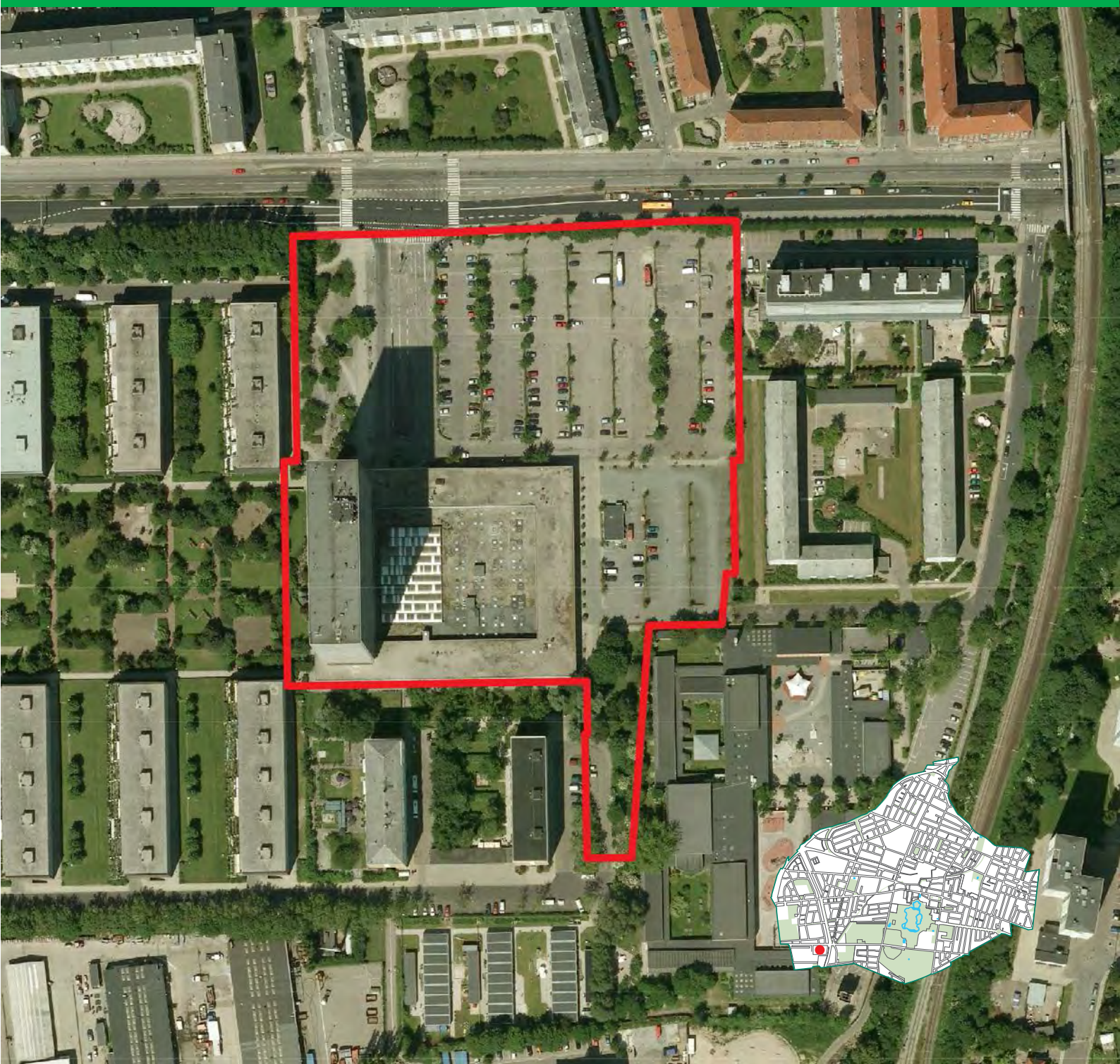




# Helhedsplan og Lokalplan 175

for Nordens Plads



## **Hvad er en lokalplan?**

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer mv. 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](mailto:bpm@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

september 2012

# INDHOLD

INDLEDNING .....	5
NORDENS PLADS OG DOMUS VISTA I DAG.....	6
HELHEDSPLAN for Byudvikling af nordens Plads .....	9
INDLEDNING .....	11
Borgerinddragelse .....	12
Midlertidighed .....	13
INFRASTRUKTUR .....	15
BYRUM .....	17
BEBYGGELSE .....	19
OFFENTLIG SERVICE - COMMUNITY CENTER OG BOTILBUD	21
LOKALPLAN 175 for NORDENS PLADS.....	23
Redegørelse .....	25
Projektets udformning .....	25
Lokalplanens indhold .....	33
Miljøforhold .....	33
BESTEMMELSER.....	42
Lokalplanens formål.....	42
Områdets afgrænsning .....	42
Områdets anvendelse .....	42
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	44
Bebyggelsens omfang og placering .....	46
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	48
Ubebyggede arealer.....	53
Miljøforhold .....	61
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	62
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	62
Forudsætninger for ibrugtagning .....	62
Vedtagelse .....	63



## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre Helhedsplan og lokalplan for Nordens Plads. Begge planer er indarbejdet i denne publikation, der udgør det samlede planforslag.

Baggrunden for udarbejdelsen af den samlede plan er en ansøgning om udvidelse af Domus Vista Centret og opførelse af nye boliger på Nordens Plads. Området har i mange år henligget uden bymæssig udvikling som følge af flere fejlslagne byggeprojekter, og i dag fremstår området misligholdt og utidssvarende. Udfordringerne for området består i at vende butikscentrets negative udvikling og ændre på p-arealets udformning og anvendelse. Endvidere skal der skabes bedre forbindelser til den omkringliggende by, bl.a på tværs af områdets to store barrierer, Roskildevej og S-banen.

Området ved Domus Vista og Nordens Plads er i Kommuneplan 2010 udpeget som byudviklingsområde. I forlængelse heraf vedtog Kommunalbestyrelsen den 27. september 2010 at udarbejde en helhedsplan med overordnede rammer for områdets udvikling. Den 30. januar 2012 vedtog kommunalbestyrelsen endvidere at igangsætte arbejdet med forslag til lokalplan og miljøvurdering for udvidelse af Domus Vista Centret.

Planlægningsprocessen tog sin begyndelse ved et velbesøgt dialogmøde i juni 2011 i Domus Vista. Dialogmødet blev afholdt som en del af en offentlig høring og det var efterfølgende muligt at sende idéer og forslag til udviklingen af Nordens Plads. På baggrund af dialogmødet og de indkomne forslag har Frederiksberg Kommune udarbejdet "Visioner og Strategier for byudvikling af Nordens Plads".

Principperne i "Visioner og Strategier for byudvikling af Nordens Plads" er blevet indarbejdet i hhv. helhedsplan og lokalplan. Den samlede plan har til formål at skabe grundlag for en bæredygtig og helhedsorienteret byudvikling, både socialt, økonomisk og miljømæssigt. Det er målet, at den fremtidige udvikling skal revitalisere det nedslidte område og højne den arkitektoniske kvalitet, samt sikre gode forbindelser, nye byrum og rekreative arealer af høj kvalitet til gavn for kvarterets beboere og brugere.

I det følgende beskrives indledningsvis området i dag - herefter følger helhedsplanen og til sidst lokalplanen.

## NORDENS PLADS OG DOMUS VISTA I DAG

Kvarteret, der er bebygget i årene mellem 1965 og 1977, er Frederiksbergs eneste eksempel på efterkrigstidens boligbyggeri og byplanmæssige strømninger. Det planlægningsmæssige dogme var, at området skulle være selvforsynende med detailhandel, institutioner og servicefunktioner. Området er derfor ikke tænkt som en integreret del af det øvrige Frederiksberg. Nordens Plads blev samtidig anlagt i en tid, hvor bilerne var en fremherskende prioritering i planlægningen. Det resulterede i en meget stor parkeringsplads og et område der ligger isoleret fra byens gennemgående vejnet som er bygget op omkring enkelte forbindelsesveje og dertil stødende stianlæg og mindre stikveje.

Kvarterets centrum udgøres af højhuset Domus Vista, der med sine 30 etager er den højeste bygning på Frederiksberg. Nedenfor højhuset ligger butikscentret og den store parkeringsplads.

Nordens Plads henligger i dag som et nedslidt halvtomt parkeringsareal med plads til omkring 450 biler. I den nordvestlige ende af pladsen, ud mod Roskildevej, findes et mindre opholdsareal med enkelte bænke, plantekummer og træer. Arealet fremstår nedslidt og vindblæst.

Øst for Nordens Plads op mod S-banen ligger de to almene boligafdelinger Tartuhus og Skolevænget i hhv. 8 etager med institutioner og beboelse og 3-5 etager med beboelse.

Øst for S-banen ligger boligafdelingen Søndermarken med fritliggende punkthuse på 16 etager samt et større græsareal, der grænser op til S-banen. I den nordlige ende, ud mod Roskildevej og Borgmester Fischers Vej, er der planer om at opføre en otte etages bebyggelse til plejeboliger med servicearealer i stueetagen.



Domus Vista set fra nordøst



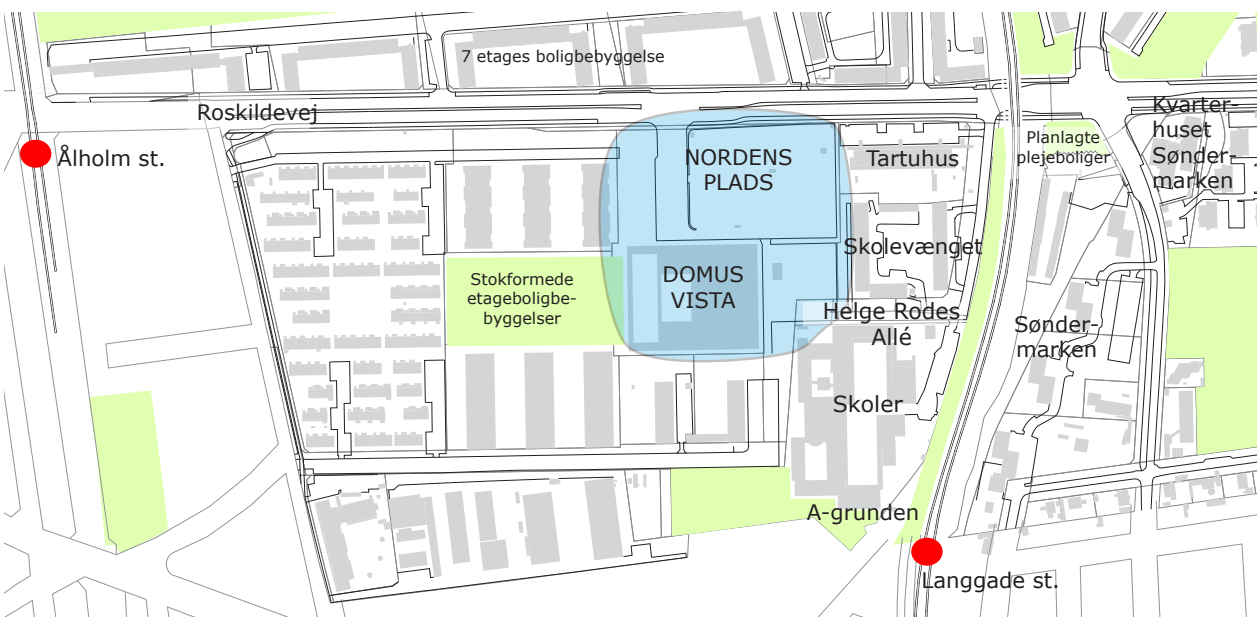
Opholdsareal på Nordens Plads

Syd for Helge Rodes Allé ligger Skolen ved Nordens Plads og Ungdomsskolen. For enden af Helge Rodes Allé løber Den Grønne sti langs S-banen. Som et led i områdefornyelsen i Søndermarkskvarteret er aktivitetsgrunden A-grunden desuden under udførelse. A-grunden ligger ved den grønne sti bag ved ungdomsskolen

Syd og vest for Domus Vista ligger der stokformede etageboligbebyggelser med grønne arealer i mellem, samt tæt lav boligbebyggelse. Bebyggelsen er afskærmet med en beplantet vold ud mod Roskildevej.

Nord for Roskildevej ligger der større 7 etages boligbebyggelser.

Kvarteret ligger stationsnært i forhold til både Ålholm station og Langgade station, og den kollektive trafik på Roskildevej kører med høj frekvens.



Kort over kvarteret omkring Nordens Plads





# Helhedsplan

for byudvikling af Nordens Plads





## INDLEDNING

Helhedsplanen for byudviklingen af Nordens Plads har som overordnet formål at skabe grundlaget for en bæredygtig og helhedsorienteret byudvikling både socialt, økonomisk og miljømæssigt.

Sammenhængen til omgivende by skal udvikles og de eksisterende forbindelser skal styrkes. Det er derfor vigtigt, at der skabes bedre forbindelser på tværs af de fysiske barrierer - især Roskildevej og S-banen, der i dag gør det svært at komme til og fra området. Endvidere skal der sikres god tilgængelighed til den offentlige trafik og trygge forbindelser gennem området og mellem dets byrum.

Der skal ske en revitalisering af området. Derfor er det vigtigt at skabe sammenhæng mellem byudviklingen af Nordens Plads og udvidelsen af Domus Vista Centret med henblik på at fremme en udviklings- og omdannelsesproces for både centret og byrummene.

Nordens Plads skal gøres mere attraktiv. Det er derfor vigtigt, at lokalområdet tilføres nye funktioner og nyanvendelse af byrummene til gavn for beboere og brugere.

Det skal sikres, at udviklingen tager afsæt i de sociale, historiske og arkitektoniske værdier. Derfor skal området have en arkitektonisk velfunderet udformning - og områdets overordnede arkitektoniske udtryk skal bevares og udvikles som en levende del af byen.

Udviklingen af Nordens Plads skal være med til at brande området positivt, så det bliver kendt som et attraktivt byområde med butikker, byliv og mange rekreative tilbud.

Helhedsplanen danner baggrund for den konkrete planlægning for udvidelse af Domus Vista Centret og omgivelserne.

Helhedsplanen udmøntes på nogle punkter i de efterfølgende lokalplanbestemmelser mens andre søges gennemført via aftaler med bygherre om infrastruktur og indretning af byrum eller via det igangværende områdefornyelsesprojekt for Søndermarks-kvarteret.

## BORGERINDDRAGELSE

Den 28. juni 2011 blev der afholdt et dialogmøde, hvor Frederiksberg Kommune præsenterede et oplæg til udviklingen af Nordens Plads og den private bygherres arkitekt præsenterede et forslag til udvidelsen af Domus Vista Centret. Efterfølgende var det muligt at deltage i en række temacaféer, hvor man kunne debattere og komme med idéer og forslag inden for temaerne: Kultur og fritid - Det grønne og bæredygtige - Pladser og trafik - Projektet for Domus Vista Centret.

Frem til 12. august 2011 var der mulighed for at komme med yderligere idéer og forslag til kommunens arbejde med visioner og strategier for byudviklingen på Nordens Plads. Der indkom 21 skriftlige høringsvar.

De mange idéer og forslag fra dialogmødet og høringsfasen faldt specielt indenfor fire emner:

*Kulturområdet:* Mange borgere var bekymrede for bibliotekets fremtid. Mange ønsker at beholde et velfungerende bibliotek, men det blev også foreslået at lave en bibliograf eller at oprette et kulturhus med f.eks. biograf, teater, festlokaler, etc.

*Sundhed og motion:* Der blev bl.a. foreslået et sundhedshus, fysioterapeutcenter og arabisk bad. Rekreative aktiviteter var der mange idéer til, som f.eks. gymnastiklokale til ældre, ønske om legeplads og mulighed for udøvelse af forskellige typer indendørs og udendørs sportsgrene, herunder den uorganiserede idræt som skate og parcour etc.

*Mikroklima og infrastruktur* var mange optagede af. Førstnævnte var centreret omkring de meget store problemer, borgerne oplever, med kraftige vindstød på Nordens Plads. Sidstnævnte var fokuseret på bedre forhold for cyklister, videreføring af Den Grønne Sti og adgangsveje til Langgade station, men det blev også nævnt, at de trafikale løsninger på Roskildevej lader noget tilbage at ønske.

*Pladser og begrønning:* Der var mange idéer til udformning. Nogle var meget konkrete - bl.a. at der skal være flere bænke og god belægning til de svagt gående samt bedre belysning, så alle kan føle sig trygge. Andre havde ønsker til etableringen af et bytorv og multifunktionelle udendørs aktivitetsrum. Sidstnævnte var der dog også delt skepsis omkring udsigten til at bo nær.

De mange idéer og forslag fra borgerne er behandlet og videreudbygget i forbindelse med visioner og strategier for byudviklingen af Nordens Plads.

Frederiksberg Kommune modtog rigtig mange konstruktive og spændende forslag ved dialogmødet og i den efterfølgende periode.

Nedenstående er en kort opsummering af hvordan de modtagne forslag er indarbejdet i helhedsplanen.

*Kulturområdet og Sundhed og motion:* Helhedsplanen peger på at der skal etableres et Medborgercenter i området. Medborgercentret skal give mulighed for en lang række aktiviteter, og kunne rumme et bibliotek, samt frivillig-, forenings- og undervisningsmuligheder.

*Sundhed og motion:* Helhedsplanen peger på, at det grønne område og byrummet ved den sydøstlige indgang til centret, skal indrettes så der bliver mulighed for mange forskellige former for leg og bevægelse for folk i alle aldre.

*Mikroklima og infrastruktur:* Helhedsplanen fastlægger, at der skal etableres vinddæmpende foranstaltninger i forbindelse med byrummene så der skabes opholdsområder med læ.

Helhedsplanen fastlægger bl.a., at der skal etableres stiforbindelse gennem det grønne område, og at der skal arbejdes med adgang til den nordlige ende af Langgade station. Endvidere vil der blive udarbejdet en aftale med bygherre om forbedring Roskildevej.

*Pladser og begrønning:* Frederiksberg Kommune og bygherre vil indgå aftale om indretning af byrum. Aftalen vil indeholde en beskrivelse af de enkelte byrums indretning med elementer og funktioner og deres kvalitet.

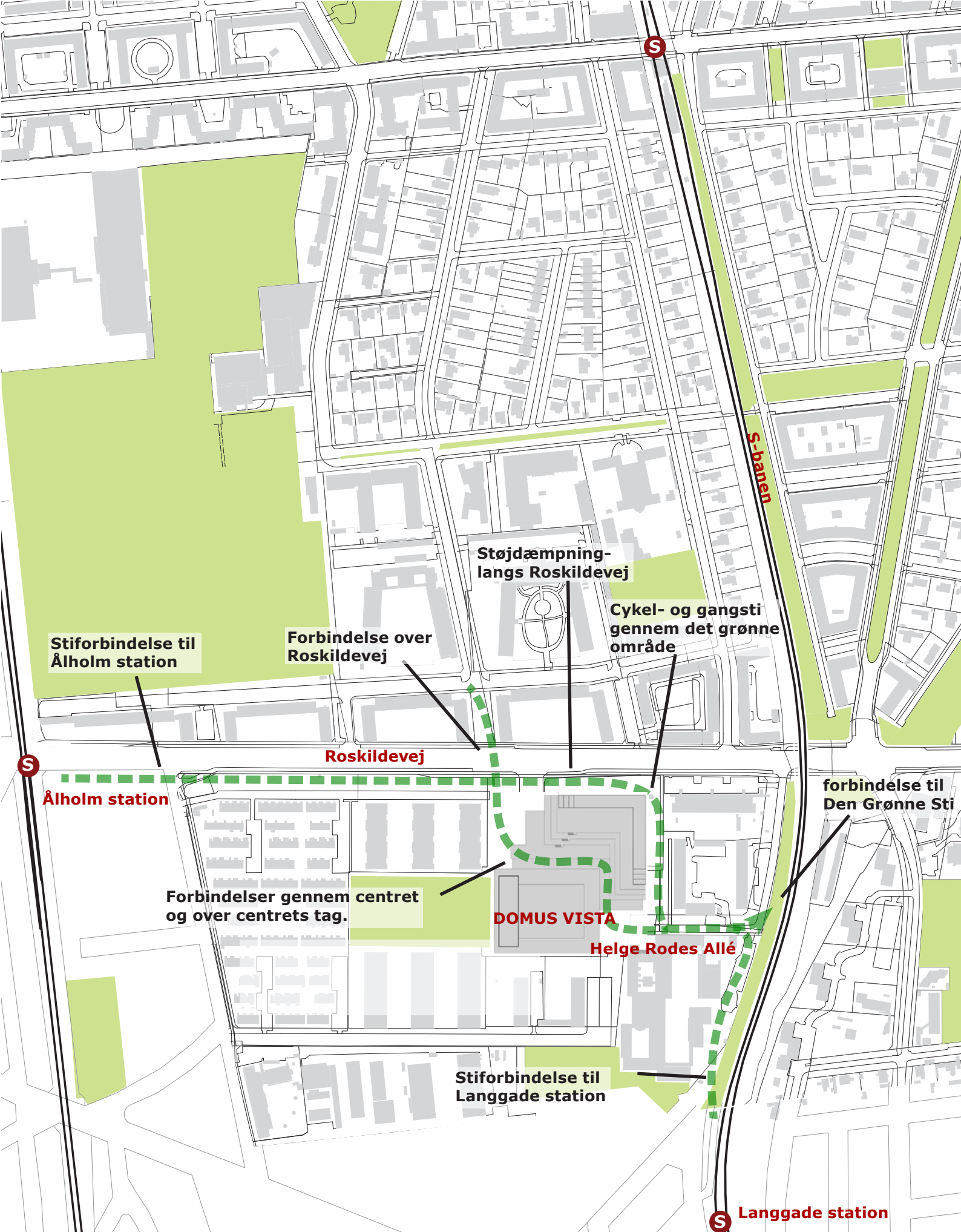
## **MIDLERTIDIGHED**

Som led i revitaliseringen af området arbejdes der med at gennemføre begivenheder og eksperimenterende midlertidige projekter på Nordens Plads og i Domus Vista.

