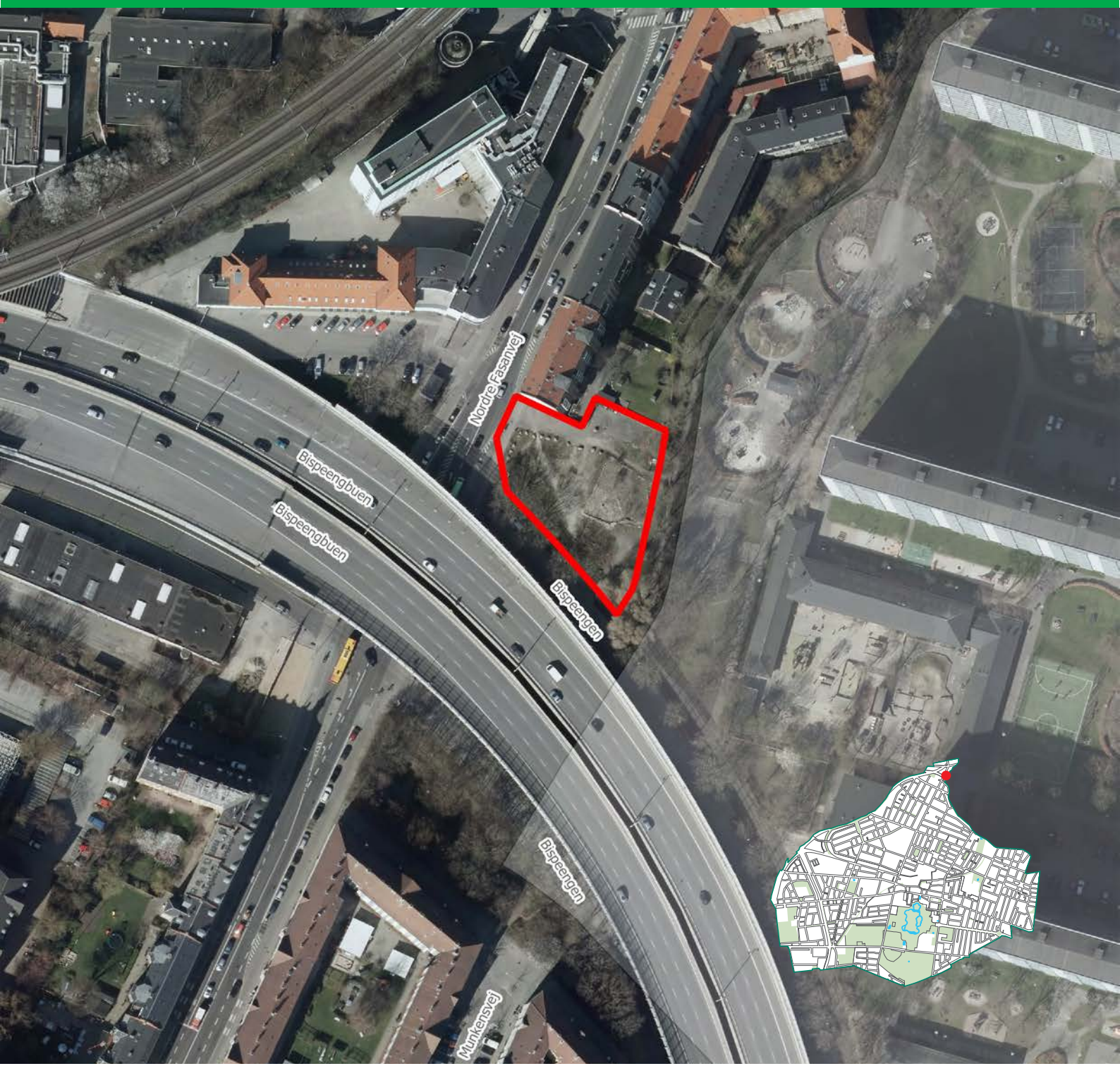




Lokalplan 196

for detailhandel og studieboliger på Nordre Fasanvej



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realiseringen af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

juni 2015

Lokalplan 196 for detailhandel og studieboliger

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	7
Lokalplanens indhold	8
Klima- og Miljøforhold	16
Forhold til til anden planlægning.....	19
BESTEMMELSER	23
Lokalplanens formål.....	23
Områdets afgrænsning	23
Områdets anvendelse	23
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	25
Bebyggelsens omfang og placering	26
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Ubebyggede arealer.....	29
Klima- og miljøforhold.....	30
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	30
Grundejerforening	31
Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
Forudsætninger for ibrugtagning	31
Retsvirkninger	32
Vedtagelse	32
Kortbilag	35
Kommuneplantillæg 6	43

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 196.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Lokalplanområdet er beliggende ved Bispeengbuen i den nordlige del af Frederiksberg Kommune, på grænsen til Københavns Kommune, og omfatter matr. nr. 14dq. Området afgrænses mod syd af Bispeengen og mod vest af Nordre Fasanvej, mod nord af en eksisterende boligbebyggelse og mod øst af et grønt område, der knytter sig til boligerne langs Lundtoftegade.

Stedets karakter

Lokalplanområdet består i dag af en tom grund. Området har tidligere været anvendt til servicestation. Området er præget af visuelle og fysiske barrierer fra de store trafikale anlæg i området og erhvervsbebyggelsen Novozymes mod vest. Bispeengbuen og i mindre udstrækning Nordre Fasanvej er begge med til at generere trafikstøj.

Den omkringliggende bebyggelse er karakteriseret ved etagebebyggelse både langs Nordre Fasanvej og etageboligbebyggelserne langs Lundtoftegade.

Forbindelser

I det grønne område mod øst går en stiforbindelse fra Bispeengen til Hillerødgade.

Bispeengbuen og parkeringspladserne under den udgør i dag både en fysisk og visuel barriere. I forbindelse med områdefornyelsen Nordre Fasanvej er der planer om, at aktivere parkeringspladsen under Bispeengbuen med forskellige midlertidige aktiviteter, som dermed kan være med til at ændre parkeringspladsen fra en barriere til en fremtidig forbindelse mod syd.

Kulturmiljøer

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

Lokalplanområdet ligger imidlertid op ad kulturmiljøet Novozymes, hvor en stor del af historien om både Novo og Novozymes er blevet skrevet, i det der bliver kaldt 'Arne Jacobsens hvide fabrik'.

Bevaringsværdig bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdig beplantning.



Grunden set fra Nordre Fasanvej i forhold til Bispeengen og Bispeengbuen mod syd.



Den tomme grunden set fra Bispeengen

Bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget.

Skiltning

Frederiksberg Kommune har udgivet et hæfte med vejledning og inspiration til udformning af facader herunder skiltning under hensyntagen til bygningernes arkitektur - Din Facade. Vejledningen kan ses på Frederiksberg Kommunes hjemmeside. Beskrivelser fra vejledningen er indskrevet som bestemmelser i lokalplanen. Bestemmelserne skal sikre, at skiltning tilpasses bebyggelsen og samordnes med hinanden.



BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget en forespørgsel om opførelse af en ny bebyggelse til detailhandel og studieboliger på ejendommen Nordre Fasanvej 176.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 116, som udlægger området til erhvervsformål i form af butiks- og kontorvirksomhed. Lokalplanen åbner ikke mulighed for boligbebyggelse. Den ønskede bebyggelse kan heller ikke leve op til lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

Det er vurderet, at det nye projekt er i god overensstemmelse med anvendelsen i området ligesom med kommunens øvrige planlægning. Der skal derfor udarbejdes en ny lokalplan.



