

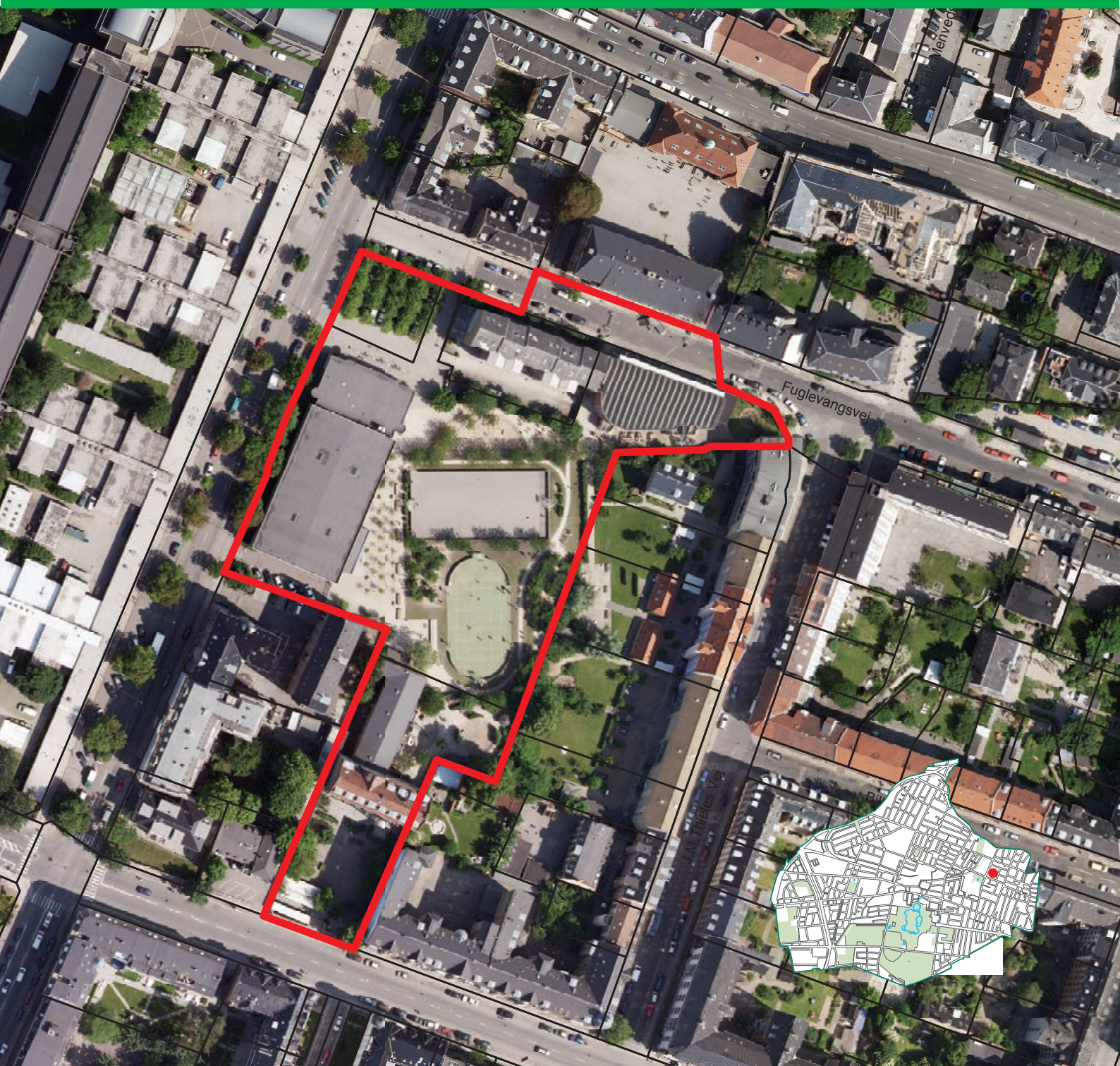
Juni 2010

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



Lokalplan nr. 167

For skolen ved Bülowvej, indskoling og skolegård



Hvad er en lokalplan?

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

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

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel. Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

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

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

Juni 2010

Lokalplan nr. 167

for Skolen ved Bülowsvej, indskoling og skolegård

Indhold

Hvad er en lokalplan?	2
REDEGØRELSE	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Projektets udformning og arkitektur	7
<i>Landskab</i>	7
<i>Ny skolebygning</i>	10
Lokalplanens indhold	12
<i>Bebyggelsens omfang og placering</i>	12
<i>Trafik og parkering</i>	12
<i>Ubebyggede arealer</i>	13
<i>Facader og skilte</i>	13
<i>Tekniske anlæg</i>	13
Forhold til anden planlægning og lovgivning	14
<i>Kommuneplan 2004</i>	14
<i>Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2004</i>	14
<i>Lokalplan 48</i>	15
<i>Temalokalplan 158</i>	15
<i>Bevaringsværdige bygninger og beplantning</i>	15
<i>Museumsloven</i>	16
<i>Miljøforhold</i>	16
<i>Servitutter</i>	17
BESTEMMELSER	18
1. Lokalplanens formål	18
2. Områdets afgrænsning	18
3. Områdets anvendelse	19
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
5. Bebyggelsens omfang og placering	21
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	22
7. Ubebyggede arealer	23
8. Ibrugtagningstilladelse	23
9. Miljøforanstaltninger	23
10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg	24
11. Ophævelse af lokalplan og servitutter	24
12. Lokalplanens retsvirkninger	25
BILAG	26
Kortbilag 1	26
Kortbilag 2	27
Bilag 3: Skyggediagrammer	28
Bilag 4 Servitutter	31

