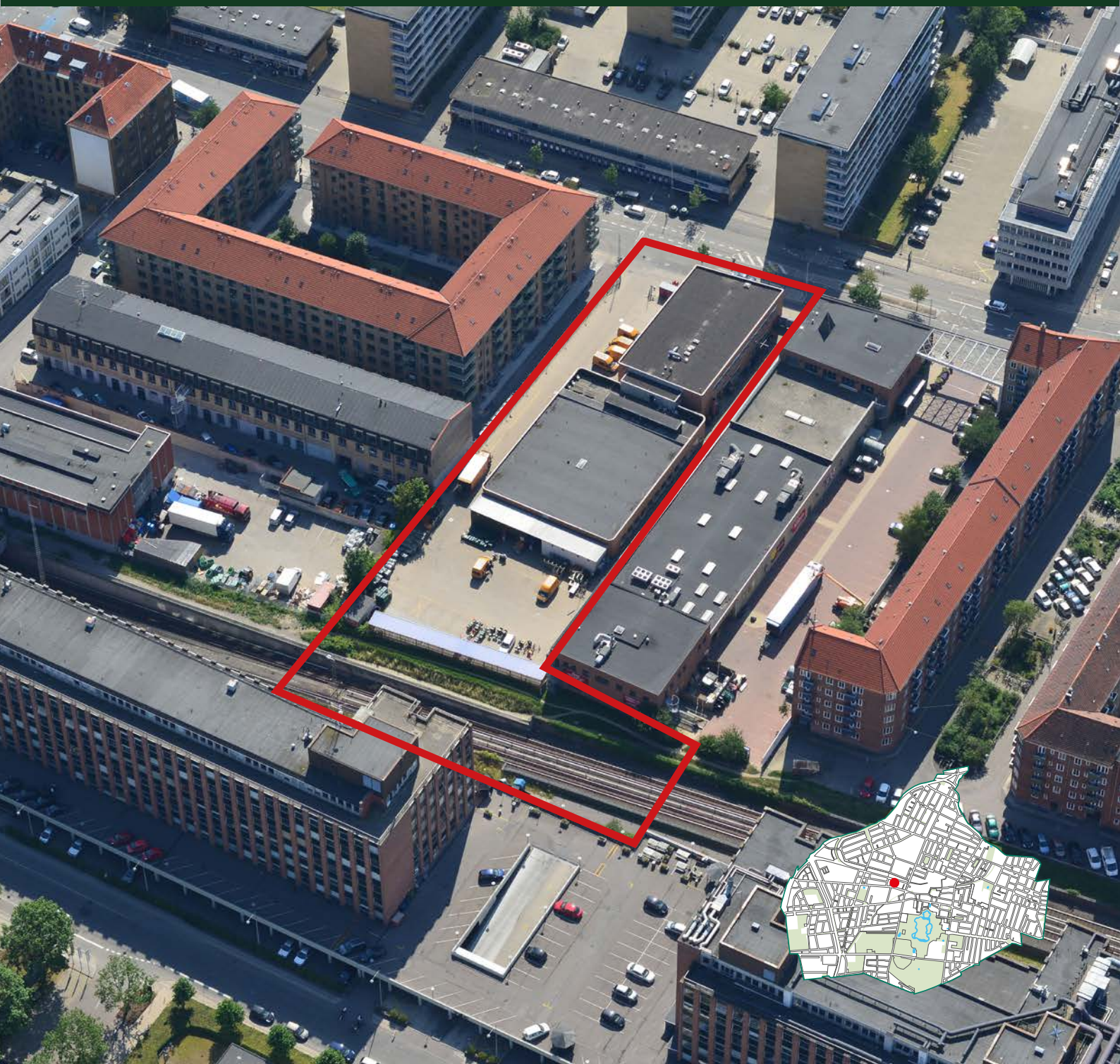




Lokalplan 217

for Start-up City ved Finsensvej



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

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

November 2018

Lokalplan 217 for Start-up City ved Finsensvej

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	12
Klima- og Miljøforhold	36
Forhold til til anden planlægning	41
BESTEMMELSER	47
Lokalplanens formål	47
Områdets afgrænsning	47
Områdets anvendelse	48
Vej-, sti- og parkeringsforhold	49
Bebyggelsens omfang og placering	51
Bebyggelsens ydre fremtræden	52
Ubebyggede arealer	55
Klima- og miljøforhold	57
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	58
Ophævelser af lokalplan og servitutter	58
Forudsætninger for ibrugtagning	59
Retsvirkninger	60
Vedtagelse	60
Bilag	64

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 217.

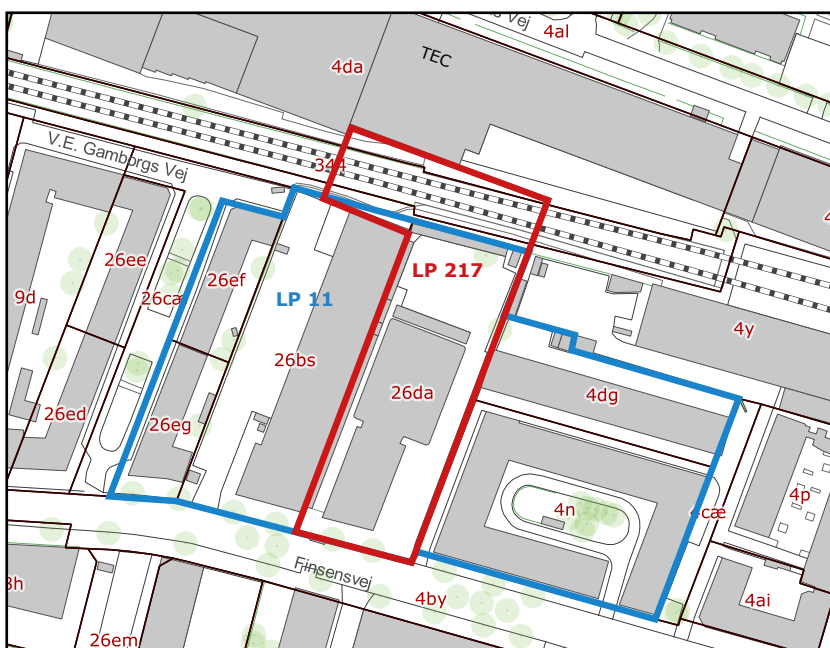
BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Finsensvej 12 med henblik på at etablere en iværksætterby - Start-up City. Start-up City bliver et hus uden for offentlig regi, hvor de mest lovende iværksættere kan arbejde, netværke, blive inspireret og bo ét og samme sted i en intens atmosfære. Projektet er i god tråd med Frederiksbergstrategiens fokus på vidensbyen og Erhvervsstrategiens ønske om at fremme iværksætteri.

Finsensvej 12 anvendes i dag til posthus, hvis postdistribution på stedet lukker i foråret 2018. Bygningen nedrives i forbindelse med etableringen af Start-up City, der blandt andet omfatter boliger, hotelværelser, kontor- og arbejdsstationer, madboder, caféer og restauranter samt konference- og undervisningsfaciliteter.

En del af projektområdet er omfattet af lokalplan 11 fra 1980 for et område afgrænset af Nordre Fasanvej, Finsensvej, V. E. Gamborgs Vej og jernbanen, som udlægger ejendommen til anvendelsen posthus med en bebyggelsesprocent på 65 %. Med nærværende lokalplan aflyses en del af lokalplan 11 og giver mulighed for opførelse af Start-up City på Finsensvej 12.



Nærværende lokalplan 217 aflyses del af lokalplan 11.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Projektområdet omfatter Finsensvej 12, en mindre del af banetracéet samt en mindre del af Stæhr Johansens Vej 5-7 (TEC). Det ligger 200 m vest for Fasanvej Station og nær de overordnede trafikveje Nordre Fasanvej og Finsensvej.

Området omkring Finsensvej 12 har historisk set været anvendt til industri og erhverv, men har gennem årene gradvist ændret anvendelse og indeholder i dag blandede byfunktioner, hvilket en meget blandet bebyggelse vidner om. Spredte karrébebyggelser og enkelte ældre værksteds- og industribygninger af værdi er kombineret med modernistiske huse i varierende højder fra 1960'erne. Samlet set opleves et væsentligt mere sammensat byarkitektonisk billede end mange andre steder på Frederiksberg.

Projektområdet ligger på den nordlige side af Finsensvej og danner sammen med den nuværende lave bebyggelse på nabogrunden Finsensvej 14 de sidste 'huller' i en ellers gennemgående struktur af karréer, der fortsætter af Finsensvej hele vejen til Flintholm Allé.

På modsatte side af Finsensvej ligger den modernistiske boligbebyggelse Krystalgården med længhuse i forskellige højder. Dette giver det karakteristiske gadeprofil med karréen på den ene side og længhuse/punkthuse på den anden.

På selve ejendommen Finsensvej 12 ligger en bygning i 1-2 etager fra 1985. Finsensvej 12 afgrænses mod vest af en lav erhvervsbygning i 1-2 etager fra 2001, hvor SuperBrugsen og CrossFit er lejere, mod øst af en klassisk boligetageejendom i 5 etager fra 1934 samt et fint baghus i 3 etager fra 1934. Mod nord og syd løber henholdsvis metroens banetracé og Finsensvej.

Forbindelser og sammenhænge

Området omkring Finsensvej 12 er mellem bygningerne præget af store asfaltflader og flisebelagte arealer uden grøn karakter. Flere steder spærrer hegn og vægge for forbindelser på tværs af matrikelskel. Sammenhængen til det omkringliggende byområde med Fasanvej Station og uddannelsesinstitutionerne CBS Solbjerg, TEC og CBS Dalgas Have er derudover svag.

Langs metroens banetracé er der skabt en trampesti, som vidner om, at der er behov for gode stiforbindelser og sammenhænge i området.

Potentiale for byudvikling

Samlet er der tale om et byområde med en lidt slidt karakter, hvor udnyttelsen af flere ejendomme ikke modsvarer den centrale placering. Dette gælder også for Finsensvej 12, som i dag kun henvender sig mod Finsensvej og er afskærmet med trådhegn mod naboejendomme.



1: Passage langs Føtex leder fra Fasanvej Station til nordsiden af projektområdet.



2: Boligkarré i 5v etager med altaner mod gaden og med få dekorative elementer.



3: Den modernistiske Krystalgården med vandrette altangange og lodrette skalmursfacader.



4: Gaderummet Finsensvejs buede forløb.



Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



5: Baghus i 3 etager udpeges som bevaringsværdigt.



6: Naboejendommen Finsensvej 14



7: Ind- og udkørsel til Føtex.

Der er således et stort potentiale i at udnytte ejendommen bedre, tilføre bykvalitet og gøre området til et særligt sted i byen med nye funktioner, der knytter området tættere til de store uddannelsesinstitutioner i nærheden.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Lokalplanens område er ikke udpeget som kulturmiljø, og der er ingen bevaringsværdige bygninger inden for området. Mod øst grænser projektområdet op til en boligetageejendom i 5 etager fra 1934 med bevaringsværdi 4. Derudover udpeger kommuneplantillæg 4 længehuset i 3 etager fra 1934 på Finsensvej 6D-F som bevaringsværdig med en bevaringsværdi på 4. Bygningen er SAVE-registreret (SAVE-metoden er en kortlægning af arkitektoniske værdier i det fysiske miljø).

Området rummer stort set ingen træer, og der er derfor heller ikke registreret bevaringsværdige træer på ejendommen.



8: Kommende Lidl på hjørnet Nordre Fasanvej/ Stæhr Johansens Vej.



9: Post Danmarks bygning i 1-2 etager bliver nedrevet i forbindelse med opførelsen af Start-up City. Adskillelse med hegn og affaldscontainere mellem postbygningen og boligkarréen mod øst forudsættes fjernet.





10: TEC ligger som et markant modernistisk bygningsværk i 8 etager ud mod metroens banetracé. Bygningen er en vigtig nabo til Start-up City og en broforbindelse over metrobanen vil forbinde Start-up City med TEC.



11: Trampesti mellem Føtex og metroens banetracé leder hen til projektområdet. Stien vidner om, at der er behov for gode gang- og cykelforbindelser i området.

PROJEKTER I OMRÅDET

1: Stæhr Johansens Vej

TEC ønsker en forskønnelse af Stæhr Johansens Vej og har udarbejdet skitseforslag for et nyt gaderum. Projektet kan skabe bedre sammenhæng mellem CBS Solbjerg og CBS Dalgas Have. Et eventuelt projekt forudsætter politisk godkendelse.

2: TEC

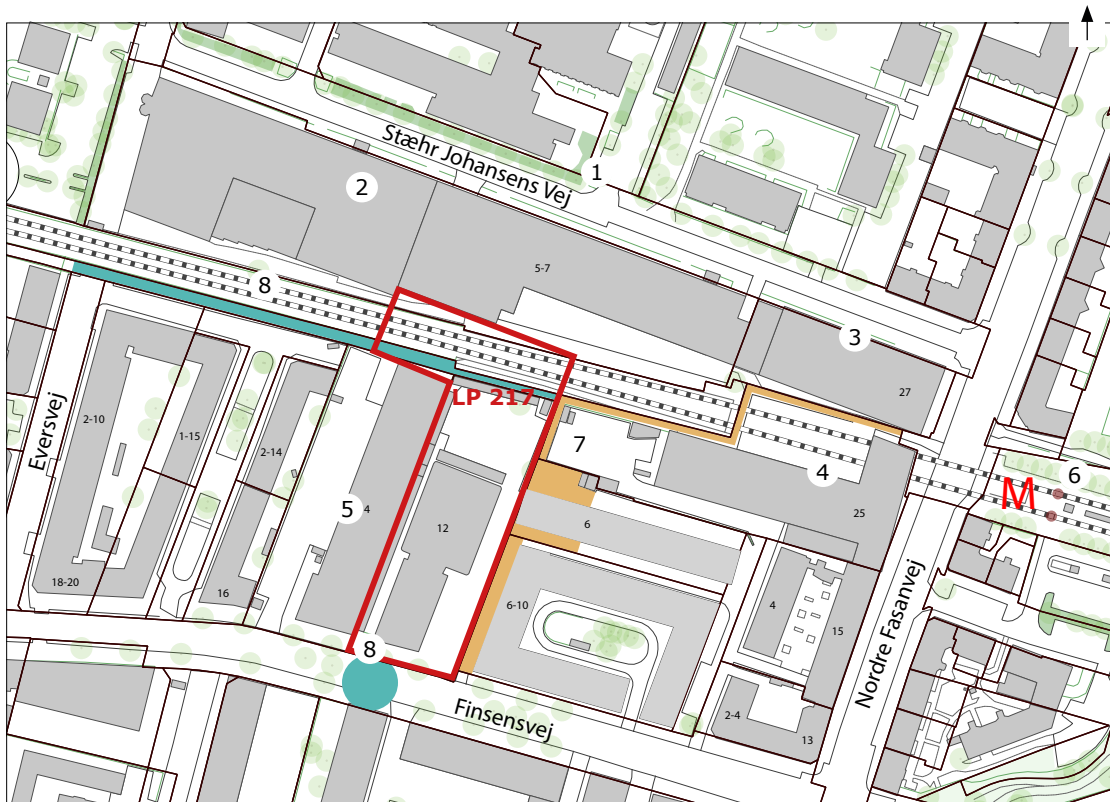
TEC arbejder også med forarealet til deres bygning og har i 2017 blandt andet etableret et større trappeanlæg mod Stæhr Johansens Vej. Derudover er der blevet etableret boldbur på parkeringsdækket og nyt rampeanlæg. Sammenhængen til TEC er vigtig for Start-up City. Nærværende lokalplan binder de to bygninger sammen med en stibro over metroens banetracé.

3: Kommende Lidl

Bygningen på hjørnet Nordre Fasanvej/ Stæhr Johansens Vej står i dag tom. Ejer, Lidl Danmark K/S, forventer at en dagligvarebutik, Lidl, åbner på stedet.

4: Føtex

Ejer, Dansk Supermarked A/S, påtænker en udvidelse af butikken mod nord over eksisterende parkeringspladser. Et eventuelt projekt forudsætter lokalplan og kommuneplantillæg samt godkendelse i forhold til metroens sikkerhedsservitutter.



Projekter (1-8) omkring lokalplanområdet.

5: Finsensvej 14

Ejer, Holberg Fenger Invest A/S, påtænker at udbygge ejendommen med en bebyggelse, der bygges til Start-up City og derved skaber en samlet karrébebyggelse mod Finsensvej. Et eventuelt projekt forudsætter lokalplan og kommuneplantillæg.

6: CBS Solbjerg Campus

Der er i 2017 vedtaget en rammelokalplan for CBS Solbjerg Campus, som giver mulighed for nye byrum og bebyggelse. Start-up City kobler sig til uddannelsesinstitutionerne i området, herunder også CBS Solbjerg Campus.

7: Byrum og forbindelser

Forud for lokalplanforslaget har ejer af Finsensvej 12, MAV Invest ApS, indgået aftale med naboer om at etablere byrum og forbindelser, der åbner baggårdene og kobler byområdet sammen med nye gang- og cykelforbindelser og grønne byrum, der sikrer flow og liv i det nye nærmiljø. Tiltagene kræver, at der indgås aftale med Metroselskabet herom.

8: Udbygningsaftaler

Der er i forbindelse med lokalplanen indgået udbygningsaftale mellem Frederiksberg Kommune og MAV Invest ApS om omlægning af Finsensvej og etablering af en gang- og cykelsti langs en del af metrobanen.



Stæhr Johansens Vej



TEC



Kommende Lidl



Føtex



Finsensvej 14



CBS Solbjerg Campus

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et byggeri til Start-up City, hvor kombinationen af boliger og åbne arbejdsstationer giver rum for et iværksætttermiljø. Projektet omfatter blandt andet boliger, hotelværelser, kontor- og arbejdsstationer, madboder, caféer og restauranter, konference- og undervisningsfaciliteter og en stibro. Tegnestuen Schmidt, Hammer og Lassen har udarbejdet skitseprojekt for Start-up City og landskabsarkitekt Marianne Levinsen har stået for byrum, tagterrasser og beplantning. Illustrationerne til lokalplanen er leveret af tegnestuerne.

Projektets intention er,

- at skabe en bebyggelse, der med tre delelementer - karré, mellembygning og tårn - forholder sig til den omgivende by bestående af både karrébebyggelse langs Finsensvej, mindre industribygninger spredt i området og store bygningsværker som TEC.
- at skabe en bebyggelse af unik karakter i varierende højde og udformning, der samler det omgivende forskelligartede bymiljø, formidler de mange kontraster og giver stedet en ny identitet,
- at skabe fri bevægelighed i og omkring bebyggelsen, så der opnås udsyn og overblik og et nyt og inspirerende byrum med fokus på at få skabt et spændende byliv og gode sammenhænge og forbindelser til de omkringliggende områder.



Sti langs metrobanen fører til Start-up City, hvor en bro over metrobanen binder Start-up City sammen med TEC.

Bygningens udformning

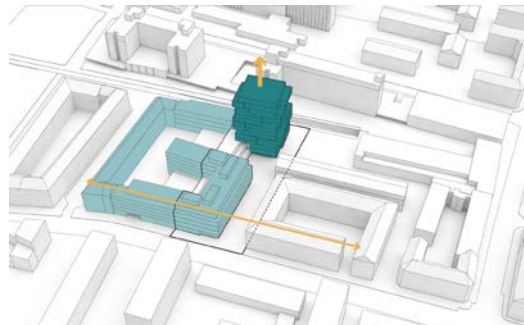
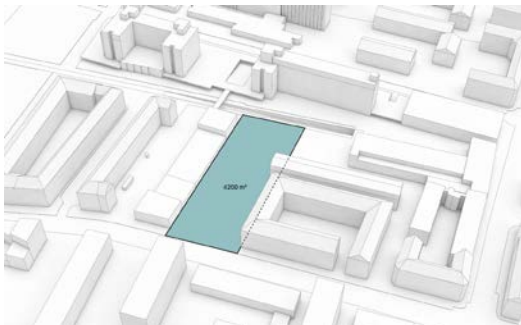
Husets samlede bygningsvolumen er sammensat af tre delelementer - karré, mellembygning og tårn.

Mod Finsensvej etableres en karrédel, der med en tilbagetrukket 5. etage fanger gesimshøjden på nabohuset. Denne del kan senere blive sammenbygget med en tilsvarende bebyggelse på Finsensvej 14, så dette i sammenhæng med bebyggelsen langs V.E. Gamborgs Vej danner en sammenhængende karré.

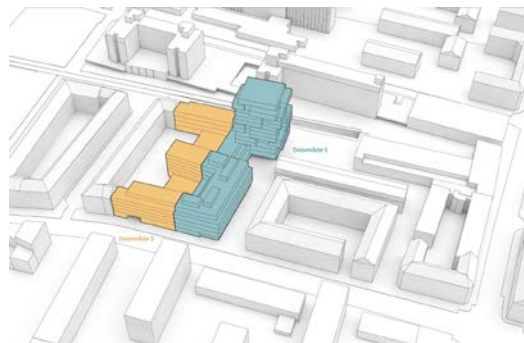
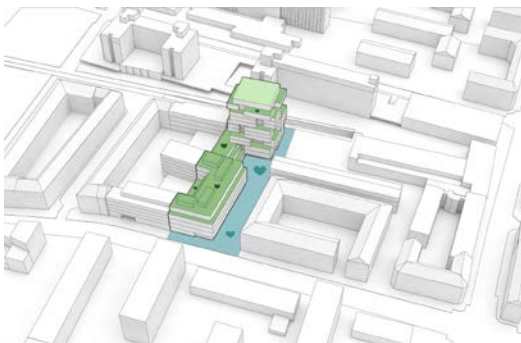
Længere inde på grunden 'bukkes' karréen, og der skabes plads til et tårn på 13 etager placeret med stor synlighed i forhold til metrobanen. Disse to dele forbindes af en lavere mellembygning i 4 etager. Mellembygningens etager forskydes, så der opstår terrasser i direkte tilknytning til etagerne og samtidig sikres dagslysforhold på pladsen. Denne terrassering af etagerne gentages på karrédelens gårdrumsside mod vest.

