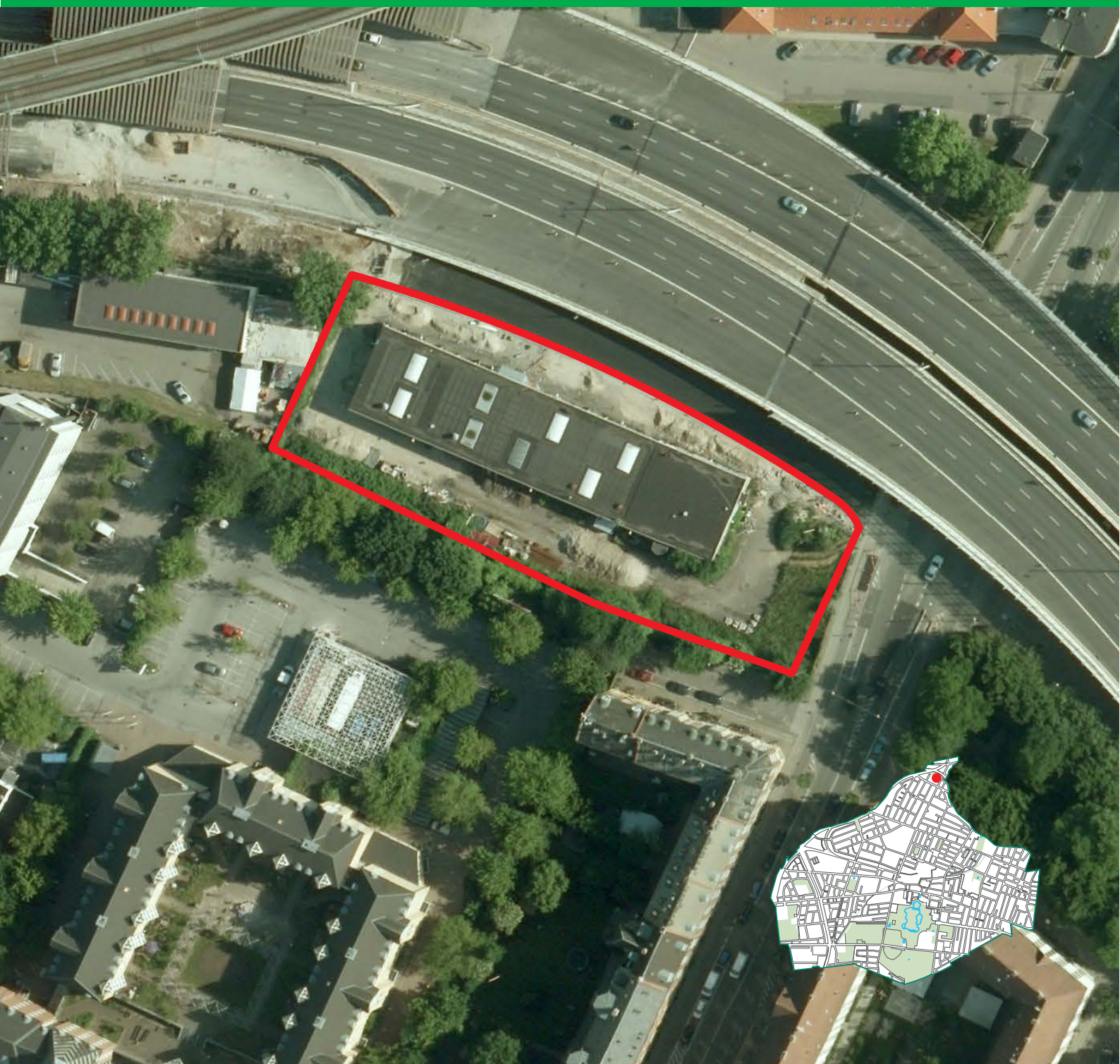




Lokalplan 182

for Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

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

Lokalplanen er udarbejdet i samarbejde
med COWI A/S
November 2013

Lokalplan 182 for Falckstation, butik og ungdomsboliger på Nordre Fasanvej

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 182.	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	7
Lokalplanens indhold	7
Projektets udformning	9
KLIMA- OG Miljøforhold	18
Forhold til anden planlægning	20
BESTEMMELSER	23
Lokalplanens formål.....	23
Områdets afgrænsning	23
Områdets anvendelse	23
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	25
Bebyggelsens omfang og placering	26
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Ubebyggede arealer.....	29
Miljøforhold	30
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	31
Forudsætninger for ibrugtagning	31
Retsvirkninger	32
Vedtagelse	32

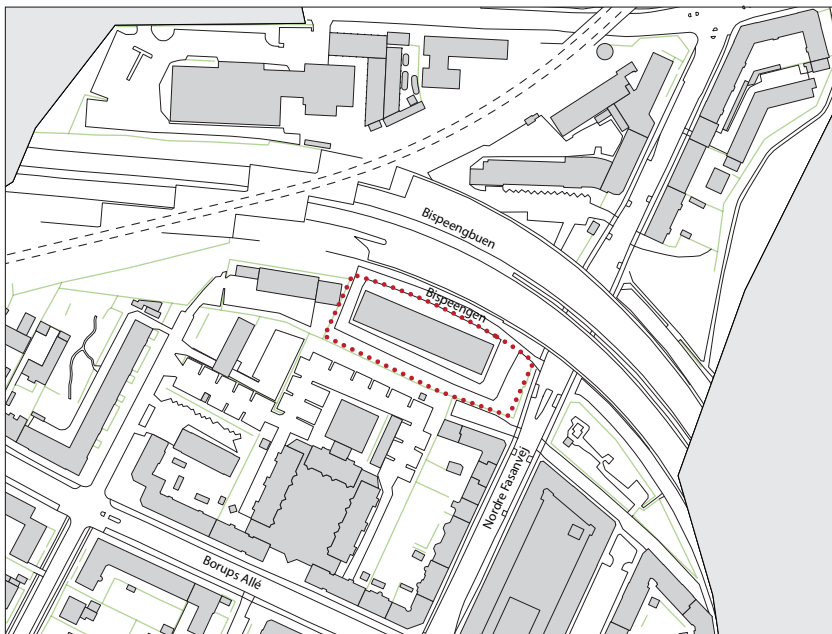
REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 182.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende ved Bispeengbuen i den nordlige del af Frederiksberg Kommune og omfatter matr. nr. 233b og udgør i alt 4.058 m². Området afgrænses mod nord af Bispeengen og mod øst af Nordre Fasanvej. Syd for området ligger en boligbebyggelse og et større parkeringsareal til betjening af en eksisterende dagligvarebutik, mens lokalplanområdet mod vest grænser op til Nørrebro Bazar og Bispeengen Genbrugsstation.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Området er præget af trafikstøj, samt visuelle og fysiske barrierer grundet de store trafikale anlæg der findes i området.

Lokalplanområdet indeholder i dag en eksisterende bygning, der hidtil har været anvendt til redningsstation for Falck og indeholder garageanlæg og personalefaciliteter. Bygningen er opført i én etage, og fremstår nedslidt og i misforhold til skala på bebyggelse og øvrige anlæg i nærområdet.



Den eksisterende Falckstation set fra Nordre Fasanvej



Bispeengen set fra vest mod øst langs området nordlige grænse

Forbindelser

Via Bispeengen nord for lokalplanområdet er der adgang til Nordre Fasanvej, der giver forbindelse til den øvrige del af Frederiksberg og København og det overordnede vejnet.

Langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning er der planlagt et grønt stiforløb, der skaber forbindelse mellem Nordre Fasanvej og Grøndalen.

Ved Nordre Fasanvej skal der i tilknytning til stiforløbet etableres sikre krydsningsmuligheder for fodgængere og cyklister, for eksempel ved etablering af en overgang med midterhelle.

Bebyggelse

Det omkringliggende område består af en blanding af etagebyggeri og erhvervsbygninger, og fremstår usammenhængende i skala og form og af meget blandet kvalitet.

Af markante bygningsværker indeholder området nord for Bispeengbuen Novozymes fabriksbygninger, der er udpeget af Kulturarvsstyrelsen som Nationalt Industriminde. Bygningerne er tegnet af Arne Jacobsen, og fremstår som et velholdt eksempel på modernistisk industrikompleks, der afspejler mellem-

krigstidens behov for at skabe nye måder at se verden på, og funktionalismens rene linjer afspejler den kliniske industri.