De midlertidige aktiviteter kan understøtte byudviklingen, og blandt andet give afsæt for dialog ved at afprøve og nytænke ideer. Det giver lejlighed til finde frem til de tiltag, der kan opnå lokalt medejerskab og dermed på sigt kan forankres i området. Der kan derfor arbejdes med etablerede begivenheder og med eksperimenterende aktiviteter.

Midlertidighed kan også bruges som aktivt redskab i en overordnet udvikling og bidrage til, at en negativ fortælling bliver vendt til en positiv identitet. Det kan f.eks. ske ved, at skabe opmærksomhed om udviklingsprojektet og sætte Nordens Plads og Domus Vista på fremtidens landkort, og derigennem få fokuseret på de positive initiativer og historier. På længere sigt kan de midlertidige aktiviteter være med til at udvikle området og få flere til at søge til Nordens Plads.

I Frederiksberg Kommune er der igangsat en række initiativer, der kan bidrage til at gennemføre midlertidige initiativer.



## **INFRASTRUKTUR**

### **Nordens Plads forbindes til den omliggende by med stier**

Sammenhængen mellem Nordens Plads og den omliggende by ønskes styrket gennem attraktive, direkte, trygge og trafiksikre forbindelser.

Således skal Den Grønne Sti knyttes til Nordens Plads via Helge Rodes Allé.

Der skal etableres en cykel- og gangsti fra Helge Rodes Allé gennem det grønne område til overgangen ved Roskildevej.

Stiforbindelserne til Langgade og Ålholm stationer skal opgraderes og tydeliggøres.

Frederiksberg Kommune har igangsat en dialog med DSB med henblik på at etablere adgang til den nordlige ende af Langgade station.

For at tydeliggøre stiforbindelsen mellem Ålholm station og Nordens Plads skal den udformes som et visuelt sammenhængende forløb.

Der skal også være attraktive, direkte og trygge forbindelser gennem de nye byrum på Nordens Plads, så de kobles til den omkringliggende by.

Endvidere skal der etableres direkte gangforbindelser på tværs af centeret.

De fysiske forbindelser og de ubebyggede arealer i øvrigt skal etableres med fokus på tryghed, æstetik og belysning.

Frederiksberg Kommune og bygherre har indgået aftale om i samarbejde at udarbejde en samlet plan for forbindelser og stier.

### **Biler får adgang til Nordens Plads fra Roskildevej**

Der bliver kun adgang for biler til Nordens Plads fra Roskildevej, idet biltrafikken i området ønskes minimeret.

Adgangsforholdene fra Roskildevej skal optimeres, og det skal sikres, at trafikafviklingen sker med høj sikkerhed og uden væsentlige gener for den øvrige trafik på Roskildevej.

Forpladsen vest for centeret skal danne en visuel sammenhæng over Roskildevej til de overforliggende boligbebyggelser.

Frederiksberg Kommune og bygherre vil indgå en udbygningsaftale, der fastlægger de økonomiske rammer for omlægninger og forbedringer af Roskildevej. Endvidere vil der i samarbejde blive udarbejdet et projekt for den trafikale adgang og udformning af byrummet.

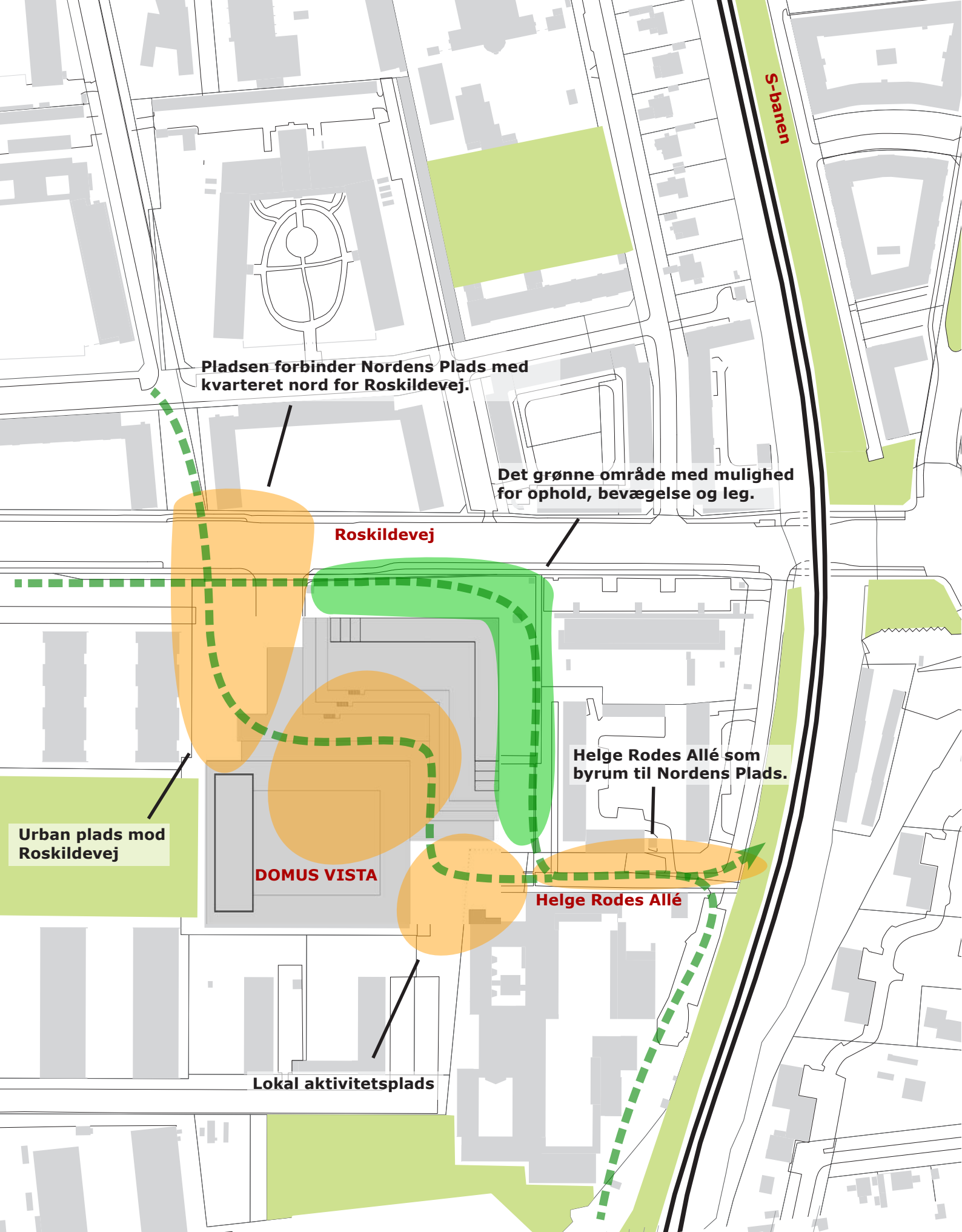
### **Parkering**

Parkering til den ny bebyggelse skal etableres i hhv. parkeringskælder og på parkeringsdæk i bebyggelsen.

I området skal der etableres elladestandere til biler samt parkeringspladser til delebiler.

### **Støjdæmpning**

Støjdæmpende foranstaltninger må ikke virke som væsentlige barrierer for adgang og indkig til området, ligesom de designmæssigt skal tilpasses byrummet.



Pladsen forbinder Nordens Plads med kvarteret nord for Roskildevej.

Det grønne område med mulighed for ophold, bevægelse og leg.

Roskildevej

Helge Rodes Allé som byrum til Nordens Plads.

Urban plads mod Roskildevej

DOMUS VISTA

Helge Rodes Allé

Lokal aktivitetsplads



## **BYRUM**

### **Nordens Plads - en grøn bydel med varierede byrum**

Nordens Plads skal være en grøn bydel med masser af liv og et godt lokalt miljø. Der skal være et varieret udbud af trygge byrum til glæde for områdets beboere og brugere - både børn, unge og ældre. Byrummene skal have hver deres identitet og indrettes, så aktiviteter og funktioner understøtter hinanden.

Byrummene på Nordens Plads skal have en høj kvalitet og give gode muligheder for byliv, leg, bevægelse og ophold i rolige omgivelser med sanselige oplevelser.

Byrummene skal indrettes med miljø- og klimatiltag såsom støjværn mod Roskildevej, læggevende elementer til vinddæmpning og lokal afledning af regnvand - eksempelvis et overløbsbassin.

Endvidere skal områdets byrum indrettes i overensstemmelse med en belynings- og beplantningsstrategi for området, samt med fokus på høj tilgængelighed og tryghed.

Frederiksberg Kommune og bygherre udarbejder i samarbejde en samlet plan for byrum og udendørs opholdsarealer, herunder bl.a. en belynings- og beplantningsstrategi.

### **Pladser ved centret**

Pladsen vest for centeret griber over Roskildevej og skaber et sammenhængende byrum, der forbinder Nordens Plads med kvarteret nord for Roskildevej. Pladsen skal være med til funktionelt at styrke hverdagsaktiviteterne og herigennem skabe et interessant og attraktivt forbindelses- og opholdsareal. Pladsen skal have en bymæssig karakter med kulturelt indhold og mulighed for kulturelle aktiviteter.

Pladsen ved centrets sydøstlige indgang skal indrettes som adgang til centret og med anlæg til lege- og bevægelsesaktiviteter for børn og unge samt mulighed for ophold og udeservering.

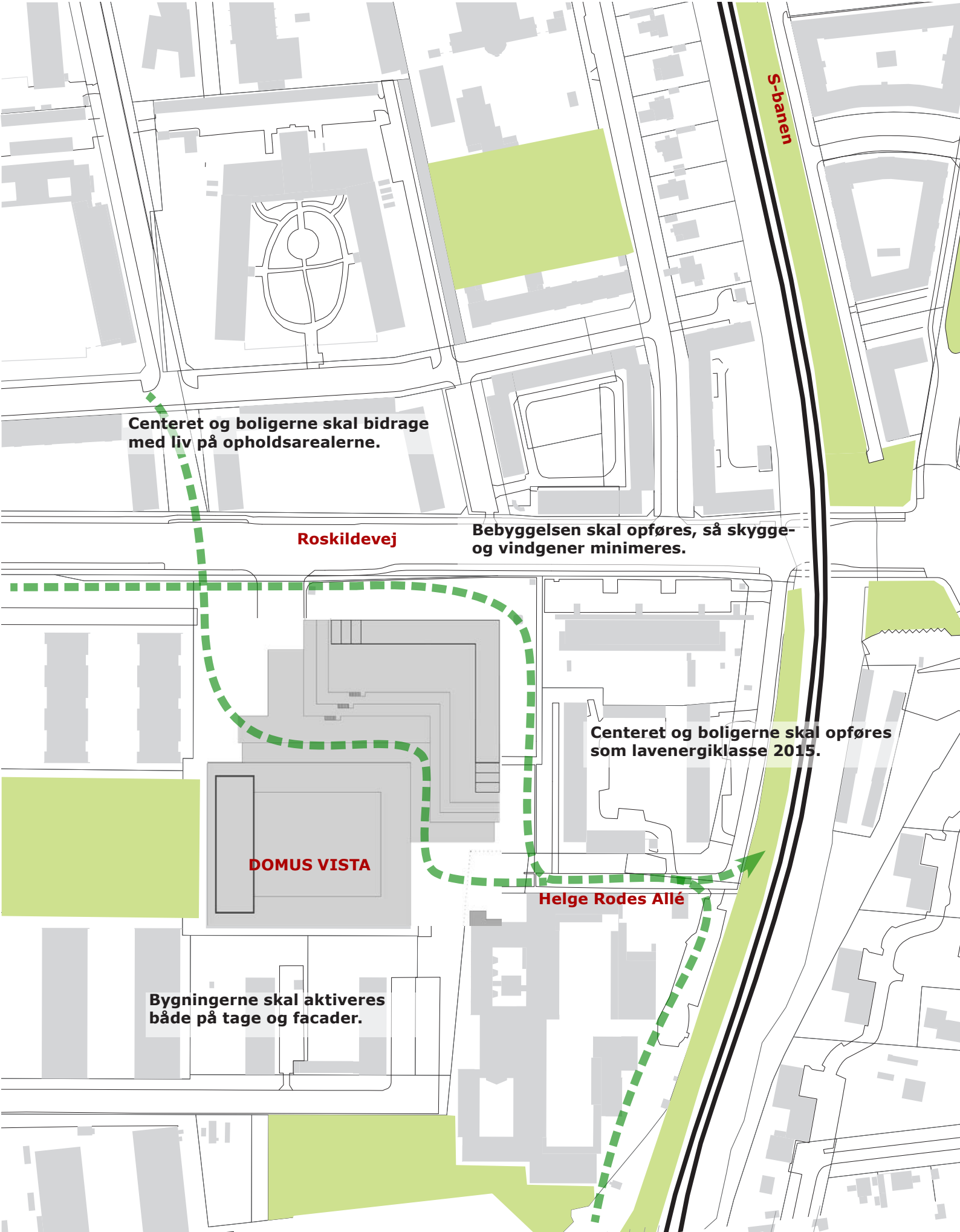
Taget på centerbebyggelsen skal anvendes til ophold. Taget skal indrettes med terrasser til beboerne og taghaver med offentlig adgang. Taget skal være en sanselig oplevelse i et roligt og trygt miljø, hvor beboerne selv kan sætte deres præg på indretningen.

### **Det grønne område**

Det grønne område øst og nord for den nye bebyggelse skal fungere som rekreativt areal med anlæg til kreativ bevægelse for børn og unge, motionsmuligheder for ældre og mulighed for ophold. I det grønne område nord for bebyggelsen skal der etableres anlæg til boldspil. Gennem området skal der etableres en cykel- og gangforbindelse.

### **Helge Rodes Allé**

Helge Rodes Allé med Den Grønne Sti skal udformes som et åbent og trygt byrum.



**Centeret og boligerne skal bidrage med liv på opholdsarealerne.**

**Roskildevej**

**Bebyggelsen skal opføres, så skygge- og vindgener minimeres.**

**S-banen**

**Centeret og boligerne skal opføres som lavenergiklasse 2015.**

**DOMUS VISTA**

**Helge Rodes Allé**

**Bygningerne skal aktiveres både på tage og facader.**

## **BEBYGGELSE**

### **Ny bebyggelse på Nordens Plads**

Nybyggeriet vil omfatte en udvidelse af Domus Vista centeret samt en bebyggelse med boliger og erhverv samt parkeringsdæk.

Den ny bebyggelse skal opføres som grønt lavenergibyggeri i henhold til bygningsreglementets bestemmelser for energiklasse 2015.

Der skal være beplantning på taget, lokal afledning af regnvand samt indpasning af solceller, ligesom bebyggelsen skal opføres så skygge- og vindgener minimeres.

Den ny bebyggelse skal have en høj arkitektonisk kvalitet og skal medvirke til at revitalisere og udvikle området.

### **Liv omkring bebyggelsen**

Centeret og boligerne skal spille sammen med de omkringliggende byrum og bidrage til liv på opholdsarealerne, ligesom grænserne mellem inde og ude skal opløses.

Ved centerets facader ud mod pladserne kan der fx indrettes udendørsservering.

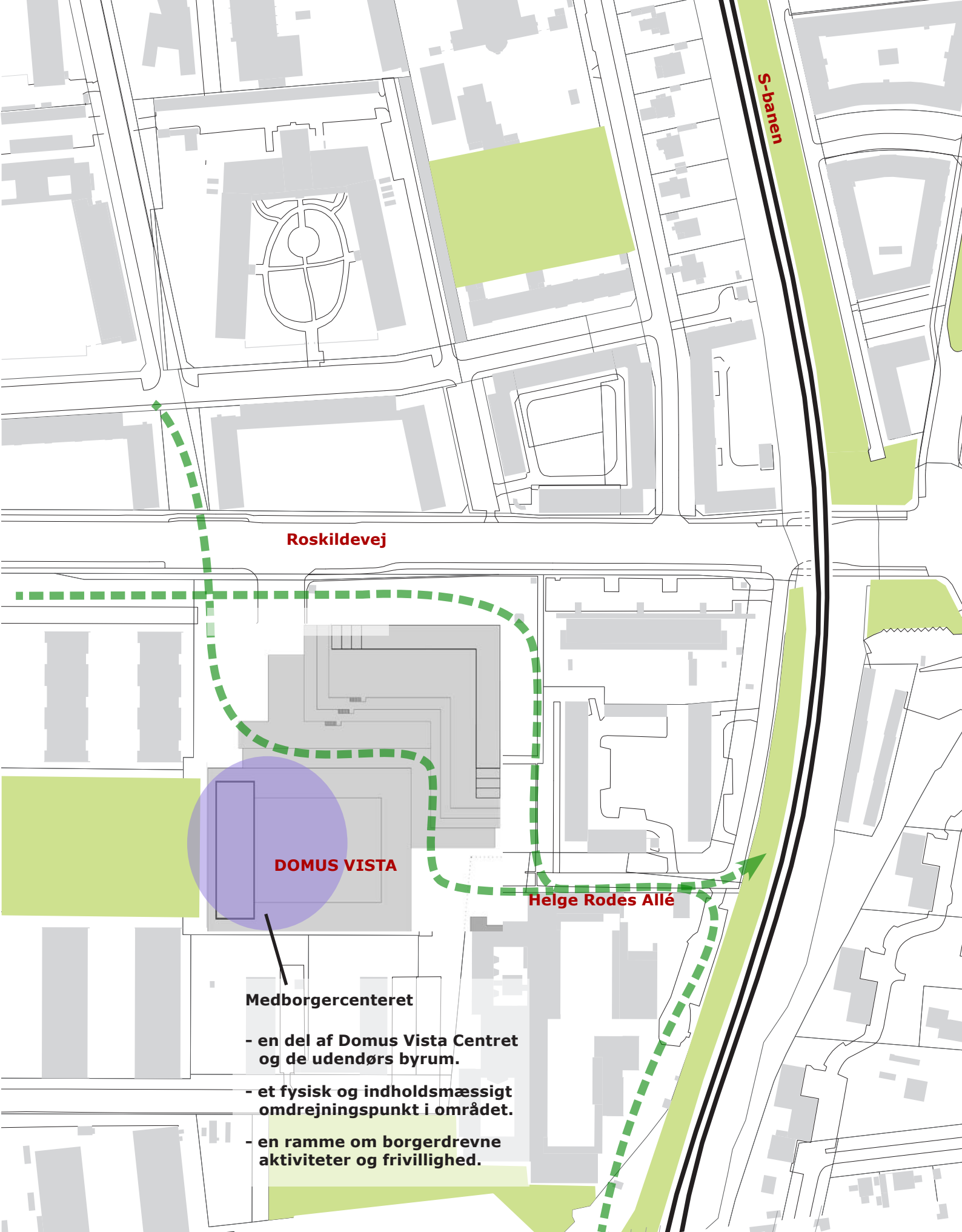
Særligt er det vigtigt, at byliv og den menneskelige skala fungerer i overgangszonen mellem byrummet og bebyggelsen.

### **Liv i bebyggelsen**

Bebyggelsens flader - både taget og facaderne mod pladserne - skal aktiveres, ligesom opdelingen af etager i centret skal opløses.

