskærm.
- **At sikre lys og luft i gårdrummet og et samlet fælles opholdsareal i gården** ved at muliggøre nedrivning af de høje baghusbebyggelser. Herved minimeres skyggegenerne på opholdsarealerne og den øvrige bebyggelse. Endvidere frigives areal til etablering af et samlet fælles opholdsareal.
- **At sikre, at gårdarealet i højere grad friholdes for biler** ved at give mulighed for etablering af en parkeringskælder.
- **At muliggøre etablering af butikker**, herunder en dagligvarebutik, for at forbedre butiksforsyningen og styrke det lokale butiksstrøg. Dette sker ved at udlægge areal til butikker langs H.C. Ørsteds Vej.
- **At skabe en markant "byport" til Frederiksberg fra Åboulevard**, som markerer hjørnet af karréen ved Åboulevard / H.C. Ørstedsvej ved at muliggøre etablering af et større bygningsvolumen på dette hjørne.
- **At sikre implementering af bæredygtige tiltag**, så som opførelse af lavenergibebyggelse, "grønne tage", etablering af solfangere/solceller m.v. Dette sikres ved at muliggøre nedrivning af utidssvarende byggeri og opførelse af nyt og miljørigtigt lavenergi-byggeri (klasse 2015 efter Bygningsreglementet). Desuden sikres mulighed for etablering af grønne tage til forsinkelse af regnvand, etablering af solfangere/solceller samt mulighed for opsamling af "gråt vand" til toilet skyl.

NORD



ÅBOULEVARD

Fremtidig ny
bebyggelse

Dagligvarebutik og
fælles tagterrasse

Ny bebyggelse
(6 etager + kælder)

Ny bebyggelse
(5 etager)

Nedkørsel
til p-kælder

SVANEMOSEGÅRDSVEJ

ADOLPH STEEN

H.C. ØRSTEDS VEJ

Situationsplan mål: 1:750

FREMTIDIGE BYGGEMULIGHEDER

Bebyggelsesprocenterne i området omkring karréen er i gennemsnit ca. 180. Umiddelbart øst for karréen er bebyggelsesprocenten højere (ca. 242), og en enkelt bebyggelse i karréen består af en enlig villa med en bebyggelsesprocent på blot 44. Helhedsplanen giver mulighed for bebyggelsesprocenter i karréen svarende til konteksten.



Illustration af bebyggelsesprocenterne i området. Mål: 1:1.000.

Volumenmodel

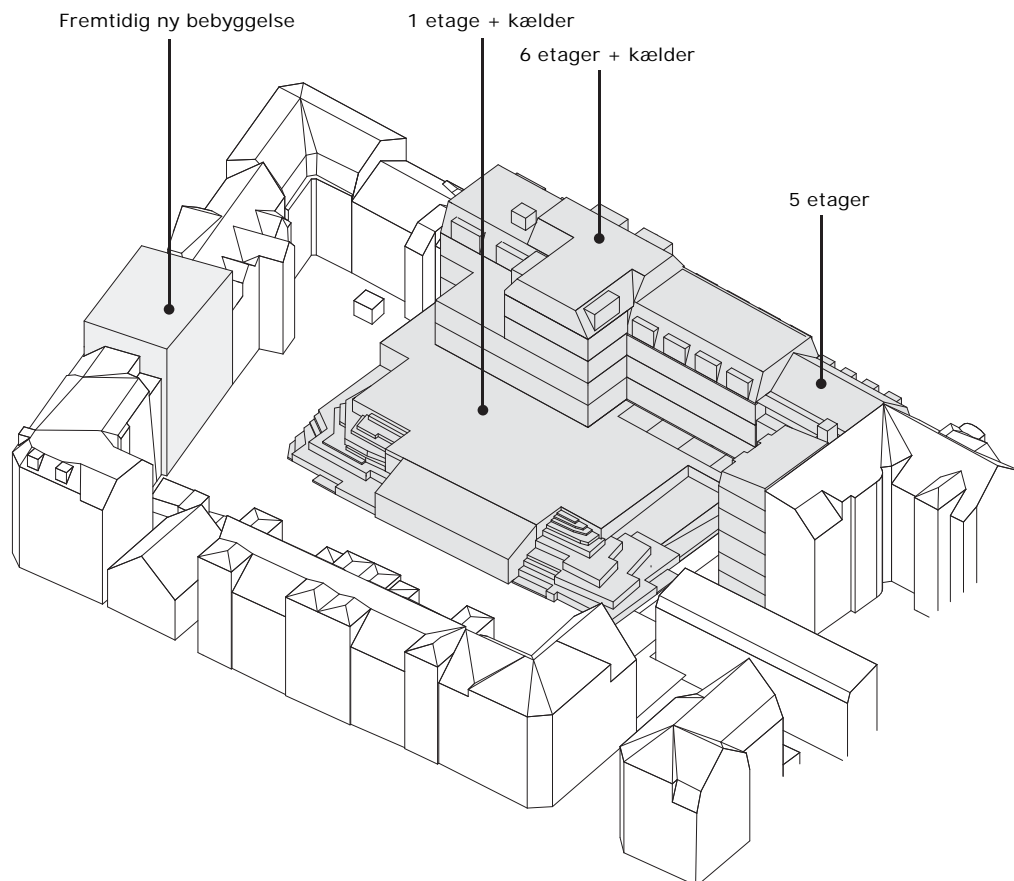
Overordnet søger helhedsplanen at stramme karréens usammenhængende struktur op ved at sikre byggemuligheder i form af bygningshøjde, etageantal og volumen, som svarer til konteksten.

Diagrammet nedenfor viser de fremtidige byggemuligheder, som helhedsplanen lægger op til.

Der er bl.a. mulighed for, at karréens facade mod H.C. Ørsteds Vej strammes op. Dette sker dels ved at muliggøre, at de høje baghusbebyggelser i gården nedrives til fordel for etablering af byggeri langs H.C. Ørsteds Vej i op til 6 etager. I stueetagen på ejendommene langs H.C. Ørsteds Vej gives endvidere mulighed for detailhandel, herunder en dagligvarebutik på H.C. Ørsteds Vej 65-69. På taget af dagligvarebutikken skal der etableres et fælles opholdsareal til beboerne i hele karréen.

Ligeledes er der mulighed for, at byggetomten på ejendommen Åboulevard 37 fyldes ud med ny bebyggelse, som både har facadevirkning og strammer karréen op. Bygningen vil virke som støjskærm i forhold til trafikstøj fra Åboulevard.

Endelig er der mulighed for, at hjørnet af H.C. Ørsteds Vej og Åboulevard kan markeres med en højere og mere markant bebyggelse, som vil medvirke til at skabe en "byport" til Frederiksberg fra Åboulevard.



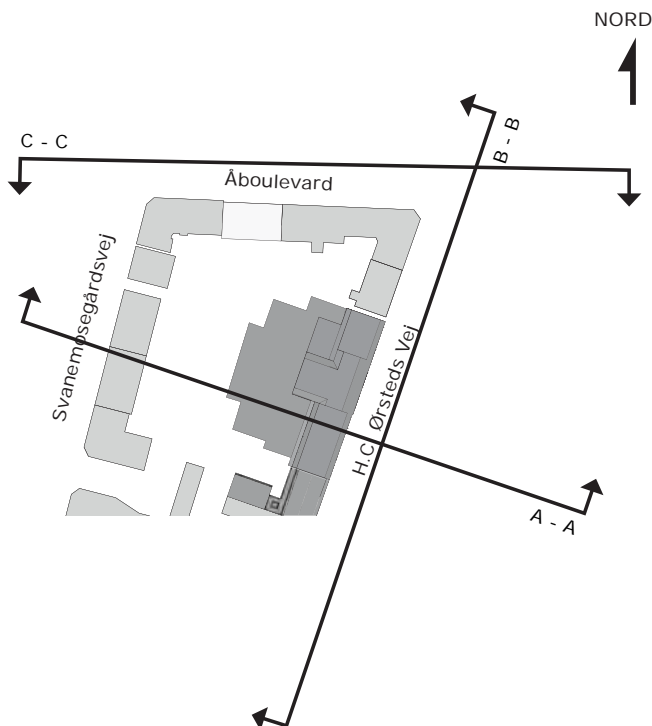
Rumlig illustration af de nye byggemuligheder i karréen.

BEBYGGELSESHØJDER I FORHOLD TIL KONTEKSTEN

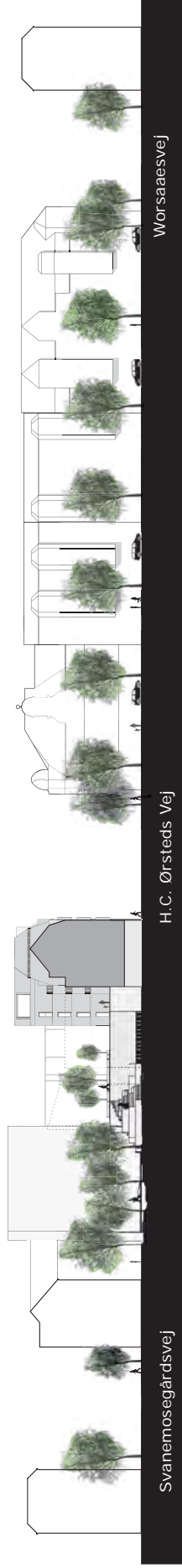
Når området omkring karréen betragtes som helhed, afviger bebyggelsen mellem H.C. Ørsteds Vej/Svanemosegårdsvej og Åboulevard/Steenwinkelsvej fra resten af de omkringliggende karréer ved at være forholdsvis lav og fragmenteret. Endvidere fremstår størstedelen af karréens facade mod Åboulevard usammenhængende og med hul i facaderækken.

Karréens usammenhængende karakter samt den på nogle steder manglende vedligehold er medvirkende til, at indgangen til Frederiksberg via H.C. Ørsteds Vej ikke er karakteriseret ved at være særlig attraktiv - på trods af at være ét af Frederiksbergs hovedstrøg.

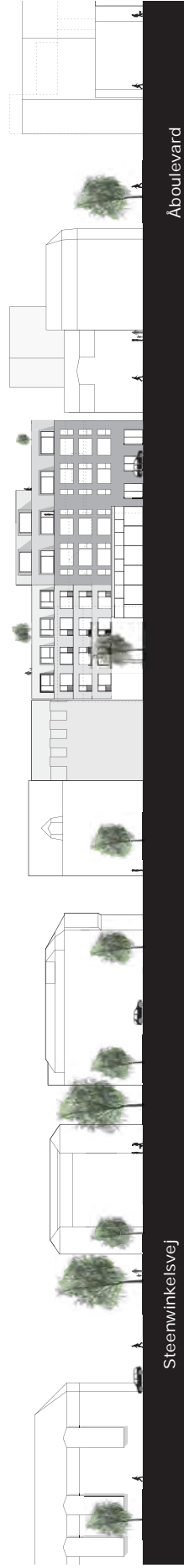
De nye bebyggelser, som helhedsplanen giver mulighed for, svarer i højde og proportioner til de øvrige bebyggelser i omgivelserne, således at der sikres sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Desuden er der mulighed for, at højden på bebyggelsen på hjørnet af Åboulevard og H.C. Ørsteds Vej kan øges, for at skabe en "byport" til Frederiksberg.



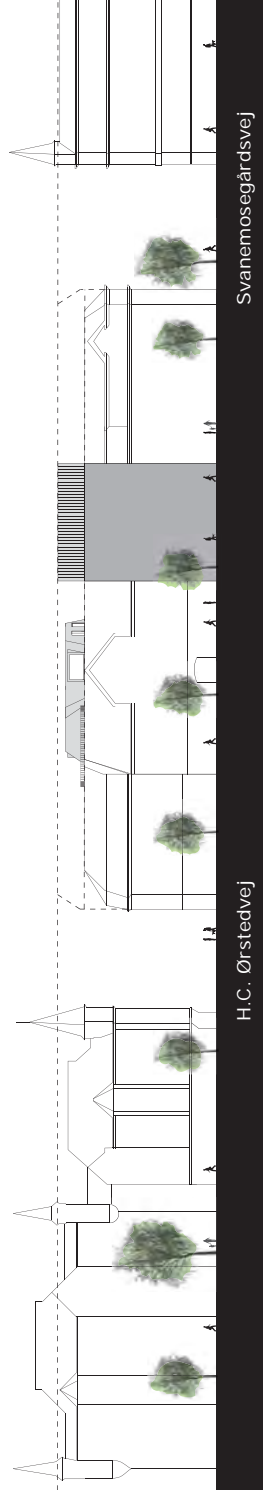
A - A Snit igennem karréen set i nordlig retning. Mål: 1:1.000.



B - B Opstalt af facaden mod H.C. Ørsted's Vej set i vestlig retning. Mål: 1:1.000.



C - C Opstalt af facaden mod Åboulevard set i sydlig retning. Mål: 1:1.000.

