



# Lokalplan 174

for undervisnings- og forskningsinstitutioner  
ved Bülowsvej, Rolighedsvej mv.





## 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.

Redegørelsesdelen 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 lovgiggøres.

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

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

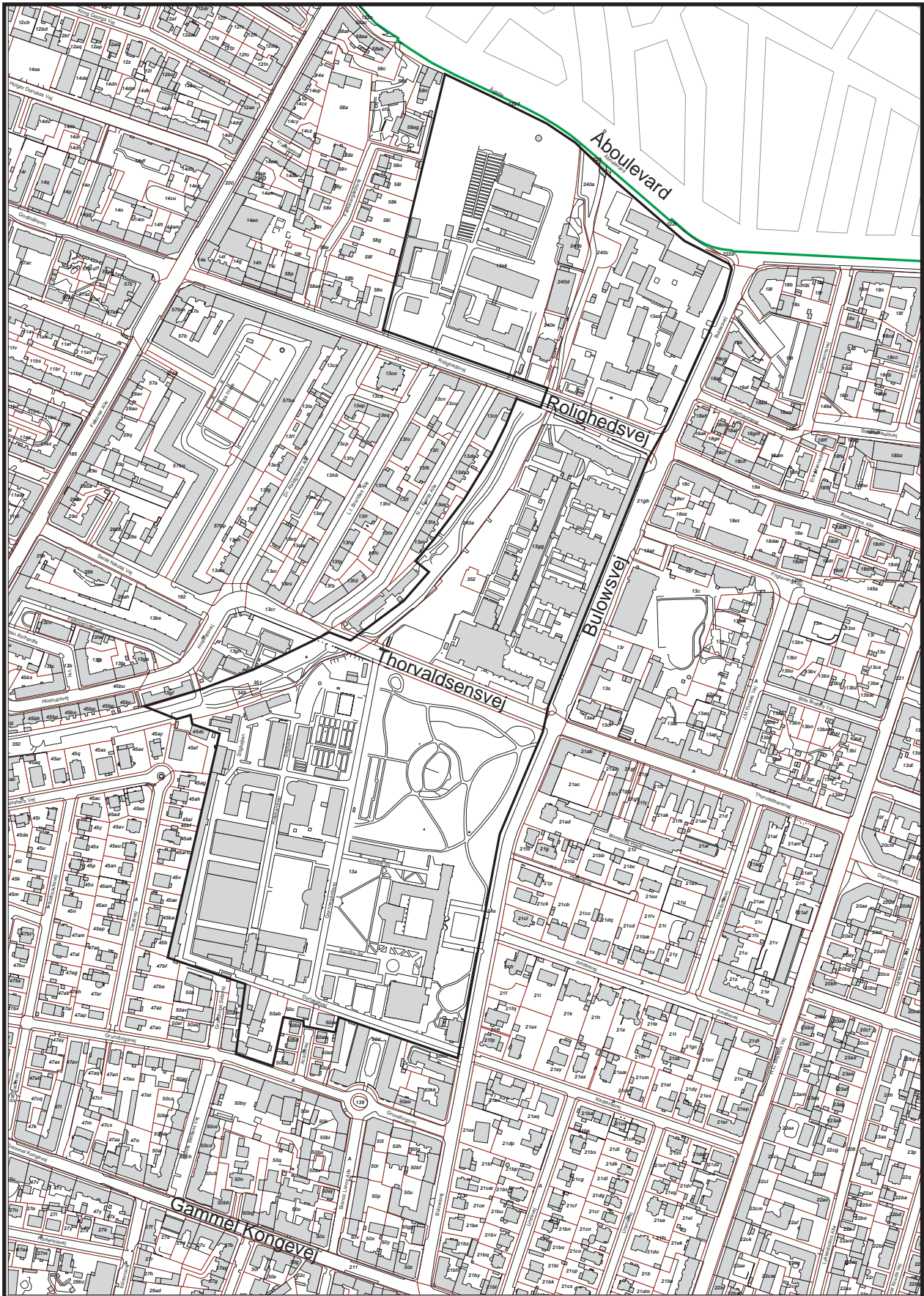
Marts 2012

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde med  
Hasløv & Kjærsgaard Arkitektfirma I/S.

# Lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsin- stitutioner ved Bülowvej, Rolighedsvej m.v.

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	5
Det eksisterende område .....	5
Projektets udformning .....	8
Lokalplanens indhold .....	11
Miljøforhold .....	12
Forhold til til anden planlægning.....	13
BESTEMMELSER .....	17
Lokalplanens formål.....	17
Områdets afgrænsning .....	17
Områdets anvendelse .....	18
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	18
Bebyggelsens omfang og placering .....	19
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	21
Ubebyggede arealer.....	23
Miljøforhold .....	23
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	24
Forudsætninger for ibrugtagning .....	24
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	25
Retsvirkninger .....	25
Vedtagelse .....	26
BILAG .....	27



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 174 endeligt.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Københavns Universitet er inde i en kraftig udvikling, hvor nye studieformer og uddannelsesretninger, internationalisering og udvidelse af centrale forskningsdiscipliner stiller nye krav til universitetets faciliteter. LIFE - Det Biovidenskabelige Fakultet, Københavns Universitet - har derfor ladet Arkitektfirmaet Kjaer & Richter og Schønherr Landskab udarbejde "Udviklingsplan for Frederiksberg Campus", maj 2008.

Udviklingsplanen beskriver området's kvaliteter og opstiller en række visioner for den fremtidige udvikling:

- at skabe fysisk sammenhæng og fælles identitet på campus
- at styrke det gode studie- og arbejdsmiljø
- at skabe fysiske rammer, som udtrykker LIFE's identitet
- at skabe bæredygtighed og grøn udvikling
- at bygge videre på historiske billeder i et nutidigt formsprog
- at skabe åbenhed til omgivelserne
- at skabe tilgængelighed for alle

Som led i realiseringen af udviklingsplanen har der været afholdt en arkitektkonkurrence om "Copenhagen Plant Science Centre". Konkurrencen blev vundet af Lundgaard & Tranberg Arkitekter m.fl.

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre realisering af vinderforslaget.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Området udgør et campusområde, der rummer en blanding af nyt og gammelt byggeri, bl.a. de oprindelige bygninger til den tidligere Landbohøjskole samt et omfattende nybyggeri fra 1970'erne og frem, en del om- og tilbygninger og senest et nybyggeri nord for Rolighedsvej. Desuden er der en række grønne områder med offentlig adgang, hvor især den fredede Landbo-



*Den gamle hovedbygning med forplads ud mod Bülowsvej.*



*Den lukkede gård i den gamle hovedbygning.*



*Det centrale grønne rum. I baggrunden en af de fredede, lave længer.*



højskolens Have (der nu hedder Det Biovidenskabelige Fakultets Have) fungerer som rekreativt område for det omgivende kvarter.

Størstedelen af området anvendes af LIFE – Det Biovidenskabelige Fakultet, som er en del af Københavns Universitet. En mindre del af området nord for Rolighedsvej anvendes til Fødevarer-instituttet, som er en del af DTU. Nord for Rolighedsvej ligger endvidere to børneinstitutioner og en boldhal.