REDEGØRELSE

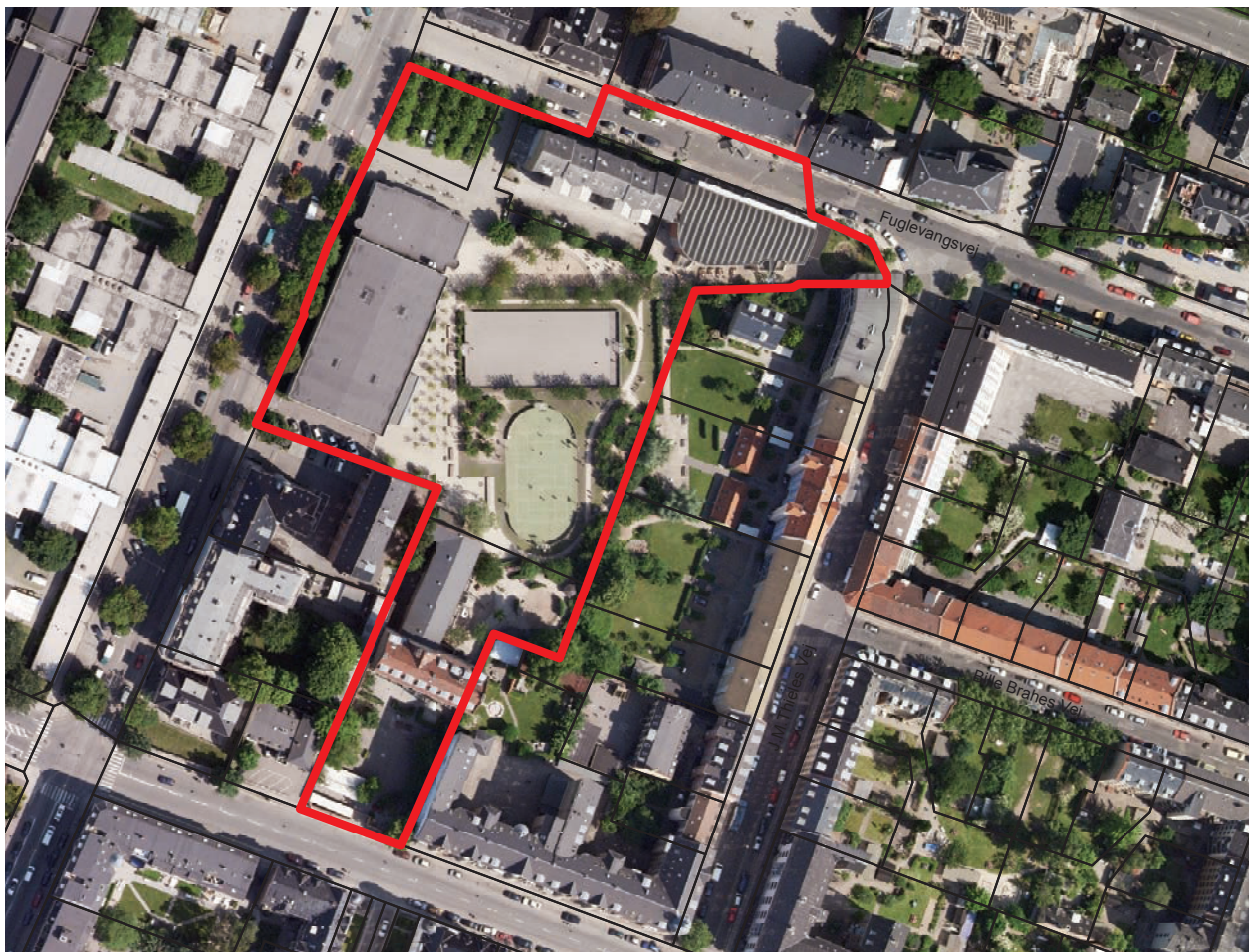
Lokalplanens baggrund

Udbygningen af Skolen ved Bülowvej indgår i Frederiksberg Kommunes skoleudbygningsplan 2008-12, der blev tiltrådt den 6. juni 2008 af kommunalbestyrelsen. Udbygningsplanens baggrund er en forventet fortsat vækst i elevtallet i kommunen i de kommende år. Der er efterfølgende afsat anlægsmidler i forbindelse med vedtagelsen af Frederiksberg Kommunes budget 2009.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 22. juni 2009 at gennemføre nybygning og ombygning af Skolen ved Bülowvej. Samtidigt besluttedes det, at der skulle gennemføres en totalentreprisekonkurrence for udbygningen af Skolen ved Bülowvej, og at der skulle nedsættes en faglig kvalificeret dommerkomité til at vurdere de indkomne forslag med repræsentation fra bygherren, skolen, samt øvrige relevante rådgivere.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 9. november 2009 at godkende Hansen & Andersen og Cebra, som vinder af den afholdte licitation vedrørende nybygning og ombygning af Skolen ved Bülowvej.

Projektet indbefatter opførelse af ny bebyggelse til indskoling og SFO, samt landskabelig bearbejdning af skolegården og et område på Fuglevangsvej. Projektet indebærer derudover en renovering af to af skolens andre bygninger. Den nye bebyggelse vil være beliggende som delvis huldfyldning i karrén ved Thorvaldsensvej, og få et volumen der tilpasser sig Thorvaldsensvejs øvrige karrébebyggelse.



Lokalplanens område

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 13 az, 13 f, 13 c og 13 ø, samt en del af vejmatr. nr 145 b. Området er mod syd afgrænset af Thorvaldsensvej. Mod vest afgrænses området dels af etageboliger, dels af Bülowvej. Nord for området ligger Fuglevangsvej. Dele af Skolen ved Bülowvej er beliggende nord for Fuglevangsvej. Denne del af skolen er ikke omfattet af lokalplanen. Den del af Fuglevangsvej, der ligger mellem skolens bygninger er omfattet af lokalplanen.

Området anvendes i dag til skole, SFO, idrætsfaciliteter og rekreative arealer.

