



Lokalplan 222

for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

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

Juni 2019

Lokalplan 222

for plejeboliger på Betty Nansens Alle 16

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	10
Skyggediagrammer	19
Klima- og Miljøforhold.....	21
Forhold til anden planlægning	24
BESTEMMELSER.....	27
Lokalplanens formål.....	27
Områdets afgrænsning	27
Områdets anvendelse	28
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	29
Bebyggelsens omfang og placering	30
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	32
Ubebyggede arealer.....	35
Klima- og miljøforhold.....	36
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	37
Ophævelser af byplanvedtægter.....	37
Forudsætninger for ibrugtagning	38
Retsvirkninger	39
Vedtagelse	39
KortBILAG 1	40
KortBILAG 2	41
KortBILAG 3	42
bilag 1 - landskabsplan (vejledende)	44
bilag 2 - træplan	45
bilag 3 - facader (vejledende)	46

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 222 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16 i høring.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

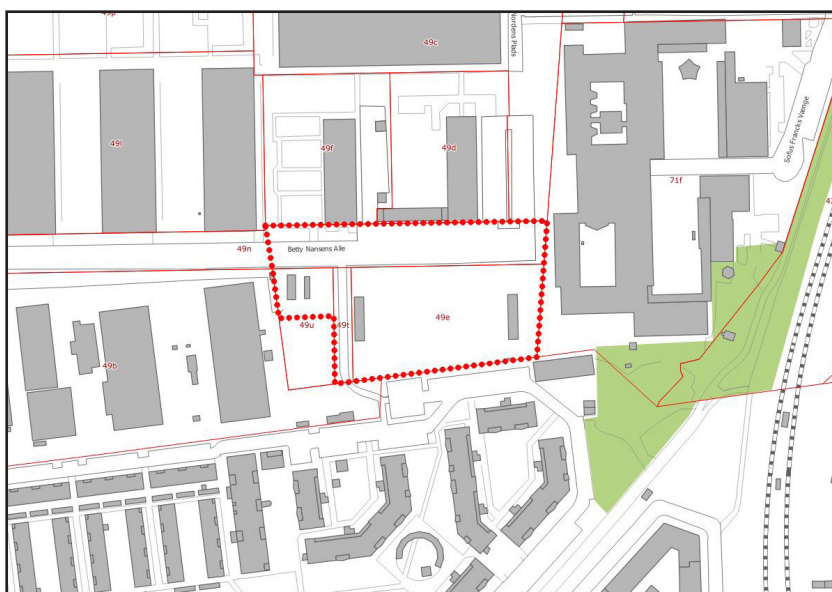
Der er i 2016 truffet politisk beslutning om, at der skal opføres et nyt plejecenter ved Betty Nansens Allé 16. Der har siden været arbejdet med at udarbejde et konkret forslag til plejecenteret, hvor også forudgående dialog med aktører i området har været en del af udviklingsprocessen.

Der er yderligere truffet politisk beslutning om, at et nyt plejecenter skal indgå i en helhedsorienteret landskabsplan, som er blevet udviklet for området.

Moderniseringen af plejeboligerne i kommunen gennemføres på baggrund af en politisk vedtaget masterplan, der siden vedtagelsen i 2006 revideres løbende.

Udviklingsplanerne for Betty Nansens Allé 16 er en del af Byudviklingsområdet Nordens Plads, som er udpeget i Kommuneplan 2017. Betty Nansens Allé 16 (Betty 3) indgår sammen med bebyggelserne Betty 1 (Betty Nansens Allé 57-61) og Betty 2 (Betty Nansens Allé 51-53), som et element i at skabe plads til borgere med særligt behov. Byplanvedtægt 10a + tillæg nr. 1 er i dag gældende for området. Lokalplanen erstatter byplanvedtægt 10a + tillæg nr. 1 for dette område.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Vest for lokalplanområdet er Frederiksberg Gartner- og Vejservice (FGV), mod nordvest ligger Terrassehusene, mod nord er Betty 1 og Betty 2 og Domus Vista, mod øst ligger Skolen Ved Nordens Plads og mod syd ligger den almene boligbebyggelse Akacieparken i Københavns Kommune.

Nord for Roskildevej ligger Frederiksbergs Idrætsarealer med boldbaner og idrætshaller, mens området mod syd støder op til Valby. Mod både øst og vest er kvarteret rammet ind af S-togs baneføringer, som begrænser de direkte trafikforbindelser. Langs Banevolden mod øst løber gang- og cykelstien Den grønne sti, der skærer sig på tværs af hele Frederiksberg.

Stedets karakter

Projektområdet ved Betty 3 ligger lige syd for Nordens Plads. På selve grunden har der tidligere været placeret tre pavilloner til midlertidig brug for institution. Disse er fjernet og grunden rummer i dag ingen funktioner. Projektområdet omfatter også en dobbeltrettet cykelsti som i dag forbinder Betty Nansens Allé og Carl TH. Dreyers Vej og et mindre hjørne af Frederiksberg Gartner og Vejservice (FGV). Området foran grunden er Betty Nansens Allé, som er offentlig vej. Den er adgangsvej til de to beboelsesejendomme Betty 1 og Betty 2.

Domus Vista og bygningerne omkring er markante i højden og ensartede i deres udtryk. Det ensartede udtryk og de store volumener giver området karakter, men er samtidig en udfordring for den menneskelige skala. Området er i høj grad præget af bilparkering og asfaltbelagte flader, men rummer dog også en del store træer som bidrager til et mere grønt udtryk.

Forbindelser

Den eneste reelle adgangsvej til området er Betty Nansens Allé. Den er en sidevej til skellet og ender blindt ved Skolen ved Nordens Plads. En cykelsti fører ind til området fra Carl Th. Dreyers Vej (syd for lokalplanområdet), denne ender ud i Betty Nansens Allé uden, at den videreføres igennem området. Det er således udelukkende beboere fra området, der i dag har en naturlig grund til at færdes der.

Kulturmiljø

Nordens Plads og området omkring Betty Nansens Allé er en del af det i Kommuneplan 2017 udpegede kulturmiljø 2.5 Kvarteret omkring Nordens Plads.

Området er kendetegnet ved at være et klassisk eksempel på 1960'ernes store modernistiske planer og montagebyggeri. Kvarteret er bebygget mellem 1965 – 1977 og er Frederiksbergs eneste eksempel i større skala på efterkrigstidens boligbyggeri og byplanmæssige strømning.

Som centrum for bebyggelsen er højhuset Domus Vista og det nedenfor liggende butikscener. Butikscener og højhus er omgivet af lavere boligblokke og en tæt-lav bebyggelse.

Den nye bebyggelse tager hensyn til kulturmiljøet i det den ikke



Terrassehuse langs Betty Nansens Allé. Domus Vistas høje tårn i baggrunden.



Lokalplanområdet i forgrunden - set mod nord. Domus Vistas høje tårn er et markant vartegn som præger området. Til højre ses Betty 1. Til venstre ses Betty 2 og bag herved Domus Vista Tårnet.



Hårde overgange, asfalt og parkering, men også større træer præger området. (Areal umiddelbart nord for lokalplanområdet. Til højre ses Betty 1 i forgrunden. Lokalplanområdet ligger til venstre i billedet.



Betty Nansens Alle, den eneste reelle adgangsvej, her set fra øst, ved skellet. For enden af vejen ligger lokalplanområdet.

ændrer ved områdets overordnede struktur. Bebyggelsen tilpasser sig ligeledes de omkringliggende bygningers hierarki i det den højdemæssigt lægger sig imellem højden på boligejendommene Betty 1 og Betty 2 og den øvrige tæt lav bebyggelse i området.

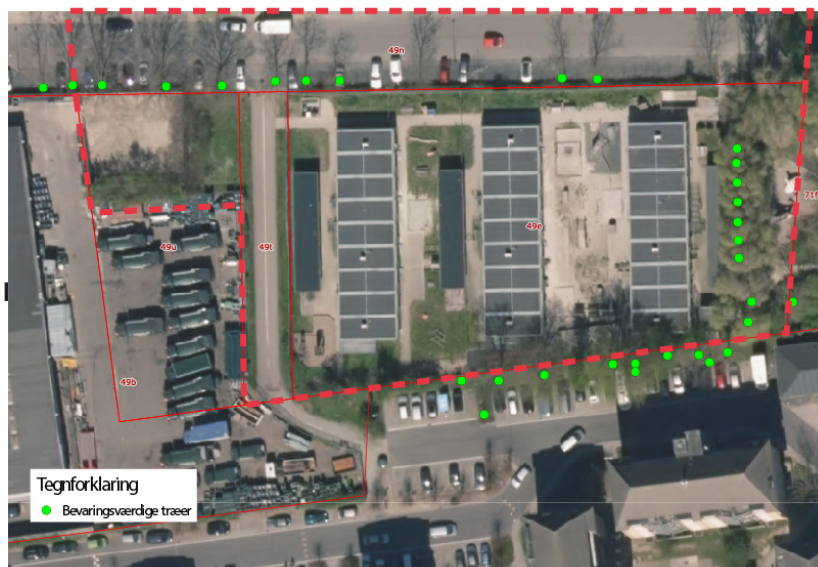
Bevaringsværdige og fredede bygninger og beplantning

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Der er optalt 31 bevaringsværdige træer, der er over 25 år gamle i og lige rundt om lokalplanområdet. Flere af træerne syd for grunden (placeret i København Kommune) og et enkelt træ nord for grunden vurderes af forvaltningen til at have markant betydning.



Domus Vistas 30 etagers høje tårn



På luftfoto er udpeget bevaringsværdige træer (grønne prikker). Træerne syd for området ligger i Københavns Kommune og kan ikke reguleres med nærværende plan. Der bør tages kontakt til grundejer for evt. beskyttelse af træer i byggeperioden.

Et område i udvikling

Det nye plejecenter er placeret i den sydlige del af et større udviklingsområde, hvor flere nye projekter er ved at tage form. Plejecentret skal indgå og flettes ind i denne udvikling. De mange nye funktioner i området skal supplere hinanden frem for at dublere.



Medborgercentret

Frederiksberg Kommune har etableret et nyt medborgercenter i stueetagen af Domus Vista. Centerets hovedindgang vender mod syd direkte ud til udearealet mellem Betty 1 og 2. Domus Vista huser desuden nogle mindre butikker og få store butikker. På centerets 1. sal er der etableret 127 nye ungdomsboliger.

Skolen ved Nordens Plads

I den østlige del af området ligger Skolen ved Nordens Plads som er en specialskole for børn med fysiske, kognitive eller sociale udfordringer. Skolen har brug for nye faciliteter til bl.a. børneterapi, samt en multisal. Disse faciliteter placeres i det nye plejecenter.

Betty 1 og Betty 2

Den almene boligafdeling Betty 1 rummer efter gennemgribende renovering, et mix af ungdomsboliger og handicapvenlige boliger. I stueetagen på Betty 1 etableres en cafe med tilhørende conference- og mødefaciliteter.

I ejendommen Betty 2 vil der blive indrettet boliger til mennesker med autisme og beslægtede diagnoser.



Nyrenoveret Betty 1.



Det kommende Betty 2.

Nye byrum og landskab

De tre byggerier, Betty 1, Betty 2 og Betty 3, skal bindes funktionelt og visionsmæssigt sammen af fælles landskab og byrum. Det overordnede fokus er sundhed og bevægelse med særlig fokus på, at inkludere bevægelseshæmmede beboere. Som del af landskabsplanen indgår bl.a. et aktivitetsområde mellem Betty 1 og 2 og et legeområde mellem Betty 1 og Medborgercenteret i Domus Vista. Der er indpasset opholdsmuligheder flere steder i området og en stiføring til fodgængere og cyklister, som løber øst om plejecenteret.