Tårnet formes af bygningsvolumener over 2-3 etager som forskydes og forsættes både vandret og lodret. Derved gives bygningen en underdelt skala, og linjerne der opstår med forskydningerne fanger linjer i den omgivende bygningsmasse.

Byrummene, der opstår mellem projektets og dets nabobebyggelser, tænkes i stor udstrækning bilfrit og med sammenhængende gang- og cykelforbindelser samt mulighed for ophold.



Det bymæssige greb tager udgangspunkt i dannelsen af en ny karréstruktur med tage i samme højde som naboer på Finsensvej. Mod TEC vokser bygningen i højden og bliver et visuelt pejlemærkemærke.



Byrum og grønne taghaver tilføjes. På sigt kan bygningen sammenbygges med et eventuelt kommende projekt på Finsensvej 14 og fuldende karréstrukturen.

Bygningens koncept

Ambitionen for Start-up City er at blive et sted, hvor iværksættere og mindre virksomheder tilbydes optimale rammer omkring deres opstart.

Ved at blande kontorfaciliteter, konferencefaciliteter og små boliger med diverse service- og rådgivningsfunktioner etableres et hus, som rummer muligheden for, at nyetableret og innovativt arbejdsliv kan sameksistere med privatliv.

Op mod 550 personer vil kunne have deres faste arbejdsplads i bygningen og af dem vil ca. 130 kunne bo i husets bolig- og hoteldel. Kontorarbejdspladserne opdeles i større og mindre enheder, der både kan tilgodese iværksættere, der ønsker at dele kontorfællesskab og mindre virksomheder, der ønsker egne adskilte kontorer.

Husets boligdel tænkes med såvel hotelværelser som et-rumslejligheder med fællesfaciliteter. Nogle vil bo og arbejde i huset i flere år og andre vil kun være der i en kortere periode.

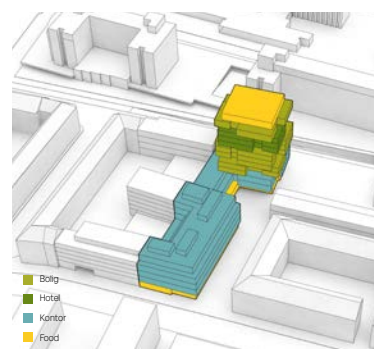
Visionen er at Start-up City skal rumme muligheder for iværksættere af både lokal, national og international herkomst og skabe let adgang til videns-, ide- og erfaringsudveksling internt i huset og for udefrakommende.

Bygningens funktioner

Bygningsmæssigt planlægges Start-up City med en udadvendt stueetage, hvor de mest aktive og offentlige funktioner placeres mod en pladsdannelse. Visuelt åbne facader giver omverdenen mulighed for indblik i dagligdagen i Start-up City og medvirker til at fremme interaktion med det omgivende samfund. Stueetagen indrettes til inviterende funktioner og showcases for de start-ups, som bor i huset. Desuden er der mulighed for madmarked, mindre butikker og midlertidige arbejdspladser som tiltrækker studerende og beboere i byområdet.

Over stueetagen vil arbejdsstationer og boliger være adskilt, således at boligerne placeres tættest mod metroen og arbejdsstationer tættest på Finsensvej, men med mulighed for at bevæge sig på tværs igennem huset på alle niveauer. Derudover er det intentionen, at disponering og indretning af fællesarealer i tilknytning til boligerne og arbejdsstationerne skal være med til at understøtte det særlige iværksætermiljø.

I tårnet mod metrobanen vil der øverst oppe være krav om en inviterende funktion med adgang for offentligheden, for eksempel en restaurant.



Start-up City er funktionsmæssigt opdelt i boliger, hotelværelser, erhverv og udadvendte funktioner (fx caféer og restauranter).



Kig mod karrédelen og mellembygningen/terrasserne.



Kig fra Finsensvej mod tårnet, der markerer Start-up City i en større bymæssig sammenhæng.

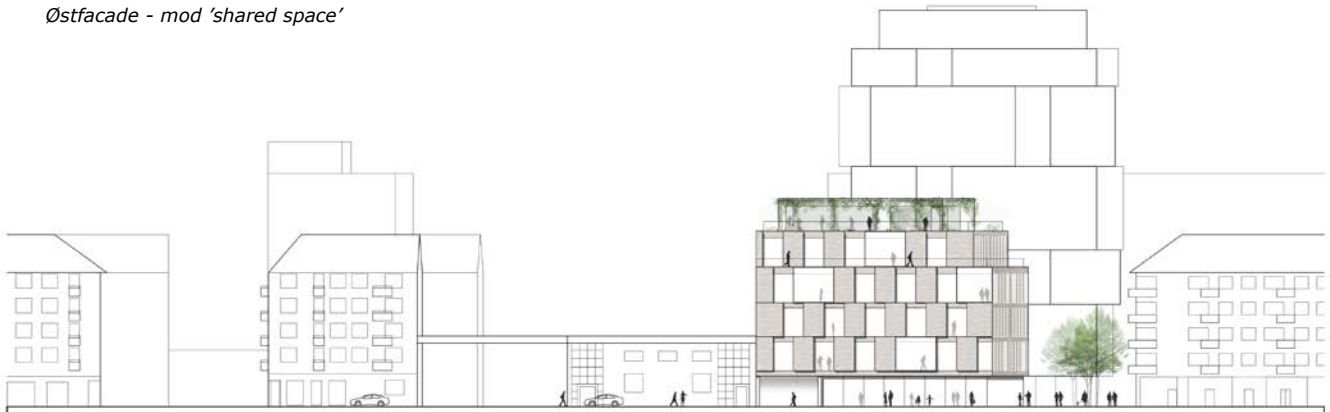
FACADER OG BYGNINGSSNIT



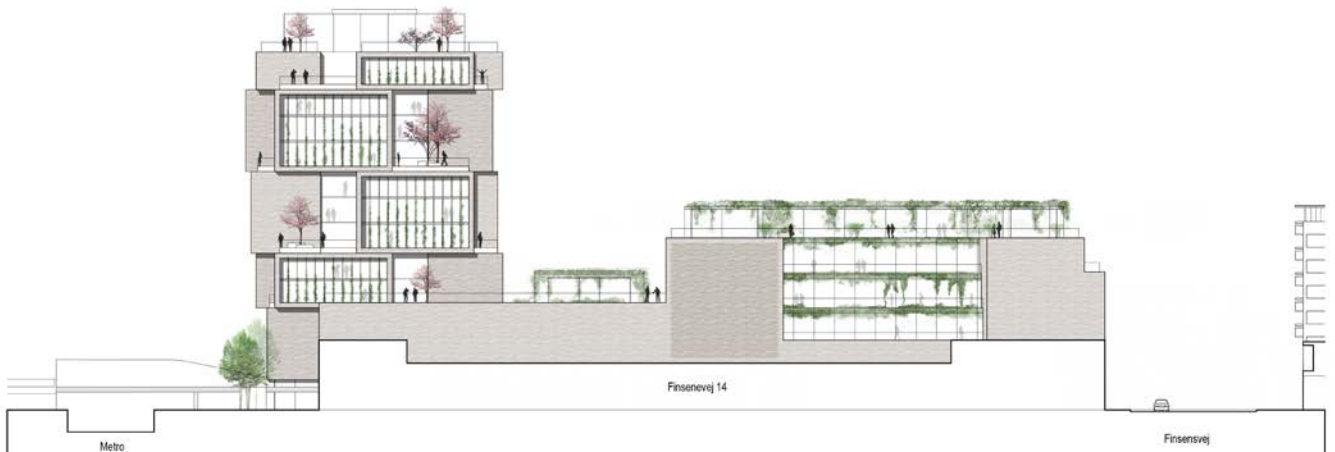
Nordfacade - mod metrobanen



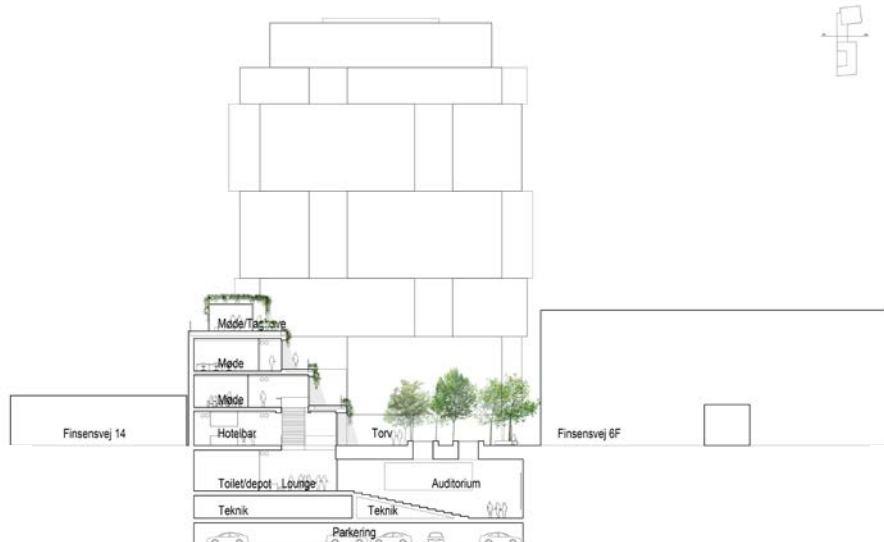
Østfacade - mod 'shared space'



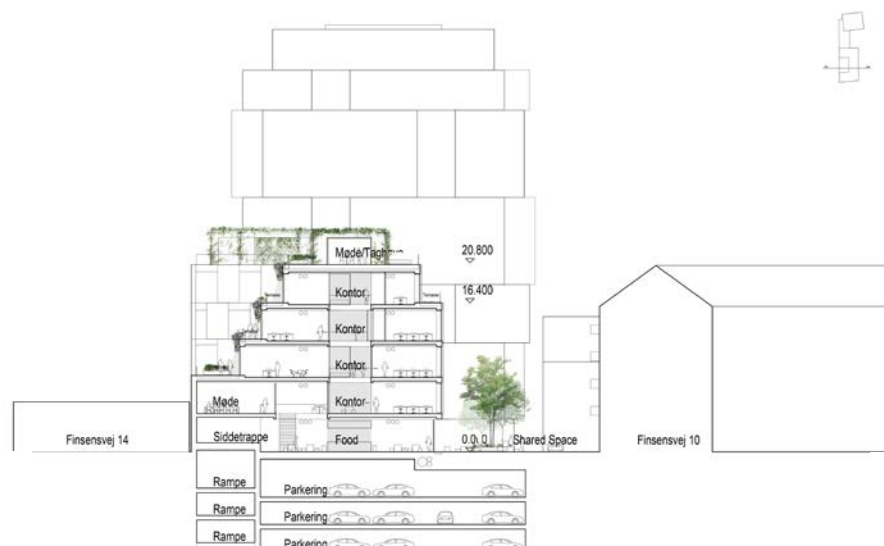
Sydfacade - mod Finsensvej



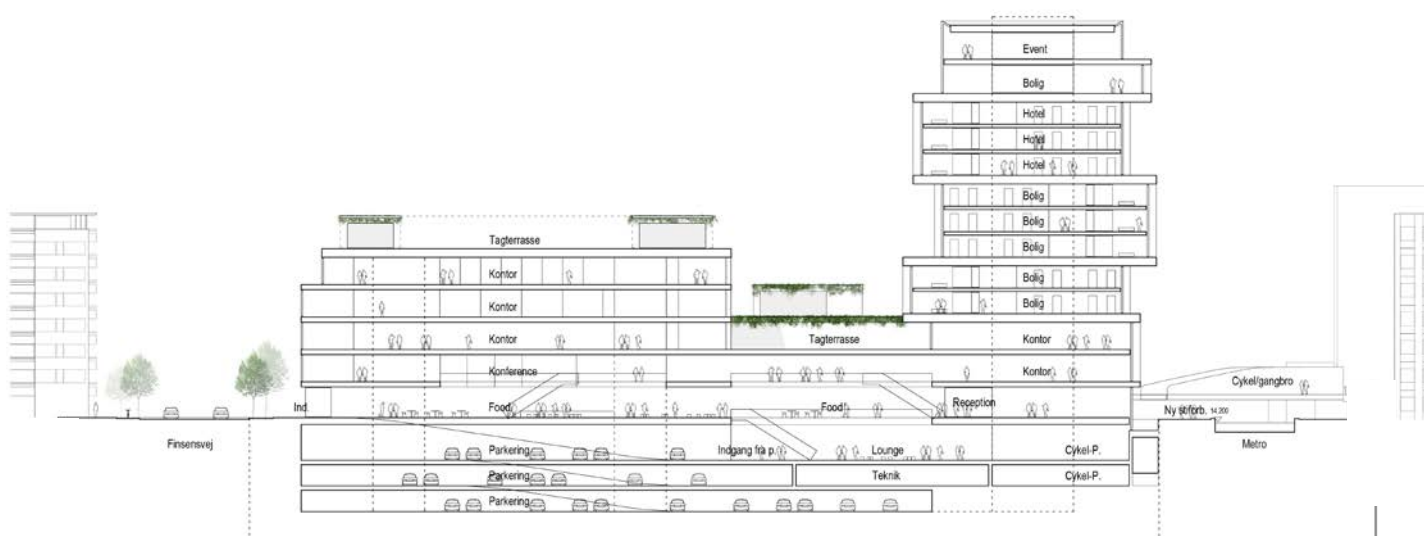
Vestfacade - mod Finsensvej 14



Snit mellembygningen



Snit karrédelen



Længdesnit

BYGNINGENS MATERIALER

Facade og materialer

Den omgivende by ved Finsensvej 12 er præget af stor arkitektonisk variation med byggerier opført i meget forskellige perioder. Fællestræk for bygningerne er, at de er udført med et udtryk skabt af funktionelle hensyn og med få dekorative elementer og enkle detaljer.

Det er karakteristisk for de nærmeste karréejendomme at der både er placeret altaner mod gården og gaden. Altanernes frem-spring giver med deres enkelte udseende en helt anden oplevelse af bygningsvolumen og gaderum, end hvis ejendommen havde stået med glat mur mod gaden.

Med afsæt i omgivelserne er facaderne i Start-up City bearbejdet så proportioner, detaljering og enkelhed får huset til at indpasse sig i den eksisterende by, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk. Virkemidlerne er klare geometrier, få materialer og præcise detaljer. Facadens primære materiale er tegl i en lys grå, men varm nuance.

Karréen

For karrédelen opbygges murværket som flader og felter, der i størrelse harmonerer med det omgivende byggeri. Facaden udføres med etagehøje vinduer placeret i et forskudt mønster, som er placeret tilbagetrukket i forhold til teglpartierne. Stedvis brydes mønsteret af et bredere vinduesparti, der trækkes frem, så der dannes et karnapmotiv.

Mellembygning

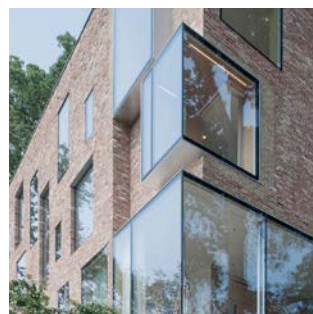
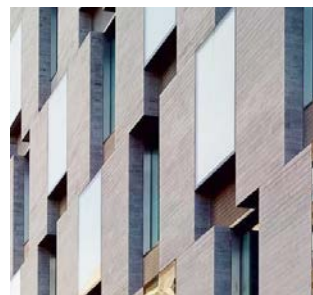
De forskudte terrasser på mellembygning og karréens vestvendte side afsluttes med facader primært i glas, således at der langs terrasserne skabes en forstærket sammenhæng mellem interiør og terrasser. Intensiv begrønning langs terrassernes rækværk vil opleves som en integreret del af facadeudtrykket.

Tårnet

Tårnet udformes som store teglrammer i 2-3 etagers højder. Rammerne tilføjes udfyldende facadepartier i glas, aluminium og skodder i træ kombineret med grønne elementer.

Stueetagen

Stueetagen omsluttes med transparente facader primært i glas, som inviterer indenfor og skaber sammenhæng mellem husets udadvendte stueplan og de omgivende byrum. Skift i facadetype mellem stueplan og de ovenliggende etager fanger ligeledes linjerne i naboejendommene, der tilsvarende har en stueetage med butikker.



Tårnet på Start-up City er karakteriseret ved sin forskudte og stablede struktur, der underdeler husets skala og naturligt skaber en række opholdsarealer udvendigt på huset.

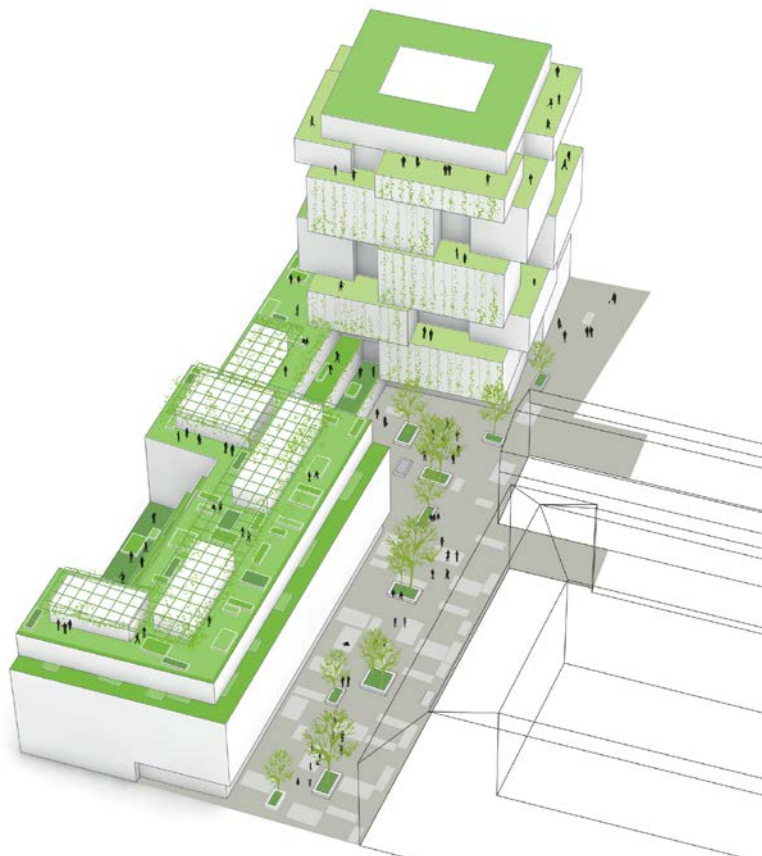
Materialepaletten består overordnet af tegl i en varm grå nuance, glas i store flader, træ samt begrønning på tage, på facaden og indvendigt i bygningen. Udtrykket er skarpt, minimalistisk og kontrastfyldt.



Indvendigt er bygningen karakteriseret ved synlige betonkonstruktioner i kombination med robuste materialer som metal, glas og træ. Det grønne er ligesom udvendigt et gennemgående element i husets indretning.



BEGRØNNING AF FACADER OG TAGHAVER



- På terræn skabes pladsdannelser og haverum samt opholdsmuligheder langs en gang- og cykelforbindelse i området.
- Store terrasser i direkte forbindelse med kontorarealerne.
- Taghaver på karrédel og mellembygning samt i tilknytning til eventetage.
- Altaner i tilknytning til boligernes fællesarealer. Der etableres skydepartier i tilknytning til opholdsarealerne således at tilgængeligheden og ude/inde anvendeligheden styrkes.
- I tilskud til fælles altaner etableres franske altaner 'mellemrum' i tilknytning til den enkelte bolig.
- Eventetagen i tårnet tænkes som et grønt, transparent rum med fleksible overgange mellem inde/ude.

Begrønning af facader og taghaver

Begrønning

For Start-up funktionerne etableres mod øst og vest udeophold på grønne tagterrasser i direkte tilknytning til kontorarealerne. Terrasserne etableres med trædæk og grønne elementer langs terrassekanterne. På toppen af henholdsvis karrédel og mellembygning etableres taghaver med grønne elementer som sedumbede, plantebede og plantekasser. Dertil kommer et gennemgående pergolaelement, der begrønnes med klatreplanter. Der er direkte adgang til taghaven på mellembygningen fra boligdelen (tårnet).

Ved boligerne vil der være fælles altaner med store plantekasser, træer samt klatreplanter, der vokser på udspændte wirer og begrønner facaden.

På terræn bliver der plantet træer i mindre grupper. Dette kunne for eksempel være manna ask (6-10 m), hæg (6-15 m), navr (7-15 m) og bærmispel (4-5 m). Arterne er i forskellige strukturer og højder, og tillader anden beplantning samt ophold under kronerne.'



Hængende haver.



Beplantning, der vokser på wirer.



Hængende haver.



Pergola.



Beplantning i dæk.

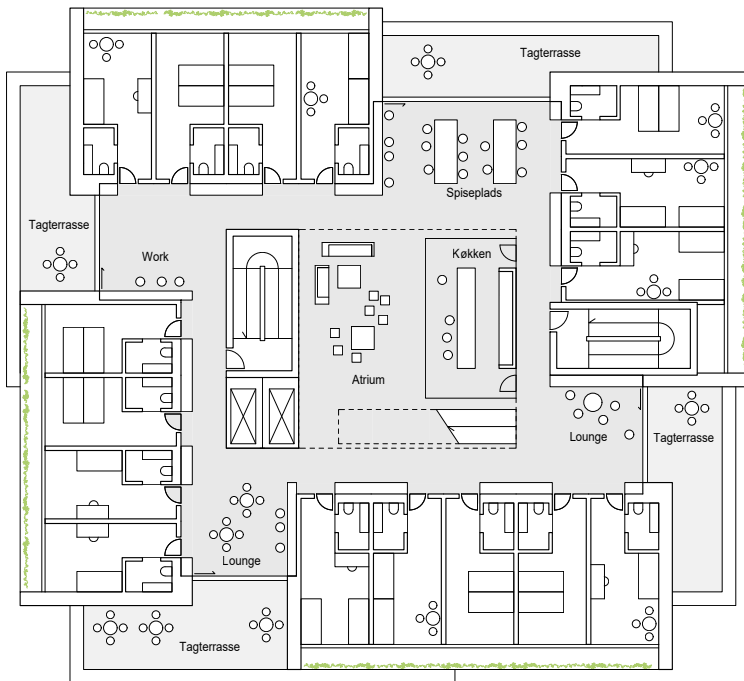


Beplantning i plantekasser.