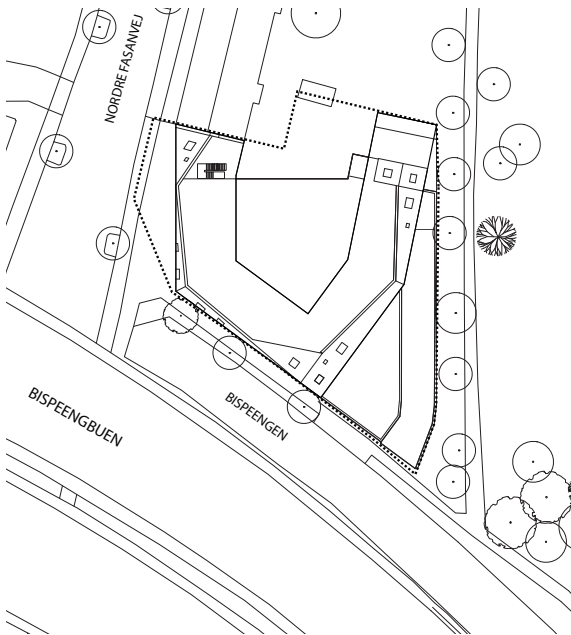
Stiforbindelse i det grønne område øst for lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

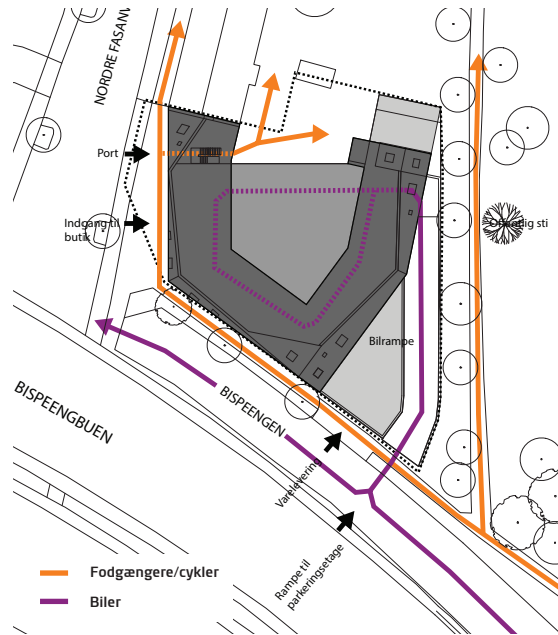
Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af en ny bebyggelse til detailhandel og studieboliger. Lokalplanen åbner mulighed for en ny bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 240 i 6-7 etager.

Trafik og parkering

Vejadgangen til bebyggelsen sker fra Bispeengen via Borups Allé for den kørende trafik, mens adgangen for de bløde trafikanter til både detailhandel og boliger sker fra Nordre Fasanvej.



Situationsplan



Trafikale adgangsveje

Det vurderes at byggeriet vil have en begrænset indflydelse på biltrafikken i området.

Alt parkering etableres i konstruktion. Bispeengbuen er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet. Da Bispeengbuen er placeret i 1. sal højde, er det vurderet hensigtsmæssigt ikke at etablere boliger direkte ud mod Bispeengbuen. Det er derfor vurderet hensigtsmæssigt at udnytte størstedelen af 1. salen til parkering.

Der er foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet. Det er vurderet, at der kan ske en dobbeltudnyttelse af parkeringen med baggrund i de forskellige aktiviteter i form af en butik og boliger. Parkeringspladserne vil således blive benyttet til kunderne i detailhandelsbutikken i dagtimerne, mens beboerne i studieboligerne vil benytte parkeringspladserne i aften-, natte- og morgentimerne. Det er vurderet, at 7 pladser kan dobbeltudnyttes. Der etableres i alt 20 parkeringspladser.

Cykelparkeringen placeres delvist på terræn, ved butikkens hovedindgang og i gården med adgang fra Nordre Fasanvej, og

delvist i en cykelkælder. Der skal etableres i alt 181 cykelparke-
ringspladser.

Vareleveringen til detailhandelen sker fra Bispeengen gennem
en overdækket varegård.

Projektets udformning

Den nye bygning er tænkt som en afslutning på den eksisterende
randbebyggelse langs Nordre Fasanvej og som en markant
markør set både fra Nordre Fasanvej og fra den hævede motor-
trafikvej Bispeengbuen.

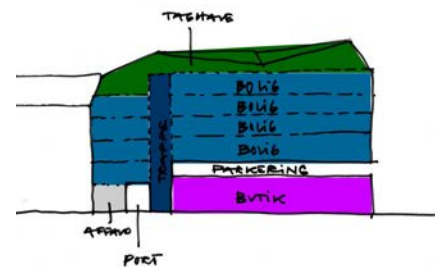
Projektets udformning tager udgangspunkt i stedets problema-
tikker herunder støj og skygge fra Bispeengbuen samt mang-
lende udsigt på grund af Bispeengbuen.

Den nye bygning tager udgangspunkt i naboejendommens frit-
lagte gavl. Herfra følger bygningskroppen grundens geometri i
en hesteskolignende form og ender i en 6 etagers høj bygning,
som markerer afslutningen på randbebyggelsen. Saddeltaget
som arkitektonisk element fortolkes ved at lade facaden knække
i skrå afskæringer og blive til tag. De skrå tagflader bruges
som en skærm, der beskytter opholdsarealerne på bygningens
hævede opholdsarealer mod trafikstøj fra Bispeengbuen og Nor-
dre Fasanvej.

Bygningen disponeres med detailhandel i stueetagen som en
base, overdækket parkering på 1. salen og studieboliger på de
ovenliggende etager.

Boligerne er udformet som en hestesko ovenpå de to nederste
etager og lukker sig omkring et hævet opholdsareal på taget
over parkeringsetagen. På bygningens øvrige tagflader etable-
res støjskærmede opholdsarealer, hvorfra der er god udsigt
over Frederiksberg og København.

Parkeringen markerer sig på 1. salen som et åbent skår i faca-
den, der er med til fremhæve overgangen til boligerne på de
ovenliggende etager.



Anvendelser fordel på etager

Princip for bebyggelsen udform-
ning med tilpasning til nabobe-
byggelsen, parkeringsdækket
som et åbent skår og de skrå
tagflader

Fælles for bebyggelsen omkring lokalplanområdet er det særlige rå og urbane miljø. Randbebyggelsen langs Nordre Fasanvej er præget af traditionelt teglstensbyggeri fra 30'erne, mens industrikomplekserne på den modsatte side har et mere modernistisk præg.

Den urbane karakter påkalder brug af robuste materialer. Basen udføres derfor i beton, mens den ovenliggende bygningskrop udvendigt beklædes med enten tegl eller naturskifer på både tag og facade.

Gårdrummets facader udføres med altangange med en let facadebeklædning der begrønnes partielt med dertil egnede klatreplanter. Sammen med gårdrummets og taghavernes øvrige beplantning bidrager de til at forstærke indtrykket af et grønt og frodigt uderum.

Studieboliger

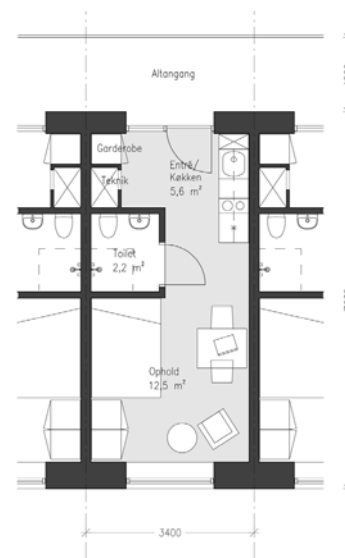
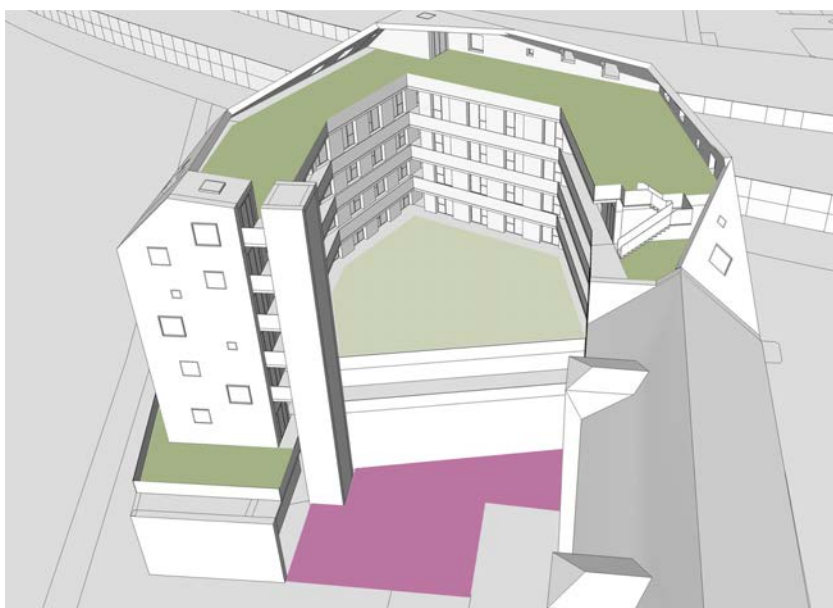
Der planlægges indrettet 70 stk. 1-værelses ungdomsboliger med eget køkken, toilet og bad til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser. Derudover skal der etableres fællesrum på flere af etagerne. Depotrum og cykel-parkering placeres i kælderen.

Ubebyggede arealer

Størstedelen af opholdsarealerne er placeret på bygningens tagflader - delvist på taget af parkeringsetagen og delvist på taget af boligerne.