Bispeengbuen der gennemskærer området, fremstår sammen med S-togets højbane som de mest markante anlæg i området.



Novozymes fabriksbygninger set fra syd på Norde Fasanvej

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har i februar 2013 vedtaget en helhedsplan for byudvikling af området omkring Bispeengbuen. Helhedsplanen har til hensigt at fastlægge de overordnede retningslinjer for en revitalisering af området, der i dag fremstår nedslidt og forsømt. Målet er at området omdannes til et attraktivt byområde der kan leve op til den bykvalitet, der er karakteristisk for resten af Frederiksberg.

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af et behov for at samtænke en række konkrete projekter og fremtidige byudviklingspotentialer for området. Helhedsplanens bestemmelser indarbejdes i forslag til Kommuneplan 2013, herunder udpeges området dels til områdefornyelsesområde og dels til byfornyelsesområde, for at sikre en koordineret kommunal indsats.

Visionen er, at kvarteret ved Bispeengbuen i fremtiden skal forvandles til en bæredygtig bydel med bedre byrum, grønne elementer og bedre forbindelser gennem området, samt at arkitekturen skal afspejle områdets særlige karakter og skala.

Kommunalbestyrelsen vil med nærværende lokalplan muliggøre en bredere udnyttelse af området, der i fremtiden ud over at rumme redningsstation, også vil indeholde en dagligvareforretning samt ungdomsboliger.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets anvendelse

Formålet med lokalplanen er at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner herunder kontor- og serviceerhverv i form af en redningsstation med garageanlæg, forlystelser, kul-

turelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boligformål samt detailhandel. Inden for området vil der kunne etableres mellem 70 og 140 boliger afhængigt af boligtype.

Derudover er formålet med lokalplanen at fastlægge rammerne for opførelse af et byggeri og udendørs opholdsarealer af høj arkitektonisk værdi, der kan være med til at revitalisere og styrke området.

Lokalplanen muliggør opførelsen af et samlet nybyggeri i op til 8 etager, indeholdende erhverv i stueetagen og ungdomsboliger på de øvrige etager. Der er dog mulighed for erhvervsfunktioner i mindre omfang på 1. sal, som har tilknytning til virksomheder i stueetagen. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsesudformning og arkitektoniske udtryk.

Trafikale forhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Nordre Fasanvej via den eksisterende nordlige overkørsel og Bispeengen, der også benyttes til genbrugspladsen mod vest. I lokalplanen er der fastsat krav om etablering af bil- og cykelparkeringspladser, for såvel boligdelen som erhvervsdelen af byggeriet.

Parkeringsbehovet fastsættes på baggrund af en konkret vurdering og med hensyn til, at der kan ske dobbeltudnyttelse af parkeringen med baggrund i de forskelligartede aktiviteter i form af serviceerhverv, butik og boliger.

På grund af særligt vanskelige forhold under terræn er det ikke muligt at etablere underjordisk parkering.

Nordre Fasanvej har en hverdagsdøgntrafik på ca. 14.000. Tallet skønnes forøget med ca. 700-900 ture i alt som følge af planen, svarende til en forøgelse på ca. 5-7 % på Nordre Fasanvej.

Trafik til og fra ny butik i området udgør størstedelen af mertrafikken og hovedparten heraf vurderes at være biler som i forvejen kører på Nordre Fasanvej. Det er ikke tilladt for lastbiler at svinge til højre ad Bispeengen fra Nordre Fasanvej.

Der kan etableres to overkørsler fra lokalplanområdet til Bispeengen på betingelse af, at den ekstra overkørsel kun etableres, så længe der er redningsstation på ejendommen og at udkørsel fra grunden kun sker i forbindelse med udrykning.

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.

Skiltning

Der må opsættes facadeskilte i stueplan mod øst og syd. Skilt over indgangspartiet til butik kan gives en størrelse på 2x2 meter, mens øvrige skilte maksimalt må gives en størrelse på 1,5x1,5 meter.

Mod nord, ud mod Bispeengbuen, må der opsættes facadeskiltning over stueplan i form af et "navneskilt" for bygningen. Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver på facaden og skal placeres, så den understreger bygningens arkitektur. Navneskiltet må belyses eller etableres som oplyst skiltning.

Med "navneskilt" menes angivelse på bygningens navn eller funktion, eksempelvis "Frederiksberg kollegie".

Inden for området kan der opstilles en pylon mod Nordre Fasanvej, som vist i princippet på kortbilag 2. Ved Nordre Fasanvej og Bispeengen kan der endvidere opsættes mindre henvisningsskilte.

PROJEKTETS UDFORMNING

Bygningens omfang og disponering

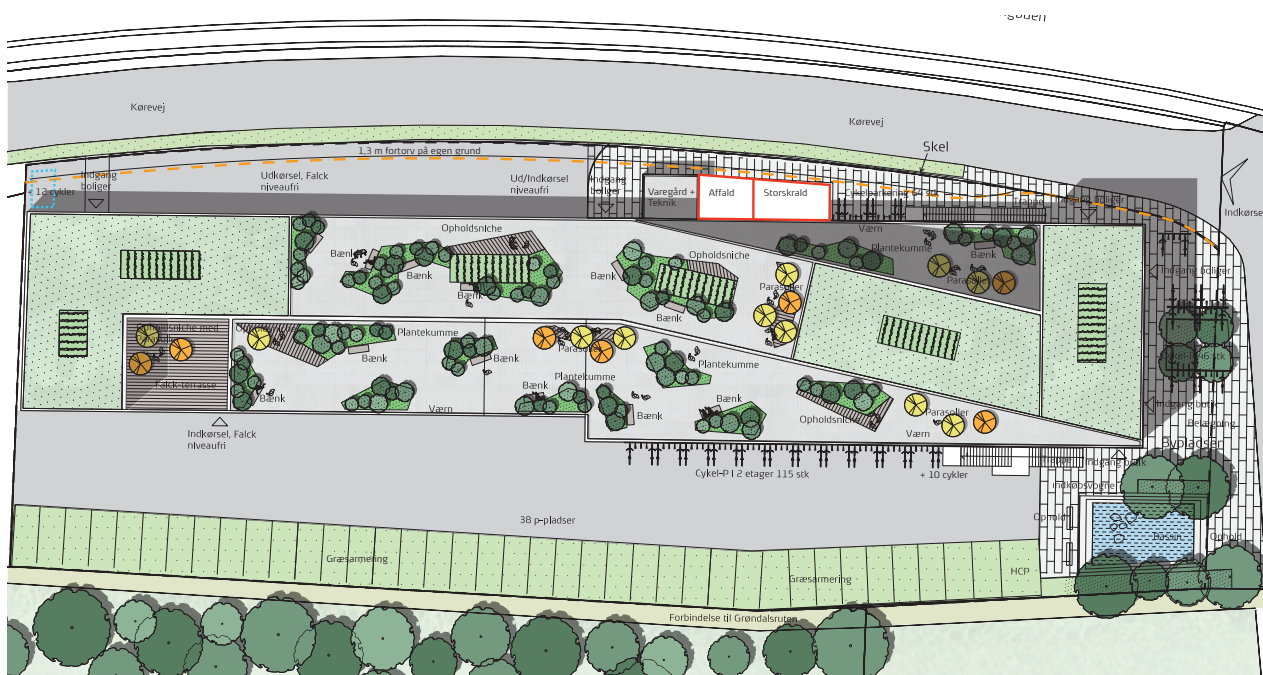
Den nye bebyggelse er disponeret med en dagligvareforretning i stueetagen ud mod Nordre Fasanvej og en redningsstation i den vestlige ende af bygningen i stueetagen og en mindre del af 1. salen.

Bygningens øvrige areal tænkes primært anvendt til ungdomsboliger med tilhørende opholdsarealer på tagfladerne.