Lokalplanområdet ejes langt overvejende af Staten. Frederiksberg Kommune ejer et mindre areal nord for Rolighedsvej (børneinstitution, boldhal) samt et langstakt areal (gang- og cykelsti), der forløber langs lokalplanområdets vestside og gennem den nordligste del af området.

LIFE arbejder for en sundere og mere bæredygtig fremtid for mennesker, dyr og planter – nationalt og internationalt. LIFEs forsknings- og uddannelsesprofil bygger på en position som tværvideenskabelig og helhedsorienteret i forhold til kæden: Fra jord til bord til sundhed og velfærd. Pr. april 2011 er der ca. 3.500 studerende og ca. 1.800 fuldtidsansatte på LIFE.

## Byrum

Lokalplanområdet grænser op til Åboulevarden/Ågade og Bü-lowsvej og gennemskæres af Thorvaldsensvej og Rolighedsvej. Mod syd støder lokalplanområdet op til Grundtvigsvej med Gimle. Områdets beplantning er i høj grad med til at give disse gaderum deres særlige karakter. Bülowvejstrækningen mellem Thorvaldsensvej og Rolighedsvej er præget af en lukket, lav betonbebyggelse, men denne bebyggelse påregnes fjernet og erstattet af en mere åben bebyggelse med grønne arealer imellem.

## Forbindelser

Gennem den nordlige del af lokalplanområdet og langs områdets vestside forløber "Den Grønne Sti", der er en regional gang- og cykelsti fra Valby, gennem Frederiksberg Kommune, til Lyngbyvej. I Københavns Universitets langsigtede plan for Frederiksberg Campus, LIFE er målet at forbedre den indbyrdes forbindelse mellem de enkelte dele af LIFE, bl.a. forbindelserne på tværs af Thorvaldsensvej og Rolighedsvej.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som kulturmiljø 6.1 Det Biovidenskabelige Fakultet med følgende karakteristik: "Det Biovidenskabelige Fakultet (tidl. Den Kongelige Veterinær- og Landbohøjskole) er områdets dominerende element. Det Biovidenskabelige Fakultet flyttede fra Christianshavn til Frederiksberg i 1858. Hovedbygningen er tegnet af G. Bindesbøll og opført 1856-58. Bygningen er fredet. Fakultetets åbne, eksten-sive bebyggelsesform er betegnende for det østlige Frederiksbergs landlige karakter frem til ca. 1900, hvor området stadig



Café Væksthuset.



Parti fra Det Biovidenskabelige Fakultets Have, der fungerer som rekreativt område.



Den Grønne Sti syd for Rolighedsvej.



Den Grønne Sti nord for Rolighedsvej. Til venstre børneinstitution og boldhal.



Bygningen Gimle med kantine.

havde gode og store byggegrunde.

Fakultetet har siden overtaget flere interessante bygninger, for eksempel traktørstedet og forsamlingshuset Gimle, tegnet af J.A. Stillman i 1874. Gimle er i dag kantine. Et andet eksempel er landstedet Rolighed, hvis hovedbygning er opført ca. 1770. Fakultetet har desuden løbende og jævnlige bygget om og til.”

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer bevaringsværdige bygninger, pladسدannelser og beplantningsstrukturer.

### **Bevaringsværdige og fredede bygninger**

Lokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2010. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Der er ialt syv bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet. Længst mod syd ligger Gimle med adgang fra Grundtvigsvej og Dyrslægevej. Ved Grønnegårdsvej, vest for hovedbygningen ligger to bygninger og ved Stigbøjlen, lidt længere mod nord endnu en bygning. De to sidste bevaringsværdige bygninger ligger nord for Rolighedsvej, tæt ved Bülowvej.

De fredede bygninger er dels hovedbygningen og to lave fløje mellem Bülowvej og Grønnegårdsvej, syd for Det Biovidenskabelige Fakultets Have, dels flere bygninger nord for Rolighedsvej, heriblandt Villa Rolighed.

De bevaringsværdige og fredede bygninger er vist på kortbilag 1.

### **Bevaringsværdige pladسدannelser, søer/vandanlæg og beplantningsstrukturer**

Lokalplanområdet indeholder to bevaringsværdige pladsdannelser: Forpladsen med vandanlæg (tegnet af landskabsarkitekt Andreas Bruun) ved indgangen fra Bülowvej til den oprindelige hovedbygning samt pladsen ved Gimle (tegnet af kunstner Bjørn Nørgaard). Desuden rummer lokalplanområdet en række bevaringsværdige beplantningsstrukturer og bevaringsværdige søer/vandanlæg. Pladsdannelser, søer/vandanlæg og beplantningsstrukturer er vist på kortbilag 1.

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

### **Bebyggelse**

Området syd for Thorvaldsensvej rummer den oprindelige hovedbygning til Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole fra 1858, udvidet 1892-95. Hovedbygningen ligger tilbagetrukket fra Bülowvej og omslutter et indre gårdtrum med en søjlebåret pergola, hvorfra der er adgang til en forhal og et auditorium placeret i

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2010 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.



*Bülowvej set mod nord med centralbygningen og den lave, lukkede betonbygning til venstre.*



*Gårdspads ved Villa Rolighed.*



*Ny og gammel bebyggelse i området nord for Rolighedsvej. Set mod syd.*

midteraksen. Sammen med tre andre bygninger definerer hovedbygningen et centralt, grønt rum med store træer. Vest for det grønne rum ligger ældre og nyere bebyggelse, der bl.a. rummer laboratorier og undervisningsrum samt et dyrehospital. Syd for hovedbygningen ligger en nyere biblioteksbygning og mod nord Det Biovidenskabelige Fakultets Have. Områdets bebyggelse rummer sammen med haveanlæggene mange store landskabelige og arkitektoniske kvaliteter.

Området mellem Thorvaldsensvej og Rolighedsvej rummer en centralbygning i 7 etager med bl.a. kontorer og laboratorier. Hertil knytter sig lave auditorier mod vest og øvelseslaboratorier mod øst, afsluttet med en lang lav fløj ud mod Bülowvej. Bebyggelsen er opført 1963-71 med Mogens Koch og Steen Eiler Rasmussen som arkitekter. Både syd og nord for centralbygningen er der i 1990'erne opført nye undervisnings- og laboratoriebygninger.

Området nord for Rolighedsvej og vest for "Den Grønne Sti" rummer Villa Rolighed med tilhørende længer samt det tidligere Københavns Sygehjem. Umiddelbart nord for og forbundet med sidstnævnte bygning er der i 2011 ibrugtaget en ny undervisnings- og laboratoriebygning. Længst mod nord ligger en række drivhuse og dyrkningsarealer og mod øst en række mindre bygninger, der huser børneinstitutioner og boldhal.

Området nord for Rolighedsvej og øst for "Den Grønne Sti" rummer overvejende nyere bygninger med kontorer og laboratorier.

## PROJEKTETS UDFORMNING

Projektet er vinderforslag i en indbudt konkurrence udskrevet af Universitets- og Bygningsstyrelsen. Forslaget er udarbejdet af Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S i samarbejde med Jacobs Project GmbH (ingeniørrådgiver), Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue (landskabsrådgiver) og Emendo a/s (konsulenter).

Projektet omhandler nybyggeri til laboratorier med tilhørende kontor- og undervisningsfaciliteter, placeret øst for den eksisterende centralbygning, ud mod Bülowvej på strækningen mellem Thorvaldsensvej og Rolighedsvej.



