



# Lokalplan 229

for Lindevangshave ved Peter Bangs 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 beskrives lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

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

E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

Juni 2020

# Lokalplan 229 for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej

## INDHOLD

REDEGØRELSE .....	5
Indledning .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	5
Det eksisterende område .....	6
Uudnyttede tage og tagforme.....	10
Lokalplanens indhold.....	11
Klima- og Miljøforhold .....	23
Forhold til til anden planlægning .....	25
BESTEMMELSER .....	28
Lokalplanens formål.....	28
Områdets afgrænsning .....	28
Områdets anvendelse.....	28
Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	29
Bebyggelsens omfang og placering .....	30
Bebyggelsens ydre fremtræden .....	31
Ubebyggede arealer.....	34
Klima- og miljøforhold.....	34
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	35
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	35
Forudsætninger for ibrugtagning.....	35
Retsvirkninger.....	36
Vedtagelse.....	36
BILAG .....	38





# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 229.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

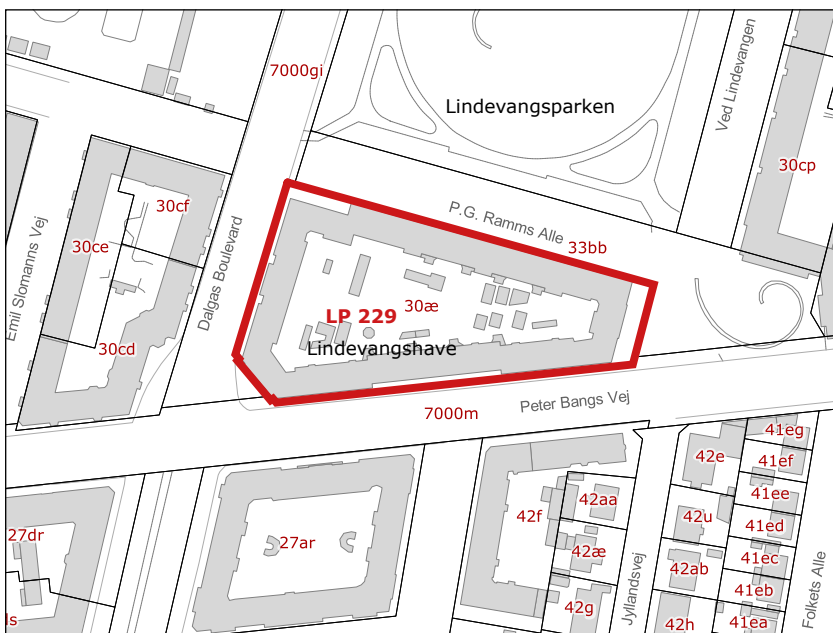
### Baggrund for lokalplanen

Tagboligprojektet i den bevaringsværdige ejendom Lindevangshave er udvalgt som det ene af tre projekter i konkurrencen om etablering af 100 nye almene boliger, der blev igangsat af kommunalbestyrelsen i september 2017.

Ejendommen Lindevangshave, AAB's afdeling 11 med 204 boliger, ligger mellem Peter Bangs Vej 44-58, Dalgas Boulevard 72-78 og P.G. Ramms Allé 1-19 ved Lindevangsparken.

Projektet omfatter ca. 4.500 m<sup>2</sup> nybyggeri i form af tagboliger og bidrager til den socialt bæredygtige by med 44 nye større familieboliger i en ejendom, der er karakteriseret ved mange små boliger og en beboersammensætning af fortrinsvis ældre beboere. Projektet øger tilgængeligheden ved at etablere elevatorer, som også vil betjene de 204 eksisterende boliger i ejendommen. Derudover vil der blive etableret et nyt indendørs fællesareal i tagetagen eller i stueplan.

Med baggrund i projektets relative store størrelse, beboelse på 7. etage og placeringen i en bevaringsværdig bygning vurderes det, at realisering af projektet kræver en lokalplan. Området er ikke omfattet af en lokalplan i dag.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

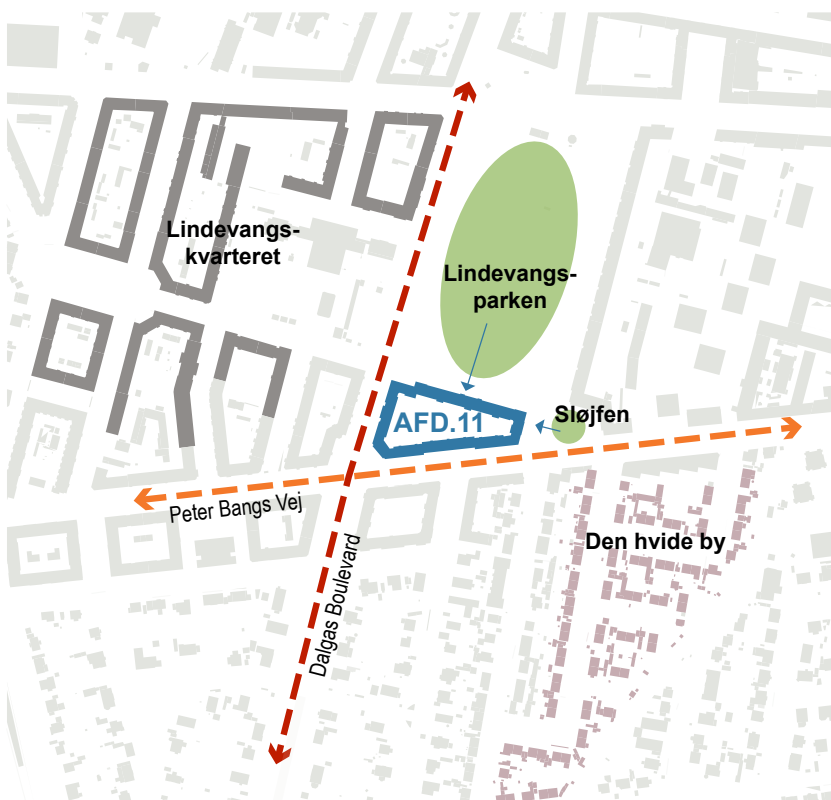
## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Tæt på Lindevangshave ligger to markante kvarterer som på hver deres måde har præget den arkitektoniske udvikling. Den hvide by fra 1900 er beliggende mellem den Grønne Sti og Peter Bangs Vej. Bebyggelsen er opført som arbejderboliger til Frederiksberg Gasværk og inspireret af 1700-tallets rokokoarkitektur med hvidkalkede fyldige bygningskroppe, røde teglhængte mansardtage og småsprossede palævinduer. Lindevangskvarteret er opført mellem 1920 og 1940. Kvarteret er kendetegnet ved karrébebyggelse med rene enkle facader, som varierer i røde og gule teglsten.

Lindevangshave fra 1919 har en markant placering midt mellem de to bykvarterer. Mod syd og vest afgrænses ejendommen af to vigtige gennemfartsveje i kommunen, Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard. Mod nord er karréen med til at definere Lindevangsparken, og er med sin placering den eneste aksiale bygning til parken. Og mod øst ligger 'Sløjfen', en tidligere ventesal for sporvognene, og nu et byrum med springvand og smuk belysning, der fungerer som opsamlingsbassin ved kraftige regnskyl.

Med denne placering kan bygningens i forvejen markante og ophøjede udtryk bære at blive forstærket og fremhævet yderligere.



Skitse med markante træk i området. Lindevangshave er vist med blåt.





Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



1: Gaderummet Peter Bangs Vej.



2: Sløjfen.



3: Indgang til Lindevangsparken.



4: Lindevangsparken.





5. Lindevangshaves facade mod Peter Bangs Vej



6: Detaljer mod P.G. Ramms Allé



7: Gaderummet Dalgas Boulevard



8: Detaljer mod P.G. Ramms Allé



9: Gaderummet P.G. Ramms Allé.



## **Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse**

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2017 udpegede kulturmiljøområde 3.1 for Lindevangskvarteret.

Kvarteret er opstået mellem 1916 og 1940 og repræsenterer en bebyggelsesform, hvorefter etagebyggeri skulle samles i enheder enten som kulisseyggeri langs gennemgående veje eller i selvstændige kvarterer med skoler og andre institutioner. Lindevangskvarteret er et forbilledligt eksempel herpå med Lindevangsskolen og Lindevangsparken i centrum omgivet af periodens dominerende storgårdkarréer opført af tidens aktører i det fremvoksende nye sociale boligbyggeri: kommunen, almennyttige boligforeninger eller offentlige understøttede private byggeselskaber.

Lokalplanområdet omfatter den bevaringsværdige bebyggelse Lindevangshave (1919) beliggende umiddelbart syd for Lindevangsparken. Bebyggelsen er SAVE-registreret og udpeget med en bevaringsværdi 3 (høj) i kommuneplanen. Se kortbilag 1 i lokalplanen.

Bebyggelsen er udført med markante og smukke fremspring og nicher i facaderne, hvor murværket fremhæver et smukt udført håndværk. Facaderne springer frem og markerer sig i form af risalitter og frontkviste, som nogle steder fortsætter op og bliver en del af tagets udformning.

Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger indenfor et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet. Lokalplaner, der omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Der er taget hensyn til kulturmiljøet i denne lokalplan ved at tagboligerne indrettes inden for eksisterende bygningshøjde og tagformen modsvarer de omkringliggende tage. Det eksisterende sadeltags gråbrune betonteglsten udskiftes med en rød teglsten svarende til den, som er på mansardtagene i området og i en farve magen til bygningens oprindelige tagfarve. Samlet vurderes det, at bygningen får et udtryk, der svarer til byggestilen på opførelsestidspunktet.

## **Bevaringsværdig beplantning**

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Midt i Lindevangshaves gårdrum står en ældre rødbyg. Der er råd i træet, og bøgen udpeges derfor ikke som bevaringsværdig. Lokalplanen stiller krav om, at der skal plantes et nyt træ ved fældning.

Bygningens højde er i lokalplanens tegningsbilag angivet som +/- 250 mm i forhold til det eksisterende tag. Bufferen tager hensyn til, at det nye tag skal opføres med hele tagsten.

Det fremgår af Kommuneplan 2017, 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.

## UUDNYTTEDE TAGE OG TAGFORME

I dag er næsten alle grunde på Frederiksberg bebygget, men der er stadig et potentiale for nye boliger i byens tage. Langt de fleste tagetager, som er udnyttet, har kviste.

### Tagforme

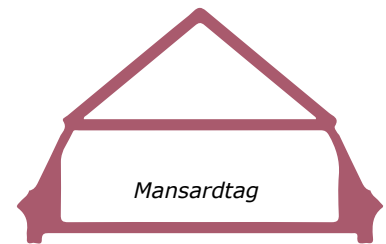
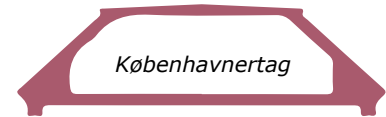
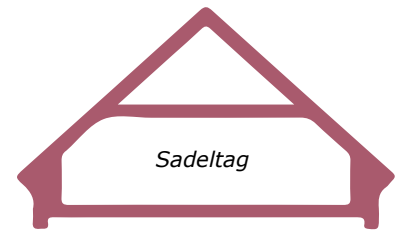
På Frederiksberg er der fire forskellige typer tage, som præger bydelene: sadeltage (vinkeltag), københavertage, mansardtage og flade tage.

Sadeltaget har været den mest almindelige tagform siden slutningen af middelalderen.

Københavertaget er primært opført på Frederiksberg C, hvor de relaterer sig til lignende tage i København K og på Vesterbro. Københavertagene blev typisk opført fra 1850-1890.

I perioden 1890-1920 blev der opført mange mansardtage, som er kendetegnet ved at være knækket. Tagformen skaber et rummeligt tagrum, hvor der ofte er indrettet boliger i den nederste del af mansardtaget.

Med funktionalisme kom de flade tage, som primært er opført fra 1930 og frem.



Forskellige tagformer



Sadeltage og mansardtage i nærområdet.



## LOKALPLANENS INDHOLD

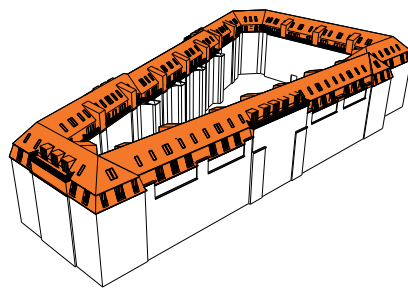
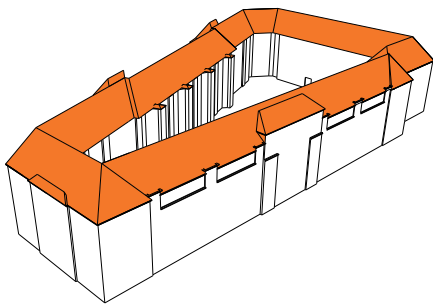
Lokalplanen muliggør, at eksisterende bebyggelse kan udbygges med nye tagboliger i tagetage med mansardtag, samt at der kan etableres nye elevatorer, fællesareal og en portgennemgang. Illustrationer af projektet er leveret af Mangor og Nagel Arkitekter.



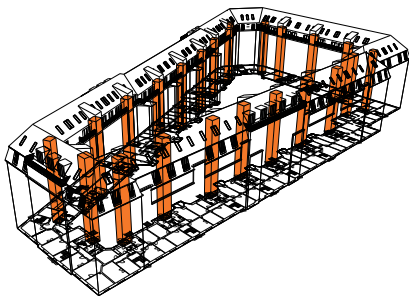
*Fra Peter Bangs Vej mod øst - eksisterende forhold.*



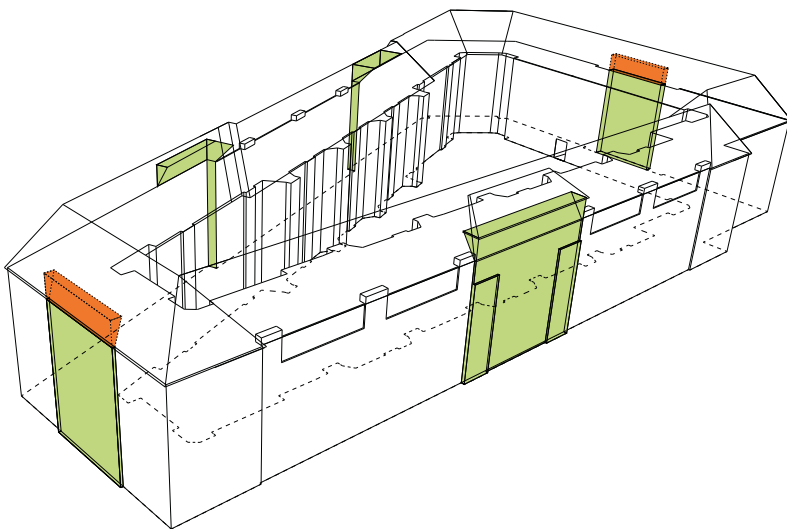
*Fra Peter Bangs Vej mod øst - fremtidige forhold.*



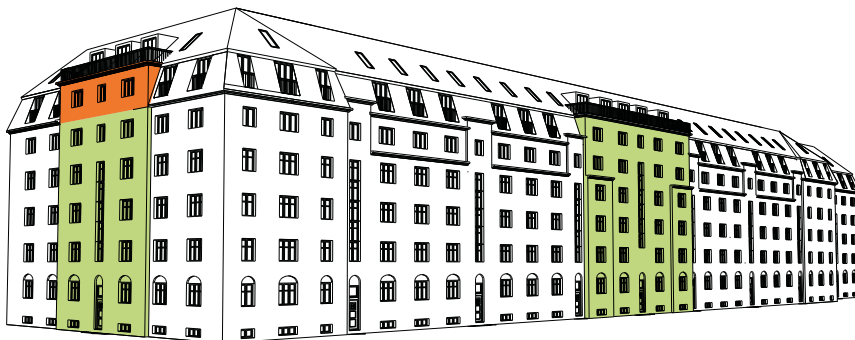
Taget udskiftes til et mansardtag med rød vingetegl. Mod gaden etableres indeliggende kviste.



Mod gården etableres elevatorer i alle 23 bagtrapper. Alle boliger får dermed adgang til elevator. Taget til elevatortårnet løftes, og tagboligernes bad placeres i det forhøjede tag. Alle nye lejligheder har tagterrasser mod gården.