Projektets udformning og arkitektur

Landskab

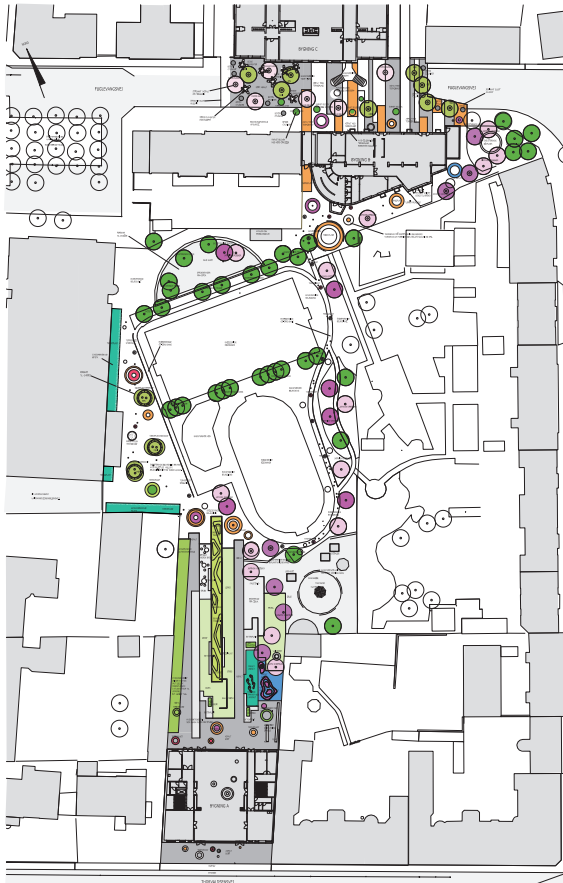
Skolen ved Bülowvej er bundet sammen af et stort grønt aktivitetsrum, som indgår i skolens dagligdag og infrastruktur.

Det grønne aktivitetsrum er en kvalitet for skolen og for børn og voksne i lokalområdet, der bruger området til leg, sport og rekreative aktiviteter. Aktivitetsrummet lever derfor hele dagen og fungerer som et lokalt mødested.

Projektet indeholder landskabselementer, som binder skolens tre bygninger og aktivitetsrummet sammen.

Skolens grønne aktivitetsrum har et areal på 6.500 m², og afstanden mellem skolens bygninger ved henholdsvis Thorvaldsensvej og Fuglevangsvej er ca. 200 m. Skolens bygninger og Bülovshallen er med til at omkranse aktivitetsrummet. Projektets forslag om at placere den nye bygning mod Thorvaldsensvej forstærker oplevelsen af aktivitetsrummet, som en sammenhængende, afgrænset gårdhave.

Rummet mellem skolens bygninger benyttes til at skabe en oplevelses- og læringssti på tværs af skolens område. Stien tydeliggør sammenhængen mellem skolens bygninger, og mellem opholdsarealet og skolens bygninger.



Situationsplan for projektforslaget

*Byrum på Fuglevangsvej er opholds-
areal for skolen*



Byrummet mellem skolens bygninger på hver side af Fuglevangsvej defineres i projektet af en samlet asfaltbelægning fra facade til facade, hvor tværgående bånd markerer og forstærker sammenhængen mellem bygningerne. For at sikre mod gennemkørende trafik og skabe et attraktivt opholdsareal er byrummet afgrænset mod vejarealerne med siddepladser og balcestubbe.

*Byrummet binder skolens bygninger
sammen omkring Fuglevangsvej*



Opholdsarealerne ved den nye skolebygning mod Thorvaldsensvej vil blive belagt med langsgående belægningsbånd, som binder de nye og gamle dele af aktivitetsrummet sammen. Båndenes overflader er asfalt, gummi, grus og græs. Kanterne er af beton og træ. Belægningen ved bygningen er asfalt. Gulvet i multisalen, beliggende i stueetagen, trækkes visuelt ud på fladen, så aktiviteter kan leges ude og inde samtidigt. I gårdrummet placeres et halvtag til cykelparkering og en miljøstation med affaldssortering.



Gårdrummet ved den nye skolebygning ved Thorvaldsensvej

Ny skolebygning

Bygningen placeres ud mod Thorvaldsensvej og udformes som en rektangulær bygning med et etageareal på ca. 3.300 m². Bygningen opføres med 5 etager og har en maksimal højde på 25 m.

Den nye bygning set fra Thorvaldsensvej



Bygningen indpasses i Thorvaldsensvej, som er en gade præget af klassiske murede bygninger. Bygningen har murede facader i overensstemmelse med omgivelserne, men bygningens arkitektur signalerer, at det er moderne bygning. Bygningen har tre forskellige facadeudtryk: et der henvender sig mod gården, et der henvender sig mod Thorvaldsensvej, og gavlen, som er et bindeled mellem gård- og gadefacade. Mod gaden er facadematerialet en lys teglsten, der farvemæssigt lægger sig op af sandstenspartierne i nabobygningen og de pudsede facader overfor. Mod gårdhaven er facadematerialet teglsten i forskellige farver og brændinger, som giver et nuanceret farvespil på facaden. Gavlen deles i tre felter, hvor en trekant udført i et sort facademateriale markerer overgangen mellem facadematerialerne på gade- og gårdfacaden. Også på taget fremhæves tredelingen, og taget opdeles i en række mindre tage, som introducerer et gavlmotiv. Tredelingen på facade og tag medvirker til at reducere skalaen på bygningen, der således fremstår som sammensat af mindre bygninger.

Vinduerne er store, højt placerede og jævnt fordelt på nord-, syd- og vestsiden af bygningen. Vinduerne er placeret tilbagevendende i vindueshullerne og lysningerne indrammes og pudses hvide, så de skaber et varieret relief i facaderne.

Nordfacaden har store altaner der fungerer som udvidelser af indskolingshusets lokaler. De er udformede som åbne rum med vægge i rustfrit stålnet, gulv i perforerede dørklader, og en delvis overdækning af transparente plader.



Den nye bygnings nordfacade mod skolegården

Indretning

Bygningen har fem etager og kælder. Stueetagen indeholder funktioner, der bruges af hele skolen. Her ligger multisalen, der er et stort, fleksibelt rum, som spænder hele vejen igennem bygningen. Salen kan åbnes og fungere i sammenhæng med opholds- og legearealer i skolens aktivitetsrum. De øvrige 4 etager indeholder indskolingsbygningens basisrum og faglokaler. Bygningen har to vertikale kerner, der indeholder trapperum og elevator og toiletter. Der udføres kælder i 2/3 bygningens bebyggede areal.

Bæredygtighed

Bygningen overholder kravene til byggeri i lavenergiklasse 1 i henhold til bygningsreglement 2008. Energiforbruget er et integreret designparameter og har været med til at forme bygningen. Bygningen er udformet fleksibelt, hvilket er med til at sikre bygningen en lang levetid, og gør det muligt at ændre organiseringen af bygningen med et minimalt ressourceforbrug. Bruttoarealerne er minimerede for at begrænse energi- og ressourceforbrug ved opførelse og drift.