*Facade mod Bulowsvej. Illustration fra vinderforslaget.*





*Luftperspektiv af det fuldt udbyggede anlæg set fra øst. Illustration fra vinderforslaget.*

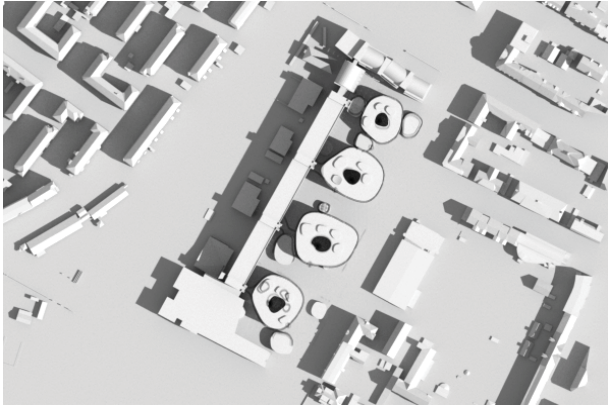
Nybyggeriet opføres i 4 etaper, der fremtræder som en opdelt bygningsstruktur med selvstændige, organisk formede bygninger, der er koblet på centralbygningen. Desuden er der mulighed for en række mindre forbindelsesbygninger indbyrdes mellem bygningerne og supplerende fritliggende, mindre bygninger. Endelig åbnes der mulighed for opførelse af et væksthuse, enten som integreret del af nybyggeriet eller som en bygning på taget af den eksisterende bygning syd for centralbygningen.

Den nye bebyggelse underordner sig centralbygningen, idet den maksimalt tilladte højde på nybyggeriet er ca. 4 m lavere end centralbygningen. Kun én af de fire nye bygninger når den maksimale højde, mens de øvrige tre bygninger er lavere og varierer i højde.

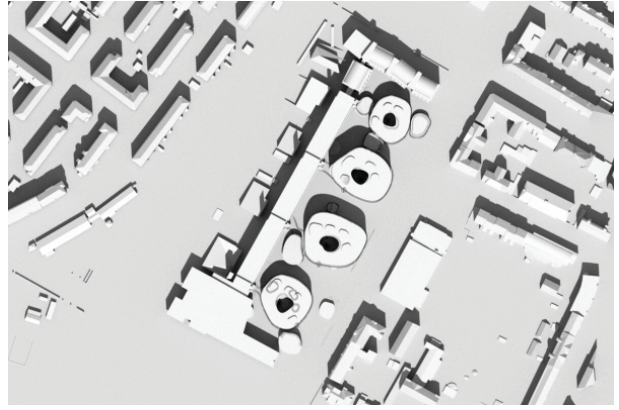
Nybyggeriet udføres som en betonkonstruktion med lodrette facader, der fremstår som overvejende glas, opdelt af smalle sprosser i træ og/eller metal. Sprosserne understreger facaderens lodrette karakter, mens vandret opdeling underordner sig den lodrette opdeling. I den først opførte bygning fremstår facaderne som klart glas og/eller glas i grønne nuancer. I de efterfølgende bygninger kan der anvendes glas i andre farvenuancer, forudsat, at farvenuancerne harmonerer indbyrdes, og at der opnås en god helhedsvirkning. Glasfacader skal have en transparent karakter og må ikke fremstå spejlende. Der kan tilføres solafskærmning og beplantning på facaderne.

Mellem bygningerne etableres grønne områder, der åbner sig ud mod Bülowvej.

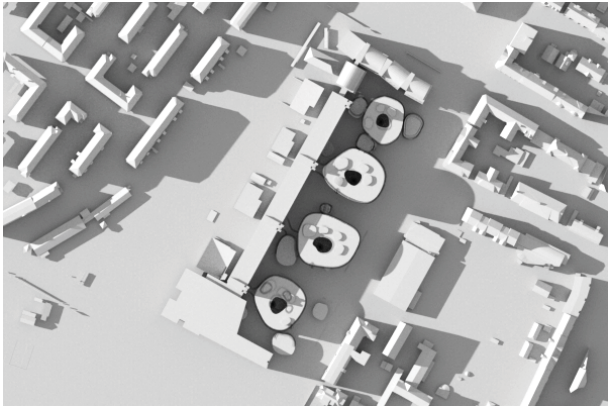
Diagrammerne på næste side viser skyggeforholdene ved sommersolhverv (21.6.), Jævndøgn (21.3. og 21.9.) samt ved vintersolhverv (21.12.).