Ved indretning af boliger i tagetagen forhøjes to risalitter til risalitter med frontkviste i samme højde som de tre eksisterende risalitter (vist med orange).





## Projektets udformning

I projektet udskiftes det eksisterende sadeltag med et mansardtag, hvorunder tagboliger udformes som 1- og 2-plans lejligheder.

Selv om taget oprindeligt og i dag er et sadeltag, ønsker boligafdelingen AAB at ændre dette til et mansard, således at der kan opnås gode dagslysforhold og en god rumlig indretning af de nye boliger.

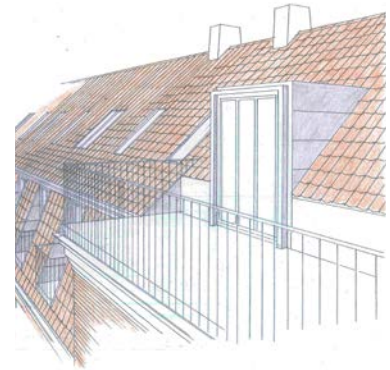
Mansardtaget udformes med et tydeligt hierarki mellem den nederste del og den øverste del af taget. Den nederste del har indeliggende kviste, mens den øverste del har mindre tagvinduer. Nye kvistaltaner og vinduer placeres i takt med eksisterende vinduers placering, og lodret opsprosnings i de nye vinduer følger tilnærmelsesvis opsprosnings i de eksisterende vinduer. Værn omkring indeliggende kviste, frontkviste og terrasser mod gård udføres i fladstål med balustre i rundjern. De indeliggende kviste og værn ligger indenfor tagfladen, mens frontkvistene vil være tydelige og markante ved at bryde gennem tagfladen.

Samtidig med etableringen af tagboligerne gennemføres en minihelhedsplan i den eksisterende afdeling, som vedrører etablering af elevatorer i eksisterende bagtrapperum med stop på samtlige etager, brandsikring af hovedtrappen, istandsættelse af kældre, etablering af nye depotrum og flugtveje samt mulighed for en ny portgennemgang mod Peter Bangs Vej.



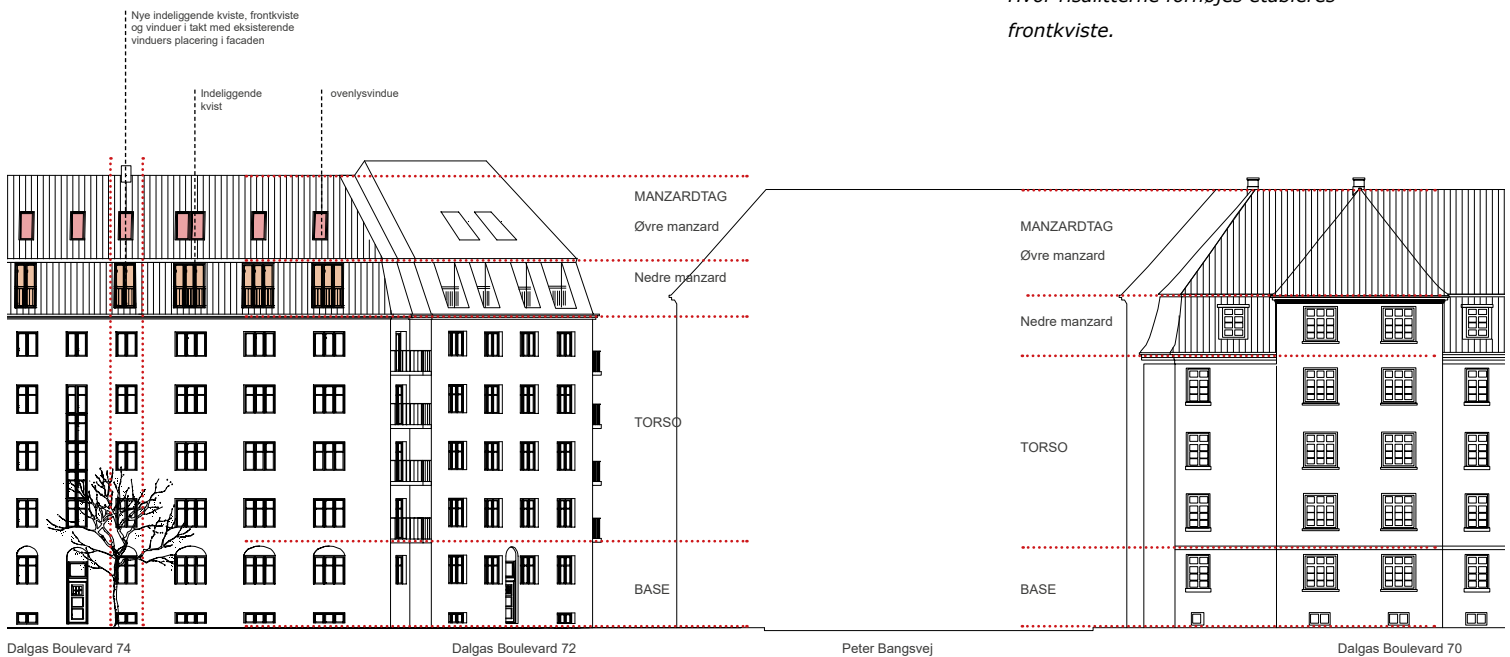
### Indeliggende kviste

Den nederste del af taget har indeliggende kviste, mens den øverste del har mindre tagvinduer.



### Frontkviste

Hvor risalitterne forhøjes etableres frontkviste.



Facadediagram for Lindevangshave med mansardtag og eksisterende nabobebyggelse Dalgas Boulevard 70.



*Fra Peter Bangs Vej mod vest - eksisterende forhold*



*Fra Peter Bangs Vej mod vest - fremtidige forhold*

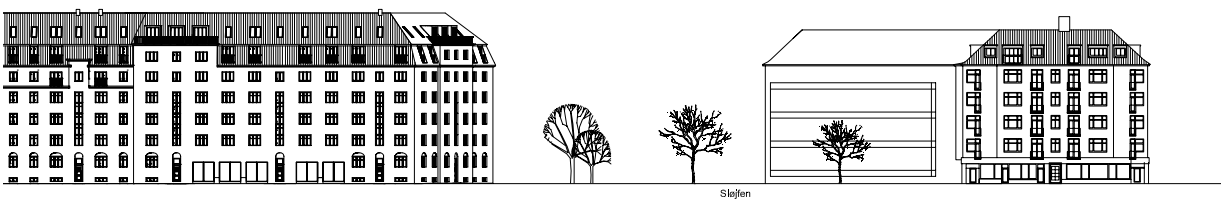
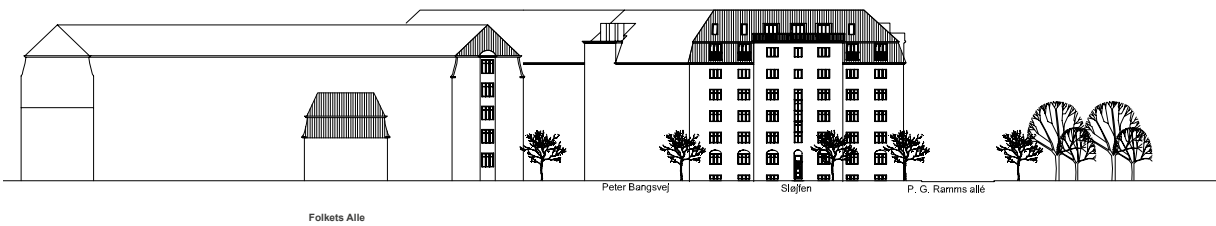
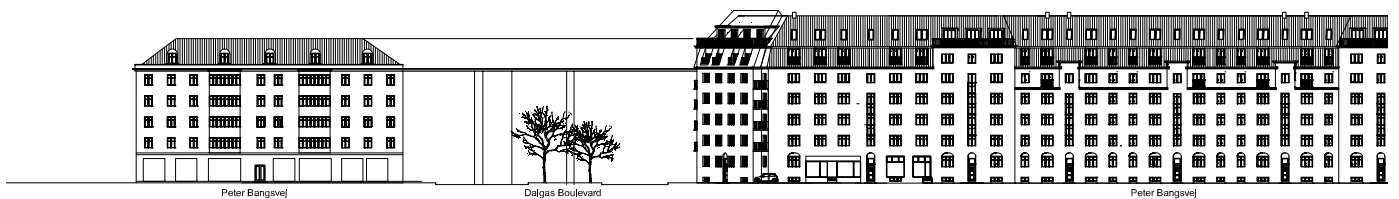
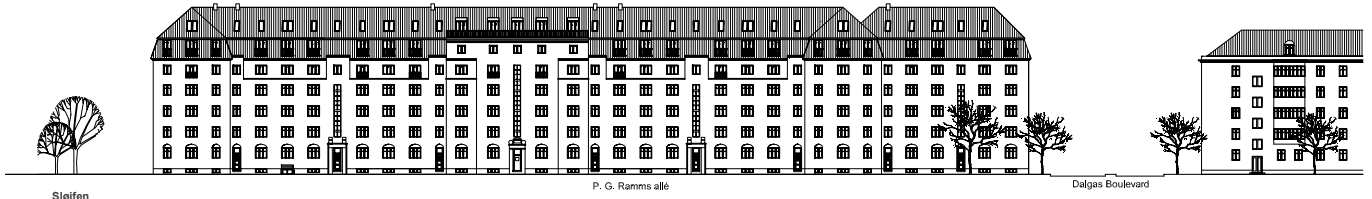




*Fra Lindevangsparken mod syd - eksisterende forhold*



*Fra Lindevangsparken mod syd - fremtidige forhold*



*Lindevangshave med nye tagboliger under mansardtag og eksisterende nabobebyggelser.*

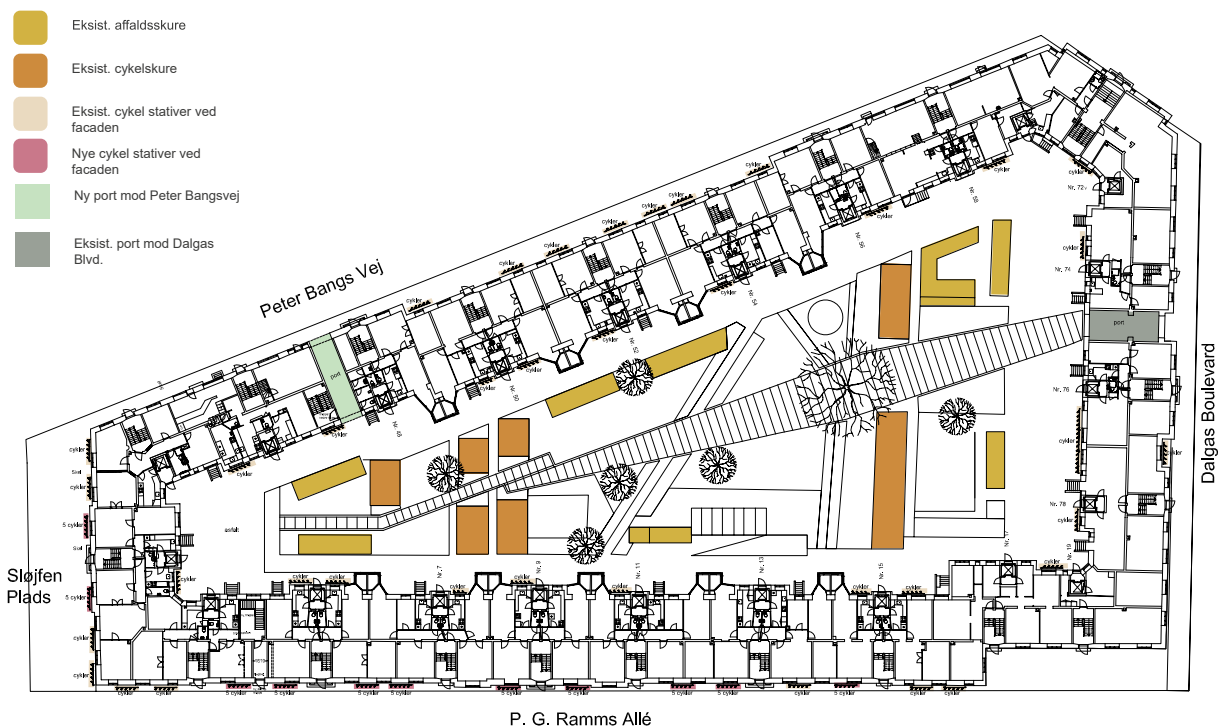


## Opholdsarealer

Kommuneplan 2017 fastlægger, at krav til opholdsarealer for tagboliger skal løses tilfredsstillende. I tilknytning til tagboligerne etableres 460 m<sup>2</sup> nyt opholdsareal i form af altaner på mellem 4 m<sup>2</sup> og 15 m<sup>2</sup>. Dertil kommer et indendørs fællesrum i tagetagen i hjørnet mod Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard eller i stueplan på ca. 155 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsen har derudover et velindrettet gårdrum, hvor der er gode muligheder for ophold. Gårdrummet blev omlagt i 2013, hvor der blev opsat 7 skure til cykler og barnevogne. Der planlægges ikke større ændringer af gårdrummet i forbindelse med tagboligprojektet ud over en mulighed for en ny portåbning mod Peter Bangs Vej.

Der vurderes samlet, at de meget anvendelige opholdsarealer i gårdrummet, og det, at alle de nye boliger får egne altaner giver tilfredsstillende opholdsarealer. Dertil kommer, at Lindevangsparken er nabo til bebyggelsen.



Gårdrum med cykelparkering og mulighed for ny portåbning mod Peter Bangs Vej

### Mulighed for nye portåbninger

Der gives mulighed for en ny portåbning ud mod Peter Bangs Vej, så det bliver lettere at komme fra gårdrum til gade og fra gade til gårdrum. Portåbningen kan etableres ud mod Peter Bangs Vej, og der kan etableres en butik, café og restaurant, kontor- og service eller fælleslokale i bygningens stueetage ved siden af porten.

Den endelige udformning af vinduessætning og facade vil afhænge af funktionen inde bag. En facadeændring i forbindelse med portåbningen vil derfor skulle godkendes af kommunalbestyrelsen.



*Peter Bangs Vej - eksisterende forhold.*



*Peter Bangs Vej - fremtidige forhold.*

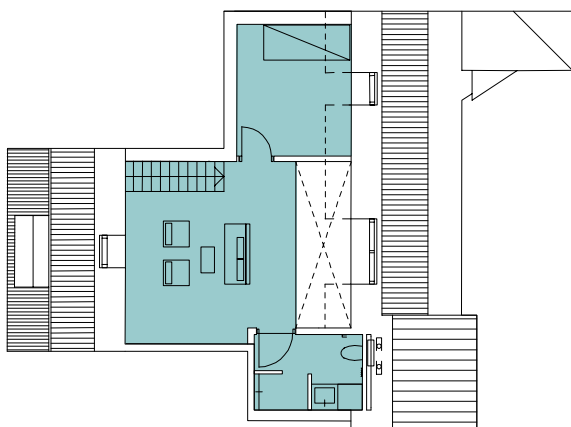
*Skitse med princip for en mulig udformning af facaden mod Peter Bangs Vej.*

## Organisering af bygningen

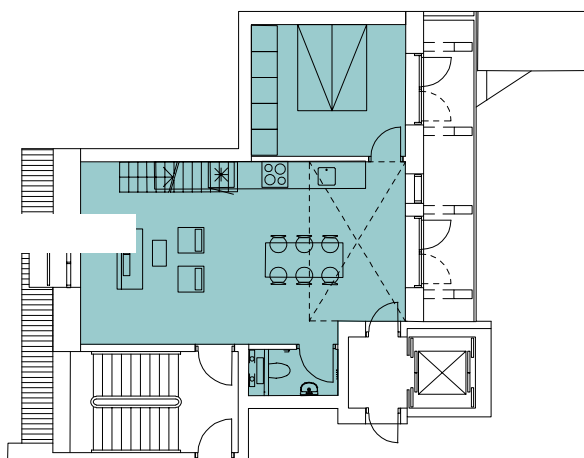
Ejendommen Lindevangshave har i dag 204 boliger med et samlet etageareal på ca. 16.788 m<sup>2</sup>. Nærværende lokalplan giver mulighed for at etablere yderligere 44 nye tagboliger på i alt ca. 4.500 m<sup>2</sup>, hvorved det samlede etageareal bliver ca. 21.288 m<sup>2</sup>.