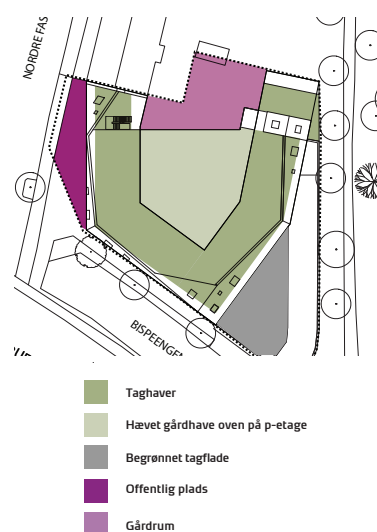
Opholdsarealerne er dels rekreative taghaver, hvor man kan opholde sig og nyde udsigten ligesom de også indgår i strategien for tilbageholdelse af regnvand - LAR (lokal afledning af regnvand).

Taghaverne udformes som en kombination af højbede/store plantekummer med træer og buske, græsser og fast belægning.



Eksempel på standard lejlighedsindretning

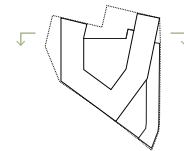
Placering af opholdsarealer på terræn, på taget af parkeringsetagen og på taget af boligerne.



Højbedenes svungne kanter tegner sig som tydelige bløde superformer i tagplanen. De største af disse former folder sig ned over facaden mod gården og definerer de steder, hvor den partielle begrønning af facaden skal ske. I mellemrummet mellem højbedene dannes et varieret gangforløb med lommer til ophold med borde, bænke og siddemuligheder.

Adgangen til opholdsarealerne foregår via trappe eller elevator.

Opholdsarealbehovet er vurderet på baggrund af en konkret vurdering. Ifølge Kommuneplan 2013 skal der udlægges opholdsareal svarende til ca. 1.000 m² opholdsareal. Projektet rummer ca. 900 m² opholdsareal. Det er vurderet, at projektet ville kunne indrettes med ca. 140 m² ekstra opholdsareal på taget af vareleveringen. Grundet støjforholdene ville det imidlertid



Bygningens indre med grønne facadebeklædninger, facadebeplantning og grønne opholdsarealer på tagene.



Illustration af gårdrummet med opholdsarealer og beplantning på flader og facader.

kræve, at der skulle etableres en 5 meter høj støjafskærmning langs hele arealet. Der er derfor lagt stor vægt på at skabe kvalitet i de ikke støjbelastede opholdsarealer fremfor kvantitet. Ved at placere opholdsarealerne på de hævede tagflader vurderes det, at de vil få mere sol, end hvis de lå på terræn, og dermed vil de blive brugt mere. Støjafskærmningen på taghaverne indgår som en naturlig del af bygningens tagflader.

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn samt sommer- og vinterhverv, jf. nedenfor.

Skyggediagrammerne viser, at der vil være få skyggegener for naboejendommene forbundet med den nye bebyggelse.

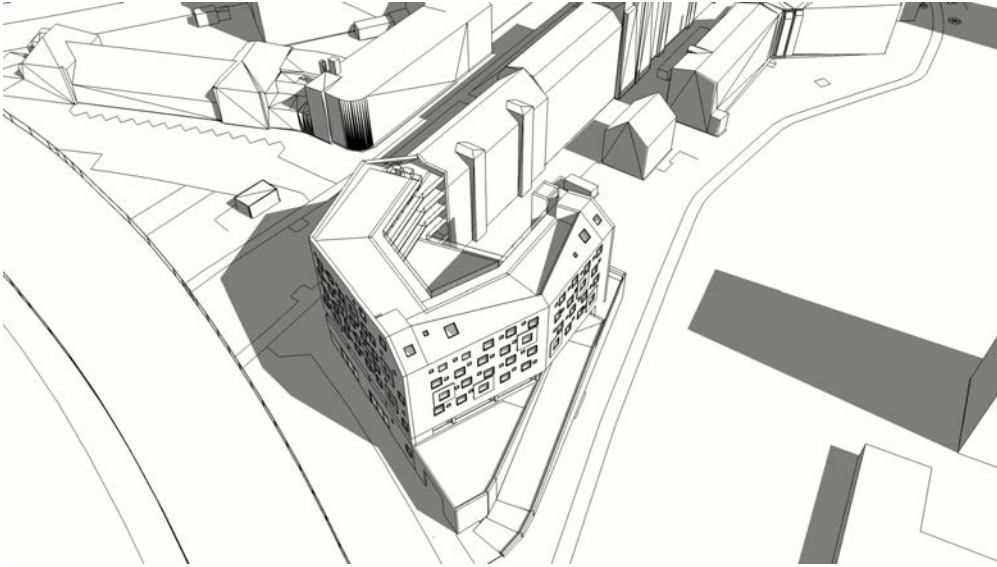
Den kommende bebyggelse vil, på naboejendommen mod nord, kaste skygger på facaden og opholdsarealet mod øst i morgentimerne og ved middagstid ved jævndøgn. Om eftermiddagen vil ejendommen ligge i skygge men primært på grunden af naboejendommens egen skygge.

Om vinteren vil facaden og opholdsarealet være i skygge stort set hele døgnet dog kun delvist på grund af den nye bebyggelse, da en stor del af skyggen skyldes naboejendommens egen skygge. Om sommeren vil kun en mindre del af opholdsarealet og stueetagen mod syd ligge i skygge i morgentimerne.

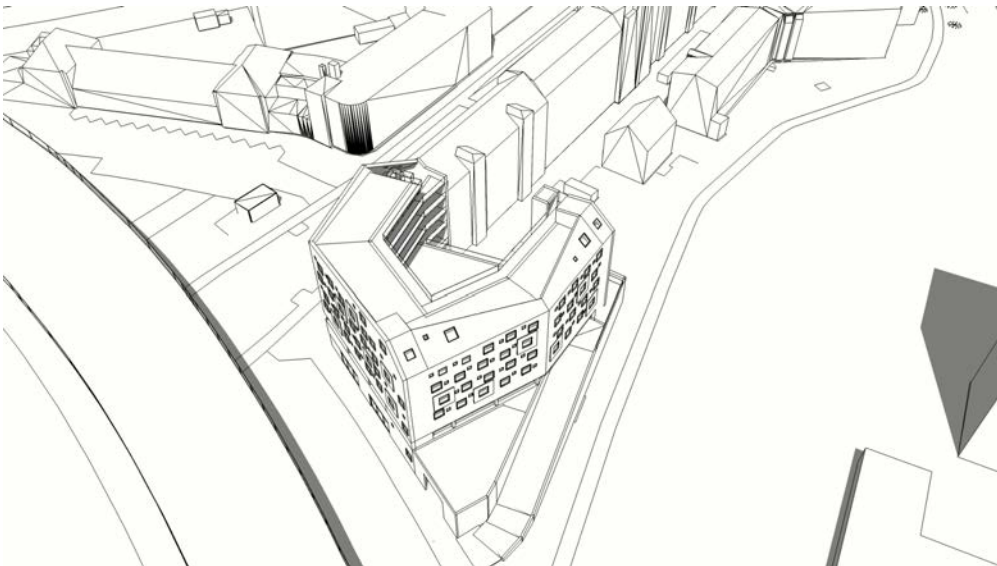
Den kommende bebyggelse vil, på naboejendommen mod øst, kaste mindre skygger på det grønne område mod vest i eftermiddagstimerne for både jævndøgn og sommersolhverv. Også i aftentimerne vil den nye bebyggelse kaste skygger på ejendommen. Store dele af det grønne område ligger i forvejen i skygge grundet de øvrige eksisterende bygninger i området. Da dele af den nye bebyggelse ligger tættere på, vil det også medføre længere skygger.

Der har længe været planlagt byggeri som afslutning på randbebyggelsen. Skyggegenerne på grund af den nye bygnings udformning vurderes at blive en lille smule værre end den oprindeligt planlagte bebyggelse for bebyggelsen mod nord. Det grønne område mod øst vil få dårligere skyggeforhold end ved den oprindeligt planlagte bebyggelse. Skyggeforholdene vurderes ikke at være væsentlige taget i betragtningen af, at der er tale om et tæt bebygget område i byen.