Vinduer er placeret hensigtsmæssigt i forhold til at optimere dagslysforholdene, opnå komfortable lyse rum, og begrænse behov for kunstig belysning. Taget er formet, så der dannes en sydvendt tagflade, hvor solceller kan placeres optimalt i forhold til energiproduktion. Terrændæk, ydervæg og tagkonstruktionen er isoleret kraftigt. Samtidig vil der blive fokuseret på at begrænse områder med reduceret isoleringstykkelse. Der er integreret energibesparende installationer, lav-energivinduer og energirigtige ventilationsanlæg med høj varmegenvinding.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til offentlige formål herunder institutions-, undervisnings-, idræts-, kulturelle og rekreative formål, samt boligformål.

Lokalplanen opdeler området i de 5 delområder 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 1. Delområde 1, beliggende ved Fuglevangsvej, udlægges til boligformål. Delområde 2, beliggende ved Fuglevangsvej, udlægges til institutions- og undervisningsformål. Delområde 3, hvor den eksisterende idrætshal Bülowshallen er beliggende, udlægges til idrætsformål. Delområde 4, hvor den eksisterende skolegård med boldbaner er beliggende, udlægges til rekreativt opholdsareal. Delområde 5 udlægges til institutions- og undervisningsformål.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive en eksisterende bygning og at opføre en ny bygning til skole og SFO inden for delområde 5. Lokalplanen sikre, at den nye bebyggelse opføres som en lavenergibebyggelse og gives en arkitektonisk udformning, som passer til omgivelserne, og at der er tilstrækkelige opholdsarealer til skolen.

Bebyggelsens omfang og placering

Den nye bygning skal opføres inden for byggefeltet i delområde 5, som er vist i princippet på kortbilag 2.

Der er mulighed for at opføre ialt ca. 3.300 m² bruttoetageareal i op til 5 etager og 25 m's højde med tilhørende friarealer.

Ny bebyggelse skal bygges sammen med tilstødende byggeri mod øst. Facadehøjde på den nye bebyggelse tilpasses det tilstødende byggeri mod øst.

Trafik og parkering

Området vil som helhed blive betjent fra Bülowvej og Fuglevangsvej. Der vil ikke være offentlig adgang for motorkøretøjer i lokalplanområdet. Der vil dog blive etableret adgang for brandkøretøjer fra Bülowvej til nordfacaden af den nye bebyggelse ved Thorvaldsensvej. Ny bebyggelse ved Thorvaldsensvej vil endvidere blive betjent fra Thorvaldsensvej.

Projektet vurderes ikke at give anledning til væsentlig stigning i trafikken. Ligeledes vurderes det ikke, at der vil ske en væsentlig forøgelse af trafikens støjgener eller forringelse af luftkvaliteten.

By- og Miljøområdet har udarbejdet et projekt til etablering af cykelbaner på Bülowvej, som forventes udført i løbet af sommeren 2010. Projektet indeholder pladser med korttidsparkering på Bülowvej ud for Fuglevangsvej, som kan benyttes ved aflevering og afhentning af skoleelever. Endvidere etableres der sikrede fodgængerkrydsninger over Bülowvej ved Fuglevangsvej og ved den sydlige ende af Bülowshallen.

Lokalplanen udlægger ikke arealer til parkering i tilknytning til skolen eller børn- og ungeinstitutionerne, da der ikke sker en væsentlig udvidelse af aktiviteterne og udvidelsen af skolens areal er begrænset. Endvidere er lokalplanområdet stationsnært. Lokalplanen udlægger 200 cykelparkeringspladser.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal gives en grøn struktur således, at der skabes sammenhæng mellem de forskellige delområder, og hele området fremstår som et grønt miljø.

I forbindelse med eventuel ny boligbebyggelse i delområde 1 udlægger lokalplanen opholds- og legeareal svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet for familieboliger. For børneinstitutioner/SFO skal opholds- og legearealet udgøre til mindst 50% af bruttoetagearealet. Til undervisningsformål skal opholds- og legearealet udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet. Opholds- og legearealer kan være åbne for offentlig adgang og skal indrettes til legepladser og idrætsformål, gerne anlagt efter en samlet godkendt plan. Opholds- og legearealer skal etableres i delområderne 2, 4 og 5 og udformes på en sådan måde, at omgivelser i fornødent omfang afskærmes mod gener.

Altaner på minimum 2,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Lokalplanen udlægger areal til etablering af cykelsparkeringspladser, depot og affaldshåndtering i delområde 3, 4 og 5.

Facader og skilte

Udformning af skilte skal tilpasses bebyggelsens arkitektur og omgivelserne i øvrigt, jf. kommunens vejledende skilte- og facade-pjece.

Tekniske anlæg

Etablering af nødvendige anlæg til forsyning og fordeling inden for lokalplanområdet skal anlægges i terræn, eller indarbejdes i bygningerne.

Lokalplanen sikrer tilslutning til forsyning af el, vand og varme.

Lokalplanen sikrer anlæg til bortskaffelse af spildevand og affald.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan 2004

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 6.B.6 og 6.O.7 i Kommuneplan 2004.

Lokalplanens bestemmelser for delområde 1 (boligformål) er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser for rammeområde 6.B.6, som udlægger områdets anvendelse til boligformål med en maksimalt tilladt bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 6 etager.

Den del af lokalplanområdet, som udgøres af Skolen ved Bülowvej, er omfattet af tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2004 for åbning af skoler og institutioners udearealer. Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (undervisning- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lignende formål med offentlig adgang). Området har en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og der må bygges i højst 6 etager.

Opførelse af ny skole- og SFO-bygning, samt etablering af skolegård kan ikke ske i overensstemmelse med gældende tillæg nr. 10 til kommuneplan 2004, idet projektet for nybygning og ombygning af skolen indebærer, at den maksimalt tilladte bebyggelsesprocent på 110 overskrides. Derudover udlægges der ikke bilparkeringspladser til skolen inden for lokalplanområdet. Dette er i strid med de generelle krav til etablering af bilparkeringspladser i forbindelse med ny bebyggelse.

Der skal på den baggrund udarbejdes et kommuneplantillæg.

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2004

Sideløbende med nærværende lokalplan, er udarbejdet Kommuneplantillæg nr. 14, der fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder undervisnings-, institutions- og idrætsformål, samt rekreative og lignende formål med offentlig adgang. Kommuneplantillægget fastlægger bebyggelsesprocenten til 130 og det maksimale etageantal til 6 etager.