I bebyggelsen skal skabes mulighed for et medborgercenter med f.eks. bibliotek, sundheds- og undervisningsfaciliteter samt rum til frivillige kræfter i form af f.eks. klubber, køkken, café- og motionslokale.

Endvidere skal der skabes mulighed for et botilbud til ca. 20 borgere med fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse.



**Roskildevej**

**DOMUS VISTA**

**Helge Rodes Allé**

**S-banen**

**Medborgercenteret**

- en del af Domus Vista Centret og de udendørs byrum.
- et fysisk og indholdsmæssigt omdrejningspunkt i området.
- en ramme om borgerdrevne aktiviteter og frivillighed.

## **OFFENTLIG SERVICE - COMMUNITY CENTER OG BOTILBUD**

### **Medborgercenteret - en aktiv partner i udviklingen**

Biblioteket i Domus Vista ønskes udviklet med nye funktioner til et lokalt medborgercenter.

I forbindelse med udvidelsen af Domus Vista Centret skal der sikres areal til medborgercenteret, ligesom der skal sikres en attraktiv adgang med god tilgængelighed fra både Domus Vista Centret og byrummene.

Medborgercenteret skal være en aktiv partner i kvarterets udvikling og en drivkræft for medborger- og kulturtilbud. Som en aktiv del af Domus Vista Centret og byrummene - skal medborgercenteret være med til at skabe liv i lokalområdet.

Centeret skal bygge videre på eksisterende kvaliteter i kvarteret bl.a. frivillighed og landsbykultur og udgøre rammer for fysisk udfoldelse og borgerdrevne aktiviteter. Derfor skal centeret rumme og facilitere en bred vifte af kulturelle, sociale, kommunale og frivillige kræfter i området.

Medborgercenteret skal kunne rumme kommunens indsatser i kvarteret, dvs. bibliotek, områdefornyelse og indsatserne for integration, sundhed, børn, ældre, undervisning, medborgerskab etc. samt de frivillige foreninger og klubber.

I den periode hvor Domus Vista Centret renoveres og udvides, skal det sikres, at biblioteket fortsat kan holde åbent, og at samspillet med de øvrige aktører i området kan påbegyndes.

### **Botilbud i forbindelse med medborgercenteret**

Frederiksberg Kommune ønsker at sikre tidssvarende boliger til borgere med fysisk og psykisk funktionsnedsættelse. Det er et bærende princip for nye tilbud, at placeringen så vidt muligt sker, hvor der kan skabes et positivt samspil mellem tilbuddet og lokalområdet.

På Nordens Plads placeres i forbindelse med medborgercenteret boliger til ca. 20 borgere med fysisk eller psykisk funktionsnedsættelse med fast tilknyttet personale. Boligerne grupperes som leve- og bomiljøer for ca. 5-6 beboere.

Med etableringen af botilbuddene i Domus Vista Centret skabes attraktive boformer for sociale målgrupper i tæt samspil med lokalområdet.

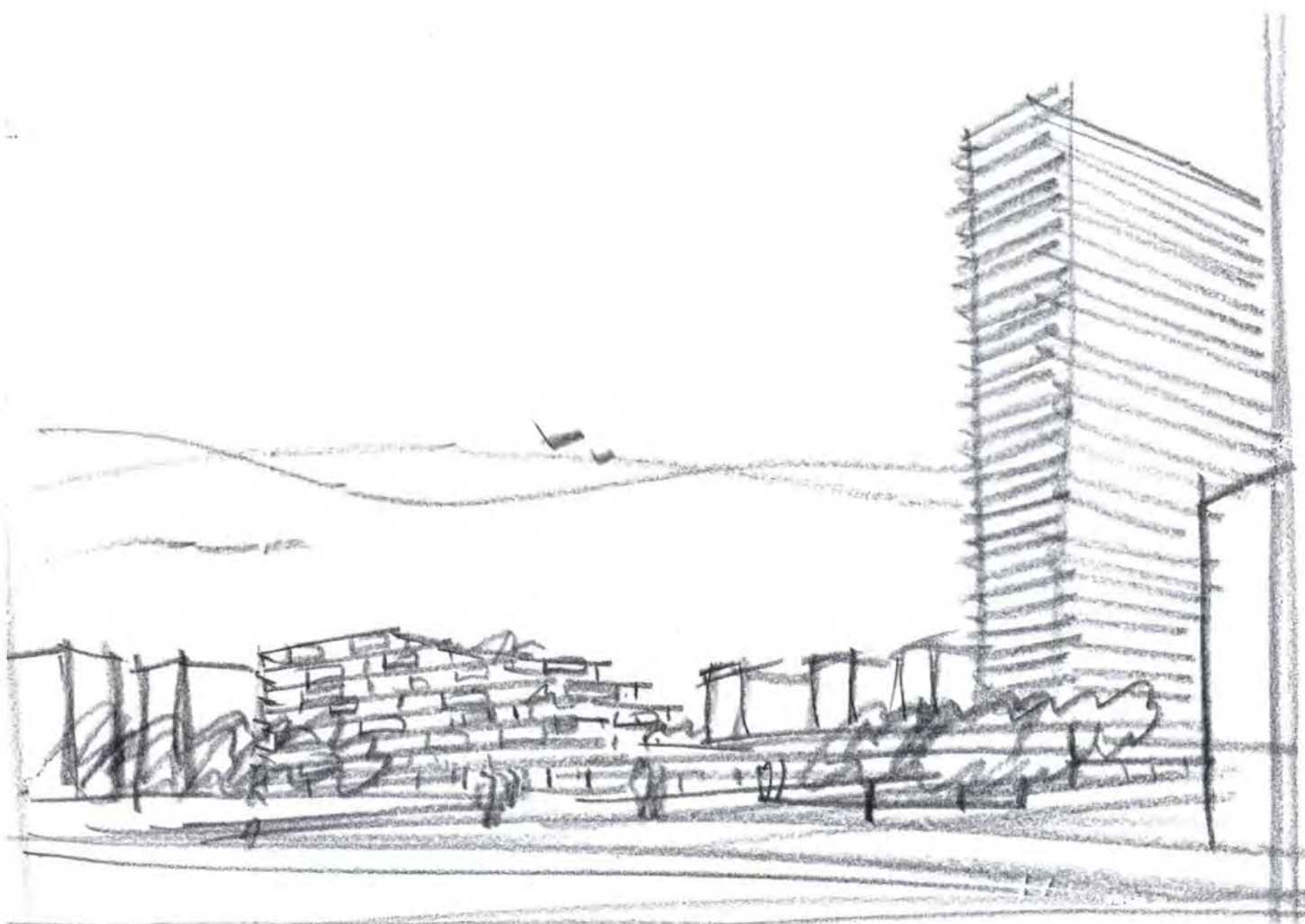
Samlingen af tilbud vil understøtte den kommunale indsats til gavn for alle beboere og brugere. Gennem tilstedeværelsen af personale, der indgår i tværfaglige samarbejder, og ved mulighederne for, at botilbuddet og centret kan deles om fysiske indretninger, såsom klub og undervisningslokaler, tagterrasser mv. vil botilbuddet og medborgercenteret sammen kunne styrke området.

Frederiksberg Kommune vil nedsætte en tværfaglig projektgruppe for programmering og etablering af medborgercenteret og botilbuddet.



# Lokalplan 175

for Nordens Plads







# REDEGØRELSE

## PROJEKTETS UDFORMNING

### Omfang af udvidelse

Den eksisterende bebyggelse i området har et etageareal på 49.928 m<sup>2</sup>, fordelt på et boligareal på 34.376 m<sup>2</sup> samt tilhørende fælles faciliteter på 5.064 m<sup>2</sup>, og et center- og erhvervsareal på 7.160 m<sup>2</sup>, hvoraf 2.740 m<sup>2</sup> anvendes til detailhandel, derudover ligger der under bebyggelsen en parkeringskælder på 3.328 m<sup>2</sup>.

Opførelsen af det nye projekt medfører en udvidelse af detailhandelsarealet på ca. 13.000 m<sup>2</sup>. Dertil opføres ca. 7000 m<sup>2</sup> boligareal, et erhvervsareal på 2.000 m<sup>2</sup> og et parkeringsareal i konstruktion på ca. 20.600 m<sup>2</sup>.

	Eksisterende byggeri	Nyt byggeri	Samlet byggeri
Detailhandel	2.740 m <sup>2</sup>	ca. 13.000 m <sup>2</sup>	15.740 m <sup>2</sup>
Erhverv	4.420 m <sup>2</sup>	ca. 2.000 m <sup>2</sup>	6.420 m <sup>2</sup>
Boliger	34.376 m <sup>2</sup>	ca. 7.000 m <sup>2</sup>	41.376 m <sup>2</sup>
Fællesfaciliteter	5.064 m <sup>2</sup>		5.064 m <sup>2</sup>
Parkering i konstruktion	3.328 m <sup>2</sup>	ca. 20.600 m <sup>2</sup>	23.928 m <sup>2</sup>



Visualisering af byggeriet set fra Roskildevej mod sydvest

## Bygningens form og arkitektur

Den nye bebyggelse opføres i sammenhæng med den eksisterende bygning i lokalplanområdet, så bebyggelsen fremstår som én samlet bygningskrop med et højdepunkt i form af det eksisterende Domus Vista på 30 etager, samt en ny randbebyggelse mod Roskildevej og områdets østlige grænse.

Domus Vista højhuset bliver bevaret i sin udformning, og vil fortsat hæve sig over den øvrige bebyggelse. I stueetagen vil der fortsat være center, og det eksisterende center ombygges og udvides inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

Langs Roskildevej flugter bebyggelsen med naboejendommene i højde og placering mod vejen. Mod nord og vest, vil der oven på den nye centerudvidelse være en randbebyggelse op til 8 etager, der terrasseres ned i højde mod de to nye byrum; Nordens og byrum syd. Randbebyggelsen disponeres, så 2.-4. etage indeholder parkering, og 5.-8. etage indeholder boliger.

På den nye bebyggelses tage anlægges en række opholdsarealer, bestående af offentlige såvel som private tagarealer.

Facaderne vil fremstå i overvejende lyse og lette materialer med reference til den nordiske modernisme. Et præcist og skarpskåret udtryk som via sin hovedgeometri, begrønning og udendørs opholdsmuligheder dog vil få et varieret og venligt udtryk.



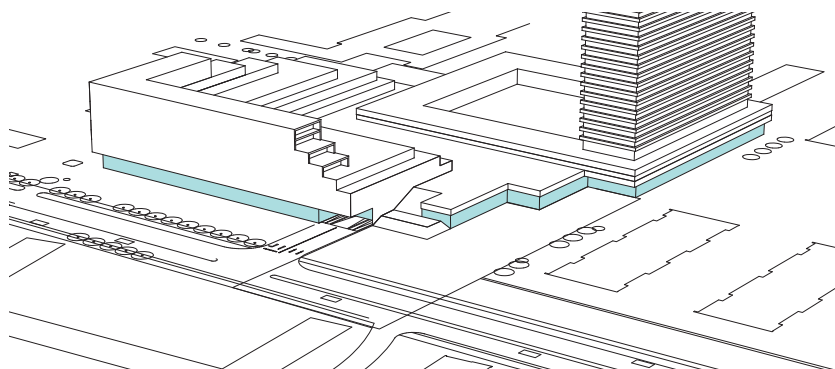
Referencebillede til bebyggelsens arkitektoniske udtryk mod Nord, ud mod Roskildevej.



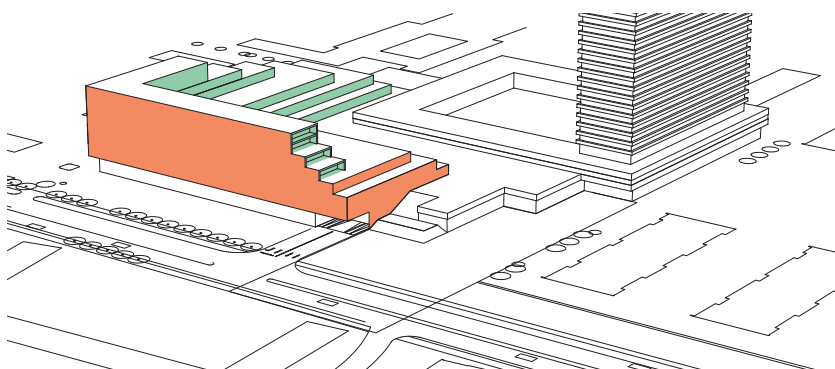
Referencebillede til bebyggelsens arkitektoniske udtryk mod Nord, ud mod Roskildevej.



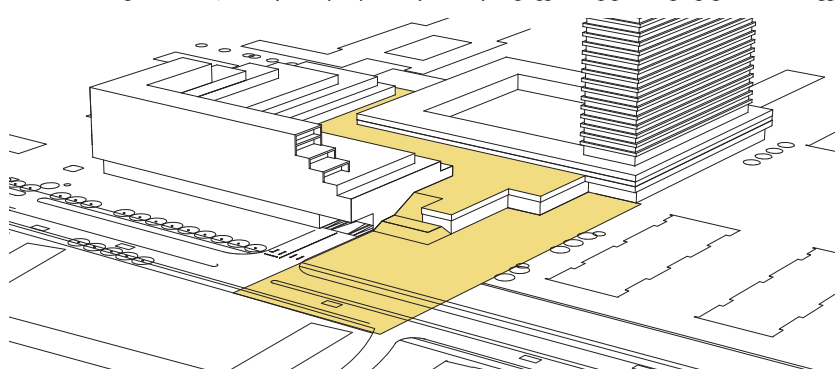
Visualisering af byggeriet og Nordens Plads set fra Roskildevej



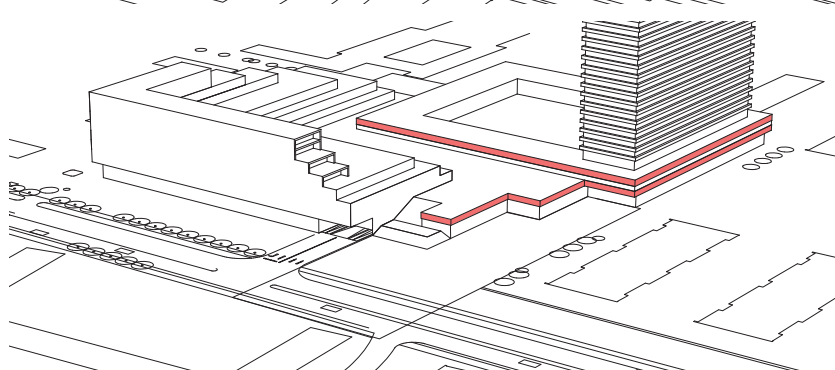
**Facade i stue etagen:** Det skal sikres at facadebilledet fremstår i materiale og inddeling som homogen base. Basen skal skabe et vandret forbindelsesbånd i mellem den nye og eksisterende facade.



**Facade over stueetagen:** Bygningen danner et markant hjørne mod nordøst og trapper ned mod Nordens Plads og Byrum syd. Facaden mod nord og øst skal fremstå som lys hulfacade med et ensartet udtryk. Den skal kunne modstå støj- og smudsbelastninger og sikres en vedvarende kvalitet. Facaden mod syd og vest fremstår primært i glas med mulighed for altaner eller lignende. Facader til p-husetager skal være åbene, begrønnede, og sikre mod lysgener til nabobebyggelse.

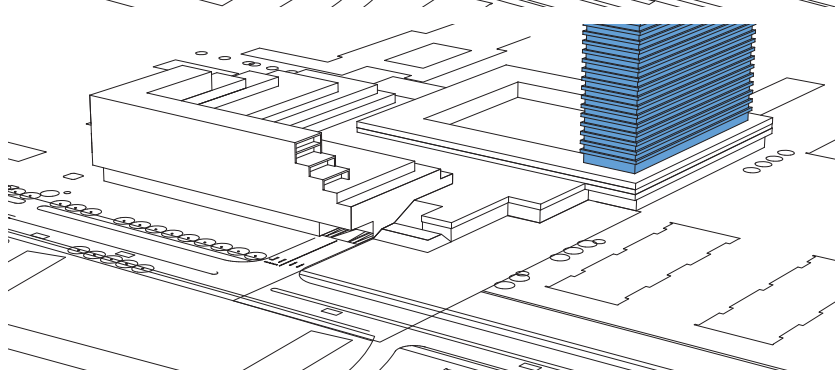


**Nordens plads og Byrum syd og Taghaven:** Pladsen skal bevæge sig naturligt op på taget af det nye butikscenter. Trappeanlægget og andre bygningsdele er arkitektonisk integreret og følger facadekonceptet.



**Sternkant:** Den eksisterende vandrette bygningsdel skal fortsætte og er et vigtig bindeled for et sikrer et sammenspil mellem nyt og eksisterende.

Her skal der være en klar referen- ce i materialevalg til den kommen- de boligbebyggelse.



**Domus Vista:** Højhuset er med sin markante højde et landmark for Frederiksberg Kommune og for stedet.

## Skyggevirkninger

Projektet er disponeret, så den nye bebyggelse har sit højeste punkt mod nordøst. Bebyggelsens etager terrasseres ned mod syd og vest, og påvirker derved omgivelserne med mindst mulig skygge.

Mod Roskildevej vil bebyggelsen blive tilbagetrukket fra gaden til en nordlige facadelinje, således at den øgede skyggevirkning på den eksisterende bebyggelse nord for Roskildevej minimeres. Ligeledes skal bebyggelsen opføres tilbagetrukket fra lokalplanområdets vestlige skel, med en afstand på minimum 25 meter, for at mindske skyggevirkningen på de omkringliggende bygninger.

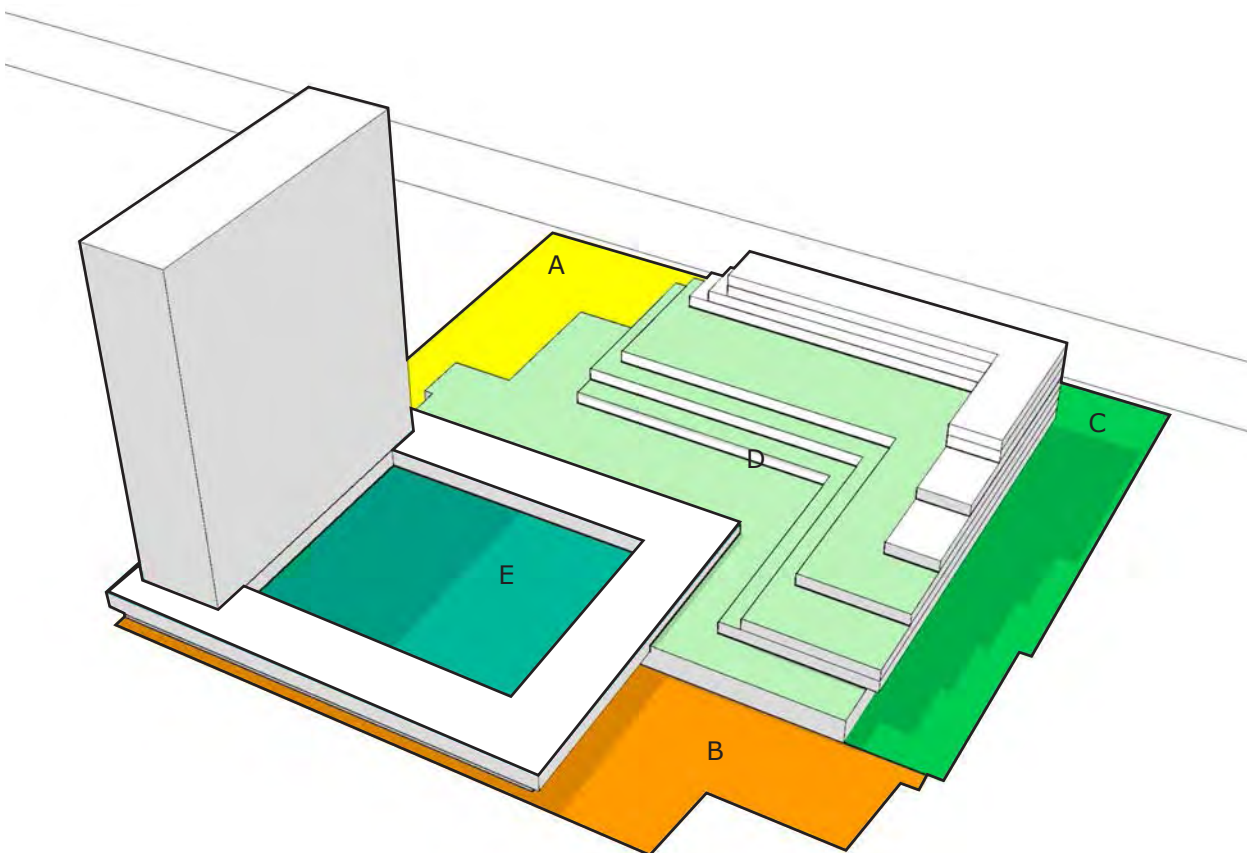
Skyggevirkningen på omgivelserne og internt i området er undersøgt via skyggediagrammer. Diagrammerne er kan ses i bilag 4 bagerst i lokalplanen.