Skyggediagram
21. juni kl. 9



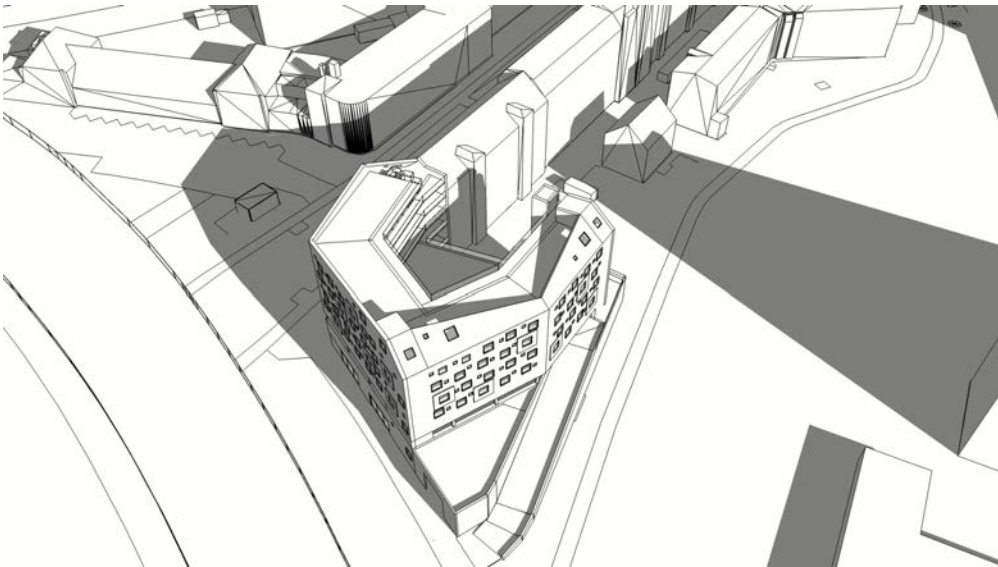
Skyggediagram
21. juni kl. 12



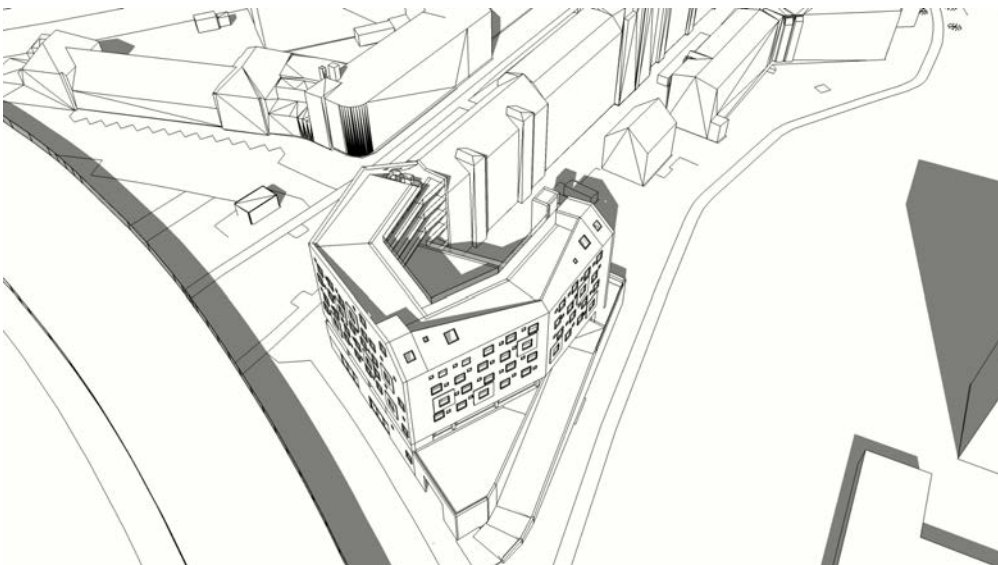
Skyggediagram
21. juni kl. 15



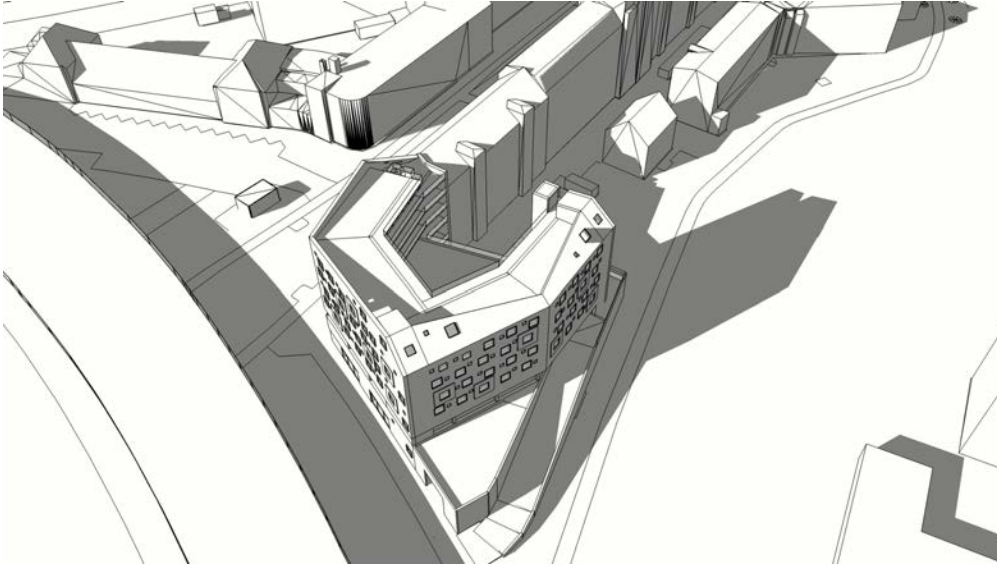
Skyggediagram
21. juni kl. 18



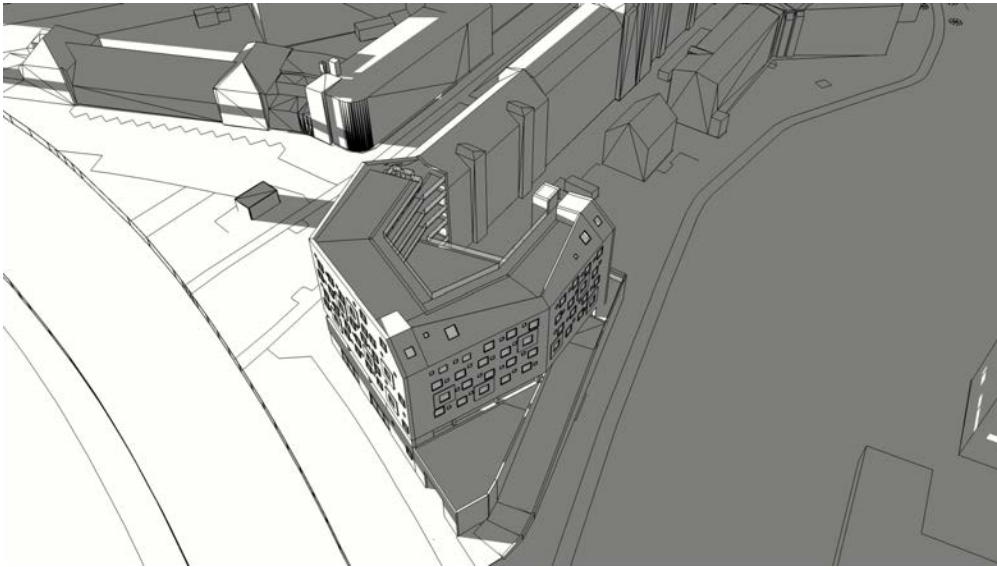
Skyggediagram
21. september kl. 9



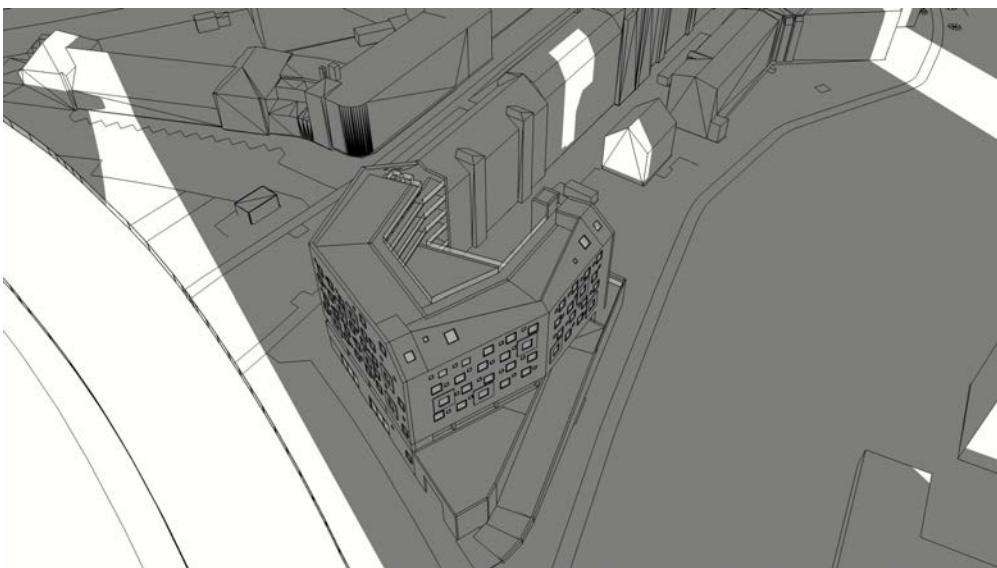
Skyggediagram
21. september kl. 12



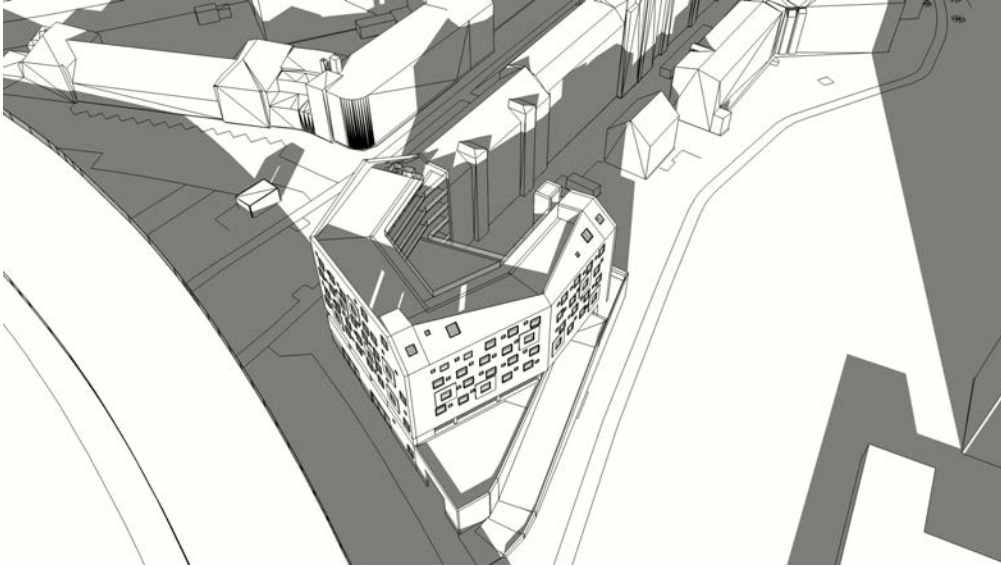
Skyggediagram
21. september kl. 15



Skyggediagram
21. september kl. 18



Skyggediagram
21. december kl. 9



Skyggediagram
21. december kl. 12



Skyggediagram
21. december kl. 15

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

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

Klima- og skybrudshåndtering

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor vi arbejder målrettet med klimatilpasning, så vi bedre kan håndtere klimaudfordringerne.

Lokalplanområdet er udpeget som et område med detailhandel og boligområde (etageboliger), hvilket ifølge Spildevandsplan 2011-2022 betyder, at områder kun må aflede 75 % af regnvandet – svarende til en afløbskoefficient på 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk

Lokalplanen stiller krav om grønne taghaver og (mindre) grønne tage. Dette kan medvirke til tilbageholde noget af regnvandet og dermed mindske belastningen af kloaksystemet.

Da det fulde område af lokalplanområdet stort set bebygges og området generelt er forurenat stilles der, i overensstemmelse med Spildevandsplan 2011-2022, særlige krav til afledningen.

Der er udarbejdet en afløbskoefficientberegning, som viser, at projektet ikke kan overholde en maksimal afløbskoefficient på 0,75. Det vil derfor være nødvendigt at etablere et forsinkelsesbassin på mindst 8,8 m³. Forsinkelsesbassinet tilbageholder og forsinker regnvandet under større regnskyl og dermed minimerer belastningen af kloaksystemet.

Kommunens skybrudskortlægning viser at området er placeret i et oversvømmelsestruet område. Der er derfor ved indretning og placering af bygning og adgangsveje taget særligt hensyn til dette. Indgangene er placeret længst væk fra det oversvømmelsestruende område (med mindst risiko for oversvømmelse). Bygningen sikres yderligere mod oversvømmelse, i forbindelse med byggesagsbehandlingen af projektet, med højvandslukker, automatiske skotter ved indgang, valg af passende rudetykkelse for at modstå vandtryk og dermed oversvømmelse etc.

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 ligger op ad to tæt trafikerede hovedårer, Nordre Fasanvej og Bispeengbuen, som generer trafikstøj. Der skal derfor indarbejdes støjafskærmende foranstaltninger.

I eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssigbebyggelse kan der i særlige situationer planlægges for nye støjisolerede boliger under forudsætning af, at alle udendørs opholdsarealer har et støjniveau lavere end 58 dB(L_{den}), at udformningen af boligernes facade sker så støjniveauet indendørs med svagt åbne vinduer er højst 46 dB(L_{den}). Også bygningsreglementets krav til indendørs støjniveau med lukkede vinduer skal være overholdt.

Der er udarbejdet støjberegninger med efterfølgende støjvurderinger i forhold til mindre ændringer af projektet. Støjberegningerne og vurderingerne viser, at støjniveauet på opholdsarealerne kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for

Lavenergibygningsklasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2013 fastlægger at krav om lavenergibebyggelse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder af boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger

hele lokalplanområdet inden for områder, hvor der er god mulighed for tilladelse til etablering af nedslivningsanlæg.

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk

for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus eller græsfulger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

vejstøj og virksomhedsstøj med den måde bygningen er udformet på. Bygningskroppen er udformet som en støjskærm mod opholdsarealerne på terræn og på taget af parkeringsetagen. Taget fungerer som støjskærm for opholdsarealerne på taget af boligerne.

Trafikstøjniveauet på facaderne ligger på op til $75 \text{ dB}(L_{\text{den}})$. Det er derfor nødvendigt, at vinduerne i de facader med et så højt støjniveau udføres som faste vinduer. De faste vinduer skal i øvrigt yde en meget høj lydisolering for at kunne overholde bygningsreglementets krav på $33 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ med lukkede vinduer. Der vil blive anvendt ikke faste vinduer mod gårdsiden, så der stadig vil være mulighed for at åbne vinduet og få frisk luft ind i de enkelte lejligheder.

I forhold til virksomhedsstøjen forventes støjen på facaden ligeledes at være over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, hvorfor der ligesom ved trafikstøjen stilles krav til en meget høj lydisolering. Disse krav er dog noget lempeligere og overholdes støjkravene til facaden fra vejtrafikstøjen, vil støjkravene fra virksomhedsstøjen også være overholdt.

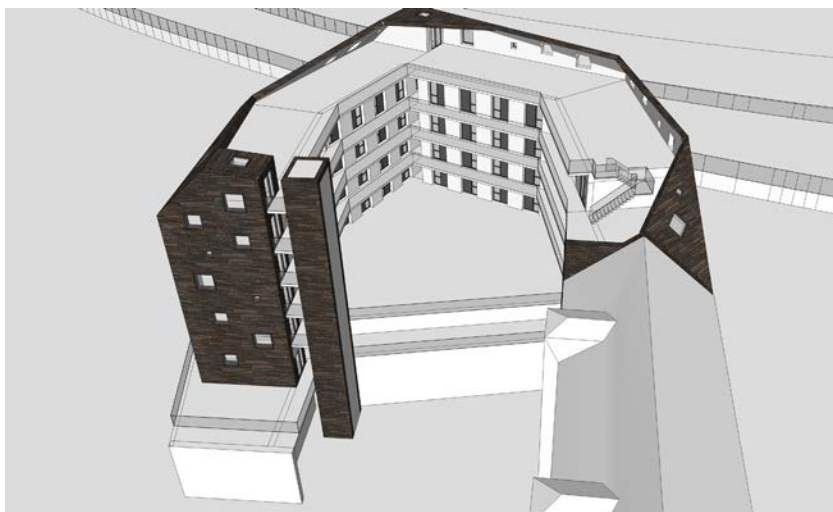
Det er vurderet, at projektet med den nuværende bygningsudformning kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening. Grunden er delvist oprenset tidligere. Bygge- og anlægsarbejdet må dog ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanen ligger i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Området er kortlagt på vidensniveau 2 (konstateret forurennet) i henhold til lov om forurennet jord. Bygge- og anlægsarbejdet kræver således en § 8 tilladelse. Her vil der være krav til beskyttelsen af jord- og grundvand, fjernelse af forurening etc. Området har et relativt



Udformning af støjskærme for opholdsareal på taghaverne

tyndt dæklag (lerlag) på ca. 2 meter. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Området er ikke egnet til nedsivning. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunes øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk

Eventuelle grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsen tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

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

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

Husholdningsaffaldet placeres i tilknytning til gården i den del af bebyggelsen, der vender ud mod Nordre Fasanvej, hvor både restaffald, pap, papir, plast og metal sorteres. Der kan evt. afsættes plads til storskrald, glasbeholder og skab til farligt affald.