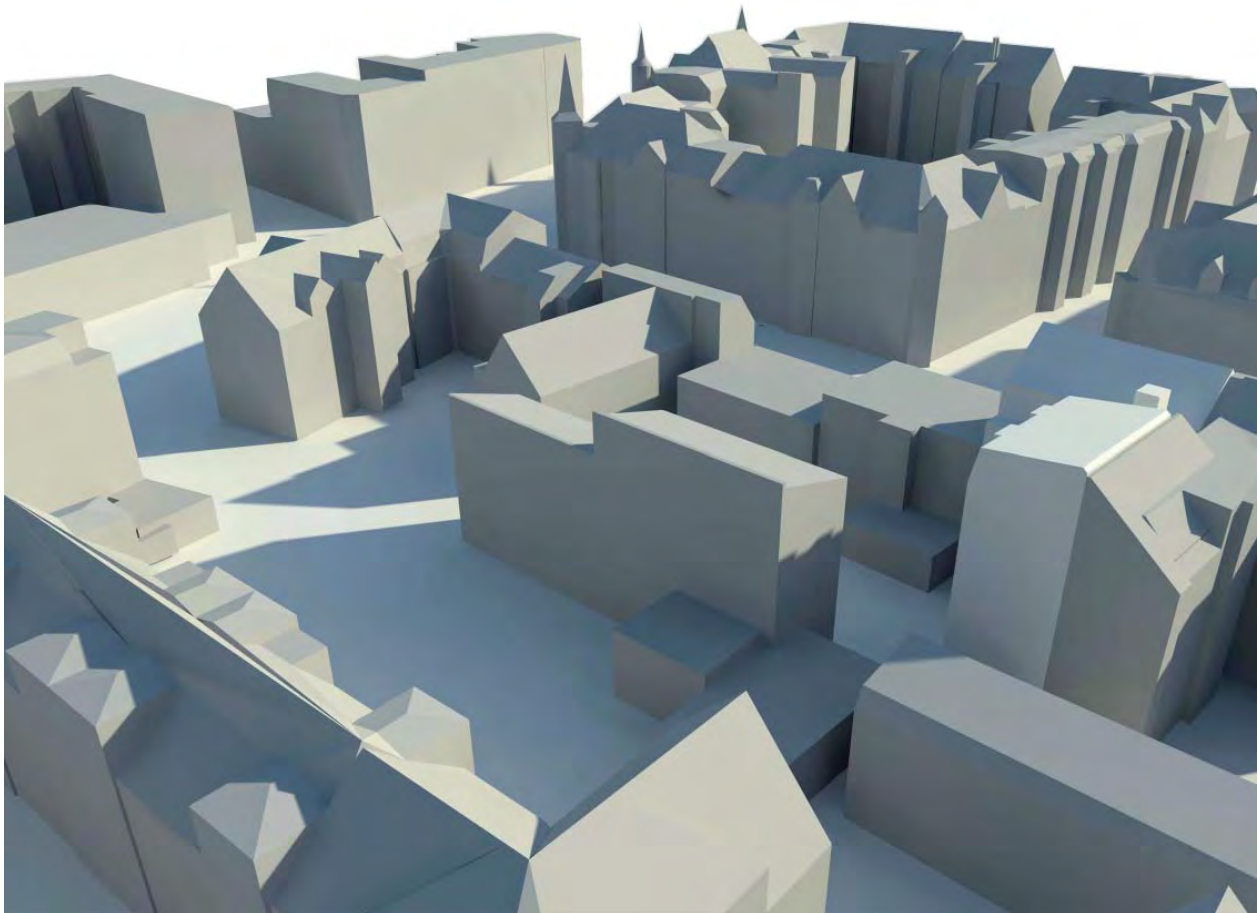
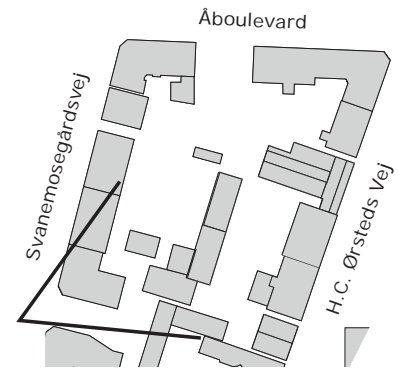


SKYGGEDIAGRAMMER

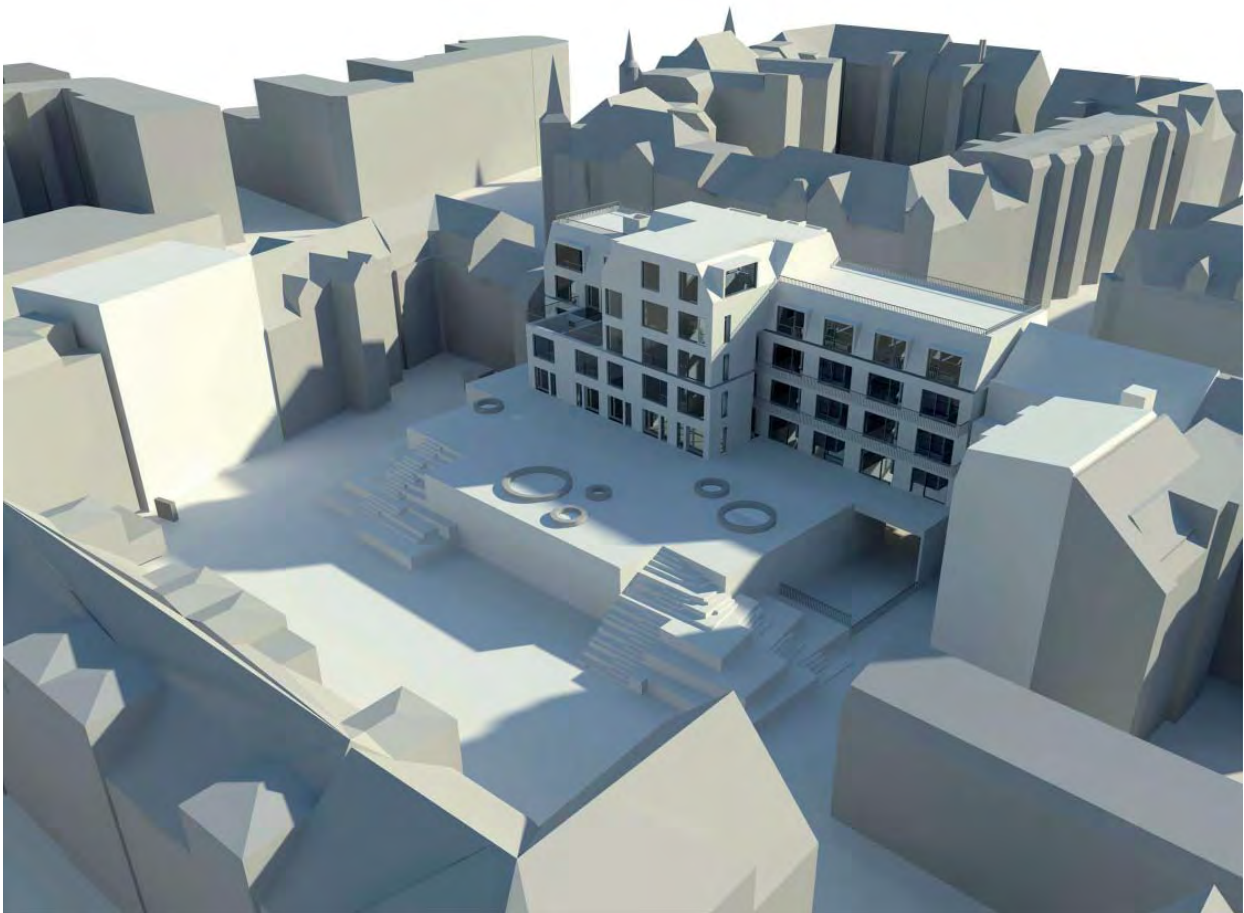
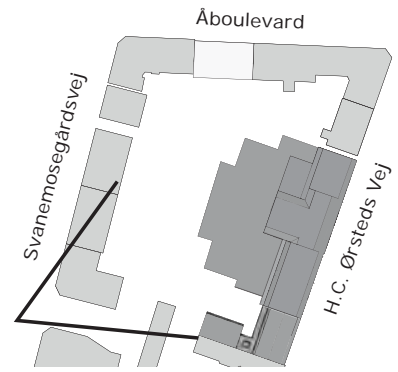
Helhedsplanens byggemuligheder har stor indflydelse på lys- og skyggeforholdene i gården. Nedenfor er vist 2 skyggevisualiseringer, som viser den eksisterende og foreslåede bebyggelses skyggevirkning d. 21. marts kl. 10.

Endvidere er der udarbejdet yderligere skyggevisualiseringer på øvrige tidspunkter af dagen såvel som året (Se bilag 1). Således vises skyggevirkningerne, hvor solen står både højt og lavt på himlen.

Generelt for skyggediagrammerne er, at de store baghuse i gården i dag medfører store skyggegener i helhedsplanområdet. I forbindelse med, at disse nedrives samt at der bliver etableret et fælles hævet opholdsareal på taget af dagligvarebutikken vil skyggegenerne vil blive væsentligt mindsket.



FØR: Skyggediagram, som viser de eksisterende forhold i gården set i nordøstlig retning. De høje baghuse giver skyggegener for de omkringliggende bygninger.



EFTER: Skyggediagram, som viser de fremtidige forhold i gården set i nordøstlig retning. Der er væsentligt mere sol på opholdsarealerne i gården end tidligere, ligesom bebyggelsen påvirkes af mindre skygge end tidligere.

FRIAREAL

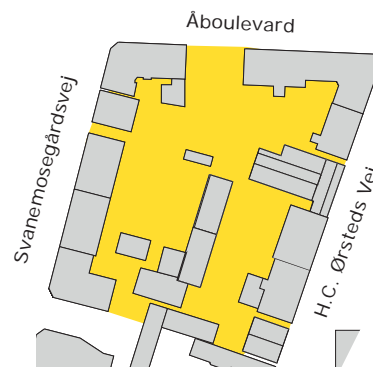
OVERORDNET FORMÅL

Helhedsplanens overordnede formål med friarealet er følgende:

- **At skabe et mere grønt og levende gårdmiljø og et samlet fælles opholdsareal til gavn og glæde for kar-réens beboere.** Dette sker bl.a. ved at muliggøre nedrivning af eksisterende baghusbebyggelse samt ved etablering af en parkeringskælder, hvorved gården i højere grad vil blive friholdt for biler.
- **At forbedre dagslysforholdene i gården og i bebyggelsen – særligt H.C. Ørsteds Vej 63 og 69.** Dette sker ved at muliggøre nedrivning af de høje baghusbygninger i gården, hvorved skyggegenerne vil blive væsentligt mindsket. Desuden vil der blive frigivet areal til etablering af fælles og private friarealer i gården.
- **At muliggøre etablering af et fælles opholdsareal med gode dagslysforhold** ved at muliggøre etablering af en tagterrassen oven på den nye dagligvarebutik. Idet opholdsarealet vil blive hævet over terræn vil dagslysforholdene blive forbedret væsentligt.
- **At mindske støjen i gårdrummet** ved at muliggøre bebyggelse på byggetomten ved Åboulevard samt ved at sikre etablering af en parkeringskælder. Parkeringskælderens vil sikre, at trafikstøjen i gården bliver væsentligt mindsket.
- **At sikre implementering af bæredygtighedstiltag**, så som indretning af fri- og opholdsareal til lokal afledning af regnvand (LAR).
- **At sikre mulighed for gennemførelse af den langsigtede plan uden handlepligt**, dvs. alle kan koble sig til, når man vil og hvis man vil.





FORSKELLIGE ZONER TIL OPHOLD

Gården foreslås opdelt i zoner af privat, semiprivat og fælles karakter. De private områder langs boligerne bibeholdes, mens centrum af gården bliver indrettet, så den har en fælles karakter, hvor der indbydes til fælles aktiviteter og ophold. Der foreslås indrettet et større, sammenhængende opholdsareal til karreens beboere, og størstedelen af dette areal foreslås etableret på taget af den nye bebyggelse til dagligvarebutik. Fra tagterrassen skal der etableres flere nedgange til gården, således at det er muligt at komme til det fra flere retninger.

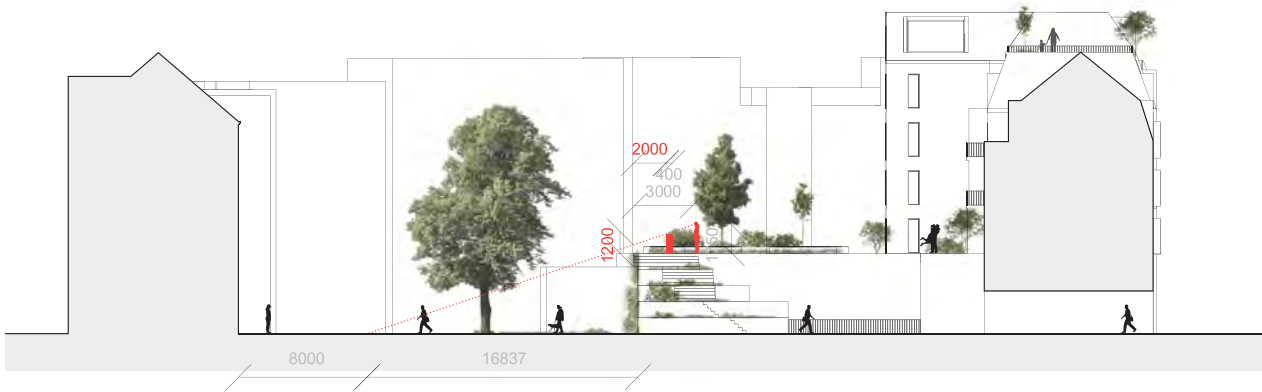
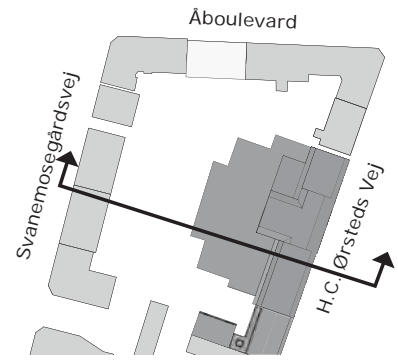


Eksisterende forhold i gården, som i dag udgøres af bebyggelse samt privat parkering og privat ophold på terræn.



-  Privat ophold på terræn
-  Privat ophold på altan/tagterrasse
-  Semiprivat ophold på terræn
-  Fælles ophold på tag

Princip for private og fælles zoner i gården. Mål: 1:500.



H.C. Ørsted Vej

Principalsnit, som viser gårdrummet. Mål: 1:500.



Rumlig illustration, som viser gårdrummets udstrækning og niveauer.

OPHOLDSAREALER

Helhedsplanens vision er at muliggøre, at gårdrummet åbnes op, så det bliver et stort fælles anlæg for alle karréens brugere og beboere.

På taget af dagligvarebutikken foreslås etableret en fælles tagterrasse til gårdens beboere. Tagterrassen er tænkt som en samlende del af gårdrummet, og adgang og ophold er tilskyndet. Gennem en landskabelig bearbejdning af et trappeforløb med flere opgange bindes tagterrassen sammen med gårdrummets eksisterende terræn. Trapperne mod tagterrassen foreslås udformet som en række vestvendte terrasseringer kombineret med et trappeforløb og en rampe.