Tagplan

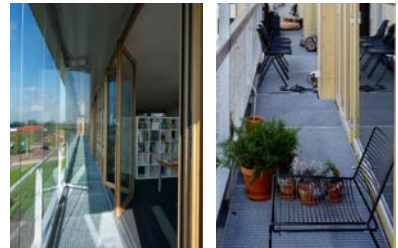
ORGANISERING AF BYGNINGEN



Eksempel på etage med iværksætterboliger



Skydedøre og foldevægge



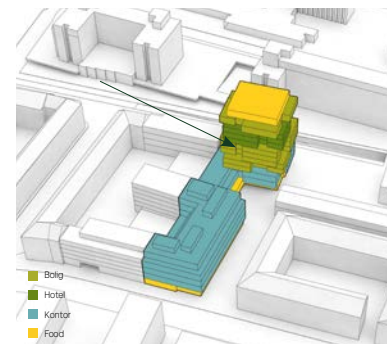
Ophold i mellemrummet

Boliger

I den høje del af af Start-up City - tårnet - etableres i alt ca. 131 boliger/hotelværelser fordelt på ca. 80 boliger, heraf tre større lejligheder og ca. 51 hotelværelser. For boligerne gælder, at det enkelte værelse i gennemsnit er ca. 17 m² og andelen af fællesareal ca. 13 m². Hotelværelserne har samme størrelse ca. 17 m², men her er andelen af fællesareal på ca. 10 m². Hotelværelserne er primært tiltænkt iværksættere med et kortere ophold i Start-up City, hvorfor fællesarealerne er lidt mindre her.

De 3 lejligheder har størrelser på ca. 170-215 m² og er tiltænkt mentorer og gæsteundervisere. Samlet vil bolig- og hoteldelen udgøre ca. 6.150 m² af det samlede etageareal.

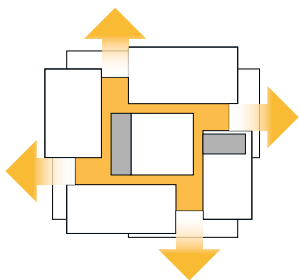
I kommuneplansammenhæng betragtes iværksætterboligerne som særlige boformer, hvor der er mulighed for at nedsætte gennemsnits- og minimumsstørrelsen, hvis der indrettes fællesarealer i tilknytning til boligarealet. I Start-up City vil der blive etableret flere forskellige former for fællesarealer for at understøtte det særlige iværksættermiljø. Det vil blandt andet være køkken, lounge og kaffebær, som alle betragtes som opholdsarealer. Der har derfor også været arbejdet med placeringen af disse i forhold til kvalitet og dagslys.



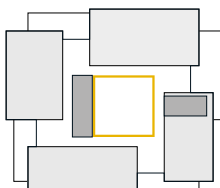
Boligerne bliver alle placeret i tårnet.

Fra 3. - 10. etage planlægges der hotelværelser og iværksætterboliger. Fordelingen forventes at blive ca. 33 % (hotelværelser)/67 % (boliger). Hotelværelserne skal placeres på 3 i sammenhængede etager.

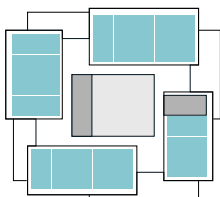
På 11. etage er der 3 større lejligheder tiltænkt mentorer og gæsteundervisere.



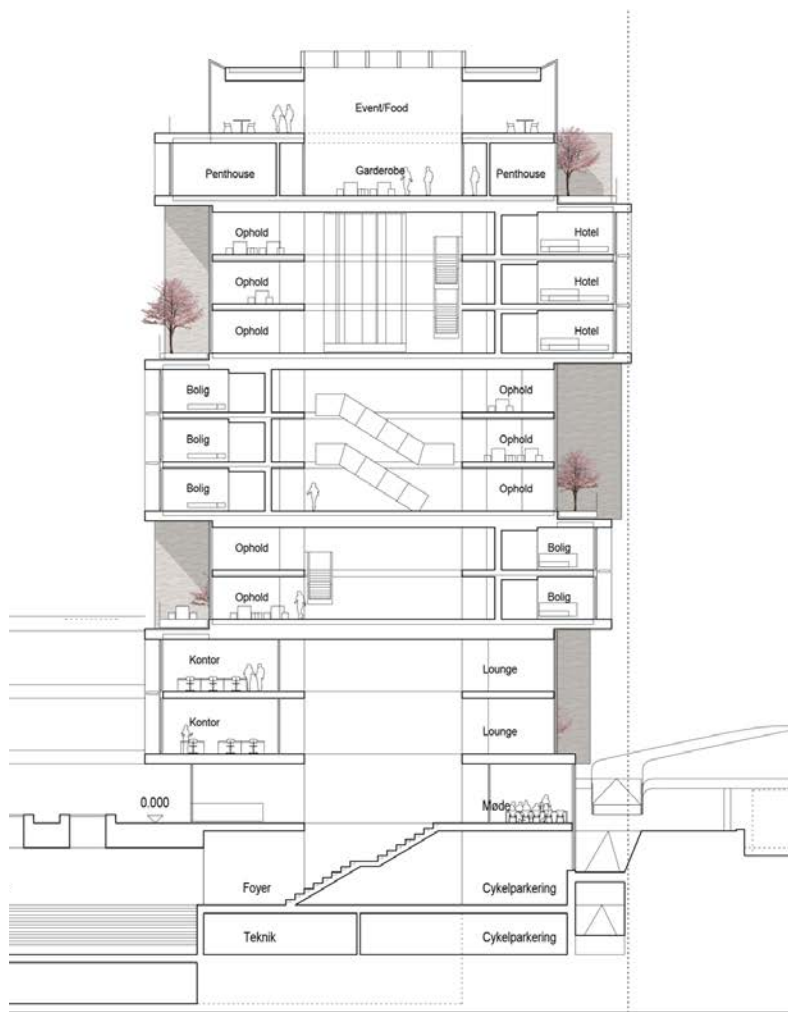
Der er i tilknytning til fællesarealerne tilhørende udeophold orienteret mod alle verdenshjørner.



Boligerne organiseres omkring et centralt fællesareal med rumlig åbenhed over 2/3 etager.



Værelserne hænger sammen i klynger på 3-5 enheder. Mellem klyngerne er der fællesarealer.



Bygningssnit gennem tårnet i Start-up City. Boliger og hotelværelser er placeret i 2-3 i sammenhængende etager, så der kan opstå fællesskaber på tværs af etagerne.



Fællesområde ved boliger.



Synlige betonkonstruktioner i kombination med robuste materialer som metal, glas og træ. Der skabes rum med inventar og grønne elementer.

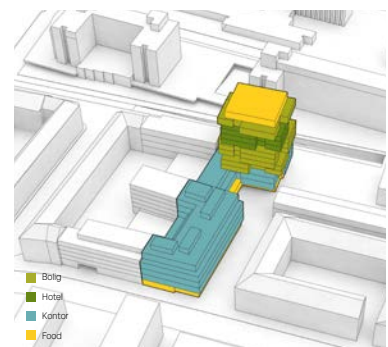
Da de enkelte værelser er relativt små er de fleste også ensidigt belyste, og enkelte heraf er nordvendte og beliggende mod metro. Værelserne i Start-up City er først og fremmest tænkt som et sted, hvor man sover, mens det er i arbejdsmiljøerne og i fællesarealerne at ophold og dagligliv finder sted.

Det vurderes samlet at projektets boligplaner er i overensstemmelse med Kommuneplan 17's rammebestemmelse om, at små boliger ikke må være nordvendte, da det, som kan betragtes som boligens primære opholdsarealer, nemlig fællesarealerne i Start-up City, har gode lysforhold og giver en samlet god bokvalitet til den særlige boform.

Arbejdsstationer

Der etableres i alt ca. 550 arbejdsstationer med en kombination af storrum og cellekontorer, der varierer i størrelse. Arealerne er fleksibelt indrettet og kan omdannes efter behov.

Arbejdsstationer vil blive brugt af iværksættere, der bor i bygningen, men også af folk udefra som deltager i et start-up projekt eller som ønsker at leje en plads.



Kontordelen/ arbejdsstationer er placeret i karrédelen, mellembygningen og 1.-2. etage af tårnet.

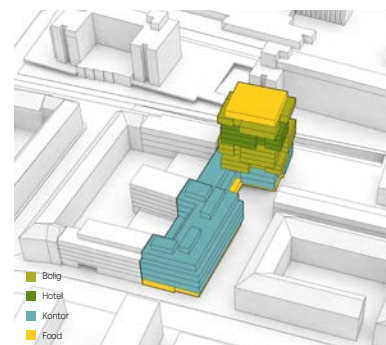
Kontorarealerne er i forskellige størrelser og med varierende indretning.



Ankomstfaciliteter og madboder i stueetagen.



Restaurant øverst i tårnet.



Bygningens stueetage og tårnets 12. etage indrettes med publikumsorienterede funktioner for husets brugere og byens borgere.

Foodmarket og restaurant

Stueetagen orienteres mod byen med inviterende funktioner med madboder, mindre butikker og ankomstfaciliteter ligesom den øverste etage i tårnet får en udadvendt funktion, for eksempel en restaurant, med adgang for byens borgere.

OPHOLDSAREALER OG TRAFIK

Behovet for opholdsarealer er baseret på en vurdering af det konkrete projekt. Projektet rummer ca. 2.500 m², hvor der er lagt vægt på at skabe kvalitet og variation med mange intensive grønne elementer.

Opholdsarealerne er fordelt på altaner, tagterrasser, taghaverum samt opholdsarealer i terræn.

For boligerne etableres der store fælles altaner, så beboerne tilbydes attraktive og indbydende opholdsarealer tæt på. Adgang til altanerne sker via skydepartier fra de fælles indendørs opholdsarealer, således at tilgængeligheden og ude/inde anvendelsen styrkes. Derudover etableres der franske altaner med mindre opholdsmulighed i tilknytning til den enkelte bolig.

Til kontorarealerne vil der være store tagterrasser samt taghaver på karrédelen og mellembygningen/terrasserne. På øverste etage i tårnet vil der også være en taghave.

I gadeplan skabes pladsdannelser og mindre grønne rum. Hensigten er at skabe et intimt 'shared space' hvor opholds- og siddemuligheder kombineres med zoner til gang- og cykeltrafik. vHele fladen belægges med gule teglsten, der brydes af felter i beton. Gaderummet skal fremstå som et sammenhængende bymiljø, der hænger naturligt sammen med resten af byen.



Shared space med gul teglbelægning brydes af felter i beton.



Rumskabende elementer til ophold.



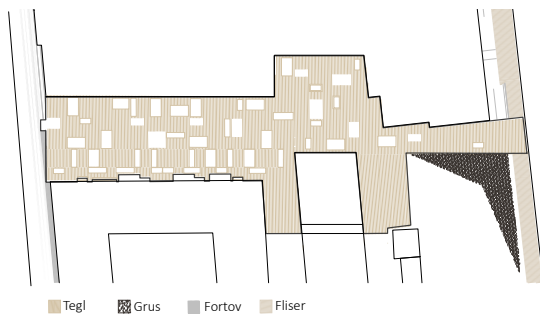
Mellembygningen trækkes tilbage i forhold til karré og tårn, således at der opstår et mellemliggende pladsrum. Her er hovedindgangen placeret. Mellembygningen forskydes, så der opstår terrasser i direkte tilknytning til etagerne, og samtidig sikres dagslys på pladsen.



Gul tegl.



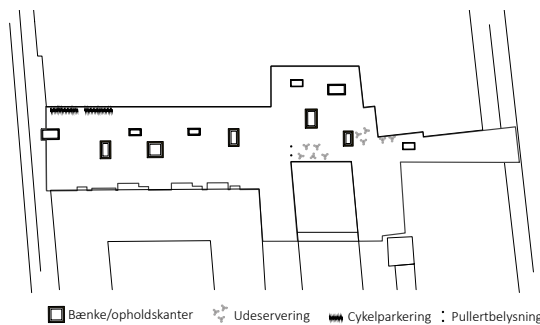
Shared space.



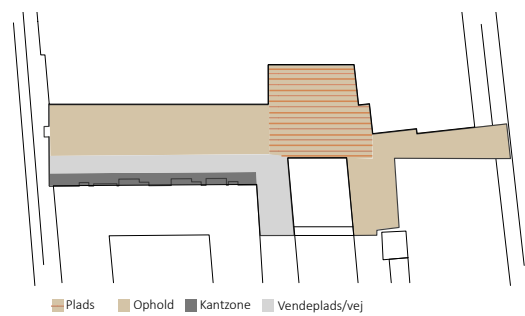
Befæstede arealer



Ny beplantning



Inventar



Zoneinddeling

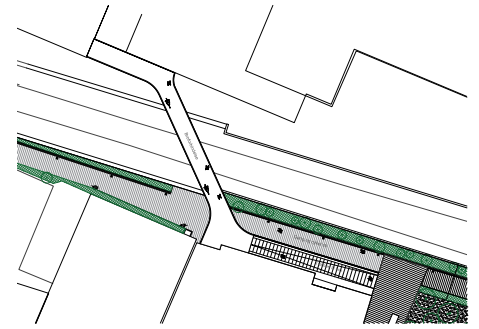
Sammenhænge og forbindelser

Projektområdet har i dag sin primære facade mod Finsensvej, men intentionen med Start-up City er at skabe et helt nyt nærmiljø, der kobler byen bedre sammen. Ved at åbne baggården opstår et bymiljø, hvor nye byrum, gang- og cykelforbindelser danner genveje og sammenkobler området til de omkringliggende institutioner.

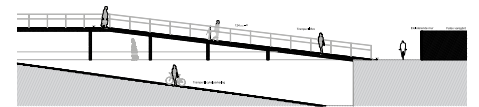
Lokalplanen fastsætter, at der fra bygningens nordside skal etableres en stibro med tilhørende trampe for gående og cyklister over metrobanen til TEC. Forbindelsen fører fra TEC videre til Stæhr Johansens Vej og CBS Dalgas Have. Stibroen forudsættes at blive et privat anlæg mellem Start-up City og TEC's 1. sals etager. Der skal være offentlig adgang til broen.

Langs en del af metrobanen fra Start-up City til Eversvej skal der ligeledes anlægges en stiforbindelse. Tanken er at stiforbindelsen på sigt føres videre til Fasanvej Metrostation.

Derudover har bygherre indgået aftaler med naboer om at skabe bedre sammenhænge og byrum på tværs af matrikelskel.



Broforbindelse mellem Start-up City og TEC.



Cykelrampe under trampe til bro.



Projektets intention er blandt andet at skabe gode sammenhænge og forbindelser til de omkringliggende institutioner. Med projektet anlægges en stibro over metrobanen til TEC, hvorved de to bygninger bindes sammen, og der skabes en ny stiforbindelse langs en del af metrobanen. Tanken er at stiforbindelsen kan føres videre til Fasanvej Metrostation. For beplantning mod metroen skal sikkerhedsservitutter (s. 43-45) respekteres.

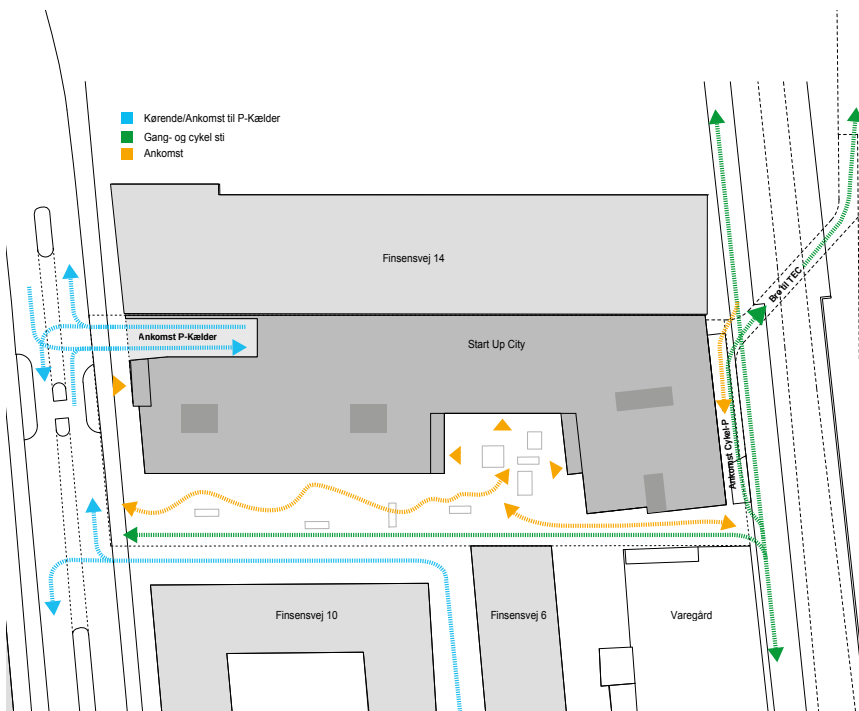
Trafik og parkering

Projektområdet er stationsnært kerneområde, og det forventes derfor også, at en del beboere vil benytte sig af cykel eller offentlig transport. Der er 200 m til Fasanvej Metrostation.

Vejadgang til området sker fra Finsensvej, hvor der etableres bilparkering i kælder under bygningen. Cyklister og gående ankommer til bygningen fra Finsensvej eller fra gang- og cykelsti langs metroens banetracé.

Udbygningen af Start-up City fordeler sig på ca. 10.350 m² erhverv (heraf 1.000 m² i kælder), ca. 4.125 m² boliger som særlige boformer og ca. 2.025 m² hotel og vil give anledning til anslået ca. 5-600 ture (til og fra) på hverdage, hvis der er dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne (det vil sige pladser, der for eksempel bruges af kontorerhverv i dagtimerne og boligerne i aftentimerne). En spidstime (myldretid) vil ligge på mellem 70 og 125 biler om morgenen. Antallet af ture, som blev generet af posthuset, anslås til at være ca. 200 (til og fra) på hverdage. Der kan således blive tale om en mulig tredobling af benyttelsen af adgangen, hvis man sammenligner lige over med den eksisterende adgang for posthuset. Dog med en forventet nedgang i antallet af tunge køretøjer.

Sammenholdt med den eksisterende trafik på Finsensvej (7.900 biler) vurderes ændringen som følge af Start-up City ikke at være væsentlig for trafikken på Finsensvej.



Flow omkring bygningen.

Bilister (blå) kører direkte i p-kælder fra Finsensvej.

Cyklister og gående (grøn) ankommer til Start-up City fra Finsensvej eller fra gang- og cykelsti langs metrobanen. Fra bygningens nordside kan man via cykelrampe køre i cykelkælder og via trampe køre over stibro til TEC.

Gående (orange) kan færdes på pladsen, hvor der er opholds- og siddemuligheder. En enkelt indgang til bygningen er placeret mod Finsensvej. Hovedindgangene er placeret mod den centrale plads.

Bilparkering

For erhvervsdelen skal der etableres 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhverv og 1 parkeringsplads pr. 200 m² undervisningsfaciliteter. Dette svarer til kommuneplanens parkeringsnorm for erhverv og undervisningsfaciliteter i stationsnære kerneområder.

For bolig- og hoteldelen er der lavet en konkret vurdering med udgangspunkt i den særlige boform, hvor der etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² bolig/hotel. Dette svarer til kommuneplanens parkeringsnorm for kollegie-, studie- og ungdomsboliger. Bilejerskabet for iværksætterne forventes at være lavt og med områdets nærhed til metrostationen Fasanvej bliver det let at benytte offentlig transport. Derudover arbejder bygherre med flere forskellige mobilitetstiltag som for eksempel delebiler og cykelordninger.

Samlet skal der etableres ca. 135 pladser, heraf 6 handicappladser. Derudover har bygherre oplyst, at der vil blive etableret et antal ekstra parkeringspladser, som erstatning for pladser, der nedlægges på naboejendomme i forbindelse med etablering af sammenhængende byrum over matrikelskel.

Såfremt der kan dokumenteres dobbeltudnyttelse af pladserne kan parkeringskravet reduceres. Med dobbeltudnyttelse forstås, at hvis det er de samme mennesker som bor og arbejder i bygningen, skal der kun anlægges pladser svarende til den anvendelse, der udløser flest pladser.

Cykelparkering

Cykelparkering placeres i kælder under tårnet mod metrobanen kombineret med cykelparkering på terræn i forbindelse med de primære indgange.

Til cykelkælderen vil der være nedkørsel/adgang fra det fri. Placeringen mod nord er hensigtsmæssig i forhold til ny gang- og cykelsti langs metrobanen. Kravet til cykelparkeringspladser er fastsat efter parkeringsnormen i kommuneplanen. Der skal etableres 2 pladser pr. bolig og 1 plads pr. 25 m² erhverv/hotel. Samlet skal der etableres ca. 655 pladser.

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.

Omprofilering af Finsensvej

Adgangen til en ny parkeringskælder vil kræve, at der på Finsensvej etableres en ny overkørsel, der leder ind til Start-up City. Som følge af dette skal der foretages en mindre omprofilering af Finsensvej for at sikre adgangsforholdene til parkeringskælderen. Det betyder, at der skal nedlægges cirka 25 meter midterhelle ud for Finsensvej 12-14, og den nuværende fodgængerkrydsning skal flyttes. Der nedlægges i den forbindel-

se 2 parkeringspladser og der fældes 3 træer. Den eksisterende adgang for postbiler bliver nedlagt.