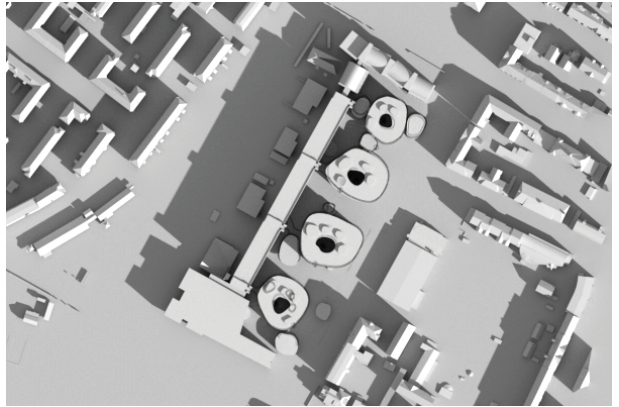
*Solskygger den 21.6. kl. 9.00.*



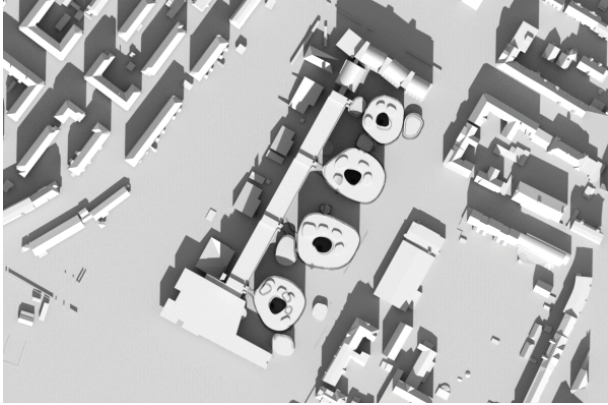
*Solskygger den 21.6. kl. 12.00.*



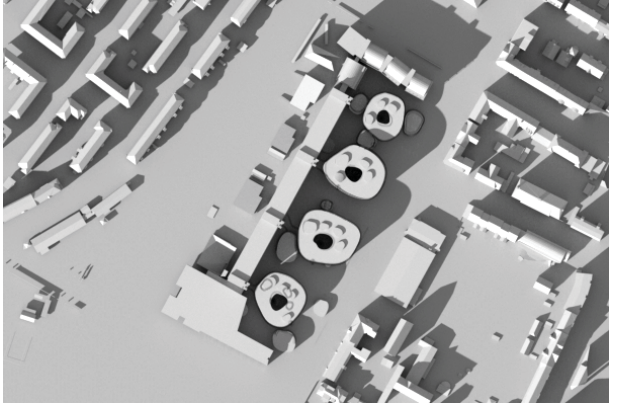
*Solskygger den 21.6. kl. 18.00.*



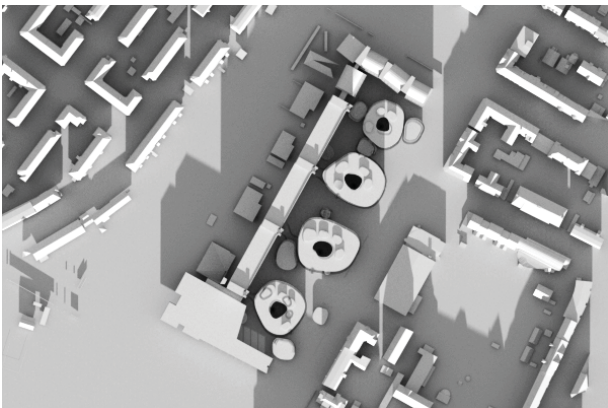
*Solskygger den 21.9. kl. 9.00.*



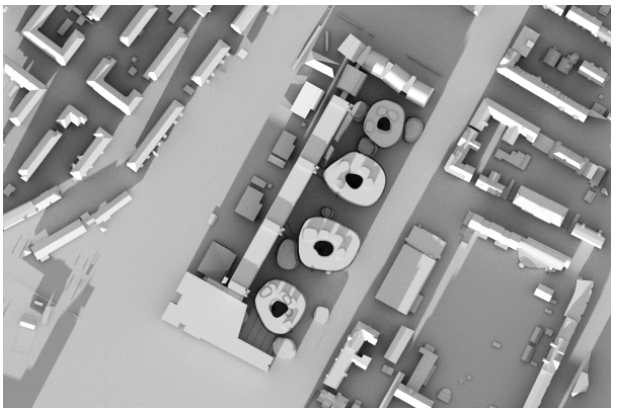
*Solskygger den 21.9. kl. 12.00.*



*Solskygger den 21.9. kl. 15.00.*



*Solskygger den 21.12. kl. 12.00.*



*Solskygger den 21.12. kl. 14.00.*



## LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende. Der må endvidere etableres børneinstitutioner. Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre opførelse af nybyggeri samt at medvirke til at fastholde og videreudvikle områdets høje bygningsmæssige og arkitektoniske kvaliteter. Endelig skal lokalplanen sikre bevaring af områdets bevaringsværdige og fredede bygninger samt bevaringsværdige pladsdannelser, søer/vandanlæg og beplantningsstrukturer.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4 og 5, jf. kortbilag 1. Bebyggelsesprocenten for delområde 1A, 3 og 4 må ikke overstige 110 og må for delområde 2 ikke overstige 180. Delområde 1B og 5 må ikke bebygges, bortset fra bygninger, der knytter sig til områdernes funktion.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre nybyggeri med et etageareal på op til 20.000 m<sup>2</sup> inden for delområde 2, jf. kortbilag 1 og 2. Samtidig åbnes mulighed for at nedrive ca. 6.600 m<sup>2</sup> eksisterende etageareal. Tilvæksten i etageareal inden for delområde 2 bliver dermed på op til ca. 13.400 m<sup>2</sup>, hvilket giver en bebyggelsesprocent på ca. 175.

Den nye bebyggelse opføres kun inden for delområde 2, jf. kortbilag 2, og forudsætter nedrivning af eksisterende bebyggelse øst for centralbygningen.

Opførelse af større, nyt byggeri inden for delområde 1A, 3 og 4 forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

Vejadgang til området skal fortsat ske fra Bülowvej, Thorvaldsensvej og Rolighedsvej.

Ud over de eksisterende bilparkeringspladser skal der ved nybyggeri til institutioner og undervisning samt kollegie- og ungdomsboliger etableres 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> forøgelse af det samlede etageareal. Ved nybyggeri til familieboliger 1 plads pr. bolig.

Ud over de eksisterende cykelparkeringspladser skal der ved nybyggeri til institutioner og undervisning etableres 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> forøgelse af det samlede etageareal. Ved kollegie- og ungdomsboliger samt familieboliger 2 pladser pr. bolig.

Etablering af det samlede nybyggeri vil resultere i ca. 70 nye parkeringspladser, hvilket giver ca. 200 ekstra bilture. Årsdøgnstrafikken på Bülowvej og Rolighedsvej er knap 11.000 biler, mens det for Thorvaldsensvej er ca. 7.500 biler. De ca. 200 ekstra bilture vurderes ikke at have betydende effekt på hverken trafikmængde, luftforurening eller støjforhold.

Forøgelse af etageareal beregnes som differencen mellem etageareal i nybyggeri og etageareal i eksisterende byggeri, der nedrives.

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.

Skiltning skal ske i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes vejledning om facader og skiltning under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Skilte- og facadepejcen kan findes på kommunens hjemmeside.

## 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.

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

Ved opførelse af lavenergibebyggelse skal kommunen dispensere fra det normale krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning, før ny bebyggelse må tages i brug.

### Lokal håndtering af regnvand

Regnafstrømning søges så vidt muligt håndteret ved hjælp af grønne landskabselementer, eksempelvis græsarealer, regnbede og trug inden for området. Nedsivning gennem vegetationsdækkede arealer foretrækkes frem for eksempelvis faskiner, fordi vandet dermed i nogen grad renses, ligesom vedligeholdelsen af elementerne er enklere. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

På det ubebyggede areal øst for centralbygningen i delområde 2 må befæstelsesgraden maksimalt være 40 %. Ved opførelse af nybyggeri skal der ske en omkloakering af området. Ved omkloakering må afløbet, jf. spildevandsplan 2011-2022, ikke overstige det hidtil tilladte. Her tilstræbes det imidlertid, jf. ovenstående, at håndtere overskydende vand fra nyopførte bygninger lokalt. Afløb fra området reguleres via miljøbeskyttelseslovens § 28.

Ved opførelse af nybyggeri øst for centralbygningen i delområde 2, overvejes de grønne områder terrænbearbejdet til tilbageholdelse, nedsivning og fordampning af regnafstrømningen dimensioneret til en 10-årshændelse.

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

Lavenergibygningsklasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2010 fastlægger et 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 nedsivningsanlæg.

Afløbskoefficienten ( $\phi$ ) 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  $\phi$  er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for  $\phi$ : 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 grusbælgninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

En 10-årshændelse er meget store mængder nedbør, som forventes at komme ca. hvert 10. år.



## **Støj**

Lokalplanområdet er belastet af støj fra bl.a. vejtrafik mellem 63 og 73 dB(Lden) på Bülowvej, hvilket er væsentligt over den vejledende grænseværdi for nybyggeri på 58 dB(Lden). Ny bebyggelse skal derfor i fornødent omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

## **Jordforurening**

Matr.nr. 13ak er kortlagt på vidensniveau 1, da der er formodning om jordforurening. Matr.nr. 240e er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med tjærestoffer og olie. Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er herudover ikke kendskab til væsentlig jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af "diffus" jordforurening, stammende fra opfyld og "luftbåren" forurening. Der bør derfor udføres tiltag, der sikrer omgivelserne mod forureningen.

Ved indretning af følsomme områder, f.eks. børneinstitutioner, skal det dokumenteres, at de øverste 0,5 m jord er ren, jf. jordforureningslovens § 72.

## **Grundvand**

En del af området er udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser. 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.

Nedrivninger skal anmeldes til myndighederne senest 1 måned inden påbegyndelsen.