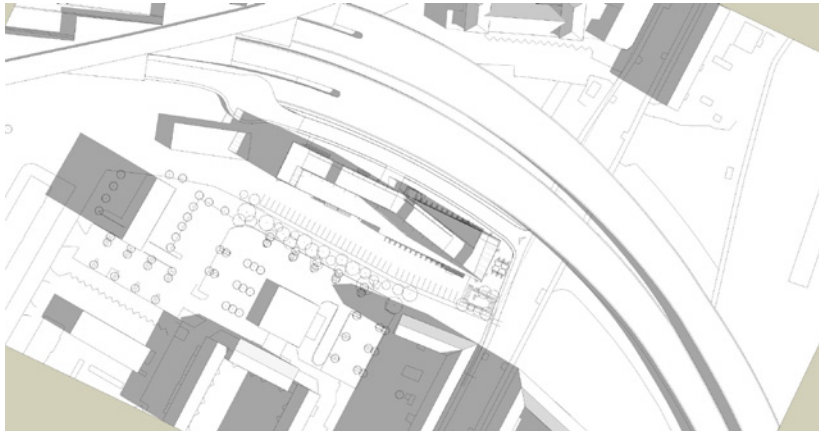
Bygningen vil få et samlet etageareal på ca. 7.300 m², fordelt på:

- ca. 900 m² redningsstation, heraf ca. 700 m² garageanlæg,
- ca. 1.000 m² dagligvareforretning,
- ca. 4.850 m² boliger, bestående af mellem 70 og 140 en og torums boliger,
- ca. 450 m² fællesfaciliteter i tilknytning til boligerne.

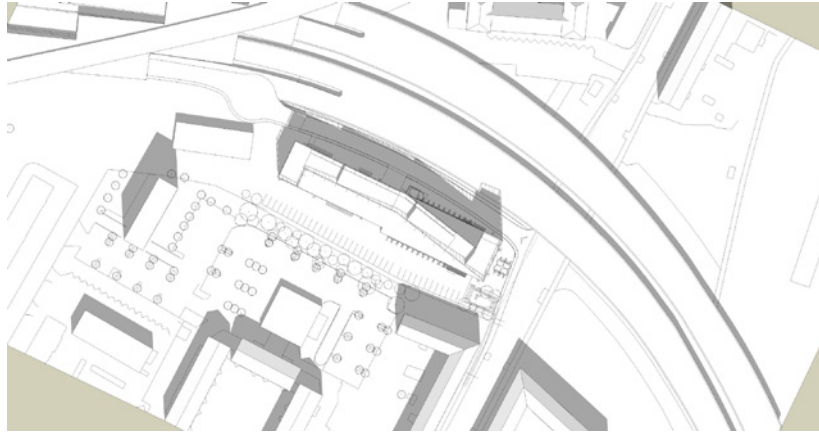
S. 10-13 viser skyggediagrammer for den nye bebyggelse.