Helhedsplanen rummer mulighed for, at der op ad den vestvendte mur til den fælles tagterrasse kan etableres orangeri, fælleshus eller lignende i gården til brug for beboerne.

For at skabe et miljø, hvor der er mulighed for at vælge til og fra i forhold til fællesskabet, foreslås etableret levende hække af varierende længde, på de steder, som i dag er adskilt af plankeværk og høje mure. Det er primært i den nordlige og vestlige del af gården. Denne del af gårdrummet vil fremstå mere privat og forventes primært udnyttet af de nærmest liggende ejendommers beboere. Her vil der være mulighed for at indrette sig efter egne behov med terrasser, legehuse, tørrepladser og lignende.



Eksempel på hævet opholdsareal.



Eksempel på fælleshus i gården.

BEPLANTNING OG KLIMATILTAG

Som et sammenbindende træk for hele gårdrummet samt som et klimatiltag, foreslås etableres et større regnbed med beplantning af blandede prydragræsser, stauder og mindre træer og buske, der er egnet til skiftet mellem våde såvel som tørre perioder. Vådområdet skal fungere som regnvandsopsamling og forsinkelsesbassin for karréens tagflader og belægningsers overfladeafvanding. Det frodige bed forventes at tilføre gårdrummet en høj rekreativ værdi, hvor børn kan lege, og alle kan følge den skiftende vandstand. For at området kan krydses tørskoet i våde perioder, foreslås etableret mindre hævede gangbroer.

Ud over regnbedet, ønskes mulighed for etablering af hævede plateauer, der hver især kan invitere til fælles ophold med grill, legeområder og sport. De hævede felter kan have forskellige belægnings og kanterne kan bearbejdes, så de på egnede steder indrettes til ophold med integrerede siddepladser.

Gårdrummet forventes at blive realiseret etapevist, således at de enkelte ejere/boligforeninger kan koble sig til det fælles område efter lyst og behov. Det er dermed ikke et krav at omdanne hele karréen samlet, men i stedet et projekt, man kobler sig på, når interessen, tiden og midlerne er til det.

De eksisterende træer bevares og kan evt. suppleres med mindre birketræer eller andet. De eksisterende haver bevares også, i det omfang de enkelte grundejere ønsker det.



Eksempel på grønt gårdrum.



Eksempel på lokal afledning af regnvand.



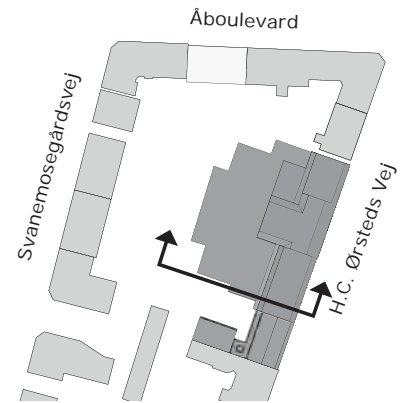
Eksempel på regnvandsbed.

ADGANG, PARKERING OG VARELEVERING

OVERORDNET FORMÅL

Helhedsplanens overordnede formål med adgangs-, parkerings- og vareleveringsareal er følgende:

- **At frigøre areal i gårdrummet til etablering af opholdsarealer** sker ved at muliggøre etablering af en parkeringskælder til beboere samt til kunder og personale til dagligvarebutikken, hvorved de asfalterede flader i gården fjernes.
- **At mindske støjgener fra bilparkering og varelevering på opholdsarealer i gården.** Dette sikres ved etablering af en parkeringskælder samt ved at sikre, at varelevering udelukkende sker på H.C. Ørsteds Vej, hvor bebyggelse vil virke som en støjskærm.



Principsnit med nedkørsel til parkeringskælder under H.C. Ørsteds Vej 65-69. Mål: 1:250.

NORD



ÅBOULEVARD

SVANEMOSEGÅRDSVEJ

Udstrækning parkeringskælder

Indgang cykel-P
Nedkørsel
til p-kælder

ADOLPH STEENS ALLÉ

H. C. ØRSTEDS VEJ

Situationsplan mål: 1:750.

FORSLAG TIL LOKALPLAN 181

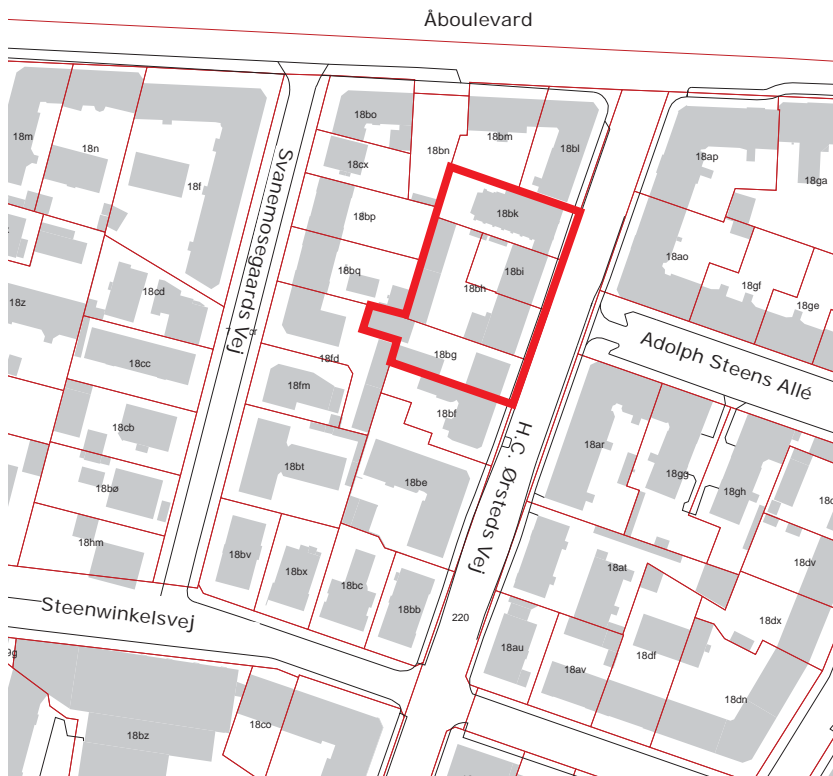
for karréen Svanemosegårdsvej, Åboulevard og H. C. Ørsteds Vej



REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til boligformål med mulighed for detailhandel ved H.C. Ørsteds Vej. Hensigten er at samle og stramme op på karréen samt skabe en højere kvalitet i gårdrummet med et større sammenhængende areal og mere lys og sol

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive bygningerne på matr. nr. 18bg, 18bh, 18bi og 18bk, således, at lokalplanens formål om at muliggøre opførelse af bebyggelse til ca. 35 helårsboliger samt ca. 1300 m² detailhandel kan realiseres.

Den nye bebyggelse skal opføres med en høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne. Det er endvidere lokalplanens formål, at der etableres fælles adgangsforhold og en fælles parkeringsløsning for de nye projekter i karréen, ligesom der skal skabes fælles attraktive opholdsarealer for beboerne i hele karréen.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2, som vist på kortbilag 1 bagerst i lokalplanen. I delområde 1 kan der opføres kollegie- og ungdomsboliger i op til 5 etager.

I delområde 2 kan der opføres bebyggelse til kollegie- og ungdomsboliger, familieboliger og detailhandel. Bebyggelsen må være op til 6 etager. Stueetagen kan benyttes til butik, restaurant eller café eller kontor og serviceerhverv.



Kort over delområde 1 og 2

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse, idet H. C. Ørsteds Vej 65 og 67 er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2013, med en bevaringsværdi på 4 (på en skala på 1-9, hvor 1 er det højeste). Dog er bygningerne i dårlig stand og vurderes ikke at bidrage arkitektonisk eller byrumsmæssigt til oplevelsen af H. C. Ørsteds Vej. Med nærværende lokalplan gives der på den baggrund mulighed for at nedrive de bevaringsværdige bygninger.

De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 1.

Træer der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Trafik og parkering

Lokalplanen udlægger ca. 45 p-pladser til biler, heraf mindst 4 handicapparkeringspladser.

I forbindelse med etablering af studieboliger er parkeringsbehovet analyseret og sammenholdt med den forventede brug af de p-pladser der etableres til detailhandel.

Frederiksberg Kommune vurderer, at der i nogen udstrækning vil være mulighed for dobbeltudnyttelse af p-pladserne til detailhandel. P-pladserne vil således blive benyttet til kunder til detailhandelsbutikken i dagtimerne, mens beboere i studieboligerne vil kunne benytte p-pladserne i aften-, natte- og morgentimerne. Det vurderes videre at lokalplanområdets stationsnære beliggenhed og de gode offentlige trafikforbindelser vil være medvirkende til at nedsætte behovet for p-pladser til kollegie- og ungdomsboliger. På baggrund af ovenstående, bør der etableres ca. 3 p-pladser til kollegie- og ungdomsboligerne.

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 2013 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2013, 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.

I overensstemmelse med kommuneplan 2013 skal der anlægges parkeringspladser svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 200 m² til kollegie- og ungdomsboliger
- 1 pr. 200 m² ældre- og plejeboliger,
- 1 pr. 50 m² erhvervsformål.

Lokalplanen fastlægges at p-pladserne skal anlægges i p-kælder under delområde 2. P-pladserne dækker behovet til både delområde 1 og 2 samt genetablering af de pladser fra H.C. Ørsteds Vej der nedlægges ved etablering af adgang til p-kælder og læssezone til varelevering. Adgang til p-kælderen sker fra H. C. Ørsteds Vej.

Der er udarbejdet en redegørelse for de trafikale konsekvenserne af etablering af boliger og detailhandel. Opførelse af nyt byggeri i lokalplanområdet vil give anledning til en mertrafik på ca. 560 bilture til og fra området på hverdage. På baggrund af redegørelsen og den samlede løsning for adgang til parkering, varelevering og trafikafvikling vurderer By- og Miljøområdet, at den trafikale ændring vil kunne mærkes lokalt i myldretiden men, at trafikken fortsat vil afvikles hensigtsmæssigt.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

Ved opførelse af detailhandelsbutik i delområde 2 skal der etableres mulighed for varelevering på H. C. Ørsteds Vej. For at sikre etablering af læssezone til varelevering indgås der, parallelt med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, en udbygningsaftale mellem Frederiksberg Kommune og ejer af 18bk, 18bi og 18bh.

Udbygningsaftalen fastlægger placeringen af overkørsel til parkeringskælderen i delområde 2 og placeringen af læssezone til varelevering. Desuden fastlægges H. C. Ørsteds Vejs øvrige indretning i området udfor H. C. Ørsteds Vej 63-69.

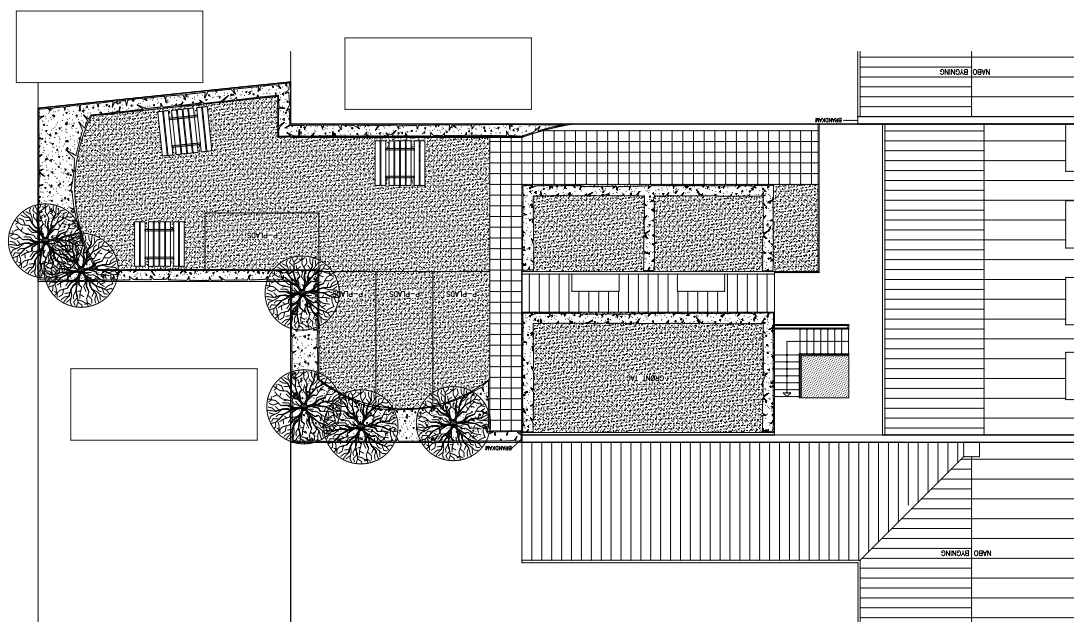
Udbygningsaftalen indgås for sikre hensigtsmæssig trafikafvikling på H. C. Ørsteds Vej, skabe adgang til parkering og sikre mulighed for at etablere læssezone til varelevering til detailhandel.

Der er udarbejdet en redegørelse for de trafikale konsekvenserne af etablering af boliger og detailhandel. Opførelse af nyt byggeri i lokalplanområdet vil give anledning til en mertrafik på ca. 560 bilture til og fra området på hverdage. På baggrund af redegørelsen og den samlede løsning for adgang til parkering, varelevering og trafikafvikling vurderer By- og Miljøområdet, at den trafikale ændring vil kunne mærkes lokalt i myldretiden men, at trafikken fortsat vil afvikles hensigtsmæssigt.

PROJEKTERNES UDFORMNING

BESKRIVELSE AF PROJEKT I DELOMRÅDE 1

I delområde 1 giver lokalplanen mulighed for, at der kan opføre en bebyggelse i maks. 5 etager plus tagterrasse. Bebyggelsen består af en facadebygning der indgår i karréen og et gårdhus der, sammenbygget med nabobebyggelsen, rækker ind i gården. Delområde 1 kan bebygges med ca. 1000 m² og en bebyggelsesprocent på højst 180.