I kommuneplantillægget fastlægges en supplerende bestemmelse om, at der ikke skal etableres parkeringspladser i forbindelse med ny- og ombygning af skolen

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

Lokalplan 48

Den del af lokalplanområdet der består af matr. nr. 13 az, 13 f og 13 c er omfattet af Lokalplan nr. 48 for et område ved Bülowvej. Lokalplan nr. 48 har til formål at udlægge området dels til boligformål, dels til offentlige formål. I området til offentlige formål åbner lokalplanen mulighed for at opføre og indrette bygninger til undervisning, idræt og børneinstitutioner, samt boldbaner.

Opførelse af ny skole- og SFO-bygning, samt etablering af skolegård kan ikke ske i overensstemmelse med den gældende Lokalplan nr. 48. Lokalplanen muliggør ikke, at bebyggelsesprocenten overstiger 110. Derudover muliggør lokalplanen ikke, at der opføres bebyggelse langs Thorvaldsensvej. Der skal på den baggrund udarbejdes ny lokalplan.

Lokalplan nr. 48 aflyses for lokalplanområdet (matr. nr. 13az, 13 f og 13c) ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan.

Temalokalplan 158

Lokalplanområdet er omfattet af Temalokalplan nr. 158 for åbning af skolers og institutioners udearealer. Lokalplanens formål er at muliggøre offentlig adgang til skolers og institutioners friarealer, samt at medvirke til at forøge udbuddet af områder og steder til fysiske udfoldelser.

Opførelse af ny skole- og SFO-bygning, samt etablering af skolegård kan ske i overensstemmelse med den gældende Temalokalplan nr. 158.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Frederiksberg kommune har foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940. De enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, med 1 som højste bevaringsværdi. Fredede bygninger og bygninger med bevaringsværdi 1 og 2, samt bygninger omfattet af bevarende lokalplanbestemmelser fremgår af Kommuneplan 2004.

Bygninger med bevaringsværdi 1-4 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

En eksisterende bygning på Thorvaldsensvej 24 har en bevaringsværdi på 4. Etablering af en ny bygning til skole og SFO ved Thorvaldsensvej med dertilhørende opholdsarealer, forudsætter at denne bygning nedrives. Lokalplanen giver mulighed for nedrivning af bygningen, som vist på kortbilag 2.

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

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Bymuseum 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 fortidsminder, og Københavns Bymuseum underrettes.

Miljøforhold

Miljøvurdering/miljøscreening

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.

Miljørigtigt byggeri

Frederiksberg kommune har udarbejdet ”Retningslinjer for miljø og energi i byggeri”, der kan findes på kommunens hjemmeside. Retningslinjerne stiller blandt andet krav om, at nye bygninger opføres i energiklasse 1 jf. Bygningsreglementet 2008. Det betyder, at energirammen er 50 % mindre end bygningsreglement 2008’s standardenergiramme for ny bebyggelse. Energirammen omfatter bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning, jf. i øvrigt bygningsreglementet.

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

Bygge- og anlægsarbejdet

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af ”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.

Nedrivning af bygning skal, forud for nedrivningen, anmeldes til miljømyndigheden. Såfremt der forekommer asbest etc. skal dette anmeldes forinden bortskaffelsen.

Støj

Lokalplanområdet grænser op til Thorvaldsensvej og Bülowvej. Trafikstøjen er ved Thorvaldsensvej på over 70 dB(L_{den}), og ved Bülowvej på over 65 dB(L_{den}) ved nærmeste facade (jf. kommunens støjkortlægning). Dette er over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor gennemføres støjbekæmpende foranstaltninger (f.eks. ved brug af særlige lydruder), således at støjen indendørs, og på centrale udendørs opholdsarealer, ikke overstiger henholdsvis 46 dB (ved svagt åbne vinduer) og 58 dB på opholdsarealerne.

Jordforurening

Matr. nr. 13 c er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til jordforureningsloven. På området har tidligere ligget en filial af Paul Bergsøe. Området er kraftigt forurenet med blandt andet tungmetaller. Inden der udføres anlægsarbejder skal der ansøges om § 8 tilladelse. Det anbefales, at der forud for anlægsarbejderne foretages supplerende undersøgelse af forureningsforholdene med henblik på opnåelse af § 8 tilladelse samt for korrekt jordbortskaffelse.

Matr. nr. 13 ø, hvor ny bebyggelse opføres, er ikke kortlagt. I forbindelse med byggeprogrammet er der udført en forureningsundersøgelse, der viser mindre diffus forurening. Jord der bortskaffes fra området skal anmeldes til miljømyndighederne senest 4 uger før flytningen foretages.

Grundvand

Lokalplanområdet er jf. Kommuneplan 2004 registreret som område med drikkevandsinteresser.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Affald

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

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

Servitutter

Deklarationer og servitutter der ikke længere er aktuelle eller som erstattes af lokalplanbestemmelserne er afløst, jf. bilag 1.

Lokalplan nr. 167

for Skolen ved Bülowvej, indskoling og skoleård

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20.10. 2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1

- At udlægge området til offentlige formål herunder institutions-, undervisnings-, idræts- og rekreative formål, samt boligformål,
- at området i sin udformning, både i bygninger og i landskab, opfordre til læring, leg og bevægelse i et grønt miljø,
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til undervisning og børneinstitution,
- at sikre de eksisterende opholdsarealer,
- at sikre bevaring af bevaringsværdig bygning,
- at sikre, at bebyggelse opføres som energiklasse 1 jf. bygningsreglement 2008.
- at muliggøre nedrivning af Thorvaldsensvej 24.

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanens område omfatter matr. nr. 13 az, 13 f, 13 c og 13 ø, samt en del af vejmatr. nr 145 b, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 01.01.2010 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

2.3

Lokalplanens område er opdelt i 5 delområder, som vist på kortbilag 1:

- Delområde 1 er beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet. Delområdet udgøres af matr. nr. 13 f.
- Delområde 2 er beliggende i den nordlige del af lokalplanområdet. Delområdet udgøres af den nordlige del af matr. nr. 13 c og en del af matr. nr 145 b, Fuglevangsvej.
- Delområde 3 er beliggende i lokalplanområdets vestlige del. Delom-

rådet udgøres af den vestlige del af matr 13 c.