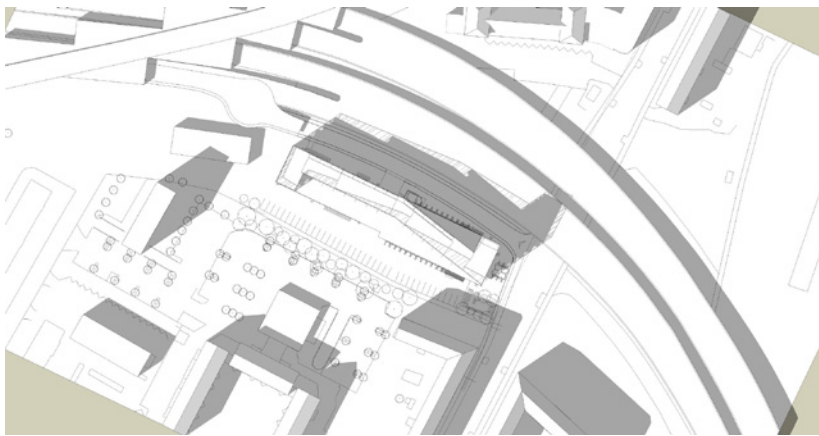
Plan over lokalplanprojektet



21. MARTS KL. 09.00



21. MARTS KL. 12.00

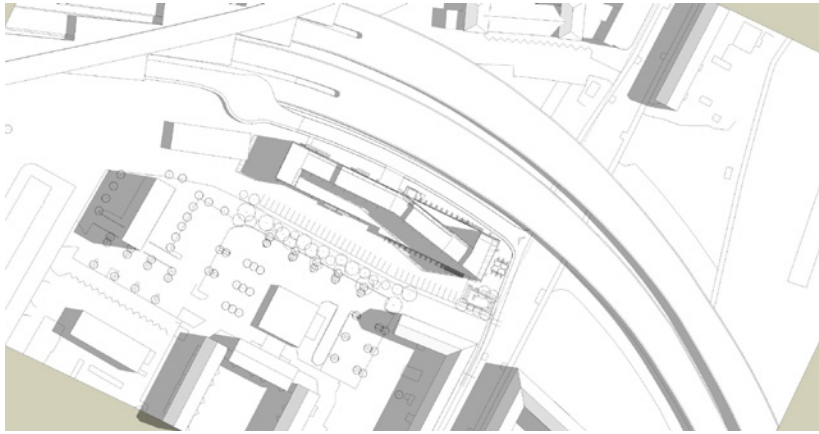


21. MARTS KL. 15.00

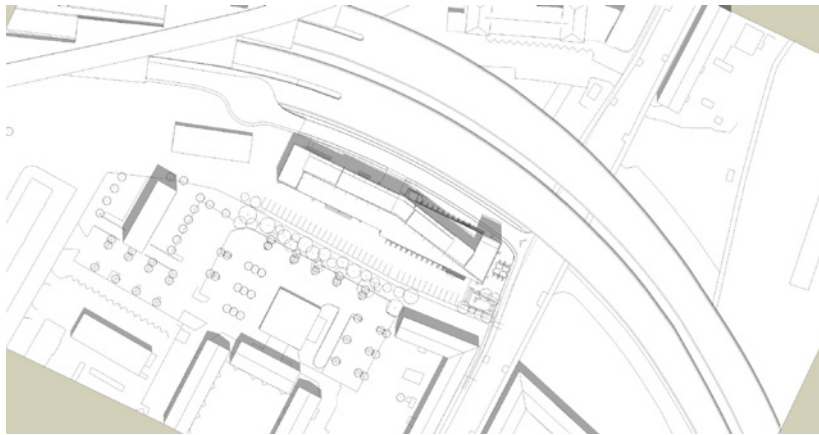


21. MARTS KL. 18.00

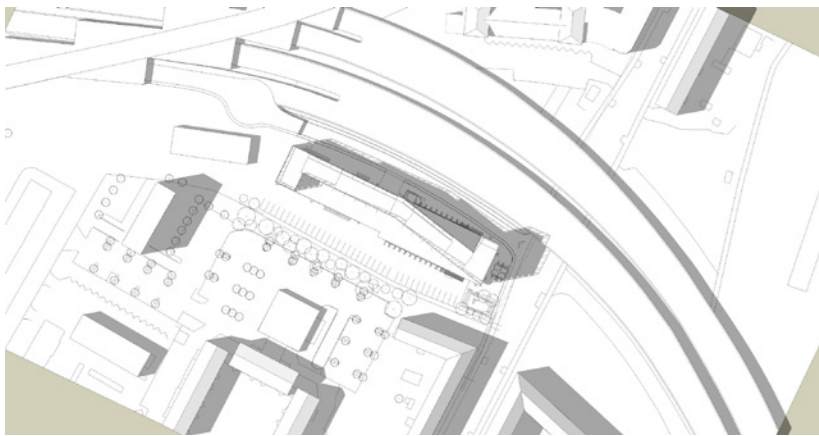
Skyggediagrammer



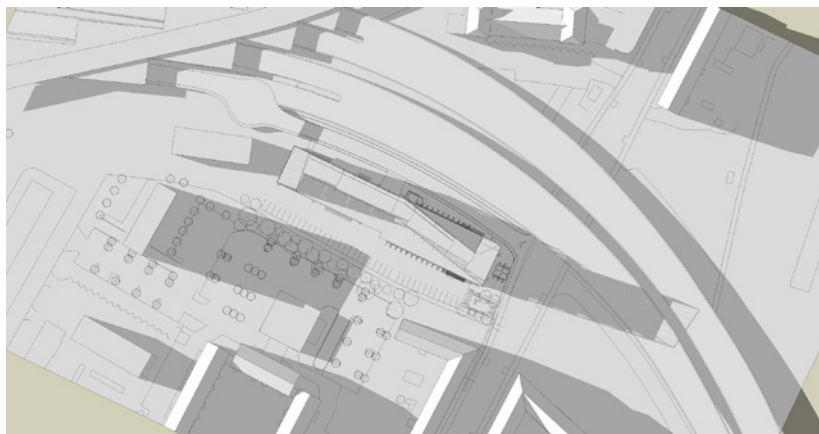
21. JUNI KL. 09.00



21. JUNI KL. 12.00

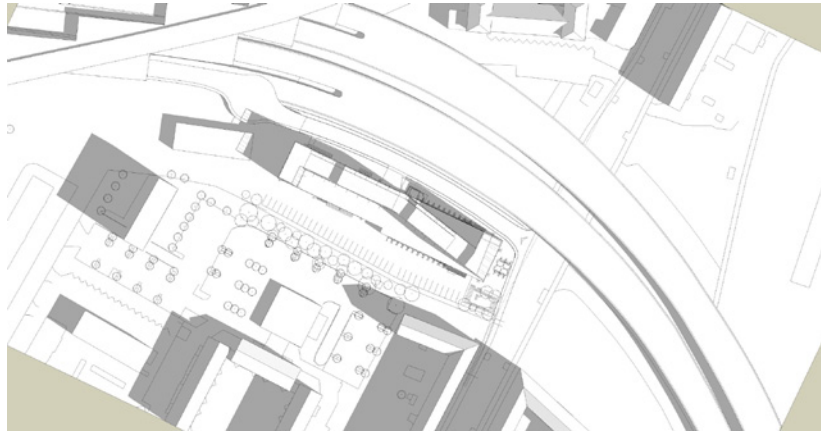


21. JUNI KL. 15.00

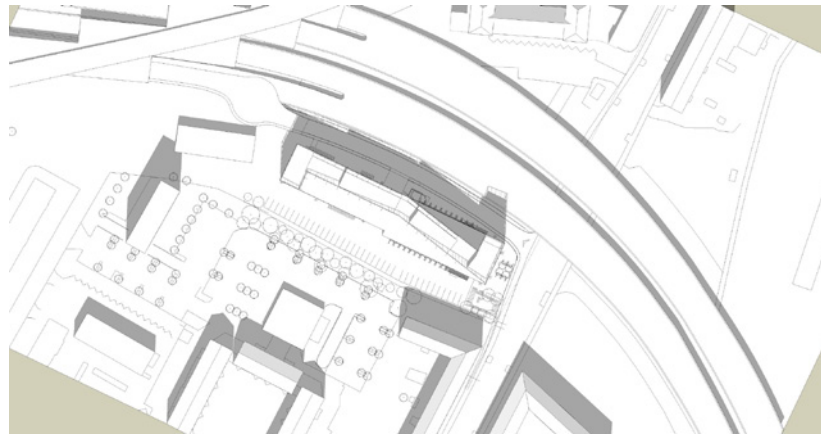


21. JUNI KL. 18.00

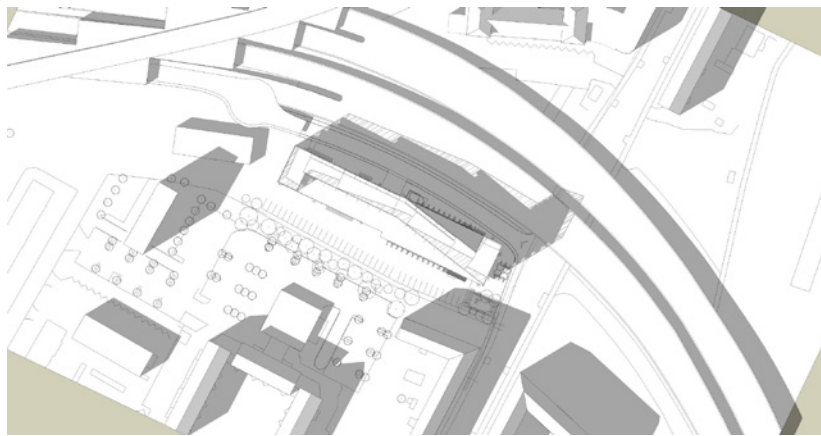
Skyggediagrammer



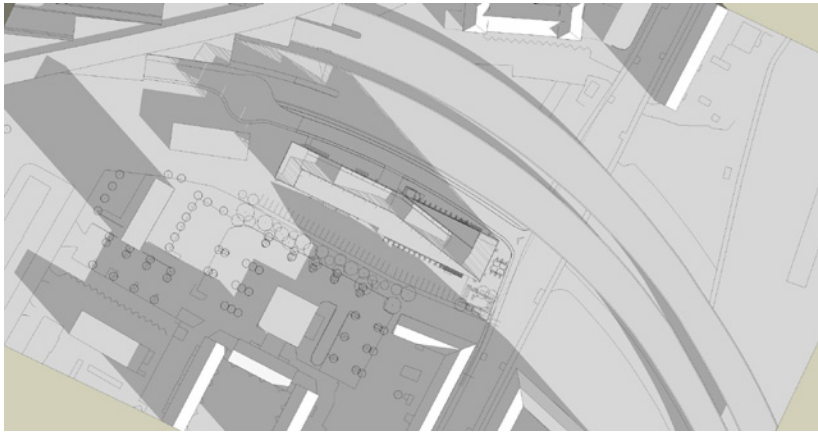
21. SEPTEMBER KL. 09.00



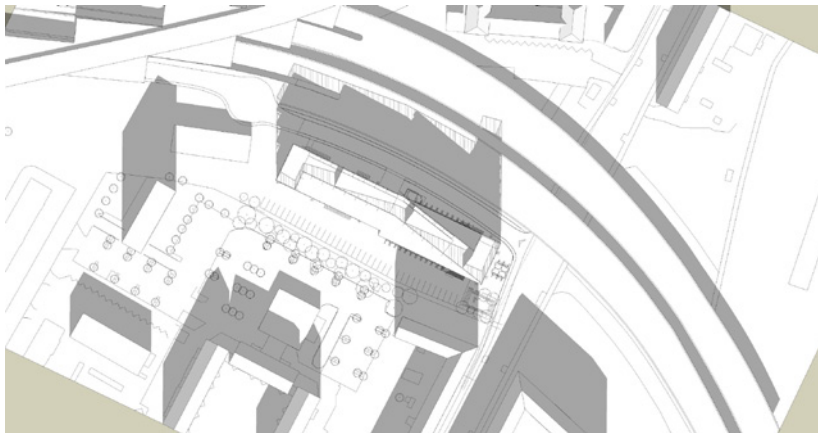
21. SEPTEMBER KL. 12.00



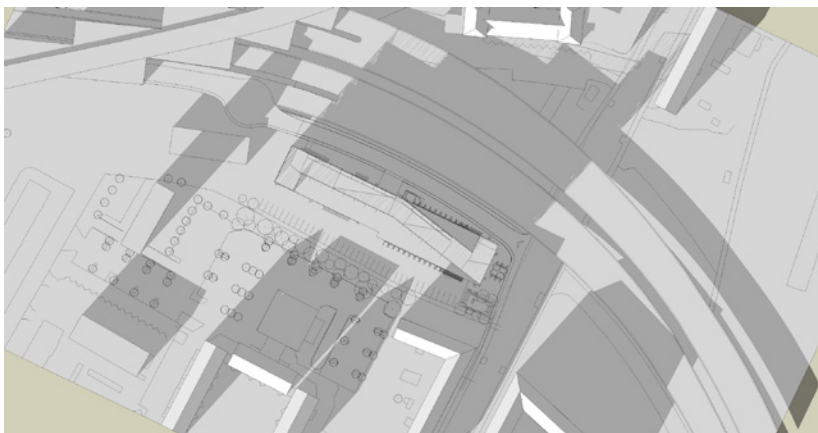
21. SEPTEMBER KL. 15.00



21. DECEMBER KL. 09.00



21. DECEMBER KL. 12.00



21. DECEMBER KL. 15.00

Der er udarbejdet skyggediagrammer for de fire nævnte datoer, som vist ovenfor. Det ses, at bebyggelsen primært har skyggevirkning op mod Bispeengbuen, og at opholdsarealer inden for lokalplanområdet kun i korte perioder ligger i skygge. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil forårsage væsentlige skyggegener, hverken i eller uden for lokalplanområdet.