De 44 tagboliger etableres i henholdsvis 1 og 2 plan med fælles indendørs opholdsrum i tagetagen eller i stueplan for alle beboere i ejendommen. Ved en placering i stueplan kan arealet i taget omdannes til 2 ekstra boliger. Boliger er fra 2 værelser på 64 m<sup>2</sup> til 5 værelser på 105 m<sup>2</sup> og har et gennemsnitligt bruttoareal på ca. 91,4 m<sup>2</sup>.

Boligstørrelsen skal jf. kommuneplanen normalt have en gennemsnitsstørrelse på 100 m<sup>2</sup>, men kan nedsættes ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom. Da projektet er modulopbygget og tilpasset den eksisterende konstruktion, vurderes det, at boligstørrelsen på 91,4 m<sup>2</sup> er i overensstemmelse med de muligheder, der er i den eksisterende bygning.



6. sal



5. sal

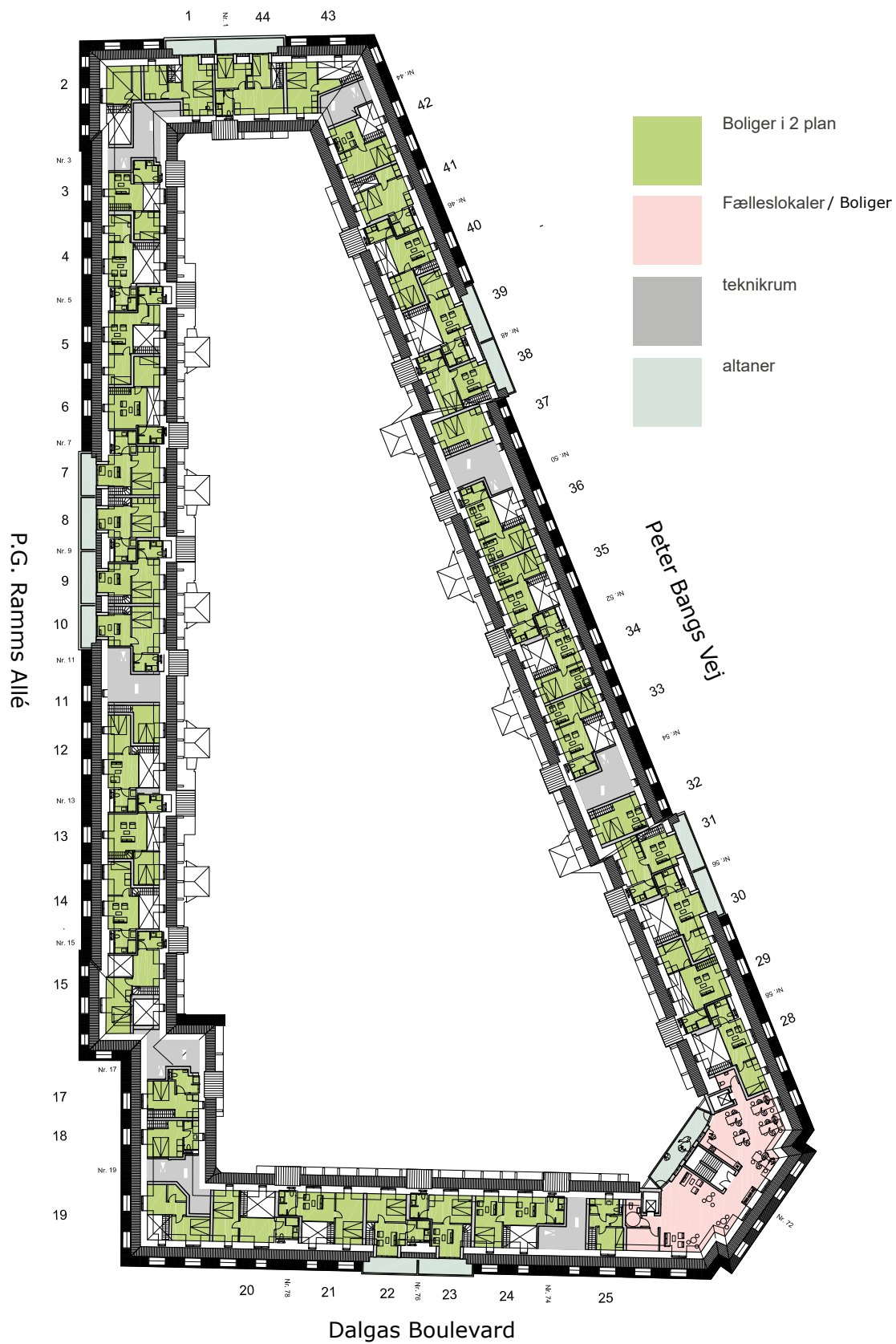
Eksempel på en bolig i 2 etager.



5. sal.

Lindevangshave med 44 nye tagboliger under mansardtag.





6. sal.

## Bevaringsværdige og fredede bygninger

Lokalplanområdet omfatter den bevaringsværdige bebyggelse Lindevangshave. Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2017 med en bevaringsværdi 3.

Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Nærværende lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan der kan etableres ca. 44 nye tagboliger i en ny tagkonstruktion samt giver mulighed for etablering af en ny portåbning ud mod Peter Bangs Vej på baggrund af et konkret projekt, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

## Trafik

Området er beliggende under 500 m fra Lindevangs metrostation.

Ankomst med bil sker fra de eksisterende veje Peter Bangs Vej, Dalgas Boulevard og P.G. Ramms Allé, hvor der parkeres på vejene. Ankomst på cykel sker fra samme veje og via port ved Dalgas Boulevard og evt. ny port ved Peter Bangs Vej. Cykler parkeres i gårdrum og kælder.

Ændringen med 44 nye tagboliger vurderes ikke at give anledning til væsentlig ændringer i trafikmønsteret omkring Lindevangshave.

## Parkering

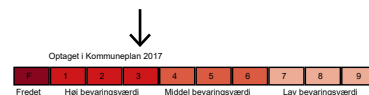
Kommuneplan 2017 fastlægger, at der ved nybyggeri skal anlægges en parkeringsplads pr. bolig. Til de 44 tagboliger skal der således efter normen anlægges 44 nye parkeringspladser. Da boligafdelingen ikke har mulighed for at anlægge parkeringspladser i det lukkede gårdrum, forudsætter en realisering af projektet, at der dispenseres for parkeringskravet imod en indbetaling til kommunens parkeringsfond.

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.

Hvad angår cykelparkering fastlægger Kommuneplan 2017, at der ved nybyggeri skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Til de 44 tagboliger skal der således anlægges 88 nye pladser. Pladserne etableres langs facaden mod P.G. Ramms Allé indenfor lokalplanens afgrænsning og i bygningens kælder.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2017 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



### **Skyggevirkninger**

Lokalplan giver ud over 44 nye tagboliger ikke mulighed for ny bebyggelse, der kaster skygge. Tagboliger etableres under et mansardtag, der i højde (+/- 250 mm) stort set svarer til det eksisterende sadeltag. Samlet vurderes planen ikke at give væsentlige skyggegener.

## **KLIMA- OG MILJØFORHOLD**

### **Bæredygtigt byggeri**

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde.

Der skal indtænkes vedvarende energianlæg, lokal håndtering af regnvand (LAR) og lokale affaldsløsninger samt bæredygtige og energirigtige løsninger. Anlæggene skal designes, så de passer til områdets rekreative og æstetiske karakter samt byggeriets arkitektur og bevaringsværdi.

### **Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter**

Lokalplanen vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

### **Klima- og skybrudshåndtering**

I følge Skybrudsplan for Frederiksberg Vest er området udpeget som 'grøn vej' og Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard er udpeget som forsinkelsesveje/skybrudsveje.

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen er ikke til hindring for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og "porøse" belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune

Da der er tale om en bevarende lokalplan med mulighed for tagboliger (og ikke nybyggeri) må befæstelsesgraden for ejendommen i overensstemmelse med kommunens Spildevandsplan 2019-2031 ikke øges.



## **Støj**

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanområdet er påvirket af vejstøj fra Peter Bangs Vej og Dalgas Boulevard, hvor støjgrænsen i forhold til boliger på 58 dB (Lden) er overskredet.

Der er udført beregninger af trafikstøjen fra nærtliggende veje samt lydkrav til vinduer i de 44 tagboliger. Resultatet af beregningen af facadestøjniveauer for bygningen viser støjniveauer, som ligger 1-6 dB højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på de syd-, øst- og vestvendte facader. Dette medfører krav om lydruder i 58 facadevinduer, for at lydkravet om et indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (Lden). Da der er særlige bevaringsmæssige forhold til stede i projektet fraviges kravet til svagt åbne vinduer.

Hvad angår altaner og terrasser accepteres det, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden) overskrides, da værn ønskes spinkle og transparente af hensyn til de særlige bevaringsmæssige forhold, og det primære opholdsareal er gårdrummet.

## **Jordforurening**

Der er ikke konstateret jordforurening på området. Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurenede. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning eller bortskaffelse.

## **Grundvand- og spildevandsforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Denne lokalplan ændrer ikke på den eksisterende anvendelse.

Lokalområdet er beliggende 900 meter fra nærmeste indvinding. Området er ikke kortlagt. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 12 - 13 meter, hvilket betyder at ned-sivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af kommunale udearealerne.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **Bygge- og anlægsarbejder**

Bygningens eksisterende sadeltag skal fjernes, og et nyt mansardtag med 44 tagboliger skal etableres i stedet for.

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 skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Al affaldshåndtering vil som nu ske i det eksisterende gårdrum.

## **FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter**

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne jf. bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentligt miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

I vurderingen er der lagt vægt på, at lokalplanen muliggør en fortætning af en eksisterende boligbebyggelse med nye tagboliger på i alt ca. 4.500 m<sup>2</sup> etageareal. Boligbebyggelsen er placeret i et eksisterende byområde bestående af primært boligbebyggelse. Trafikken vurderes at kunne håndteres på de eksisterende veje.

Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

## **Frederiksbergstrategien**

Med det nye byggeri skabes der i overensstemmelse med strategiens mål om en god blandet by, forskellige boligstørrelse i en almen boligbebyggelse, der giver større variation og kvalitet i boligmassen, så forskellige livsformer og fællesskaber tilgodeses.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter ved at 44 tagboliger tilpasses eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

## **Kommuneplan 2017**

### **Retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.B.5 udlagt til boligområde; etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i maksimalt 6 etager.

Lindevangshave er udpeget som bevaringsværdig og facadebebyggelsen mod Peter Bangs Vej er udpeget som bydelsstrøg.

Der kan etableres kontor- og serviceerhverv i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent og etageantal ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg 15, som fastlægger bebyggelsesprocenten til 285 % og det maksimale etageantal til 7 etager.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Detailhandel**

Peter Bangs Vej og rammeområde 3.B.5 indgår i Frederiksbergs detailhandelsstruktur som bydelsstrøg, og det betyder, at der kan lokaliseres dagligvare- og udvalgswarebutikker. Den samlede ramme for detailhandel er på bydelsstrøget Peter Bangs Vej 11.700 m<sup>2</sup>, hvor 8.082 m<sup>2</sup> er eksisterende og reserverede butiksarealer.

Indenfor nærværende lokalplans område er der i dag ca. 375 m<sup>2</sup> erhvervsareal i stueplan mod Peter Bangs Vej fordelt på 4 lokationer (et pizzeria, en restaurant, et beboerlokale og en frisør). I denne lokalplan udlægges 500 m<sup>2</sup> til detailhandel svarende til de 4 lokationer med mulighed for mindre udvidelser.

Bydelstrøgets bymiljø understøttes således fortsat af lokalplanens muligheder for butikker og erhverv ud mod Peter Bangs Vej. Da der er tale om et udlæg af begrænset omfang vurderes



det ikke at påvirke bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

### **Lokalplaner**

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

### **Servitutter**

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

Der er foretaget en servitутgennemgang for ejendommen, og der er en enkelt tilstandsservitут, som er i modstrid med planen. Servitутten er nævnt i pkt. 10.1.

### **Byggeslovgivningen**

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

### **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 anlægsarbejde.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

# LOKALPLAN 229

## for Lindevangshave ved Peter Bangs Vej

### BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### 1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål med mulighed for butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv mod Peter Bangs Vej.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre bevaring af Lindevangshave og give rammer for tilføje af nye tagboliger i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.
- at fastholde gårdrummets grønne karakter.

#### bemærkninger

#### 2. Områdets afgrænsning

##### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdeltede ejerlejligheder: 30æ, og del af vejmatrিকlerne 7000gi og del af 7000m, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 01.01.2020 udstykkes og opdeles fra disse.

#### bemærkninger

#### 3. Områdets anvendelse

##### Boliger

##### 3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger). Se dog pkt. 3.3.

##### 3.2

Der kan i alle beboelseslejligheder, udøves liberalt erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

#### bemærkninger

Det er forudsætning for erhverv i boligerne, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (f.eks. klinik, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov ligesom skiltningen skal være minimal.

## **Detailhandel, erhverv m.m.**

### 3.3

Langs bydelsstrøget Peter Bangs Vej kan der foruden boliger i stueetagen etableres butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv (herunder også beboerlokale) i facadebebyggelsen og langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet.

Der må ikke etableres forlystelser, herunder spillehaller.

Den enkelte butik, café og restaurant samt kontor- og serviceerhverv kan indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. etage, såfremt adgang sker i gadeniveau for butikker, caféer og restauranter.

De 4 eksisterende erhvervslokaler, Peter Bangs Vej 46 (2 lokaler) og 58 (2 lokaler) kan ikke konverteres til boliger.

### 3.4

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 500 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 200 m<sup>2</sup>

## **Generelt**

### 3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og serviceareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for for beboere, kunder, besøgende m.v.

### 3.6

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

## **4. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **Veje**

#### 4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Peter Bangs Vej, P.G. Rams Allé og Dalgas Boulevard, som vist på kortbilag 1.

### **Parkering**

#### 4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. ny bolig.

#### 4.3

Parkering skal etableres som parkering i konstruktion. 100 % af parkeringspladserne skal etableres under terræn.

For områder til butikker, se retningslinjer og rammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser i Kommuneplan 2017.

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, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der fire erhvervslokaler (et pizzeria, en restaurant, et beboerlokale og en frisør) i stueplan ud mod Peter Bangs Vej med et samlet etageareal på ca. 375 m<sup>2</sup>.

## **bemærkninger**

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. Da der ikke er mulighed for at anlægge parkeringspladser i det lukkede gårdrum forudsætter en realisering af tagboligprojektet, at der dispenseres for parkeringskravet imod en indbetaling til kommunens parkeringsfond. Handicapparkeringspladser kan anlægges i nærområdet ved behov.



#### 4.4

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. ny bolig. Heraf skal der til særligt pladskrævende cykler etableres mindst 5 pladser. (1 pr. 1.000 m<sup>2</sup> nye boligetagemeter)

Mindst 40 cykelparkeringspladser skal anlægges på terræn med placering langs facaden mod P.G. Ramms Allé. Resten kan anlægges i kælder.

#### 4.5

Der kan etableres en portåbning mod Peter Bangs Vej, som vist på bilag 6 efter Kommunalbestyrelsen nærmere godkendelse.

### 5. Bebyggelsens omfang og placering

### bemærkninger

#### **Rummelighed, placering og højde**

##### 5.1

Der må højst opføres 4.500 m<sup>2</sup> etageareal inden for byggefelt A angivet på kortbilag 2.

Eksisterende bebyggelse på ca. 16.800 m<sup>2</sup> (stueplan-4. etage) fastholdes. Ny bebyggelse skal opføres som tagboliger (5.-6. etage).

##### 5.2

Ny bebyggelses højde må opføres i højst 7 etager og ikke overstige 25 m.

#### **Lejlighedsstørrelser**

##### 5.3

Nye boliger skal være minimum 90 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit.

#### **Skure og overdækninger mv.**

##### 5.4

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres i sammenhæng med den eksisterende bebyggelsesstruktur i gårdrummet som vist på bilag 6.

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

## 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse (stueplan-4. etage)

#### 6.1

Bygningen, vist på kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Området skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter af etageboligområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.