H. C. Ørsteds Vej

Disponering og anvendelse

Bebyggelsen disponeres så der i stueetagen mod H. C. Ørsteds Vej er mulighed for 150 m² detailhandel f.eks butik eller café og restaurant. Mod H. C. Ørsteds Vej vil det også være muligt at indrette kontor- og serviceerhnev i stueetagen og på 1. sal. Det er ikke muligt at indrette boliger i stueetagen mod H. C. Ørsteds Vej. Bebyggelsen består i øvrigt af kollegie- og ungdomsboliger, hvoraf 2 indrettes til handicappede.



Facader

Bebyggelsen skal opføres med lette facadeelementer med franske altaner og træpartier bestående af skodder og lameller. Øverste etage og tag udføres i zinkbeklædte overflader med stående kviste og franske altaner.



Klima og energi

Bebyggelsen skal opføres som energiklasse 2015 byggeri. Der skal desuden etableres grønt tag på gårdhuset og gavlen på gårdhuset begrønnes med lodret have.



Parkering

Parkering til bebyggelse i delområde 1 skal etableres i p-kælder under delområde 2.

Opholdsarealer

Der skal indenfor delområde 1 anlægges 30 % opholdsarealer til kollegie- og ungdomsboliger. Opholdsarealerne i delområde 1 skal indrettes med beplantning og græsarealer. Der skal endvidere etableres opholdsarealer i tilknytning til altangangene og der skal være direkte og nem adgang til tagterrassen i delområde 2. Belægninger udføres som gennemtrængelige, således af overflade vand ikke føres til kloak.

Altaner, tagterresser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Projektets bidrag til kvarteret

Projektet vil med butiksklokalet bidrage til bylivet på H.C. Ørstedes Vej, og kollegie- og ungdomsboligerne vil bakke op om Frederiksberg Kommunes ønske om at styrke byens videns- og uddannelsesmiljø.

BESKRIVELSE AF PROJEKT I DELOMRÅDE 2

I delområde 2 giver lokalplanen mulighed for, at de eksisterende baghuse rives ned således, at der kan opføres ny bebyggelse.

Disponering og anvendelse

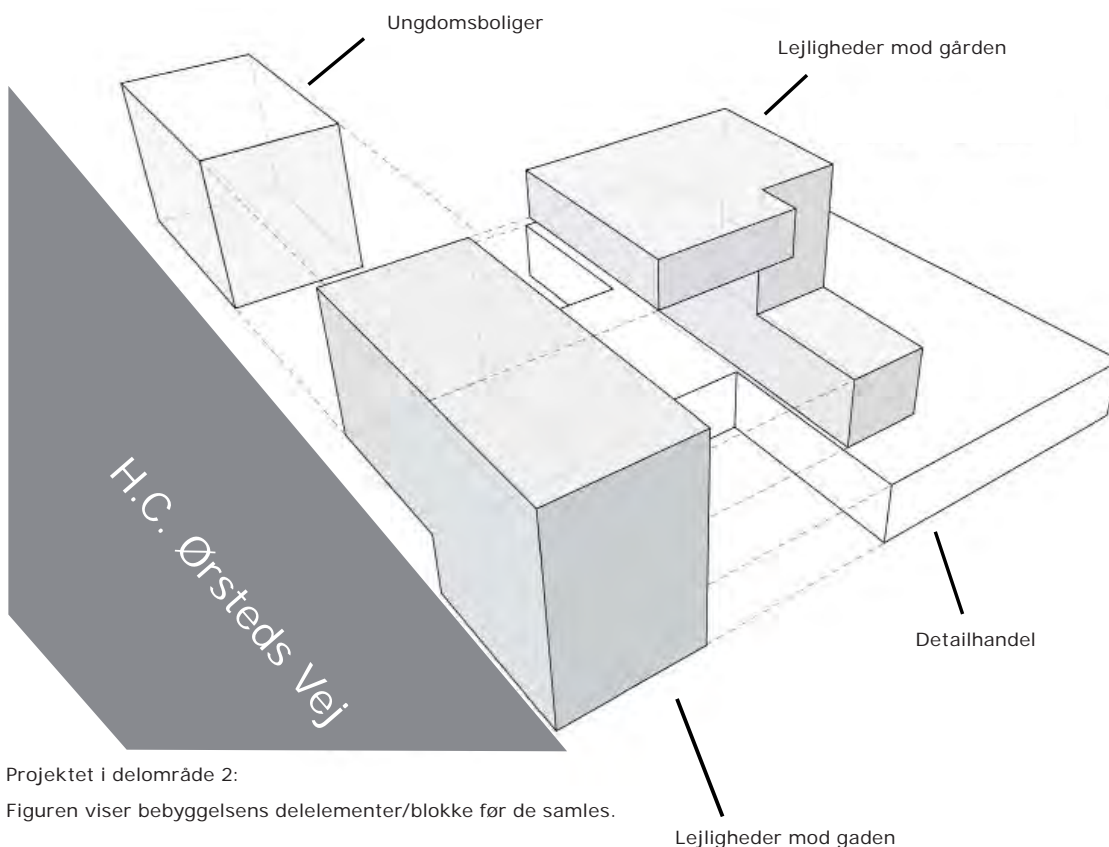
Bebyggelsen skal være en karrébebyggelse der indpasser sig i bebyggelsesstrukturen langs H.C. Ørsteds Vej og have en varierende højde, dog i maks. 6 etager. Lokalplanen giver mulighed for, at den nederste del af bebyggelsen udgøres af en detailhandelsbutik der optager det meste af delområde 2's areal. Detailhandelsbutikken må maks opføres i en højde af 5,5 m.

Oven på detailhandelsbutikken opføres karrébebyggelsen langs H.C. Ørsteds Vej som beskrevet ovenfor, mens der mod gården gives mulighed for, at opføre et gårdhus i henholdsvis 3 og 6 etager.

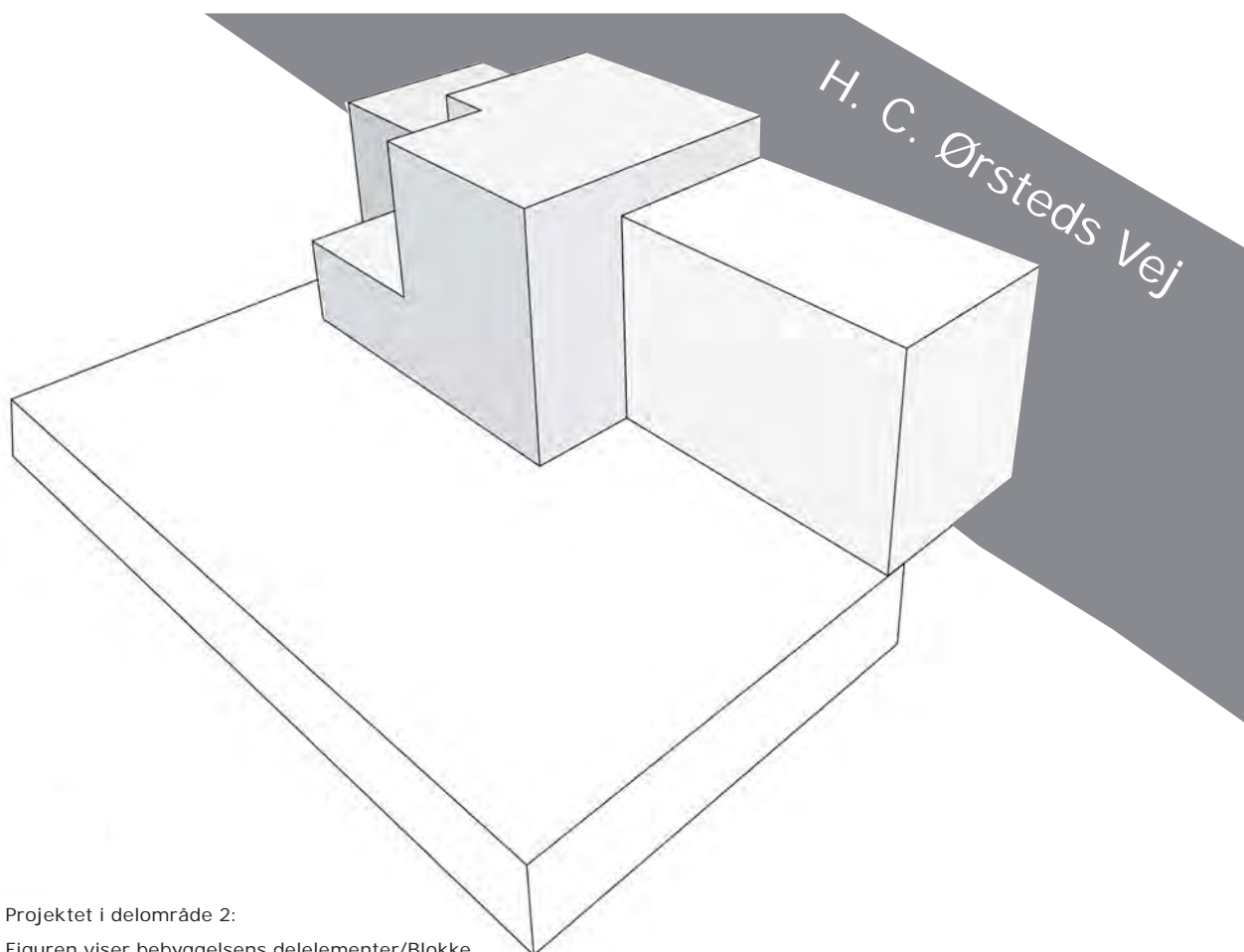
Bebyggelsen indrettes med 1000 m² detailhandel og 2500 m² boliger fordelt på kollegie- og ungdomsboliger og familieejligheder.

Delområde 2 kan samlet bebygges med en bebyggelsesprocent på op til 230.

Det arkitektoniske hovedgreb er, at bygningens delelementer hver især udgør en blok der samler sig med de øvrige delelementer/blokke.



Ved at give hver blok sit eget facademateriale fremkommer en kubisk struktur hvor den enkelte blok bliver en del af helheden samtidig med, at det træder tydeligt frem på facaden med sin egen identitet.

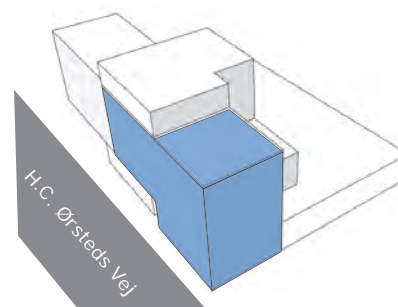


Projektet i delområde 2:

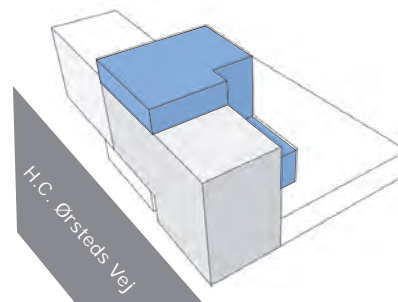
Figuren viser bebyggelsens delelementer/Blokke

Facader

Med reference til den øvrige bebyggelse på H. C. Ørsteds Vej bruges en mørk tegl til den nordlige del af bebyggelsen, der rummer familieejligheder ved H.C. Ørsteds Vej.



På den del af bebyggelsen der udgør gårdhuset og bebyggelsens øverste etage (lejligheder ved gården) udføres facaden i lys tegl, således tilpasses byggeriet mod gården til den eksisterende karrébebyggelse.



Ungdomsboligerne der udgør den sydligste blok i bebyggelsen gives et lettere udtryk med større vinduesflader og med fleksibel solafskærmning der medvirker til at give facaden dybde og variation. Facaden vil primært være et plademateriale i metal.

I stueetagen skal facaden mod H. C. Ørsteds Vej overvejende bestå af gennemsigtige glaspartier, således at facaden får karakter af en traditionel butiksfacade. Glaspartierne i stueetagen mod H. C. Ørsteds Vej må kun være uigennemsigtige til 1,5 m over gulvkoten.

Klima og energi

Bebyggelsen skal opføres som energiklasse 2015 byggeri, med mulighed for grønne tage.

Parkering

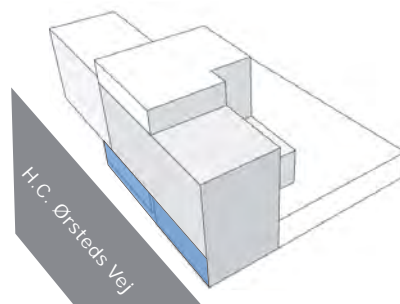
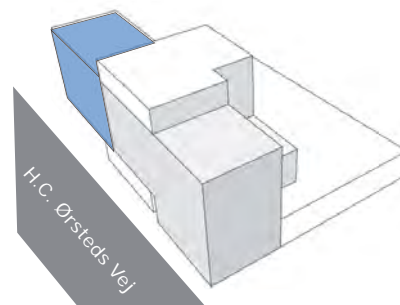
Parkering til bebyggelse i delområde 2 skal etableres i p-kælder under delområde 2.

Opholdsarealer

Der skal indenfor delområde 2 etableres opholdsarealer i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2013. Opholdsarealerne skal indrettes til rekreative formål.



På dele af bebyggelsen etableres tagterrasser. Bl.a skal der oven på detailhandelsbutikken i stueetagen etableres en større tagterrasse med adgang for alle karréens beboere.