Bygningens arkitektur

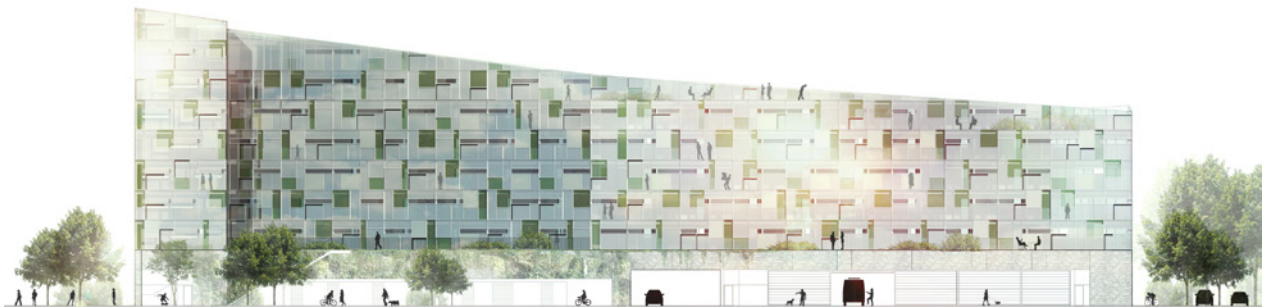
Den nye bebyggelse opføres som én langstrakt bygningskrop liggende parallelt med Bispeengbuen.

Bygningskroppen er opbygget som en terraseret bygning på mellem fem og otte etager. Bygningen stiger mod Nordre Fasanvej, mod sydøst, til otte etager, og afspejler derved den store skala, der kendetegner kvarterets øvrige landemærker. Mod vest trapper bygningen ned til fem etager, svarende til Frederiksbergs gennemgående højdeprofil.

Bygningskroppen danner en "ryg" ud mod Bispeengbuen og afskærmer derved de sydvendte fri- og opholdsarealer mod støj fra Bispeengbuen.

Stueetagens funktioner i form af redningsstation og dagligvareforretning adskilles af en portåbning gennem bygningen, der også fungerer som adgang til parkeringsarealet for redningskøretøjer, butikens kunder og beboere syd for bygningen. Portbygningen er med til at skabe forbindelse på tværs af området.

Bygningen er disponeret så boligerne i bygningens øvre etager orienteres mod sol- og baysiden. Mod nord og Bispeengbuen



Visualisering af bygningens facade fra nord



Visualisering af bygningens facade fra syd

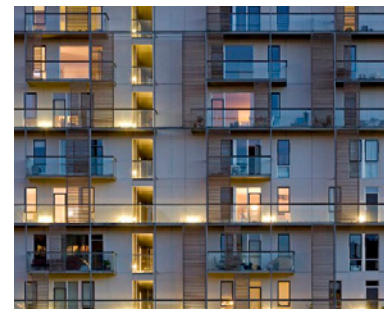
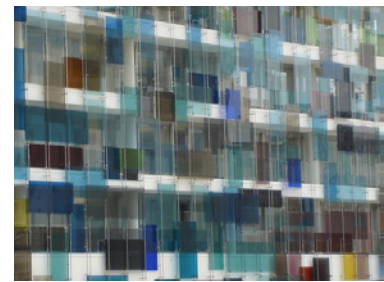


Visualisering af lokalplanprojektet set fra Nordre Fasanvej
 etableres svalegange med adgang til boligerne, der også fungerer som støjskærmende dobbeltfacade.

Facaderne i stueetagen vil fremstå i beton eller tegl og skal begrønnes, hvor dette er funktionelt muligt.

Butikken i bygningens østlige ende udføres med store glaspartier, der sikrer god kontakt mellem butikkens rum og gaderummet. Der kan anvendes vinduesinddækning indtil 1,5 meter over bygningens gulvkote.

Bygningens øvrige facader vil overvejende fremstå med lette og translucente materialer, så bygningen får et åbent præg. Facaderne kan indeholde mindre farvede partier.



Referencebilleder til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.



Visualisering af lokalplanprojektet set fra Bispeengbuen

Der må opsættes solceller eller -paneler som en integreret del af facadebeklædningen og på tage. Anlæg til solenergi må ikke medføre blændingsgener.

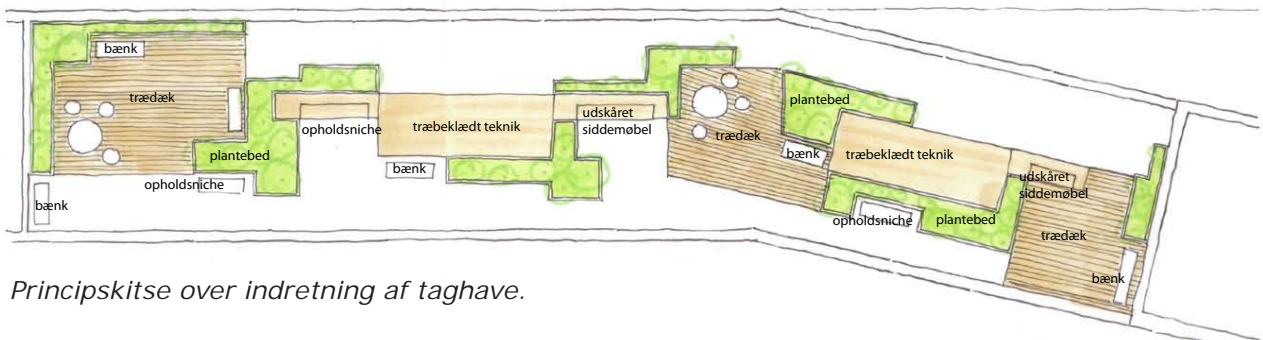
Friarealer

Bygningens terrassering bevirker, at der skabes nogle attraktive uderum på tagfladerne med nicher og kroge til brugere.

Uderummene indrettes med overflader og materialer der skaber et varieret grønt udtryk med belægninger som hhv. sedum, betonfliser og træterrasser til ophold samt plantebede med lav vækst og mindre træer. Begrønning udføres med plantetyper der er velegnet til væksbetingelserne på stedet.

På tagterrasserne etableres varierende opholdsniche mellem begrønningen med integrerede sideflader og bænke.

Teknikhuse og lign. installationer gives ligeledes et grønt præg ved brug af trælistebeklædning og begrønnende beplantning.



Principskitse over indretning af taghave.

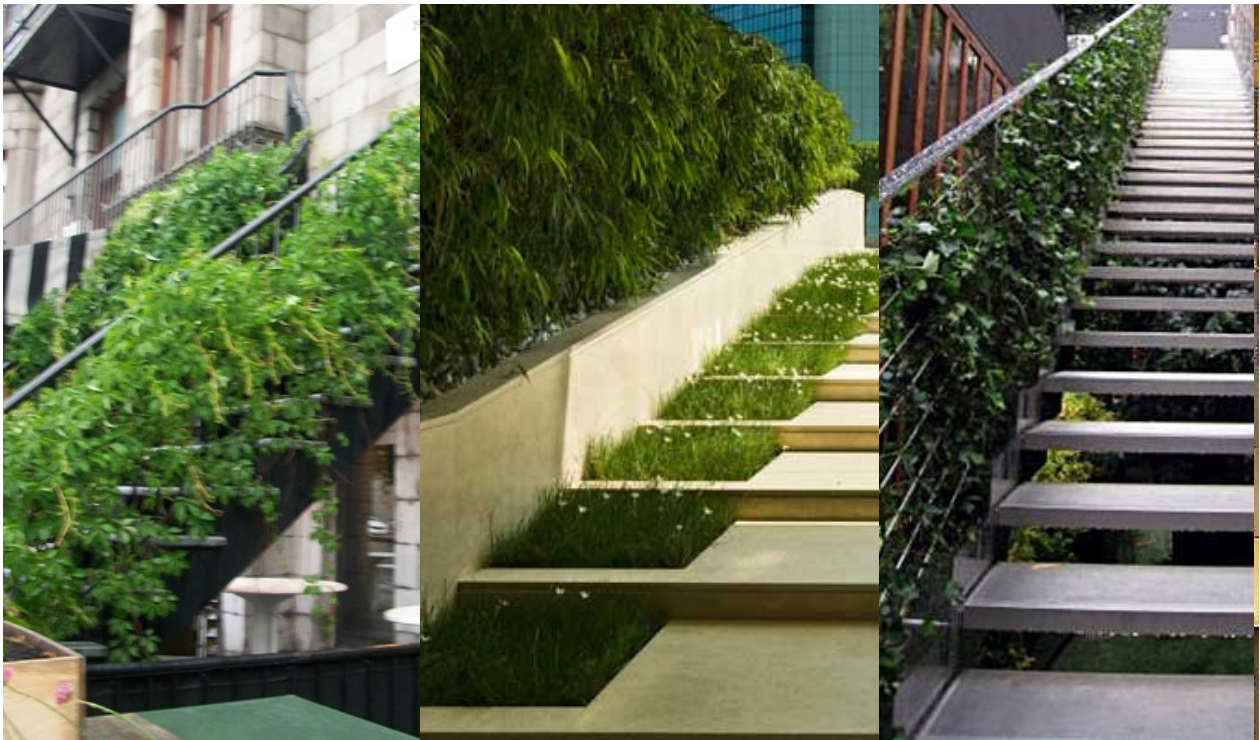


Referencebilleder til taghavernes indretning og beplantning.