Ved hel eller delvis genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal bebyggelsen opføres med samme placering, omfang og fremtræden som den oprindelige bebyggelse.

To eksisterende risalitter må i forbindelse med tagboligprojektet forhøjes til risalitter med frontkviste i samme højde som eksisterende risalitter, som vist på illustration B (side 32).

### Ny tagboligbebyggelse (5.-6. etage)

#### 6.2

Ny bebyggelse skal udformes som tagboliger i et mansardtag. Tagboligernes karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning, og udføres i en høj bygningsmæssig kvalitet.

#### 6.3

Mansardtaget skal udformes med et tydeligt hierarki mellem den nederste del og den øverste del af taget. Den nederste del skal have indeliggende kviste, men den øverste del skal have mindre tagvinduer, som vist på illustration A.

#### 6.4

Den ydre geometri og profilering af mansardtaget skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 10, 11 og 12 og tilhørende detaljebilag 14, 15, 16, 17 og 18.

## bemærkninger

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20. Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Der vil ved brand eller anden ulykke blive taget udgangspunkt i de oprindelige bygningstegninger, hvoraf bygningsdybde, -højde, gesimshøjde mv. fremgår.

Der skal vises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelægninger på den bevaringsværdige bygning, så der sker tilpasning til oprindelig materialekarakter og byggetekniske løsninger.



Illustration A

Princip for hierarki mellem den nederste og øverste del af mansardtaget.

Bestemmelsen (6.4) gælder kun for den ydre geometri og profilering, som på bilag 10-12 og 14-18 er markeret med en orange streg.

## 6.5

To eksisterende risalitter skal forhøjes til risalitter med frontkviste i samme højde som eksisterende tre frontkviste, og som vist på illustration B og facadediagrammer, bilag 3.

## 6.6

Hvor risalitter forhøjes skal facaden udføres i en teglsten med samme farve og struktur som eksisterende murværk.

## 6.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

## 6.8

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink.

## 6.9

Der kan etableres solfangere/solceller på taget mod gården efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte og i mørke farver.

## **Vinduer, frontkviste, indeliggende kviste og tagterrasser (5.-6. etage)**

### 6.10

Vinduer, frontkviste, indeliggende kviste og tagterrasser skal placeres i takt med eksisterende vinduers placering, og som vist på facadediagrammer, bilag 1, 2 og 3 (mod gaden) og bilag 5 (mod gården).

Frontkviste og indeliggende kviste skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 7 og 8 og 13.

Værn omkring altaner og terrasser skal fremstå spinkle og udføres med lodrette stålbalustre (ikke galvaniseret) og med udtryk og dimensioner som vist på bilag 7 og 8.

Hvor flere boliger deler altan, kan altanen opdeles. Opdelingen skal udføres med samme udtryk og materiale som værn.

Indeliggende kvistes vinduer skal have et format og en opdeling som vist på bilag 13. Den lodrette opsprosnings i nye vinduer skal følge opsprosnings i eksisterende vinduer.

Vinduer skal fremstå med klart planglas.

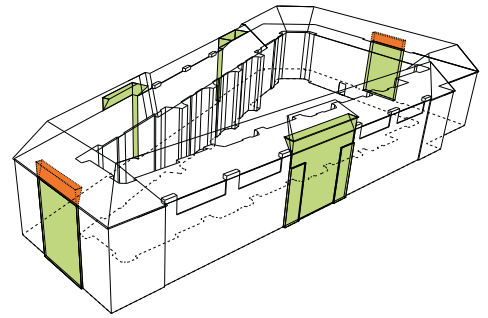


Illustration B

To risalitter forhøjes til risalitter med frontkviste i samme højde som de tre eksisterende risalitter.

Forud for godkendelse af ny bebyggelses facadesten, kan kommunen kræve opsætning af mock-up med sten og fuger. Der er stor forskel på traditionelle danske teglsten og de fleste udenlandske. Der skal her anvendes danske teglsten, der har en højere profil i tværsnittet og oftere er kraftigere i godstykkelsen end udenlandske.

Hvis der anvendes miljøskadelige materialer som f.eks. zink, skal det sikres, at tag- og overfladevand renses, før det ledes til recipient, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19 og § 28.



## **Portåbninger/ facadeændringer**

### 6.11

Der kan etableres en portåbning mod Peter Bangs Vej og/eller en udvidelse af den eksisterende åbning mod P.G. Ramms Allé, som vist på bilag 6, efter Kommunalbestyrelsen nærmere godkendelse.

En ny port mod Peter Bangs Vej kan i udtryk følge portmotivet fra den eksisterende port mod Dalgas Boulevard.

## **Skorstene/ aftrækshætter**

### 6.12

Der kan etableres skorstene/ aftrækshætter med en bredde, dybde og højde på maksimalt 85 cm x 65 cm x 100 cm på bygningens tag og med en rytme som vist på bilag 3.

## **Skure og overdækninger mv.**

### 6.13

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende i gårdrummet skal udføres som lette konstruktioner i træ, murværk eller metalkonstruktion.

Tage skal beklædes med tagpap, zink eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

## **Graffiti**

### 6.14

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med pkt. 6.1-6.10 og må ikke fremstå med graffiti.

## **Skilte og reklamer**

### 6.15

Ved detailhandel og erhverv mod Peter Bangs Vej må der etableres skiltning med følgende bestemmelser:

Skiltning skal være i harmoni med bygningens oprindelige arkitektur og ikke bryde med eller skjule bygningsdetaljer.

Skiltning må ikke strække sig ud over butikkens/erhvervsenhedens egen del af facaden.

Skiltning kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse.

### 6.16

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

### 6.17

Gavludsmykninger og -malerier kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse.

En facadeændring i forbindelse med en portåbning vil skulle godkendes af kommunalbestyrelsen på baggrund af et konkret projekt.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facademannual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

## 7. Ubebyggede arealer

## bemærkninger

### Opholds- og legearealer

7.1

Opholdsarealet i det eksisterende gårdrum skal bibeholdes. Ved fældning af rødbøg midt i gårdrummet skal der plantes et erstatningstræ. Træet skal ved plantning have et stammeomfang på minimum 18/20 cm ved 1 m højde.

7.2

Eksisterende gårdrum og grønne forarealer mod P.G. Ramms Allé skal bibeholdes med en grøn karakter.

### Tilgængelighed for alle

7.3

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

### Affaldshåndtering

7.4

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i gårdrummets skure og afskærmninger. Inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

### Belysning

7.5

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes, og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

## 8. Klima- og miljøforhold

## bemærkninger

8.1

Befæstelsegraden på ejendommen må ikke forøges.

### Støj

8.2

Ny bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærms mod støj fra veje og parkeringspladser.

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærms mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L<sub>den</sub>).

Nye boliger

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

## 9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

### 9.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

## 10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

## bemærkninger

### Private servitutter

#### 10.1

Opretholdelse af følgende servitut er i strid med lokalplanens formål og ophører derfor:

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

Dagbogs. nr. 958439-02

08.08.1919 Dok om lejlighed i tagetagen mv

## 11. Forudsætninger for ibrugtagning

## bemærkninger

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

### Støj

#### 11.1

Ny bebyggelse skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i henhold til 8.2.

### Parkering

#### 11.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler til ny bebyggelse i henhold til 4.2 - 4.4.

### Affaldshåndtering

#### 11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering til ny bebyggelse i henhold til 7.4.



## 12. Retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

I henhold til planlovens § 49 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udpeget til bevaringsværdig bebyggelse, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

## 13. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22. juni 2020 og offentliggjort den 1. juli 2020.

Simon Aggesen  
Borgmester

/

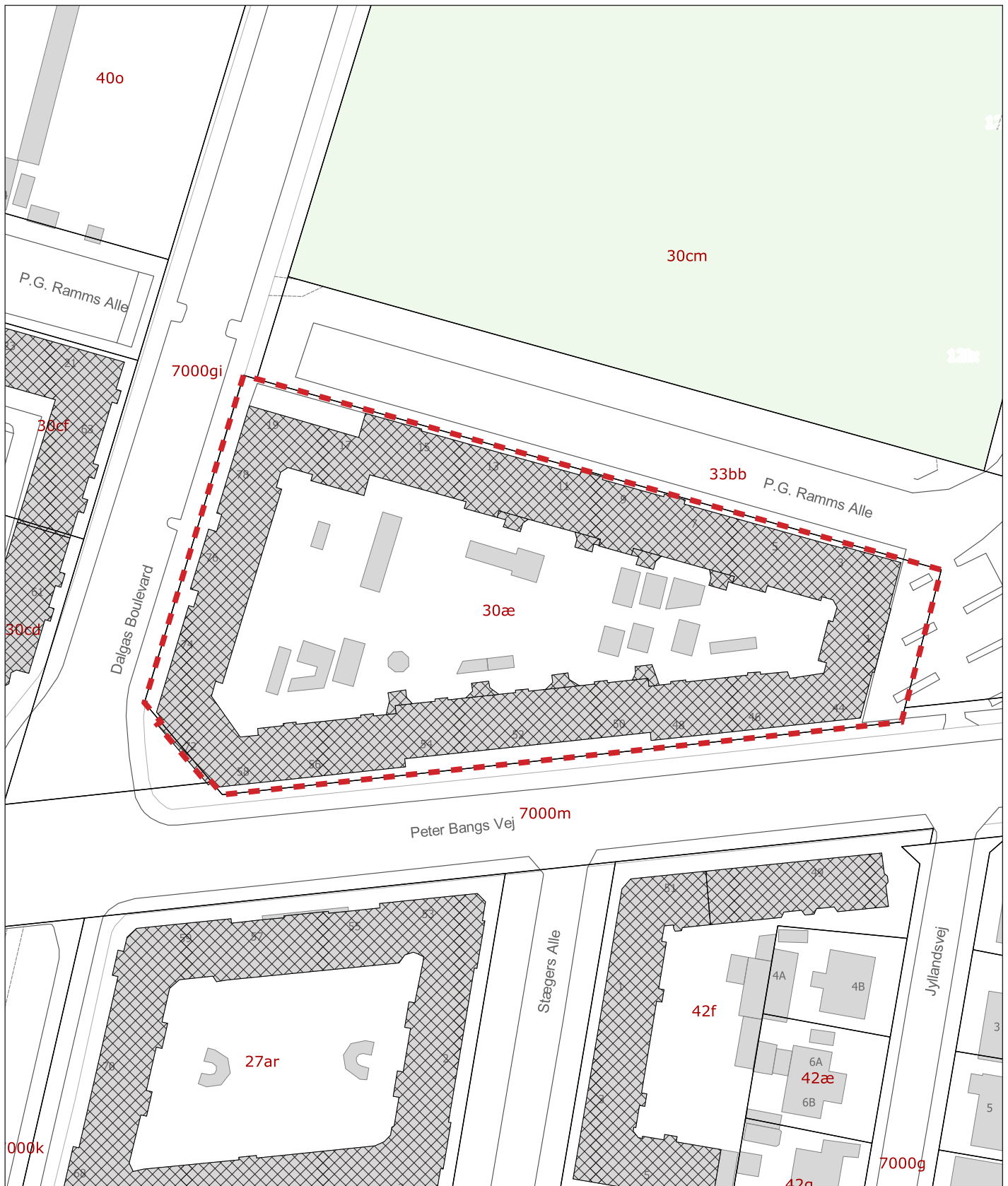
Ulrik Winge  
By-, Kultur- og Miljødirektør

## bemærkninger

§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

## bemærkninger





- Grænse for lokalplanen
- Matrikel
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdig bygning
- 13c Matrikelnummer

## LOKALPLAN 229

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:1.000







- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikel
- Byggefelt A
- 13c Matrikelnummer