Kommuneplan 2013:

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

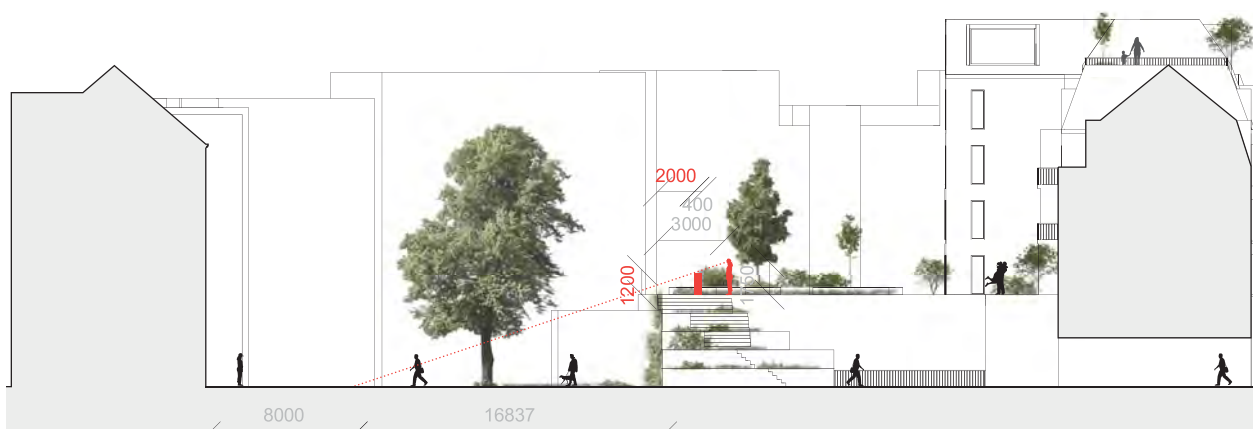
Anvendelse	%
Familieboliger	50
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

*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.

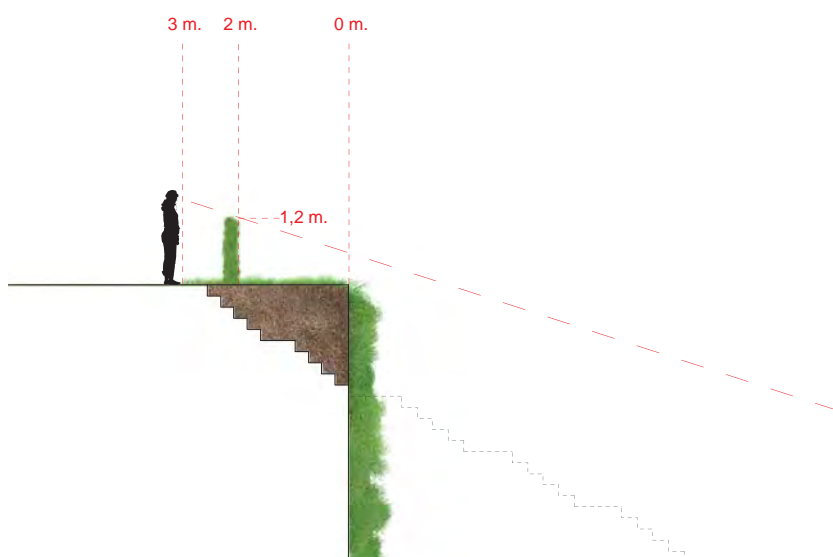
Altaner, tagterresser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Tagterrassen skal være en del af karréens fælles gårdrum og det skal være muligt at etablere adgangen mellem terræn til tagterrasse så det bliver et integreret og strukturerende element i gårdens fremtidige indretning. Adgangen skal formes som en række vestvendte terrasseringer kombineret med trapper og en rampe. Tagterrassen skal dog samtidig kunne gives en midlertidig afslutning mod de tilgrænsende eksisterende gårde, som vist på illustrationen til højre.

Tagterrassen skal indrettes med tilbagetrækning af opholdsarealer og etablering af beplantning, så det sikres, at indkigsgener til de eksisterende gårdanlæg mindskes. Desuden skal tagterrassen belægges lydsvagt materiale f.eks. træ for at undgå støjgener.



Princip for beplantning på tagterrassen og ved dagligvarebutikkens vestlige facade



Princip for trappeopbygning

Hvis de øvrige gårde ikke ønsker adgang til tagterrassen, vil den øverste del af trappen blive fyldt op med muld og beplantes, som den øvrige del af tagterrassens kantzone.



Princip for indretning af tagterrassen

Projektets bidrag til kvarteret

Projektet vil med etablering af ny detailhandel styrke bydelsstrøget og bidrage til mere byliv på H. C. Ørsteds Vej. Det nye bygningsvolumer er tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur i kvarteret og sikre en mere harmonisk bebyggelsesstruktur end tidligere. Kollegie- og ungdomsboligerne vil bakke op om Frederiksberg Kommunes ønske om at skabe et stærkere videns- og uddannelsesmiljø. Endvidere vil projektet medvirke til at forskønne bymiljøet på H.C. Ørsteds Vej og nedrivningen af baghusene vil betyden en markant forbedring af opholdsarealerne i gården.

Skyggediagrammer

Skyggediagrammer kan ses i bilag 4

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

Nybyggeri skal opføres som mindst energiklasse 2015 byggeri.

Lokal håndtering af regnvand

Der kan pga. højt grundvandspejl ikke forventes tilladelse til etablering af egentlige nedsivningsanlæg såsom faskiner. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

I henhold til kommunens spildevandsplan fastsættes en maksimal afløbskoefficient (befæstelsesgrad) på 0,75 for den enkelte ejendom.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagfladen f.eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Støj

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Åboulevard på mere end 73 dB(L_{den}) og fra trafikken på H.C.Ørsteds Vej på mere end 68 dB(L_{den}).

Støjbelastningen er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 58 dB(Lden) for udendørs opholdsarealer og 46 dB(Lden) indendørs med svagt åbne vinduer, der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger mod de to trafikerede veje.

Det forventes ikke, at opholdsarealerne i gården, herunder altaner og terrasser, vil blive påvirket af mere støj end tilladt, idet bebyggelsen vil fungerer som støjskærm mod de trafikerede veje.

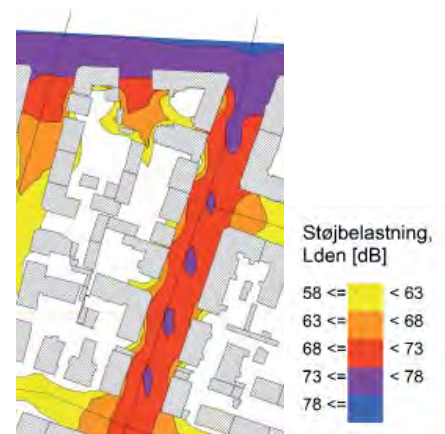
Opførelse af den nye bebyggelse, som muliggjort i lokalplanen, forventes ikke at medføre nævneværdig forøgelse af trafikstøjen i området.

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 grusbælgninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.



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.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelsen 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 3 og 10 meter, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved f.eks. ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Det vurderes sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen og derfor ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

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

Skiltning

Frederiksberg Kommune har udgivet en pjece med vejledning om udformning af facader og skilte under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Skilte- og facadepjece kan findes på kommunens hjemmeside. Pjecen har til formål at sikre, at skiltning udføres i harmoni med bebyggelsen.

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 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

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 6.B.4, Steenwinkelsvej/Svanemosegårdsvej, som fastlægger anvendelsen til boligområde: etageboliger og institutioner med en bebyggelsesprocent på 110. Bebyggelsen må være op til 6 etager høj.

Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområde ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg.

H. C. Ørsteds Vej er udpeget som bydelsstrøg - med samlet ramme på 10200 m² og maksimale butiksstørrelse på henholdsvis 3500 m² for dagligvarer og 2000 m² for udvalgsvarer.

I denne lokalplan udlægges 1300 m² etageareal til detailhandel, med en maksimal butiksstørrelse for både daglig- og udvalgsvarerebutikker på 1000 m².

I bydels- og lokalstrøg kan butikker etableres i facadebebyggelsen langs strøgene samt langs tilstødende veje, i de tilfælde hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet. Endvidere kan der i mindre omfang etableres butiksareal bag facadebebyggelsen.

I bydelsstrøgene kan den enkelte butik indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. sal, såfremt adgang sker fra gadeniveau.

Rammer for detailhandel

Der er fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for bydelsstrøget H. C. Ørsteds Vej i Kommuneplan 2013: 10200 m². Med reservation af 1300 m² i nærværende lokalplan resterer der 700 m² bruttoareal af rammen til butiksareal inden for bydelsstrøget H. C. Ørsteds Vej.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til den tilladte bebyggelsesprocenten ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 1, som fastlægger bebyggelsesprocenten til 220. Anvendelsen og maks. højde mv. videreføres i overensstemmelse med Kommuneplan 2013. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 1. Lokalplan nr. 1. aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde

Servitutter

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

Byggeslovningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggesloven og bygningsreglementet. 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) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Redegørelse i henhold til planlovens §16 stk. 6 omhandlende detaljhandlens påvirkning af bymiljøet kan findes i afsnittet om projekternes udformning.

LOKALPLAN 181

For karréen Svanemosegårdsvej, Åboulevarden og H. C. Ørsteds Vej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. 05. 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål med mulighed for detailhandel ved H.C. Ørsteds Vej.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til helårsboliger samt detailhandel.
- at etablere fælles adgangsforhold og fælles parkeringsløsning.
- at skabe fælles attraktive opholdsarealer for beboerne i den nordlige del af karreen Svanemosegårdsvej, Åboulevard og H. C. Ørsteds Vej.
- at medvirke til at sikre at ny bebyggelse opføres med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i samspil med omgivelserne.
- at muliggøre nedrivning af bygninger på matr. nr 18bg, 18bh, 18bi og 18bk.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 09.07.2013 udstykkedes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanens område er opdelt i 2 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde 1 udgøres af matr. nr. 18bg
- Delområde 2 udgøres af matr. nr. 18bk, 18bi, og 18bh.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Delområdernes anvendelse fastlægges som nedenstående:

3.1

Delområde 1:

Anvendelse fastlægges til kollegie- og ungdomsboliger i form af etageboliger til helårsbeboelse samt mulighed for kontor- og serviceerhverv i de 2 nederste etager over terræn og butikker i stueetagen mod H. C. Ørsteds Vej.

3.1.1

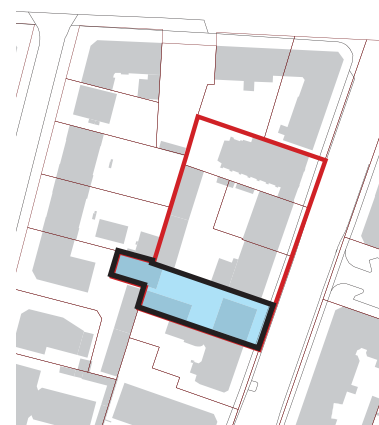
Områdets boliger må kun anvendes til ungdomsboliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser. Det vil sige, at mindst én beboer i hver bolig skal være fuldtidsstuderende på en erhvervskompetencegivende uddannelse, og at boligen skal fraflyttes senest 1 år efter, at uddannelsen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

3.1.2

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

3.1.3

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten efter pkt. 2 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

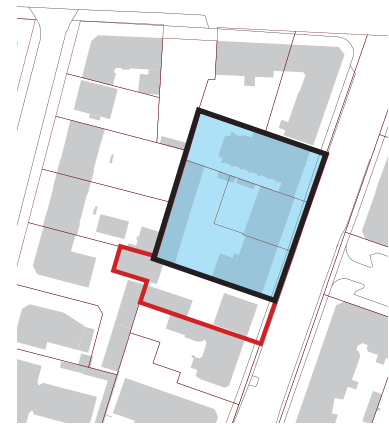


Delområde 1

3.2

Delområde 2:

Anvendelse fastlægges til 12 kollegie- og ungdomsboliger samt maksimalt 12 familieboliger i form af etageboliger til helårsbeboelse samt mulighed for kontor - og serviceerhverv i de 2 nederste etager over terræn og detailhandelbutikker i form af dagligvare- eller udvalgsvarebutikker mod H. C. Ørstedes Vej.



Delområde 2

3.2.1

Områdets boliger må kun anvendes til ungdomsboliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser. Det vil sige, at mindst én beboer i hver bolig skal være fuldtidsstuderende på en erhvervskompetencegivende uddannelse, og at boligen skal fraflyttes senest 5 år efter, at uddannelsen er afsluttet eller afbrudt. Ved fuldtidsstuderende forstås studerende på uddannelser, der af uddannelsesinstitutionen er tilrettelagt som fuldtidsstudium. Et fuldtidsstudium kan bestå af perioder med praktik.

3.2.2

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

3.2.3

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten efter pkt. 2 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

Kældre

3.4

For begge delområder gælder, at kældre kun må benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

Ubebyggede arealer

3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal samt adgangsareal for beboere inden for karréen.

Detailhandel

3.6

Langs bydelsstøget H. C. Ørsteds Vej må der kun etableres caféer og restauranter, mens der ikke åbnes mulighed for etablering af forlystelser i øvrigt - herunder spillehaller.

Langs bydelsstøget H.C. Ørsteds Vej må der etableres butikker i facadebebyggelsen.

Detailhandel delområde 1:

3.7

Der må indrettes en mindre butik og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet og offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.

3.7.1

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for delområdet ikke overstige 150 m².

3.7.2

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og for udvalgsvarer ikke overstige 150 m².

Rammer for arealer til butikker inden for kommunens detailhandelsstruktur og maksimale butiksstørrelser er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Detailhandel delområde 2:

3.8

Der må indrettes butik, kontor- og serviceerhverv og detailhandelbutikker i form af dagligvare- eller udvalgsvarebutikker mod H. C. Ørsteds Vej, med henblik på betjening af lokalområdet og offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.

3.8.1

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke inden for delområdet overstige 1.150 m².

3.8.2

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og for udvalgsvarer ikke overstige 1.150 m².

Erhverv

3.9

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der opretholdes en bolig på mindst 85 m².

3.10

Erhverv må ikke indrettes over en bolig.

Formålet med denne bestemmelse er at undgå støjgener.

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

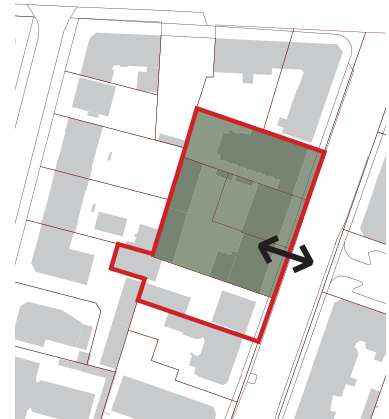
bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra H. C. Ørsteds Vej. Herfra er der tilkørsel til et fælles parkeringsareal i kælder, som vist i princippet på kortbilag 3.