Tagflader på bygningen, der ikke anvendes til uderum, etableres som grønne tage.

Fra terræen etableres udvendig adgang til det hævede uderum oven på stueetagen på bygningens sydside. Adgangen skal udformes så den signalerer at uderummet er offentligt tilgængeligt.

Trappekonstruktionen skal fremstå i stål, beton eller træ og med en omkransende begrønnet skærm, der sikrer at trappen integreres i facadens generelt begrønnede karakter. Trappen skal opleves som en begrønnet struktur der starter oplevelsen af taghaven allerede ved mødet med trappen. Trappens skærm vil give en levende struktur gennem variation i trådnet og konstruktivt system.



Referencebilleder til trappens arkitektoniske udtryk.

Foran bygningen, ud mod Nordre Fasanvej, etableres et torv med grønne elementer, der via en stiforbindelse syd for lokalplanområdet knytter en tæt forbindelse til Grøndalsruten.

Bytorvet indrettes med cykelparkering, byudstyr samt beplantning og belægning, der sikre funktionel adgang til området og butikken.

På torvet etableres desuden et bassin, der medvirker til at skabe et lille grønt åndehul i bymiljøet, samt har funktion som regnvandsbassin.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

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

Nybyggeri skal opføres som minimum lavenergi klasse 2015.

Klimatilpasning - lokal håndtering af regnvand

Der kan pga. højt grundvandspejl, samt mulig jordforurening ikke forventes tilladelse til etablering af egentlige nedslivningsanlæg såsom faskiner. I henhold til kommunens spildevandsplan fastsættes en maksimal afløbskoefficient (befæstelsesgrad) på 0,75. På området åbnes der desuden mulighed for at placere et bassin til regnvandsopsamling.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for etablering af beplantede og grønne tagflader, eksempelvis med stenurter eller mos. Begrønning af tage kan tilbageholde og opsuge en del af regnvandet, hvormed kloaksystemet ikke belastes i samme omfang af regnvand.

Derudover udføres der terrænbearbejdning af torv/forplads mod Nordre Fasanvej med henblik på at sikre afledning af store regnskyl og mindske risiko for oversvømmelse af ny bebyggelse. Alternativt kan koterings af bebyggelsen ændres. Der er alene tale om tiltag i forbindelse med lokal håndtering af regnvand. Lokalplanområdets beliggenhed medfører at det er belastet af akkumulerede nedbørsmængder fra et større opland. Bygningen opføres derfor uden kælder og terrænet reguleres så det falder væk fra bygningen.

Støj

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Bispeengbuen på 72 dB(L_{den}) og fra trafikken på Nordre Fasanvej med et støjniveau på 70 dB(L_{den}).

Støjbelastningen er højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 58 dB(L_{den}) for udendørs opholdsarealer og 46 dB(L_{den}) indendørs med svagt åbne vinduer, der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger.

Lokalplanprojektet indeholder støjafskærmende foranstaltninger i form af glasafskærmning omkring de udendørs opholdsarealer på tagflader og støjafskærmende dobbeltfacade mod Bispeengbuen.

Opførelse af den nye bebyggelse, som muliggjort i lokalplanen, forventes ikke at medføre nævneværdig forøgelse af trafikstøjen i området.

Lavenergibygning klasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

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

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet. Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden. Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

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

Frederiksberg Kommune har i september 2012 fået udarbejdet en rapport om "skybrudssikring ved Bispeengbuen", med analyse af mulighederne for regnvandshåndtering og skybrudssikring.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt for forurening på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening fra olie- og benzinudskillere og værkstedsaktiviteter. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8.

Fri- og opholdsarealer skal anlægges i henhold til jordforureningsloven – dvs. mindst 0,5 meter ren jord på ubefæstede områder, jf. § 72b.

Grundvand- og spildevandsforhold

Området er beliggende i et område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 5-10 meter. Der forventes ikke etableret nedsivningsanlæg.

Egentlig spildevand ledes til offentlig kloak. Afstrømningen fra området vurderes generelt at blive mindsket. Ejendommen oprensnes i det omfang det er nødvendigt for eksisterende jordforurening i forbindelse med udviklingen af området.

Det vurderes derfor samlet, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer eller påvirkninger i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens planer og initiativer for beskyttelse af grundvandsressourcen kan ses www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

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

Affald

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

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering, lov nr. 936 af 24. september 2009). Screeningen viser, at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2013

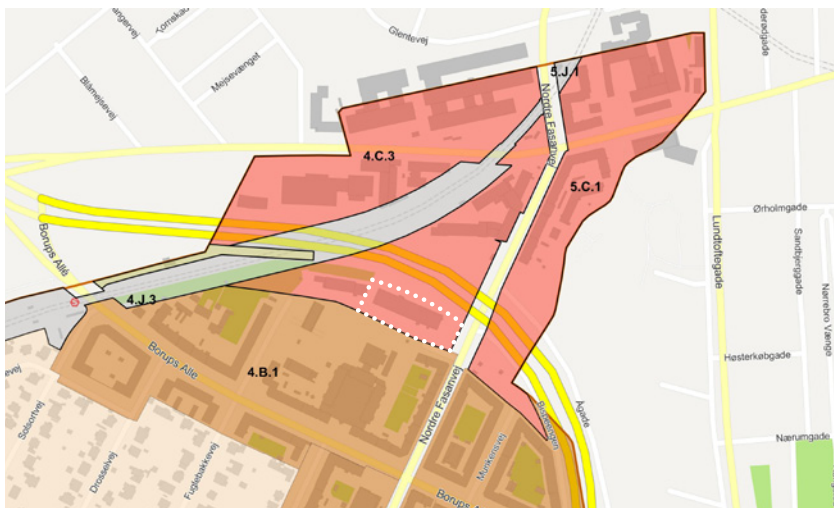
Retningslinjer

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som stationsnært kerneområde og byudviklingsområde.

På baggrund af helhedsplanen for byudvikling af Bispeengbuen, skal der ske en omdannelse med ny bebyggelse og nye funktioner.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 4.C.3, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af detailhandel, kontor og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.



Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområdet ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg. Nordre Fasanvej er udpeget som bydelsstrøg og lokalplanområdet er derfor omfattet af Frederiksbergs detailhandelsstruktur.

I denne lokalplan udlægges 1.000 m² etageareal til detailhandel. Den maksimale butiksstørrelse fastlægges til 1.000 m² for dagligvareforretninger.

Redegørelse for detailhandel

Etablering af en dagligvareforretning i lokalplanområdet understøtter Kommuneplanens intentioner om, at tilgodese de lokale områder med en god dagligvareforsyning.

Dagligvareforretningen etableres med en placering tæt ved kollektiv trafik og i et stationsnært kerneområde, og forventes ikke væsentligt at belaste området trafikalt.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Lokalplaner (evt. Byplanvedtægt)

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

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 Planlovens § 18.

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

LOKALPLAN 182 for Falckgrunden

BESTEMMELSER

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

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner
- at muliggøre opførelse af byggeri til brug for kontor- og serviceerhverv, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, samt detailhandel og boliger
- at sikre opførelse af et byggeri med høj arkitektonisk kvalitet, der kan medvirke til at revitalisere kvarteret
- at mindske afledning af regnvand fra området og medvirke til at sikre bebyggelse mod oversvømmelser.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 233b Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 6. februar 2013 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Blandede byfunktioner

3.1

Området må anvendes til blandede byfunktioner i form af detailhandel, kontor og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boligformål.

Kollegie- og ungdomsboliger

3.2

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

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

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynsplikten efter pkt. 2 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

3.3

Boliger må ikke indrettes i stueetagen.

Detailhandel

3.4

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

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

Rammer for arealer til butikker inden for kommunens detailhandelsstruktur og maksimale butiksstørrelser er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2013

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål 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.

3.5

Butikker må kun indrettes i stueetagen, dog må personalefaciliteter og lager etableres på de øvrige etager.