## **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**

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). 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.

I forbindelse med miljøvurderingen af Kommuneplan 2010 er der desuden foretaget en miljøvurdering af et evt. kommende byudviklingsområde ved LIFE. Oplysningerne herfra indgår i miljøscreeningen af lokalplanområdet.

## **Kommuneplan 2010**

### **Retningslinjer**

Byudviklingen tager udgangspunkt i stationsnærhedsprincippet og vil foregå gennem udvikling af eksisterende byområder beliggende inden for de udpegede stationsnære kerneområder. Lokalplanområdet udgør det stationsnære kerneområde LIFE-området:

”En udviklingsplan for et åbent, sammenhængende undervisnings- og forskningsmiljø - Frederiksberg Campus, LIFE - står foran realisering. Der er planlagt større bygningsmæssige renoveringer og udvidelser af området mellem Thorvaldsensvej og Rolighedsvej. Desuden søges tilgængeligheden mellem de forskellige dele af LIFE indbyrdes og sammenhængen med ”Den Grønne Sti” og omgivelserne i øvrigt forbedret. Dette kan bl.a. ske gennem etablering af fleksible gaderum. Endvidere er der planlagt rekreative arealer samt idræts- og bevægelsesaktiviteter. Som en væsentlig del af planen tænkes LIFE udviklet som et bæredygtigt eksempelprojekt.”

### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet sammensat af del af rammeområde 6.O.2 samt rammeområde 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder: Servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, cafeer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.

Fælles for ovennævnte rammeområder gælder, at det maksimale antal etager fastlægges til 6-8 etager med supplerende bestemmelser om at der er tale om et stationsnært kerneområde: Området med LIFE. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Parkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19.

Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområde 6.O.2 er 110, for 6.O.17 - 230, for 6.O.18 - 110 og for 6.O.19 - 160.



Lokalplanområdet består desuden af en del af rammeområde 6.R.1 som fastlægger anvendelsen til rekreative formål i form af cykel- og gangsti med supplerende bestemmelse om, at der kun må opføres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Endvidere består lokalplanområdet af rammeområde 6.R.2 (Landbohøjskolens Have), som fastlægger anvendelsen til rekreative formål med supplerende bestemmelse om, at der kun må opføres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Landbohøjskolens Have er fredet og betegnet: Stilleområde.

I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med byggeri til institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal efter en vurdering i det konkrete tilfælde.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i forhold til afgrænsning af delområde 5 og børneinstitutionerne i lokalplanområdet ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Endvidere er bebyggelsen mod syd i lokalplanområdet, kaldet Gimle, ikke udpeget som bevaringsværdig. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 3, som fastlægger ny afgrænsning af den nordligste del af rammeområde 6.R.1 samt udvider anvendelsesbestemmelsen med børneinstitutioner og udpeger bebyggelsen Gimle som bevaringsværdig. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Lokalplaner**

Området er idag omfattet af Lokalplan nr. 73 og Tillæg til lokalplan nr. 73. Lokalplan nr. 73 med tillæg 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 planlovens § 18.

Der er i alt 112 servitutter inden for lokalplanområdet. Heraf en enkelt tilstandsservitut, der bringes til ophør. Denne servitut vedrører matr.nr. 13gg og omhandler byggelinje langs Bülowvej.

### **Byggeslovgivningen**

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

## **Museumsloven**

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

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

## **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. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.



# LOKALPLAN 174

## for undervisnings- og forskningsinstitutioner ved Bülowsvej, Rolighedsvej m.v.

### BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none"><li>• at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede servicefunktioner, der understøtter undervisnings- og forskningsformål, herunder forskerpark, gæsteboliger, kollegieboliger og servicefunktioner for studerende. Der må endvidere etableres børneinstitutioner.</li><li>• at muliggøre opførelse af ny bebyggelse og gennemførelse af om- og tilbygninger til eksisterende bebyggelse.</li><li>• at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.</li><li>• at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige og fredede bygninger.</li><li>• at sikre, at størstedelen af lokalplanområdets bebyggelse, som er udpeget som et kulturmiljø, bevares.</li><li>• at muliggøre nedrivning af en del af den eksisterende bebyggelse.</li><li>• at skabe attraktive opholdsarealer samt sikre de eksisterende opholdsarealer, herunder park- og haveanlægget syd for Thorvaldsensvej (tidligere Landbohøjskolens Have).</li></ul>	
2. Områdets afgrænsning	bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

13a, 13ak, 13ed, 13gg, 50c, 50ab, 50aø, 240a, 240b, 240c, 240d, 240e, 349, 351, 352 samt del af matr.nr. 243a og del af vejarealerne matr.nr. 13gs (del af Thorvaldsenvej) og matr.nr. 57bd (del af Rolighedsvej), alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 16. august 2011 udstykkes og opdeles fra disse.

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1A, 1B, 2, 3, 4 og 5, som vist på kortbilag 1.

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### Offentlige formål

##### 3.1

Delområde 1A, 2, 3 og 4, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder: servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, cafeer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerpark og innovationsmiljøer. Der må endvidere etableres børneinstitutioner.

##### 3.2

Delområde 1B, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til rekreative formål i form af park- og haveanlæg. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, dog undtaget sådanne bygninger, der knytter sig til eller er nødvendige for områdets funktion.

Det under pkt. 3.2 nævnte park- og haveanlæg er fredet i henhold til fredningskendelse, tinglyst 26. oktober 1965.

##### 3.3

Delområde 5, som vist på kortbilag 1, må kun anvendes til rekreative formål i form af cykel- og gangsti. Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, dog undtaget sådanne bygninger, der knytter sig til områdets funktion.

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

### bemærkninger

#### Vejadgang

##### 4.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå fra Bülowvej, Thorvaldsensvej og Rolighedsvej.

Forøgelse af etageareal beregnes som differensen mellem etageareal i nybyggeri og etageareal i eksisterende byggeri, der nedrives.

#### Bilparkeringspladser

##### 4.2

Ud over de eksisterende bilparkeringspladser skal der ved nybyggeri til institutioner og undervisning samt kollegie- og ungdomsboliger anlægges 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> forøgelse af det samlede etageareal. Ved nybyggeri til familieboliger 1 plads pr. bolig.

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

##### 4.3

Bilparkering kan indrettes fælles for delområde 1A, 2, 3 og 4.

#### 4.4

Bilparkering kan etableres som parkering i konstruktion eller på terræn.

#### 4.5

Eventuelle bilparkeringspladser anlagt langs Bülowsvej, Thorvaldsensvej og Rolighedsvej kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

### Handicap-bilparkeringspladser

#### 4.6

Der skal for hver udbygningsetape etableres et antal handicap-bilparkeringspladser svarende til skemaets krav.

Hver handicap-bilparkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang, og til en kassebil være mindst 3,5 m bred og 9 m lang.

### Cykelparkeringspladser

#### 4.7

Ud over de eksisterende cykelparkeringspladser skal der ved nybyggeri til institutioner og undervisning anlægges 1 plads pr. 25 m<sup>2</sup> forøgelse af det samlede etageareal. Ved kollegie- og ungdomsboliger og familieboliger skal der anlægges 2 pladser pr. bolig.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat ifølge retningslinjer i DS 3028, "Tilgængelighed for alle":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2
61-80	5	3	2
81-100	6	3	3

Forøgelse af etageareal beregnes som differencen mellem etageareal i nybyggeri og etageareal i eksisterende byggeri, der nedrives.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### Bebyggelsesprocent

#### 5.1

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom inden for delområde 1A må ikke overstige 110.