Skitse af den fælles landskabs- og byrumsplan for området omkring Betty 1, 2 og 3.

Klimavej

Selve vejen Betty Nansens Allé skal etableres som klimavej med mulighed for forsinkelse af regnvand. Den østlige del af vejen, som løber mellem de tre bebyggelser Betty 1, 2 og 3 skal indgå i de nye byrum og landskab. Vejen skal samtidig fungere som adgangsvej for bebyggelserne. Betty 1 og 2 ligger nord for Betty Nansens Allé og plejecentret (Betty 3) ligger syd for vejen. Det er således via etableringen af forsinkelsesvejen med de nye byrum at plejecentret kobles på det fælles landskab.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at muliggøre nye plejeboliger. Byggeriet skal bidrage til områdets udvikling, som et centrum for sundhed og bevægelse på tværs af aldre, og med særligt fokus på aktiviteter for bevægelsehæmmede.

Projektets udformning

Det nye plejecenter er et centralt element i en større by- og landskabsplan. Bebyggelsen med tilhørende opholdsarealer er placeret, så de relaterer sig til byrummene, som er del af den fælles landsskabsplan for området. Samtidig tilfører projektet yderligere byrums- og landskabsmæssige funktioner til området i form af et roligt haverum syd for bygningen, et lege- og opholdsareal i dele af det indre gårdrum, og et lege og bevægelsesareal øst for bygningen. Den endelige udformning af dette areal vil blive fastlagt i samarbejde med Skolen ved Nordens Plads.

Der skabes en tryk bolig for den enkelte borger, samtidig med at byggeriet sættes ind i en bymæssig kontekst, som ikke blot relateres til den omkringliggende bebyggelse, men som også inviterer ind og tilbyder nye funktioner og opholdsarealer til lokalområdet.



Situationsplan

Arkitekturen

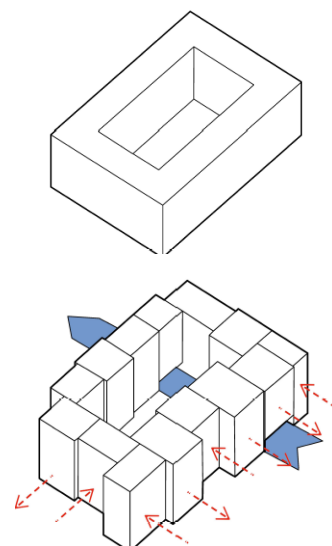
Bygningen er en åben, ringformet karré bestående af 11-14 byhuse, der skubber sig frem og tilbage i forhold til hinanden. Huset har i alt 6 etager. Stueplanet er på alle fire facader åbent og transparent. På de 5 øvrige etager fordeler bo-enhederne sig med 25 bo-enheder på hver etage. De 11-14 sammenstillede byhuse, der skubbes frem og tilbage skaber forskellige rumligheder og bidrager til at nedskalere huset. På den måde skabes et mere dynamisk hus, som interagerer med omgivelserne og skaber dialog med landskabet.

Igennem en kombination af materialevalg og mindre forskydninger i facaden opnås den ønskede virkning af individuelle bygninger. Der arbejdes med en variation af brede og smalle træprofiler i naturfarver på facaden, samt skyggeeffekter fra forskydninger imellem de forskellige "byhuse", og en variation i vinduesproportionering i forhold til hvilke forskellige funktioner i huset de betjener med dagslys.

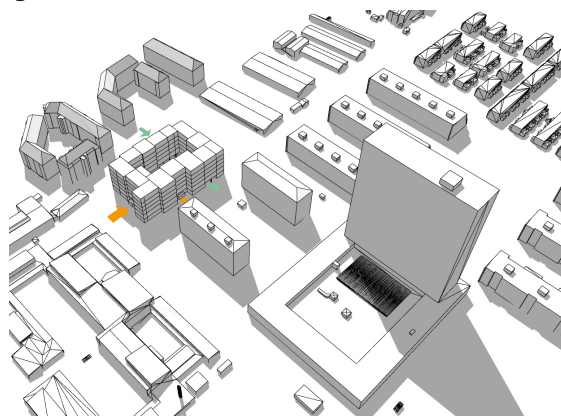
Hele stueetagen fremstår transparent med mange store åbne glaspartier, der tillader indkig og ikke mindst udkig for beboerne. Glaspartierne er kun afbrudt af enkelte facader med beton, hvor træspaliér lader klatreplanter gro op på facaden. Andre steder trækkes træprofilerne fra de øvrige etager helt ned til stueetagen, for at lade borgerne komme tæt på materialet, og



Plejecentret set fra nord med hovedindgang midt for.



Den klassiske karréstruktur brydes op i 11-14 mindre byhuse, så der skabes forskellige rumligheder. Huset ses fra nordøst.



Bygningsvolumen og kontekst for den nye bebyggelse.



Nordfacade



Sydfacade



Vestfacade



Østfacade

Facaderne i gårdrummet er bearbejdet, så de fremstår varierende og grønne. Store glaspartier skaber kontakt til den grønne oase i gårdrummet.

Passager på nord og sydsiden af huset, er med til at trække bylivet ind i bebyggelsen og give områdets borgere adgang til dele af den begrønnede gårdhave og havemiljøet syd for bebyggelsen. Passagerne programmeres med leg og ophold, og mikrobutikker placeres i den nordlige passage, så områdets beboere inviteres ind i gårdrummet.

Plejeboliger

Der etableres i alt ca. 125 plejeboliger. Boligerne varierer i størrelse fra 35 m² til 44 m² (netto).

Boligerne i projektet betragtes i kommuneplansammenhæng som særlige boformer. Det betyder at der er mulighed for at nedsætte gennemsnits- og minimumsstørrelsen, hvis der indrettes fællesarealer i tilknytning til boligarealet. I Betty 3 vil der blive etableret flere fællesarealer som opholdsarealer i tilknytning til boligen. Samlet set vil boligerne inkl. fællesarealer som minimum være 60 m² (Brutto).

Boligerne har to vinduespartier - et stort vindue, som går fra gulv til loft og et mindre i øjenhøjde. Dette giver boligerne, som alle er ensidigt belyste, gode dagslysforhold. Et antal af boligerne er nordvendte. I tilknytning til disse er der opholdsarealer med gode dagslysforhold, hvilket bidrager til en samlet god boligkvalitet. Det vurderes således, at projektets boligplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse om, at boliger ikke må være udelukkende nordvendte.



Plejecentrets indre gårdrum set fra sydvest. Passagen mod nord ses til venstre i billedet.

Beplantning

Projektet bygger videre på områdets grønne struktur med mange store træer ved delvist at bevare eksisterende beplantning og samtidig tilføje yderligere træer.

Beplantningen omkring Betty 3 er inspireret af skoven som tema i henholdsvis "skoven" og "solhaven".

Skoven, som findes i det indre gårdrum, er karakteriseret ved højere lette løvtræer som eks. lærk pil og løn. Arterne er i vid udstrækning hjemmehørende og robuste. Bunddækket i skoven består af forskellige lave stauder og urter, som tilsammen skaber et frodigt udtryk med forskellige grønne nuancer.

Solhaven er karakteriseret ved et mere åbent udtryk med lave, flerstammede træer og buske i vekslende udstrækning og højde. I solhaven plantes buske og træer med spiselige frugter og bær i form af eks. mirabeller, vildæbler og hasselnødder. I solhaven etableres desuden plantebede karakteriseret ved stauder i varierende højder, farver og udtryk.

Træer

Der findes flere store træer i området. Træer søges generelt bevaret, men det er nødvendigt at fælde nogle af træerne, i det de står i vejen for byggeriet.

Langs Betty Nansens Allé er det nødvendigt at fjerne 5 ellers bevaringsværdige træer. Dette sker som følge af et ønske om, at skubbe den nye bygning helt frem til Betty Nansens Allé for, at sikre en stærk kobling og forbindelse til det fremtidige byrum imellem Betty 1, 2 og 3.

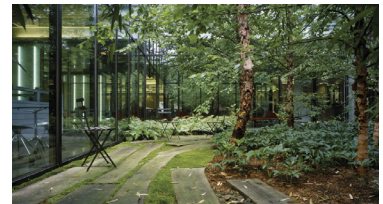
Øst for Plejecenteret står 6 ældre piletræer, der ligeledes er udpeget som bevaringsværdige. Træerne skaber en visuel og fysisk barriere imellem plejecenteret og Skolen ved Nordens Plads. For at skabe en stærk sammenhæng både visuelt og fysisk fjernes disse 6 træer.

Mod syd (i Københavns kommune udenfor lokalplanområdet) findes en række større træer, som bør beskyttes i byggeperioden.

Der plantes i projektet et større antal træer end der fjernes (se bilag 2).



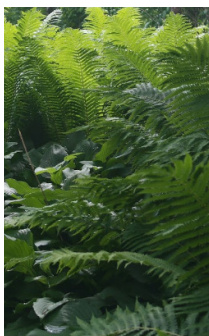
Referencefoto "Solhaven" syd for plejecenteret.



Referencefoto "Skoven" i gårdhaven.



Referencefoto "Solhaven" syd for plejecenteret.



Eksempler på beplantning, leg og belægning.

Opholdsarealer

Plejecentret rummer en kombination af offentlige og private opholdsarealer. Kommuneplanens ramme for opholdsarealer i forbindelse med plejecenter er 30 %.

Opholdsarealerne har et samlet areal på ca. 2.800 m², som fordeles sig på altaner og på terræn, svarende til ca. 26 % af det samlede etageareal. Opholdsarealerne, der etableres i forbindelse med plejecentret, får en høj kvalitet og plejecentret indgår desuden i en samlet landskabsplan for området, som tilbyder gode opholds- og bevægelsesmuligheder for plejecentrets beboere. Det vurderes på den baggrund, at opholdsarealer svarende til ca. 26 % af det samlede etageareal er tilstrækkeligt.

Opholdsarealerne på terræn etableres syd for bebyggelsen, øst for bebyggelsen og i det indre gårdrum.

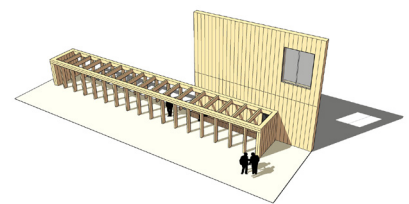
Mod syd etableres et roligt sanseligt haverum "solhaven" med mulighed for sanselige oplevelser og ophold i solen. Solhaven er udformet som et sydvendt skærmet haverum og stiforløb, med en pergola, græs og spredte frugttræer.

Mod øst imellem plejecentret og Skolen ved Nordens Plads etableres et lege- og opholdsareal i sammenhæng med et stiforløb. Langs plejecentrets facade arbejdes der med det samme udtryk som i solhaven, og underlaget i grus går ligeledes igen her. Stiforløbet udformes, så der sikres et godt opholds- og legeareal til skolen med mulighed for sikkert at kunne krydse stiforbindelsen.

Gårdrummet "skoven" er diskret opdelt i to ved hjælp af plantebede, plantekasser og et mindre rækværk, som man kender det fra haven. Den østlige del er forbeholdt beboerne på Betty 3, og er udformet med mindre stier til bevægelse, mulighed og ophold i sol og skygge og med et centralt placeret spejl bassin, mens den vestlige del er indrettet med lege- og klatrerredskaber til områdets øvrige beboere. Gårdrummet er tænkt til ophold og som et grønt rum, der kan betragtes indefra huset.