## Opholdsarealer

Projektet indeholder en række forskellige byrum, som placeres omkring byggeriet og på bygningens tage. Byrummene giver muligheder for forskellig brug og ophold.

Der skabes mulighed for at etablere fem byrum:

- A. Nordens Plads mod Roskildevej
- B. Byrum syd på bygningens sydside
- C. Aktiv park på bygningens nord- og vestside
- D. Taghaven på taget af det nye byggeri
- E. Gårdhaven på taget af det eksisterende byggeri.



Oversigt over opholdsarealer

## Nordens Plads

Nordens Plads er planlagt som et urbant byrum afgrænset af bebyggelse mod vest, syd og øst. Mod nord er pladsen åben mod Roskildevej. Pladsen bliver Domus Vistas centrale ankomstplads med en formel karakter og en materialebearbejdning af høj kvalitet.

Pladsen vil markere indgangen til det nye center og vil formidle mødet mellem den terrasserede nye bebyggelse, det eksisterende højhus og pladsens store åbne rum. Facaderne i stueplan vil få en åben karakter og vil i området omkring hovedindgangen til centeret indeholde mere publikumsorienterede funktioner.

Pladsen er disponeret med en række klassiske byrumsaktiviteter som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Pladsen bliver et mødested og et transitrum, hvor de handlende og de lokale beboere mødes. Pladsen er planlagt med en fleksibel struktur, der tillader midlertidige aktiviteter og større arrangementer.

Pladsen vil få et overordnet udtryk, der er åbent med store, strukturerende landskabselementer, som kan styre flow og ganglinjer. Opstigningen til taghaven vil blive et integreret og strukturerende element i pladsens indretning og give pladsen en markant identitet.

Der kan skabes mindre og mere kantorierede, lokale opholdsnicheer, som kan begrønnes, så vidt underjordiske installationer tillader det. Større trægrupper og læskærme kan mindske turbulens- og kastevindsgener fra højhuset og bidrage til at skabe et mere roligt og beskyttet miljø. Pladsen vil blive indrettet med zoner til ophold der ligger i læ for vinden. Bilkørsel forbundet med afsætning og afhentning vil blive muligt på pladsen.

I udformningen af Nordens Plads indtænkes en bearbejdning af pladsens møde med Roskildevej, så der visuelt skabes et sammenhængende arkitektonisk og landskabeligt udtryk.



Referencebilleder for byrummets karakter på Nordens Plads

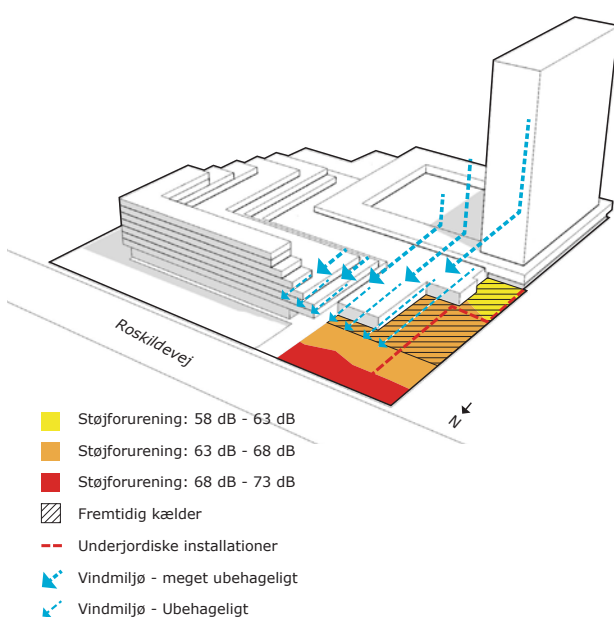


Diagram over byrummets miljø

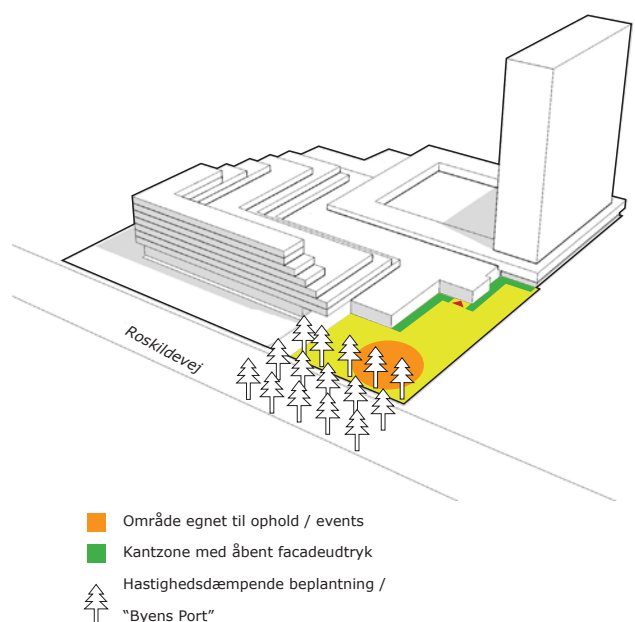


Diagram over byrummets indretning og brug

## Byrum syd

Byrum syd er planlagt som et mindre byrum beliggende på Domus Vistas sydside. Byrummet bliver solrigt, og ligger beskyttet mod vestenvinden og turbulens fra højhuset. Derfor egner det sig i høj grad til ophold og aktivitet. Langs byrummets sydlige kant vil der løbe en cykel- og gangforbindelse, som forbinder Den Grønne Sti og Betty Nansens Allé.

Byrummet skal tilbyde de passerende fodgængere og cyklister mulighed for en pause eller ophold i solen og kunne indeholde mindst én café. Byrummet skal begrønnes med lysåbne træer, for at danne rum og skyggefulde opholdszoner. Byrummets sydlige del er programmeret til fysisk udfoldelse og kan indeholde et markant og identitetsskabende lege-element.

Facadeudtrykket langs pladsens kantzone skal være åbent og med overvejende publikumsorienterede funktioner som café og handel. Den nordlige kant vil indeholde indgang til centeret samt opstigning til Taghaven og videre forbindelse til Nordens Plads.



Stemningsbilleder for udformning af byrum syd

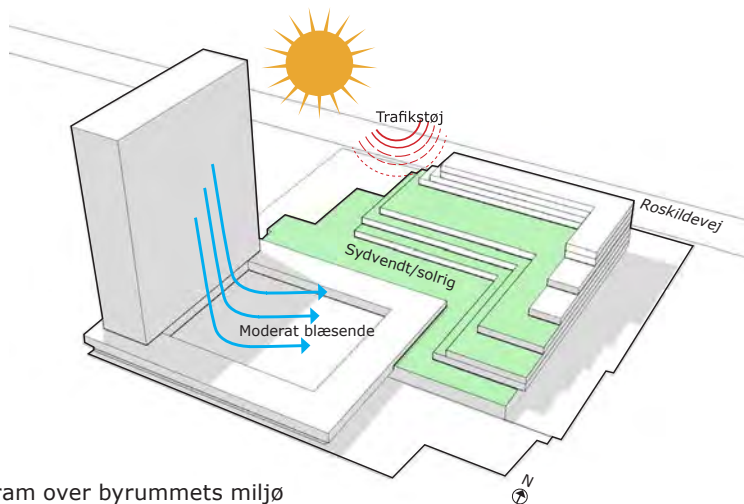


Diagram over byrummets miljø

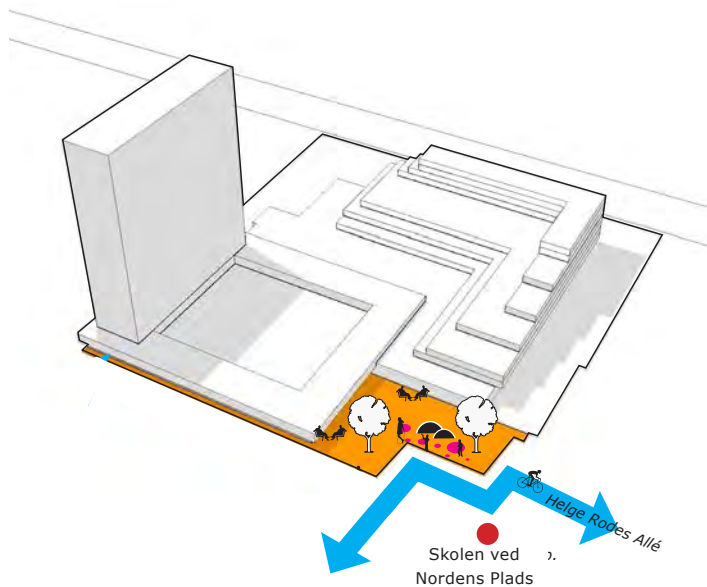
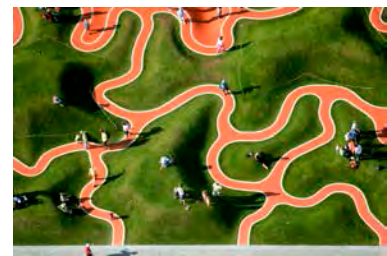


Diagram over byrummets indretning og brug

## Grøn Aktiv Park

Den grønne aktive park er planlagt som et langstrakt rum, der løber langs den nye bebyggelses nordlige og østlige kant. Parken bliver et grønt, rekreativt og multifunktionelt lege- og opholdsområde med fokus på sport og aktivitet for alle aldersgrupper.

Området ud for den nye bebyggelses østlige facade vil blive indrettet som et grønt strøg til ophold og med legeelementer til mindre børn. Langs Roskildevej vil der blive anlagt en idrætslegeplads til urban sport med støjafskærmede multibaner både til brug for de lokale børn og unge og bydelens boldklubber samt et anlæg til de individuelle urbane sportsgrene som parkour, klatring, rulleskøjtølb, skateboarding, cykling og løbehjul. Anlægget henvender sig til mindre, mellemstore og større børn og vil have en sværhedsgrad tilpasset begyndere og let øvede.



Stemmingsbilleder for udformning af det grønne aktive byrum

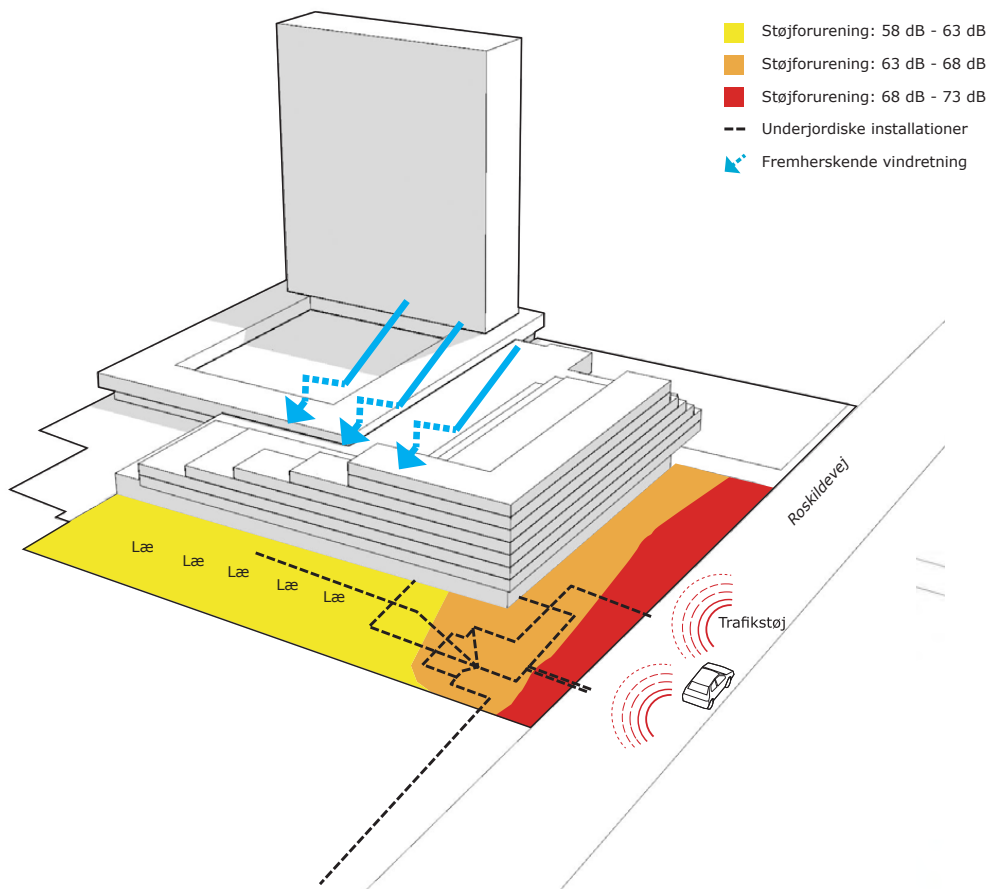


Diagram over byrummets miljø

## Taghaven

Taghaven vil forbinde Nordens Plads med det sydlige byrum syd via et stort grønt taglandskab. Bebyggelsen vil blive trappet ned og flyder ud på pladserne, hvorfra man kan foretage opstigningen. Taghaven vil bestå af terrasserede, grønne og beplantede opholdsflader, mindre haverum og opholdsnicher og et sammenbindende stiforløb. Beplantningen bliver hovedsageligt prydgæsser, stauder og mindre træer, der kan optage overfladevand fra tagene.

Den store tagflade for foden af boligerne vil indeholde en privat have langs facaden, fællesarealer for boligernes beboere samt en offentlig del mod kanten i sammenhæng med de nedre tagflader.

Taghaven vil både fungerer som en rekreativ bypark, og som et grønt taglandskab – en "grafik" eller et landskabelement, som man kigger ned på fra oven



Stemmingsbilleder for udformning af taghaven

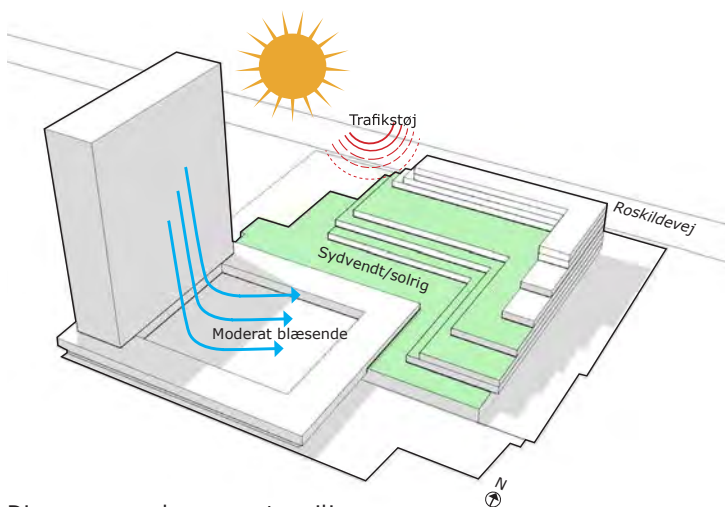


Diagram over byrummets miljø

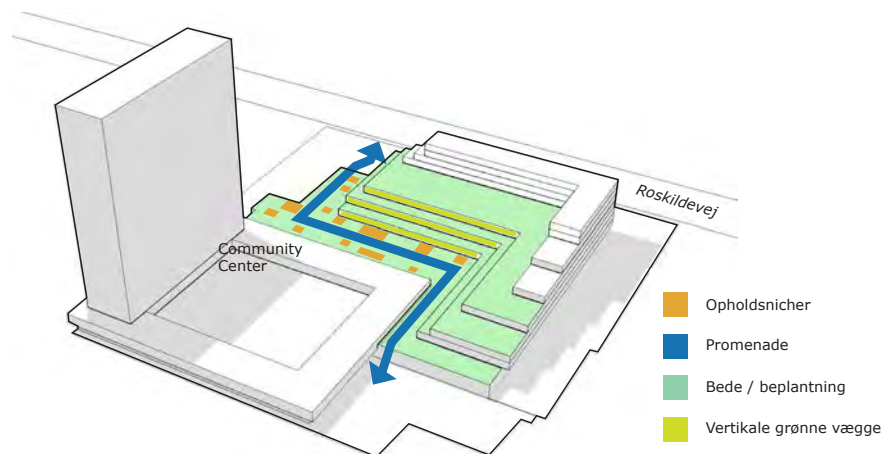


Diagram over byrummets indretning og brug

## Gårdhaven

Gårdhaven på taget af det oprindelige centerbyggeri skal omdannes til et grønt eller beplantet tag med mindre opholdsarealer.

Gårdhaven, der er omkranset af bebyggelse, kan opnå en mere intim karakter, og benyttes af beboere, brugere og ansatte. Gårdhaven indgår i en tæt relation med bebyggelsen, og indretningen skal derfor ske med hensyntagen til boliger og erhverv.



## LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner i form af detailhandel, liberale erhverv, kontor, offentlige formål og boligformål.

Dertil har lokalplanen til formål at sikre anlæggelsen af en række byrum, der via høj kvalitet og mangfoldighed tilbyder beboere og brugere attraktive muligheder for adgang til mødesteder, ophold og aktiviteter, udeservering og grønne byrum, og medføre et kvalitetsmæssigt løft af kvarteret.

Lokalplanen har desuden til formål at styrke områdets sammenhæng og kontakt til den omgivende by ved at sikre gode forbindelser gennem området og mellem dets byrum, samt at sikre forbindelse til "Den Grønne Sti".

Lokalplanen muliggør opførelsen af nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet, i form af udvidelse af Domus Vista centeret og opførelse af nye boliger, erhverv og parkering i konstruktion. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens udformning og sikrer en arkitektonisk markant bebyggelse mod Roskildevej, der optager de eksisterende højder og facadeplaceringer mod vejen.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1 bagerst i lokalplanen. I delområde 1 åbner lokalplanen mulighed for at opføre op til 15.900 m<sup>2</sup> detailhandel (butikker og handelsarealer), samt at opføre boliger, andet erhverv og parkering i konstruktion. Delområderne 2, 3 og 4 må ikke bebygges. Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 225.

Vejadgang til området skal ske fra Roskildevej. Foruden det eksisterende antal parkeringspladser skal der til nyt byggeri etableres de fornødne parkeringspladser, svarende til 1 parkeringsplads pr. familiebolig, 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> kollegie-, ungdoms- og ældreboliger, 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> institution og undervisningsareal og 1 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

Parkeringspladser til boliger skal etableres i kælder, mens parkeringspladser til erhverv og detailhandel kan etableres i kælder eller på dæk i den nye bebyggelse.

Ud over de eksisterende cykelparkeringspladser skal der ved nybyggeri etableres cykelparkeringspladser svarende til 2 pr. familiebolig, kollegie- eller ungdomsbolig, 1 pr. 100 m<sup>2</sup> ældrebolig, og 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervs- institution og undervisningsareal.



## 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. Samtidig er det vigtigt, at bæredygtige og energirigtige løsninger designses, så de passer til bebyggelsens og områdets karakter.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibygningsklasse 2015. Ved opførelse af lavenergibygningsklasse skal kommunen dispensere

Lavenergibygningsklasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2010 fastlægger, at krav om lavenergibygningsklasse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder af boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.

fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af solceller og lignende anlæg til indvinding af solenergi, og sætter bestemmelser for, at etablering skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

### Lokal håndtering af regnvand

Regnvand skal, så vidt det er muligt, håndteres lokalt, eksempelvis ved beplantede tage og nedsivning via faskiner.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for etablering af beplantede og grønne tage, hvormed beplantning på tage kan tilbageholde og opsuge noget af regnvandet. Derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang af regnvand. Nedsivning af regnvand vil derfor primært komme fra byrummene på terræn.