Erhvervsaffald skal håndteres separat i tilknytning til butikken.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 3. juli 2013). Screeningen viser, at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2013

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeom-

råde 5.C.1, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med boligbære offentlige servicetilbud.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 180 og det maksimale antal etager er 6-8. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.

Detailhandelsstruktur

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

Nordre Fasanvej er udpeget som bydelsstrøg. I denne lokalplan udlægges 1.000 m² etageareal til detailhandel. Butiksstørrelsen fastlægges til maksimalt 1.000 m² for dagligvarebutikker.

Redegørelse for detailhandel

I henhold til planloven skal der i redegørelsen til lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for 1.000 m² detailhandel. Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt have en størrelse på 1.000 m². Butikken er i kraft af sin størrelse kun til lokalområdets forsyning. Der ligger mange boliger i området omkring, men ikke ret mange dagligvarebutikker, hverken eksisterende eller planlagte. Dagligvarebutikken vurderes derfor at være et godt supplement til de få butikker, der er i området i dag. Trafikken til og fra butikken både for så vidt angår kunder og varelevering forventes, på grund af det begrænsede arealudlæg, ikke at få en væsentlig indflydelse på trafikken i området generelt.

Rammer for detailhandel

Der er fastlagt en ramme for detailhandel inden for bydelsstrøget på 14.100 m² i Kommuneplan 2013.

Efter reservation af arealer til detailhandel i allerede gældende lokalplaner (lokalplan 182 med 1.000 m²) og med reservation af 1.000 m² i nærværende lokalplan rester der 12.100 m² bruttoareal af rammen til butiksareal.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse for så vidt angår bebyggelsesprocenten.

Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 6, som hæver bebyggelsesprocenten fra 180 til 240. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 116. Lokalplanen aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

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

Der er udarbejdet en servitutredegørelse, som viser, at servitutterne ikke er uforenelige med lokalplanens formål eller til hinder for en virkeliggørelse af lokalplanen.

Der er tinglyst en servitut om brandvej over ejendommen Nordre Fasanvej 176 matr. 14dq til ejendommen Nordre Fasanvej 178 matr. 14hy begge Frederiksberg med krav om mindste bredde og fri højde mv. Denne servitut er i dag overflødig grundet indretningen af bygningen og trappeopgangene på Nordre Fasanvej 178. Der er tidligere ansøgt og meddelt samtykke til, at servitутten kan aflyses. Servitутten skal derfor aflyses separat efterfølgende.

Byggeslovningen

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

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

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.

LOKALPLAN 196

for detailhandel og studieboliger på Nordre Fasanvej

BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til detailhandel og boligformål,
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til detailhandel og ungdomsboliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at sikre en grøn indre gård med attraktive og grønne opholdsarealer for beboerne og ansatte,
- at sikre støjafskærmning af boligerne og tilhørende opholdsarealer,
- at ny bebyggelse beskyttes mod oversvømmelsesrisiko,
- at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 14dq Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 12.11.2014 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af detailhandel og helårsbeboelse.

3.2

Stueetagen må kun anvendes til detailhandel, jf. §§ 3.6-3.7.

Første salen må kun anvendes til parkering og delvist til ungdomsboliger, jf. § 3.5.

Anden salen og opefter må kun anvendes til ungdomsboliger, med tilhørende fællesarealer jf. § 3.5.

Generelt

3.3

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

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og virksomheder i bebyggelsen samt til parkerings- og adgangsareal for disse samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

Ungdomsboliger

3.5

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

En mindre del af studieboligerne kan dog benyttes til forsknings- og undervisningspersonale tilknyttet en uddannelsesinstitution.

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

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

Detailhandel

3.6

Langs bydelsstøget Nordre Fasanvej kan der etableres butikker i facadebebyggelsen og langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet.

3.7

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.000 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 1.000 m².

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål 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 m².

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Bispeengen og Nordre Fasanvej til hhv. biler og cykler/gående, som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladser

4.2

Der skal anlægges mindst 20 parkeringspladser til biler herunder handicapparkering.

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.

Handicap-parkeringspladser

4.3

Der skal etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser. Handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af elevatorerne.

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

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 230 Anvisning om Bygningsreglement 2010":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-25	2	1	1

4.4

Alt parkering skal etableres i konstruktion på 1. salen, som vist på kortbilag 3A og 3B.

Andel af parkeringspladser i konstruktion (herunder kælder) er fastlagt ud fra den tilladte bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent	Parkeringsandel i konstruktion*
110-150	50 %
150 og derover	100 %

*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Cykelparkeringspladser

4.5

Der skal anlægges mindst:

2 cykelparkeringspladser pr. bolig og

1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² erhvervsformål

4.6

Cykelparkering skal anlægges delvist på terræn og i konstruktion.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 240 for den enkelte ejendom.

5.2

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne angivet på kortbilag 2.

5.3

Bebyggelse indenfor byggefelt A må højst opføres i 7 etager. 7. etagen må kun udføres som en taghave.

Bebyggelse indenfor byggefelt B må højst opføres i 3 etager. 3. etagen må kun udføres som taghave.

Bebyggelsen indenfor byggefelt C må højst opføres i 1 etage.

Bebyggelsen indenfor byggefelt D må højst opføres i 2 etage. 2. etagen må kun udføres som taghave.

5.4

Bebyggelsen skal opføres med varierende højde. Bygningen skal dog tilpasses den tilstødende bebyggelses høj. I princippet som vist på kortbilag 3A.

5.5

Bebyggelsens højde må ikke overstige 25 m over terræn.

Ny bebyggelse kan opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

Lejlighedsstørrelser

5.6

Ungdomsboliger skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet.

Skure og overdækninger mv.

5.7

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen skal integreres i bebyggelsen.

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

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

6.1

Ny bebyggelseskarakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning.

Bygningens form og facader

6.2

Facader skal fremstå med et facadeudtryk i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

6.3

Bygningen skal udføres med tag som saddeltag, i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

6.4

Mindst halvdelen af stueetagen skal fremstå åben og transparent mod Nordre Fasanvej og Bispeengen.

Butiksfacader mod Nordre Fasanvej og Bispeengen skal udføres med glaspartier. Vinduespartier må kun være uigennemsigtige til 1,5 meter over gulvkote.

Facadematerialer og farver

6.5

Udvendige facader og saddeltag skal udføres i tegl, som blank mur, eller naturskifer i mørke nuancer. Stueetagen og 1. salen kan dog udføres i lys beton.

Der skal anvendes samme materialetype for både facader og saddeltag.

6.6

Indvendige facader skal udføres med en let facadebeklædning i lyse og grønne farver, i princippet som vist på kortbilag 5.

6.7

Indvendige facader skal begrønnes partielt med en blanding af grønne og stedsgrønne klatreplanter, i princippet som vist på kortbilag 5.

6.8

Elevatortårnet skal udføres som en grøn beplantet facade med stedsegrønne planter.

6.9

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

6.10

Tage på gårdsiden skal udformes som grønne taghaver, jf. § 7.4.

6.11

Der kan etableres solceller som en integreret del af facaden, i princippet som vist på kortbilag 3A og 3B.

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

Skilte og reklamer

6.12

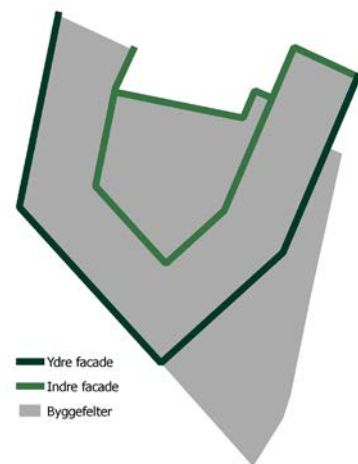
Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk i forhold til størrelse og udtryk.

6.13

Skiltning kan ske som facadeskilte eller enkeltbogstaver direkte på facaden.

Facadeskilte må ikke dække hele facaden. Der skal efterlades passende luft omkring skilte, så man kan se, at de sidder på en mur.

Skilt og bogstaver skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling, og skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset "skiltebånd", skal skilt og bogstaver placeres der.



Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside. Medtag bestemmelser herfra hvor det er relevant.

Pjecen er offentliggjort 2013.

6.14

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

Udhængsskilte må ikke have en størrelse på over 0,5 m² og ikke rage længere ud fra facaden end 1 meter.

6.15

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

6.16

Skilte må ikke placeres højere end stueetagen.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres mindst 900 m² opholdsareal.

Opholdsarealet skal indrettes til ophold.

7.2

Opholdsarealerne skal placeres som vist på kortbilag 4.

7.3

Opholdsarealer skal udformes som fælles opholdsarealer for hele bebyggelsen.

7.4

Opholdsarealerne skal udformes som grønne taghaver med en blanding af fast belægning og grønne beplantede arealer med træer og buske og med siddemuligheder, som vist på kortbilag 5.