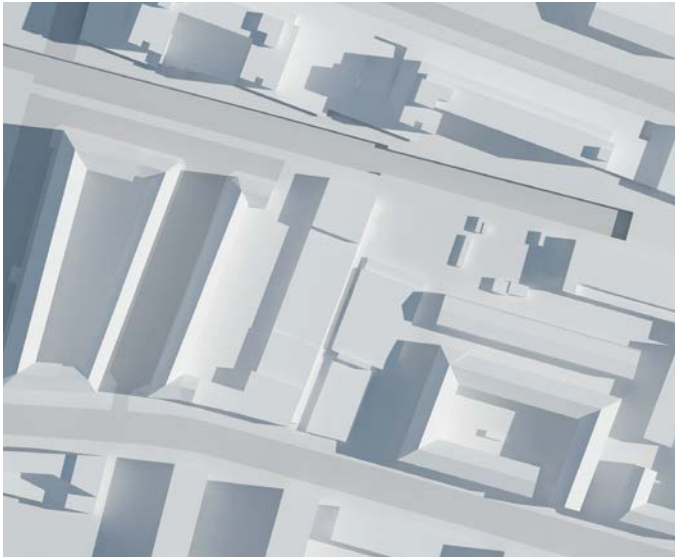
Udbygningsaftale

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

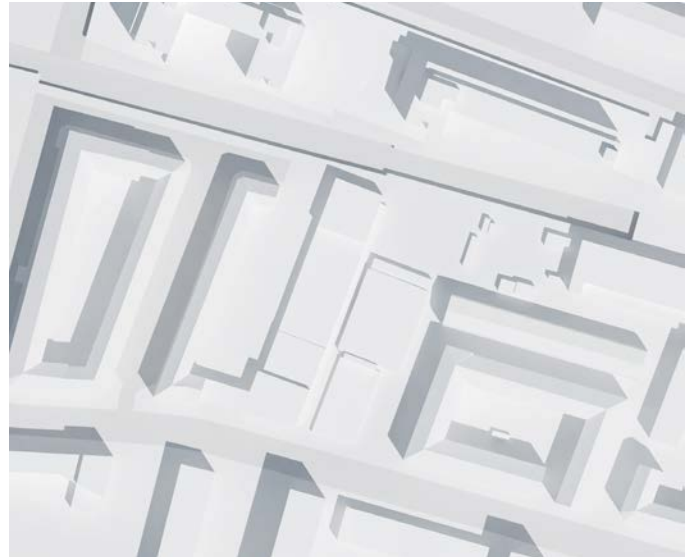
Frederiksberg Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren af Finsensvej 12 til at indgå en udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i en aftale om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale, hvor grundejeren forpligter sig til en omprofilering af Finsensvej samt en gang- og cykelsti langs en del af metrobanen.

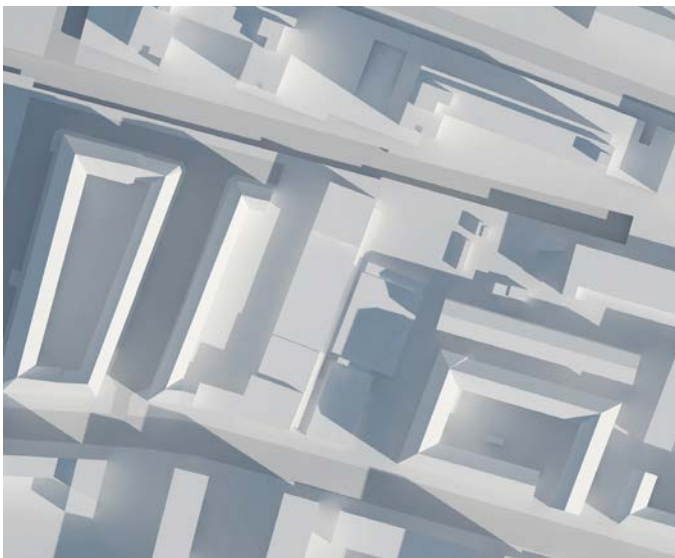
SKYGGEDIAGRAMMER



D. 21.06 kl. 9.00 - Eksisterende forhold



D. 21.06 kl. 12.00 - Eksisterende forhold



D. 21.03 kl. 9.00 - Eksisterende forhold



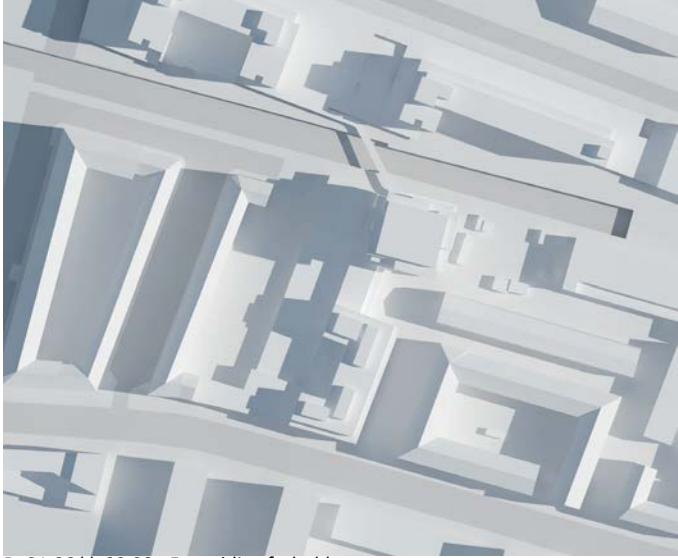
D. 21.03 kl. 12.00 - Eksisterende forhold



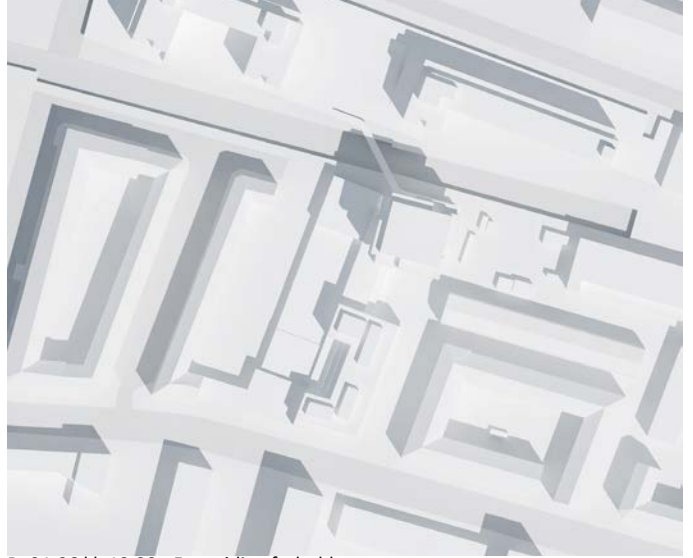
D. 21.12 kl. 10.00 - Eksisterende forhold



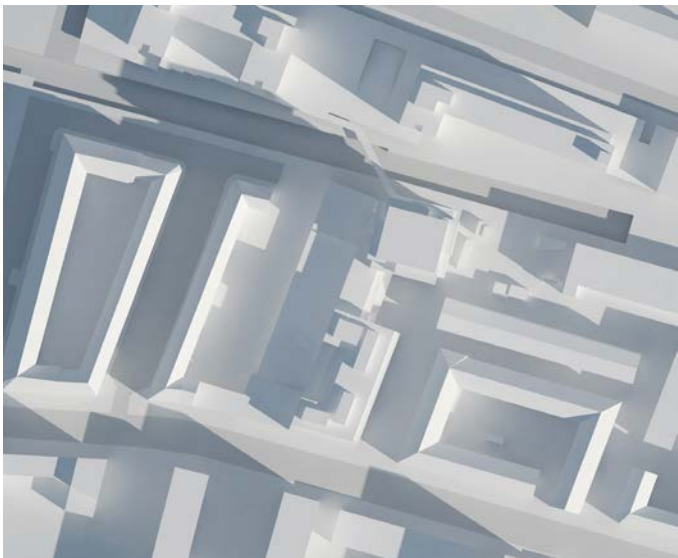
D. 21.12 kl. 12.00 - Eksisterende forhold



D. 21.06 kl. 09.00 - Fremtidige forhold



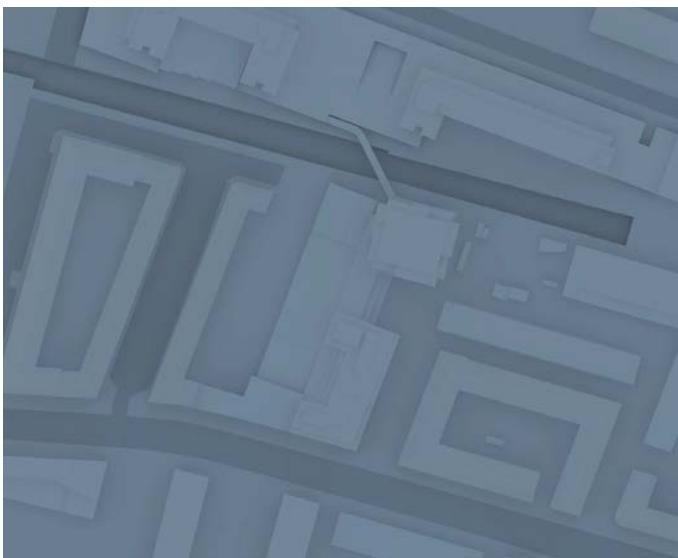
D. 21.06 kl. 12.00 - Fremtidige forhold



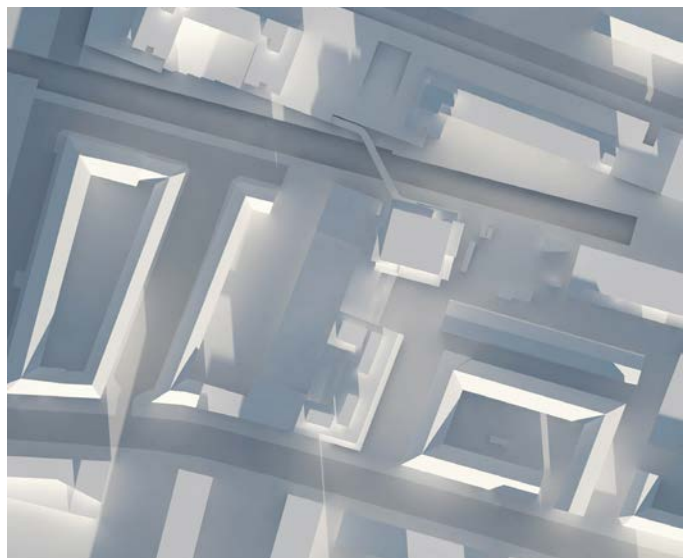
D. 21.03 kl. 09.00 - Fremtidige forhold



D. 21.03 kl. 12.00 - Fremtidige forhold



D. 21.12 kl. 10.00 - Fremtidige forhold

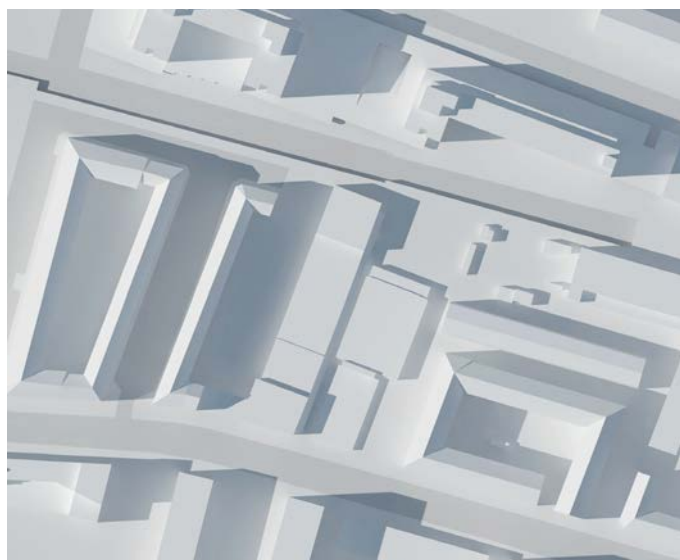


D. 21.12 kl. 12.00 - Fremtidige forhold

Skyggepåvirkninger/eksisterende forhold



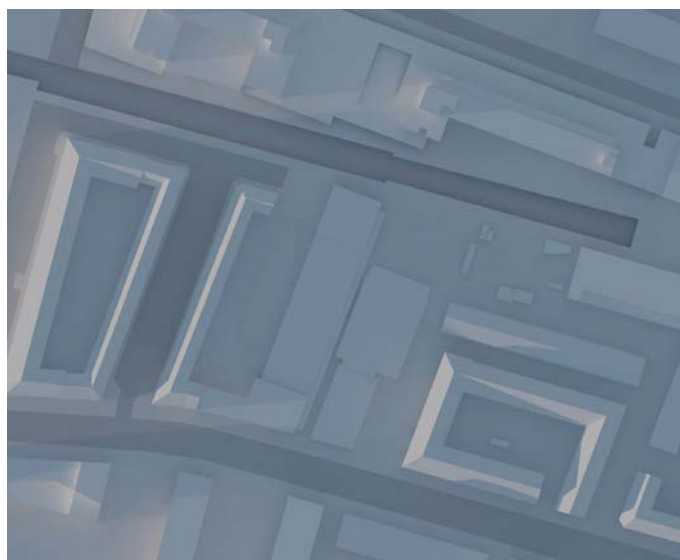
D. 21.06 kl. 15.00 - Eksisterende forhold



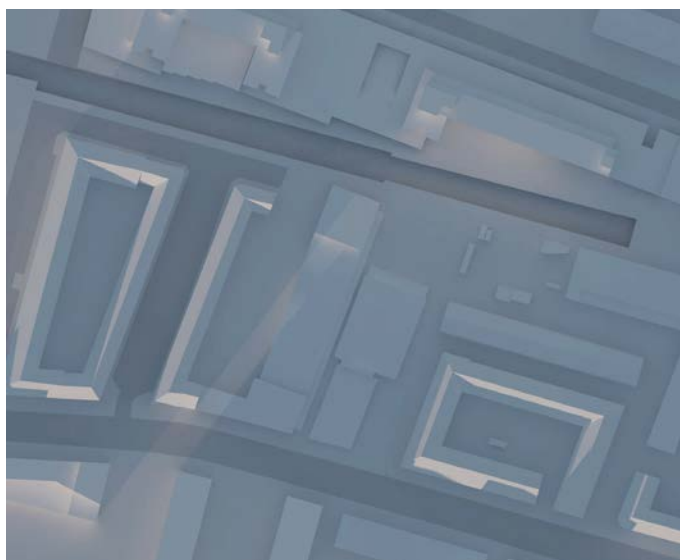
D. 21.06 kl. 18.00 - Eksisterende forhold



D. 21.03 kl. 15.00 - Eksisterende forhold



D. 21.03 kl. 18.00 - Eksisterende forhold

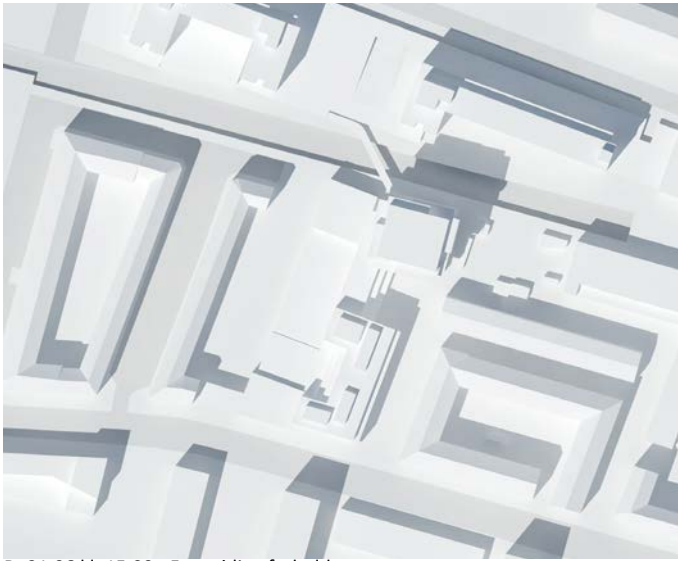


D. 21.12 kl. 15.00 - Eksisterende forhold

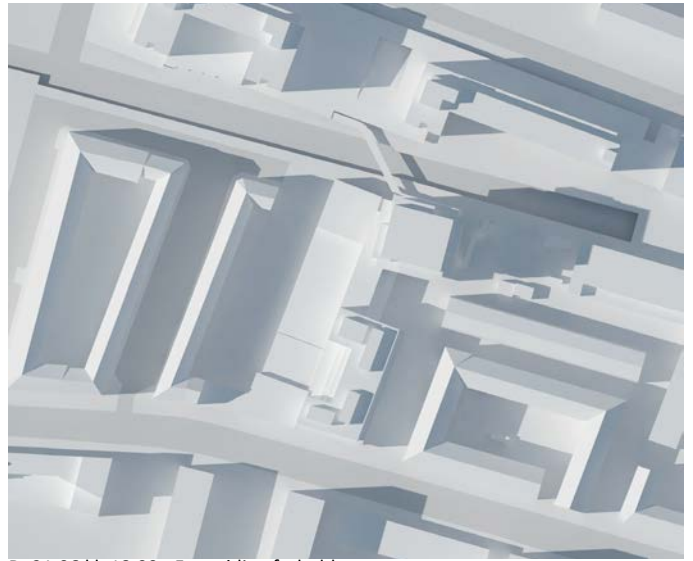


D. 21.12 kl. 18.00 - Eksisterende forhold

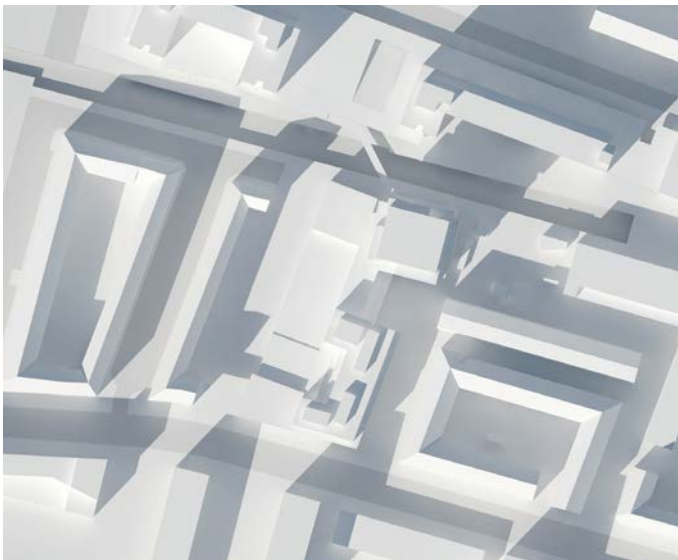
Skyggepåvirkninger/Fremtidige forhold



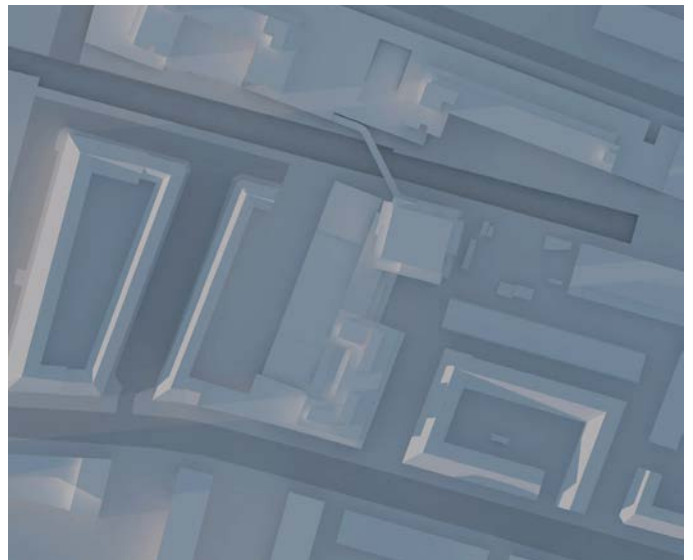
D. 21.06 kl. 15.00 - Fremtidige forhold



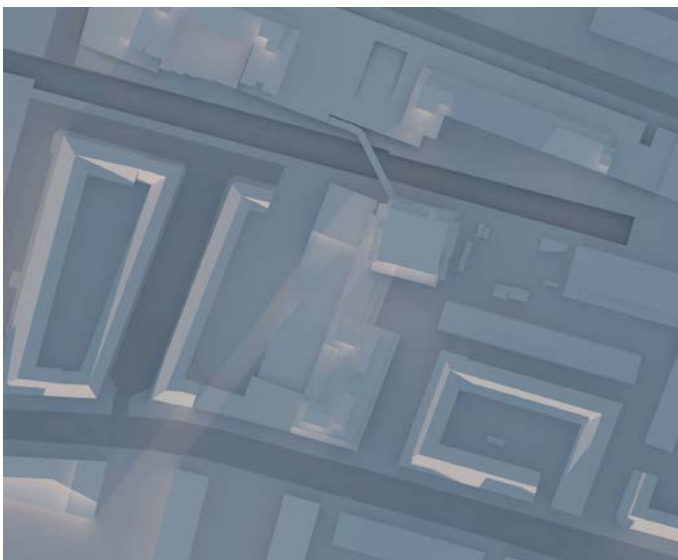
D. 21.06 kl. 18.00 - Fremtidige forhold



D. 21.03 kl. 15.00 - Fremtidige forhold



D. 21.03 kl. 18.00 - Fremtidige forhold



D. 21.12 kl. 15.00 - Fremtidige forhold



D. 21.12 kl. 18.00 - Fremtidige forhold

Skyggevirksomheder

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret.

Den høje del af byggeriet, tårnet, placeres længst mod nord på grunden og umiddelbart op ad metroen. Denne placering i forhold til naboejendommene betyder, at der kun i mindre grad opstår skyggegener. På sydsiden af metroen falder skyggerne på tage på naboejendomme og i varegården øst for byggeriet. Hovedparten af skyggerne falder over selve metrosporet samt på parkeringspladserne ved TEC og på TEC's sydvendte facade. Boligbebyggelsen på den anden side af Stæhr Johansens Vej bliver berørt i begrænset omfang. Skyggevirksomheden fra TEC overstiger på de fleste tidspunkter skyggen fra den nye bebyggelse. Cykel- og gangforbindelsen vil også være berørt på skiftende tidspunkter af dagen.

Karrédelen mod Finsensvej giver i nogen grad skyggevirksomhed i forhold til Finsensvej 10A-D. Eftermiddag og aftensol i sommerhalvåret vil være påvirket. Bygningens højde og afstand til naboejendommen, samt de øverste etagers tilbagetrækning og højde betyder at situationen ligner den, man oplever andre steder i den omgivende by, hvor to karréejendomme danner et gaderum.

Finsensvej 6D-F bliver kun berørt i begrænset omfang i det den allerede i dag er beliggende på nordsiden af eksisterende ejendomme.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

Start-up City forventes at blive DGNB-certificeret. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter vedrørende byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.