Kantzoner

Langs facader ved indgange etableres kantzoner, som er overgangen mellem ude og inde. Her udspiller en stor del af bylivet sig. Kantzonerne indeholder elementer og møbler, som inviterer til ophold og skaber en udveksling mellem stueetagens udadvendte funktioner og de fælles byrum. På udvalgte steder vokser større elementer ud fra bygningens facade og integreres i bygningskroppen. Andre steder er det mindre møbler som er integreret i bygningskroppen.



En Pergola som eksempel på større kantzone element.



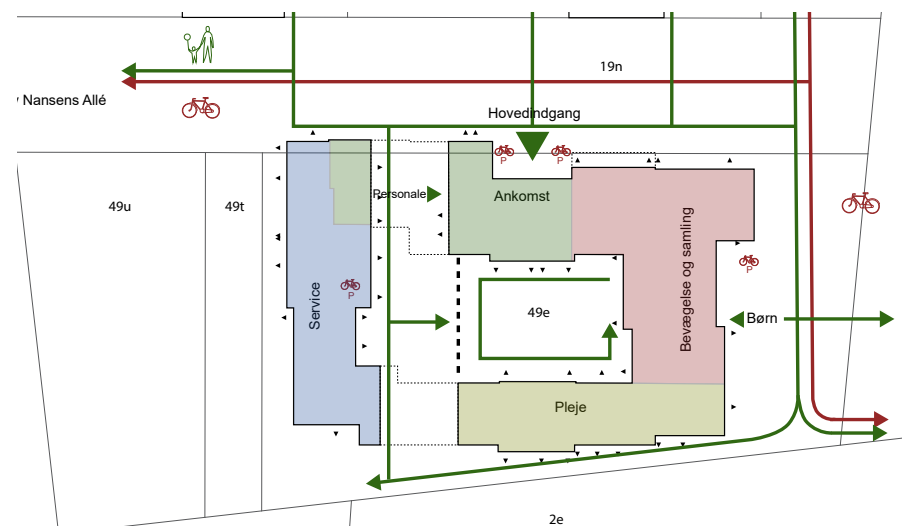
Eksempel på mindre kantzonemøbel, som er integreret i bygningskroppen.

Ankomst og flow omkring bygningen

Fra hovedindgangen ved Betty Nansens Allé ankommer man fra det sekundære byrum ind i et ankomstrum, hvor hovedtrappen og elevatorerne spiller en central rolle i midten af det gennemlyste rum.

I passagen mod vest placeres vareindlevering med holdeplads på nordsiden af bebyggelsen. Selve passagen er programmeret med leg og et større område med faldunderlag og klatrereb i loftet, som indbyder til leg og byder ind i gårdrummet. I passagen placeres også mikrobutikker og andre udadvendte funktioner, som benyttes af flere af områdets beboere, f.eks. frisør, spa og fitnessrum.

De største rum, multisal, fitnessrum og træningsshal er placeret mod nordøst, hvor de orienterer sig direkte mod de naboer (skolen og Betty 1), som skal benytte dem. Rummene er placeret side om side og giver derved fleksibilitet i rummenes størrelse og anvendelse. Mod syd placeres husets møderum, gæstebolig og terapirum, som alle har udgang til haven. I stueetagens vestlige fløj er materielgård placeret sammen med skifteretsdepot, saltdepot, affalds- og sprinklerrum og beboerdepoter.



Trafik og parkering

Mængden af biltrafik i forbindelse med projektet forventes at være af mindre karakter. Det vil primært være personale der ankommer til plejecenteret, men i nogen grad også besøgende. Vejadgang til plejecenteret sker via Betty Nansens Alle. Vejarealet foran bebyggelsen forventes etableret som lege- og opholdsvej, hvor den eneste trafik vil være til bebyggelsen på Betty Nansens Allé 57-61 (Betty 1). Biltrafikken afvikles således primært nordvest for plejecenteret, så det resterende vejareal kan benyttes til sikker ophold, leg og aktivitet.

Der vil i nord/ sydgående retning blive etableret en passage gennem bygningens gårdhave. Passagen vil være offentlig tilgængelig og give adgang til gårdrummet og det sydlige have- rum.

Øst for bebyggelsen etableres en cykel og gangsti, som løber syd om Skolen ved Nordens Plads og kobles på aktivitets- og legeområdet A-grunden. Stien er en del af den samlede landskabsplan som etableres for de tre bebyggelser Betty 1, 2 og 3. Denne sti erstatter stien, der i dag løber i den vestlige del af projektområdet.

Bilparkering

Der etableres op til 125 plejeboliger. Kommuneplan 2017 muliggør, at der ved etablering af plejeboliger kan foretages konkret vurdering af behovet for parkeringspladser. Ved opførelse af 125 plejeboliger vurderes det, at der i det konkrete tilfælde vil være behov for 25 parkeringspladser, heraf skal 3 parkeringspladser etableres som handicapparkering. Vurderingen er baseret på bebyggelsens anvendelse og med baggrund i erfaringer fra plejecenteret Akaciegården. Parkeringsarealet placeres vest for bebyggelsen på det areal, der grænser op til Frederiksberg Kommunes materielgård. Alle parkeringspladser kan etableres på terræn.

Cykelparkering

Krav til Cykelparkering vurderes i det konkrete tilfælde til at være minimum 35 pladser. Herudover skal der afsættes plads til 7 lad-/handicap-/2-personscykler. Størstedelen af cykelparkeringen vil være til personale og i mindre omfang til gæster. De 7 lad-/handicap-/2-personscykler er til beboere.

Matrikulære forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommene matr. nr. 49e, 49t og del af matr.nr. 49u og 49n af Frederiksberg. I forbindelse med opførelsen af plejecenteret skal der ske en række matrikulære ændringer, så plejecenteret er beliggende på en samlet fast ejendom. Det betyder, at der skal ske sammenlægning af matr. nr. 49e, 49t og del af matr. nr. 49u. Derudover overføres der en del af arealet fra Betty Nansens Allé (matr. nr. 49n) til den nye

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 i henhold til planlovens § 19 og 20.

ejendom, mens der samtidig overføres et tilsvarende areal til Betty Nansens Allé fra matr. nr. 49e, 49t eller 49u.49n.

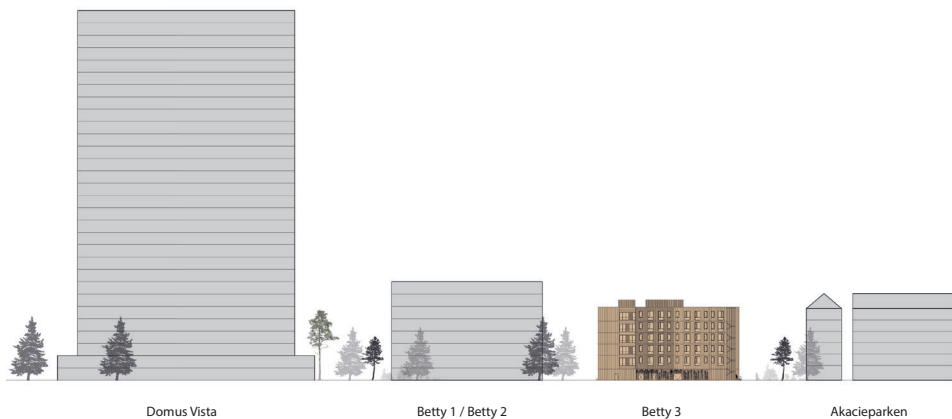
Skyggevirkninger

Skyggediagrammerne viser hvordan Betty 3 vil skygge på omgivelserne på årets korteste dag, 21. december kl. 12 og kl. 14 samt på jævndøgn den 21/3 og 21/9 kl. 9, 12 og 15 og til sidst på sommarsolhverv den 21/6 kl. 9, 12, 15 og 18.

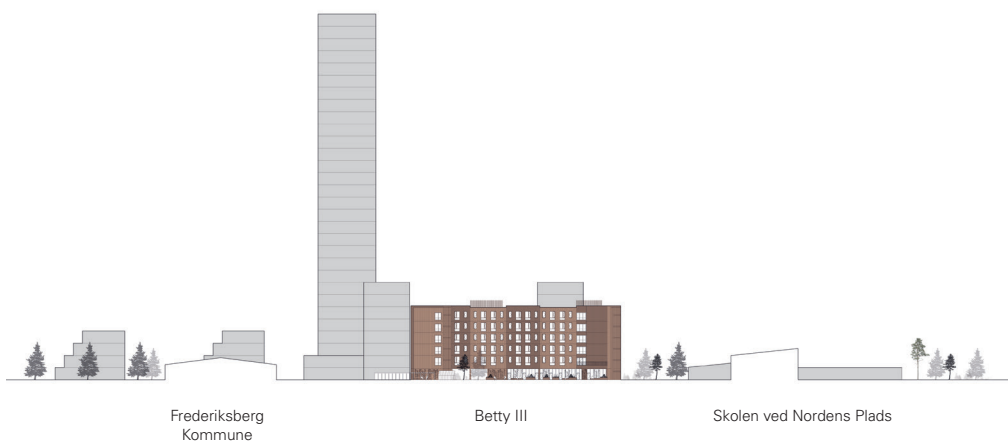
Det ses at bygningen sjældent skygger for de omkringliggende bygninger, kun sidst på eftermiddagen ved jævndøgn og sidst på eftermiddagen ved vintersolhverv falder der en lille skygge på Skolen ved Nordens Plads nordlige facade.

Mod nord ligger Betty 1 og 2, men med så stor afstand til Betty 3, at der ikke vil være udfordring med skygge her. Det samme med boligbebyggelsen mod syd, som ligeledes ligger med så lang afstand til bygningen, at den ikke berøres af skyggen. Mod vest findes Frederiksberg Gartner- og Vejservice, som heller ikke er berørt af skygge.

Skyggen i gårdrummet er størst i den syd/østlige ende. Mod nord og vest er der sol det meste af dagen, det er også her alle terrasser på terræn og altanerne på etagerne er placeret, da de får solen fra syd og vest.



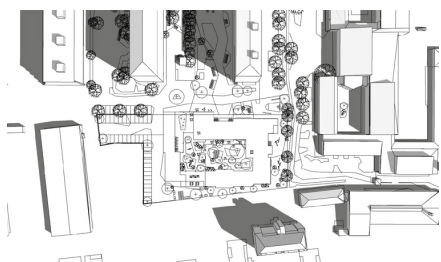
Bysnit nord/syd.



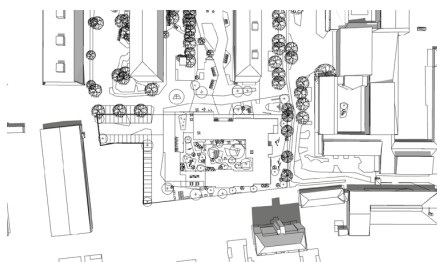
Bysnit øst/vest.