Erhverv

3.6

Der må etableres kontor- og serviceerhverv i området f.eks. i form af en redningsstation med garageanlæg.

Ubebyggede arealer

3.7

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til parkerings- og adgangsarealer for beboere og virksomhederne i bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området må kun foregå fra Nordre Fasanvej via Bispeengen.

Der kan etableres to overkørsler fra lokalplanområdet til Bispeengen på betingelse af, at den vestlige overkørsel kun etableres, så længe der er redningsstation på ejendommen, og at udkørsel fra grunden kun sker i forbindelse med udrykning.

Adgang til parkeringsarealet syd for bebyggelsen må kun ske gennem en port i bebyggelsen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der udlægges fortov i en bredde af min. 1,3 m ud mod Bispeengen.

Parkeringspladser

4.3

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. 200 m² kollegie- og ungdomsboliger,
- 1 parkeringsplads pr. 100 m² erhvervsformål.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

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

4.4

Der kan ske dobbeltudnyttelse af maksimalt 8 parkeringspladser, som anlægges til serviceerhverv, butik og boliger.

4.5

Parkeringspladser må anlægges på terræn, og skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

Handicap-parkeringspladser

4.6

Der skal etableres mindst 3 handicap-parkeringspladser, heraf 2 til almindelige biler og 1 til kassebil.

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

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

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2

To pladser ved siden af hinanden kan dele et ekstra areal, således at der på den enkelte bås bliver mulighed for at benytte en bredde på 350 cm. eller bredden kan reduceres til 250 cm, hvis der ved siden af er et område anvendeligt for udstigning.

Cykelparkeringspladser

4.7

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Pladserne placeres nord, øst, syd og vest for den nye bebyggelse som vist i princippet på kortbilag 2.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180 for området under ét.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med byggelovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

En ejendom svarer til en matrikel.

5.2

Ny bebyggelse må kun placeres vest for den på kortbilag 2 angivne byggelinje mod Nordre Fasanvej.

Bebyggelsen skal placeres med facade/gavl i den på kortbilag 2 angivne byggelinje.

5.3

Bebyggelsen må opføres i højst 8 etager og skal koteres, så gulvkoten etableres 0,5 m højere end terrænkote i naboskel.

5.4

Der må ikke anlægges kælder under ny bebyggelse.

Altaner

5.5

Der kan etableres altaner, karnapper, trappetårne og lignende.

Skure og overdækninger mv.

5.6

Skure, udhuse og bygningsdele med bifunktioner som fx affaldsrum skal placeres i umiddelbar forbindelse med hovedbygning og integreres med hensyn til facadeudtryk i hovedbygningens udtryk.

Skure til indkøbsvogne kan dog udføres i galvaniseret metal, hvor siderne beklædes med åbne delvist transparente plader som strækmetal. elefantriste eller lign.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Bygningens form

6.1

Bygningen skal opføres så den fremstår som én samlet bygningskrop og skal udformes som en terraseret bygning, der stiger mod Nordre Fasanvej, mod sydøst, til otte etager.

6.2

Der skal etableres en udvendig, offentlig tilgængelig adgang fra terræn til det hævede uderum oven på stueetagen på bygningens sydside.

Facadematerialer

6.3

I stueetagen må facaderne udføres i beton eller tegl og skal beplantes, så vidt det er funktionelt muligt.

Butiksfacader skal udføres med glaspartier ved indgangspartier og mod Nordre Fasanvej. Vinduespartier må kun være uigennemsigtige til 1,5 m over gulvkoten.

Bygningen øvrige etager skal fremstå med facader i translucente materialer og kan indeholde farvede partier.

6.4

Der kan opsættes/indpasses anlæg til vedvarende energi i form af solpaneler o.l. som en integreret del af facadebeklædningen og på tage.

Tage

6.4

Tagflader skal udformes, så de syner flade.

6.5

Tagene skal etableres som begrønnede tage.

Mindre områder på tagene må fremstå i andre materialer som træ eller beton, i det omfang de anvendes til gangareal, ophold eller aktiviteter, der ikke kan etableres på begrønnede flader.

6.6

Der skal på tagflader, der udformes som opholdsarealer, etableres plantekummer med beplantning i varierende højder.

Plantekummerne skal placeres, så de medvirker til at skabe rum og opholdsnicher på tagene.

6.7

Der skal etableres afskærmning omkring opholdsarealerne på tagfladerne.

Afskærmningen skal i udtryk tilpasses bygningens facader og skal give mulighed for udblik.

Skure og overdækninger mv.

6.8

Skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen skal udformes og beklædes så de fremstår som en integreret del af bebyggelsen.

Skilte og reklamer

6.9

Der må i stueplan opsættes skiltning og reklamering på facaderne mod øst og syd.

Over indgangspartiet kan skilte gives en størrelse på op til 2x2 meter, mens øvrige skilte maksimalt må gives en størrelse på 1,5x1,5 meter.

6.10

Der må etableres facadeskiltning over stueplan på facaden mod nord med angivelse af bygningens navn eller funktion.

Denne skiltning må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden og må være belyst eller indeholde lys.

6.11

Der må opstilles mindre henvisningsskilte ved Nordre Fasanvej og Bispeengen, som skal placeres iht. Vejreglerne.

Begrønnede tage skal fremstå med beplantning som eksempelvis sedum (en stenurt) eller mos.

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

Tekniske anlæg

6.12

Tekniske anlæg og installationer skal udformes og beklædes, så de fremstår som en integreret del af bebyggelsen.

Antenner

6.13

Hver boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende.

Parabolantener må ikke opsættes på facader, der vender mod vej, plads eller anlæg.

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til:

- 30 % for kollegie- og ungdomsboliger
- 10 % for institutioner, erhverv og undervisning

7.2

Udendørs opholdsarealer kan etableres på bebyggelsens tagflader, som vist i princippet på kortbilag 2.

Terræn

7.3

Det skal ved terrænbearbejdning sikres, at regnvand tilbageholdes ved kraftige regnhændelser.

7.4

Der skal etableres et regnvandsbassin på torvearealet ud mod Nordre Fasanvej, som vist i princippet på kortbilag 2.

bemærkninger

Kommuneplan 2013

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

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

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

Belægninger

7.5

Parkerings- og kørearealer skal etableres som asfalterede flader og/eller med græsarmering.

Øvrige arealer skal så vidt muligt udføres med nedsivningsegnete belægninger.

Affaldshåndtering

7.6

Inventar til affaldshåndtering kan placeres indenfor bebyggelsen, bag afskærmning opført som en integreret del af bygningskroppen eller som nedgravet affaldsløsning.

Afskærmning mod støj

7.7

Ubebyggede opholdsarealer skal udføres og indrettes således, at de som minimum opfylder bestemmelserne for de til enhver tid gældende støjkrav. Ved lokalplanens vedtagelse svarende til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "støj fra veje".

Der må etableres støjafskærmning omkring opholdsarealerne på tagene i henhold til § 6.7.

Det fremgår af Kommuneplan 2013 at bæredygtige løsninger herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedsivning af regnvand.

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

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser 2007:

For boligområder og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

For liberale erhverv gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 63 dB fra vejtrafik.

For udendørs opholdsarealer gælder, at trafikstøjbelastningen ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Støjgrænserne er angivet som L den, der er støjens døgnvægtede middelværdi. Støjen fra aftenperioden (kl. 19–22) tillægges et genetillæg på 5 dB, og støjen i natperioden (kl. 22–07) får et genetillæg på 10 dB, inden middelværdien regnes ud.

8. Miljøforhold

Lavenergibebyggelse

8.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

bemærkninger

Med det nye BR 2010 ikrafttræden betyder dette, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibygninger klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2013. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10: $(30 + 1000/A)$ kWh/m² pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: $(41 + 1000/A)$ kWh/m² pr. år.

Befæstelsesgrad

8.2

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Isolering mod støj

8.3

Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj, således, at de som minimum opfylder bestemmelserne for de til enhver tid gældende støjkrav. Ved lokalplanens vedtagelse svarende til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "støj fra veje".

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 arkitekturen for det samlede projekt.

10. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støj

10.1

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

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

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må i sove- og opholdsrum ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 (2007)

Affaldshåndtering

10.2

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.6.

Parkering

10.3

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

Opholdsarealer

10.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1.