Nogle af de tiltag, der er med til at gøre projektet bæredygtigt og sikre en DGNB-certificering er:

- udearealer af høj kvalitet som også er tilgængelige for offentligheden,
- særlige gode forhold for cyklister - nye gang- og cykel forbindelse i området,
- stor udstrækning af grønne elementer på tage og facader og opsamling af regnvand til vanding af disse,
- god luftkvalitet og god ventilation,
- solceller samt
- en stor andel af tegl og andre facadematerialer, der patinerer smukt og har lang levetid.
- Optimeret facade og glasareal hvor samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overop-

- hedning er indtænkt.
- Optimeret indretning af bygning og geometri, så funktioner placeres hensigtsmæssigt.
- Effektiv solafskærmning der begrænser overophedning, samtidig med at udsyn til omgivelserne sikres i en tilfredsstillende del af brugstiden.
- Valg af energieffektive tekniske installationer, herunder systemer for belysning, ventilation, køling og rumopvarmning.

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

Klima- og skybrudshåndtering

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor der arbejdes målrettet med klimatilpasning, så klimaudfordringerne bedre kan håndteres.

Lokalplanområdet er udpeget som et område med blandede byfunktioner. Ifølge Spildevandsplan 2011 betyder det, at området må aflede 75 % af regnvandet, svarende til en afløbskoefficient på 0,75. Såfremt dette ikke kan opnås med beplantning - grønne tage og grønne flader - skal der i overensstemmelse med spildevandsplanen etableres et forsinkelsesbassin såfremt forholdene ivotrigt tillader det.

Lokalplanen stiller krav om grønne taghaver og (mindre) grønne tage. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang. Etableringen af grønne tage til delvis opsamling af tagvand skal undersøges yderligere under den videre projektering.

Potentialet for nedsivning af regnvand på grundens areal er til stede, men på grund af jordforurening, og da der etableres fuld parkeringskælder under hele byggeriet og praktisk taget hele den resterende grundens befæstede areal, vurderes nedsivning ikke at være en realistisk mulighed. Som nødvendigt tiltag for overholdelse af afløbskoefficienten på 0,75 etableres der derfor et forsinkelsesbassin på ca. 15 m³.

Ifølge Skybrudsplan for Frederiksberg Vest er Finsensvej udpeget som skybrudsvej/forsinkelsesvej. Lokalplanen er ikke til hinder for at Finsensvej kan etableres som skybrudsvej/forsinkelsesvej.

Projektområdets terrænoverflader forventes koteret således, at overfladernes faldforhold overordnet set sikrer afledning af overfladevand i skybrudssituationer fra grundens nordlige side mod grundens sydlige side og Finsensvej. Derudover sikres bygningen og nye indgange mod risiko for vandindtrængning.

Genbrug af regnvand

Genbrug af regnvand er ikke tilladt for hoteller og bygninger med offentlig adgang jf. bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Der er foretaget en vurdering af støjniveauet i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Metrostøj

Beregninger viser, at støjniveauet ligger under grænseværdien på 69 dB (Lden) for kontorer og 64 dB (Lden) for boliger, og der skal derfor ikke foretages yderligere foranstaltninger med hensyn til støj fra metro.

Trafikstøj

Beregninger viser, at trafikstøjniveauet fra Finsensvej vil være op til 67 dB (Lden) for den mest støjbelastede facade mod Finsensvej, men aftagende langs facaden vinkelret på Finsensvej. Den vejledende grænseværdi på 63 dB (Lden) for kontorer er dermed ikke overholdt for en mindre del af facaden. Der skal derfor udføres afværgeforanstaltninger, dvs. vinduesløsninger, der sikrer, at det indendørs støjniveau ikke overstiger den anbefalede projekteringsværdi fra bygningsreglementet på 38 dB (Lden) med lukkede vinduer.

Tårnet med boliger bliver udsat for et trafikstøjniveau på under 58 dB (Lden) og overholder dermed Miljøstyrelsens grænseværdi for trafikstøj til boliger.

For opholdsarealerne gælder at 2/3 af grunden i 1,5 meters højde har et trafikstøjniveau under 58 dB (Lden), som er den vejledende grænseværdi for følsomme opholdsarealer. For opholdsarealer ovenpå kontordelen mod syd og altaner/terrasser ovenpå tårnet har størstedelen et trafikstøjniveau under 58 dB (Lden), mens kun en mindre område tæt på Finsensvej ligger over den vejledende grænseværdi.

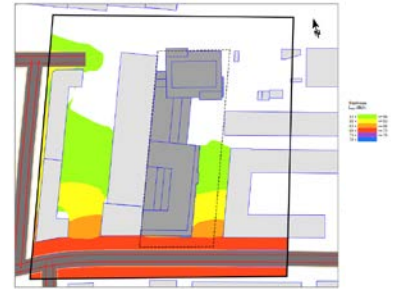
Bygningens og udearealernes fysik indrettes efter dette, således at de følsomme (primære) opholdsarealer på terræn til liv og ophold er placeret længst væk fra Finsensvej, mens der tættest på vejen er indrettet cykelparkering. For opholdsarealer på selve bygningen er der også i indretningen af tagterrasser arbejdet med opholdsarealer placeret væk fra nabokarréen og Finsensvej.

Virksomhedsstøj

Varelevering til Føtex, Nordre Fasanvej 25, overholder vejledende grænseværdier hele døgnet, og der skal således ikke foretages yderligere foranstaltninger.

Varelevering til SuperBrugsen, Finsensvej 14, foregår i dag tæt på allerede eksisterende boliger uden at dette giver anledning til miljøsager. Det vurderes derfor, at vareleveringen overholder grænseværdierne ved kommende nybyggeri, som er placeret i større afstand fra vareleveringen.

Derudover er der foretaget beregninger af eksisterende tekniske installationer på taget af SuperBrugsen. Beregningerne viser, at den vejledende grænseværdi på 40 dB (A) i natperioden



Vejtrafikstøj 1,5 m over terræn. I gule, orange og røde områder er trafikstøjniveauet over 58 dB (Lden).



Vejtrafikstøj 1,5 m over bygning. I gule og orange områder er trafikstøjniveauet over 58 dB (Lden).

overskrides på facaden af den høje bygning med boliger. Der er derfor fastsat bestemmelser i planen, som sikrer, at nybyggeriet afskærms mod støj, såfremt støjen ikke (jf. nedenfor) bringes til ophør inden ibrugtagningen af bygningen. Støjdæmpning, evt. kombineret med ændret placering af installationerne kan nedsætte støjniveauet til under 40 dB (A) på facaden. Bygherre har oplyst, at han har indgået aftale med ejer af Finsensvej 14 om støjdæmpning af installationerne. Der forventes således ikke behov for afskærmning.

Støj mellem virksomheder og boliger i bygningen og til nabobygninger

I Start-up City er der mulighed for flere forskellige funktioner i samme bygning. Det drejer sig blandt andet om kontorerhverv (miljøklasse 1 og 2), boliger/hotel samt restaurant- og café-funktioner. Lokalplanen stiller derfor krav om at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj (såvel for bygningstransmitteret støj som for ekstern støj) overholdes senest ved ibrugtagning af bygningen.

Der forventes med de nævnte aktiviteter ikke væsentlig støj til nabobygninger. Støj fra virksomheder (madboder, restauranter) kan desuden reguleres (begrænses) via miljøbeskyttelseslovens § 42 og kommunens miljøforskrift for restaurationer mv.

Vindforhold

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelsen i op til 13 etager. Udbygningen med Start-up City er derfor vurderet i forhold til vindmiljø. Den 6 etagers del af Start-up City mod Finsensvej har samme højde og omfang som den omkringliggende bebyggelse og vil derfor ikke give anledning til store ændringer i det eksisterende vindniveau. Den høje del af Start-up City, tårnet, er derimod ca. 7 etager højere, og vil kunne fange vind på dets facader, der derefter bliver dirigeret ned til fodgængerniveau. Vinden vil dog kun blive fanget af den del af facaden, der stikker op over de omkringliggende bygninger. De eksisterende bygninger omkring tårnet og den lavere del af Start-up City vil således være med til at skabe læ for den vind, der strømmer ind mod tårnets facader.

I design af tårnet arbejdes der med facader, som er brudt op i mindre dele, der varierer i dybden. Når vinden rammer sådan en facade brydes den og reducerer nedstrømningen fra facaden. Det er generelt vist, at hvor der er udspring i en bygningsfacade tæt på jordniveau vil nedstrømningen af vind fra facaden bremses. Det kan derfor antages, at den brudte facade på Start-up City vil have en positiv effekt på vindmiljøet omkring tårnet og afhjælpe de vindgener, der vil kunne forekomme ved gadeniveau fra den vind, der bliver fanget i facaden.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med olie-benzinprodukter, herunder benzen, samt med chlorerede opløsningsmidler, herunder vinylchlorid. Forureningerne er set i forhold til både jord og grundvand. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8. Forurenede jord bortskaffes til godkendt modtageanlæg.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser og boringsnært beskyttelsesområde. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Lokalområdet er beliggende 600 meter fra nærmeste indvinding, og området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 12-13 meter.

Området er kortlagt på vidensniveau 2, og der kan derfor ikke meddeles tilladelse til nedsivning af regnvand, med mindre det i forbindelse med det konkrete projekt er dokumenteret, at projektet ikke udgør en risiko for jord og grundvand. Da der som tidligere nævnt etableres fuld parkeringskælder under hele byggeriet og praktisk taget hele den resterende grunds befæstede areal, vurderes nedsivning ikke at være en realistisk mulighed.

Anlægsarbejdet kræver en § 8 tilladelse i henhold til lov om forurenede jord. Der vil være krav om oprensning af forurenede jord og grundvand. Projektet/lokalplanen forventes således at medvirke til at mindske forureningen fra området til grundvandet.

Det vurderes sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af kommunale arealer, herunder den kommunale sti langs metrobanen.

Bygge- og anlægsarbejder

Det eksisterende posthus inden for lokalplanområdet skal nedrives i forbindelse med etableringen af Start-up City.

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

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter inden for lokalplanområdet er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Alt affald forventes at blive håndteret i bygningens kælder.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK 425 af 18. maj 2016). 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.

Der er i denne vurdering blandt andet lagt til grund, at der er tale om opførelse af en bebyggelse i et udbygget, bymæssigt område, at grunden er relativ lille, og at bygningen omfangsmæssigt ikke adskiller sig væsentligt fra, hvad der i dag er bygget i den centrale del af Frederiksberg. I vurderingen indgår også, at der er tale om en højere bygning i 13 etager mod metroen. Bebyggelsen indgår i et område, hvor der i forvejen findes høje bygninger, for eksempel TEC (8 etager) og boligbebyggelsen Krystalgården (7 etager). Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Fingerplan 2017

Ifølge Fingerplan 2017 (landsplandirektiv for hovedstadsområdet planlægning) skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Lokalplanområdet ligger inden for det stationsnære kerneområde omkring Fasanvej Station og er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2017's intentioner om stationsnær placering af kontorer.

Kommuneplan 2017 og rammer for lokalplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i rammeområde 3.C.1. Rammeområdet ligger umiddelbart vest for Fasanvej Station og syd for 'uddannelsesbåndet', der løber fra KU (Landbohøjskolen) og CBS Solbjerg til TEC og CBS Dalgas Have. Det afgrænses af

Nordre Fasanvej, Finsensvej og metroens banetracé og omfatter i alt 7 ejendomme, herunder også Finsensvej 12.

Området er udlagt til blandede byfunktioner med en bebyggelsesprocent på 180 % for området under ét og et maksimalt etageantal på 6 etager. Projektet med Start-up Ciy giver anledning til at se på hele rammeområdet, der består af både kvalitetsbyggerier fra 1930'erne og mere nutidige bebyggelser af varierende kvalitet. Mellem bygningerne er området præget af store asfaltflader uden grøn karakter, og flere steder spærrer hegn og vægge for forbindelser på tværs af matrikelskel. Derudover er sammenhængen til det omkringliggende byområde med Fasanvej Station og uddannelsesinstitutionerne CBS Solbjerg, TEC og CBS Dalgas Have svag. Samlet er der tale om et meget blandet byområde med en lidt slidt karakter. Der er således et stort potentiale i at udnytte ejendomme bedre, tilføre bykvalitet og gøre området til et særligt sted i byen med nye funktioner, der kobler sig op på uddannelsesinstitutionerne.

På denne baggrund er det blevet vurderet, at rammeområdet bør udpeges til byudviklingsområde med mulighed for at øge den maksimale bebyggelsesprocent og med mulighed for at opføre et højere byggeri ud mod metroen. Rammeændringen er vurderet til at være en større ændring af kommuneplanen, hvorfor der i henhold til planlovens § 23c er blevet indkaldt idéer og forslag til byudviklingen, før der er udarbejdet kommuneplantillæg.

Den forudgående høring blev afholdt i perioden 26. september - 24. oktober 2017, hvor der indkom i alt 9 høringsvar. Idéer og forslag er samlet i et høringsnotat, der indgår som en del af beslutningsgrundlaget for nærværende lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg.

En mindre del af lokalplanområdet ligger i rammeområde 4.J.1 og rammeområde 4.O.7. Områderne er udlagt til henholdsvis jernbanedrift og offentlige formål: undervisningsformål. Lokalplanen fastsætter en stibro hen over det ene og frem til det andet rammeområde. Anvendelsen vurderes ikke at være i strid med gældende rammebestemmelserne.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent, etageantal og placering af erhverv over boliger ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg for rammeområde 3.C.1 sideløbende med nærværende lokalplan.

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af rammeområde 3.C.1, så det følger matrikelskel, udpeger det som byudviklingsområde og åbner mulighed for en bebyggelsesprocent på 200 % for området under ét. Derudover gives der mulighed for én enkelt bygning i op til 13 etager mod metrobanen, hvor erhverv godt må indrettes over boliger. Endelig udpeges bygningen på

Finsensvej 6D-F med en bevaringsværdi 4. Bygningen ligger uden for lokalplanområdet. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Detailhandel

Nordre Fasanvej og rammeområde 3.C.1 indgår i Frederiksbergs detailhandelsstruktur som bymidte, og det betyder, at der kan lokaliseres dagligvare- og udvalgswarebutikker.

Den samlede ramme for detailhandel er i bymidten 57.000 m², hvor 44.269 m² er eksisterende og reserverede butiksarealer. Med nærværende lokalplan reserveres yderligere 1000 m² til Start-up City.

Lokalplaner

Projektområdet er idag omfattet af lokalplan 11 med tillæg 1 og 2 for et område begrænset af Nordre Fasanvej, Finsensvej, V.E. Gamborgs Vej og jernbanen. Lokalplanen er fra 1980 og udlægger Finsensvej 12 til offentlige formål (posthus) med en bebyggelsesprocent på 65 % og et maksimalt etageantal på 2 etager.

En ny bebyggelse i form af Start-up City forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan, der omfatter projektområdet og udlægger det til blandede byfunktioner, og som afløser lokalplan 11 inden for denne lokalplans afgrænsning.

Servitutter

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

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser. (§ 12).

Følgende tilstandsservitutter på matr.nr. 26da ophører:

- 15.07.1898 Dokument om hegn, hegnsmur mv.
- 30.01.1930 Dokument om kælderrum mv.
- 19.07.1949 Dokument om skure mv.
- 25.08.1958 Dokument om fjernelse af lokaler mv.

Metroservitutter

Lokalplanområdet er omfattet af metroservitutterne;

- Matr.nr. 26da - Servitut om Metro mv.
- Matr.nr. 26bs - Servitut om Metro mv.
- Matr.nr. 346 - Servitut om Metro mv. og Servitut om drænledninger og brønde
- Matr.nr. 4da - Servitut om Metro mv. og Servitut om Metro (Station og Skakt) og Servitut om drænledning
- Matr.nr. 344 - Metroselskabet ejer arealet (Jernbaneareal)

Sikkerhedsservitutterne drejer sig om højdebegrænsninger for bygninger nær metroen og afstand for bygninger og genstande til metroegn, begrænsninger for terrænreguleringer, beplantning, belastning samt dybdebegrænsninger og begrænsninger for gravearbejde nær metroen.

Bygherre på Start-up City har i forhold hertil været i dialog med Metroselskabet under skitseringsforløbet.

Metroservitutter skal som udgangspunkt respekteres. Dele af projektet kræver, at der skal søges om dispensation fra sikkerhedsservitutterne. Det er således en forudsætning for gennemførelse af projektet, at der foreligger dispensation fra Metroselskabet, samt eventuelt godkendelse fra Transport-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvis dette er påkrævet, inden der kan meddeles byggetilladelse til et projekt; alternativt at dette indarbejdes som et vilkår for en aftale.

Den nordlige del af tårnet i byggefelt C, samt nedkørsel til cykelkælder ligger inden for metroservitutområde. Metroselskabet skal således, ud fra et detaljeret projekt, godkende den del af tårnet blandt andet med hensyn til håndtering af regnvand og terrænregulering (der skal være særlig opmærksomhed på at lede regnvand væk fra metroens anlæg), cykelnedkørsel, kældere, vinduespartier (herunder åbning af disse), afgrænsning og sikring af altaner, tagterrasser, beplantede tage, haverum og plantekasser, træer, klatreplantesystemer og facadebegrønning.

Der skal være aftaler om bygge- og anlægsarbejderne, drift og vedligeholdelse af bygningerne, herunder af det forventede materiel, der skal anvendes, forud for Metroselskabets behandling i forhold til metroservitutterne.

Metroselskabet har bekræftet, at der kan dispenseres til projektet, forudsat at det udformes på en sådan måde, at afstanden til metroen ikke giver nogen yderligere risiko for metrodriften. Der skal således påvises af bygherre, forud for at Metroselskabet giver dispensation, at banens anlæg, samt driften af dem, ikke bliver påvirket. Metroselskabet opfordrer derfor til en forudgående dialog om dispensation fra sikkerhedsservitutterne, inden et byggeandragende sendes i høring hos selskabet.

Område til sti og stibro er også omfattet af metroservitut samt beliggende på jernbanearealet. Etablering af gang- og cykelsti med tilhørende afvanding, beplantning og belysning langs banen, samt stibro med trampeanlæg over jernbanearealet forudsætter, at der ud fra et detaljeret projekt gives tilladelse hertil af Metroselskabet for sikring af de gældende tekniske og sikkerhedsmæssige krav, ligesom selskabet vil kunne stille specifikke krav til anlæggene.

Stibro med trampeanlæg over jernbanearealet kræver endvidere godkendelse ved driftsentreprenøren Metro Service, Assessor og eventuelt Trafik-, Bygge og Boligstyrelsen.

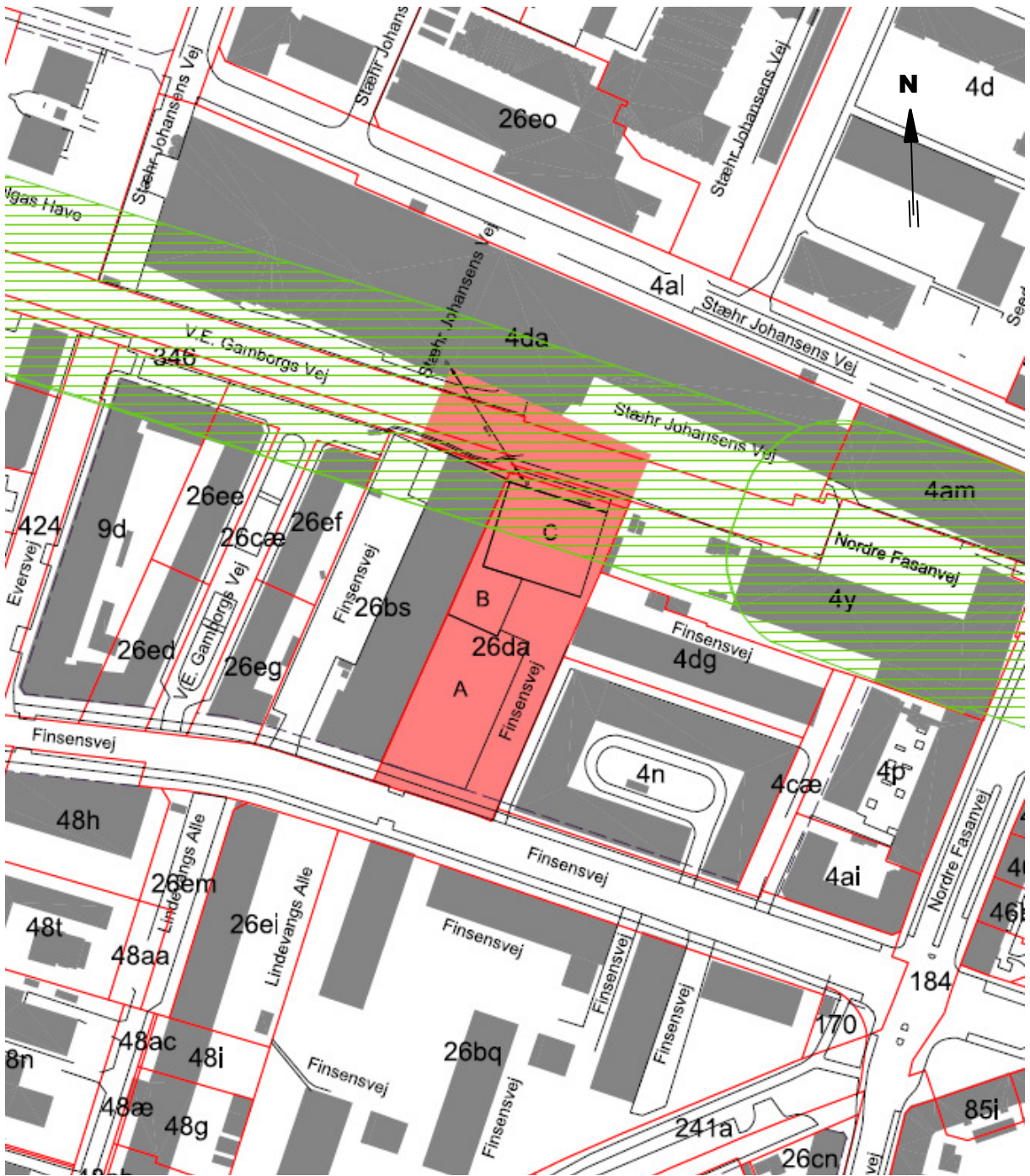
Byggelovgivningen



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

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. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.