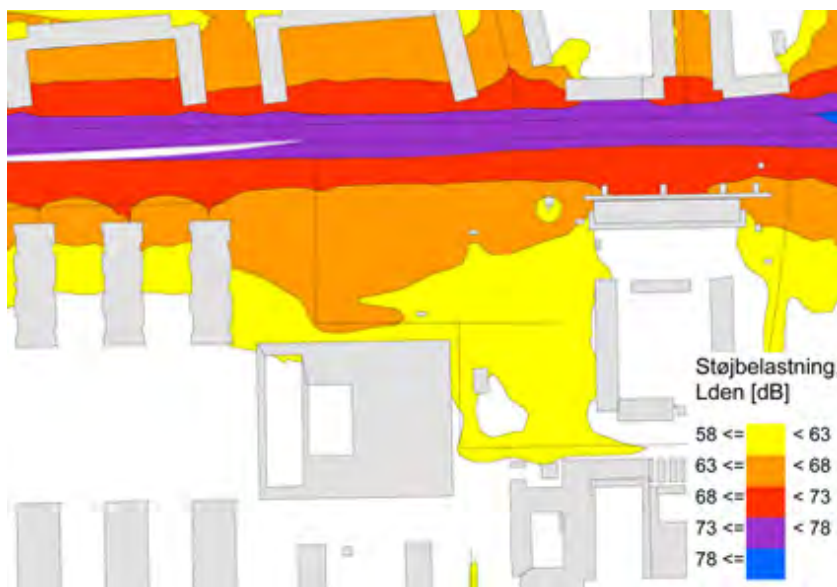
Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Ved opførelse af nybyggeri skal der ske en omkloakering af området. Ved omkloakering må afløbet, jf. spildevandsplan 2011-2022, ikke overstige det hidtil tilladte. Afløb fra området reguleres via miljøbeskyttelseslovens § 28.

### Støj

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Roskildevej på op til 68 og 73 dB (Lden). Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger i form af f.eks. lydruder ved nybyggeri, samt afskærmning af primære opholdsarealer i fornødent omfang.

### Vind

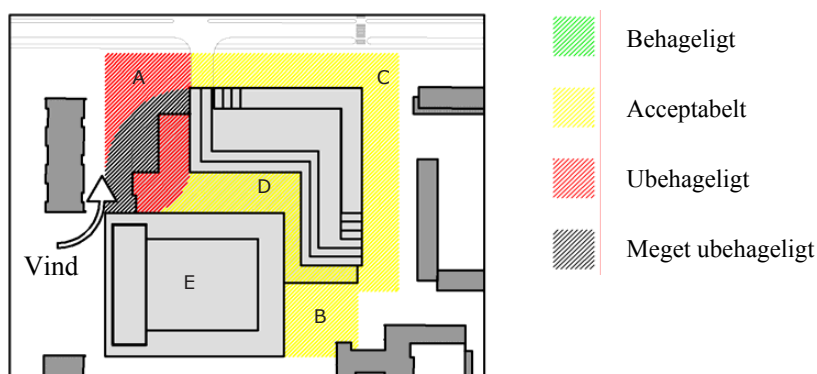


Støj kort over de eksisterende forhold i området i dag.

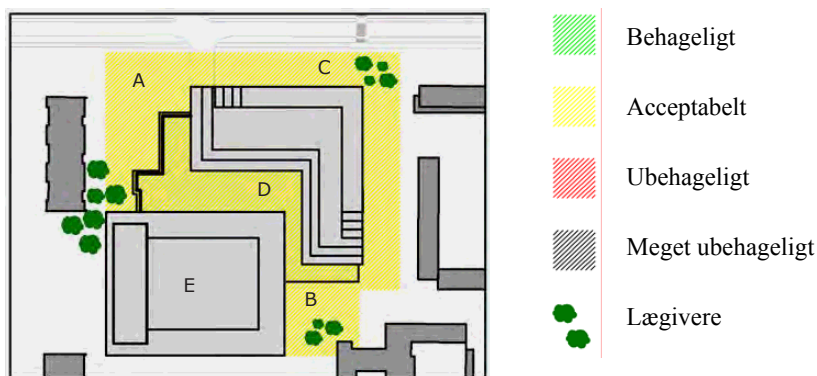
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der blevet udført en vindmiljøvurdering af projektet.

Vurderingen viser, at den fremherskende vind i området kommer fra syd, sydvest og vest. Vinden vil ved disse retninger komme fra et område med tætstående bygninger, og lokalplanområdet ved Domus Vista vil for disse retninger være særligt vindeksponeret. Samtidig bevirker Domus Vista højhuset, at vindhastigheden forøges af trykkene på højhusets vestlige side sammen med sugene på bagsiden af huset.

Vindmiljøvurderingen anbefaler, at der indarbejdes lægiverne til forbedring af vindmiljøet i byrummene, primært ved Nordens Plads og Taghaven. Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre et acceptabelt vindkomfortniveau i byrummene.



Forventet vindmiljø uden lægiverne.



Acceptabelt vindmiljø med principiel placering af lægiverne.

Vurderingen af vindmiljøet baseres på SBI-anvisning 128, hvor der tages udgangspunkt i det såkaldte 5 m/s kriterium. I dette kriterium sættes hyppigheden af vind over 5 m/s i relation til den påtænkte aktivitet i området.

Aktivitet	Acceptabelt	Ubehageligt	Meget ubehageligt
Hurtig gang	43%	50%	53%
Slentren	23%	34%	53%
Stå eller sidde i kort tid	6%	15%	53%
Stå eller sidde i længere tid	0,1%	3%	53%

Hvis eksempelvis 5 m/s er overskredet i gennemsnit 21 procent af tiden i et givent område, vil vindmiljøet være acceptabelt for parker og butiksgader med slentren, men det vil være ubehageligt eller meget ubehageligt for personer, som ønsker at stå eller sidde i kort tid.

### 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.

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

### **Grundvand**

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden tilladelse fra Frederiksberg Kommune.

### **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 skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Frederiksberg Kommune har foretaget VVM- og Miljøscreening af projektet og forslaget til Helhedsplan og Lokalplan 175 for Nordens Plads. Forvaltningen vurderer på baggrund af kriterierne i VVM-bekendtgørelsens bilag 3 samt lov om miljøvurdering bilag 2, at projektet samt helhedsplanen og lokalplanen med sin størrelse, art og udformning ikke vil påvirke miljøet væsentligt. Der skal derfor ikke udarbejdes en VVM-redegørelse eller Miljørapport.

## Kommuneplan 2010

### Retningslinjer

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet udlagt som stationsnært byudviklingsområde.

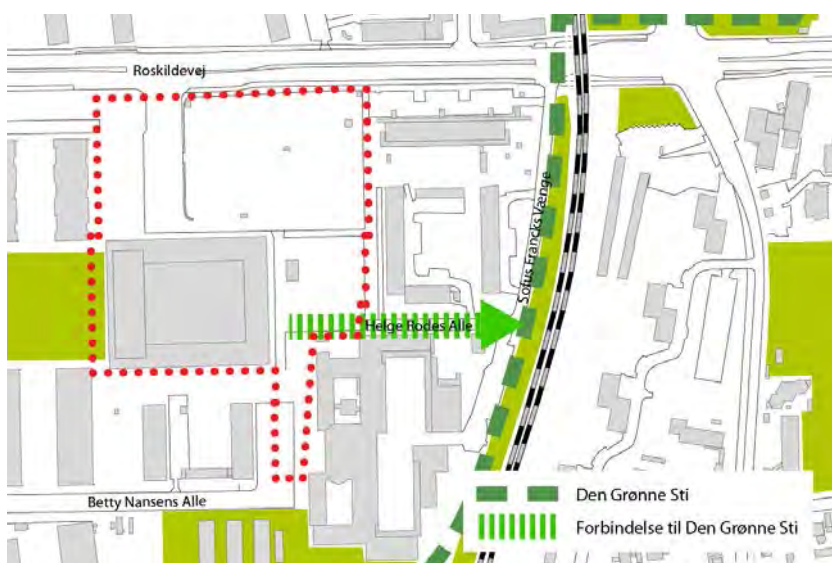
Uddrag fra Kommuneplan 2010:

*Hensigten fra kommuneplanen har været at sikre, at der i forbindelse med en renovering og udvidelse af centeret i Domus Vista kan ske en udvikling og bebyggelse af den foranliggende plads med henblik på en forskønnelse og revitalisering af det samlede område.*

*I den nye bebyggelse, der vil optage størstedelen af Nordens Plads, vil det desuden være muligt at etablere boliger.*

*Det tilstræbes, at den nye bebyggelse kommer til at fremtræde arkitektonisk markant mod Roskildevej, og områdets ubebyggede arealer anlægges som grønne arealer med opholdsmuligheder og udendørs servering.*

*Fra Den Grønne Sti anlægges en cykel- og gangsti til centeret via Helge Rohdes Allé.*



Forbindelse fra lokalplanområdet til Den Grønne Sti via Helge Rohdes Alle

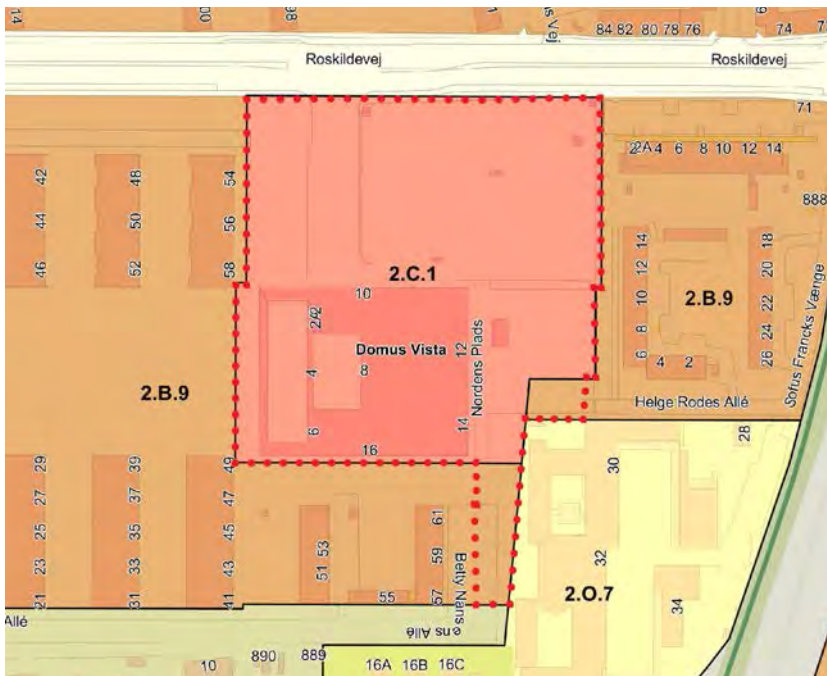
## Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet omfattet af to kommuneplanrammer.

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2.C.1, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner. Området er udpeget som byudviklingsområde for at give mulighed for udvikling af centeret, bebyggelsen omkring centeret og byrummene.

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 2.B.9, der fastlægger anvendelsen til boligområde med etageboliger.

Den del af lokalplanområdet, der er omfattet af rammeområde 2.B.9, er beliggende inden for delområde 3, der i lokalplanen udlægges til ubebyggede arealer.



Rammeområder fra Kommuneplan 2010

## Redegørelse for detailhandel

Frederiksberg Kommune fik i 2009 udarbejdet en detailhandelsanalyse for kommunen. Analysen indeholdt en kortlægning af de aktuelle forhold inden for detailhandelen i kommunen, og skitserede en fremtidig detailhandelsstruktur samt beregning af fremtidige arealbehov. Analysen peger på, at der bør ske en udvidelse af Nordens Plads som bydelscenter/strøg.

## Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområdet ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg. Lokalplanområdet er derfor omfattet af Frederiksbergs detailhandelsstruktur, for så vidt angår de udlagte byggefeltet.

Nordens Plads er udpeget som bydelsstrøg. I denne lokalplan udlægges 15.900 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Butiksstørrelserne fastlægges til maksimalt 3.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgvarebutikker, i henhold til de i kommuneplanen fastlagte rammer for detailhandel.

### **Trafikale forhold**

I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der udarbejdet et trafiknotat, der belyser projektets trafikale påvirkning af området. Trafikrapporten konkluderer, at den nygenererede trafik, som lokalplanprojektet vil medføre, ikke vil have en væsentlig negativ effekt på trafikafviklingen i området, og forventeligt vil kunne afvikles i det nuværende signalomløb.

I dag er der ca. 2.000 bilture til og fra området pr. døgn. Det forventes, at det nye byggeri, såfremt det opføres i sin helhed, vil resultere i en tredobling af den nuværende trafik, hvilket primært skyldes, at der er forudsat et mere aktivt butiksliv. Heraf vil forventeligt 20-30 procent af trafikken være eksisterende trafik på Roskildevej.

Roskildevej har på begge sider af vejen en årsdøgntrafik (ÅDT) på ca. 20.000 køretøjer i døgnet.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010.

### **Lokalplaner og Byplanvedtægt**

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 10A. Byplanvedtægt 10A aflyses i sin helhed, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

### **Helhedsplan**

Frederiksberg Kommune har udarbejdet en vision for området omkring Nordens Plads, kaldet "Visioner og strategier for byudvikling af Nordens Plads".

Formålet med visionen er at sikre en revitalisering af området ud fra en samlet strategi for omdannelse af centret og byrummene. Hensigten er at skabe en højere attraktionsværdi i området gennem nye funktioner i lokalområdet og nyanvendelsen af byrummene, samtidig med at sammenhængen til den omgivende by styrkes ved at forstærke og udvikle de eksisterende forbindelser.

Visionen indeholder en række visioner, mål og handlinger for behandling af infrastruktur, byrum, bebyggelse og Communitycenter, og danner baggrund for udarbejdelsen af en helhedsplan for området samt nærværende lokalplan.

### **Udbygningsaftale**

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom.

Frederiksberg Kommune har modtaget en opfordring fra bygherre om at indgå frivillig udbygningsaftale. Udbygningsaftalen vil følge lokalplanprocessen og vedtagelsen af lokalplanen.

### **Servitutter**

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

De servitutter der ophører som følge af lokalplanens bestemmelser fremgår af servitutredegørelsen, vedlagt som bilag 3 i lokalplanen.

### **Byggelovgivningen**

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de byggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggelovgivning, der er gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen er vedtaget.

### **Museumsloven**

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. Museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.





# LOKALPLAN 175 for Nordens Plads

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. 09. 2009 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

### bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner i form af detailhandel, liberale erhverv, kontor, offentlige formål og boligformål.
- at muliggøre en udvidelse af Domus Vista, der revitaliserer centeret og medvirker til et arkitektonisk løft for kvarteret.
- at sikre opførelse af en markant ny bebyggelse af høj arkitektonisk og miljømæssig kvalitet.
- at sikre, at området tilbyder en række forskelligartede byrum af høj kvalitet, der via variation i størrelse, udformning og anvendelse giver beboere og brugere attraktive muligheder for adgang til mødesteder, ophold, aktiviteter og oplevelser.
- at sikre offentlige forbindelser gennem området og forstærke sammenhængen til den omkringliggende by.

### 2. Områdets afgrænsning

### bemærkninger

#### Lokalplanens afgrænsning

##### 2.1

Lokalplanensområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 49c og 68e begge af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 20.11.2011 udstykkes og opdeles fra disse.

#### Delområder

##### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1.

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### Blandede byfunktioner

##### 3.1

Områdets anvendelse fastlægges til blandede byfunktioner.

## **Delområde 1**

### **3.2**

Der må i området kun opføres eller indrettes bebyggelse til detailhandel, serviceerhverv, caféer og restauranter, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, offentlige formål, parkering, samt etageboligbebyggelse med helårsbeboelse.

Området må desuden anvendes til offentligt tilgængeligt rekreativt areal.

### **3.3**

Stueetagen skal indrettes med publikumsorienterede funktioner, i form af butikker, restauranter, udstillingslokaler og lignende.

Stueetagen kan indrettes med medborgercenter og lignende offentlige funktioner.

### **3.4**

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må inden for lokalplanområdet ikke overstige 15.900 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer 2.000 m<sup>2</sup>.

Medborgercenteret er en videreudvikling Domus Vistas biblioteket. Centret skal fungere som en aktiv partner i kvarterets udviklingen, og en drivkraft for medborger- og kulturtilbud. Medborgercentret vil dertil bidrage med liv i lokalområdet ved at blive en aktiv del af Domus Vista Centret og byrummene.

Rammer for arealer til butikker inden for kommunens detailhandelsstruktur og maksimale butiksstørrelser er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2010.

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål 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 fratrækkes arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup> pr. butik.

### **3.5**

Tage med mulighed for niveaufri adgang til byggeriet skal anvendes til rekreative opholdsarealer til brug for beboere og brugere. Fælles opholdsarealer skal være offentligt tilgængelige.

### **3.6**

Der må ikke etableres erhverv, detailhandel eller parkering på etager direkte over beboelse, dog kan liberale erhverv udøvet i beboelseslejligheder undtages, jf. 3.7.

### 3.7

Den enkelte bolig må anvendes til erhverv af lejlighedsindehaveren uden medhjælp. Erhvervet må ikke bestå af produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

### 3.8

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

## **Delområde 2**

### 3.9

Området skal anvendes som opholdsareal, og må ikke bebygges.

Området skal anvendes til et offentligt tilgængeligt rekreativt opholdsareal i form af en urban plads, der vil fungere som den primære ankomstplads til området. Delområdets nærmere brug og indretning er beskrevet under § 7.4.

## **Delområde 3**

### 3.10

Området skal anvendes som opholdsareal, og må ikke bebygges.

Området skal anvendes til et offentligt tilgængeligt rekreativt opholdsareal i form af en urban plads af lokal karakter, og med mulighed for aktiviteter, leg og sport. Delområdets nærmere brug og indretning er beskrevet under § 7.4.

## **Delområde 4**

### 3.11

Området skal anvendes som opholdsareal, og må ikke bebygges.

Området skal være offentligt tilgængeligt og anvendes til et grønt rekreativt opholdsareal med fysiske aktiviteter og sportsanlæg. Delområdets nærmere brug og indretning er beskrevet under § 7.4.

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

## **bemærkninger**

### **Vejadgang**

#### 4.1

Vejadgang til området skal ske fra Roskildevej som vist på kortbilag 2.

#### 4.2

Den interne trafikbetjening i området fastlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og tegningerne i §7.4.

Stiforbindelse gennem området skal ske i princippet som vist på kortbilag 2 og tegningerne i §7.4.

## **Parkeringspladser**

### 4.3

De eksisterende 450 parkeringspladser skal opretholdes i lokalplanområdet.

Derudover skal der til ny bebyggelse anlægges 1 parkeringsplads pr. familiebolig, 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> kollegie-, ungdoms- og ældreboliger, 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> institutions og undervisningsareal og 1 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

Eksisterende parkeringspladser	
På terræn	450 pladser
P-kælder	104 pladser
I alt	554 pladser

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. 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.

### 4.4

Parkeringspladser til boliger skal anlægges i kælder.

Parkeringspladser til andre formål skal etableres i konstruktion som en integreret del af bebyggelsen.

Heraf er dog undtaget korttidsparkering, jf. 4.6 og handicap-parkeringspladser, jf. 4.7.

## **Korttidsparkering**

### 4.5

Der må etableres 2 korttidsparkeringspladser på terræn i delområde 1.

## Handicapparkeringspladser

### 4.6

Der skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til de fastlagte retningslinjer i DS 3028.

Der må i delområde 1 etableres to parkeringspladser på terræn. De øvrige handicapparkeringspladser skal etableres i konstruktion.

Handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange/elevatorer til bebyggelsen.

Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicapparkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

## Cykelparkeringspladser

### 4.7

De eksisterende 155 cykelparkeringspladser skal opretholdes i lokalplanområdet, og må placeres på terræn eller i konstruktion.

Til ny bebyggelse skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. familie-, kollegie- eller ungdomsbolig, 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> ældrebolig, og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervs-, institutions- og undervisningsareal.

For cykelparkering til boliger gælder, at minimum 75 procent skal etableres i konstruktion. For andre anvendelser som detailhandel, erhverv, kultur, og institutioner mv. vurderes kravet konkret i hvert enkelt tilfælde.

Antallet af handicapparkeringspladser 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
61-80	5	3	2
81-100	6	3	3
101-120	7	4	3
121-140	8	4	4
141-160	9	5	4
161-180	10	5	5
181-200	11	6	5
201-225	12	6	6
226-250	13	7	6

Eksisterende cykelparkeringspladser	
På terræn	155 pladser
P-kælder	0 pladser
I alt	155 pladser

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

### 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225.

## bemærkninger

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

En ejendom svarer til en matrikel.

5.2  
Delområde 1 opdeles i byggefelterne 1.1, 1.2, og 1.3.

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. Etablering af P-kælder er dog undtaget heraf, og må etableres uden for byggefeltet, såfremt konstruktionen ikke er synlig over terræn.

5.3  
Bebyggelsen skal mod øst opføres i en afstand af minimum 25 m. fra skel til matr. nr. 40af og 40æ.

5.4  
Bebyggelsen skal mod Roskildevej opføres med facaden i den på kortbilag 2 viste facadebyggelinje.

### **Byggefelt 1.1**

5.5  
Bebyggelsen må højst opføres i 8 etager.

5.6  
Bebyggelsens højde må ikke overstige ca. 30 meter, svarende til Tartuhus.

### **Byggefelt 1.2**

5.7  
Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager.