Boligerne i delområde 1 og 2 har tilkørsel til parkeringsarealet gennem en port i bebyggelsen i delområde 2



Fælles parkeringskælder og adgang til H.C. Ørstedsvej

Parkeringspladser

4.2

Parkeringskælderens areal må maksimalt have et areal som angivet i princippet på kortbilag 3. Tilkørselsarealer skal anlægges som angivet i princippet på kortbilag 3.

4.3

Der skal anlægges parkering i overensstemmelse med rammerne i kommuneplan 2013, samt til genetablering af p-pladser der nedlægges på H. C. Ørstedsvej som konsekvens af etablering af læssezone til varelevering og adgang til parkeringskælder.

Ca. 10% af p-pladserne til detailhandel og erhverv kan dobbeltudnyttes til at dække behovet for parkering til studieboliger.

I alt skal der etableres ca. 47 p-pladser

4.4

Parkeringspladser skal anlægges i en fælles parkeringskælder.

Handicap-parkeringspladser

4.5

Der skal etableres mindst 4 handicap-parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

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.

Kommuneplan 2013

	Bilparkering
Familieboliger	1 pr. bolig
Kollegie- og ungdomsboliger	1 pr. 200 m ² *
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 200 m ² *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m ² *

*Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

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.

Kommuneplan 2013

Ved nybyggeri med bebyggelsesprocenter større end 110 skal en del af parkeringen som minimum etableres under terræn efter følgende retningslinjer:

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

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
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2

Cykelparkeringspladser

4.6

Der skal anlægges:

- 2 Cykel p-pladser pr. bolig
- 2 Cykel p-pladser pr. kollegie- og ungdomsbolig,
- 1 Cykel p-plads pr. 100 m² ældre- og plejeboliger
- 1 Cykel p-plads pr. 25 m² erhvervsformål.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

Bebyggelsens omfang og placering inden for det enkelte delområde fastlægges som nedenstående:

Delområde 1:

5.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 180

5.2

Bygningen skal sammenbygges med nabobygningen (H. C. Ørstedsvej 61) således, at de vestligste gavle flugter.

Bebyggelsen skal desuden opføres som en del af karrébebyggelsen langs H.C. Ørsteds Vej.

Bebyggelsen skal placeres i facadelinjen som angivet i princippet på kortbilag 2

5.3

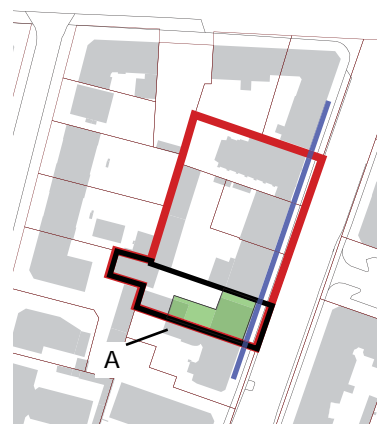
Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt A som angivet på kortbilag 2. dog jf. § 5.13

5.4

Bebyggelsen må opføres i højst 5 etager plus tagterrasse, svarende til naboejendommene på H. C. Ørsteds Vej.

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

En ejendom svarer til en matrikel.



Byggefelt A og facadelinje i delområde 1

Delområde 2:

5.5

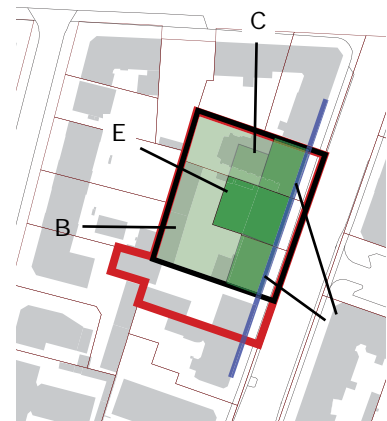
Bebyggelsesprocenten for delområde 2 må ikke overstige 230.

5.6

Bebyggelsen skal sammenbygges med nabobygninger og opføres som en del af karrébebyggelsen langs H. C. Ørsteds Vej. Bebyggelsen skal endvidere placeres i facadelinjen som angivet i princippet på kortbilag 2

5.7

Bebyggelse i delområde 2 må kun opføres i byggefelterne B, C, D og E, som angivet på kortbilag 2, dog jf. § 5.13.

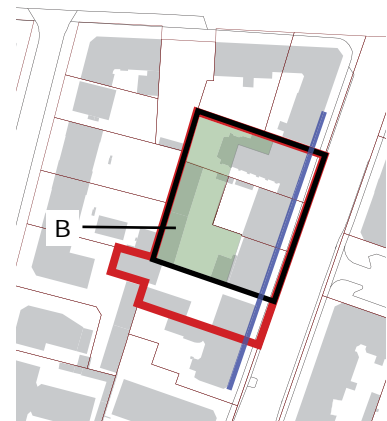


Byggefelt B, C, D og E samt facadelinje i delområde 2. Facadelinje er markeret med blå.

5.8

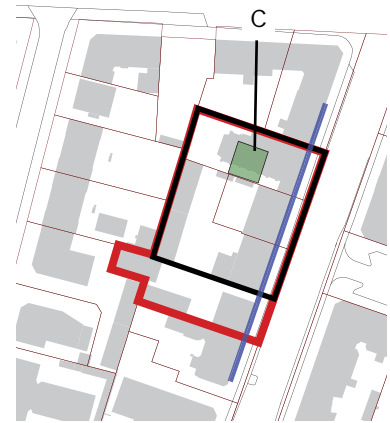
Bebyggelse i byggefelt B må opføres i op til 1 etage plus tagterrasse.

Bebyggelsens højde inden for byggefelt B må ikke overstige 6 m over terræn.



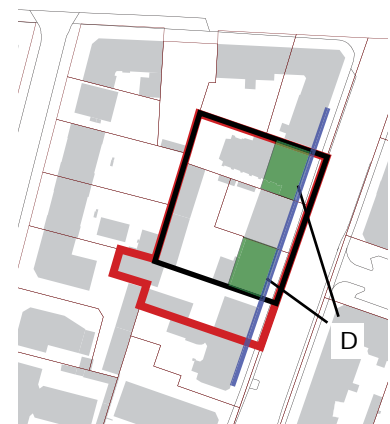
Byggefelt B samt facadelinje i delområde 2. Facadelinje er markeret med grøn.

5.9 Bebyggelse i byggefelt C må opføres i op til 3 etager plus tagterrasse.



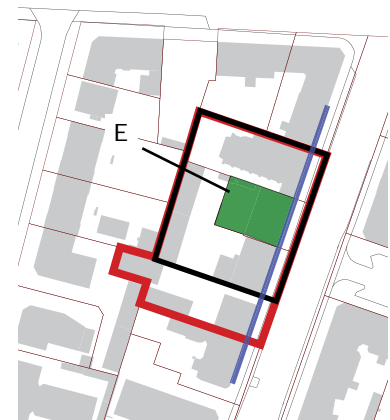
Byggefelt C samt facadelinje i delområde 2.

5.10
Bebyggelse i byggefelterne D må opføres i op til 5 etager plus tagterrasse.



Byggefelt D samt facadelinje i delområde 2.

5.11
Bebyggelse i byggefelt E må opføres i op til 6 etager.



Byggefelt E samt facadelinje i delområde 2.

Lejlighedsstørrelser

5.12

- Familieboliger skal være minimum 80 m² bruttoareal.
- Ældreboliger skal være minimum 60 m² bruttoareal
- Kollegieboliger/ungdomsboliger i delområde 1 skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet.
- Kollegieboliger/ungdomsboliger i delområde 2 skal være minimum 45 m².

Altaner

5.13

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende må etableres uden for de angivne byggefelter.

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

Skure og overdækninger mv.

5.14

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

Teknik, ventilation mv.

5.16

Teknik, ventilation mv. der er nødvendig for bebyggelsens funktion kan placeres på taget, afskærmet som en integreret del af bygningskroppen.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygninger, som er markeret med rød signatur på kortbilag 2, er i Kommuneplan 2013 udpeget som bevaringsværdige.

De markerede bevaringsværdige bygninger kan nedrives.



Bygninger der er udpeget med bevaringsværdige med en bevaringsværdi på 4 (på en skala på 1-9, hvor 1 er det højeste). Dog er bygningerne i dårlig stand og vurderes ikke at bidrage til oplevelsen af H. C. Ørstedes Vej.

Delområde 1: Bebyggelsens form og facader

6.2

Mod H. C. Ørsteds Vej må bebyggelsen kun opføres med symmetrisk saddeltag. Mod gården kan bebyggelsen opføres med fladt tag.

6.3

Facaden mod H. C. Ørsteds Vej skal disponeres så der fremstår en synlig opdeling, ved brug af materialer, vandrette bånd mv., mellem stueetage, normaletager og tagetage.

6.4

Facaden mod H. C. Ørsteds Vej skal fremstå med en grundlæggende disponering af vinduesbånd og -rytme og der tilpasser sig nabobebyggelsen mod syd.

6.5

Øverste etage skal udføres med stående kviste.



Bebyggelse i delområde 1:
Disponering af facade mod H.C. Ørsteds Vej.

Delområde 1: Tagmaterialer og farver

6.6

Taget og den øverste etage skal fremstå i zink. Flade tage skal beplantes.

Tagbeplantning kan for eksempel sedum (en stenurt) eller mos. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

Delområde 1: Facademateriale og farver

6.7

Facaden mod H.C. Ørsteds Vej skal i stueetagen overvejende fremstå med gennemsigtige glaspartier. Glaspartier i stueetagen mod H.C. Ørsteds Vej må kun være uigennemsigtige til 1,5 m over gulvkoten.

6.8

Facaden på normaletagerne skal fremstå med glaspartier og skodder/lameller af træ.

6.9

Der må etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Delområde 1: Vinduer og døre

6.10

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

Delområde 1: Altaner

6.11

På facader mod H. C. Ørstedes Vej og på den nordvendte facade mod gården skal der etableres franske altaner.

Delområde 1: Altanværn

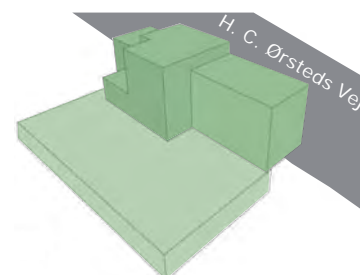
6.12

Altanværn må kun udføres i samme materialer som bygnings-sider og/eller i glas eller metal.

Delområde 2: Bygningens form og facader

6.13

Bygningen skal bestå af en stueetage der er base for den ovenliggende karrébebyggelse.



6.14

Bebyggelsen skal opføres med fladt tag

Diagram af opbygningen af bebyggelse i delområde 2 med en base og en ovenliggende karrébebyggelse.

Delområde 2: Tagmaterialer og farver

6.15

Bebyggelsens tage må kun fremstå med tegl, naturskifer, eternit, tagpap eller som beplantet grønt 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.

6.16

Tage på de dele af bebyggelsen der opføres i 5 etager eller mindre skal etableres som tagterresser.

6.17

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.18

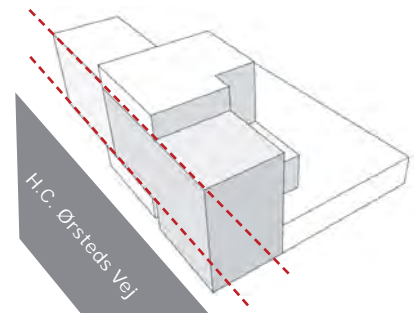
Der må etableres solfangere/solceller på tage efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Delområde 2: Facadematerialer og farver

6.19

Facaden mod H.C. Ørsteds Vej skal disponeres så der fremstår en synlig opdeling, ved brug af materialer, vandrette bånd mv., mellem stueetage, normaletager og tagetage.

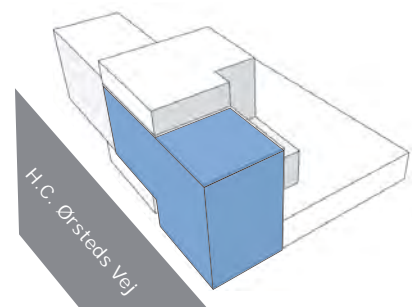


6.20

Bebyggelsens facader skal opdeles så den enkelte blok fremstår som en selvstændig del af bebyggelsen med eget facade-materiale.

6.21

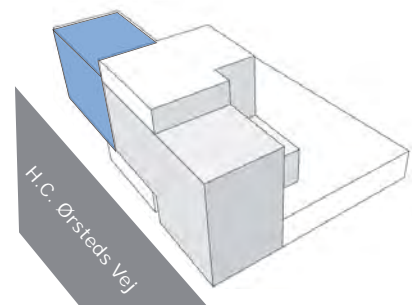
Facaden på den nordligste af blokkene mod H.C. Ørsteds Vej skal fremstå i en mørk tegl.



Den nordlige blok

6.22

Facaden på den sydlige af blokkene mod H.C. Ørsteds Vej skal både mod gaden og gården fremstå med et plademateriale i metal med større vinduesflader. Facaden skal fremstå med dybde/fremspring og variation.



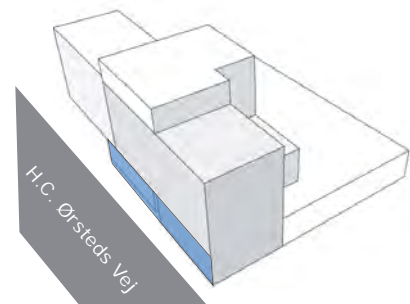
Den sydlige blok

6.23

Facaden mod H.C. Ørsteds Vej skal i stueetagen overvejende fremstå med gennemsigtige glaspartier. Glaspartier i stueetagen mod H.C. Ørsteds Vej må kun være uigennemsigtige til 1,5 m over gulvkoten.

6.24

Øvrig facade mod H.C. Ørsteds Vej skal i stueetagen fremstå i tegl, som blank eller pudset mur.



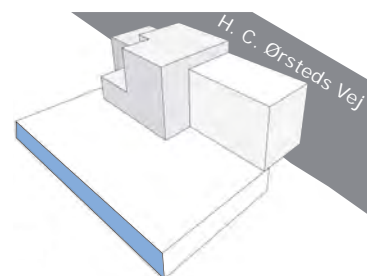
Stueetagen mod H.C. Ørsteds Vej

6.25

Facaden på stueetagen mod gården skal mod vest skal begrønnes.