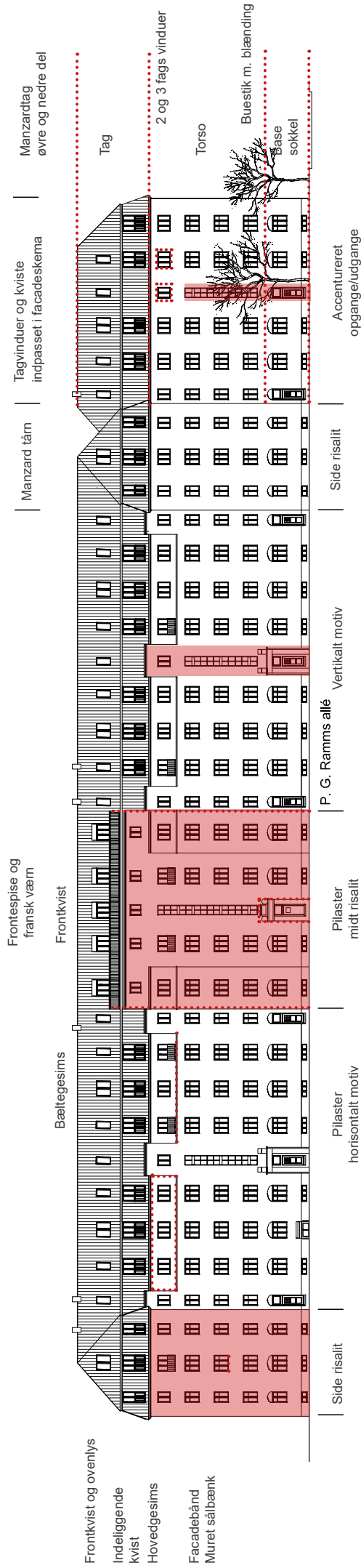
## LOKALPLAN 229

Kortbilag 2 Fremtidige forhold 1:1.000

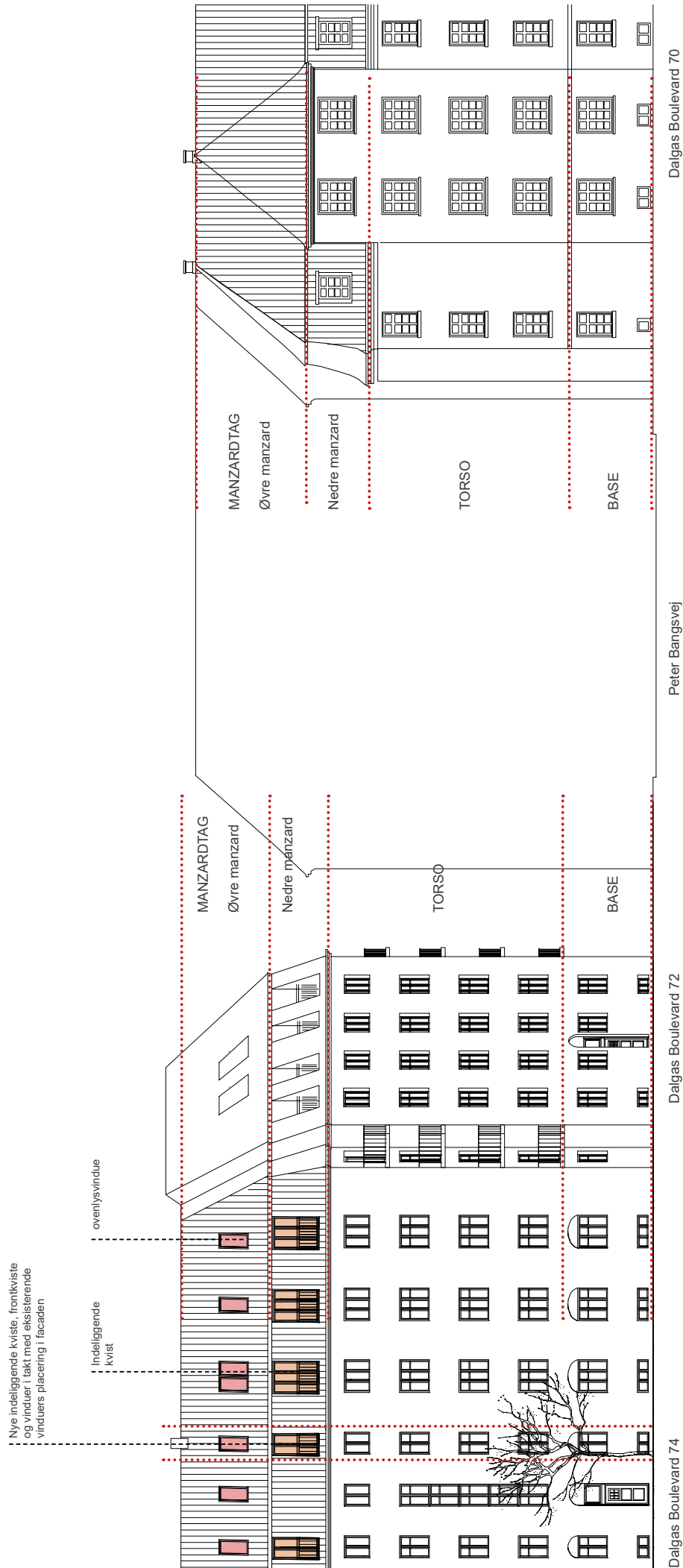
FREDERIKSBERG  
KOMMUNE

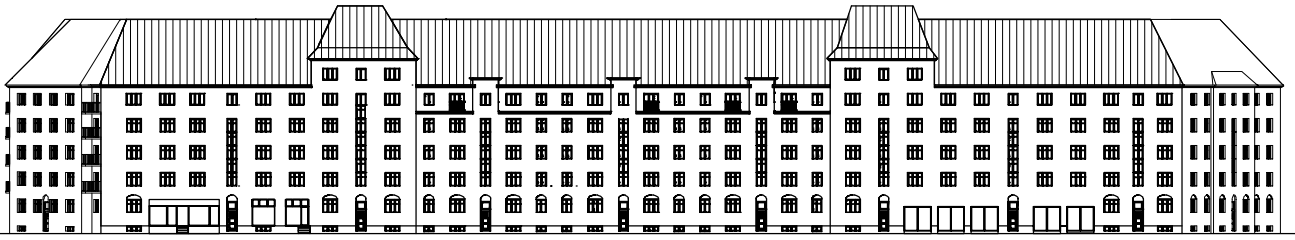


# BILAG 1 - FACADEDIAGRAM



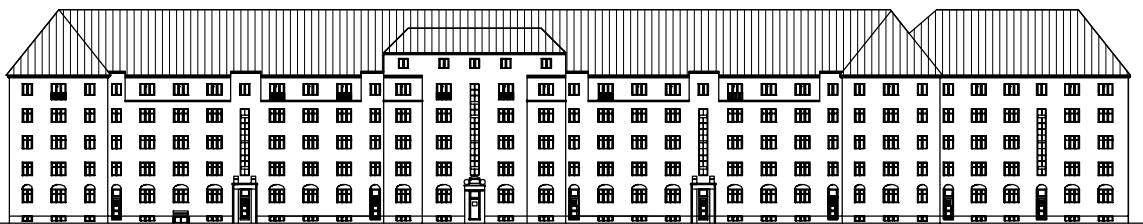
# BILAG 2 - FACADEDIAGRAM LINDEVANGSHAVE OG NABOBEBYGGELSE





Peter Bangsvej EKSIST.

Peter Bangsvej



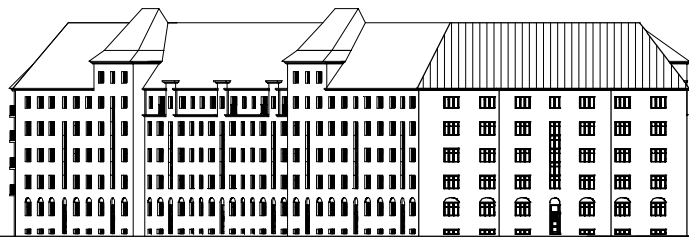
P.G. Ramms Allé EKSIST.

P. G. Ramms allé



Dalgas Boulevard EKSIST.

Dalgas Boulevard

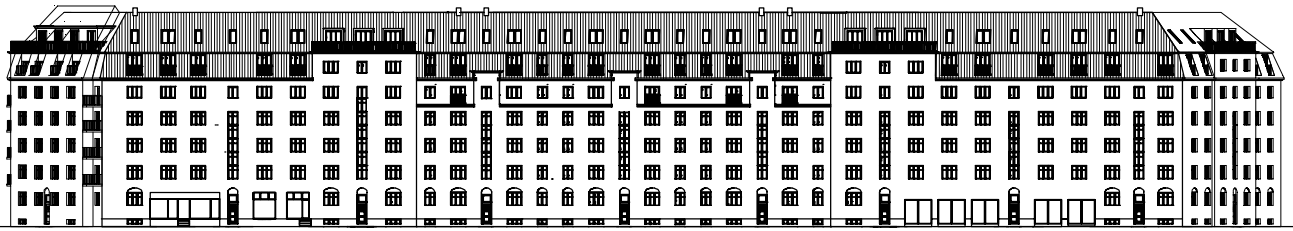


P.G. Ramms Allé/Sløjfen EKSIST.

Dalgas Boulevard

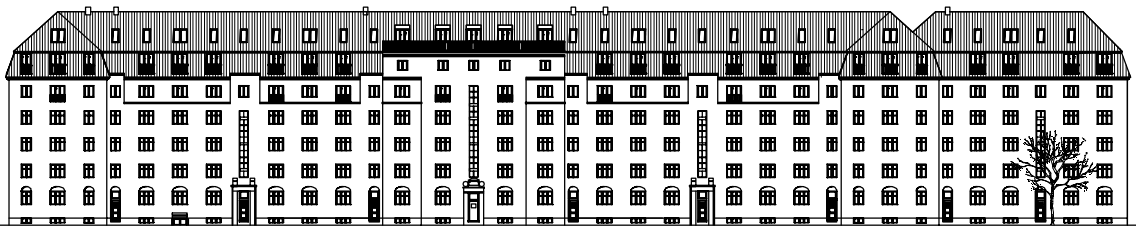
P. G. Ramms allé





Peter Bangsvej FREMTID

Peter Bangsvej



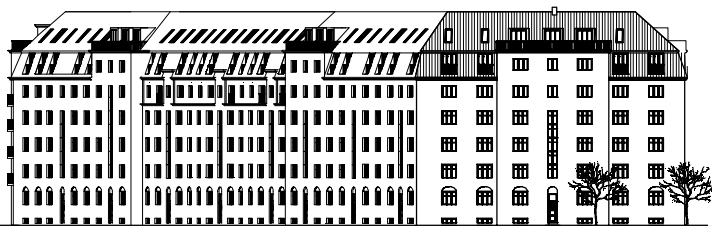
P.G. Ramms Allé FREMTID

P. G. Ramms allé



Dalgas Boulevard FREMTID

Dalgas Boulevard



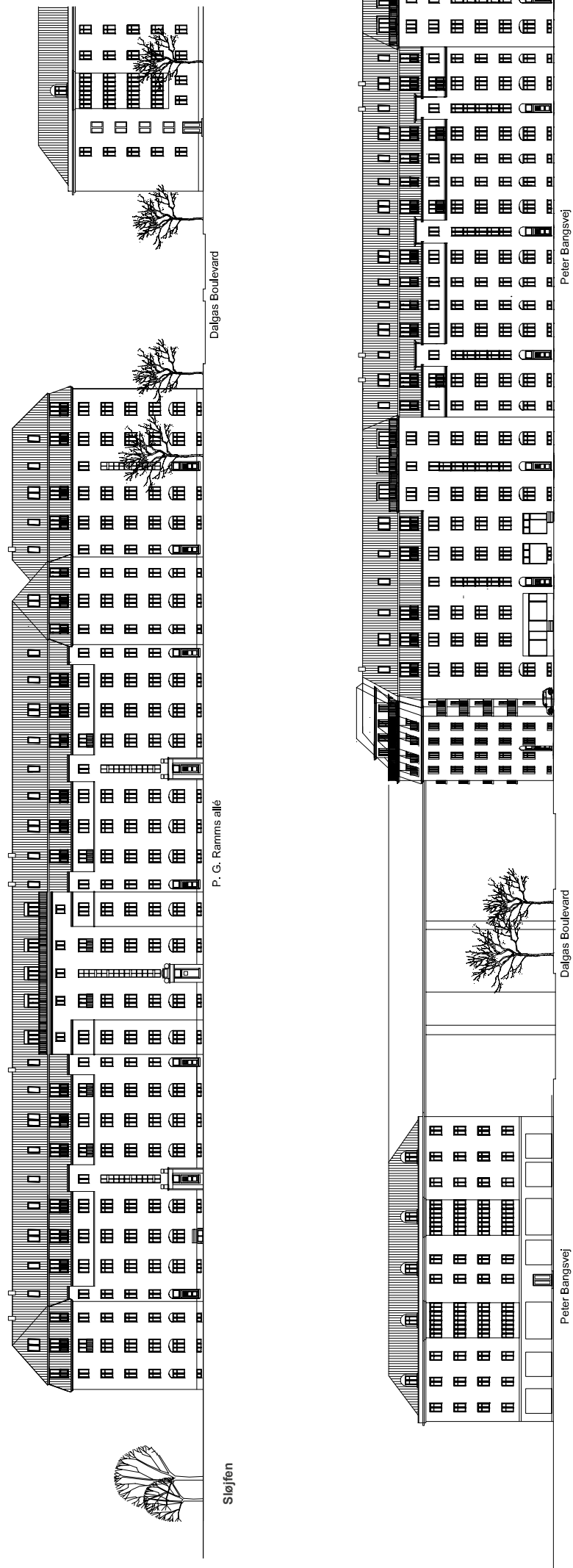
P.G. Ramms Allé/Sløjfen FREMTID

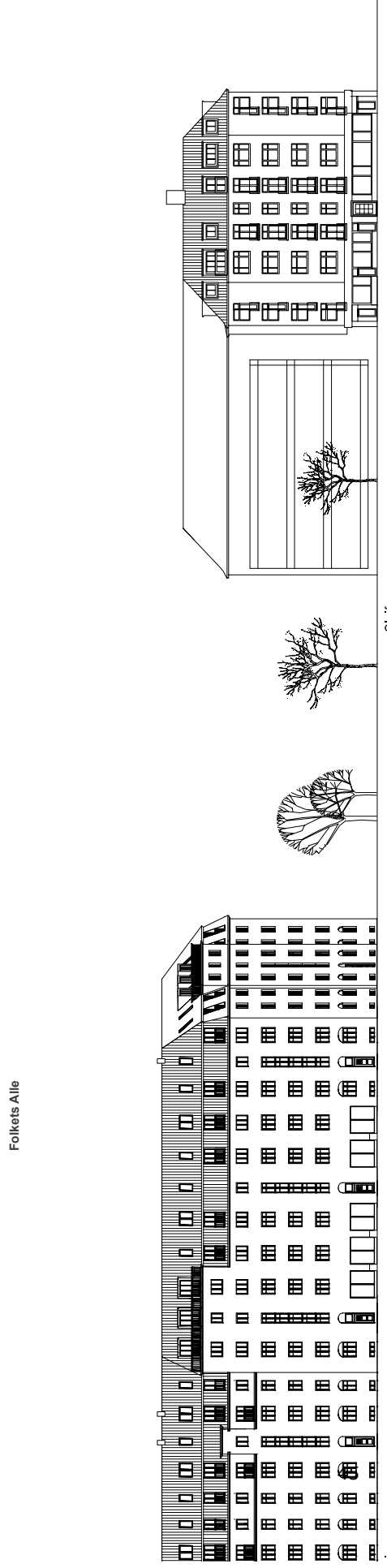
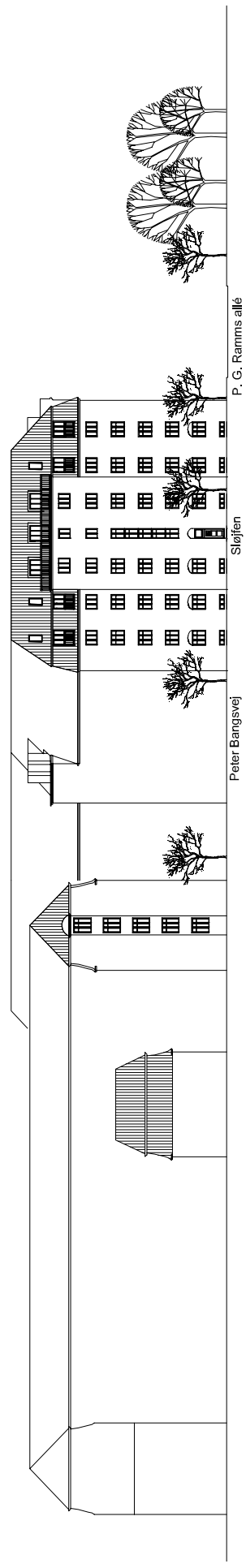
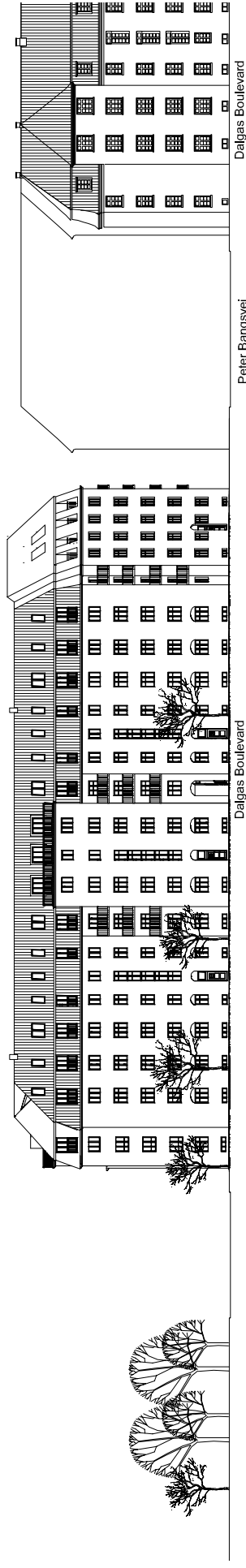
Peter Bangsvej