5.8  
Bebyggelsen må ikke opføres højere end 10 m over eksisterende terræn.

### **Byggefelt 1.3**

5.9  
Bebyggelsen må højst opføres i 30 etager.

5.10  
Bebyggelsen må ikke opføres højere end 105 m over eksisterende terræn.

### **Altaner**

5.11  
Altaner må etableres uden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt, indtil 1,5 m fra facade.

Arealet, der må bebygges, er inddelt i tre byggefelter.

Funktionerne for byggefelterne er i dag følgende:

- Byggefelt 1.1 er i dag ubebygget.
- Byggefelt 1.2 indeholder i dag Domus Vista centeren, og er den lave del af den eksisterende bebyggelse.
- Byggefelt 1.3 består af Domus Vista højhuset.

Tatuhus er nabobebyggelsen mod øst og er beliggende på Sofus Francs Vænge 2-14. Bygningen er opført i 8 etager og har en højde på omtrent 30 meter.

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

**Delområde 1****Byggefelt 1.2 og 1.3**

## 6.1

Ændringer af bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Der må foretages mindre ændringer af facaden i forbindelse med energiltag, jf. 6.18.

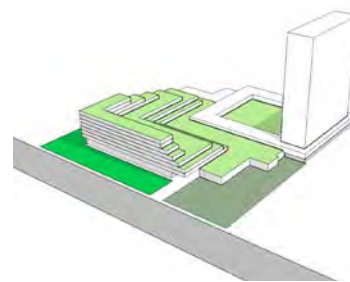
**Byggefelt 1.1**

## 6.2

Bebyggelsen skal opføres, så den fremstår som en let base med én samlet bygningskrop, med et højdepunkt i form af det eksisterende Domus Vista, samt en ny randbebyggelse mod Roskildevej og lokalplanområdets østlige grænse, der terraseres op og markerer lokalplanområdets nordøstlige hjørne, jf. skitse i margen. Terraseringen synliggør de grønne tage og taghaver og bevirker, at bygningens volumen virker lettere.

Bebyggelsen skal terraseres ned på terrænet i byrummene Nordens Plads og Byrum Syd. Terraseringen etablere en markant adgang mellem pladser og taghaven, Terraseringen skal kunne benyttes til ophold og være med til at strukturere pladserne.

Opførelse af bebyggelse indenfor byggefelt 1.1 skal gives et markant arkitektonisk udtryk, som understøtter og komplementerer den eksisterende solitære Domus Vista bebyggelse, og skal i proportioner, udformning, materialer, farver og detaljering harmonere med den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.



Principskitse over bebyggelsens form.



## Facader

### 6.3

#### Stueetagen:

- Stueetagens facader ved Nordens Plads og Byrum Syd skal bestå af fuldt transparente vinduespartier.
- Facaden ved Nordens Plads og Byrum Syd skal være aktiv. Dvs. at facaden skal give mulighed for direkte adgang mellem ude og inde.
- Stueetagens øvrige facader kan være lukkede, dog med tydeligt markerede indgangspartier til bebyggelsens boliger.
- Lukkede facader i stueetagen skal fremstå i glas uden transperans.
- Lukkede facader i stueetagen skal gives et sammenhængende grafisk udtryk evt. ved hjælp af lyssætning.

### 6.4

#### Facader over stueetagen:

- Den nye center- og boligbebyggelse og det eksisterende center inkl. 1. sal, skal fremstå som en homogen base for højhuset Domus Vista.
- Facaderne på nye center og boligbebyggelse og det eksisterende center inkl. 1. sal, skal fremstå i et ensartet materialevalg.
- Facaden skal skærme for gener i forbindelse med lys fra billygter.
- Facaderne på den nye bebyggelse skal mod nord og øst fremstå ensartede, og med indlagte vinduspartier.
- De facader på den nye bebyggelse, der har niveaufri adgang til taghaven, skal være åbne og aktive, med mulighed for direkte adgang mellem bebyggelsen og taghaven.
- De facader på den nye bebyggelse, der vender mod taghaven, men som ikke har niveaufri adgang til taghaven skal være åbne og opføres med altaner.

## Tage

### 6.5

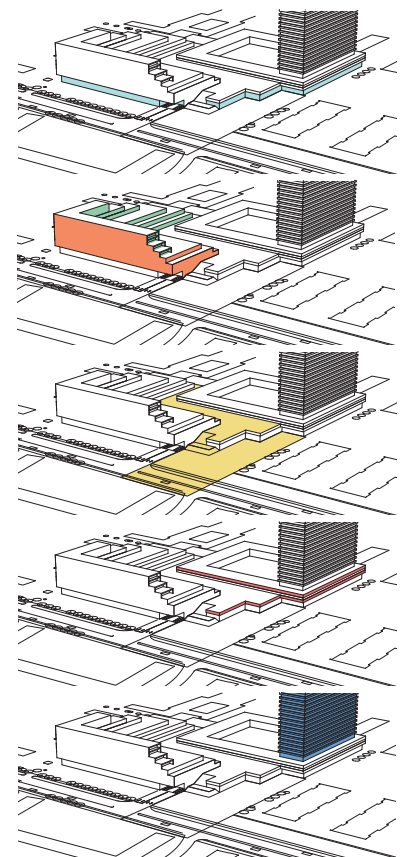
Tagflader skal udformes som flade tage.

Bebyggelsens facader skal henvende sig til det ønskede byliv i byrummet ved facaden.

En aktiv facade skal muliggøre en interaktion og udveksling mellem ude og inderummet.

En åben facade skal lægge op til åbenhed og visuel kontakt mellem stueetage og forbigående publikum eller byrum.

Nedenstående er vist bebyggelsens overordnede principper for facaderne



6.6

### Byggefelt 1.1

Tage på bebyggelsen, med mulighed for niveaufri adgang, jf. nedenstående diagram, skal fremstå beplantede i det omfang, de ikke bruges til ophold, gangareal eller aktiviteter.

Tagene skal etableres som beplantede tage med mulighed for opsamling af regnvand. Beplantningen må etableres i kummer og bede eller som begrønnede tage, og tilpasses tagets øvrige funktioner og konstruktion.

Taget på bebyggelsens øverste etage må anvendes til solenergiindvindingsanlæg.

### Byggefelt 1.2

Tage på bebyggelsen, med mulighed for niveaufri adgang, jf. nedenstående diagram, skal fremstå som beplantede tage i det omfang, de ikke bruges til ophold, gangareal eller aktiviteter.

Tagene må etableres som beplantede tage med mulighed for opsamling af regnvand. Beplantningen må etableres i kummer og bede eller som begrønnede tage, og tilpasses tagets øvrige funktioner og konstruktion.

Beplantede tage kan bestå af beplantede flader eller beplantning i kummer eller bede, og som tilpasses tagets øvrige funktioner og konstruktion.

Beplantede tage kan desuden indeholde opholdsarealer, gangarealer og lignende, men skal overvejende have et grønt præg.

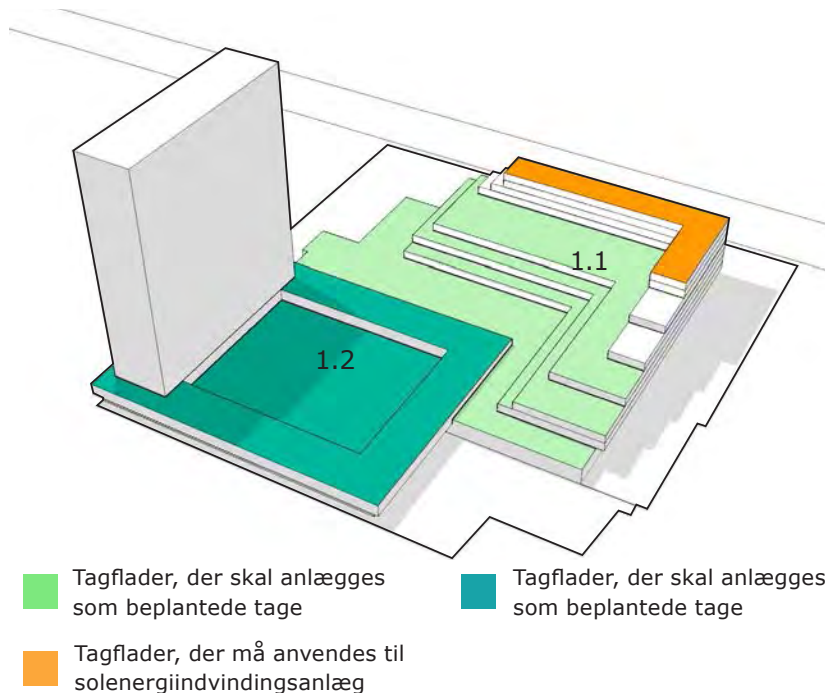


Diagram over anvendelsen af bebyggelsens tage.

6.7

Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tagfladen.

## Fælles for delområderne

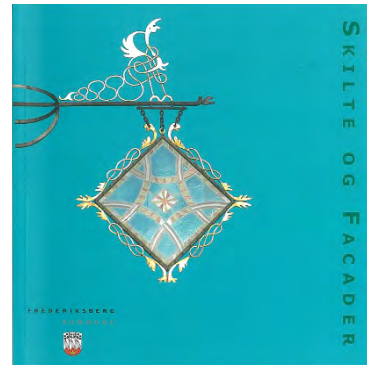
### Skilte og reklamer

6.8

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering, således at der opnås en god helhedsvirkning.

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

Pjecen blev offentliggjort i 2003.



6.9

Der må opsættes én pylon som vist på kortbilag 2. Pylonen må maksimalt have en højde på 15 meter, og en bredde og dybde på 3 meter.

Pylonen må være oplyst indefra eller belyst udefra.

### Belysning

6.10

Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

### Markiser og baldakiner

6.11

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

### Antenner og parabler

6.12

Hver boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantennener må ikke opsættes på facader eller på tagsider, der vender mod vej, plads eller anlæg.

### Solanlæg

6.13

Der må etableres anlæg til indvinding af solenergi i form af f.eks. solfangere, solceller og lignende på tage jf. 6.11 og facader.

Anlæggene skal opsættes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur og konstruktion.

## **Tekniske anlæg**

6.14

Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningens volumen eller udformes så de fremstår som en integreret del af bebyggelsen.

Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser kan overstige bebyggelsens maksimale højde, jf. 5.5, såfremt disse udformes skulpturelt og beklædes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.

## 7. Ubebyggede arealer

## bemærkninger

### Opholds- og legearealer

#### 7.1

Til nyt byggeri anlægges opholdsarealer svarende til minimum 50 procent af nyetableret boligareal samt 10 procent af nyetableret erhvervsareal.

Til opholdsarealer medregnes byrum, pladser, altaner\*\*, balkoner, opholdsarealer indrettet på dæk, tagarealer, trappeanlæg og den del af veje, der anlægges som opholds- og legeområder.

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

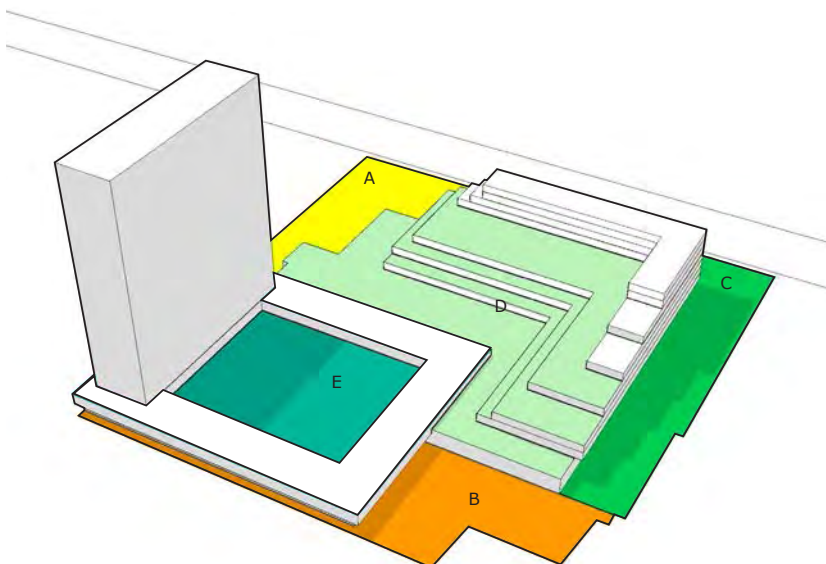
\*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

\*\*Altaner mindre end 2,5 m<sup>2</sup> medregnes ikke til opholdsarealer.

### Byrum

#### 7.2

Der fastlægges fem byrum i princippet som angivet på nedenstående skitse.



- A: Nordens Plads
- B: Byrum syd
- C: Aktiv Park
- D: Taghaven
- E: Gårdhaven

Oversigt over byrum

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige og private arealer i form af pladser, haver og gaderum, åbne gårdrum og passager mv. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.

### 7.3

De udlagte byrum skal anlægges i henhold til følgende, overordnede retningslinjer:

- Byrummenes indretning - der fremgår af den til hvert byrum tilhørende tegning - tager udgangspunkt i byrummets anvendelse og brug, og skal generelt sikre ophold, forbindelser og mulighed for bymæssige aktiviteter.
- Det skal sikres, at overgangene mellem de enkelte byrum fremstår bearbejdet, så der skabes en naturlig sammenhæng mellem byrummene.
- Det skal sikres, at der kan opnås et acceptabelt vindkomfortniveau i byrummene i forhold til det enkelte byrums udnyttelse og anvendelse.
- Det skal sikres, at der kan opnås opholdsarealer med rimeligt støjniveau i forhold til det enkelte byrums udnyttelse og anvendelse.
- De primære bevægelseslinjer for fodgængere og cyklister samt kørende trafik er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- Ny beplantning skal være robust og i overensstemmelse med byrummets brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Belysning skal markere byrummenes rumlige karakter, og sikre tilstrækkelige lysforhold for fodgængere og cyklister og på opholdsarealer.

Særlige bestemmelser for det enkelte byrum er beskrevet under § 7.4.

Planerne for de enkelte byrum skal beskrive rummets indretning med hensyn til dets karakter, brug, mikroklima, tryghed, tilgængelighed, indretning, færdsels- og bevægelseslinjer, belægning, belysning og beplantning.

#### 7.4

##### **Byrum A - Nordens Plads**

Den endelige udformning af bebyggelsen fastlægges under den videre projektering af byggeriet. Grænsen mellem byggeriet og byrummet Nordens Plads kan derfor variere i forhold til delområdegrænsen.

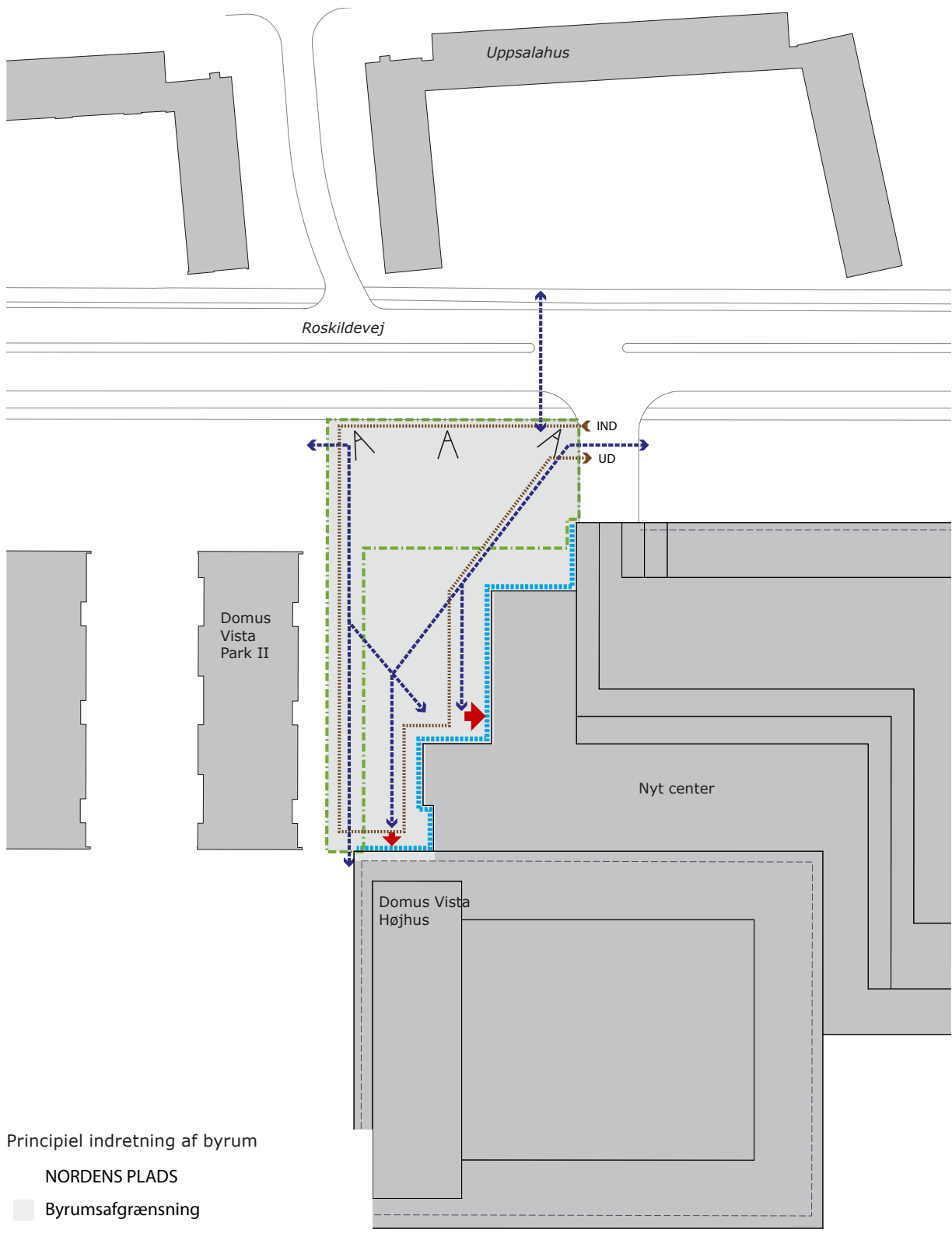
1. Byrummet skal etableres som en robust og fleksibel plads, der kan huse begivenheder af alle størrelser hele året. Pladsens indretning skal give mulighed for, at funktionerne i bygningen kan trækkes ud på pladsen.
2. Der skal være tydelig sammenhæng mellem beplantning på pladsen og Roskildevej.
3. Belysning skal medvirke til at skabe rum og markere pladsen mod Roskildevej.
4. Der skal etableres vindafskærmning med særlig fokus på at skærme for sønden- og vestenvinden.
5. Byrummets belægning skal være urban, hård og robust og kunne tåle en varieret brug, herunder kørsel med større lastbiler.
6. Der skal etableres synlig og markant adgang mellem pladsen og Taghaven.
7. Indretning og brug af kantzonerne skal ske i samspil med bebyggelsen.
8. Der skal etableres muligheder for offentligt tilgængelig ophold, som principielt angivet.
9. Der skal sikres en synlig og markant indgang til centeret.
10. Bevægelseslinjer, særligt for cyklister, skal sikre tryk og uhindret færdsel.
11. Byrummet skal etableres så der er adgang for kørsel til parkering på terræn, samt adgang for redningskøretøjer.
12. Der anlægges parkering på pladsen jf. §§ 4.5 og 4.6.
13. På grund af byrummets funktion som primær ankomstplads til centeret, skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering. Cykelparkering må dog ikke placeres i de markerede opholdsområder, kantzoner og primære bevægelseslinjer.
14. Sigtelinjer må ikke sløres.

Tegningerne for de enkelte byrum viser bl.a. tre principielle zoner: Zoner egnet for henholdsvis ophold, aktivitet og beplantning. Ikke alle zoner indgår i alle byrummene.

”Zone egnet for ophold” og ”zone for aktivitet” viser, hvor byrummet er egnet hertil ud fra studier af sol- og vindforhold og samspil med aktiviteter i de tilgrænsende bygninger. Udpegningen angiver ikke udstrækningen og udelukker ikke, at der kan indrettes andre zoner for ophold/aktiviteter i byrummet ved den konkrete plan.

”Zone for beplantning” angiver et felt, inden for hvilket der skal foretages beplantning. Feltets størrelse angiver ikke omfanget af beplantningen i bestemmelserne for det enkelte byrum.

Tegningerne er ikke målfaste.