#### 5.2

Delområde 1B må ikke bebygges, jf. dog bestemmelserne i pkt. 3.2.

#### 5.3

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom inden for delområde 2 må ikke overstige 180.

#### 5.4

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom inden for delområde 3 må ikke overstige 110.

#### 5.5

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom inden for delområde 4 må ikke overstige 110.

#### 5.6

Delområde 5 må ikke bebygges, jf. dog bestemmelserne i pkt. 3.3.

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



## **Byggefelter**

### 5.7

Ny bebyggelse inden for delområde 2 må kun placeres inden for de fire byggefelter A, B, C og D angivet på kortbilag 2. De på kortbilaget anførte afstande er minimumsafstande.

### 5.8

Uanset bestemmelsen i pkt. 5.7 kan der uden for byggefelterne inden for delområde 2 opføres:

- Småbygninger i 1 etage på terræn forudsat, at det samlede etageareal ikke overstiger 1.000 m<sup>2</sup>, og at den enkelte bygnings etageareal ikke overstiger 400 m<sup>2</sup>.
- Forbindelsesbygninger i 1 etage på terræn eller som gangbro forudsat, at det samlede etageareal ikke overstiger 500 m<sup>2</sup>, og at den enkelte bygnings etageareal ikke overstiger 150 m<sup>2</sup>.
- Væksthus på tag af eksisterende bygning ud mod Thorvaldsensvej, forudsat at etagearealet ikke overstiger 1.000 m<sup>2</sup> og den maksimale højde ikke overstiger kote 34,20.

## **Etageareal og etageantal m.v.**

### 5.9

Ny bebyggelse må kun placeres inden for delområde 2, jf. stk. 5.7 og 5.8 og må opføres med højst 20.000 m<sup>2</sup> etageareal.

### 5.10

Bebyggelse i delområde 1A, 2, 3 og 4 må opføres i højst 6 etager.

### 5.11

Placering af større, ny bebyggelse i delområde 1A, 3 og 4 kræver udarbejdelse af supplerende lokalplan.

## **Bygningshøjder**

### 5.12

Højden på ny bebyggelse inden for byggefelterne må ikke overstige gulvkote i øverste etage i den eksisterende centralbygning, svarende til kote 34,20.

Placering af centralbygning fremgår af kortbilag 2.

### 5.13

Kun én af de nye bygninger må have den maksimale højde (kote 34,20). Denne bygning skal placeres enten i byggefelt B eller C.

### 5.14

Højden på to af de øvrige bygninger må ikke overstige kote 30,00 og højden på den sidste bygning må ikke overstige kote 26,00. Bygningerne kan placeres frit i enten byggefelt A, B, C eller D.

5.15

Uanset bestemmelserne i pkt. 5.12, 5.13 og 5.14 må der tillægges én meter i højden til mindre tekniske anlæg.

### **Skure og overdækninger mv.**

5.16

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for ny bebyggelse må placeres uden for de angivne byggefelt, jf. pkt. 5.8.

## **6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

## **bemærkninger**

### **Bevaringsværdige bygninger**

6.1

Bygninger, som er markeret med blå signatur på kortbilag 1, er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygninger, som er markeret med rød signatur på kortbilag 1, er fredede.

### **Ny bebyggelse**

6.2

Ny bebyggelse skal ved udformning, materialevalg og øvrige fremtræden harmonere med den eksisterende bebyggelse, således at der opnås en god helhedsvirkning.

### **Altanværn**

6.3

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

### **Skure og overdækninger mv.**

6.4

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i en konstruktion og med facadematerialer og farver, der harmonerer med den øvrige nye bebyggelse. Tage må beklædes med tagpap/zink/beplantning.

### **Skilte og reklamer**

6.5

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og skal ske i overensstemmelse vejledning fra Frederiksberg Kommune.

Skiltning og reklamering samt anbringelse af antenner og paraboler må kun ske efter Kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

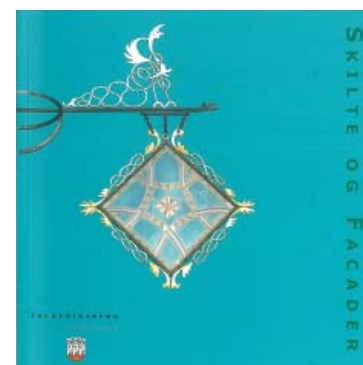
Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Kulturarvsstyrelsen er bygningsmyndighed for fredede bygninger.

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

Pjecen er offentliggjort 2003.



## 6.6

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

## Delområde 2

### 6.7

Ny bebyggelse ud mod Bülowsvej må kun opføres som en opdelt bygningsstruktur med selvstændige, organisk formede bygninger med fladt tag og lodrette facader, koblet på centralbygningen, i princippet som vist på bilag 1: Illustrationsplan.

### 6.8

Tage på ny bebyggelse må kun fremstå som beplantede, grønne tage eller udnyttes til placering af tagterrasse eller væksthuse.

### 6.9

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

### 6.10

Facader må kun fremstå som overvejende glas, opdelt af smalle sprosser i træ og/eller metal. Sprosserne skal understrege bygningsfacadernes lodrette karakter, mens vandret opdeling skal ske med sprosser, der underordner sig den lodrette opdeling.

I den først opførte bygning skal facaderne fremstå som klart glas og/eller som glas i grønne nuancer. I de følgende bygninger kan der anvendes glas i andre farvenuancer, forudsat at farvenuancerne harmonerer indbyrdes, og at der opnås en god helhedsvirkning. Glasfacader skal have en transparent karakter og må ikke fremstå spejlende.

Der må etableres solafskærmning og/eller beplantning på facaderne efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet i mindre omfang.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller samt solafskærmning og beplantning på facader forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.



## 7. Ubebyggede arealer

## bemærkninger

### Opholdsarealer

#### 7.1

Inden for delområde 1A, 2, 3 og 4 skal opholdsarealet udgøre mindst 10 % af det samlede etageareal til undervisnings- og forskningsformål og mindst 30 % af det samlede etageareal til boligformål.

### Ubebyggede arealer

#### 7.2

Ubebyggede arealer må kun anlægges med beplantning og befæstelse, jf. pkt. 8.3.

#### 7.3

De eksisterende, pladسدannelser, søer/vandanlæg og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 1, er udpeget som bevaringsværdige og må ikke ændres uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

#### 7.4

På strækningen nord for Rolighedsvej skal der i forbindelse med ny bebyggelse friholdes et beplantningsbælte mellem vejlinje og ny bebyggelse på minimum 10 m. Foran bygningen Rolighedsvej 23 kan der etableres en forplads.

### Bevaringsværdig beplantning

#### 7.5

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

### Affaldshåndtering

#### 7.6

Affaldsbeholdere m.v. skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse.

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

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

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdig beplantning forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

## 8. Miljøforhold

## bemærkninger

### Lavenergibebyggelse

#### 8.1

Ny bebyggelse må kun opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

### Isolering mod støj

#### 8.2

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj, jf. de fastsatte grænseværdier i pkt. 10.2.