6.26

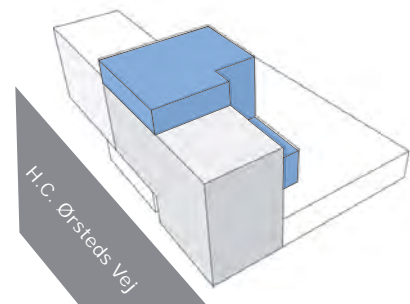
Ved facadens hjørner skal der etableres adgang til tagterrasen oven på stueetagen via trappeanlæg, der kan benyttes til ophold, samt rampe.



Stueetagen mod Gården

6.27

Facaden på den midertste blok mod gården skal fremstå i lys tegl.



Den midertste blok

6.28

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

Delområde 2: Vinduer og døre

6.29

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

Delområde 2: Altaner

6.30

Der kan opsættes franske altaner på facaden mod H. C. Ørstedes Vej

6.31

Der kan opsættes altaner på facaden mod gården.

Delområde 2: Altanværn

6.32

Altanværn må kun udføres i samme materialer som bygnings-sider og/eller i glas eller metal.

Skure og overdækninger mv.

6.33

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ/murværk/metalkonstruktion, som beplantes. Tage må beklædes med tagpap/zink/ beplantning.

Skilte og reklamer

6.34

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. Bogstaverne skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset "skiltebånd", skal bogstaverne placeres der.

Skiltning må desuden placeres som bogstaver på butiksvinduet og som udhængsskilte vinkelret på facaden.

Der må opsættes markiser over butiksvinduer i refleksfrit materiale i afdæmpet farve. Såfremt der er flere butikker i samme ejendom, skal markiserne samordnes.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

6.35

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

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

Pjecen er offentliggjort 2013

6.36

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

Antenner

6.37

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.

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% for kollegie og ungdomsboliger.
- 50% for familieboliger.
- 10% for institutioner, erhverv og undervisning.

Opholdsarealet skal indrettes til ophold, legearealer og/eller idrætsarealer.

7.2

Altaner, tagterresser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Fælles opholdsarealer

7.3

Der skal etableres opholdsarealer på taget af bebyggelse inden for byggefelt B, C, D og E eller på terræn, såfremt dele af byggefeltene ikke bebygges.

Kommuneplan 2010

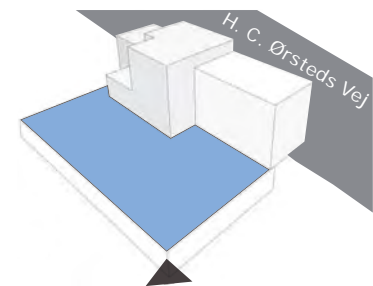
Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

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.

7.4

Fra det fælles opholdsareal på tag af bebyggelse inden for byggefelt B skal der etableres adgang til det eksisterende terræn.



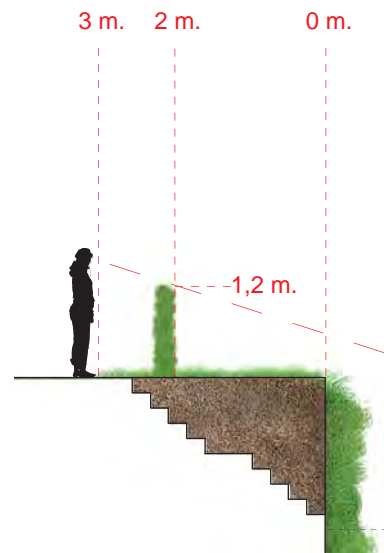
Fælles opholdsareal på tag i byggefelt B samt markering af adgang.

7.5

Der skal være mulighed for adgang til de fælles opholdsarealer for beboere i hele karréen.

7.6

Opholdsareal på tagterresser mod gården skal minimum trækkes ca. 3 m. tilbage fra facaden, og der skal etableres beplantede elementer minimum 2 m. fra facaden de beplantede elementer skal være minimum 1,2 m. højde, og skærme mod udsyn til naboer og genboer.



7.7

Opholdsareal på tagterresser anlægges med belægning (f.eks træ) der mindsker støjgener.

Bevaringsværdig beplantning

7.8

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

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

Belægninger

7.9

Ubebyggede arealer skal såvidt muligt udføres med nedslivningsegne belægninger

Det fremgår af Kommuneplan 2013, at bæredygtigt løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedivning af regnvand.

Affaldshåndtering

7.10

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i bebyggelsen, i parkeringskælder eller bag afskærmning opført som en integreret del af bygningskroppen eller som nedgravet affaldsløsning.

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

8. Miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

8.1

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

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10:
(30 +1000/A) kWh/m² pr. år.

Befæstelsesgrad

8.2

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Støj

8.3

Boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj, jf. de fastsatte grænseværdier i § 11. 2.

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. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan nr. 1

10.1

Lokalplan nr. 1, tinglyst 06.09.1977 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, alle af Frederiksberg.

Private servitutter

10.2

De i servitutredegørelsen, bilag 4, 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 tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Kollektiv varmforsyning

11.1

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

Støj

11.2

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L_{den}).

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

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

Affaldshåndtering

11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.8.

Parkering

11.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.2 til 4.6

Opholdsarealer

11.5

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

12. Retsvirkninger

bemærkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, som er den x. måned 200x.

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.

13. Vedtagelse

bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 7. april 2014

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

Kortbilag 1



••••• Lokalplanområde

▭ Delområde 1 og 2

■ Bebyggelse der kan nedrives

▨ Bevaringsværdig bebyggelse der kan nedrives

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



Kortbilag 2



••••• Lokalplanområde

▭ Delområde 1 og 2

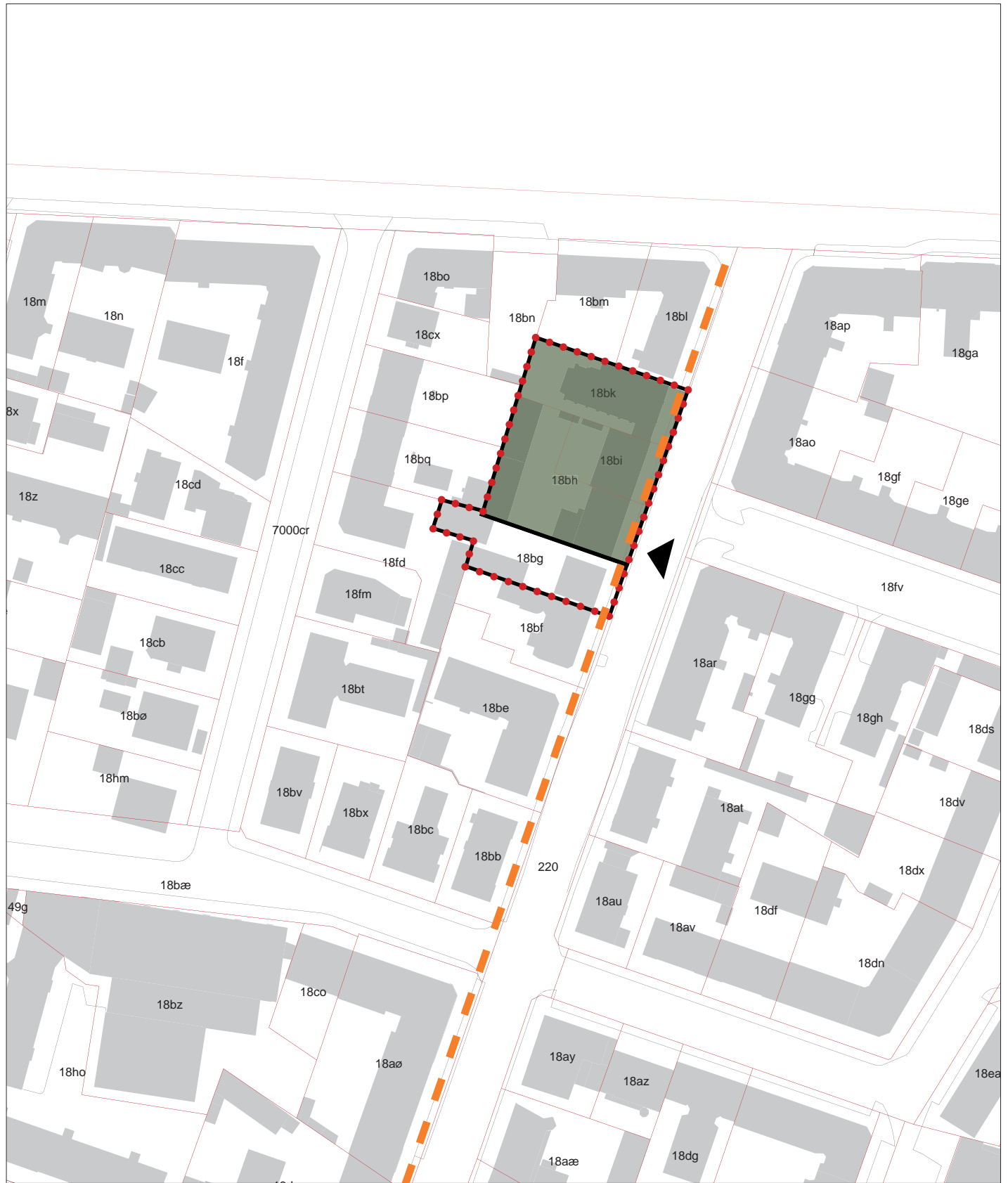
■ ■ ■ ■ ■ Byggefelterne A, B, C, D og E

— Facadelinje

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



Kortbilag 3



BILAG 4

Servitutrederegørelse

Servitutrederegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 18bg, 18bh, 18bi og 18bk af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Matr. nr.	Internt nr.	Dato	Omhandlende
18bg	926240	13.11.1867	Dok. om veje.
18bg	926241	15.11.1873	Dok. om bebyggelse, benyttelse mv, forpligtelse mht. latriner, kloak, overkørsel, årlig vejafgift mv.
18bg	5251	30.03.1943	Dok om fjernelse af en del af bebyggelsen.
18bg	1982	05.11.1949	Ekspropriationsfortegnelse
18bg	15476	06.09.1977	Lokalplan nr. 1
18bk	926246	1867.01.09	Dok om bebyggelse, benyttelse, jordafgivelse
18bk	926247	1894.08.10	Dok om forsynings-/afledninger
18bk	926248	1919.11.14	Dok om benyttelse af et automobilskur
18bk	1982	1949.11.05	Ekspropriationsfortegnelse
18bk	15476	1977.09.06	Lokalplan nr. 1
18bk	2405	1979.02.06	Dok om vilkår for tilladelse til at indrette musikforretning i ejd.
18bi	926244	1867.04.30	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forpl., vandledning
18bi	926245	1908.07.31	Dok om forpl. mht. spildevand og overfladevand til evt drænledning
18bi	2436	1942.09.24	Dok om fjernelse af tørveskur, et halvtag og en overdækning
18bi	1982	1949.11.05	Ekspropriationsfortegnelse
18bi	15476	1977.09.06	Lokalplan nr. 1
18bh	926243	1868.01.08	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vandledning
18bh	2436	1942.09.24	Dok om fjernelse af tørveskur, et halvtag og en overdækning
18bh	1982	1949.11.05	Ekspropriationsfortegnelse
18bh	15476	1977.09.06	Lokalplan nr. 1

Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

BILAG 5

Skyggevisualiseringer d. 21. marts/21. september 2013 (jævndøgn)

FØR: På skyggevisualiseringerne for 21. marts kan det konkluderes, at der ikke er meget formiddagssol i gården pga. det høje baghus.

EFTER: Om eftermiddagen vil den højtliggende tagterrasse sikre, at der er solbeskinnede opholdsarealer til langt senere på dagen.

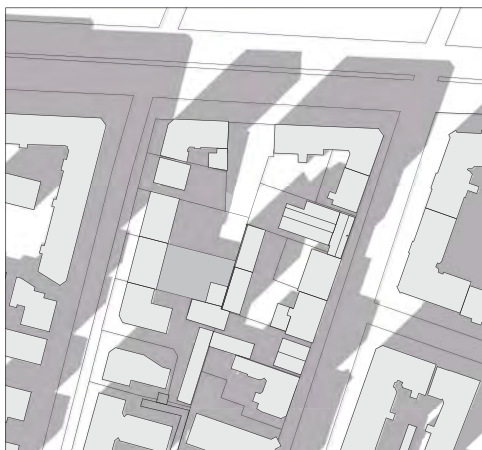
Før



21. marts kl. 09.00

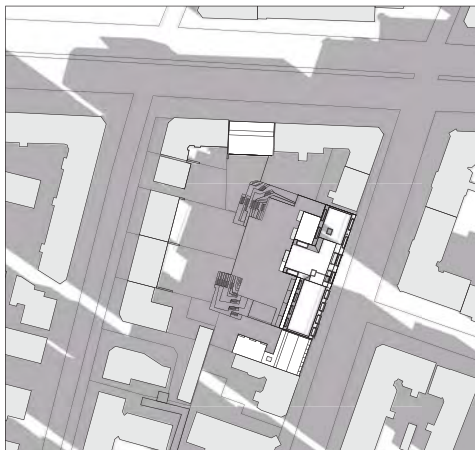


21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 15.00

Efter



Skyggevisualiseringer d. 21. juni 2013 (sommersolhverv)

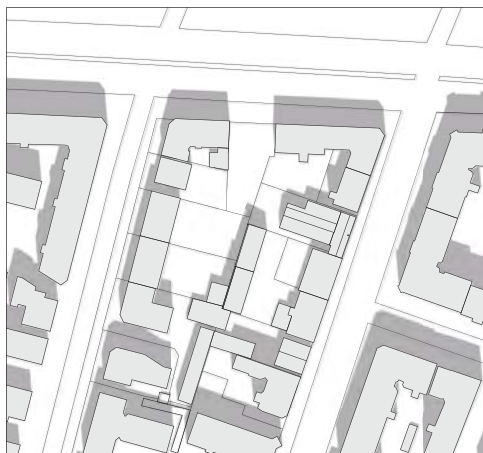
FØR: Om sommeren, når solen er på sit højeste, er der gode lysbetingelser, men der er generelt mere skygge i de eksisterende forhold - særligt på grund af de høje baghuse.