SKYGGEDIAGRAMMER

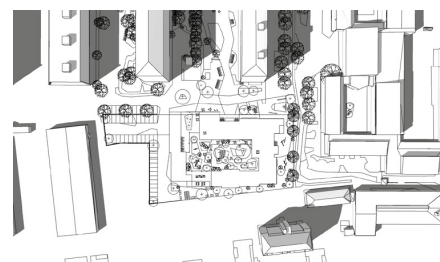
Uden bebyggelse på grunden



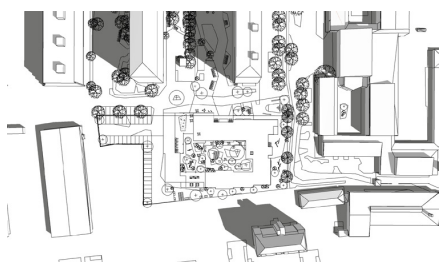
Jævn døgnet 21/3 kl. 09.00



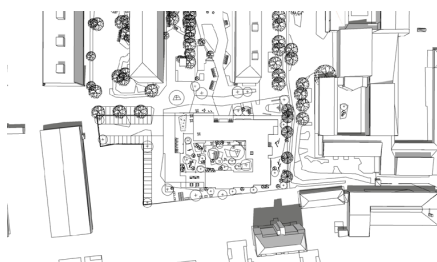
Jævn døgnet 21/3 kl. 12.00



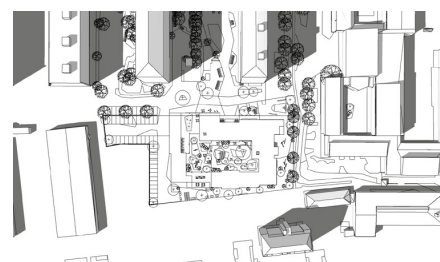
Jævn døgnet 21/3 kl. 15.00



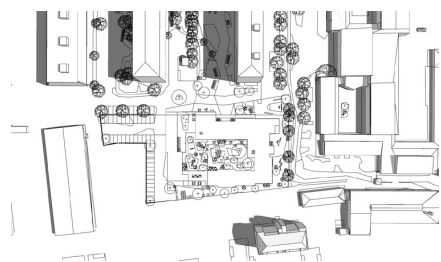
Jævn døgnet 21/9 kl. 09.00



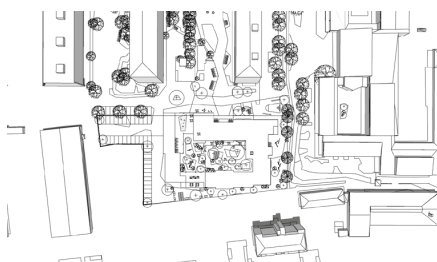
Jævn døgnet 21/9 kl. 12.00



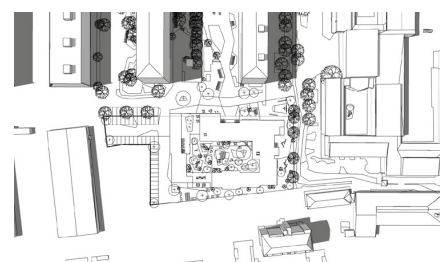
Jævn døgnet 21/9 kl. 15.00



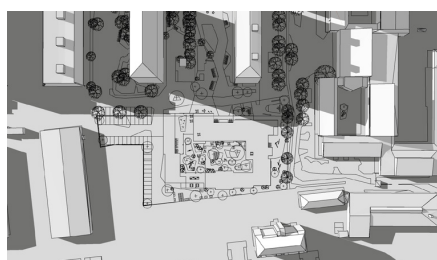
Sommersolhverv 21/6 kl. 09.00



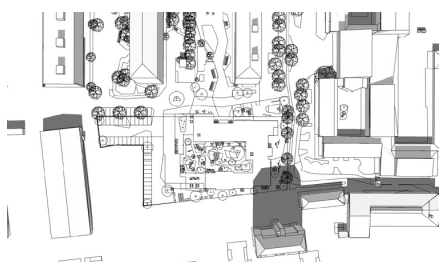
Sommersolhverv 21/6 kl. 12.00



Sommersolhverv 21/6 kl. 15.00



Sommersolhverv 21/6 kl. 18.00



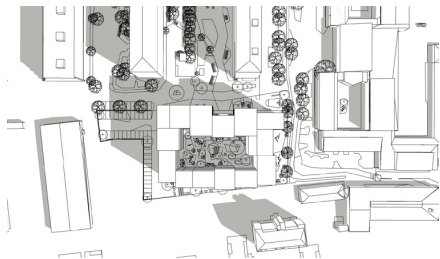
Vintersolhverv 21/12 kl. 12.00



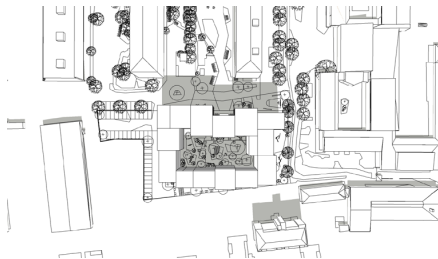
Vintersolhverv 21/12 kl. 14.00

SKYGGEDIAGRAMMER

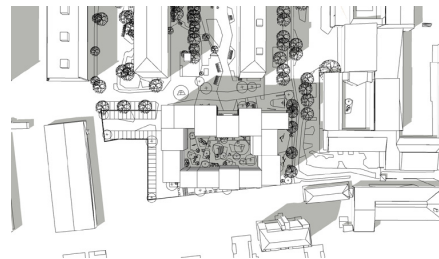
med ny bebyggelse på grunden



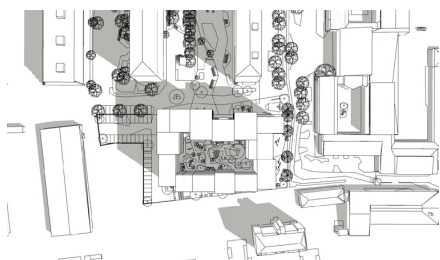
Jævdøgn 21/3 kl. 09.00



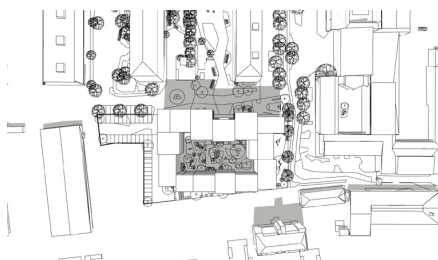
Jævdøgn 21/3 kl. 12.00



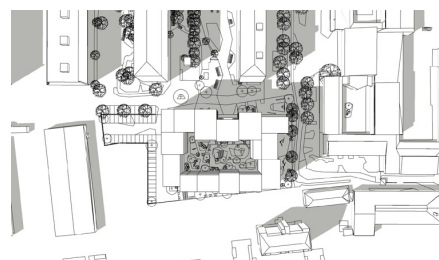
Jævdøgn 21/3 kl. 15.00



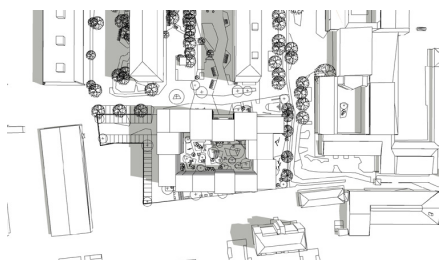
Jævdøgn 21/9 kl. 09.00



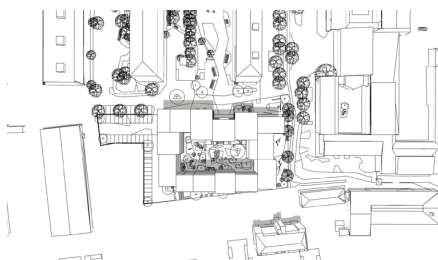
Jævdøgn 21/9 kl. 12.00



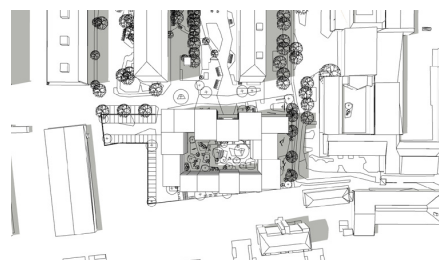
Jævdøgn 21/9 kl. 15.00



Sommersolhverv 21/6 kl. 09.00



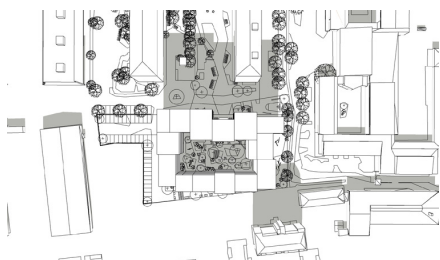
Sommersolhverv 21/6 kl. 12.00



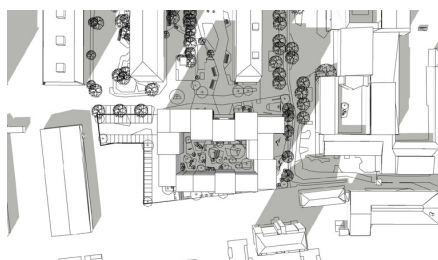
Sommersolhverv 21/6 kl. 15.00



Sommersolhverv 21/6 kl. 18.00



Vintersolhverv 21/12 kl. 12.00



Vintersolhverv 21/12 kl. 14.00

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.

Det er hensigten at plejecentret opnår DGNB certificering i guld. Det indgår som en del af certificeringen, at der er særligt fokus på klimatilpasningen.

Klima- og skybrudshåndtering

I overensstemmelse med kommunens Spildevandsplan 2011 fastsættes der myndighedskrav om afløbskoefficienter (befæstelsesgrader) for lokalplanområdet. Der fastsættes en afløbskoefficient på 0,4, hvilket betyder, at 40 % af afstrømningen fra området må ledes til kloak. I henhold til spildevandsplanen skal resterende regnvand enten tilbageholdes eller nedsives på grunden, f.eks. i et mindre forsinkelsesbassin.

De store asfalterede parkeringsarealer på Nordens Plads samt parkeringspladserne ud for ejendommene på Betty Nansens Allé genererer tilsammen store mængder overfladevand ved kraftige regnskyl, som har vist sig vanskelig at lede bort fra området.

Frederiksberg Forsyning har udarbejdet et forprojekt der definerer hele vejatrikel 49n (Betty Nansens Allé) som en forsinkelsesvej som et led i et lokalt skybrudsprojekt. Skybrudsdelprojektet er hovedsageligt en lokal løsning til håndtering af skybrudsvand fra vejen selv. Projektet planlægges at have kapacitet til at opmagasinere omkring 1.100 m³ og udgøres af hele vejens længde på ca. 400 m. LAR indenfor byggefeltet er begrænset af ny bygning m.v. og skal koordineres i forhold til forsyningens projekt i Betty Nansens Allé og i øvrigt tilpasses Frederiksberg Kommunes klimatilpasningsplaner for området omkring Nordens Plads samt for Betty Nansens Alle.

Mulighederne og voluminerne for LAR-elementer skal indpasses i det landskabsarkitektoniske design for området.

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

Støj og lugtforurening

Vejstøj

Lokalplanområdet er ifølge Miljøstyrelsens Støjkortlægning ikke belastet af støj fra vej eller jernbane. Betty Nansens Allé og Carl Th Dreyersvej er begge målt med støjniveau i lav grad 55-

60 dB. Støjen forplanter sig i begge tilfælde ikke ind i lokalplanområdet.

Miljø og virksomheder

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af støjafskærmning kan sikre den fremtidige anvendelse (jf. planlovens § 15a). Tilsvarende må en lokalplan ikke udlægge arealer til følsom anvendelse medmindre bygningen med sin højde og placering skærmer mod evt. luft- og lugtforurening (jf. Planlovens 15b). Alternativt skal det dokumenteres, at der ikke er støj eller luft/lugt forurening fra virksomheden til lokalområdet.