-  Metro Sikkerhedsservitut
-  Lokalplanområde

LOKALPLAN 217

for Start-up City ved Finsensvej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner og metrotracé.
- at åbne området for byen og give mulighed for en bebyggelse til et kombineret bo- og arbejdsmiljø.
- at skabe gode koblinger til resten af byen.
- at sikre, at bebyggelsens stueetage anvendes til publikumsorienterede og udadvendte erhvervmæssige funktioner, der fungerer i samspil med attraktive udearealer.
- at sikre, at der skabes et byggeri med høje arkitektoniske og bymæssige kvaliteter, der tilfører værdi til det omgivende område.
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt.
- at sikre, at bebyggelsen opføres med begrønnede elementer i form af taghaver, tagterrasser, beplantede vægge og grønne træer på terræn.

bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendom, matr.nr. 26da, del af 26bs, del af 346, del af 344 og del af 4da, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 16.01.2018 udstykket og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i byggefeltene A, B og C og arealet 'shared space' vist på kortbilag 2.

bemærkninger

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, conferencefaciliteter, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restauranter, detailhandel, hotel og boliger.

Detailhandel, publikumsorienterede og erhvervsmæssige funktionerByggefelt A, B og C, stueetagen

3.2

Området må kun anvendes til detailhandel, publikumsorienterede og erhvervsmæssige funktioner, herunder caféer og restauranter, der fungerer i samspil med udearealer.

3.3

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

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 100 m² og for udvalgsvarer ikke overstige 100 m².

ErhvervByggefelt A, 1.-5. etage, byggefelt B, 1.-3. etage og byggefelt C, 1.-2. etage

3.4

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv (miljøklasse 1 og 2), undervisnings- og forskningsinstitutioner, conferencefaciliteter og kulturelle aktiviteter.

Boliger/hotelværelserByggefelt C, 3.-11. etage

3.5

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (iværksætter-boliger) og hotelværelser.

3.6

Boliger skal være på minimum 16 m² (nettoareal).

3.7

Hotelværelser skal være på minimum 16 m² (nettoareal).

3.8

Boligandelen skal udgøre mindst 2/3 af det samlede etageareal for boliger/hotelværelser.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Miljøklasse 1 og 2 dækker over virksomheder, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad og som kan integreres med boliger.

Virksomheder i miljøklasse 1 og 2 har vejledende afstandskrav på 0-20 m til boliger og lignende.

De såkaldte iværksætter-boliger som projektet indeholder er et tilbud til iværksætteren, hvor en mindre bolig kan dække boligbehovet og suppleres med fællesskabet i fællesrum ude og inde eller andre af byens tilbud.

Projektet skitserer boliger på ca. 17 m² og en andel af fællesareal på ca. 13 m².

Projektet skitserer hotelværelser på ca. 17 m² og en andel af fællesareal på ca. 10 m².

Publikumsorienterede funktioner

Byggefelt C, 12. etage

3.9

Området må kun anvendes til publikumsorienterede funktioner, herunder eventspace, caféer og restauranter med offentlig adgang.

Generelt

3.10

Kælder må benyttes til parkering, lager, affaldsrum, pulterrum, omklædning, garderobe, fitness, auditorium samt til rum, som er nødvendige for selve bebyggelsens funktion.

3.11

Ubebyggede arealer må kun benyttes til service- og opholdsareal, metrotracé og offentlig tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsarealer for brugere af bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

Matr. nr. 344 er udmatrikuleret til jernbaneareal og kan anvendes til metro og på særlige vilkår til fremtidig offentlig sti og privat stibro.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

4.1

Adgang til parkeringskælder skal ske fra Finsensvej med placering som vist på kortbilag 3.

Adgang for cyklister til parkeringsanlæg i kælder skal ske via cykelrampe ved bygningens nordside med placering som vist på kortbilag 3.

4.2

Overkørsel og nedkørsel til parkeringskælder skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold ved udkørsel.

Shared space

4.3

Shared space vist på kortbilag 2 skal indrettes med god tilgængelighed, med zoner til gang- og cykeltrafik, cykelparkering, aktiviteter, ophold og siddemuligheder.

Hovedindgange til Start-up City skal placeres ud mod den centrale plads, og en enkelt indgang skal placeres ud mod Finsensvej, som vist på kortbilag 3.

Stier

4.4

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig gang- og cykelsti i en bredde af 2,5-3 m langs metrobanen som vist på kortbilag 3.

bemærkninger

Bygherre har oplyst, at der er indgået aftale om brandvej på naboejendommen Finsensvej 6-10. Brandvejen skal deklareres på ejendommen. Alternativt skal brandvej etableres på egen grund.

Sti skal deklareres på metrobanearealet.

Stibro

4.5

Der skal anlægges en offentligt tilgængelig stibro, der leder fra a til b med tilhørende trampeanlæg som vist på kortbilag 3 og efter princip på bilag 6.

Parkering

4.6

Der skal anlægges mindst:

1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal bolig/hotel,
1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsformål, og
1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal undervisnings- og institutionsformål.

Parkeringskravet er også opfyldt ved en dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

4.7

Parkering skal etableres i kælder. Dette kan suppleres med enkelte pladser på terræn.

4.8

Der skal etableres mindst 6 handicapparkeringspladser. Handicapparkeringspladser kan placeres i parkeringskælder, såfremt der sikres niveaufri adgang.

4.9

Der skal anlægges mindst:

2 cykelparkeringspladser pr. bolig og
1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal til undervisnings- og institutionsformål, erhvervsformål og hotel.

Til særligt pladskrævende cykler skal der etableres mindst 1 pr. 1.000 m² bolig, hotel, undervisnings- og institutionsformål og erhvervsformål.

Cykelparkeringen skal anlægges i kælder kombineret med cykelparkering i terræn i forbindelse med indgange til besøgende og kortere ophold.

Cykelparkeringen skal integreres i byrumselementer nær bygningens facade. Et muligt princip for dette er vist på bilag 2.

En trampeanlæg er en kombineret trappe/rampe.

Broen skal jf. metroservitut godkendes af Metroselskabet, samt af Metro Service, Assessor og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen og deklarerer på metrobanearealet.

Bilparkeringskravet til boliger kan fastsættes efter en konkret vurdering, hvis boligerne opføres som en særlig boform, hvor bilejerskabet forventes at være lavt. Bilejerskabet til iværksættelse forventes at være lavt og parkeringsnormen er derfor sat til 1 plads pr. 200 m² etageareal.

Dobbeltudnyttelse betyder her, at hvis der eksempelvis kan dokumenteres sammenfald mellem beboere i boligdelen og erhvervsudøvere i erhvervsdelen skal parkeringskravet kun opfyldes for den anvendelse, der udløser flest parkeringspladser.

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.

Antallet af handicapparkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 258 Anvisning om Bygningsreglement 2015":

P-pladser i alt: 101-150

Handicap p-pladser: 6

Heraf alm. biler: 3

Heraf kassebiler: 3

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed og placering

5.1

Der må højst opføres 15.500 m² etageareal samlet inden for byggefelt A, B og C angivet på kortbilag 2.

Derudover må der under terræn opføres kælder i op til 3 etager.

Højde

5.2

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 6 etager (eksklusiv kælderetager) og bebyggelsens højde må ikke overstige 25 m over terræn.

Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 4 etager (eksklusiv kælderetager) og bebyggelsens højde må ikke overstige 17 m over terræn.

Bebyggelse i byggefelt C må opføres i højst 13 etager (eksklusiv kælderetager) og bebyggelsens højde må ikke overstige 47 m over terræn.

5.3

Bebyggelse inden for byggefelterne A, B og C skal sammenbygges.

Bebyggelse i byggefelt A skal placeres i facadelinjen mod Finsensvej vist på kortbilag 2.

5.4

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatortårne og lignende med en højde på maksimalt 1,5 meter over bygningshøjden.

5.5

Tekniske installationer skal placeres mindst 2 meter fra bygningernes facader.

Overdækninger og lignende.

5.6

Mindre overdækninger og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefelter.

5.7

Inden for afgrænsede områder ved skel, betegnet byggeretligt skel på kortbilag 2, må der ikke etableres nogen form for bebyggelse.

bemærkninger

Kældre, skal i zone omfattet af metroservitut, godkendes af Metroselskabet.

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

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens form og facader

6.1

Bebyggelsen samlede bygningsvolumen skal bestå af tre delelementer - karré, mellembygning og tårn - og samle det omgivende forskelligartede bymiljø og formidle de mange kontraster i området.

Facader skal udføres med stor variation, dybdevirkning og detaljering i både den store og lille skala.

Byggefelt A (karrédelen)

6.2

Bygningens form skal dannes af en terrassering mod øst og vest, der skaber opholdsmuligheder, se illustration A.

6.3

Bygningens stueetage skal mod øst være placeret tilbagetrukket fra facaden, så der skabes nichevirkning.

6.4

Bygningens 5. etage skal udføres som en pergola konstruktion, der samler fire mindre kuber til møde/opholdsrum. Pergola og kuber skal være placeret tilbagetrukket mindst 2,2 m fra facadens 5. etage, se illustration A. Mod brandskel skal glaspartier dog være tilbagetrukket mindst 2,5 m fra facadens 5. etage.

6.5

Bygningens facader 1.-4. etage mod syd og øst skal opbygges i tegl i flader og felter, der i størrelser harmonerer med omgivelserne. Facaderne skal udføres med etagehøje vinduer placeret i et forskudt mønster, som er placeret tilbagetrukket i forhold til teglpartier, så der skabes dybdevirkning. Enkelte steder skal mønsteret brydes af et bredere vinduesparti, der trækkes frem, så der dannes karnapmotiv, se illustration B.

6.6

Bygningens facade 2.-4. etage mod vest skal opbygges med etagehøje vinduespartier.

Byggefelt B (mellembygning)

6.7

Bygningens form skal dannes af en terrassering mod øst, der skaber opholdsmuligheder, se illustration C.

bemærkninger

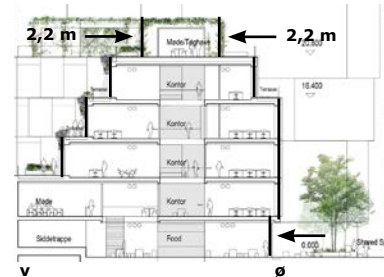


Illustration A:

Snit gennem karrédelen



Illustration b:

facadeudtryk

6.8

Bygningens 3. etage skal udføres som en let pergola konstruktion omkring en enkelt kube til møde/ophold. Pergola og kube skal være placeret tilbagetrukket mindst 2,2 m fra facadens 3. etage, se illustration C. Mod brandskel skal glaspartier dog være tilbagetrukket mindst 2,5 m fra facadens 3. etage.

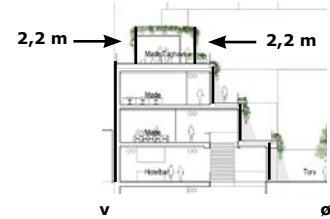


Illustration C:
Snit gennem mellembygning

6.9

Bygningens facader 1.-2. etage mod øst skal opbygges med etagehøje vinduespartier.

Byggefelt C (tårnet)

6.10

Bygningens form skal dannes af store teglrammer i 2-3 etagers højde som forskydes og forsættes både vandret og lodret, så der skabes opholdsmuligheder, se illustration D og E. I teglrammerne tilføres udfyldende facadepartier i glas, skodder i træ og aluminium.

6.11

Bygningens stueetage skal mod syd og øst være placeret tilbagetrukket fra facadens 1. etage, så der skabes nichevirkning.

6.12

Bygningens 12. etage skal udføres som en let konstruktion overvejende bestående af glas.

Byggefelt A, B og C

6.13

Bygningens facade skal i skel mod vest udføres som brandmur i teglsten.

Bygningens stueetage skal mod Finsensvej og 'shared space', vist på kortbilag 2, udformes med indgangspartier og mindst 75 % skal fremstå med vinduespartier, der understøtter udadvendte funktioner. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, således at de får karakter af lukkede facader.

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

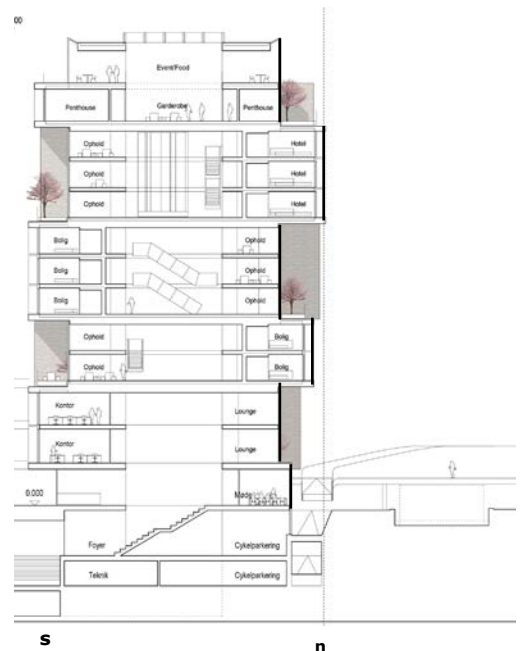


Illustration D:
Snit gennem tårnet



Illustration E:
Opholdsmuligheder på tårnet.

Facadematerialer og farver

Byggefelt A, B og C

6.14

Facader skal udføres i blødstrøgne teglsten i en varm grå nuance. Fugen skal fremstå i en ensartet tone og skal tilpasses den endelige teglsten.

Teglet skal kombineres med glas i store flader, aluminium, træ og lignende materialer, der understøtter arkitekturen.

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

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer (glas/vinduer undtaget).

Tage

Byggefelt A, B og C

6.15

Alle tage skal etableres som flade tage, og hvor det er muligt benyttes til ophold eller etableres som grønt/beplantet tag. Hvor der ikke er ophold eller beplantning må taget kun fremstå med tagpap eller et lignende materiale.

6.16

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.17

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink, aluminium eller et lignende materiale.

6.18

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

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

Vinduer og døre

Byggefelt A, B og C

6.19

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/alu.

Vinduer skal udføres med slanke rammer og slanke sprosser i en farve, der understøtter arkitekturen.

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

Forud for godkendelse af facadematerialer kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1.

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Altaner, tagterrasser og taghaver

Byggefelt A, B og C

6.20

Værn omkring altaner, tagterrasser og taghaver skal fremstå transparent og udføres i glas, spinkle stålprofiler eller lignende.

Udvalgte steder kan værn af praktiske årsager være helt lukkede.

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

Graffiti

6.21

Bygningerne skal vedligeholdes og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.22

Skiltning og belysning må kun fremstå samordnet for alle butikker/funktioner i stueetagen.

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

6.23

Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes. Opsætning af logo/navn på tårnet (byggefelt C) kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

6.24

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

Stibro

6.25

Stibroen vist på kortbilag 3 skal udformes på en sådan måde, at den ved materialer, dimensioner og lignende arkitektonisk indgår i områdets helhed.

Stibro, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet m.fl.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Der skal etableres mindst 2.500 m² opholdsareal på terræn, altaner, tagterrasser og taghaverum.

7.2

Opholdsarealer skal for bolig/hoteldelen (byggefelt C på kortbilag 2) udformes som store fælles altaner og små mindre franske altaner (mellemrum) i direkte tilknytning til boligen, se illustration F.

7.3

Opholdsarealer skal for kontordelen (byggefelt A og B) udformes som tagterrasser og taghaverum med pergola. Arealerne skal indrettes med god tilgængelighed, som en blanding af fast belægning og grønne beplantede arealer med mindre og større træer, buske, græsser og farverig beplantning, med zoner til aktivitet, ophold og siddemuligheder efter principper som vist på bilag 4.

7.4

På terræn skal der udformes et 'shared space' som vist på kortbilag 2, der indrettes med god tilgængelighed, zoner til trafik og zoner til ophold og siddemuligheder. Nær byggefelt B og C skal der etableres bevægelsesfremmende aktiviteter.

Materialer, farver, belægning, indretning, beplantning, belysning m.m. skal etableres ud fra principper som vist på landskabsplan bilag 2 og 3, så det opleves som et sammenhængende byrum.

Hegn

7.5

Der må ikke hegnes inden for lokalplanområdet.

Der kan dog etableres læskærmende elementer, som understøtter pladsens indretning.

Tilgængelighed for alle

7.6

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

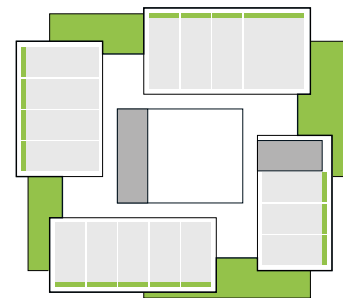


Illustration F:

Store fælles altaner og private 'mellemrum'.

For beplantning mod metroen skal metroservitut respekteres.

Beplantning

7.7

Bygningerne skal begrønnes på facader, tagterrasser og taghaverum som vist på illustration G.

7.8

Beplantning på bygningen skal udføres efter principper for grønne elementer på bygningen som vist på bilag 5.

7.9

'Shared space' vist på kortbilag 2 skal bearbejdes landskabeligt og begrønnes med træer og rumskabende elementer i overensstemmelse med landskabsplan bilag 2 og 3.

Alle boliger skal have udsigt til mindst et træ.



Illustration G:
Begrønning.

7.10

Ved etablering af parkeringskælder under ejendommens ubebyggede arealer skal det sikres, at friarealer på terræn over parkeringskælderens kan beplantes med træer.

For tagterrasser og taghaver skal det tilsvarende sikres, at arealerne kan beplantes med træer.

7.11

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

Belægninger

7.12

'Shared space' vist på kortbilag 2 skal bestå af en sammenhængende flade med en gul teglbelægning, der brydes af felter i ensfarvet lys beton, som vist på bilag 2 og 3.

Byggefelt A, B og C

7.13

Tagene skal, hvor der er opholdsmuligheder, dækkes af et gennemgående trædæk, der stedvis opdeles med felter/plantekasser til træer, buske, blomster og græsser.

Byggeri i byggefelt C, der ligger inden for zone omfattet af metroservitut, skal godkendes af Metroselskabet.

Affaldshåndtering

7.14

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i bygningens kælder i en afgrænset varegård efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Belysning

7.15

Belysning af udearealer skal fremstå dæmpet, skal retningsbestemmes så indgange belyses bedst muligt, og må ikke virke generende eller blændende. 'Shared space' vist på kortbilag 2 skal fremstå trygt og sikkert og være tilstrækkeligt oplyst.

7.16

Gang- og cykelsti langs en del af metrobanen skal forsynes med belysningspullerter.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

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

8.2

Der fastsættes en befæstelsesgrad (afløbskoefficient) på 0,75 i overensstemmelse med spildevandsplanen.

8.3

Der skal etableres et underjordisk forsinkelsesbassin på mindst 15 m³ 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 således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB (Lden).

Boliger/hotelværelser

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

Kontorer

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB (Lden)

Virksomhedsstøj

8.5

Bebyggelsen skal afskærmes mod virksomhedsstøj, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes. Støj mellem virksomheder og boliger i bebyggelsen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007) for trafikstøj.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 (1984) for virksomhedsstøj.

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 lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan

10.1

Lokalplan nr. 11 med tillæg, tinglyst 27.05.1980 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 26da, del af 26bs, del af 346, del af 344 og del af 4da, alle af Frederiksberg.

Private servitutter

10.2

De i servitutrederegørelsen, bilag 1, beskrevne private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

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

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Kollektiv varmforsyning

11.1

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

Støj

11.2

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj i overensstemmelse med bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.4 og 8.5.

11.3

Der skal være etableret støjsfskærmningsforanstaltninger i henhold til § 8.4 og 8.5.

Stier

11.4

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.4.

Stibro

11.5

Der skal være etableret stibro i henhold til § 4.5.

Parkering

11.6

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.6 - § 4.9.

Opholdsarealer

11.7

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1 - § 7.4.

Affaldshåndtering

11.8

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.14.

Der kan dispenseres herfra såfremt der inden ibrugtagningen er etableret støjdæmpning af ventilationsanlæg på nærtliggende virksomhed.

Bygherre har oplyst, at der er indgået aftale med ejer af Finsensvej 14 om støjdæmpning af tekniske installationer på taget af bygningen på Finsensvej 14.

12. Retsvirkninger

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.

bemærkninger

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.