Med det nye BR 2010 ikrafttræden betyder dette, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibygninger klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2010. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10:  $(41 + 1000/A)$  kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

## Befæstelsesgrad

### 8.3

På arealet øst for centralbygningen må befæstelsesgraden ved nybyggeri ikke overstige 40 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

## 9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

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. Forudsætninger for ibrugtagning

## bemærkninger

### Kollektiv varmforsyning

#### 10.1

Bebyggelsen skal generelt være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan. Ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger, kræver dispensation fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

### Støj

#### 10.2

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

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

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

### Affaldshåndtering

#### 10.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til pkt. 7.6.

### Parkering

#### 10.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til pkt. 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6 og 4.7.

### Opholdsarealer

#### 10.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til pkt. 7.1.

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

## 11. Ophævelser af lokalplaner og servitutter

## bemærkninger

### Lokalplan nr. 73

#### 11.1

Lokalplan nr. 73, tinglyst 27.05.1992 og Tillæg til lokalplan 73, tinglyst 26.09.1997 ophæves for de i nærværende lokalplan omfattede ejendomme, 13a, 13ak, 13ed, 13gg, 50c, 50ab, 50aø, 240a, 240b, 240c, 240d, 240e og 352 samt del af matr. nr. 243a og del af vejarealerne matr.nr. 13gs (del af Thorvaldsenvej) og matr.nr. 57bd (del af Rolighedsvej), alle af Frederiksberg.

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

### Private servitutter

#### 11.2

Følgende tilstandsservitut, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører:

Matr.nr. 13gg: Servitut lyst den 11.01.1961: Dokument om byggelinjer m.v.

## 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.

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.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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.

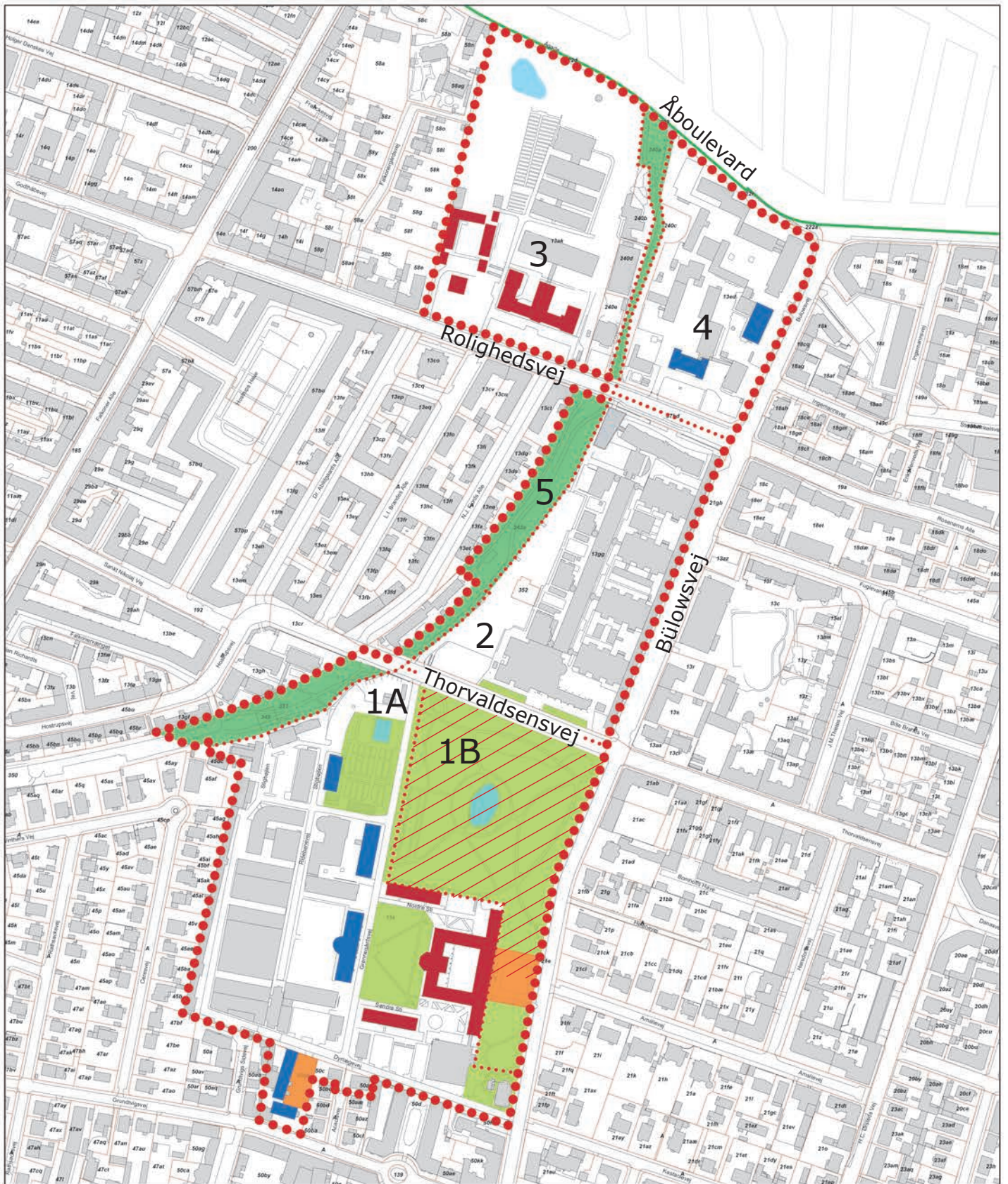


Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den  
27.02.2012.

Jørgen Glenthøj  
borgmester

/

Ulrik Winge  
by- og miljødirektør



- Grænse for lokalplanen
- ..... Grænse for delområde (1A-5)
- Fredede bygninger
- Bevaringsværdige bygninger

- Bevaringsværdig beplantningsstruktur
- ▨ Fredet
- Bevaringsværdig sø/vandanlæg
- Den Grønne Sti
- Bevaringsværdig pladssdannelse