Sløjfen

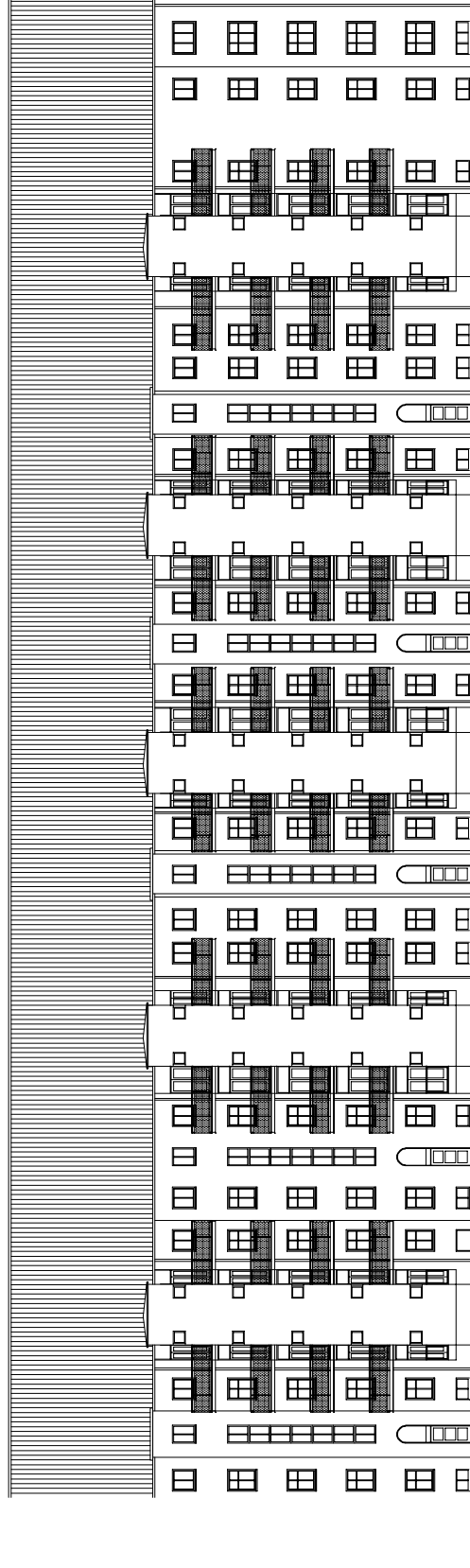
P. G. Ramms allé

# BILAG 4 - BYSNIT LINDEVANGSHAVE OG NABOBYGGELSER

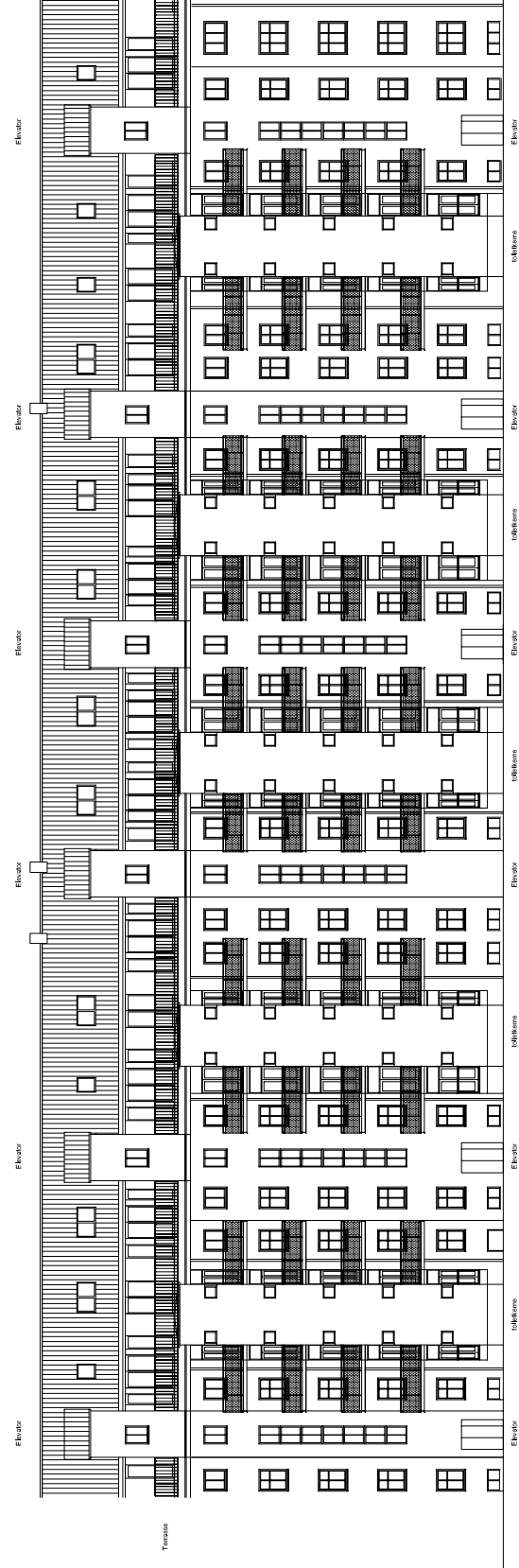




# BILAG 5 - GÅRDFACADE FØR/EFTER



Gårdfacade udsnit mod P. G. Ramms Allé Eksisterende forhold



Gårdfacade udsnit mod P. G. Ramms Allé fremtidige forhold



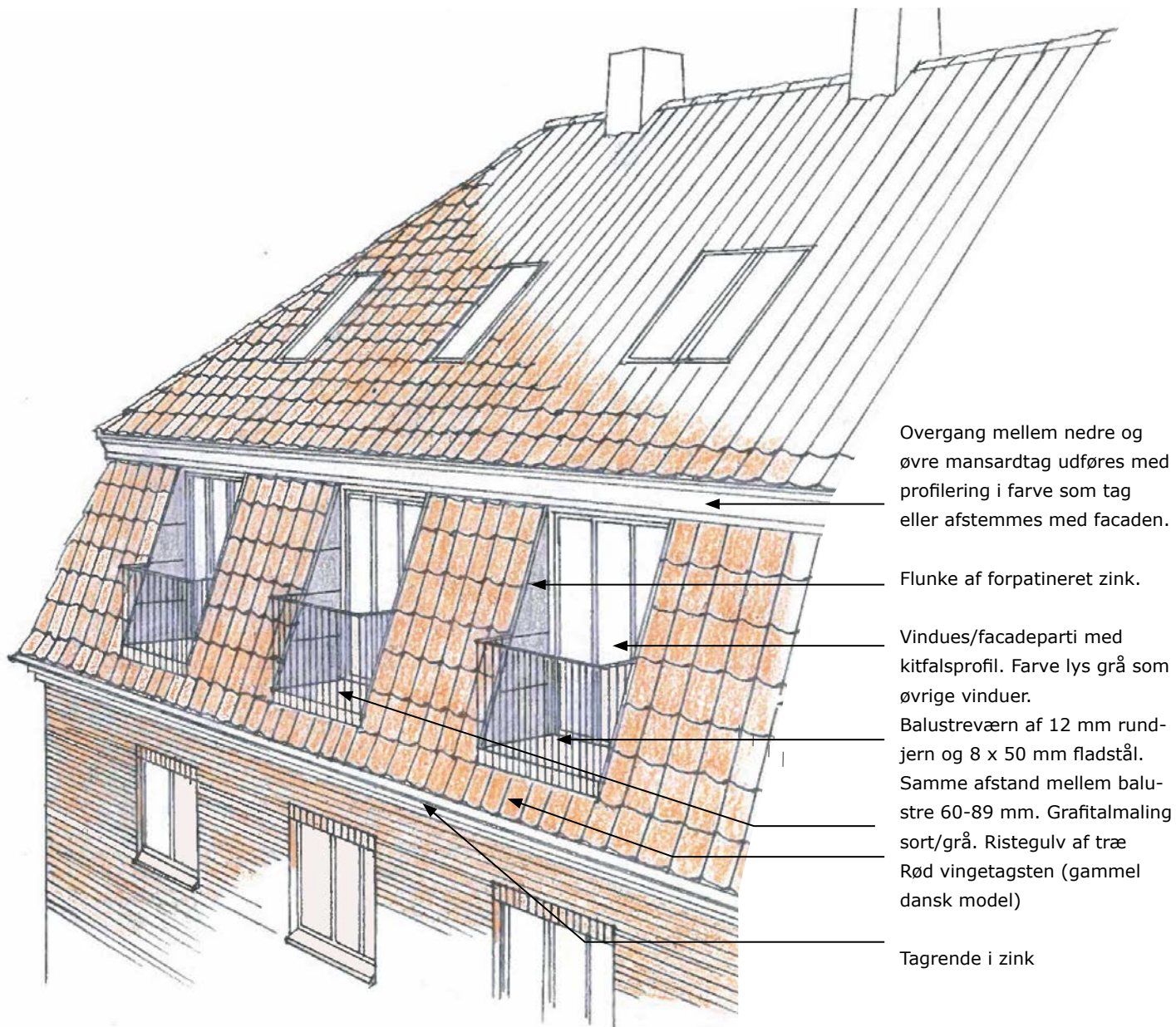
# BILAG 6 - PORTE OG CYKELPARKERING

- Eksisterende affaldsskure
- Eksisterende cykelskure
- Eksisterende cykelstativer ved facaden
- Nye cykelstativer ved facaden
- Ny port mod Peter Bangs Vej
- Eksisterende port mod Dalgas Boulevard



P. G. Ramms Allé

## BILAG 7 - INDELIGGENDE KVIST



Overgang mellem nedre og øvre mansardtag udføres med profilering i farve som tag eller afstemmes med facaden.

Flunke af forpatineret zink.

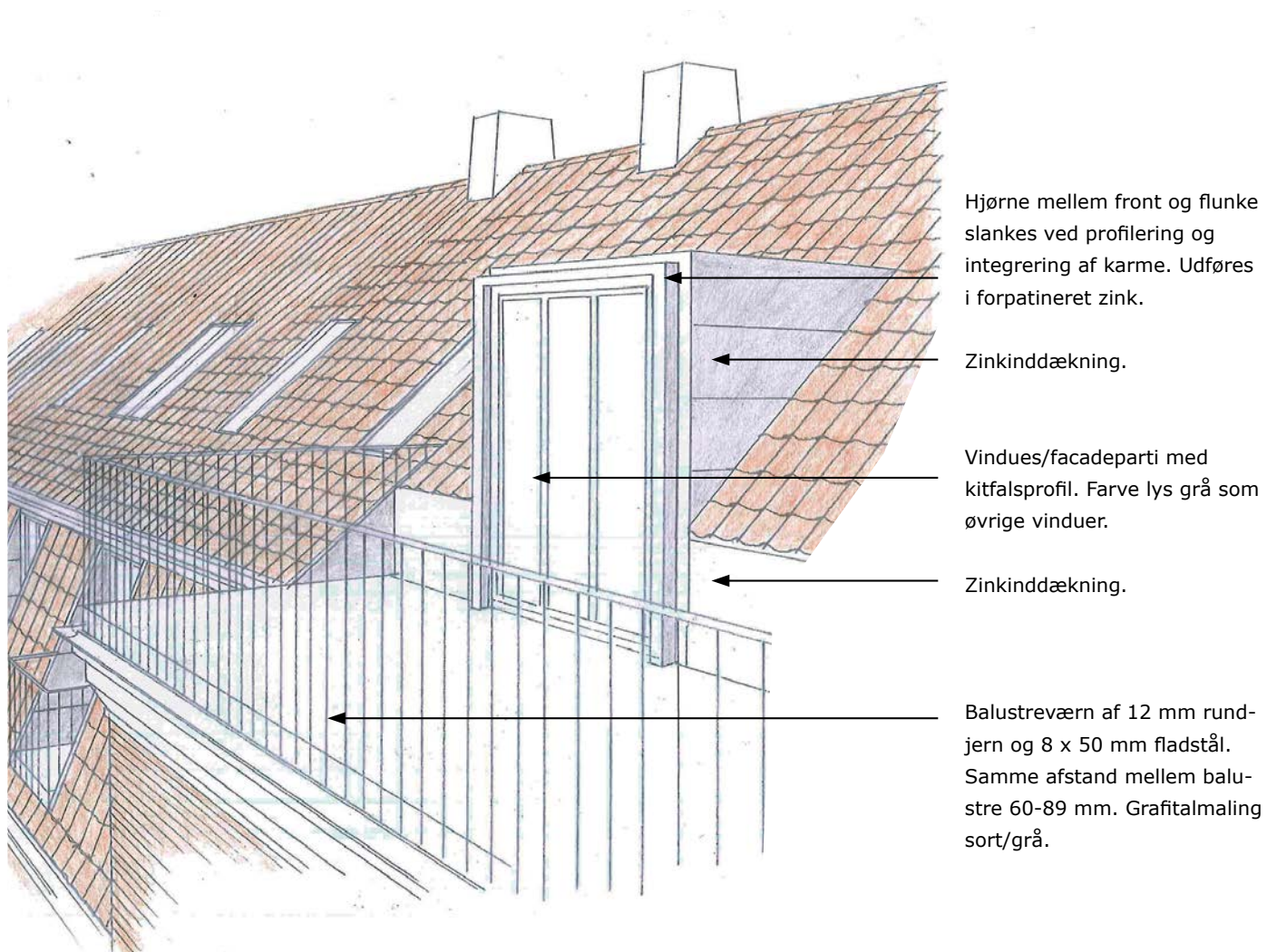
Vindues/facadeparti med kitfalsprofil. Farve lys grå som øvrige vinduer.

Balustreværn af 12 mm rundjern og 8 x 50 mm fladstål. Samme afstand mellem balustre 60-89 mm. Gråfitalmaling sort/grå. Ristegulv af træ

Rød vingetagsten (gammel dansk model)

Tagrende i zink

## BILAG 8 - FRONTKVIST



Hjørne mellem front og flunke slankes ved profilering og integrering af karme. Udføres i forpatineret zink.

Zinkinddækning.

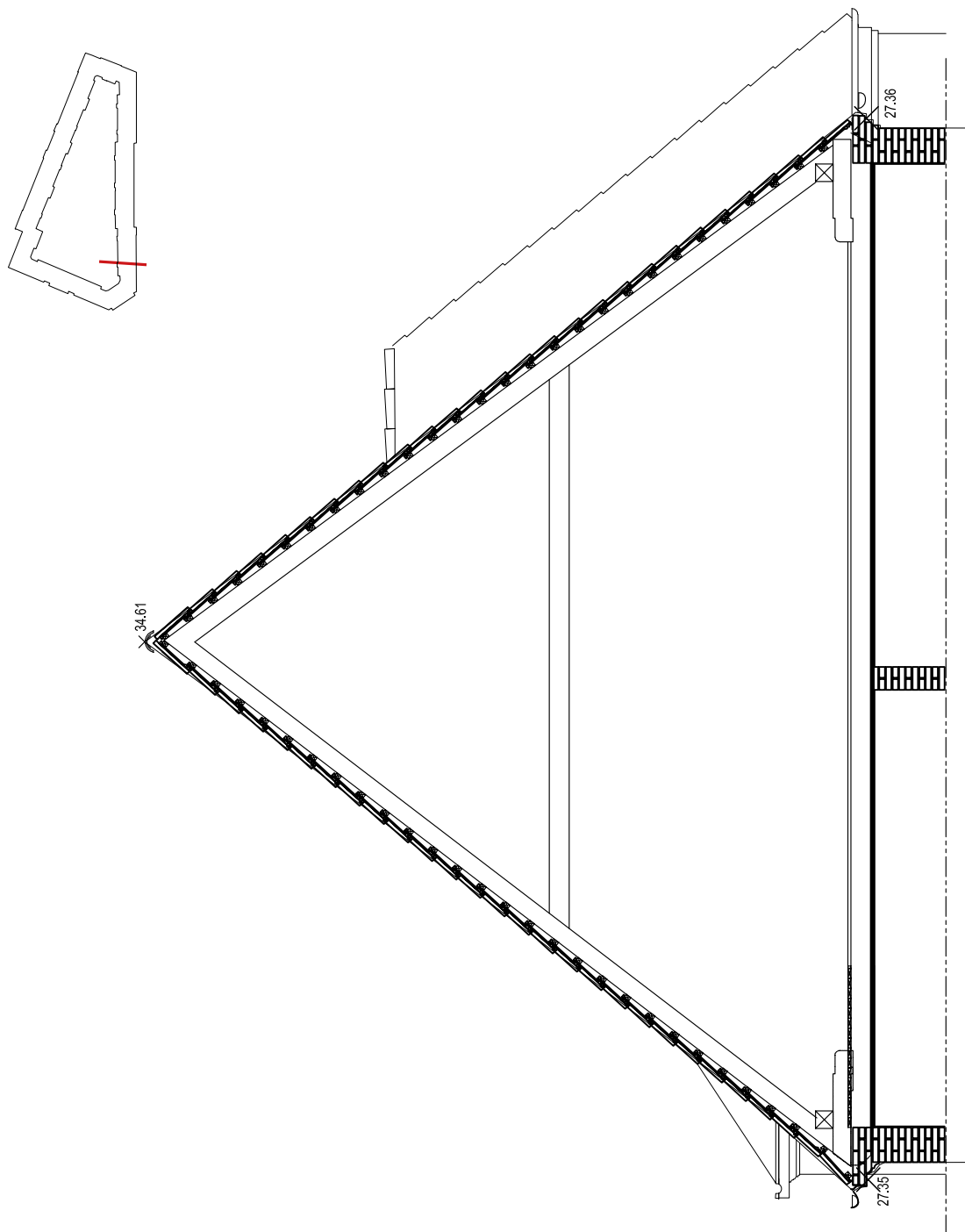
Vindues/facadeparti med kitfalsprofil. Farve lys grå som øvrige vinduer.

Zinkinddækning.

Balustreværn af 12 mm rundjern og 8 x 50 mm fladstål. Samme afstand mellem balustre 60-89 mm. Grafitmaling sort/grå.