13. Vedtagelse

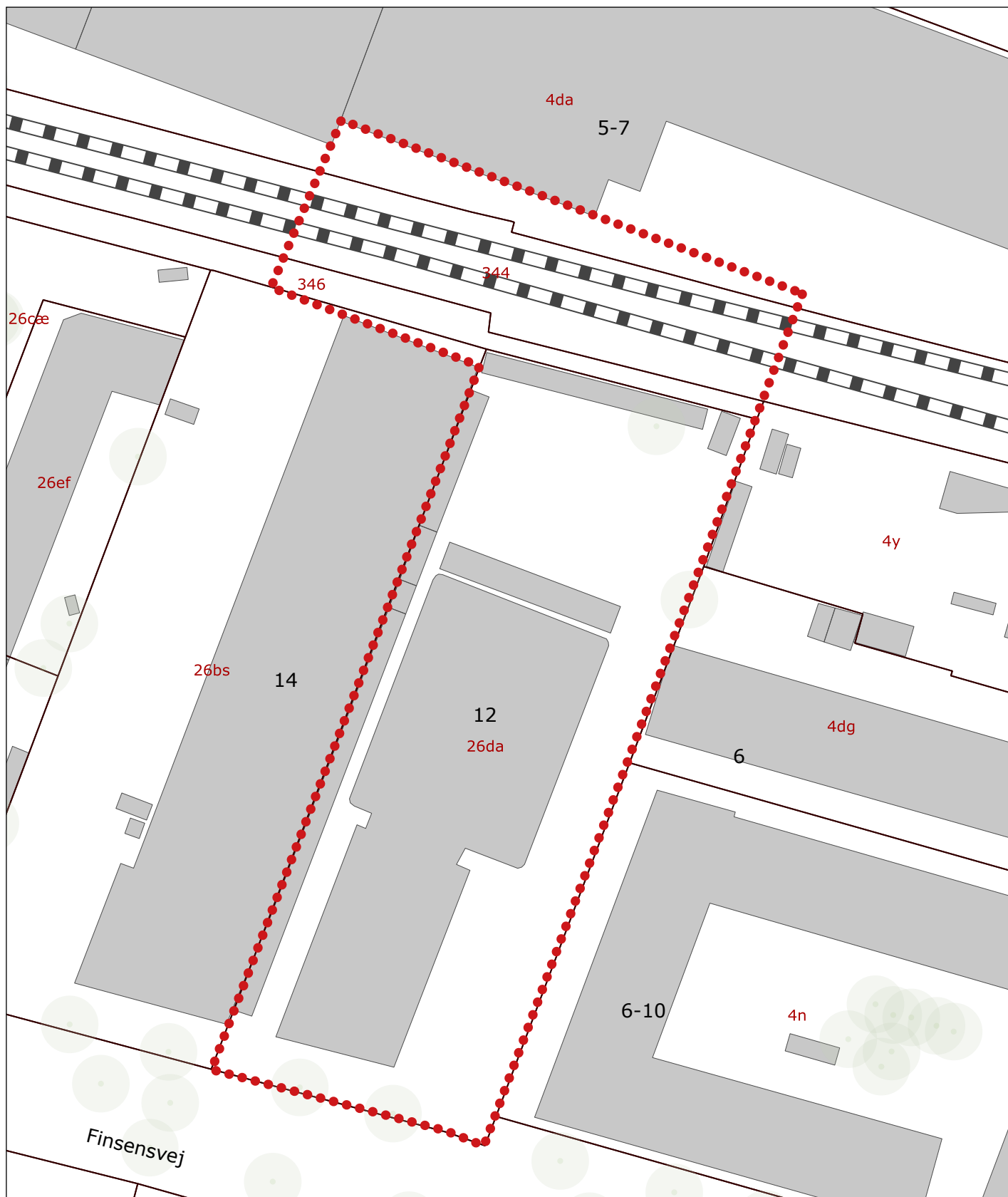
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 12. november 2018.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

bemærkninger



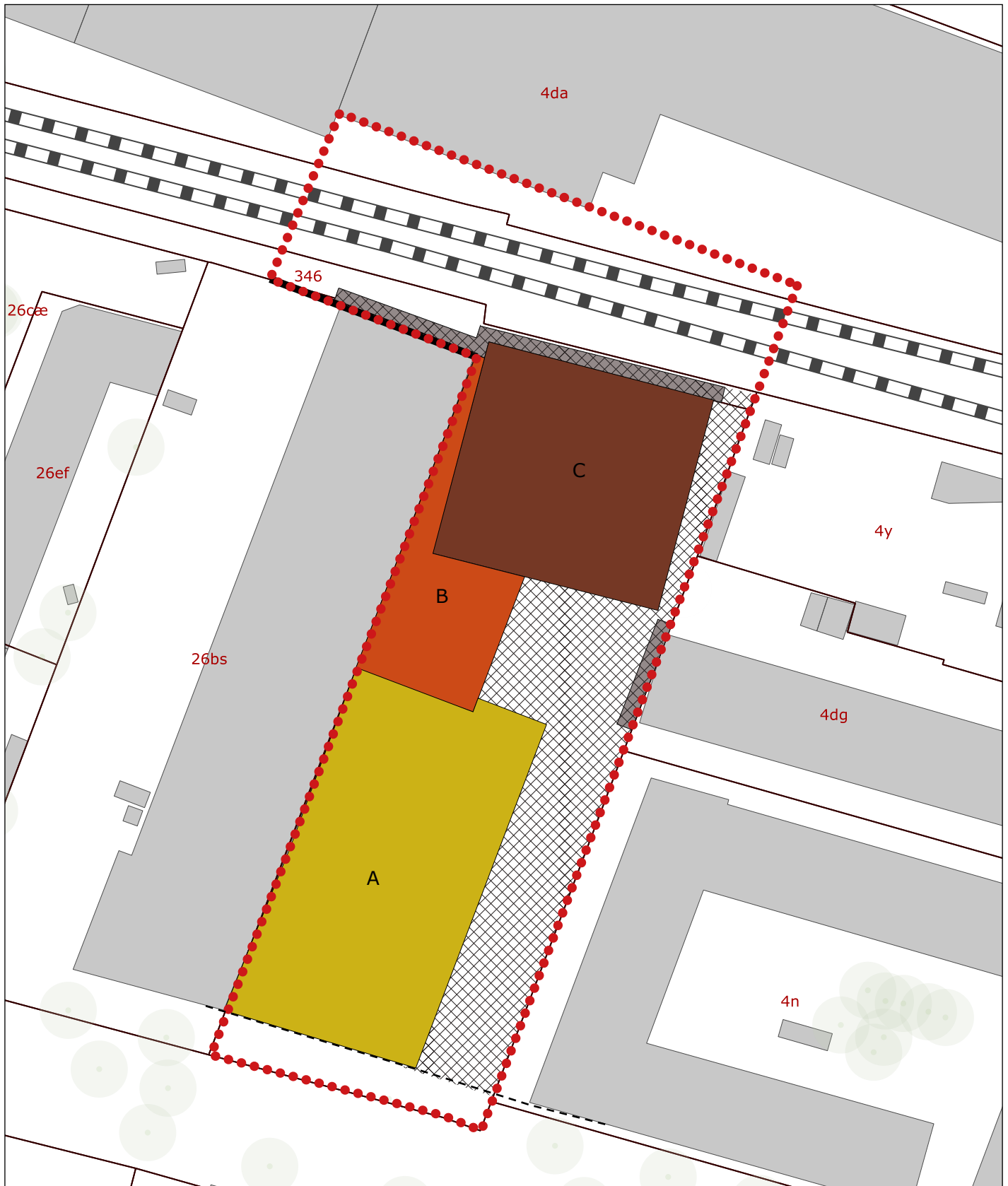
- Grænse for lokalplanen
- Matrikler
- 13c Matrikelnumre
- Eksisterende bebyggelse
- ▨ Metro

LOKALPLAN 217

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:750

FREDERIKSBERG
KOMMUNE

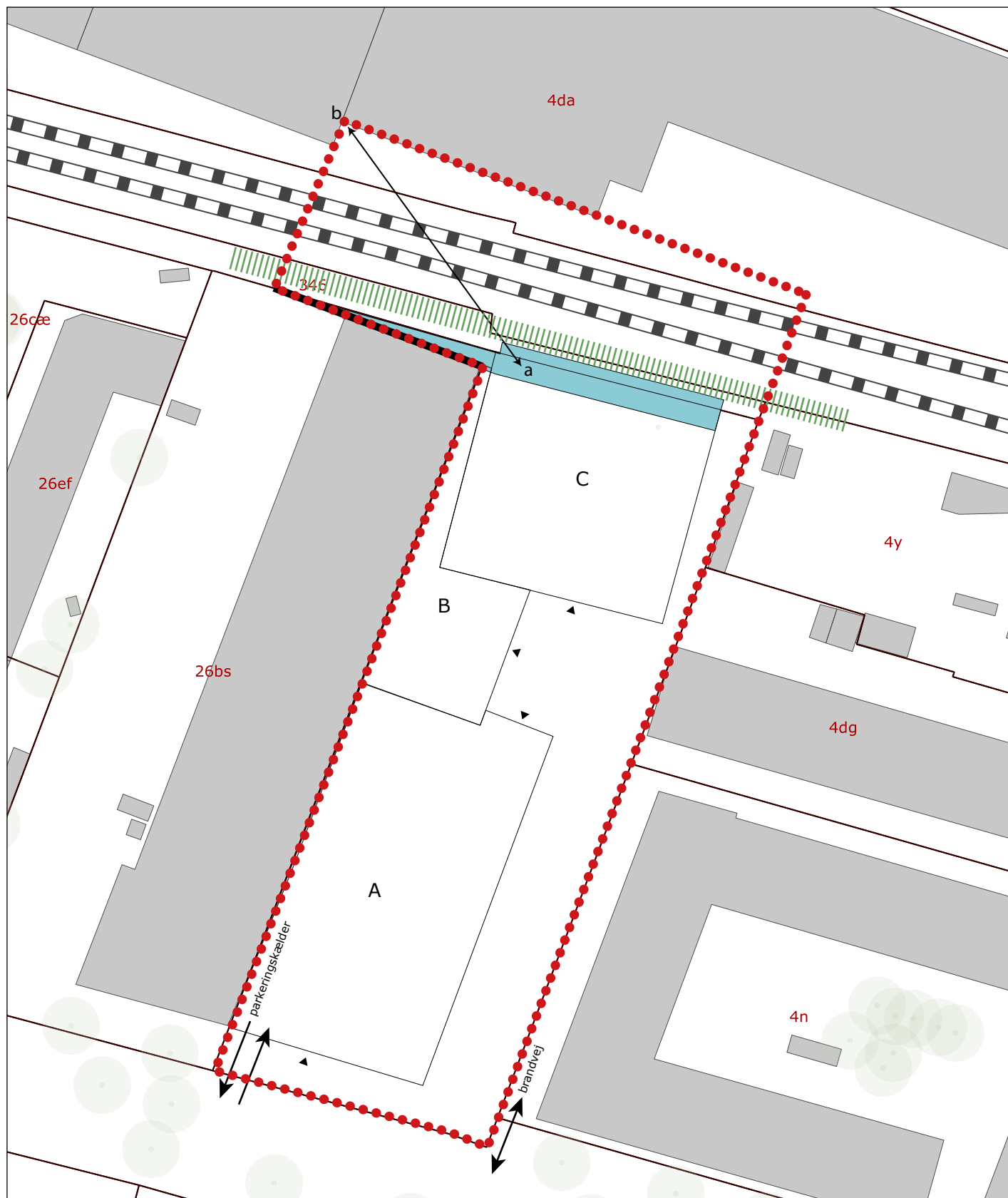




- Grænse for lokalplanen
- Nyt matrikelskel
- Facadelinje
- ▨ Shared space
- ▨ Byggeretlig skel
- Byggefelt A: maks. 6 etager
- Byggefelt B: maks. 4 etager
- Byggefelt C: maks. 13 etager
(tårnets udspring er indeholdt i byggefelt)

LOKALPLAN 217





●●●● Grænse for lokalplanen

●●●● Nyt matrikelskel

Zone til trampe til bro og cykelrampe

▨▨▨▨ Gang- og cykelsti

↔ Stibro a - b

→ Ind- og udkørsel

◀ Primære ind- og udgange bygning

LOKALPLAN 217

Kortbilag 3 Trafikforbindelser

1:750

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



BILAG 1: SERVITUTREDEGØRELSE

Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 26da af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt. nr.	Dato	Omhandlende
950898-02	15/07 1898	Dok om hegn, hegnsmur mv.
3499-02	30/01 1930	Dok om kælderrum mv.
1001-02	19/07 1949	Dok om skure mv.
3110-02	25/08 1958	Dok om fjernelse af lokaler mv.

Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

BILAG 2: LANDSKABSPLAN

For beplantning mod metroen skal metroservitut (s. 43-45) respekteres.



PRINCIP FOR CYKELPARKERING PÅ TERRÆN



BILAG 3: LANDSKABSPLAN - UDSNIT





BILAG 4: PRINCIPPER FOR TAGPLAN



Hængende haver.



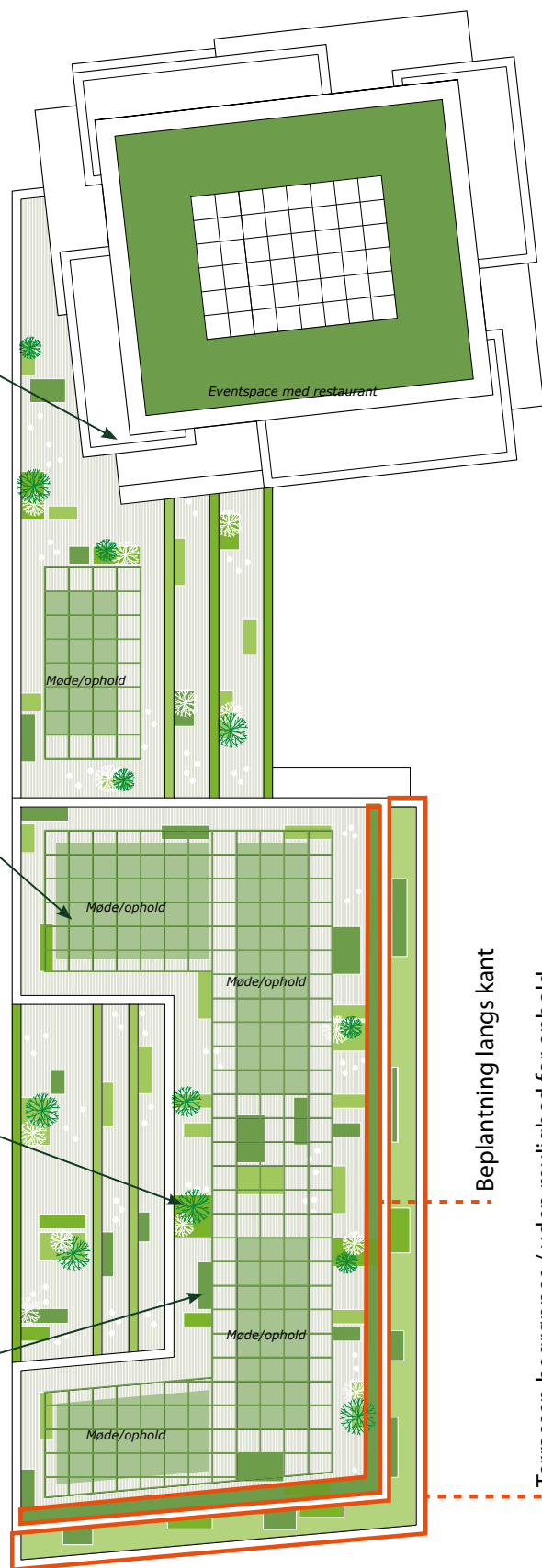
Pergola.



Beplantning i dæk.



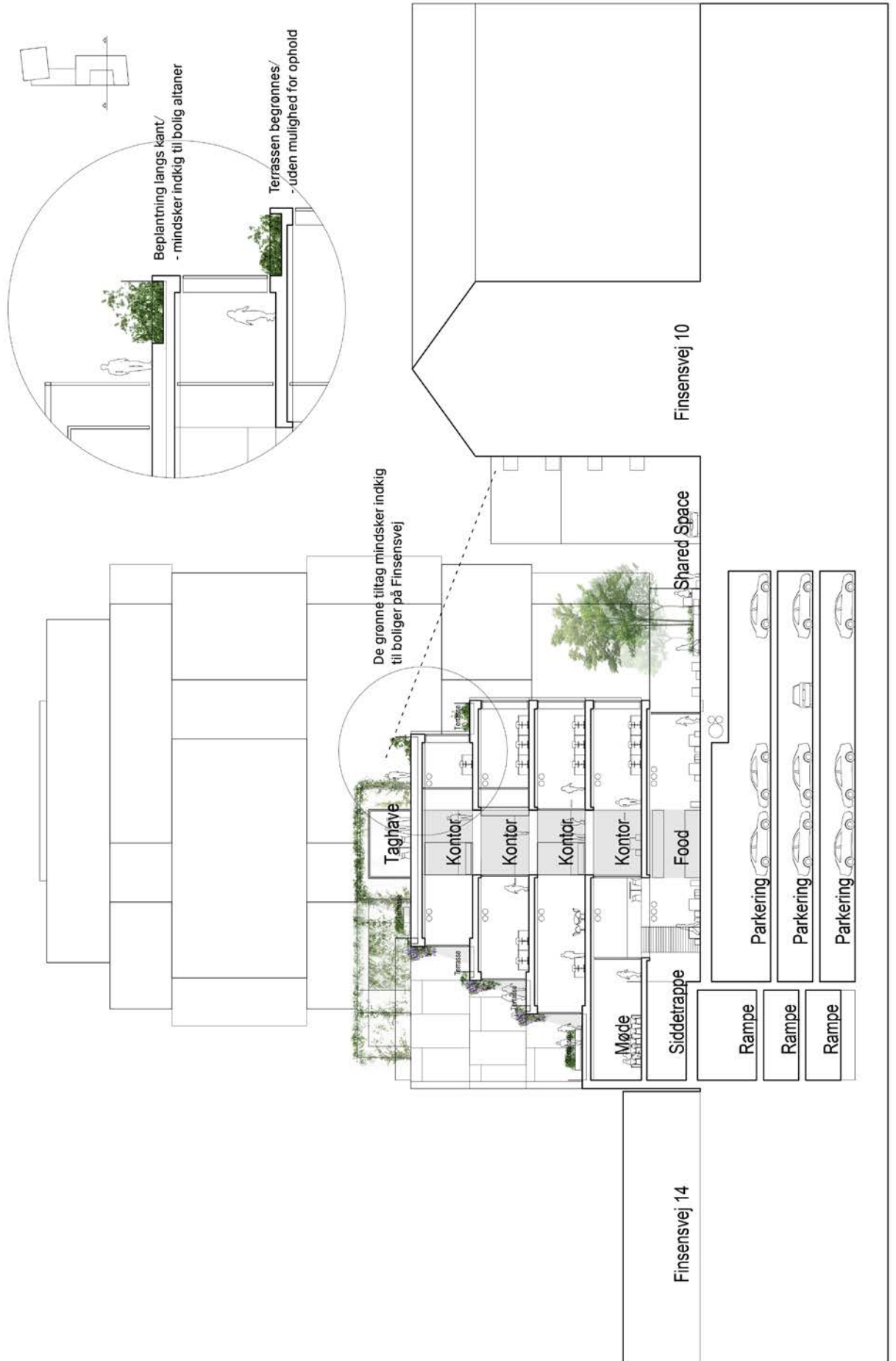
Beplantning i plantekasser.



Tagplan



PRINCIP FOR OPHOLD

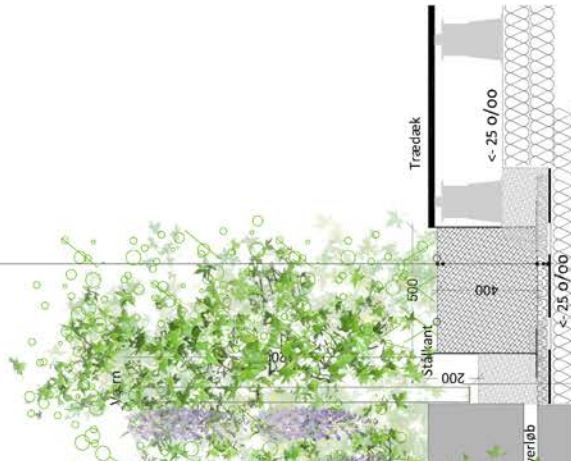


BILAG 5: PRINCIPPER FOR GRØNNE ELEMENTER

er for grønne elementer på bygningen/
de haver/

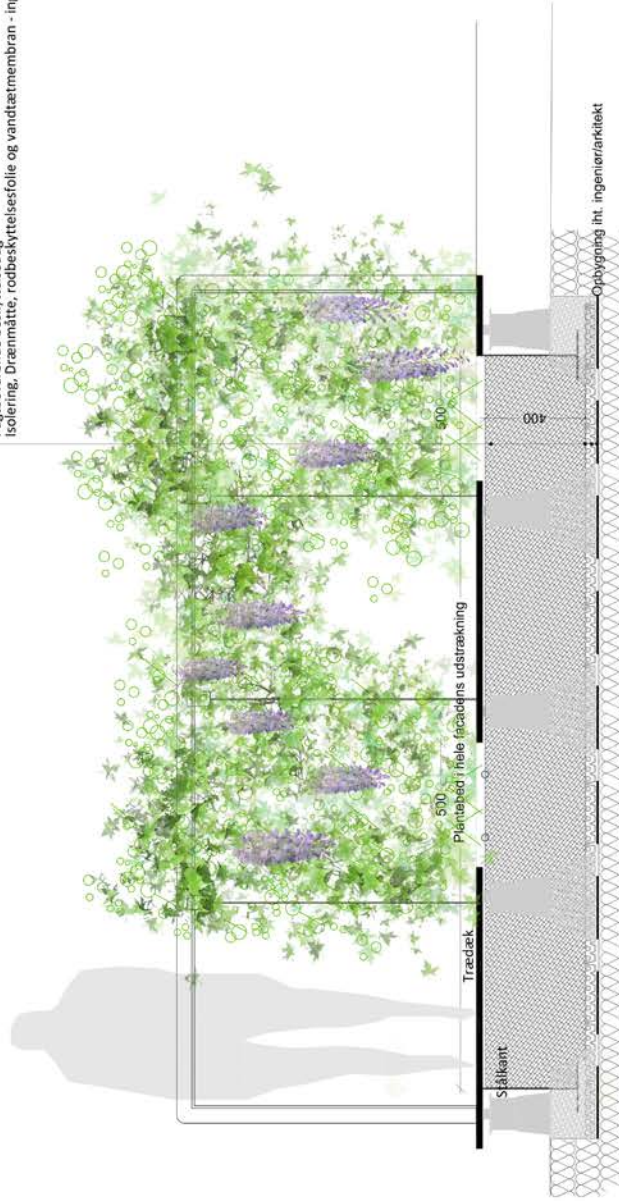
TVÆRSNIT "HÆNGENDE HAVE" 1:20

g til de hængende haver:
Montana
Sivestange/vandingsystem
Vækstlag/intensiv jordsubstrat 400 mm
Filterduk
Dræn - og vandreservoir 40 mm
Fugtbevarende beskyttelsesduk
Tagopbygning "omvendt tag" - ing. opbygning



PRINCIP LÆNGDESNIT "HÆNGENDE HAVE" 1:20

Sivestange/vandingsystem
Vækstlag/intensiv jordsubstrat 400 mm
Filterduk
Dræn - og vandreservoir 40 mm
Fugtbevarende beskyttelsesduk
Isolering, Drænmåtte, rodbeskyttelsesfolie og vandtætmembran - ing.