Principiel indretning af byrum

- NORDENS PLADS
- Byrumsafgrænsning
- Zone velegnet for beplantning
- Aktive kantzoner
- Bevægelseslinjer - fodgængere/cyklister
- Biltrafik - afsætning / afhentning
- Sigtelinjer / vigtige kig
- Indgange til bygning





## 7.4 fortsat

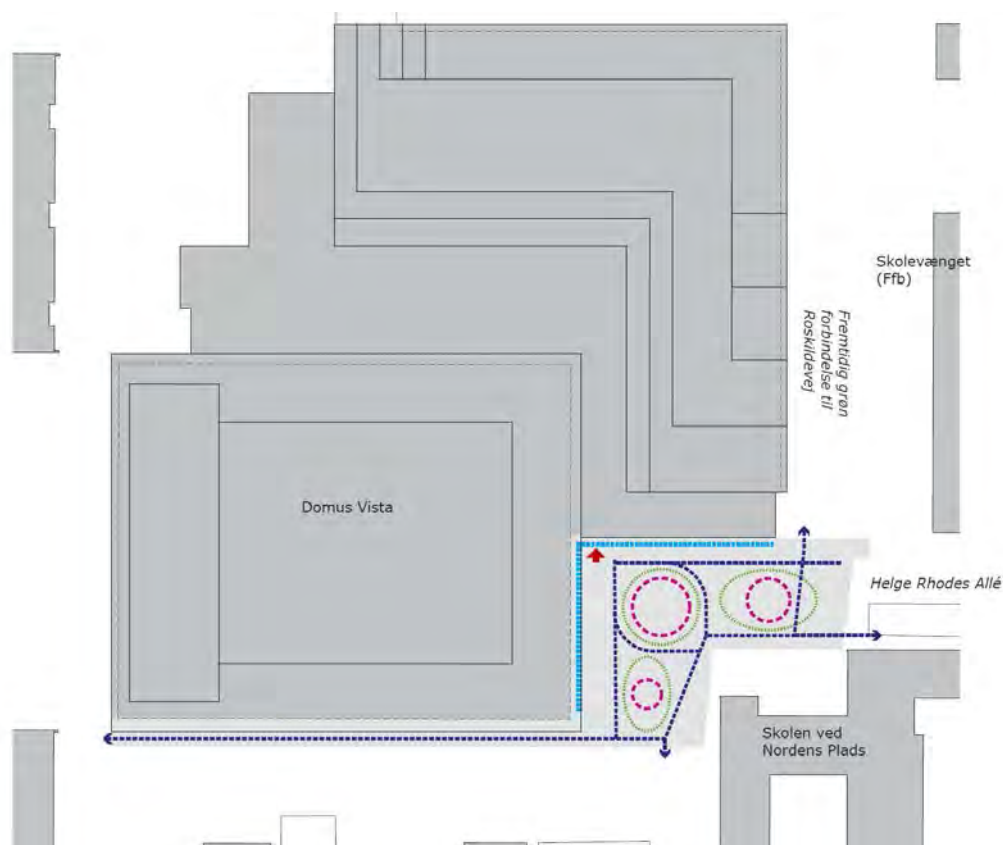
### Byrum B - Byrum syd

- Belysning, aktivitet og beplantning skal medvirke til at skabe rum på pladsen.
- Byrummet skal anlægges med en hård belægning.
- Der skal etableres synlig og markant adgang mellem pladsen og Taghaven.
- Indretning og brug af kantzonerne skal ske i samspil med bebyggelsen.
- Der skal etableres muligheder for offentligt tilgængelig ophold, som principielt angivet.
- Der skal sikres en synlig og markant indgang til centeret.
- Der skal sikres områder og elementer med mulighed for aktivitet, leg eller sport.
- Bevægelseslinjer, særligt for cyklister, skal sikre tryk og uhindret færdsel.
- Der skal sikres forbindelse for gående og cyklister til "Den Grønne Sti" via Helge Rhodes Allé.
- Der skal sikres adgang for redningskøretøjer.

#### Principiel indretning af byrum

##### BYRUM SYD

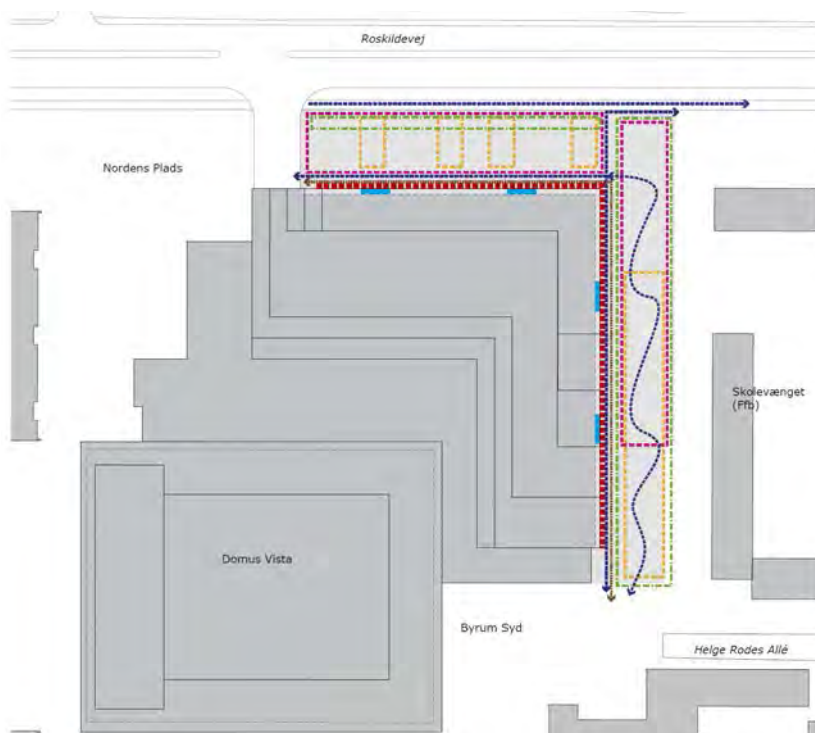
- Byrumsafgrænsning
- Zone velegnet for beplantning
- Aktive kantzoner
- Zone velegnet for aktiviteter, leg og sport
- Bevægelseslinjer - fodgængere/cyklister
- Indgange til bygning



## 7.4 fortsat

### Byrum C - Aktiv Park

- Byrummet skal etableres som et aktivt og dynamisk byrum med områder til fysiske aktiviteter, sport og leg.
- Der skal etableres beplantning, som skaber byrummets grønne karakter. Beplantning mod Roskildevej skal være robust og afskærmende mod vejen. Beplantning på bygningens østside skal være rumskabende.
- Der skal etableres muligheder for offentligt tilgængelig ophold, som principielt angivet.
- Byrummet skal etableres med hoveddelen af de dynamiske aktiviteter i den nordlige ende, mens byrummet i den sydlige ende i højere grad har opholdsarealer og stille aktiviteter.
- Belysningen skal understøtte byrummets grønne elementer og skal tilrettelægges, så rummets særlige sportslige aktiviteter kan udfoldes hele året og om aftenen.
- Cykelforbindelserne skal anlægges og markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Der skal sikres adgang for redningskøretøjer.
- Der skal sikres en særlig markering af bygningens indgange.
- Der skal etableres støjafskærmning mod Roskildevej



#### Principielt indretning af byrum

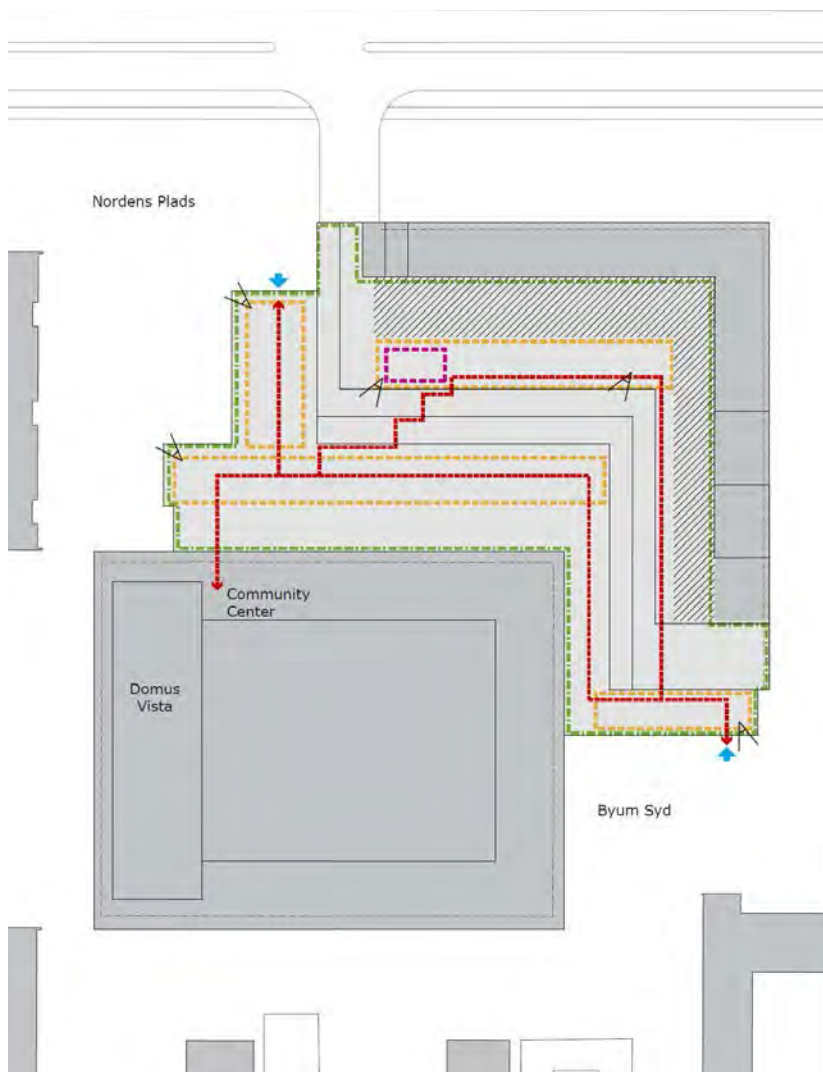
##### GRØN AKTIV PARK

- Byrumsafgrænsning
- ⬡ Zone velegnet til ophold
- ⬡ Zone velegnet for beplantning
- Indganszone til boliger
- ⬡ Zone velegnet for aktiviteter, leg og sport
- ⬡ Trafikfrit areal langs facade
- ⬡ Bevægelseslinjer - fodgængere/cyklister
- ⬡ Brandvej

7.4 fortsat

### Byrum D - Taghaven

- Byrummet skal gennem beplantningen fremstå med en grøn og frodig karakter.
- Der skal etableres muligheder for offentligt tilgængelig ophold, som principielt angivet.
- Der skal sikres en synlig og markant indgang til medborgercenteret.
- Der skal sikres synlig og markant adgang mellem Taghaven og byrummene på terræn.
- Der skal sikres et tydeligt bevægelsesforløb mellem byrummets to nedgange til pladserne på terræn.
- Belysning skal understøtte byrummets grønne elementer.
- Der skal sikres private taghaver i relation til boligerne.



Principielt indretning af byrum

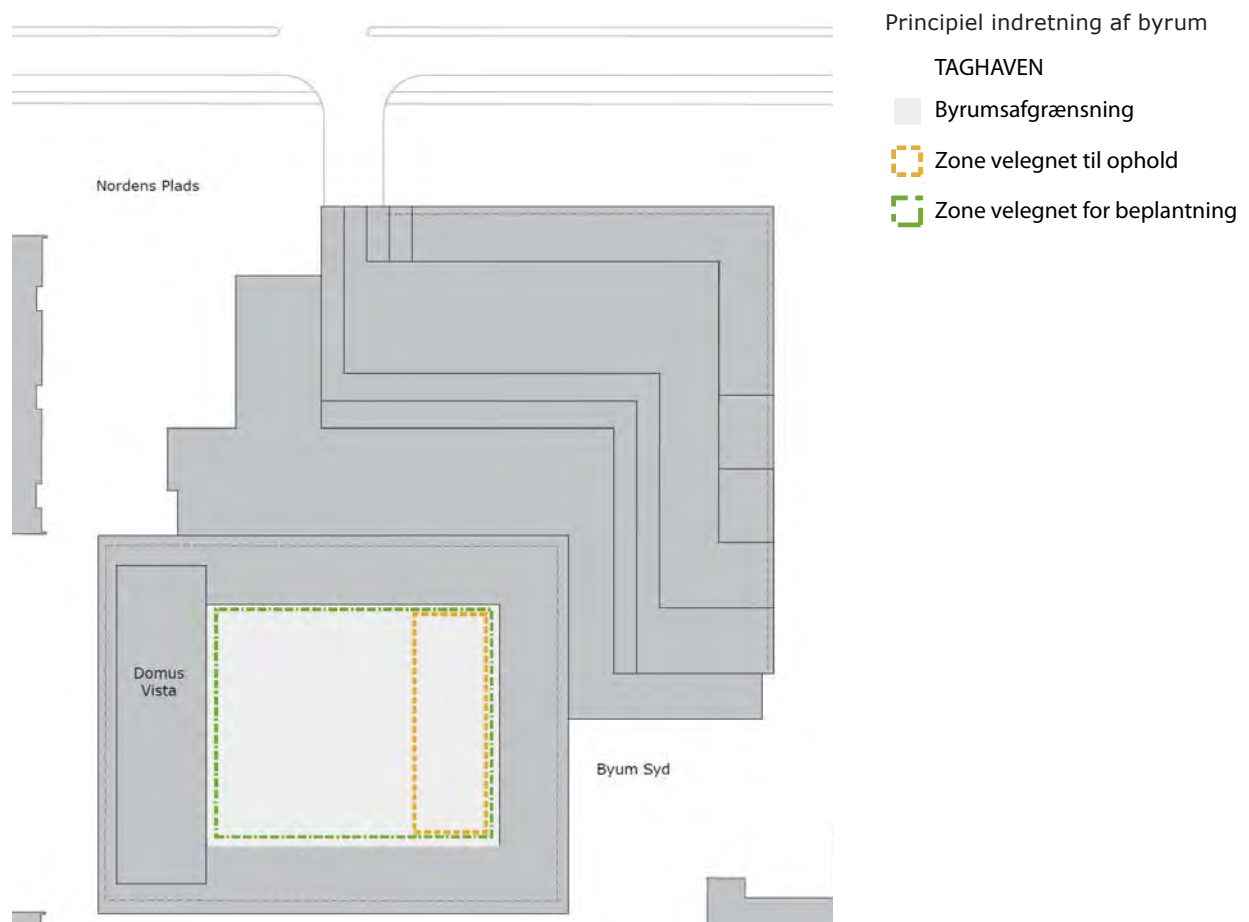
#### TAGHAVEN

- Byrumsafgrænsning
- ▭ Zone velegnet til ophold
- ▭ Zone velegnet for beplantning
- ▭ Zone velegnet for aktiviteter, leg og sport
- ▨ Privat kantzone
- ➔ Bevægelseslinjer - fodgængere
- ◁ Sigtelinjer / vigtige kig
- ➡ Opstigning til Taghave

## 7.4 fortsat

### Byrum E - Gårdhaven

- Byrummet skal gennem beplantningen fremstå med en grøn og frodig karakter.
- Der kan etableres muligheder for ophold på en mindre del af tagfladen.
- Indretning af gårdhaven skal ske med hensyntagen til bygningens brugere og beboere.
- Belysning skal være rumdannende og etableres på en måde, der ikke skaber lysgener for beboelsen.



## Passager

7.5

Dertil fastlægges offentlige passager gennem området og over bygningen, som skal forbinde området byrum med de omkringliggende kvarterer, som vist på kortbilag nr. 2.

## 8. Miljøforhold

## bemærkninger

### Affaldshåndtering

8.1

Inventar til affaldshåndtering skal placeres inden for bebyggelsen, eller bag afskærmning opført som en integreret del af bygningskroppen.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at forpladser og byrum ikke skæmmes af inventar til affaldshåndtering, og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmet.

### Lavenergibebyggelse

8.2

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, så den som minimum opfylder bestemmelserne for den aktuelle energiramme for energiforbrug i lavenergibygninger, jf. Bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer, ved lokalplanens vedtagelse svarende til lavenergiklasse 2015 i BR10.

Ikrafttrædelsen af det nye BR 2010 betyder, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2010. Kravet gælder for nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10:  
 $(30 + 1.000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10:  $(41 + 1.000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

## Isolering mod støj

### 8.3

Ny bebyggelse og nyanlagte, ubebyggede arealer skal udføres og indrettes således, at de som minimum opfylder bestemmelserne for de til enhver tid gældende støjkrav. Ved lokalplanens vedtagelse svarende til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser 2007:

For boligområder og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

For liberale erhverv gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 63 dB fra vejtrafik.

For udendørs opholdsarealer gælder, at trafikstøjbelastningen ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Støjgrænserne er angivet som L den, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19-22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22-07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

## 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 mv. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

## 10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

## bemærkninger

### Byplanvedtægter

#### 10.1

Byplanvedtægt nr. 10A, tinglyst 10. februar 1964 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 49c, 68e.

### Private servitutter

#### 10.2

De i servitutredegørelsen, bilag 2, 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:

### **Parkering**

11.1

Der skal være etableret parkeringspladser til biler i henhold til § 4.2.

### **Opholdsarealer**

11.2

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til §§ 7.1, 7.2, 7.3 og 7.4.

Dog undtaget heraf er etablering af Byrum E -Gårdhaven.

Etapevis udbygning af lokalplanområdet må forudses. Opholdsarealer anlægges efterhånden som byggearbejdets logistiske sammenhæng tillader det.

### **Affaldshåndtering**

11.3

Affaldshåndtering kan skal ske i henhold til § 8.1.