Mindst halvdelen af opholdsarealet skal fremstå grønt.

7.5

Rækværk omkring opholdsarealer skal udformes som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

Affaldshåndtering

7.6

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i tilknytning til gården og i en integreret del af bebyggelsen.

7.7

Affald fra dagligvarebutikken skal placeres inden for en overdækket varegård eller i tilknytning hertil.

Afskærmning mod støj

7.8

Der skal etableres støjafskærmning som en integreret del af tagfladen.

Støjafskærmningen skal udføres som vist på kortbilag 6.

7.9

Der kan opsættes en transparent støjskærm på parkeringsdækket på 1. salen mod gården.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Forsinkelsesbassin

8.2

Der skal etableres et forsinkelsesbassin på mindst 9 m³ i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Isolering mod støj

8.3

Boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj over Bygningsreglementet og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne afskærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Udendørs opholdsarealer skal placeres og afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

Ingen bestemmelser

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 116

11.1

Lokalplan nr. 116 , tinglyst den 8. oktober 2001 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 14dq.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Kollektiv varmforsyning

12.1

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

Støj

12.2

Boligbebyggelsen skal isoleres mod støj over Bygningsreglementet og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.3

12.3

Der skal være etableret støjsfærmningsforanstaltninger i henhold til § 7.8.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til §§ 7.6-7.7.

Parkering

12.5

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

Opholdsarealer

12.6

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

13. Retsvirkninger

bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

14. Vedtagelse

bemærkninger

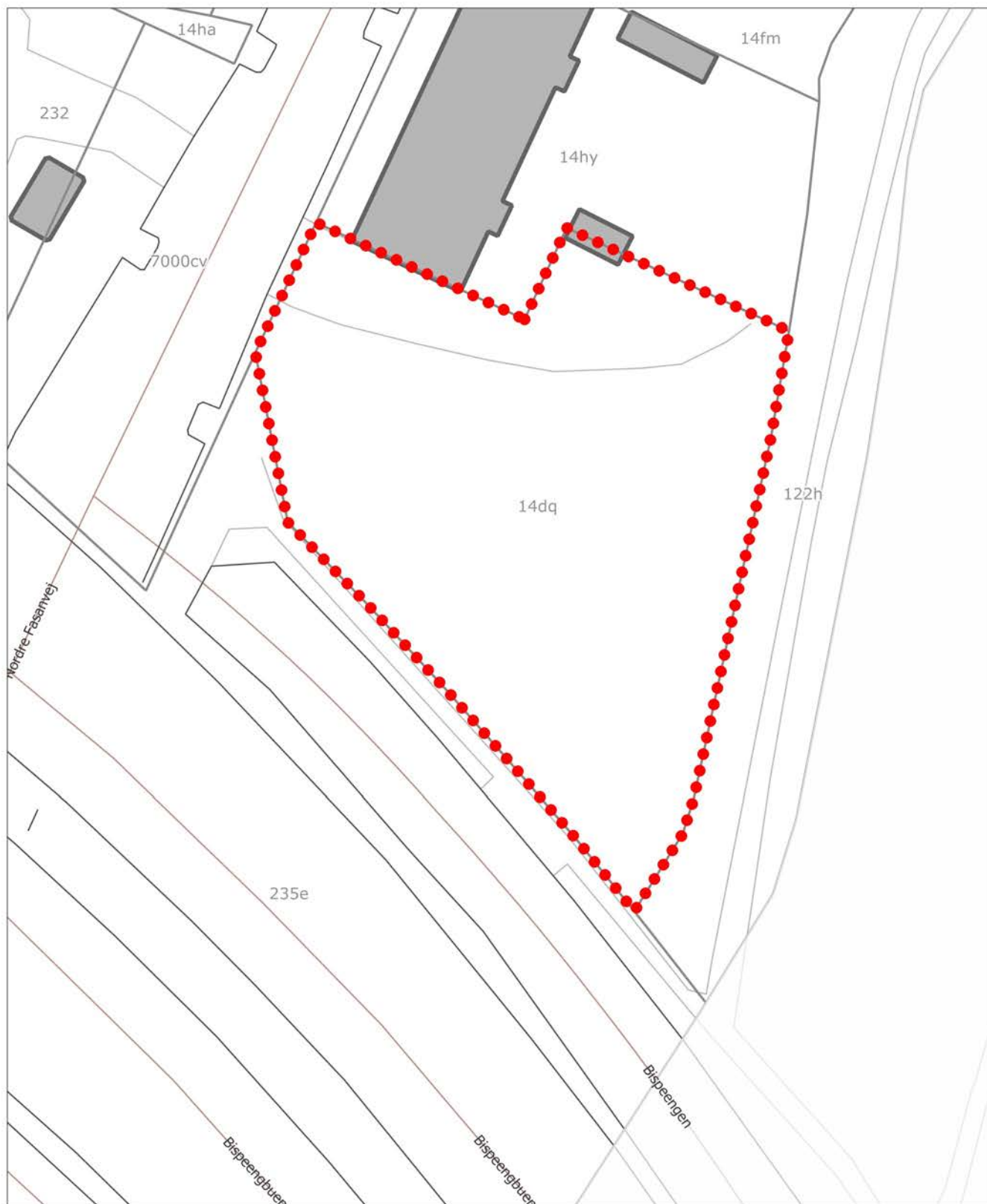
Vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22.06.2015

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

KORTBILAG 1



-  Matrikel
-  Lokalplanområde

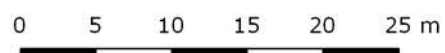
FREDERIKSBERG
KOMMUNE



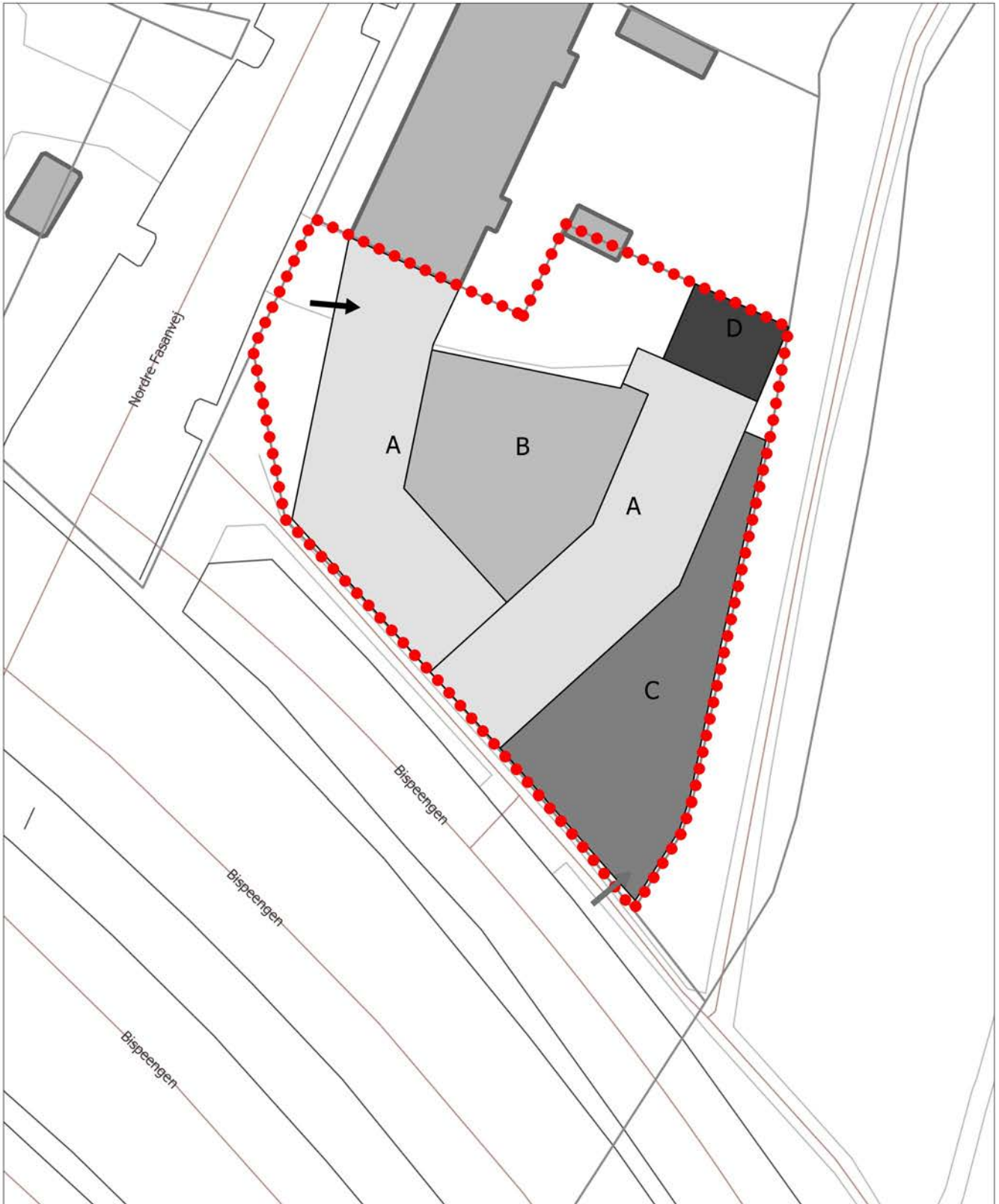
LOKALPLAN 196

1:500

Kortbilag 1



KORTBILAG 2







 Lokalplanområde

 Vejadgang

 Stiadgang

Byggefelter

-  A
-  B
-  C
-  D

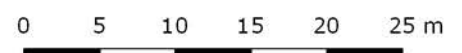
F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