EFTER: Med helhedsplanen er der mulighed for at nedrive baghusene. Dette vil medvirke til en forbedring af skyggeforholdene i gården generelt. Endvidere vil det forhøjede opholdsareal på taget af dagligvarebutikken give en god og p.t. ikke-eksisterende solplet sent på dagen.

Før



21. juni kl. 09.00

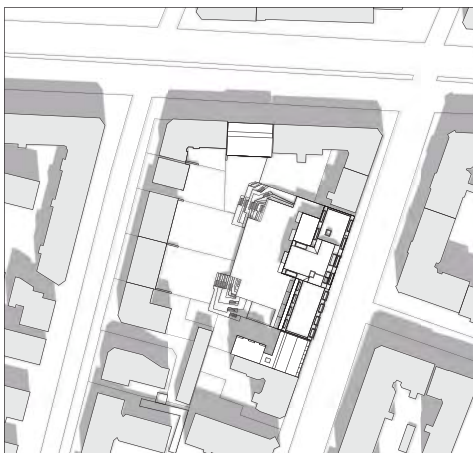


21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 18.00

Efter

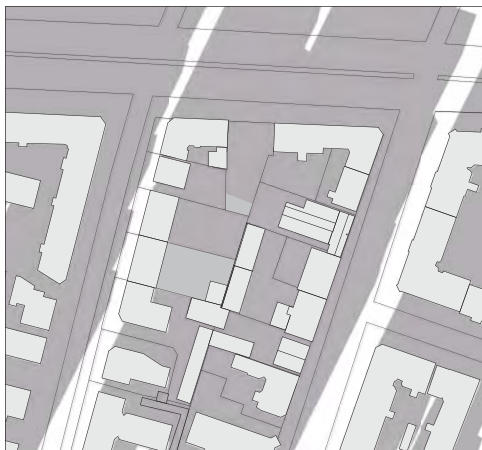


Skyggevisualiseringer d. 21. december 2013 (vintersolhverv)

FØR: I vinterperioden står solen lavere på himlen, og skyggerne fra eksisterende er dermed større. Om eftermiddagen er der i de eksisterende forhold skygge bag bebyggelsen på H.C. Ørstedes Vej 69.

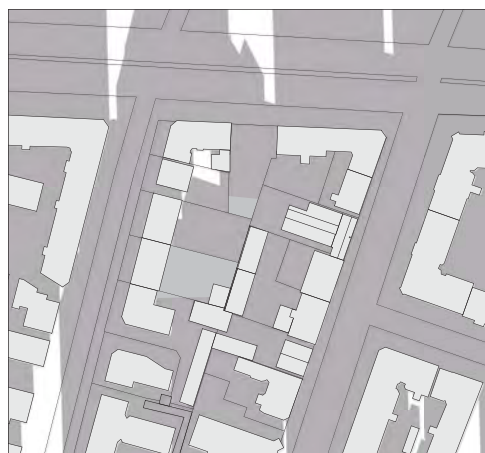
EFTER: Skygger på eksisterende bebyggelse mindskes med realisering af helhedsplanen og de nye byggemuligheder.

Før



21. december kl. 12.00

Efter

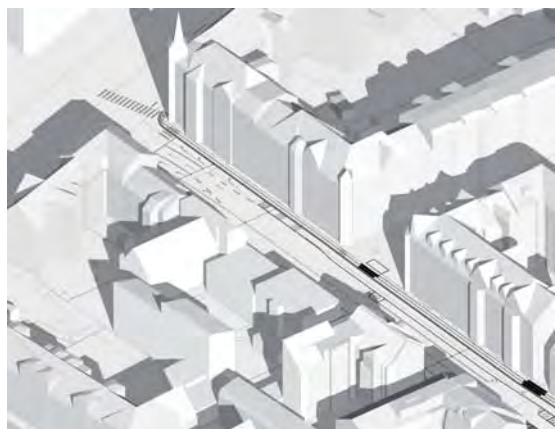


21. december kl. 14.00

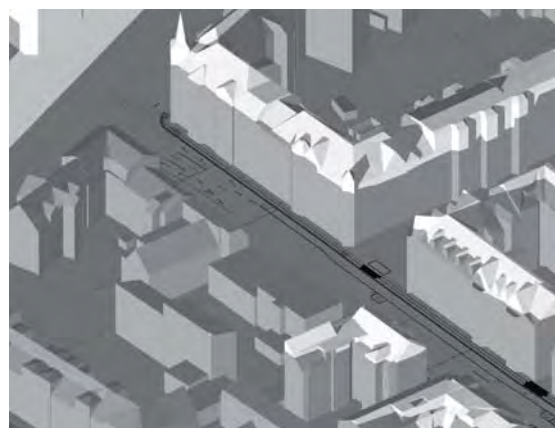


BILAG 6: Supplerende skyggediagrammer

21 marts kl.15



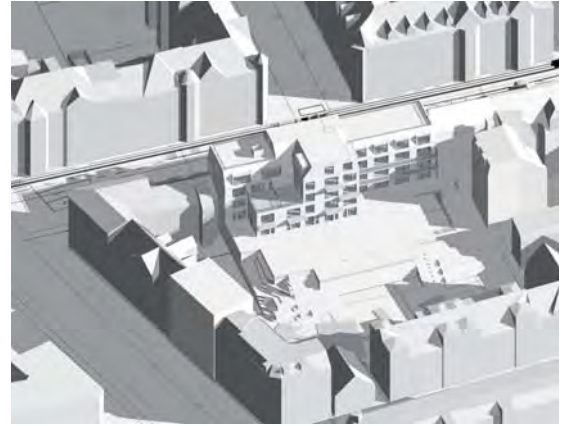
21 marts kl.18



21 marts kl.15

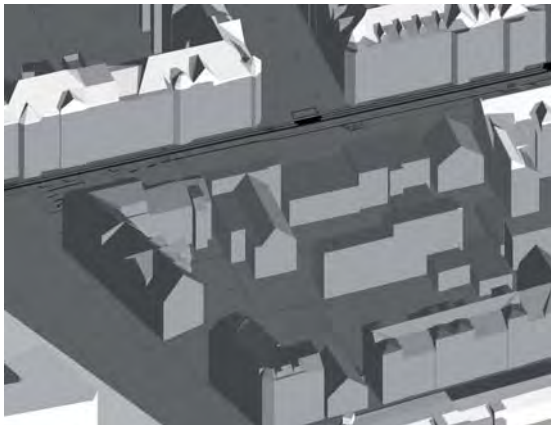


for



after

21 marts kl.18

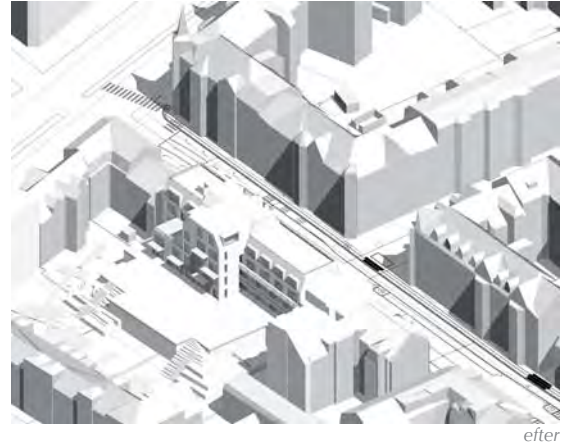
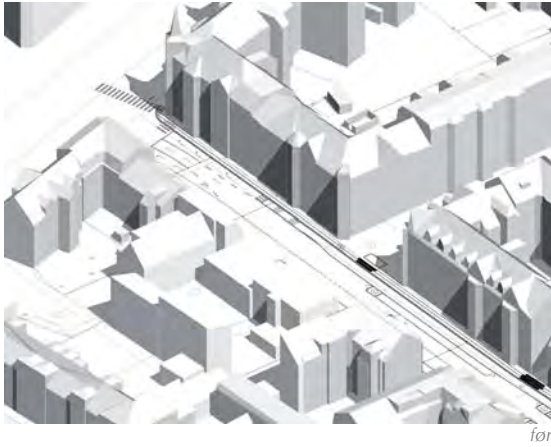


for



after

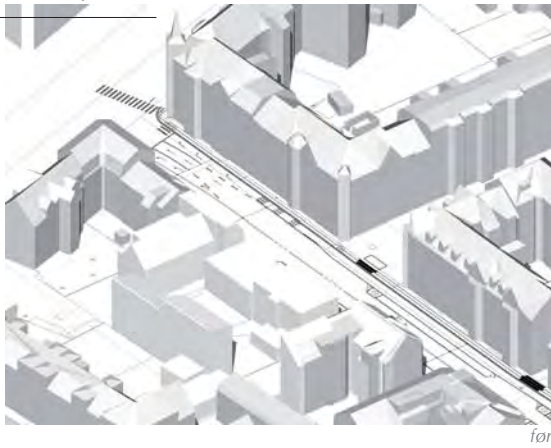
21 juni kl.13



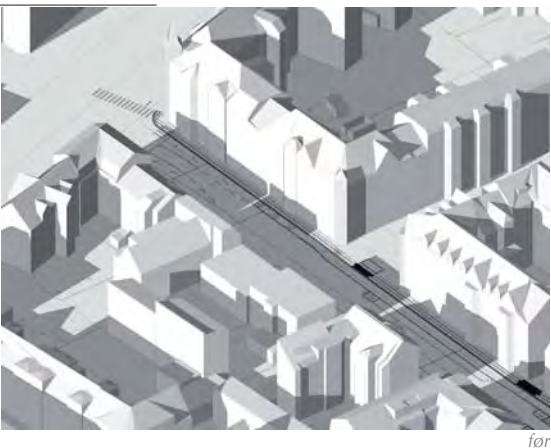
21 juni kl.14



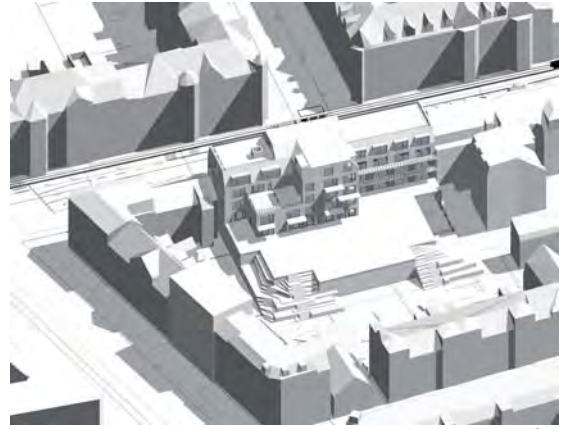
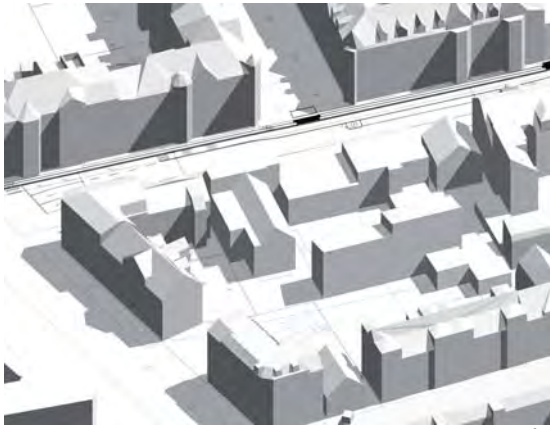
21 juni kl.15



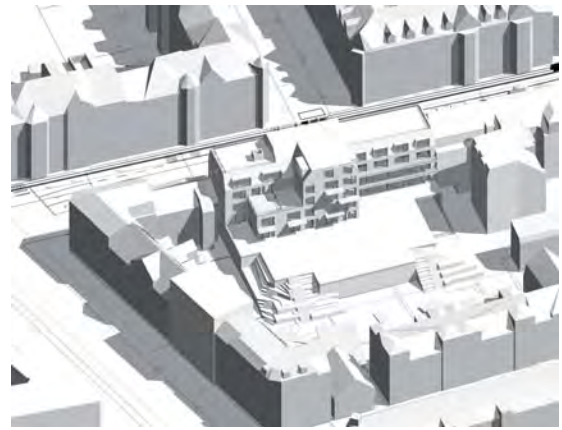
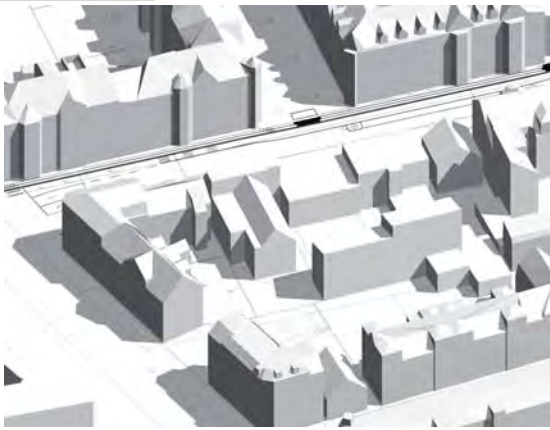
21 juni kl.18



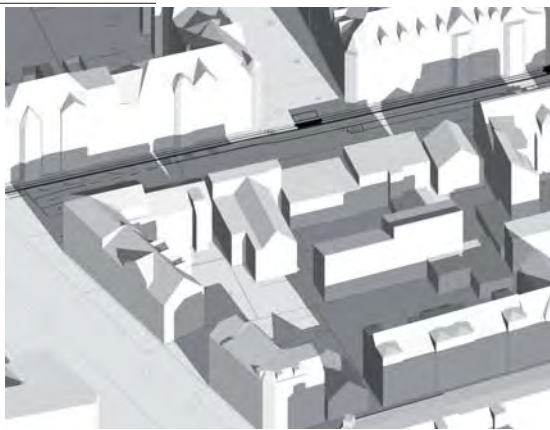
21 juni kl.13



21 juni kl.14



21 juni kl.18



21 juni kl.15