Det rådgivende ingeniørfirma COWI har udarbejdet en kortlægning af støjen fra Frederiksberg Gartner Vejservice (FGV), beliggende vest for lokalplanområdet. Kortlægningen omfatter en opgørelse (beregning) af støj fra alle relevante støjkluder på FGV's område. Støjen er beregnet på fiktive punkter på det kommende plejehjem (via støjmodel).

Kortlægningen viser, at det for FGV med de nuværende køretøjer (eldrevne renovationsvogne), vil være muligt at overholde de vejledende grænseværdier for støj – såvel de gennemsnitlige som de maksimale grænseværdier – overalt i området for det kommende plejehjem.

Der er foretaget vurderinger af luftforurening og lugtforurening fra FGV i forhold til det kommende plejehjem. COWI vurderer, at det med etablering og placeringen af det nye plejecenter ikke vil være påvirkning af luftforurening eller lugtforurening.

For at skærme plejehjemsområdet afsættes der et støjhegn i skellet ind mod FGV.

Lokalplanen giver mulighed for mindre butikker og viceværtsfunktioner i stueplan. Der forventes ikke væsentlig støj herfra. Evt. miljøgener herfra er reguleret af miljøbeskyttelseslovens § 42, og kan såfremt det alligevel skulle vise sig nødvendigt reguleres i medfør heraf. Multisalen – hvor der kan foregå støjende aktiviteter – skal støjdempes i overensstemmelse med miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

Jordforurening

Området er ikke kortlagt (konstateret forurennet). Området er omfattet af områdeklassificering, dvs. fyldjorden er, som det meste af Frederiksberg, lettere forurennet med tjærestoffer og tungmetaller.

Frederiksberg Kommune har udarbejdet et jordregulativ, som skal følges i forbindelse med flytning af jord.

I henhold til Jordforureningslovens § 72b er der desuden et krav om sikring af de øverste 50 cm jordlag, når et areal skal anvendes til bolig, børneinstitution, legeplads, kolonihave eller sommerhus. Her skal det sikres, at det øverste 50 cm jordlag af det

ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig, fast belægning.

Grundvand- og spildevandsforhold

Generelt skal byudvikling ske under hensynstagen til grundvandet. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealerne.

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter.

Området er ikke egnet til nedsivning på grund af for højt grundvandsspejl.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Damhusåen

Det vurderes sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i Grundvandsbeskyttelsen. Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

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

Affald

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer). 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.

Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

Frederiksbergstrategien

Frederiksbergstrategien lægger vægt på, at boligudbuddet udvikles, så alle borgere inkluderes og der er plads til mangfoldige livsformer og fællesskaber. Mødet mellem generationer skal understøttes og det skal være let at være aktiv. Med indpasningen i den fælles landskabsplan, udearealer der inviterer ind og fælles funktioner med Skolen ved Nordens Plads understøtter Plejecentret på Betty Nansens Allé 16 denne strategi.

Lokalplanområdet er i strategien udpeget som en del af byudviklingsområdet ved Nordens Plads, hvor udviklingen skal ske på baggrund af en ny helhedsplan for området.

Kommuneplan 2017

Visionen for byudviklingsområdet er at udvikle området til en destination med sammenhængende og attraktive udearealer og sikre, at området bliver bundet bedre sammen med resten af byen. På Betty Nansens Allé 16, hvor Betty 3 skal placeres, skal et kommende projekt integreres i områdets byrum og bidrage til at skabe nye forbindelser.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i en del af rammeområde 2.O.7 og en mindre del af lokalplanområdet er omfattet af en del af rammeområde 2.T.1. Rammeområde 2.O.7 fastlægger anvendelsen til offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang, med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 og et maksimalt etageantal på 6 etager. Rammeområde 2.T.1 fastlægger anvendelsen til tekniske anlæg med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og maksimalt etageantal på 3 etager.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til anvendelse, bebyggelsesprocent og etageantal ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg 9 for plejeboliger på Betty Nansens Allé 16, som

udlægger et nyt rammeområde 2.B.16, hvor der indgår en del af rammeområde 2.O.7 og en del af rammeområde 2.T.1. Det nye rammeområde giver mulighed for etageboliger, en maksimal bebyggelsesprocent på 230 % og et maksimalt etageantal på 6 etager. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Detailhandel

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområde ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg. Lokalplanområdet er ikke en del af detailhandelsstrukturen.

Jf. retningslinje i Kommuneplan 2017, kan der udenfor detailhandelsstrukturen placeres enkeltstående butikker, der alene tjener lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Denne lokalplan giver mulighed for enkeltstående butikker til området (mindre kiosk/bager, blomsterbutik eller lignende).

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

Lokalplanen åbner mulighed for i alt 100 m² detailhandel, hvor den enkelte butik for dagligvarer ikke må overstige 50 m² og for udvalgsvarer ikke må overstige 50 m². Det vurderes, at de få mikrobutikker ikke vil påvirke eksisterende butiksliv og trafik i området væsentligt, men udgøre en naturlig del af plejecentrets tilbud til beboerne, pårørende og andre brugere af bygningen.

Byplanvedtægt

Projektområdet er i dag delvist omfattet af Byplanvedtægt 10a med tillæg. Byplanvedtægten er fra 1964 og udlægger en del af området til offentlige formål. En ny bebyggelse til plejecenter forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan, der omfatter projektområdet og udlægger det til boligområde. Byplanvedtægt 10a med tillæg aflyses for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

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

En servitutgennemgang for projektområdet viser, at der er tinglyst 10 servitutter. Servitutterne er ikke i strid med lokalplanens formål.

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

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

Lokalplan 222

for plejeboliger på Betty Nansens Alle 16

BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
------------------------	--------------

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål.
- at muliggøre opførelse af etagebebyggelse, med tilhørende serviceerhverv til betjening af lokalområdet og enkeltstående butikker, der tjener lokalområdets formål.
- at skabe attraktive opholdsarealer, for beboerne og nærområde.
- at opholdsarealer og bebyggelse indgår i et samspil med den øvrige bebyggelse og landskab.
- at sikre at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.

2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
-------------------------	--------------

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matr. nr. 49t, 49e og del af 49n og del af 49u, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 06.02.2019 udstykkes og opdeles fra disse.

Boligformål

3.1

Området må kun anvendes til boligformål.

Boliger

3.2

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse, som plejeboliger med tilhørende administration, service og køkkenfaciliteter.

Butikker og serviceerhverv

3.3

Der kan indrettes butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet.

Serviceerhverv er bl.a.; multisal, materialgård, frisør, fodbehandling, børneterapi, klinikker og lign.

3.4

Det samlede bruttoareal til butikker må indenfor lokalplanområdet ikke overstige 100 m².

Bruttoarealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 50 m² og må for udvalgsvarer ikke overstige 50 m².

3.5

Butikker skal placeres i stueetagen mod nord med facade ud mod passagen.

Generelt

3.6

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

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Betty Nansens Allé, som vist på kortbilag 3.

4.2

Området Betty Nansens Allé (BNA) (vist på kortbilag 3) er brand- og adgangsvej til bebyggelserne Betty 1 (BNA 57-61), Betty 2 (BNA 51-53) og Betty 3 (BNA 16).

Vejen skal udformes så den bidrager til at skabe byrumsmæssig sammenhæng mellem de tre bebyggelser Betty 1, 2 og 3.

Vejen skal etableres med parkering, stier, lege- og aktivitetsmuligheder, mulighed for ophold og beplantede og befæstede arealer.

Stier

4.3

Der skal anlægges en offentlig dobbeltrettet gang og cykelsti i en bredde af minimum 4-4,5 m, som det i princippet er vist på kortbilag 3

Fra Betty Nansens Allé føres stien på den østlige side af bygningen og kobles på stiforløbet, der fører syd om Skolen ved Nordens plads.

4.4

Der skal anlægges en offentligt tilgængelig gangsti i en bredde af minimum 1 m som det i princippet er vist på kortbilag 3.

Gangstien skal forbinde det indre gårdrum med henholdsvis Betty Nansens Allé og opholdsareal syd for bebyggelsen.

Udstykning

4.5

§ 4.5 Arealet, hvor bebyggelsen Betty 3 opføres, udstykkes til en samlet fast ejendom ved sammenlægning af ejendommene matr.nr. 49e, 49t og del af matr.nr. 49u. Til denne ejendom overføres desuden en del af arealet fra Betty Nansens Allé (matr.nr. 49n) til den nordlige del af den nye ejendom, mens der samtidig overføres et tilsvarende areal til den fra matr.nr. 49e, 49t eller 49u.

4.6

Der kan derudover ske arealoverførsler mellem Betty Nansens Allé (matr. nr. 49n) og tilgrænsende ejendomme, hvis de pågældende arealer modsvarer hinanden i størrelse.

Parkering

4.7

Der skal anlægges minimum 25 bilparkeringspladser heraf 3 handicapparkeringspladser, hvoraf to anlægges til kassebiler tilhørende bebyggelsen, på egen grund.

Samtlige parkeringspladser anlægges på terræn.

4.8

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges, som vist på kortbilag 3.

4.9

Der skal anlægges 35 cykelparkeringspladser

4.10

Der skal herudover etableres 7 cykelparkeringspladser til særligt pladskrævende cykler.

Cykelparkering skal anlægges på terræn.

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.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Der må højst opføres 11.750 m² bruttoetageareal på det anviste byggefelt, vist på kortbilag 2.

Derudover må der under terræn opføres kælder.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres i facadelinjen vist på kortbilag 2.

5.3

En passage på minimum 11 m i bredden skal placeres i bygningens stueetage, som det i princippet er vist på kortbilag 2.

5.4

Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager (eksklusiv kælderetage) og bebyggelsens højde må ikke overstige 24 m over terræn.

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

5.5

Der kan derudover etableres 2 teknikhuse på taget på henholdsvis 60 m² og 95 m², med en placering som vist på illustrationen for tagplan. Alternativ kan samme areal fordeles på 3 teknikhuse.

Teknikhusene må have en maksimal højde på 3,8 m og skal udføres i en let træstruktur, der er i overensstemmelse med bygningens facaders udtryk. (Illustration teknikhuse)

5.6

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevator-tårne og lignende med en højde på maksimalt 2 m over bygningshøjden og trukket 1 m tilbage fra facaden. Disse tilpasses og skal beklædes med let træstruktur, der er i overensstemmelse bygningers facaders udtryk jf. (Illustration teknikhuse).

Boliger

5.7

Boliger skal være på minimum 35 m²(nettoareal).

Altaner og terrasser

5.8

Altaner og terrasser skal placeres så de danner et harmonisk udtryk i samspil med helhedsindtrykket af facaden.

Skure og overdækninger mv.

5.9

Mindre skure, udhuse, overdækninger, pergola og lign. til brug for bebyggelsen kan placeres udenfor de angivne byggefeltet.

5.10

Affaldshåndteringsanlæg, materielgård og lignende skal integreres i bygningskroppen. Evt. centralt sugested til mobilsug kan placeres udenfor bygningskroppen og skal indpasses hovedhusets arkitektur.



Eksempel på teknikhus med let træstruktur

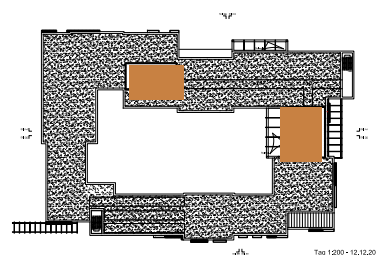


Illustration for tagplan

Projektet indeholder boliger på minimum 35 m² (nettoareal). Disse er suppleret med fællesarealer som samlet dækker et boligareal på minimum 60 m² (bruttoareal).