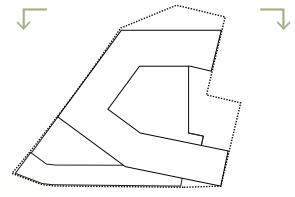
LOKALPLAN 196

1:500

Kortbilag 2

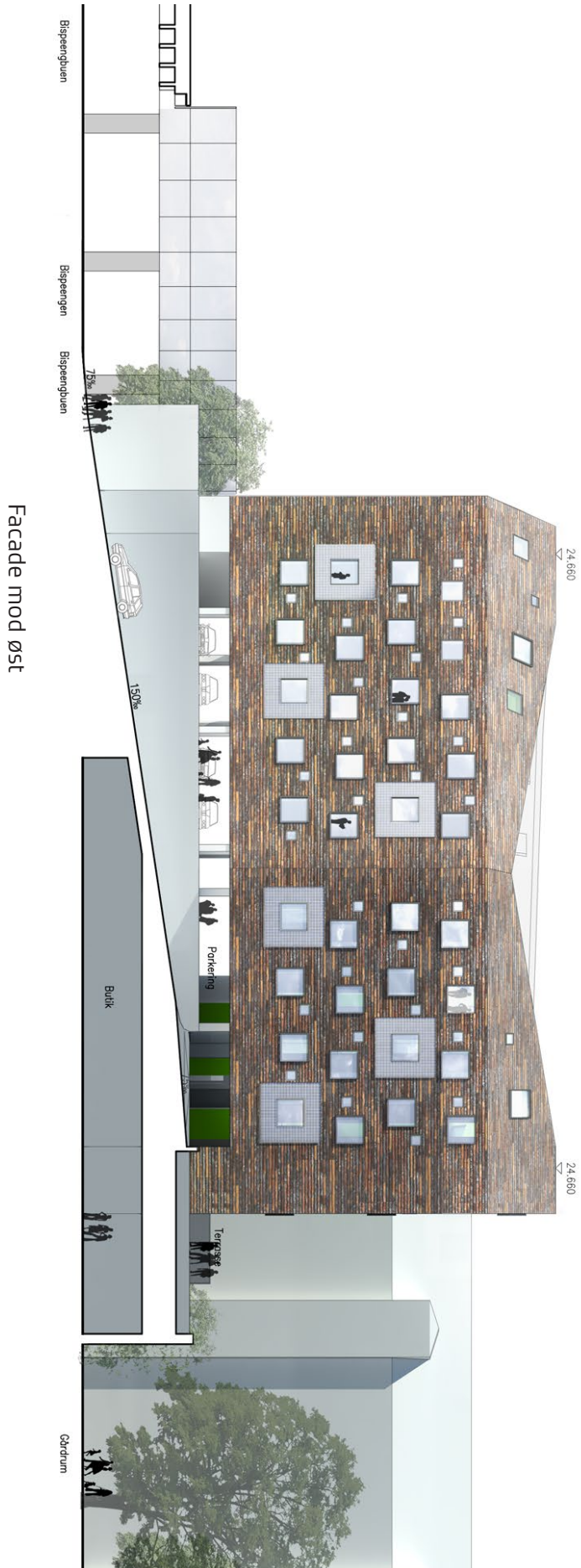
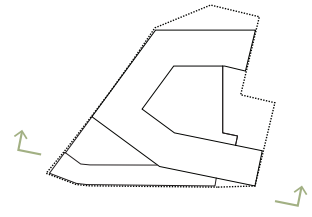


KORTBILAG 3A

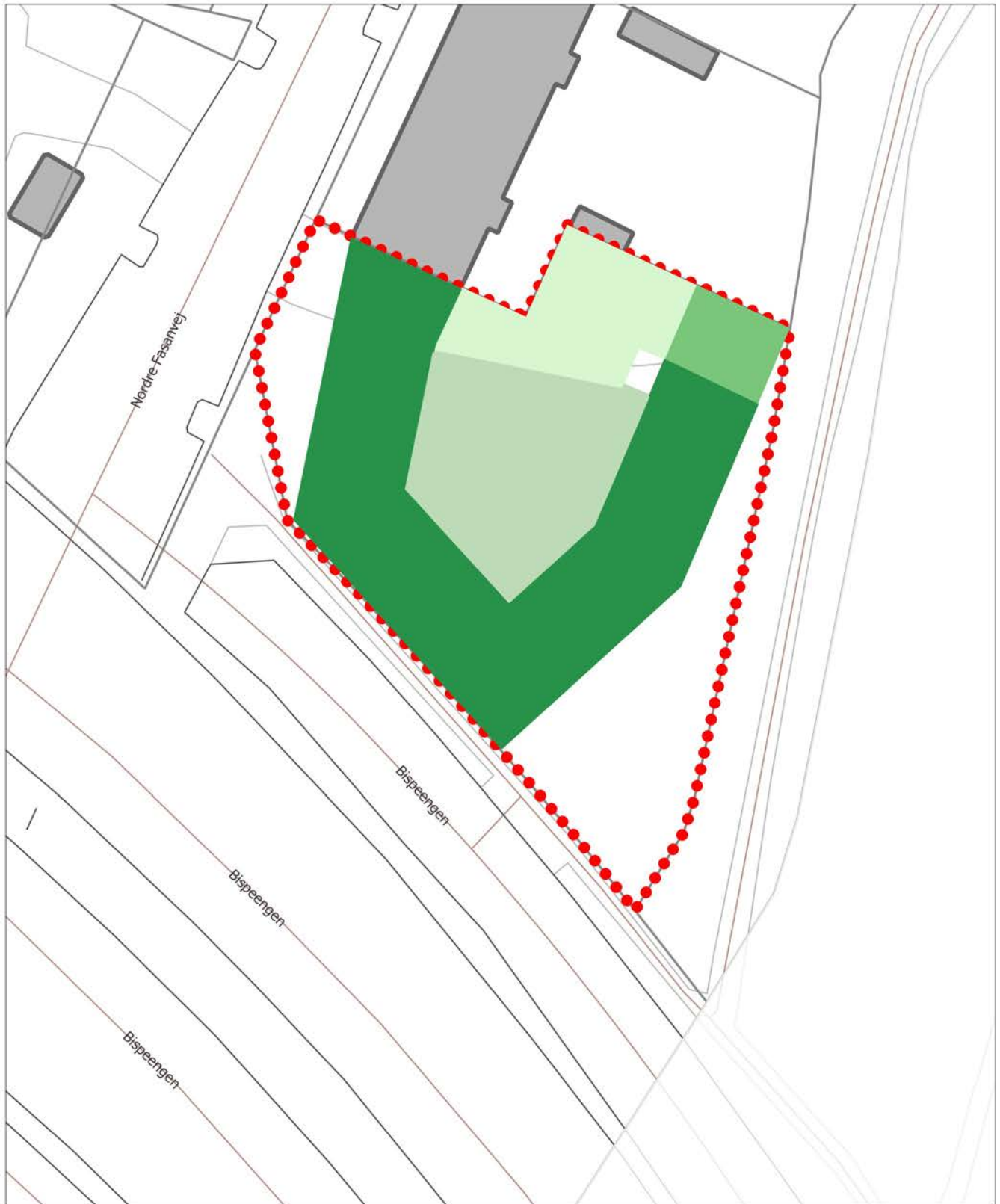


Facade mod vest

KORTBILAG 3B




KORTBILAG 4



 Lokalplanområde

 Gårdrum

 Taghave 1. sal

 Hævet gårdrum 2. sal

 Taghave 7. sal

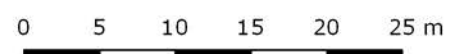
F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



LOKALPLAN 196

1:500

Kortbilag 4



KORTBILAG 5



KORTBILAG 6