- Delområde 4 er beliggende i lokalplanområdets centrale del. Delområdet udgøres af de sydlige og sydøstlige dele af matr. nr 13 c.
- Delområde 5 er beliggende i lokalplanområdets sydlige del. Delområdet udgøres af matr. nr. 13 ø.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af skole, børne- og ungeinstitutioner, idrætsformål, rekreative formål og lignende, samt boligformål.

3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at skolens og institutioners friarealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og legeareal med mulighed for undervisning, idræt og rekreative og lignende aktiviteter, samt adgangs- og parkeringsarealer. De ubebyggede arealer skal have en grøn struktur, der sikrer, at der skabes sammenhæng imellem de ubebyggede arealer og et grønt miljø.

3.4

Delområdernes anvendelse fastlægges som nedenstående:

- Delområde 1: anvendelse fastlægges til bebyggelse til boligformål og rekreativt opholds- og legeareal.
- Delområde 2: Anvendelse fastlægges til bebyggelse til skole, børn og ungeinstitutioner og rekreativt opholds- og legeareal, med mulighed for undervisning, idræt og rekreative og lignende aktiviteter.
- Delområde 3: Anvendelse fastlægges til bebyggelse til idrætsformål, og cykelskure, depoter, udhuse og lignende til brug for skole og SFO. Anvendelse af ubebyggede arealer fastlægges til adgangs- og parkeringsformål, samt ophold.
- Delområde 4: Anvendelse fastlægges til rekreativt opholds- og legeareal, med mulighed for undervisning, idræt og rekreative og lignende aktiviteter. Der må ikke etableres bebyggelse i delområdet, bortset fra cykelskure, depoter, udhuse og lignende, til brug for skole og SFO.

- Delområde 5: Anvendelse fastlægges til bebyggelse til skole, børn og ungeinstitutioner, kulturelle og publikumsorienterede formål, samt cykelskure, depoter, udhuse og lignende, til brug for skole og SFO. Anvendelse af ubebyggede arealer fastlægges til rekreativt opholds- og legeareal, med mulighed for undervisning, idræt og rekreativ og lignende aktiviteter.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Thorvaldsensvej, Bülowvej og Fuglevangsvej. Der er ikke adgang for biler i lokalplanområdet, bortset fra på p-arealerne ved Bülowvej.

4.2

Der skal etableres adgang til skolegården i delområde 4, fra Bülowvej, syd og nord for Bülowshallen, bebyggelse C, i delområde 3, samt fra hjørnet af Fuglevangsvej og J.M. Thieles vej i delområde 2. Der kan endvidere etableres adgang til skolegården fra Fuglevangsvej gennem port i bebyggelse B i delområde 2. Adgang til skolegården skal etableres som vist i princippet på kortbilag 1.

4.3

Bebyggelse D, beliggende i delområde 5 skal etableres med direkte adgang til Thorvaldsensvej og skolegården i delområde 4.

4.4

Bebyggelse B beliggende i delområde 2 skal etableres med direkte adgang til Fuglevangsvej og skolegården i delområde 4.

4.5

Den del af Fuglevangsvej, som ligger mellem bebyggelse B og bebyggelsen på matr. nr. 18 et i delområde 1, som er markeret på kortbilag 1, kan nedlægges som vej, når betingelserne herfor er til stede. På det nedlagte vejareal kan indrettes skolegård/rekreativ opholdsplads. Der skal være offentlig gennemgang for gående og trækken med cykel.

4.6

I delområde 3 skal der etableres 6 p-pladser langs den nordlige side af adgangsvejen syd for Bülowshallen, bebyggelse C. Endvidere udlægges matr. nr. 13 az til parkeringsareal. Parkeringsarealerne udlægges som vist i princippet på kortbilag 1. P-pladserne udlægges til benyttelse for Bülowshallen.

4.7

Inden for delområderne 3, 4 og 5 skal etableres minimum 200 cykelparkeringspladser til betjening af elever og ansatte ved den nye indskolingsbygning, bygning D. Overdækkede cykelparkeringspladser skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen fastlægger nedenstående bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering i delområderne:

5.1

Delområde 1:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110.
- Bebyggelse må opføres i højst 6 etager.

5.2

Delområde 2:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.
- Bebyggelse må opføres i højst 6 etager.

5.3

Delområde 3:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.
- Bebyggelse må opføres i højst 6 etager.
- Cykelskure, depoter, udhuse og lignende til brug for skole og SFO skal placeres som angivet på kortbilag 2.

5.4

Delområde 4:

- Cykelskure, depoter, udhuse og lignende til brug for skole og SFO skal placeres som angivet på kortbilag 2. Herudover må delområdet ikke bebygges.

5.5

Delområde 5:

- Bebyggelsen Thorvaldsensvej 24, der i SAVE-registret er udpeget som bevaringsværdig med værdi 4, kan nedrives.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130.
- Cykelskure, depoter, udhuse og lignende til brug for skole og SFO skal placeres som angivet på kortbilag 2.
- Bebyggelse må opføres i højst 6 etager. med en samlet maksimalhøjde på 25 m.
- Den nye indskolingsbygning, bygning D, skal placeres tilbagetruk-

ket minimum 4 m i forhold til facaden på den tilgrænsende karrébebyggelse mod øst. Derved skabes et forareal mellem bygningen og Thorvaldsensvej. Bygningens facade mod nord skal flugte med gavlen på sidebygningen på den tilgrænsende karrébebyggelse mod øst. Bebyggelsen skal placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2.

- Facadehøjde på ny bebyggelse skal tilpasses facadehøjde på tilgrænsende karrébebyggelse mod øst.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

6.1

Lokalplanen fastlægger nedenstående bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden i delområde 5. Der fastlægges ikke bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden i delområderne 1, 2, 3 og 4.

6.2

Delområde 5:

Materialer og farver på ny bygning skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, således at ny bebyggelse indpasses i gadebilledet.

6.3

På facaderne og tagflader må ikke anvendes materialer, der medfører generende reflekser.

6.4

Bygningens facader skal overvejende fremstå i tegl, mindre dele kan dog fremstå i andre materialer. Bebyggelsens facader mod henholdsvis nord, syd og vest kan fremstå forskellige.