Bebyggelsens form og facader

6.1

Bebyggelsens bygningsvolumen skal bestå af 11-14 sammenstillede byhuse som skubbes frem og tilbage, i vandret plan som i princip vist på "illustration af bygningsvolumen". De sammenstillede byhuse placeres i en ringformet karrestruktur.

Mod nord og syd skal karreen brydes af 11 m brede passager, så der i stueplan skabes adgang til det indre gårdum og opholdsareal syd for bygningen.

Facader skal udføres med rytme, dybdevirkninger og detaljering i både den store og lille skala.

6.2

Bygningens facader skal bestå af en variation af brede og smalle træprofiler i naturfarver, således at det enkelte byhus markerer sig, som det i princip er vist i bilag 3.

6.3

Vinduer placeres rytmisk, men med en variation af etagehøje vinduer, større vinduer og hele glaspartier. Vinduesproportioneringen varieres i forhold til, hvilke forskellige funktioner i huset de betjener med dagslys. (Se bilag 3)

6.4

Byhuset med hovedindgang skal fremstå transparent og overvejende med glaspartier, som i princip vist på illustration for hovedindgang.

Facadematerialer

6.5

Bygningens facade skal overvejende bestå af træprofiler i naturtræ, varierende glaspartier og begrønnede flader.

Glas skal fremstå klart og transparent og må ikke udføres med farve eller spejlvirkning.

Solglas med toning kan anvendes.

6.6

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer, med undtagelse af glaspartier og vinduer.

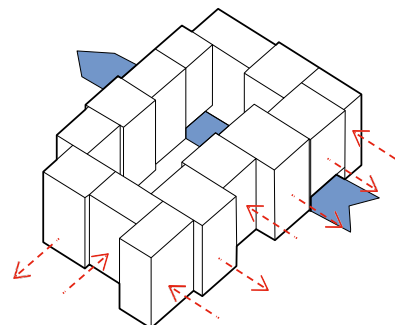


Illustration af bygningsvolumen



Illustration for hovedindgang

Tage

6.7

Alle tage skal etableres som flade tage og i størst muligt omfang beplantes med grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

6.8

Bygningernes tag må derudover kun fremstå med tagpap eller lignende.

6.9

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.10

Der kan etableres solfangere/solceller på taget. Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte og i mørke farver.

6.11

Der må etableres teknikhuse på tag i det omfang det er beskrevet i § 5.5.

Vinduer og døre

6.12

Vinduer og døre må kun udføres med udvendige rammer i træ eller aluminium.

Altaner og terasser

6.13

Altaner og terassers værn skal udføres med smalle stålprofiler og plantekasser skal tilpasses arkitekturen.

Skure og overdækninger mv.

6.14

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ.

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

Afskærmning mod støj

6.15

I matrikelskel mod Vest (mod FGV) etableres støjskærm med en højde på 2-2,5 m.

Støjskærmen skal på begge sider begrønnes.

Graffiti

6.16

Bygningerne skal vedligeholdes og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.17

Skiltning og belysning må kun fremstå samordnet for alle funktioner.

Skiltning skal udføres med klar ensartethed og i samspil med facaders materialer og udtryk.

6.18

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

6.19

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Antenner

6.20

Bebyggelsen må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller mod vej og plads.

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

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

Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres minimum 2800 m² opholdsareal, heraf skal minimum 2250 m² opholdsareal etableres på terræn.

7.2 Opholdsarealer skal udover den vestlige del af gårdrummet etableres som offentlige by- og landskabsrum, der placeres som vist på kortbilag 3.

Opholdsarealerne skal indrettes med god tilgængelighed, som en blanding af fast belægning, mindre bassiner og grønne beplantede arealer med mindre og større træer, græsser og farverig beplantning, med zoner til aktivitet, ophold og siddemuligheder, efter principper, som vist i bilag 1.

Gårdrummet inddeles i en privat del mod øst og en offentlig del mod vest, som i princippet vist på kortbilag 3.

7.3

Langs facaderne ved indgange (vist på kortbilag 2) etableres kantzoner indrettet med kantzonemøbler til ophold og med begrønning.

Hegn

7.4

Der må opsættes hegn i ejendommens sydlige skel mod Akacieparken. Hegnet må have en maksimalhøjde på 1,20 m og det skal fremstå transparent og i samordning med bygningens og landskabets helhedsudtryk.

Der må opsættes et træhegn i gårdrummet til opdeling mellem øst og vest. Hegnet må have en maksimalhøjde på 1,20 m og det skal fremstå transparent.

Der må opsættes hegn øst for plejecenterbebyggelsen, som afskærmning for Skolen Ved Nordens Plads. Hegnet må have en maksimalhøjde på 1,20 m og det skal fremstå transparent og i samordning med bygningens og landskabets helhedsudtryk.

Der må opsættes hegn omkring en skærmet have syd for ejendommen Betty Nansens Allé 51-53. Hegnet skal fremstå transparent og tilpasses helhedsudtrykket i landskabet.

7.5

Derudover må der ikke hegnes inden for lokalplanområdet, der kan dog etableres læskærmende elementer som understøtter rummenes indretning.

Opholdsarealer er udendørs arealer, som indrettes til ophold, leg, bevægelse o.lign. Parkering, veje og stier er ikke del af opholdsareal. Altaner betragtes som opholdsareal, så længe der også er opholdsareal på terræn.

Tilgængelighed for alle

7.6

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til færden for borgere med handicap.

Beplantning

7.7

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer, vist på bilag 2, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.8

Eksisterende bevaringsværdige træer, der er placeret, hvor der etableres bebyggelse og som er udpeget på bilag 2, må uden kommunalbestyrelsens tilladelse fjernes.

Affaldshåndtering

7.9

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i bebyggelsen og efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Evt. centralt sugested til mobilsug kan placeres udenfor bygningskroppen og skal indpasses hovedhusets arkitektur.

Belysning

7.10

Belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så indgange belyses bedst muligt, og ikke virke generende eller blændende.

7.11

Gang- og cykelsti øst for bygningen skal forsynes med belysning, der hænger sammen med den øvrige belysning i området.

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

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

Der skal etableres grønne tage, hvor det er muligt, og hvor taget ikke bruges til teknikhus, ophold og/eller solceller.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

8.2

Der fastsættes en befæstelsesgrad (afløbskoefficient) på 0,4 i overensstemmelse med spildevandsplanen.

8.3

Der skal etableres tilbageholdelse eller forsinkelse i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

Vejstøj

8.4

Ny bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser. De primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(Lden).

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden).

Virksomhedsstøj

8.5

Bebyggelsen skal afskærmes mod virksomhedsstøj, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Støj mellem virksomheder og boliger internt i bebyggelsen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Ophævelser af byplanvedtægter

bemærkninger

Byplanvedtægt

10.1

Byplanvedtægt nr. 10a tinglyst 19.08.1961 + tillæg tinglyst 10.02.1964 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 49t, 49e og del af 49u og del af 49n.

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

Der skal være etableret støjsfskærmningsforanstaltninger i henhold til § 6.15.

Stier

12.3

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.3 og § 4.4.

Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.7 og § 4.8 og § 4.9 og § 4.10.

Opholdsarealer

12.5

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

Affaldshåndtering

12.6

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.9 Bo-enhedernde.

12. 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.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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 af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

13. Vedtagelse

bemærkninger

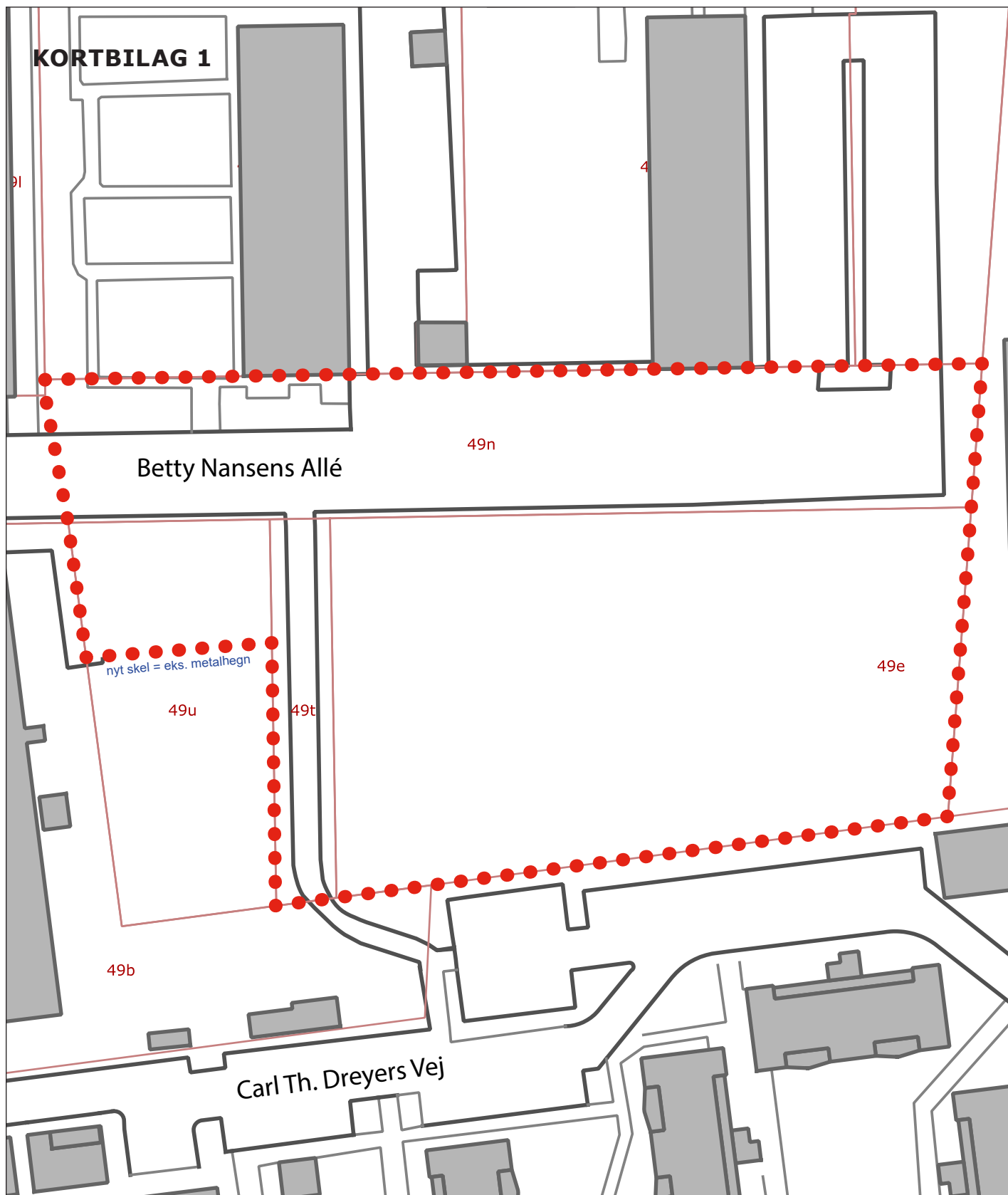
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 17.06.2019.