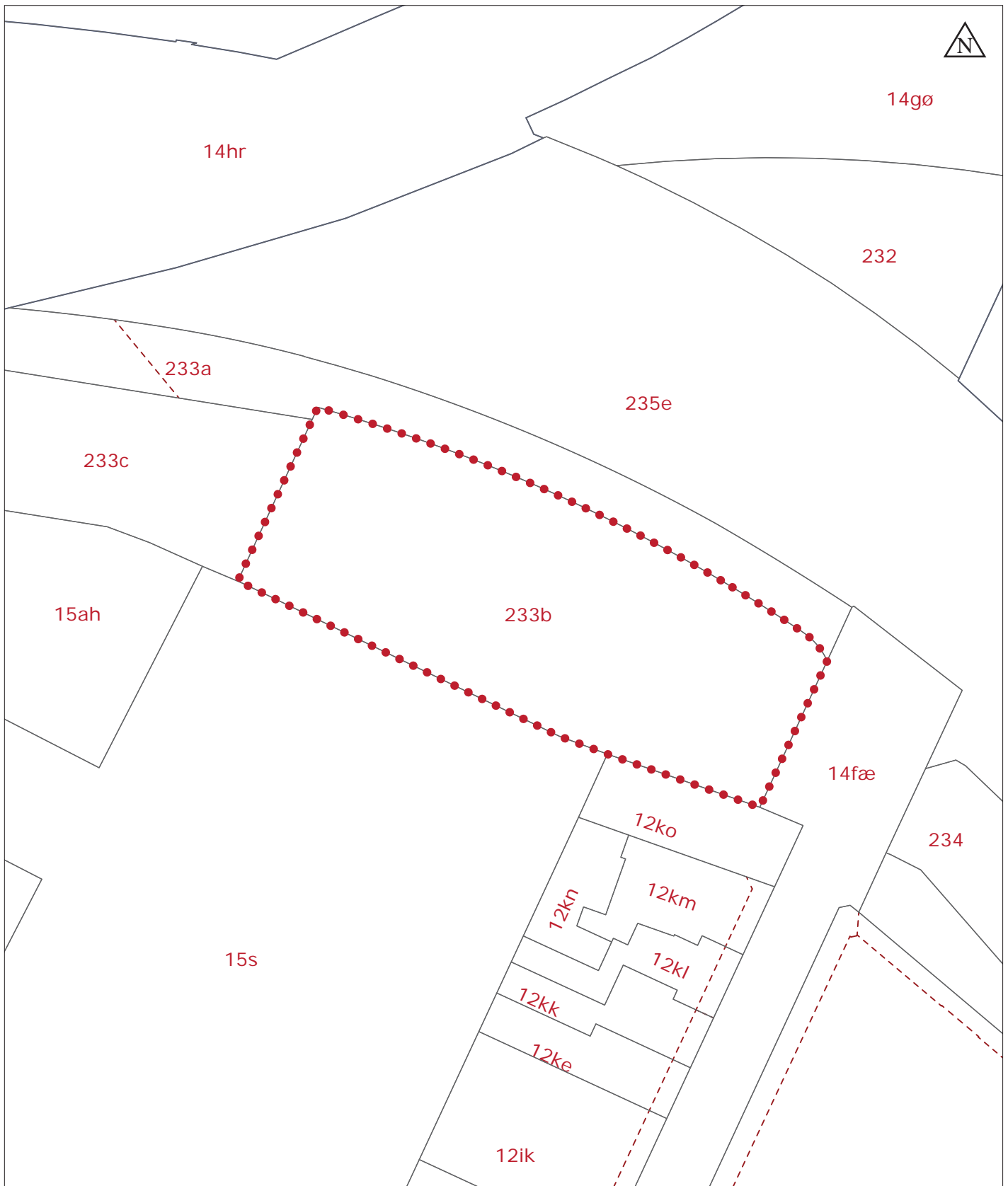
11. Retsvirkninger	bemærkninger
<p>Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.</p> <p>Den eksisterende 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.</p> <p>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.</p>	<p>Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.</p>

12. Vedtagelse	bemærkninger
<p>Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 4. november 2013.</p>	

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

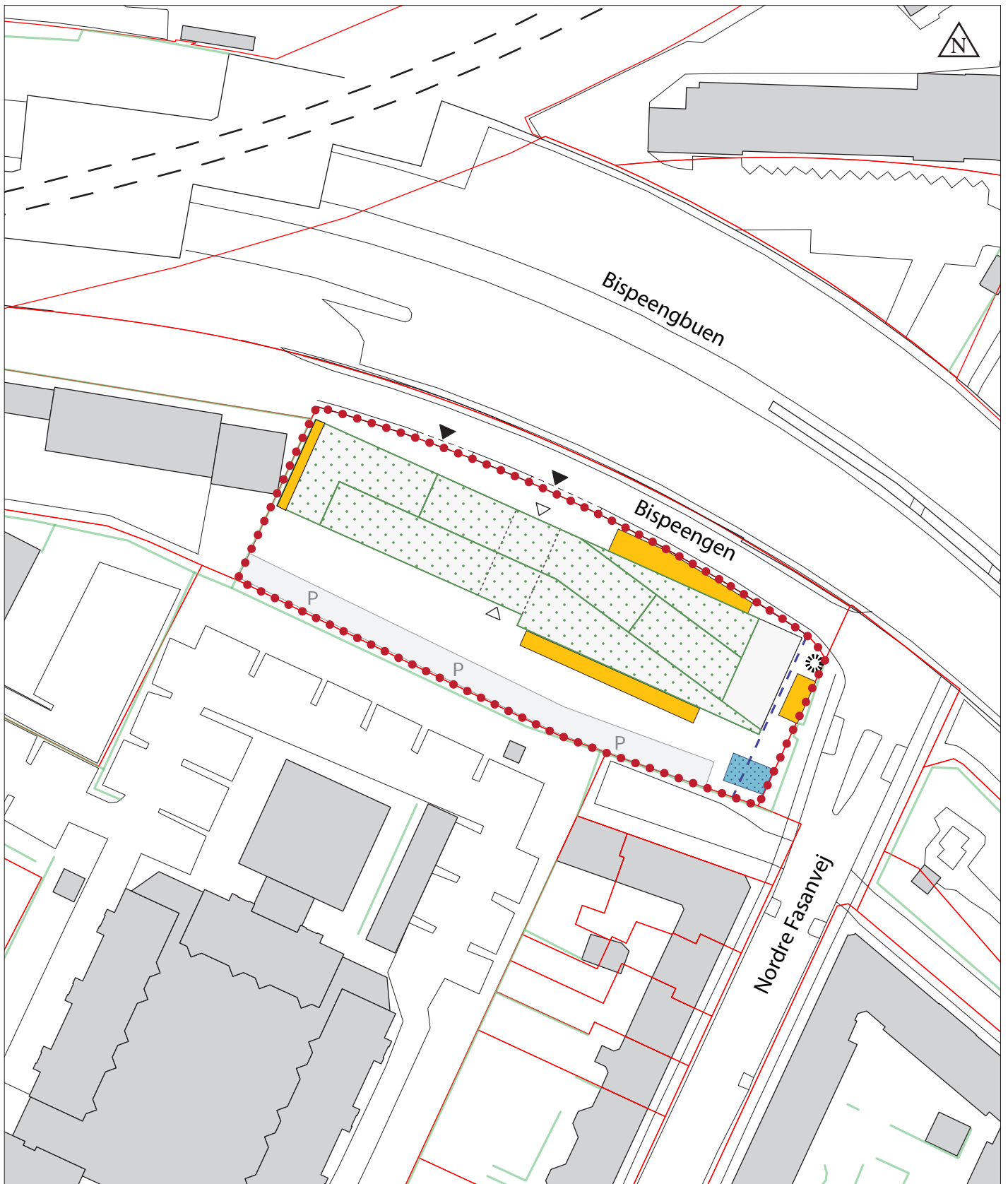
Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



●●●● Grænse for lokalplanen

□ Matrikelgrænser

- - - - - Optaget vej



- | | | |
|-----------------------------|--------------------------------|--|
| ●●●● Grænse for lokalplanen | ▶ Vejadgang | ■ Zone for cykelparkering |
| □ Matrikelgrænser | □ P Parkering | ■ Opholdsareal på tagflader |
| - - - Byggelinje | ☼ Princiuel placering af pylon | ■ Princiuel placering af regnvandsbassin |
| ▷ Port | | |

LOKALPLAN 182

Kortbilag 2

1:1000