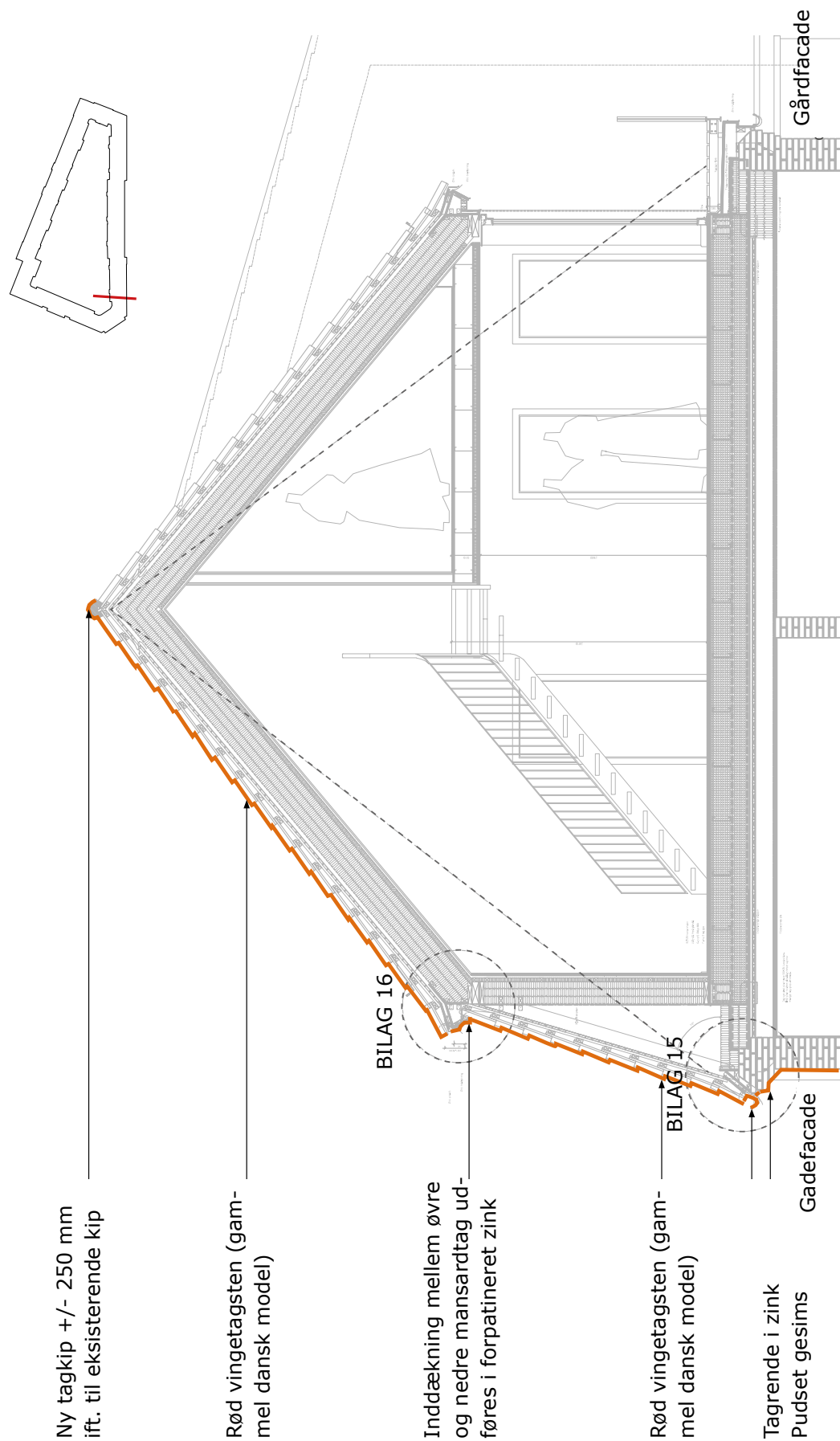


# BILAG 9 - EKSISTERENDE FORHOLD - SADELTAG

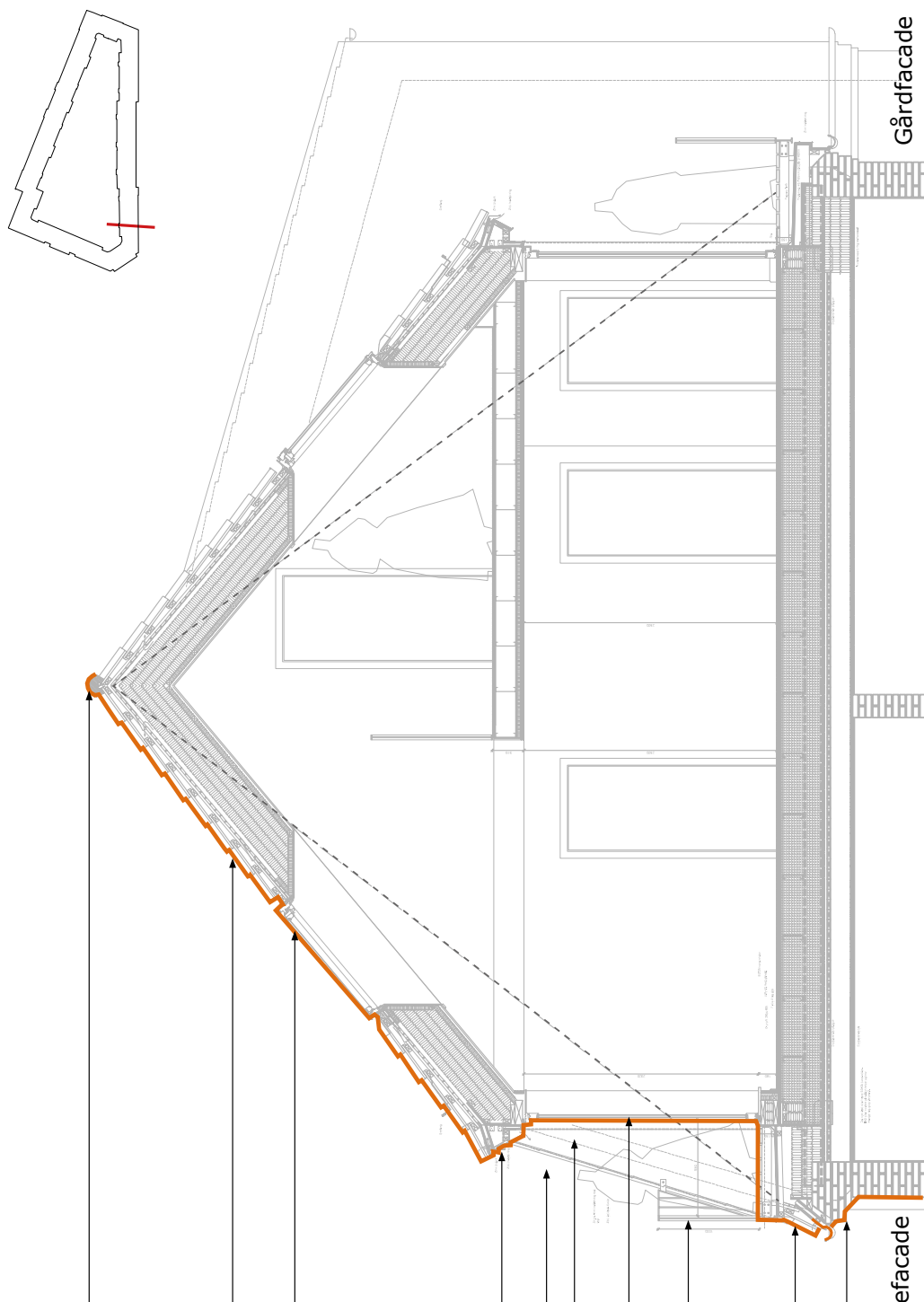




# BILAG 10 - FREMTIDIGE FORHOLD - MANSARDTAG



# BILAG 11 - SNIT INDELIGGENDE KVIST



Ny tagkip +/- 250 mm  
ift. til eksisterende kip

Rød vingetagsten (gam-  
mel dansk model)

Tagvindue integreret i  
tagfladen

Inddækning mellem øvre  
og nedre mansardtag ud-  
føres i forpatineret zink

Indeliggende kvist

Flunke i forpatineret zink

Vindue med 'kitfals/glas-  
liste' profil. Farve som  
bygningens eksisterende  
vinduer.

Balustre i 1 ms højde

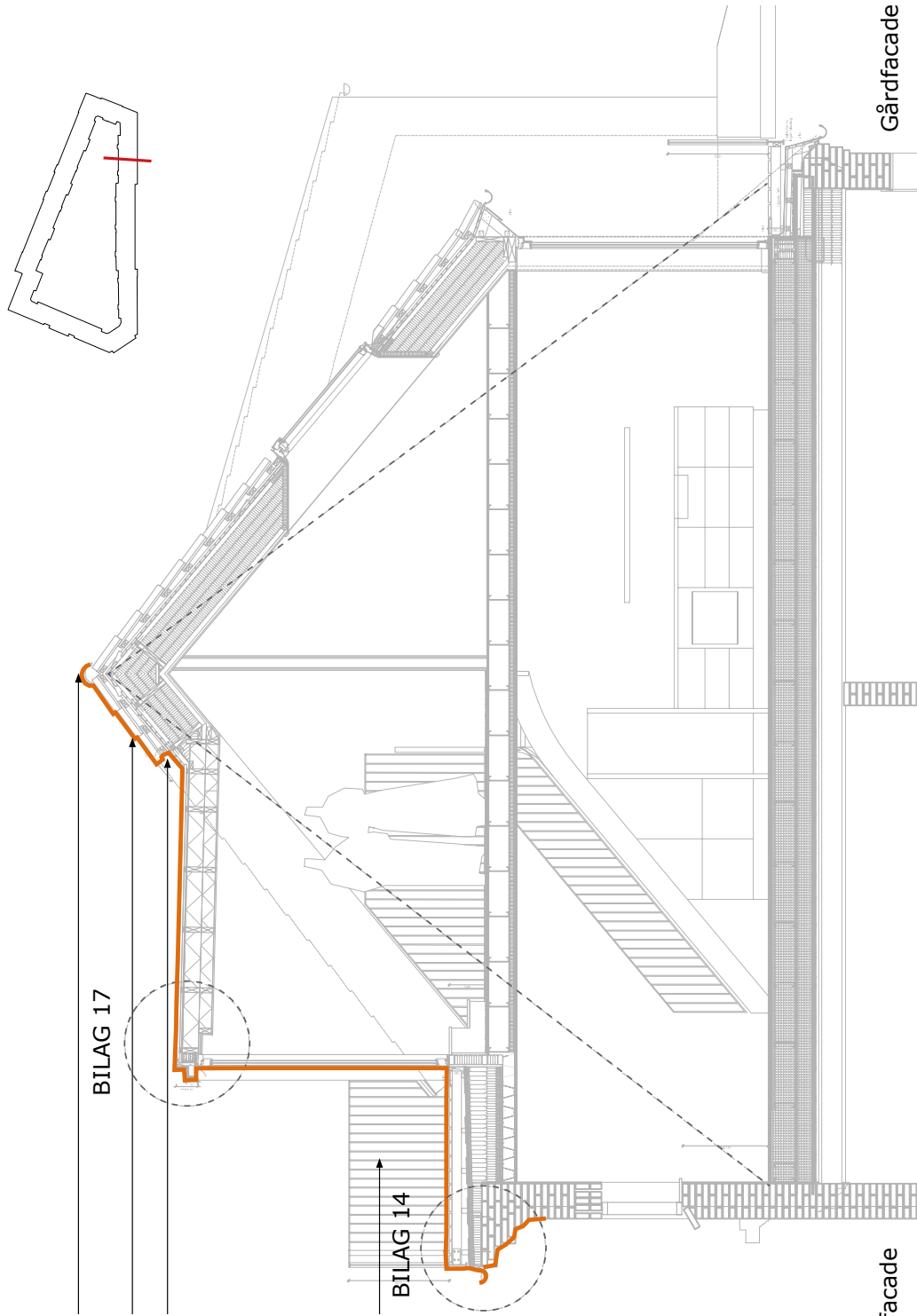
Tagsten under indelig-  
gende kvist

Pudset gesims

Gadefacade

Gårdfacade

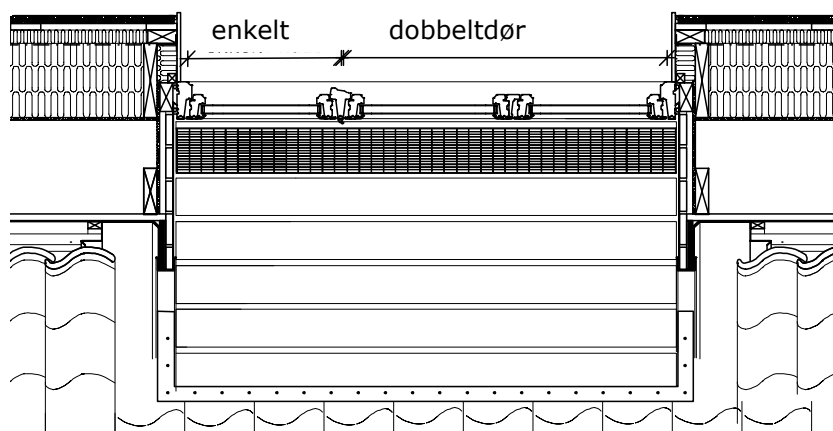
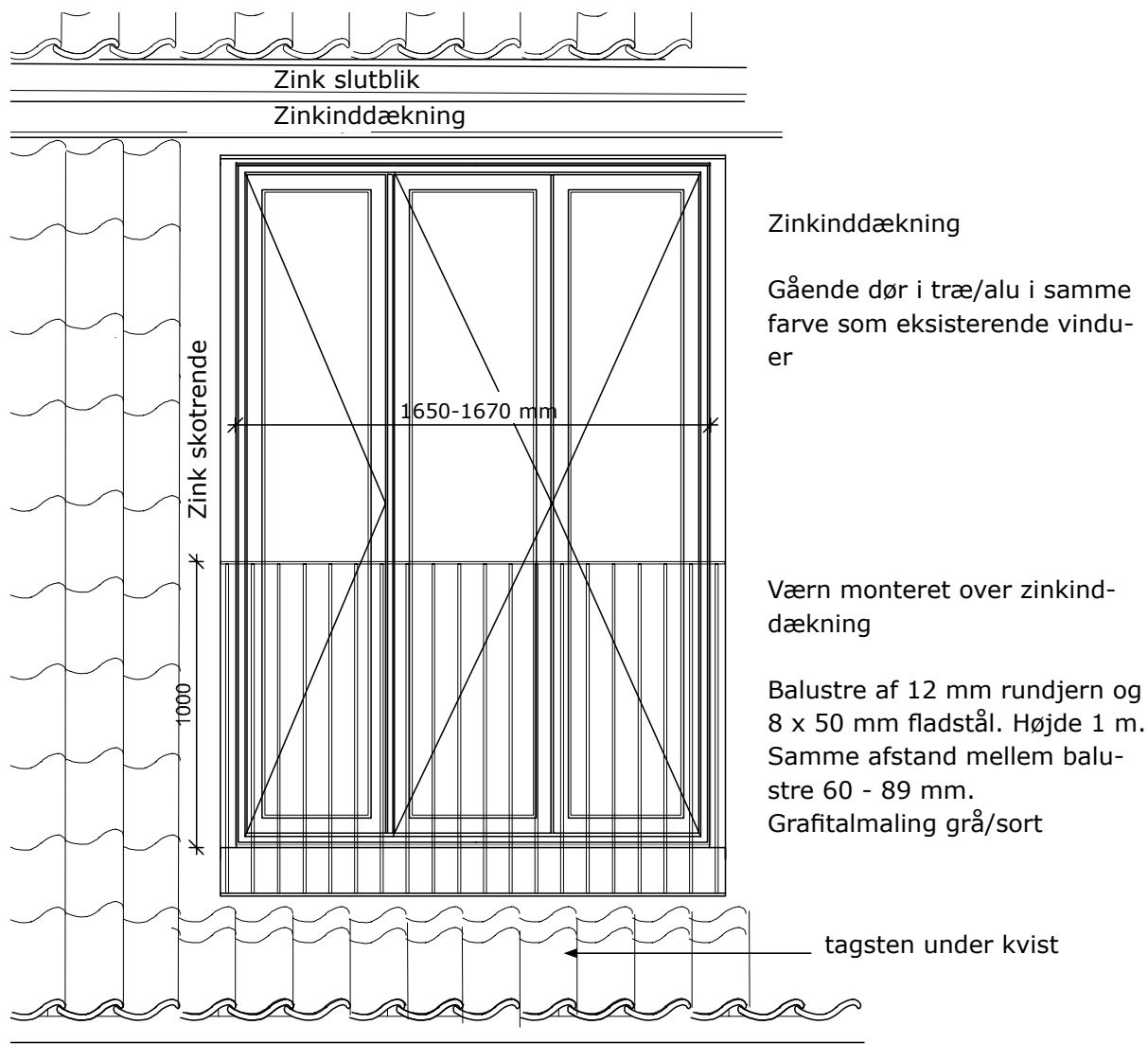
# BILAG 12 - SNIT FRONTKVIST



Ny tagkip +/- 250 mm  
ift. til eksisterende kip  
Rød vingetagsten (gam-  
mel dansk model)  
Inddækning af tag sten  
udføres i bly

Balustre i 1 ms højde

# BILAG 13 - OPSTALT INDELIGGENDE KVIST





# BILAG 14 - DETALJE FRONTKVIST (1:5)

Balustre af 12 mm rundjern og 8 x 50 mm fladstål. Højde 1 m. Samme afstand mellem balustre 60 - 89 mm.