Simon Aggesen
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- Kultur- og Miljødirektør

KORTBILAG 1



Lokalplanafgrensning ● ● ● ● ●

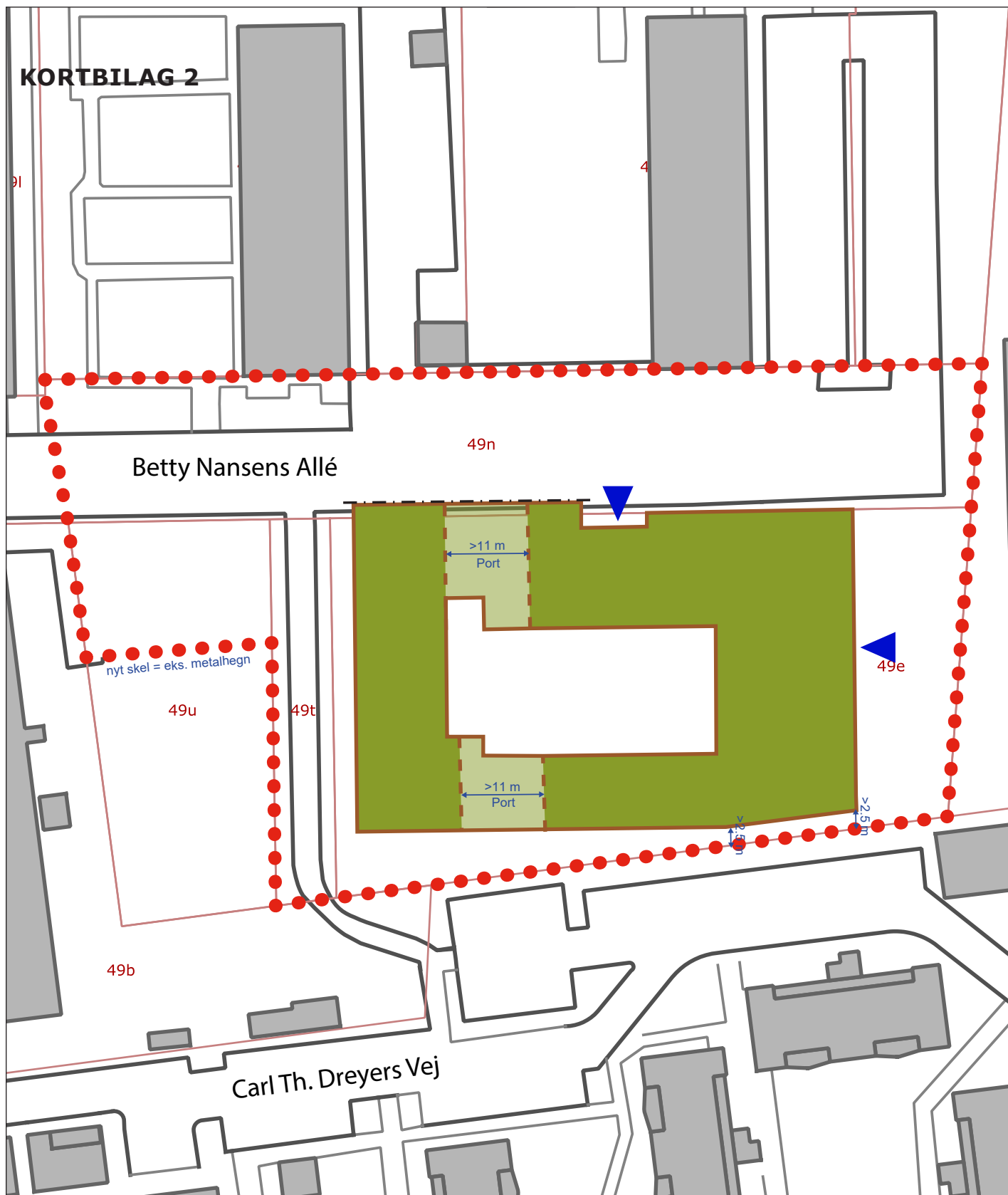
Matrikel  49e

Bygning 

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



KORTBILAG 2



Lokalplanafgrensning ●●●●●

Byggelinje - · - · - ·

Byggefelt



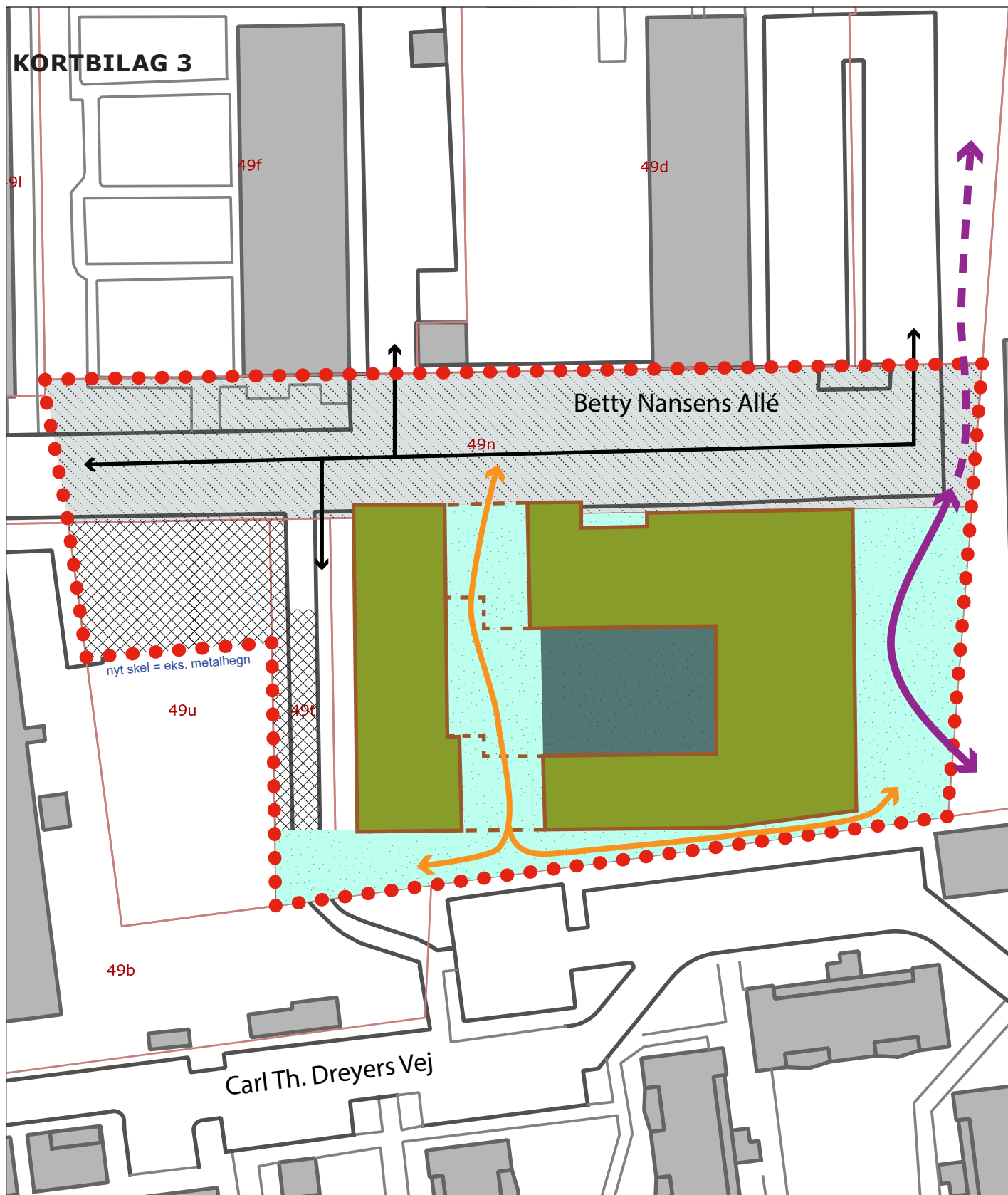
Indgange



FREDERIKSBERG
KOMMUNE



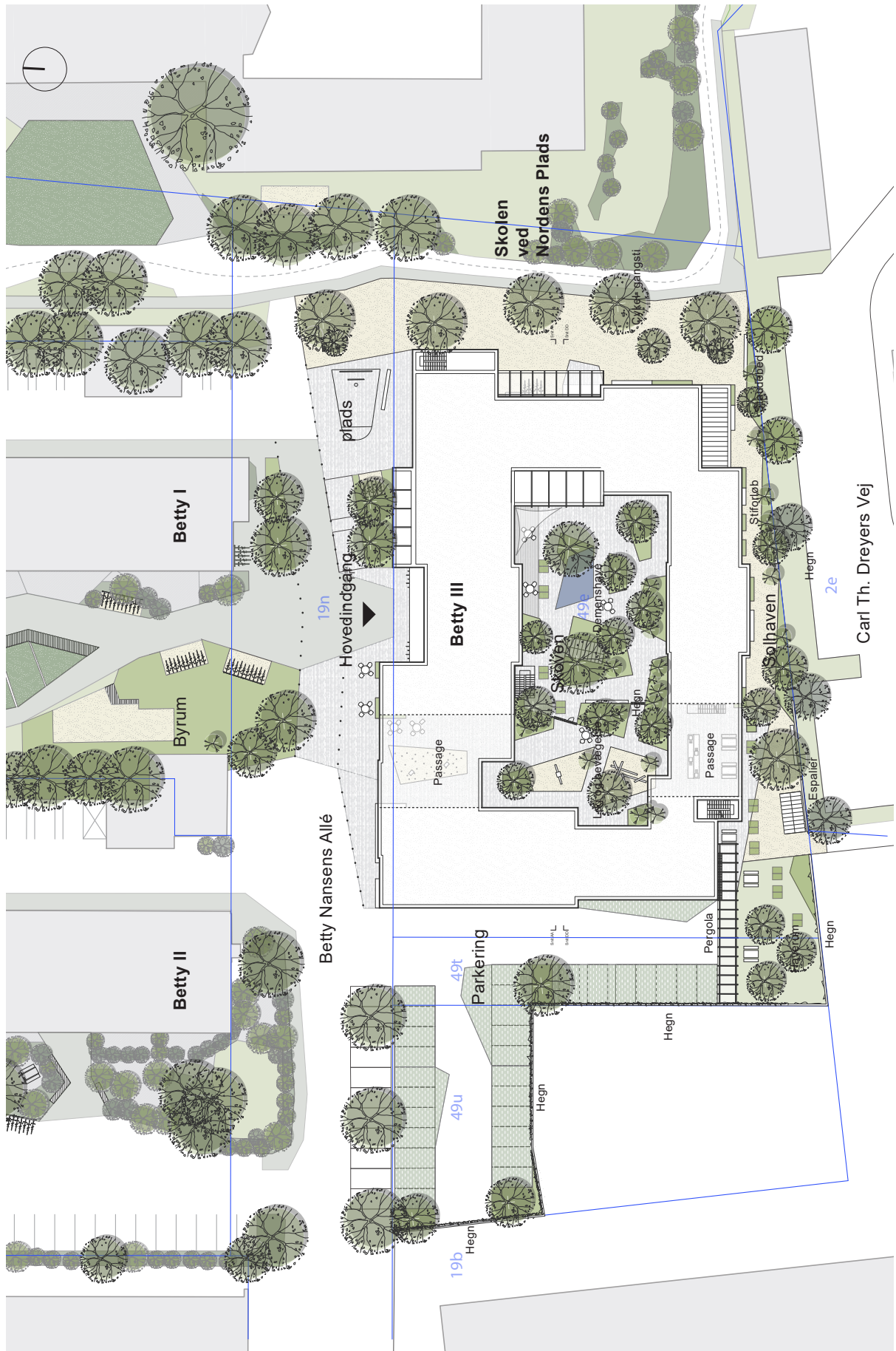
KORTBILAG 3



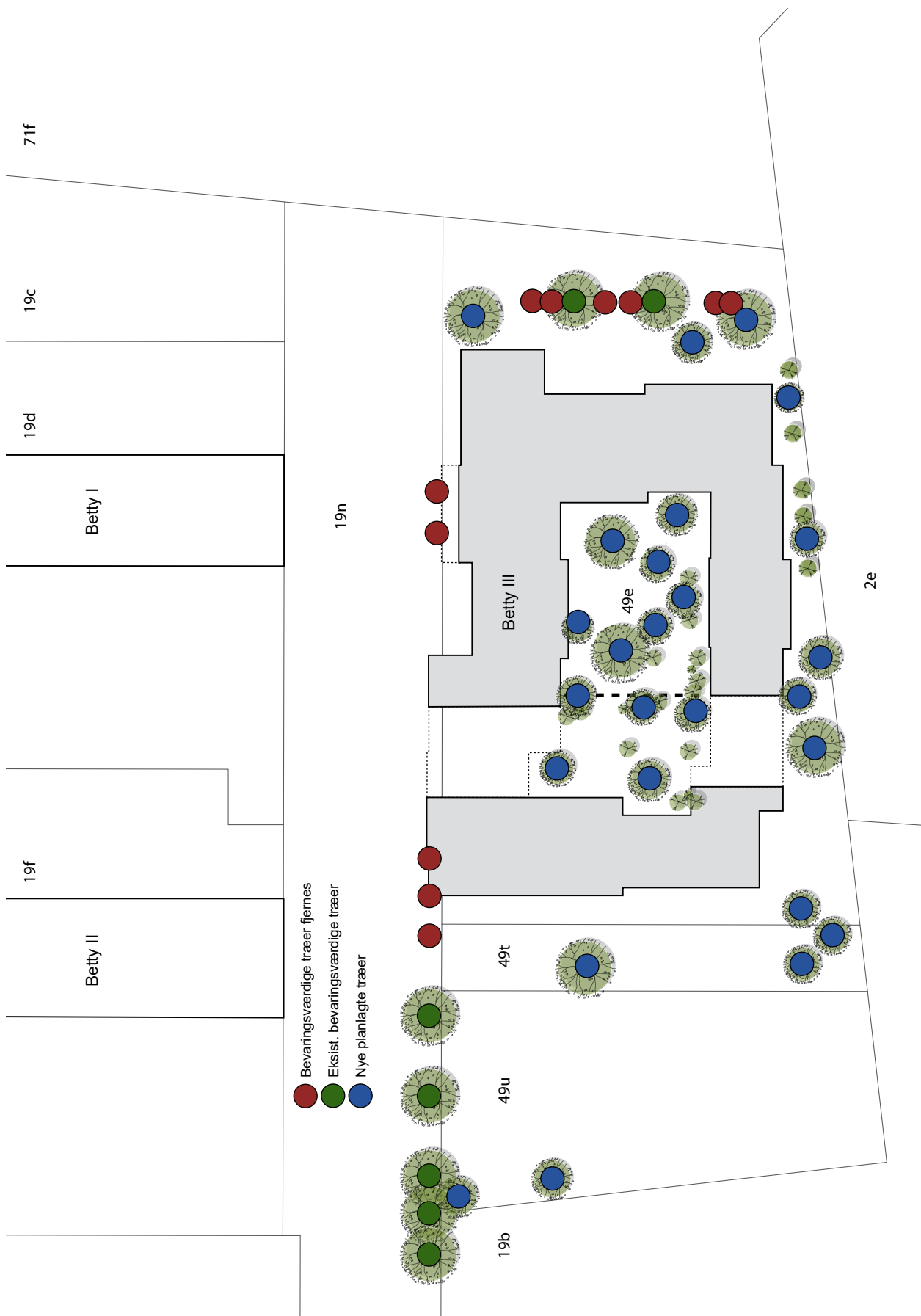
- Lokalplanafgrensning ●●●●●
- Vej (lege/ophold) [diagonal hatching]
- Parkering [cross-hatching]
- Byrum offentlig [cyan stippled]