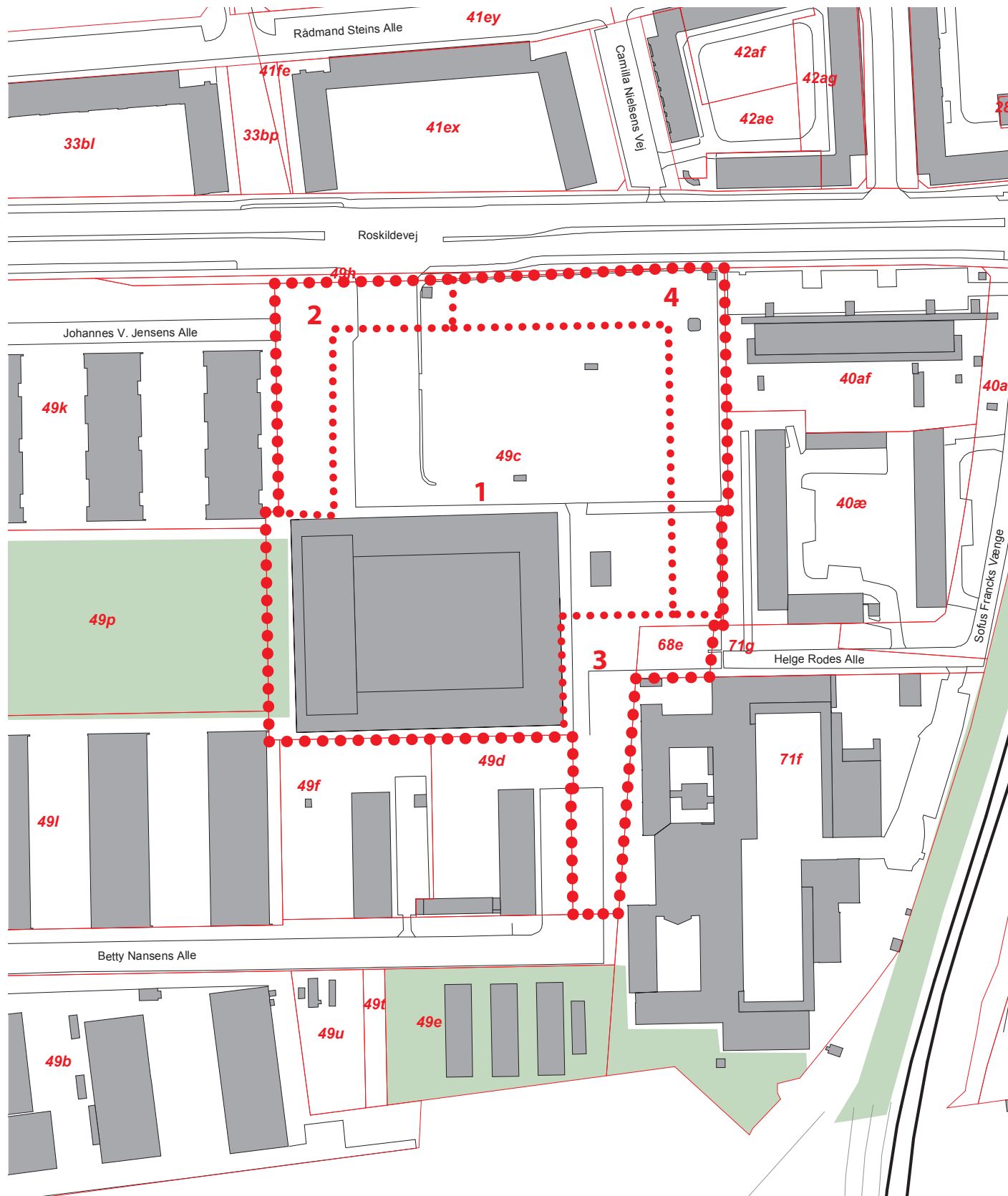
## **12. Vedtagelse**

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den  
10. september 2012

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør



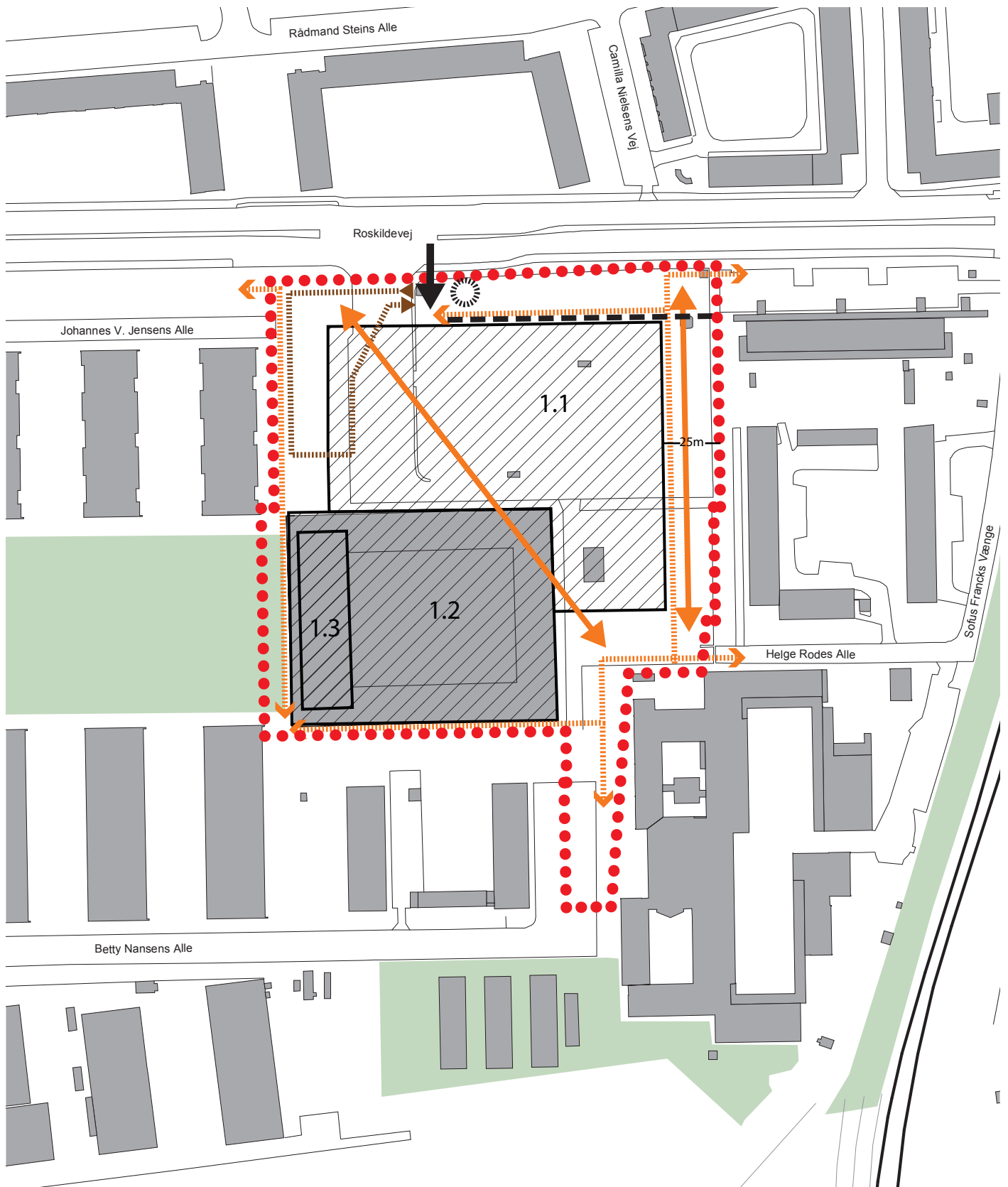
- Grænse for lokalplanen      ■ Eksisterende bygninger
- Delområder
- 4** Delområdenr.
- Matrikegrænser

## LOKALPLAN 175

Kortbilag 1

1:5000





- Grænse for lokalplanen
- ▨ Byggefelt
- 1.2 Byggefelnr.
- Eksisterende bygninger
- - - Facadebyggelinje
- ➔ Vejadgang
- ⋯ Kørevej
- ➔ Principielt forløb for passage
- ⋯ Stiforbindelser for fodgængere og cyklister
- ☼ Principiel placering af pylon

## LOKALPLAN 175

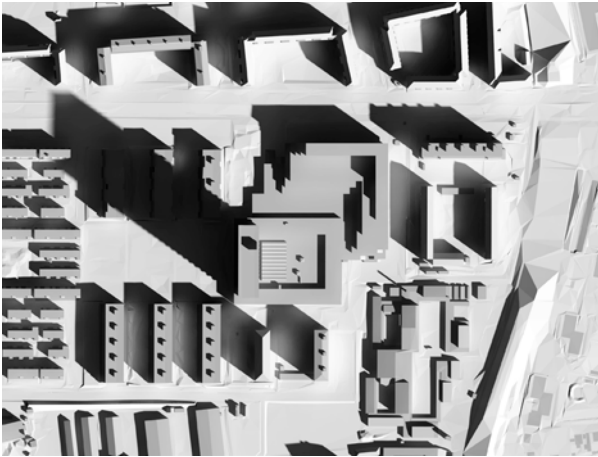
Kortbilag 2

1:5000

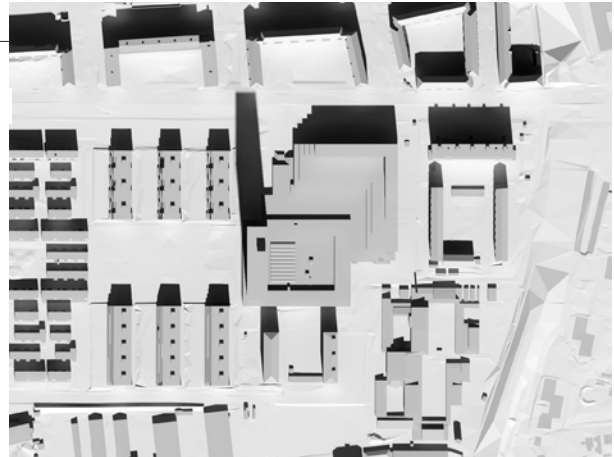


## Bilag 4 Skyggediagrammer

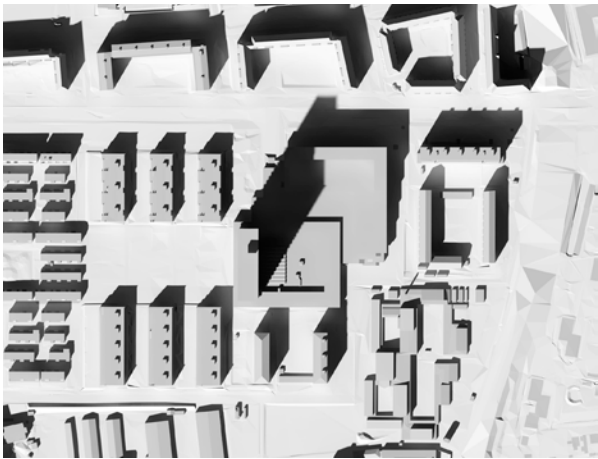
Bebyggelsens skyggevirkning i nærområdet og internt i byggeriet.



21. marts kl. 9.00



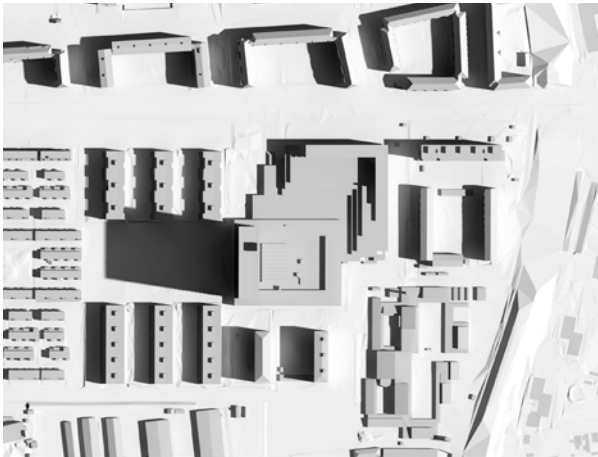
21. marts kl. 12.00



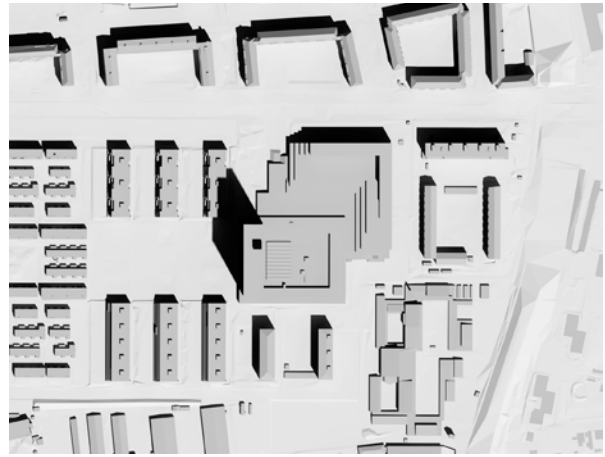
21. marts kl. 14.00



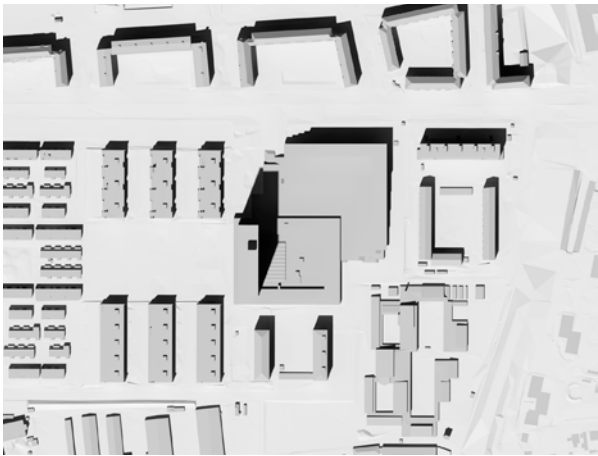
21. marts kl. 16.00



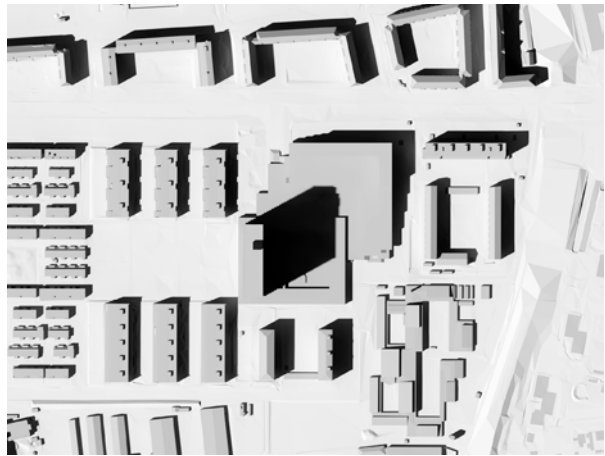
21. juni kl. 9.00



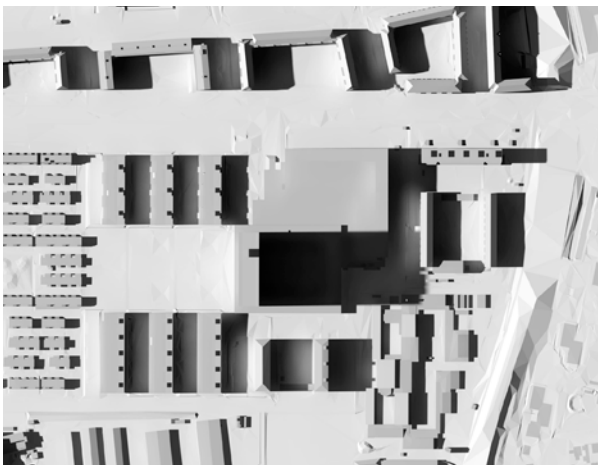
21. juni kl. 12.00



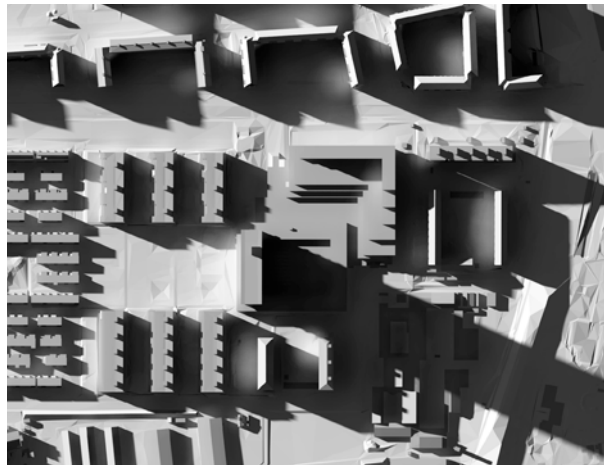
21. juni kl. 14.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 18.00



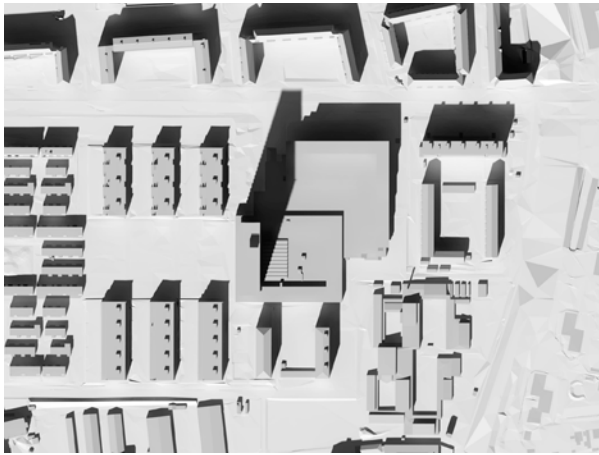
21. juni kl. 20.00



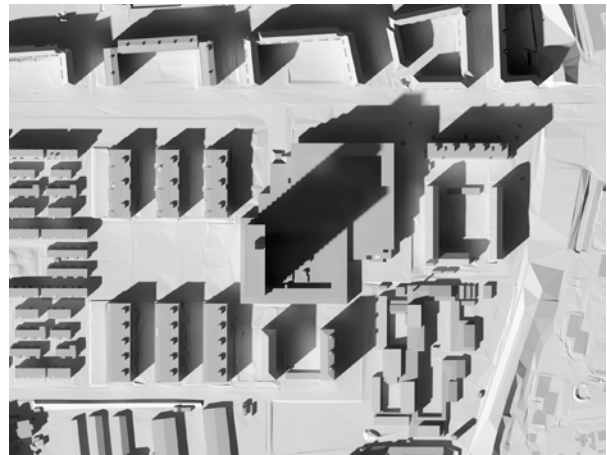
21. september kl. 9.00



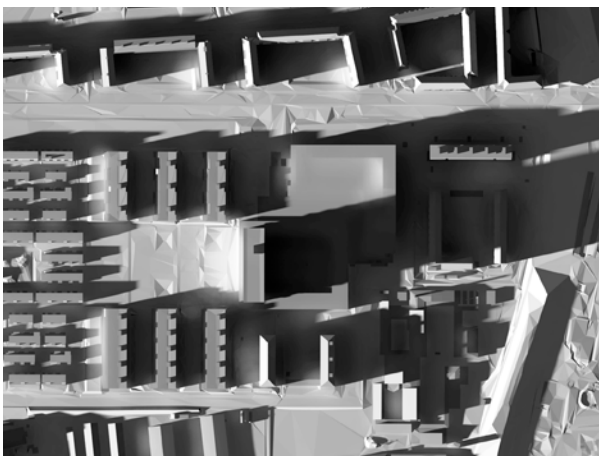
21. september kl. 12.00



21. september kl. 14.00



21. september kl. 16.00



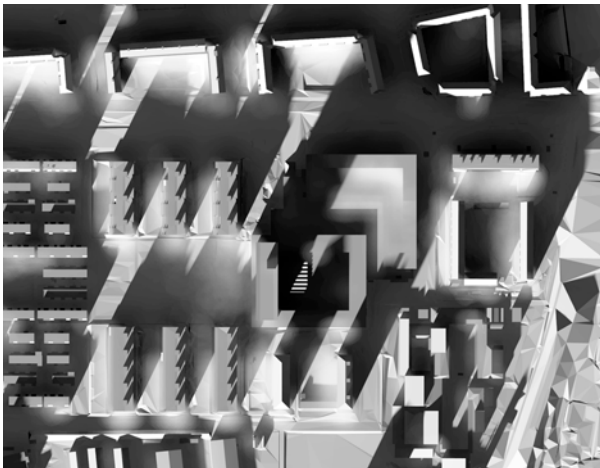
21. september kl. 18.00



21. december kl. 10.00



21. december kl. 12.00



21. december kl. 15.00

**Bebyggelsens skyggevirkning på Skolevænget.**



21. marts kl. 12.00 - Selvskygge



21. marts kl. 14.00



21. marts kl. 16.00 - skygge fra eksisterende og ny bebyggelse



21. juni kl. 9.00 Selvskygge



21. juni kl. 12.00 Selvskygge



21. juni kl. 14.00





21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 18.00 Skygge fra eksisterende og ny bebyggelse



21. juni kl. 20.00 Skygge fra ny bebyggelse



21. september kl. 9.00 Selvskygge



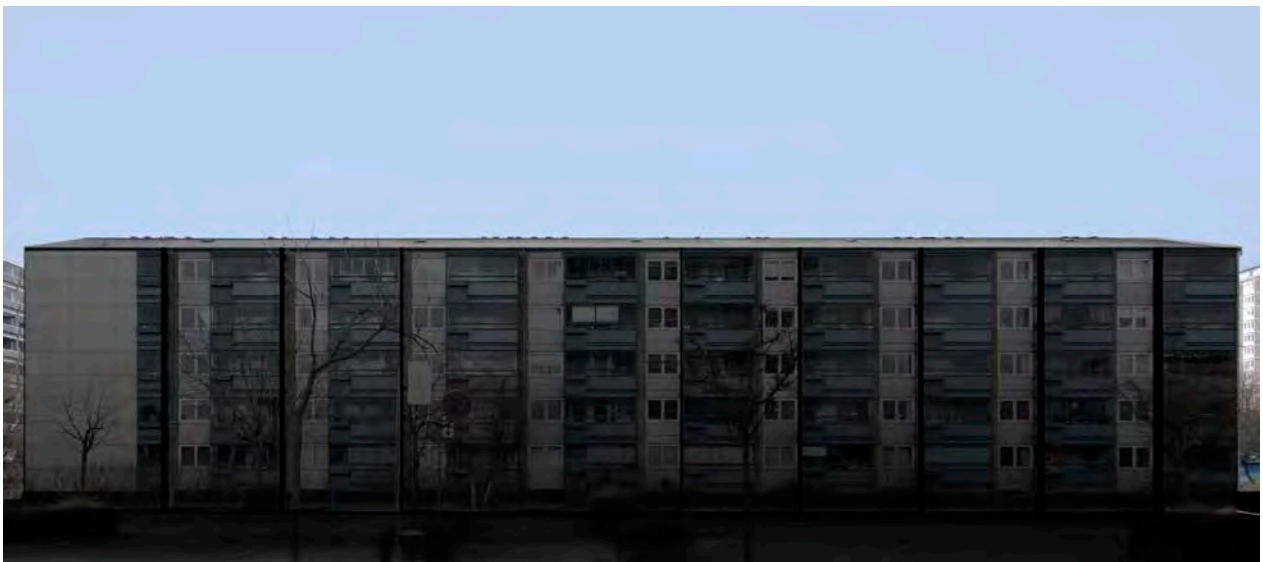
21. september kl. 12.00 Selvskygge



21. september kl. 14.00



21. september kl. 16.00



21. september kl. 18.00 Skygge fra eksisterende og ny bebyggelse