Blåregn



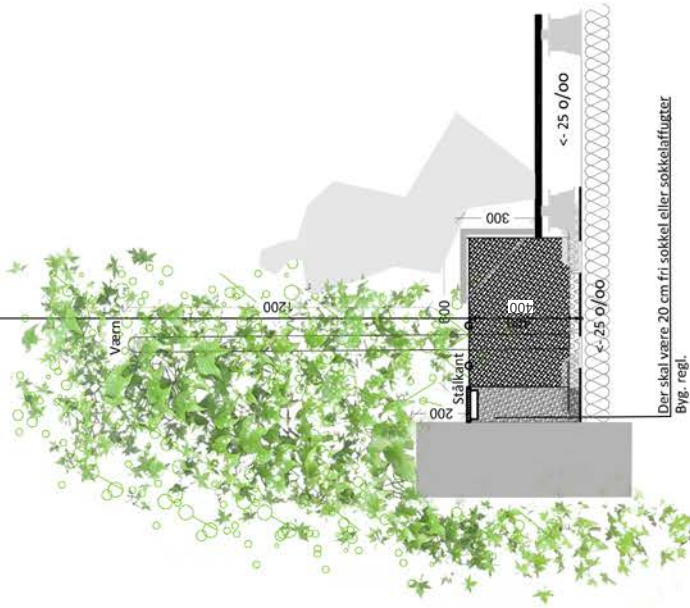
**Principper for grønne elementer på bygningen/
Taghaver/Hængende haver/Grønne vægge/**

PRINCIP TVÆRSNIT KLATREPLANTER



PRINCIP TVÆRSNIT "HÆNGENDE HAVE" MED BÆNK 1:20

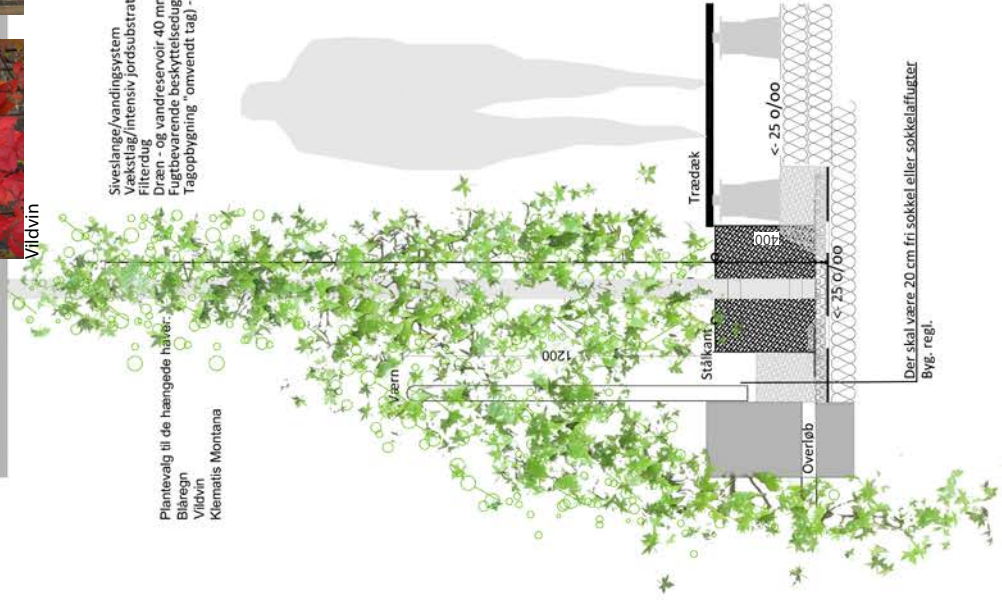
- Plantevalg til de hængende haver:
Blåregn
Vildvin
Klematis Montana
- Siveslange/vandingsystem
Vækstlag/intensiv jordsubstrat 400 mm
Filterdug
Dræn - og vandreservoir 40 mm
Fugtbevarende beskyttelse
Tagopbygning "omvendt tag" - ing. opbygning



Der skal være 20 cm fri sokkel eller sokkellaftugter
Byg. regl.

Vildvin

- Plantevalg til de hængende haver:
Blåregn
Vildvin
Klematis Montana
- Siveslange/vandingsystem
Vækstlag/intensiv jordsubstrat 400 mm
Filterdug
Dræn - og vandreservoir 40 mm
Fugtbevarende beskyttelse
Tagopbygning "omvendt tag" - ing. opbygning



Der skal være 20 cm fri sokkel eller sokkellaftugter
Byg. regl.

**Prinsipper for grønne elementer på bygningen/
Taghaver/Hængende haver/Grønne vægge/**

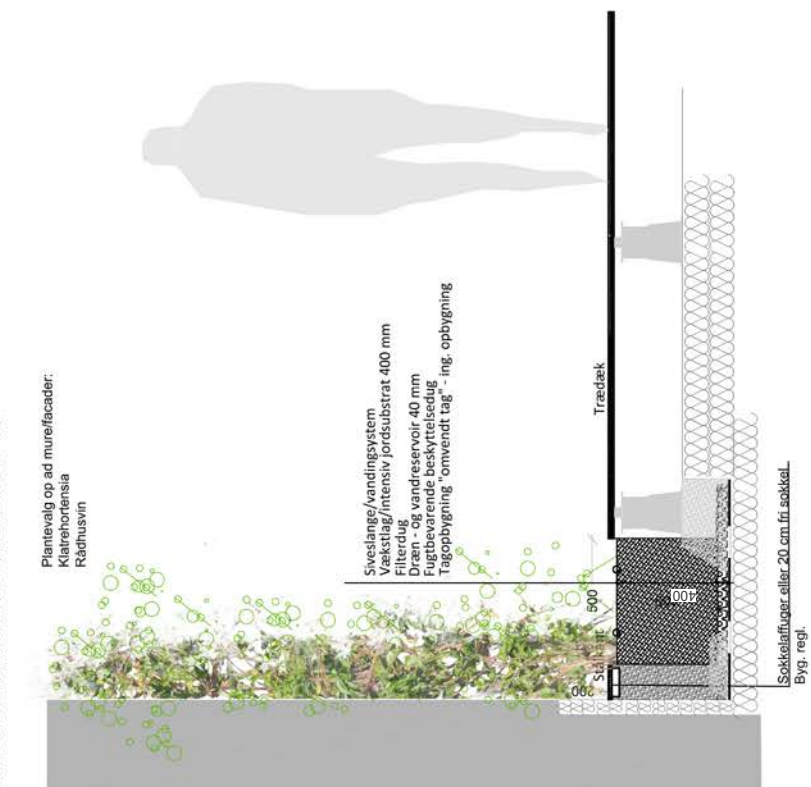


Clematis

PRINCIP LÆNGDES NIT KLATREPLANTE OP AD VÆG 1:20



PRINCIP TVÆRSNIT KLATREPLANTE OP AD VÆG 1:20



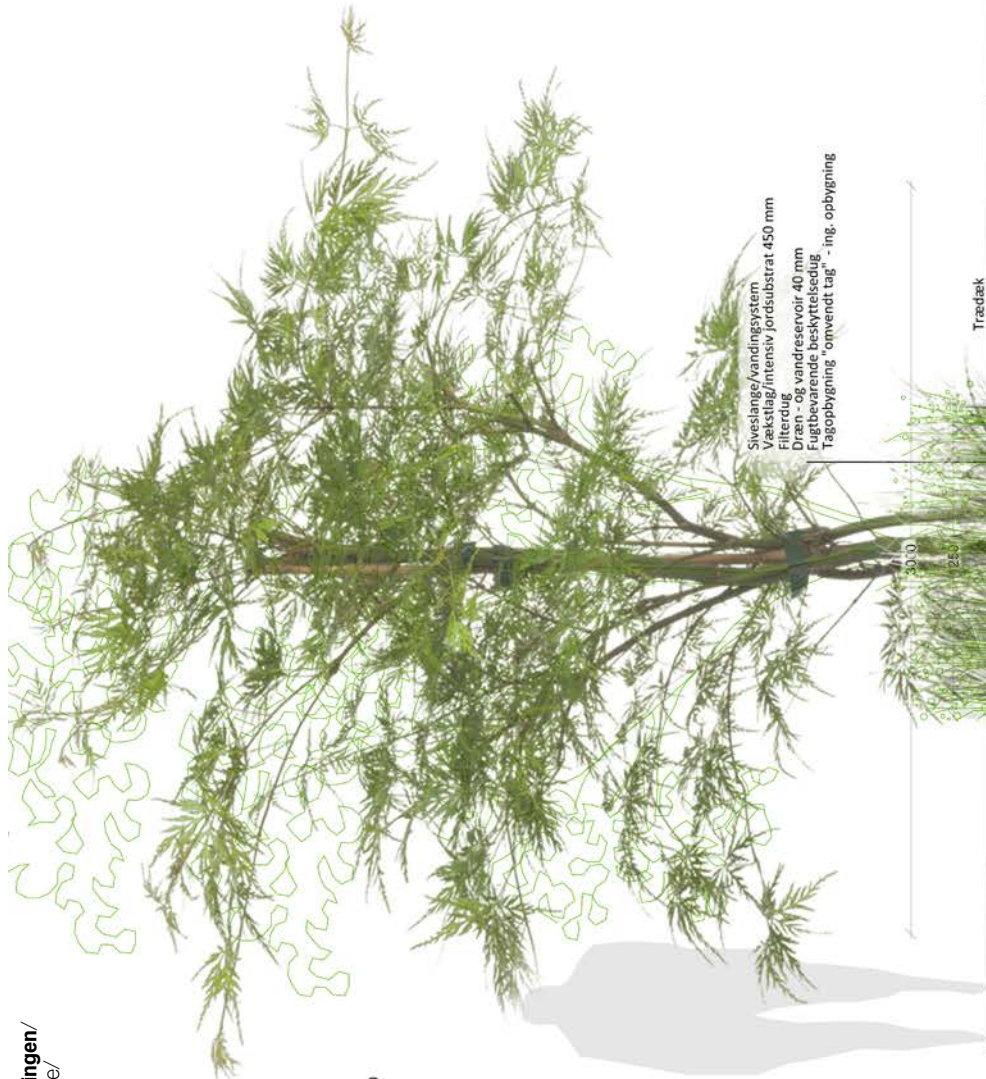
**Principper for grønne elementer på bygningen/
Taghaver/Hængende haver/Grønne vægge/**



Malus sergentii



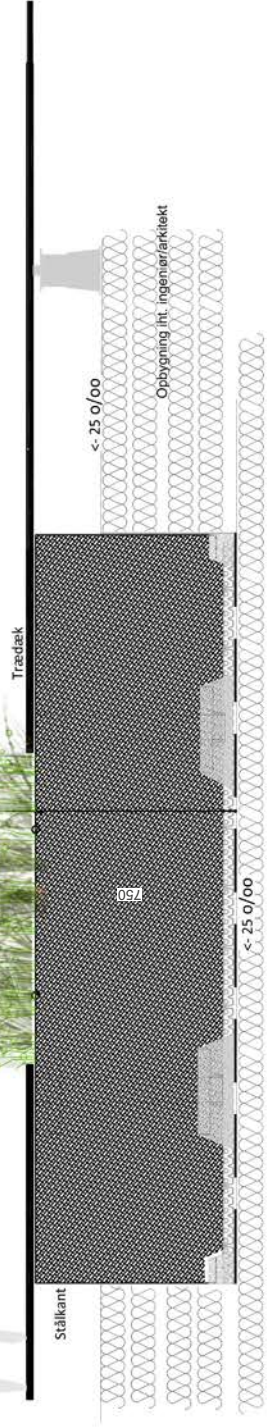
Amelanchier Laevis



PRINCIP TVÆRSNIT TRÆER NEDE I TRÆDÆK 1:20

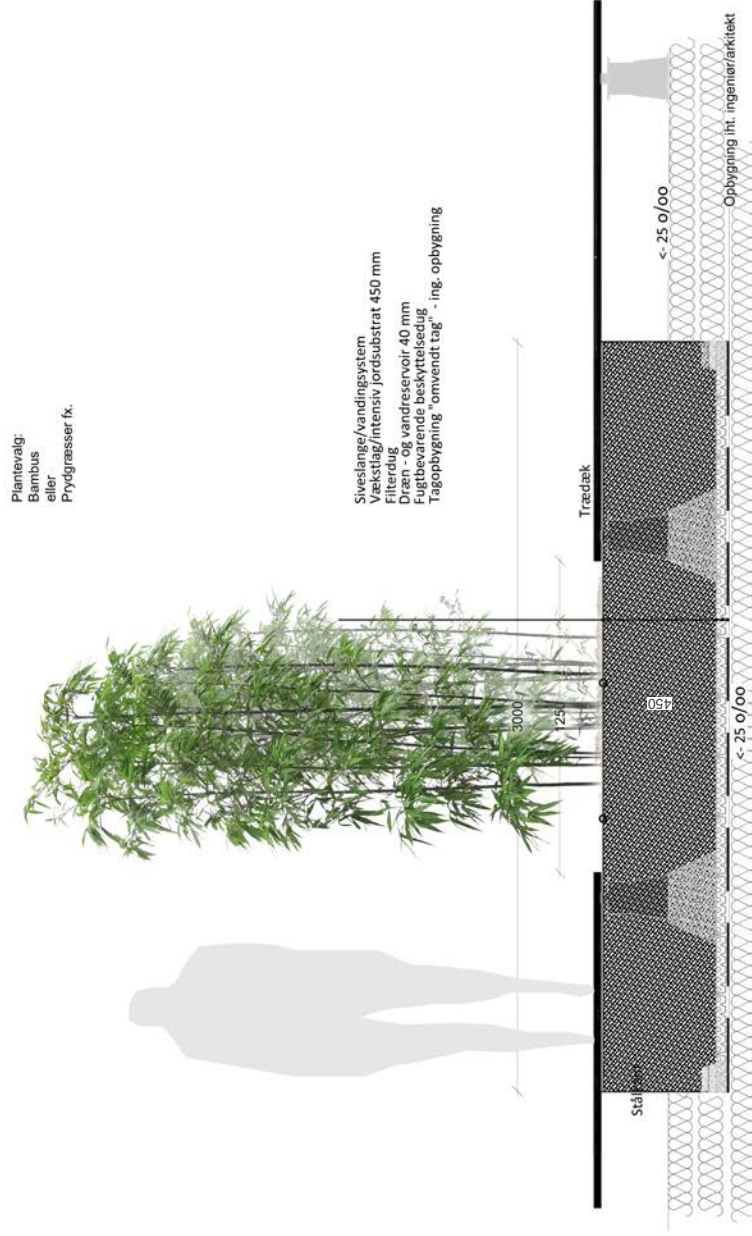
Plantevalg:
Mindre prydtæer
fx. Paradiesåle el. ildløn

- Siveslange/vandingsystem
- Vækstlag/intensiv jordsubstrat 450 mm
- Filterdug
- Dren - og vandreservoir 40 mm
- Fugtbevarende beskyttelseæg
- Tagopbygning "omvendt tag" - ing. opbygning



Prinsipper for grønne elementer på bygningen
Taghaver/Hængende haver/Grønne vægge/

PRINCIP TVÆRSNIT BAMBUS/PRYDGRÆSSER 1:20



**Principper for grønne elementer på bygningen/
Taghaver/Hængende haver/Grønne vægge/**



Trelom - Gleditsia Triacanthos



Robnie - Allanthus altissima



Skyrækker - Allanthus altissima



Blandede høje græsser og stauder

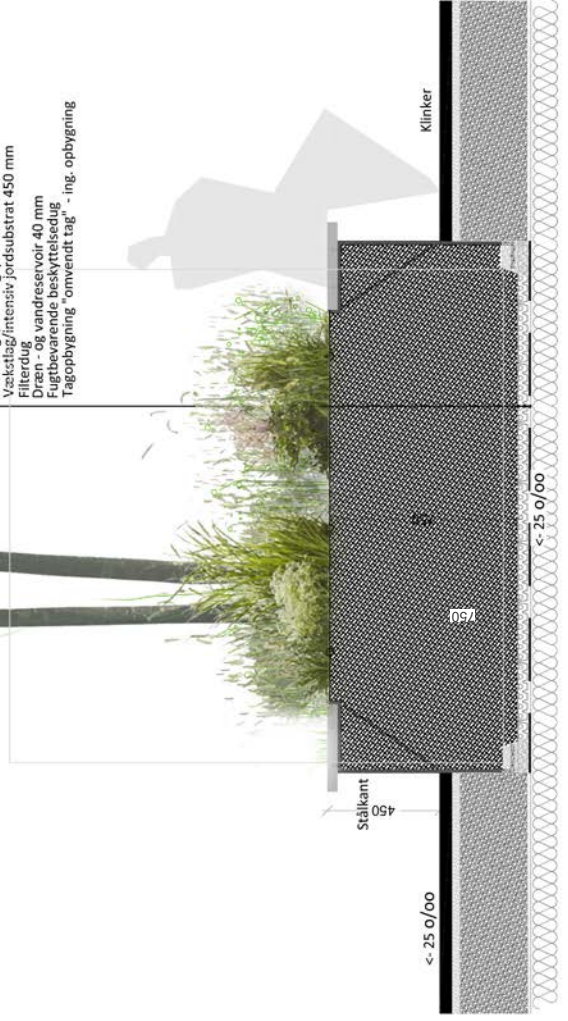


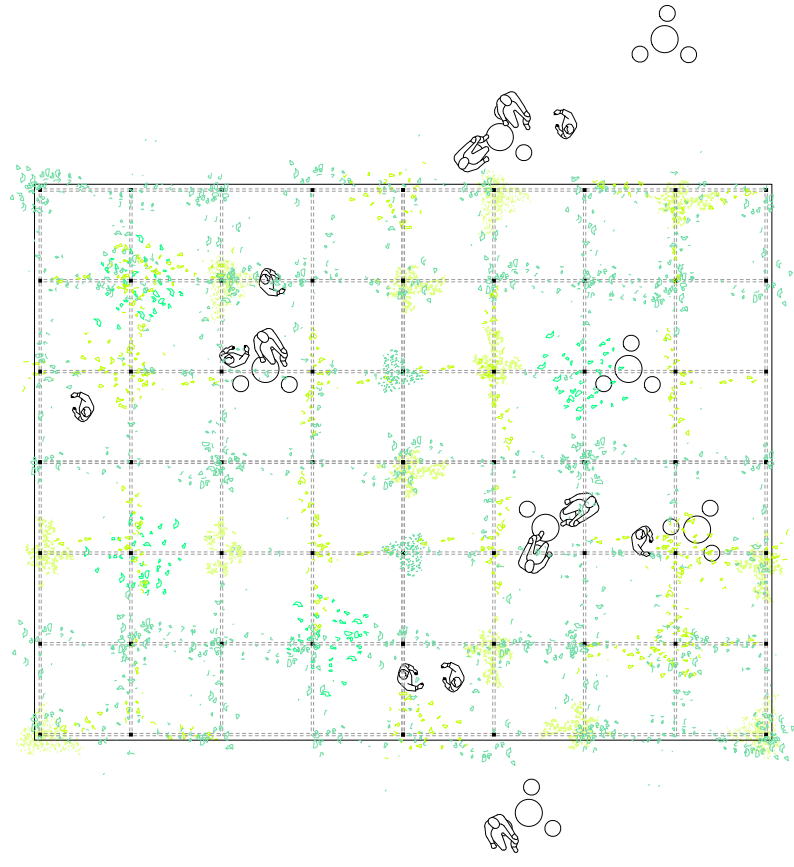
PRINCIP TVÆRSNIT TRÆ I FORHØJET BED 1:20

- Plantevalg:
- Skyrækker
- Trelom - Gleditsia
- Askebladet løn

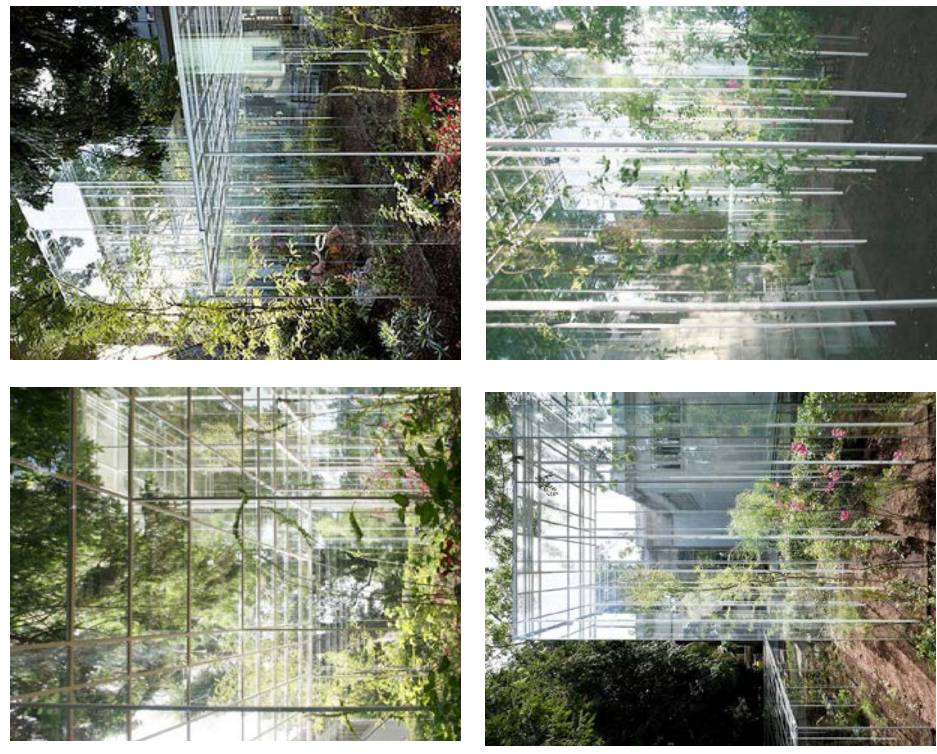
Robnie

- Siveslange/vandingsystem
- Vækstlag/intensiv jordsubstrat 450 mm
- Filterlag
- Dren - og vandreservoir 40 mm
- Fugtbevarende beskyttelselag
- Tagopbygning "omvendt tag" - ing. opbygning





Referencer - pergula



BILAG 6: PRINCIP FOR TRAMPE/BROFORBINDELSE

N ←