Grafitalmaling grå/sort

Inddækning i zink

Tagpap 1:40 på krydsfirer

Zink slutblik

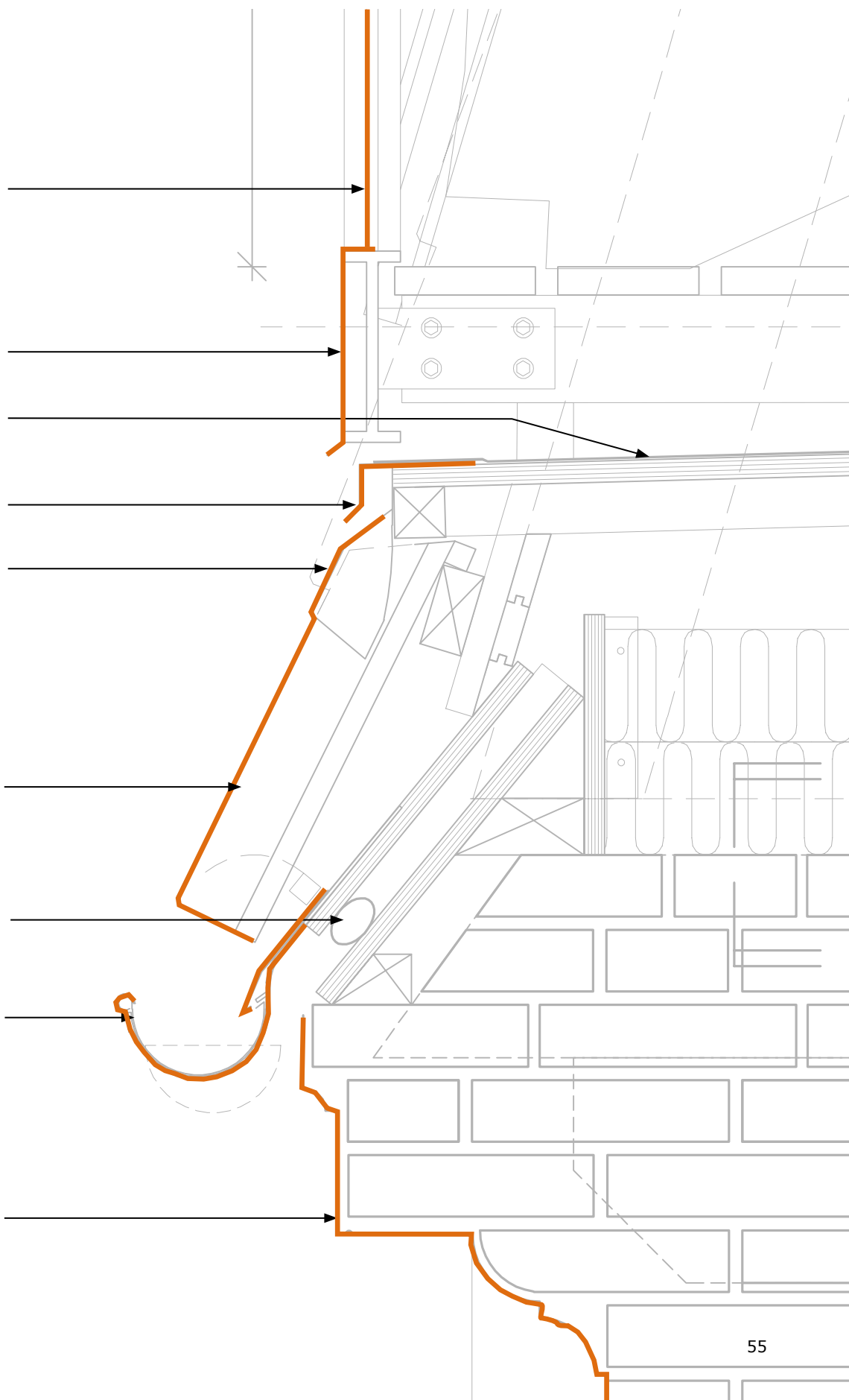
Inddækning i formbart bly

Tagsten under frontkvist  
Rød vingetagsten (gammel dansk model)

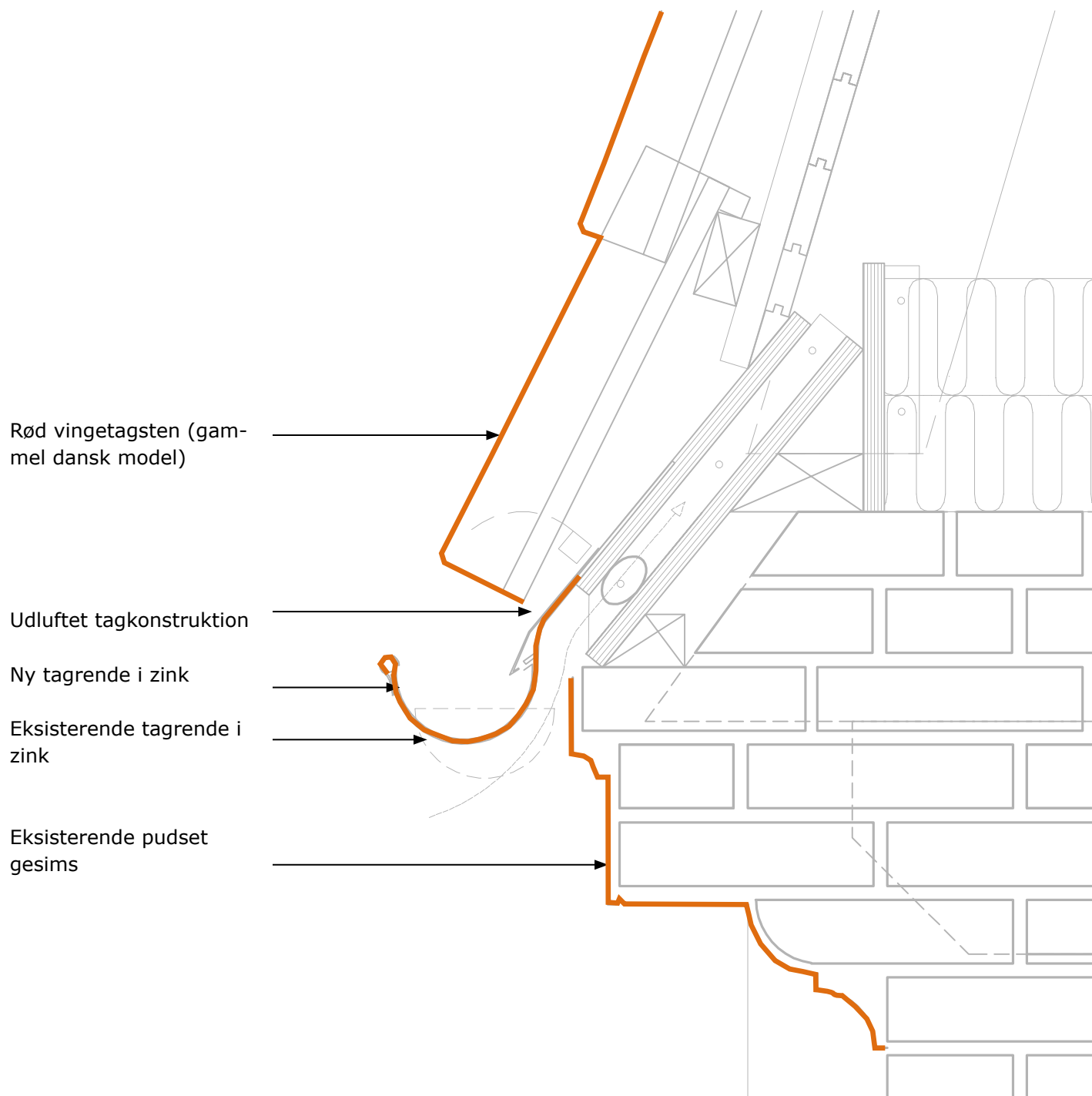
Fuglestop

Ny tagrende i zink

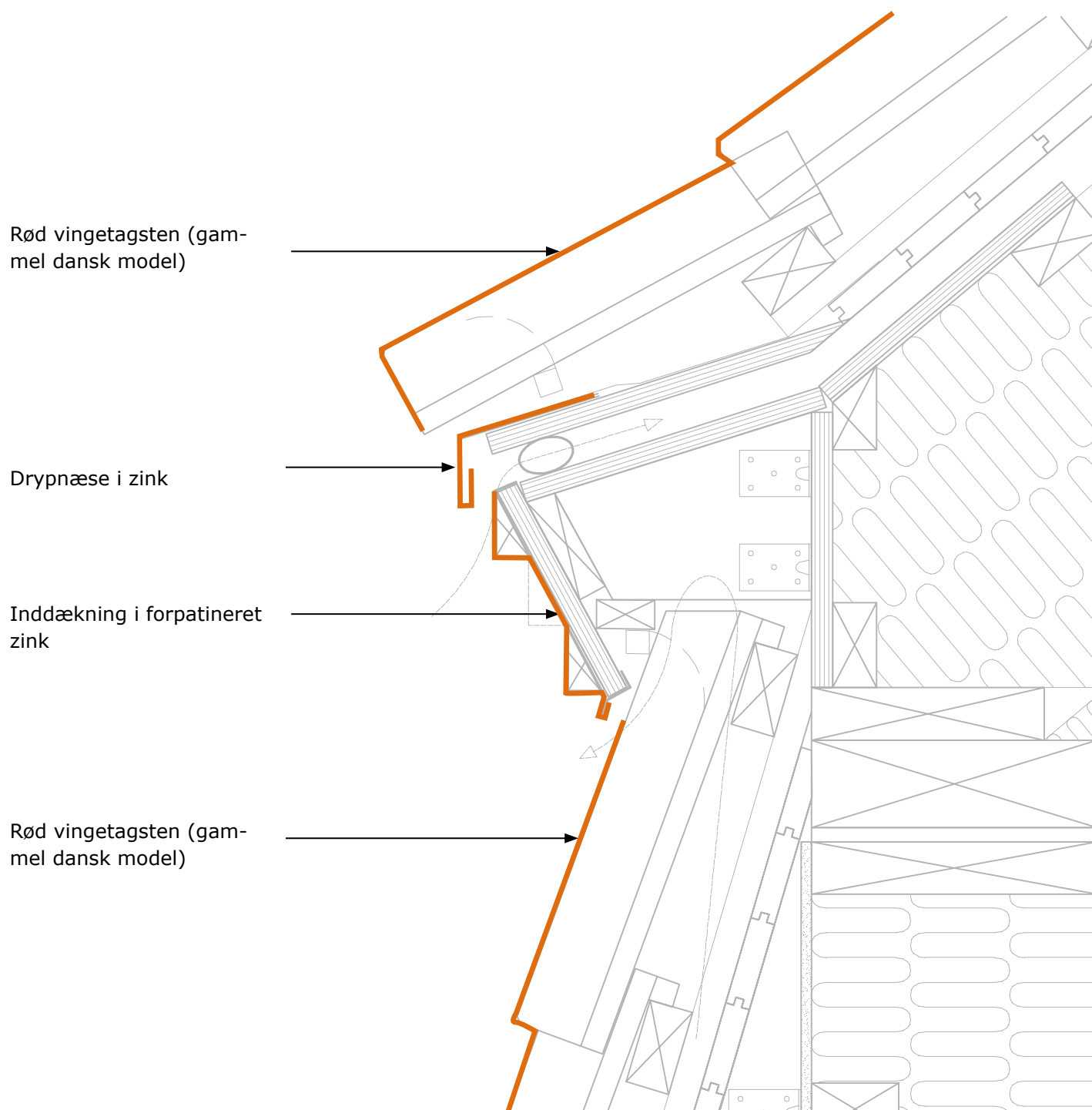
Eksisterende pudset gesims



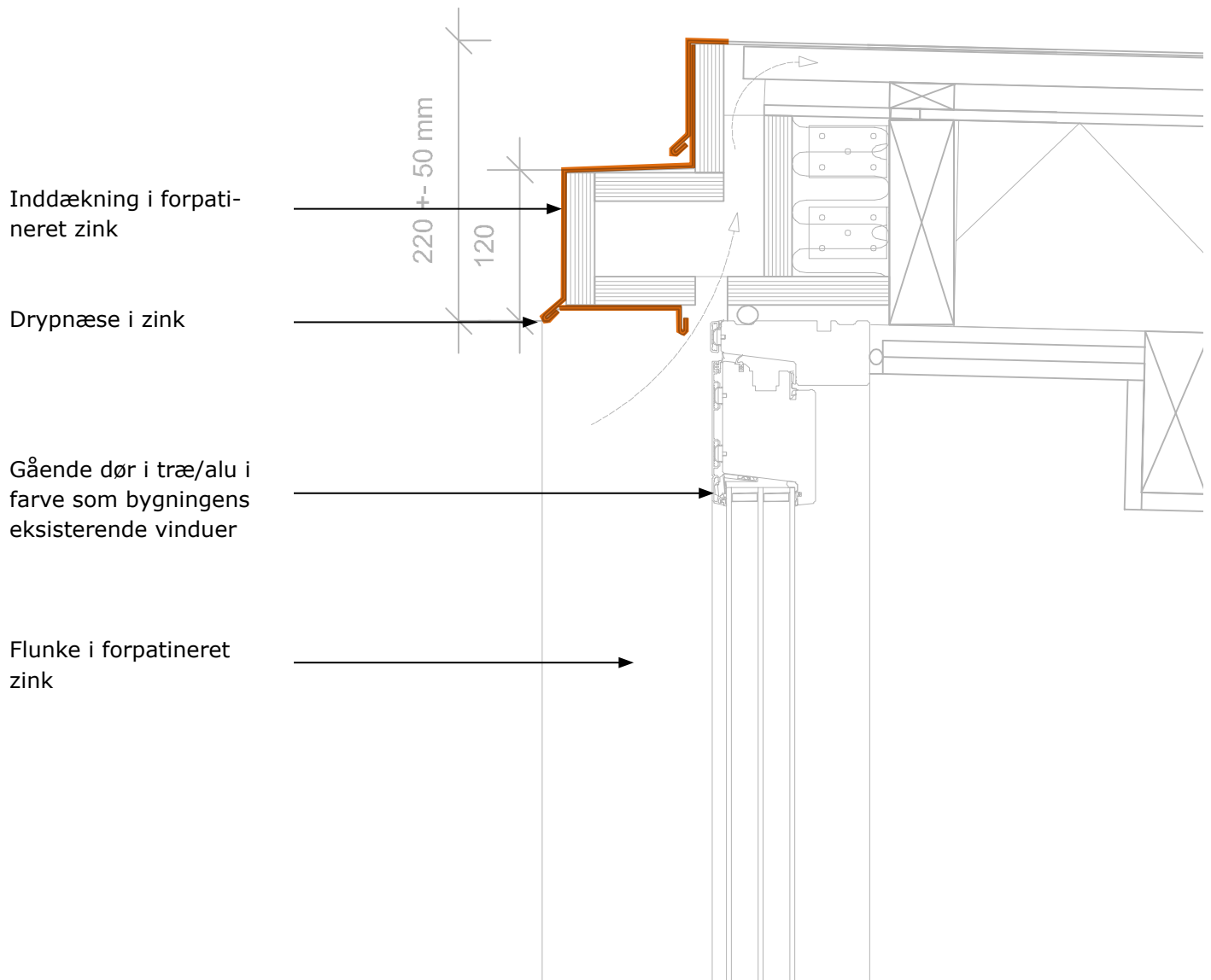
## BILAG 15 - DETALJE TAGFOD (1:5)



## BILAG 16 - DETALJE MANSARDKNÆK (1:5)



# BILAG 17 - DETALJE KVISTTAG (1:5)



# BILAG 18 - DETALJE SIDEKARM/TAGVINDUE (1:5)