0 10 50 100 meter 200 meter

**FREDERIKSBERG**  
KOMMUNE



## LOKALPLAN 174

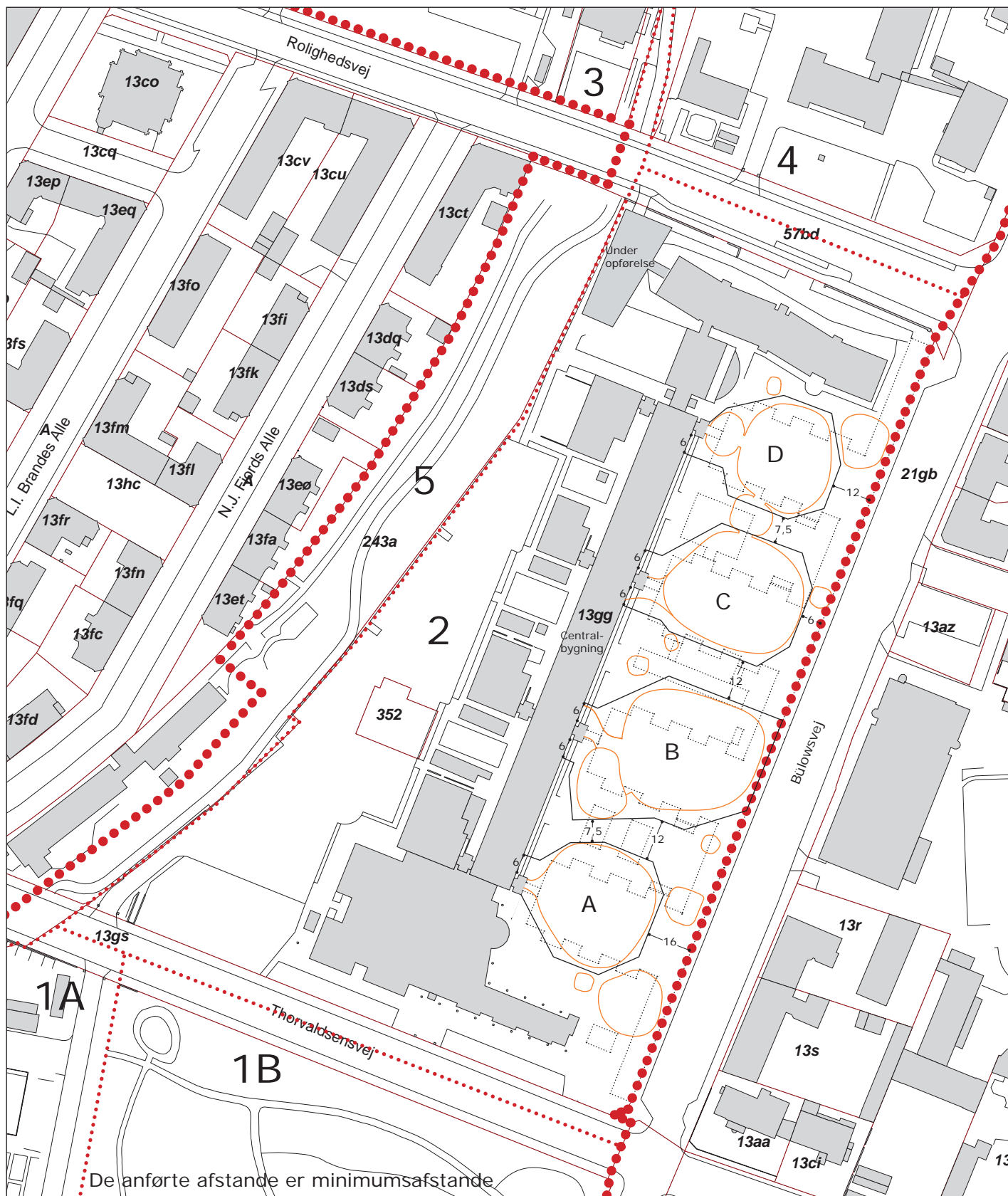
Kortbilag 1

By- og Miljøområdet

07.09.2011







- Grænse for lokalplanen
- Grænse for delområde (1A-5)
- Eksisterende bebyggelse, der nedrives
- Byggeløfter (A-D)
- Principiel udformning af ny bebyggelse

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



0 10 50 100 meter

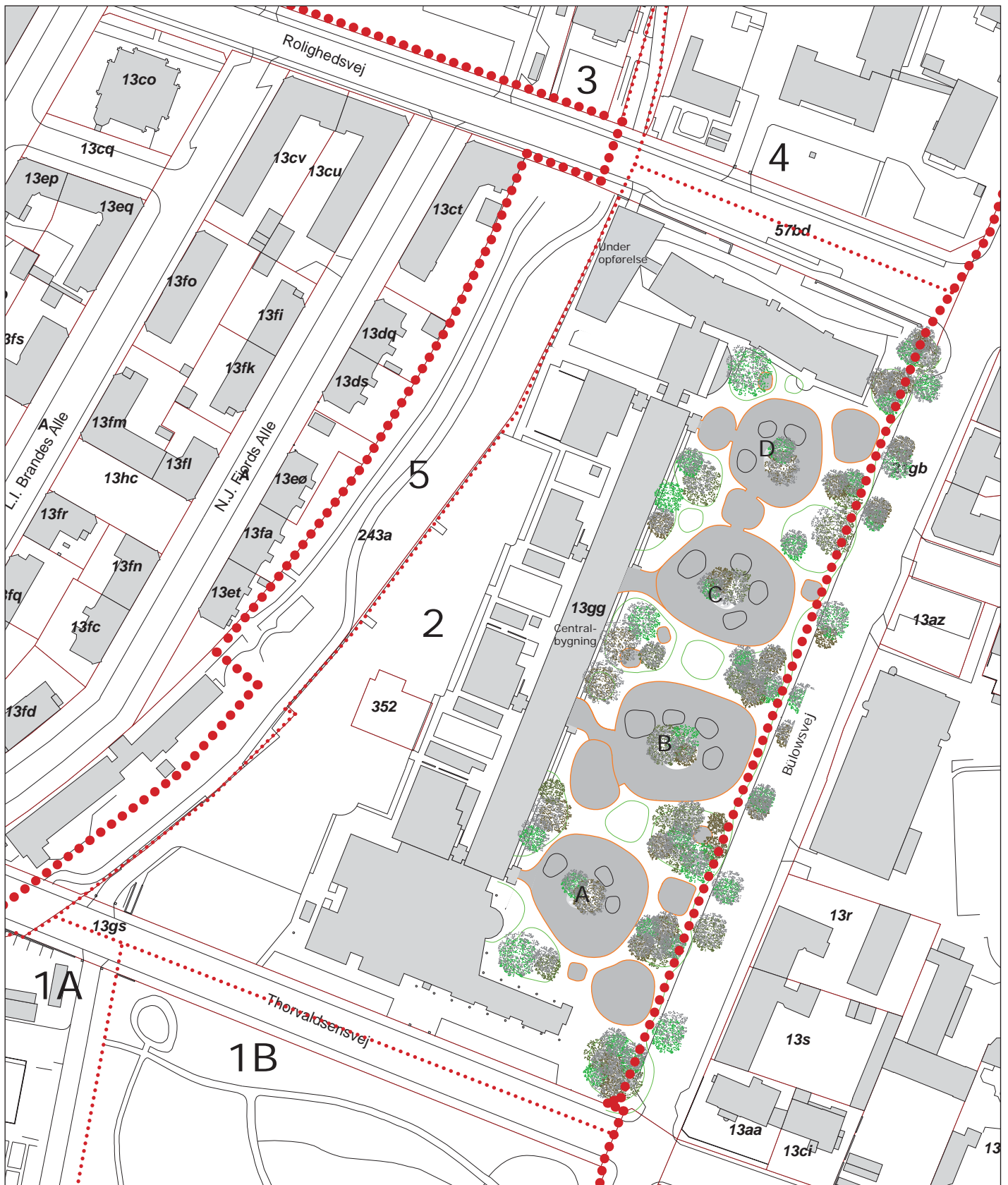
## LOKALPLAN 174

Kortbilag 2

By- og Miljøområdet

07.09.2011





●●●●● Grænse for lokalplanen

■ Ny bebyggelse (A-D)

**F R E D E R I K S B E R G**

⋯ Grænse for delområde (1A-5)

■ Eksisterende bebyggelse

**K O M M U N E**



0 10 50 100 meter

## LOKALPLAN 174

By- og Miljøområdet

Bilag 1: Illustrationsplan

07.09.2011