- Byrum el. parkering [green cross-hatching]

- Byrum privat [dark green solid]
- Offentlig cykel-gangsti med mulig fortsættelse [purple dashed arrow]
- Offentlig gangsti [orange double arrow]
- Vejadgang [black double arrow]

BILAG 1 - LANDSKABSPLAN (VEJLEDENDE)



BILAG 2 - TRÆPLAN

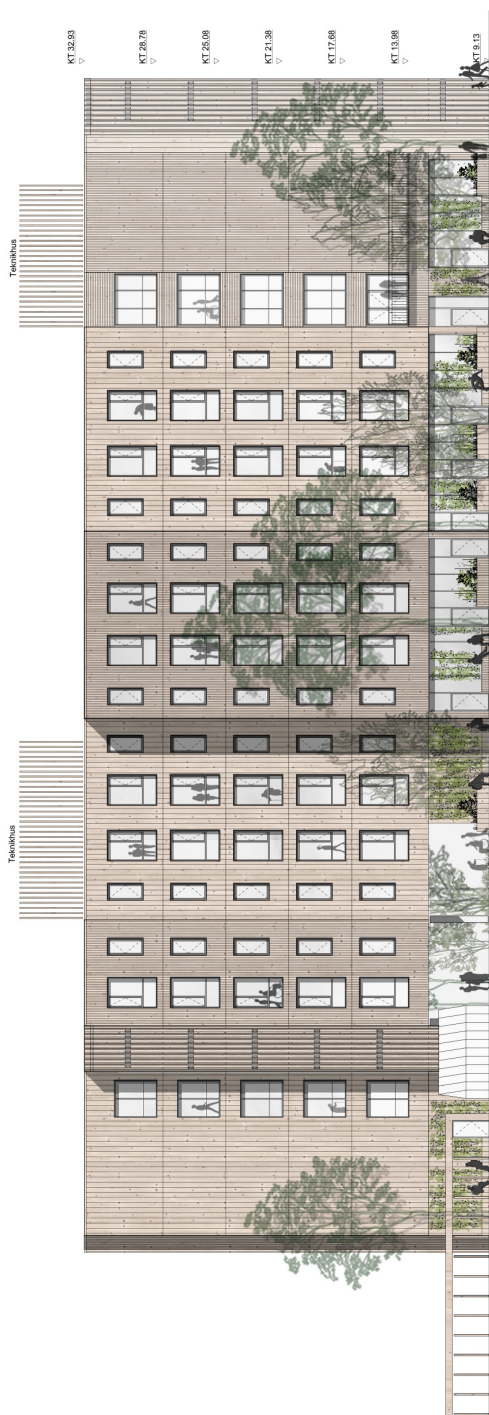


BILAG 3 - FACADER (VEJLEDENDE)



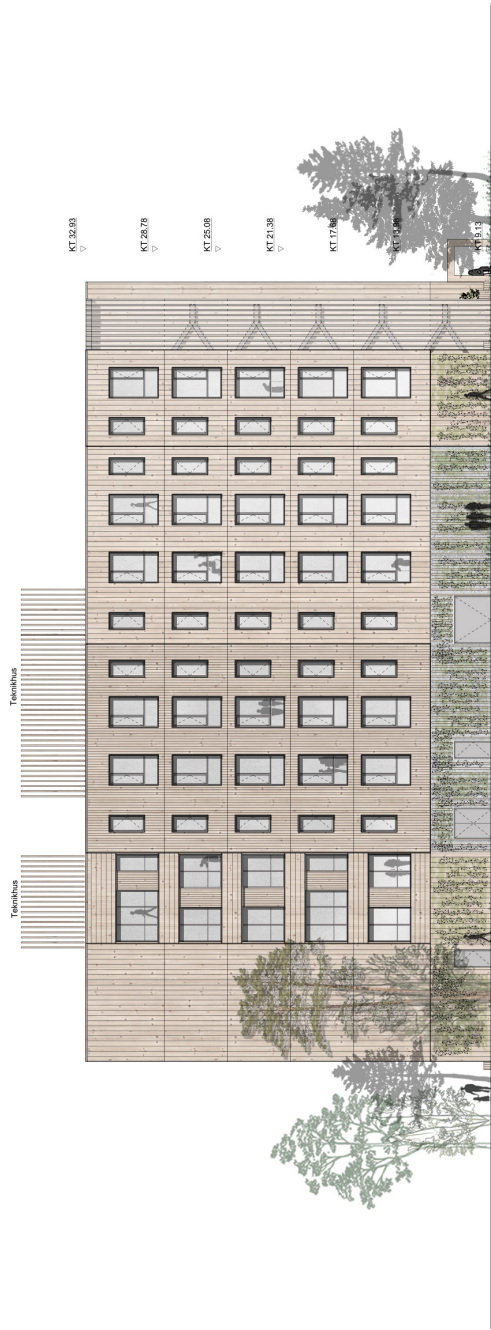
KT 32.80
 KT 28.78
 KT 25.08
 KT 21.38
 KT 17.68
 KT 13.98
 KT 9.13

Nordfacade



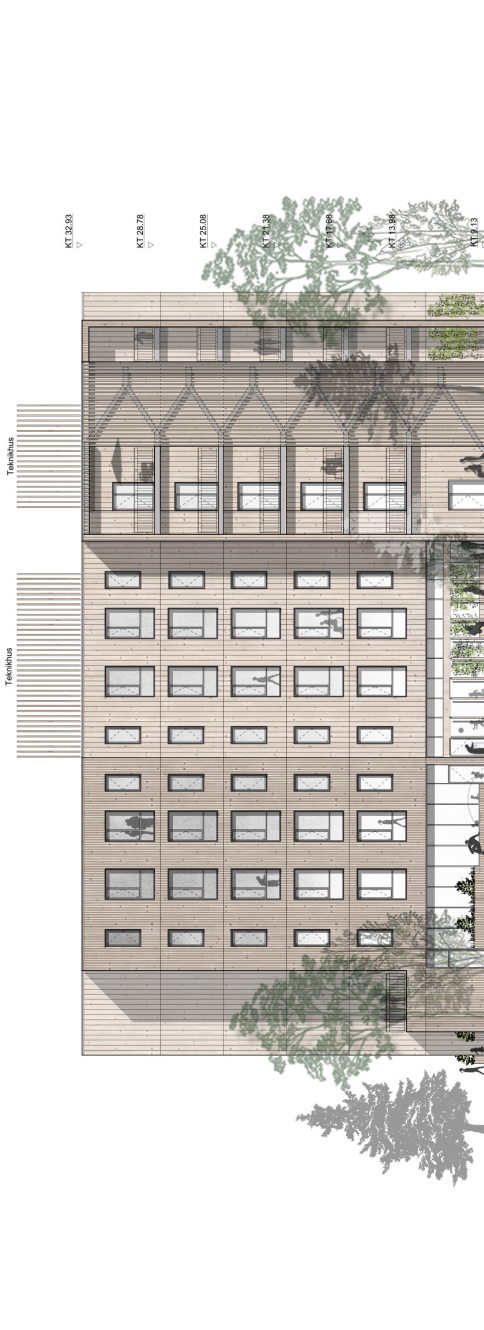
KT 32.80
 KT 28.78
 KT 25.08
 KT 21.38
 KT 17.68
 KT 13.98
 KT 9.13

Sydfacade



Betty Nansens Allé
Vestracade

Carl Th.



Betty Nansens Allé
Østfacade