6.5

Bygningens tag kan fremstå med tegl, naturskiffer, eternit eller tagpap i sort og elementer til udnyttelse af solenergi.

6.6

På bygningens nordfacade kan der etableres altaner. Altaner kan overskride byggefeltets afgrænsning mod nord.

6.7

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk, og skal følge kommunens skilte- og facade-pjece.

6.8

Facade- og gavlundsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

7.1

Der skal på de ubebyggede arealer etableres en grøn struktur der sikrer sammenhængen imellem de ubebyggede arealer og et gennemgående grønt miljø.

7.2

Ved opførelse af ny bebyggelse eller ny indretning af bebyggelse skal det sikres, at en del af opholdsarealet indrettes til legepladser og/eller idrætsformål.

- For familieboliger skal der minimum udlægges opholds- og legeareal svarende til 50 % af bruttoetagearealet.
- For institutioner til børn og unge skal der minimum udlægges opholds og legeareal svarende til 50 % af bruttoetagearealet.
- For andre institutioner, erhverv og undervisning skal der minimum udlægges opholds og legeareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet.

7.3

Ubebyggede arealer i delområderne 2, 4 og 5 skal etableres som opholds- og legearealer.

7.4

Opholds- og legearealer skal indrettes på en sådan måde, at omgivelser i fornødent omfang afskærmes mod støj, trafik, blanding fra lysanlæg mv.

7.5

Træer, der er mere end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

8. Ibrugtagningstilladelse

8.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

9. Miljøforanstaltninger

9.1

Bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra opholds- og legearealer og veje.

9.2

Primære opholdsarealer i ny bebyggelse i delområde 5 skal placeres eller afskærmes således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB (Lden). Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden). Støjniveauet må ved lukkede vinduer ikke overstige 33 dB (Lden). Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007).

9.3

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 1, hvor det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand pr. m² opvarmet etageareal ikke overstiger 35 kWh/m² pr. år tillagt 1100 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, jf. bygningsreglement 2008's energirammer for energiforbrug for lavenergi-bygninger.

9.4

Der skal etableres afskærmet areal til håndtering af affald.

10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

10.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter.

11. Ophævelse af lokalplan og servitutter

11.1

Lokalplan nr. 48, tinglyst 17. 09. 1985 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 13 az, 13 f, og 13 c.

11.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der, jf. planlovens § 18 og § 15, stk. 2 nr. 16, er uforenelige med lokalplanens formål eller bestemmelser bortfalder, jf. servitutredgørelse bilag 4.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18). Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etableringen af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Ejerne af de ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, kan under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning (jf. planlovens § 48).

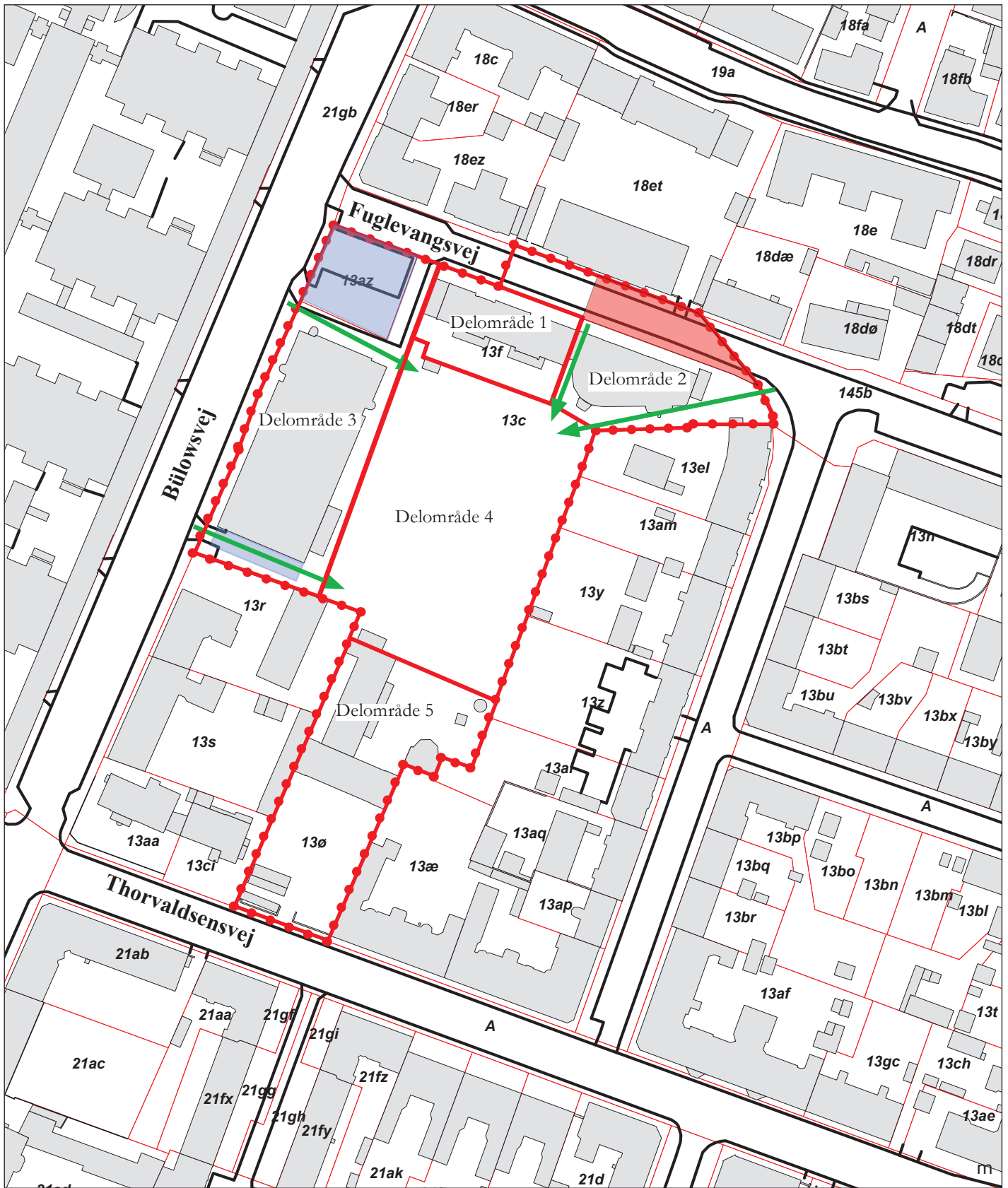
I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplan endeligt.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den xx.xx.xxxx

Jørgen Glenthøj
borgmester

/

Jacob Nordby
by- og miljødirektør



••••• Grænse for lokalplanområde

— Grænse for delområder

➔ Adgangsforhold

▭ Parkering

▭ Område der nedlægges som vej

FREDERIKSBERG

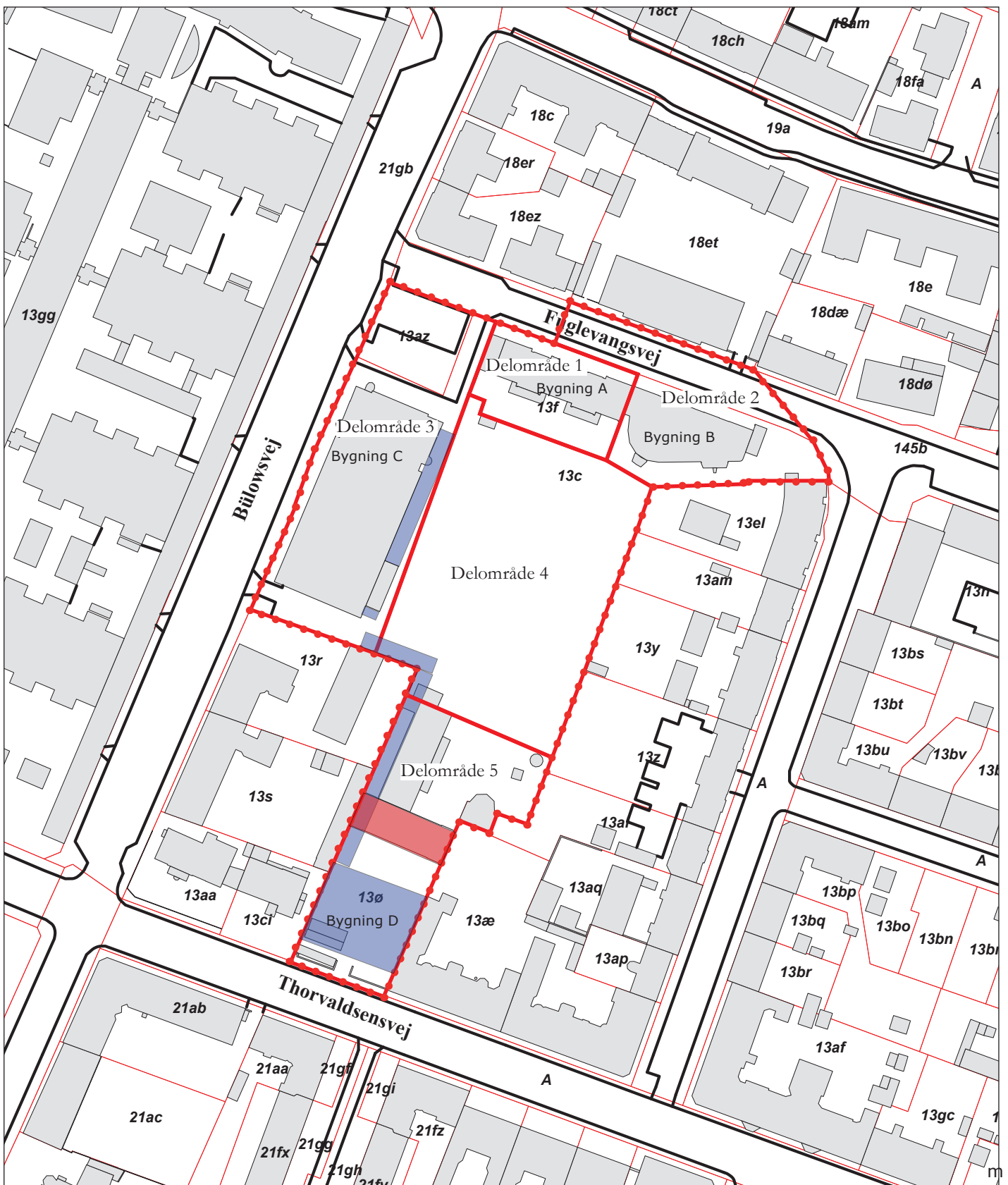
KOMMUNE



LOKALPLAN 167

Kortbilag 1 1:2000

21.01.2010 By- og Miljøområdet



- Grænse for lokalplanområde
- Grænse for delområder
- Bygning der kan nedrives
- Byggefelt

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



LOKALPLAN 167

Kortbilag 2 1:2000

21.01.2010 By- og Miljøområdet

Bilag 3: Skyggediagrammer



skyggediagram jævndøgn kl 9.00



skyggediagram jævndøgn kl 12.00



skyggediagram jævndøgn kl 15.00



skyggediagram d. 23/6 kl 9.00



skyggediagram d. 26/6 kl 12.00



skyggediagram d. 26/6 kl 15.00

Bilag 4 Servitutter

Servitutredegørelse i henhold til planloven § 15 stk. 2 og § 18, vedrørende matr. nr. 13c af frederiksberg.

Nedenstående servitutter bortfalder:

Internt nr.	Dato	Omhandlende
4119	11/6 1936	Dok om benyttelse af nogle rum
4183	2/9 1936	Dok om benyttelse af rum mv,
9169	9/11 1942	Dok om ejd fremtidige anvendelse mv
6344	8/7 1943	Dok om benyttelse af et magasinrum
7362	13/4 1948	Dok om fjernelse af gårdkælder
7363	13/4 1948	Dok om fjernelse og benyttelse af barak
-	17/9 1949	Dok om fjernelse af skærmtag
8513 13c/33942	14/10 1953	Dok om fjernelse af barak mv
9338	8/11 1956	Dok om benyttelse af to rum fra 4 sal
-	29/12 1960	Dok om rådighedsindskrænkning, forbud mod pantsætning
264	5/5 1869	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (3B220-461)
9170	25/8 1869	Dok om hegn, hegnsmur mv, (3B220-923)
265	14/10 1898	Dok om benyttelse af et statsbaneareal, hegn, rørledning, (5V520-2056)

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

