



Lokalplan 180

for en institution på Nylandsvej



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 i 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

marts 2013

Lokalplan 180 for en institution på Nyelandsvej

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	6
Lokalplanens indhold	6
Projektets udformning	7
Miljøforhold	16
Forhold til til anden planlægning.....	17
BESTEMMELSER.....	21
Lokalplanens formål.....	21
Områdets afgrænsning	21
Områdets anvendelse	21
Udstykning	22
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	22
Bebyggelsens omfang og placering	23
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	24
Ubebyggede arealer.....	26
Miljøforhold	27
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	27
Ophævelser af lokalplan og servitutter	28
Forudsætninger for ibrugtagning	28
Retsvirkninger	29
Vedtagelse	29
BILAG	31

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til Lokalplan 180.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Lokalplanområdet består to matrikler, der skal sammenlægges på Nyelandsvej. På den ene matrikel ligger den eksisterende daginstitution Trekløveret med plads til 36 børn. Institutionen er en et-etages parcelhuslignende bygning med rød facade. Bygningen er nedslidt og utidssvarende, og visuelt fremtræder den ikke som en integreret og harmonisk del af området. Institutionens udearealer ligger i dag delvis på Kedelhallens grund, og dette område samt yderligere et mindre areal der ligger i forlængelse der af, skal sammatrikuleres med institutionsgrunden.

Lokalplanområdet ligger i et område, der består af blandet bolig og erhverv, og det er således forholdsvis sammensat i både skala og anvendelse. Den vestlige del af Nyelandsvej som lokalplanområdet grænser op til, blev anlagt i 1884. Mod syd ligger Kedelhallen, som er en del af Frederiksberg forbrændingsanstalt, der blev anlagt i 1903. Mod nord på den anden side af Nyelandsvej ligger Frederiksberg Hospital opført i slutningen af 1800-tallet. Øst og vest for lokalplanområdet er der boligbyggeri, primært opført i slut 1800-tallet til start 1900-tallet.

Set fra Nyelandsvej, er det nære område generelt præget af rødstensbyggeri i mellem 2 og 4 etagers højde - med udnyttet tagetage, sorte tage og hvide døre og vinduer.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er ikke en del af et kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2010.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ingen bevaringsværdig bebyggelse. I det umiddelbare nærområde er der dog en række bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2010. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Træer der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. De bevaringsværdige træer i lokalplanområdet er fastlagt i lokalplanen og udpeget på kortbilag.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Den integrerede daginstitution Trekløveret, der på nuværende tidspunkt rummer 36 børn, ønskes moderniseret og udvidet, således at den lever op til målsætningerne i Frederiksbergstrategien om offentlig service af høj kvalitet. Den nye institution skal kunne rumme ca. 100 børn. På denne baggrund har der været afholdt en arkitektkonkurrence, der blev vundet af Rubow Arkitekter, JL Engineering, AFM og PK3 Landskabsarkitekter. Vinderprojektet fremstår som et moderne byggeri af høj arkitektonisk kvalitet, der passer ind i lokalplanområdets nærmiljø.

Lokalplanområdet er beliggende i to kommuneplanrammer udlagt til forskellig anvendelse, hvorfor der skal udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg, for at kunne gennemføre byggeriet og sammenlægningen af de to matrikler.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med denne lokalplan er, at muliggøre opførelsen af en ny daginstitution i høj arkitektonisk kvalitet med tilhørende opholds- og parkeringsarealer i tilstrækkelig omfang og god kvalitet. Bebyggelsen skal fremstå som én bygningskrop i et stilistisk sprog der passer ind i konteksten. Institutionen skal fremstå som en sammenhængende volumen hvor også de ubebyggede arealer tænkes ind i et sammenhængende koncept for lokalplanområdet. Bygningen skal fremstå i træ, aluminium eller lignende mørk og let beklædning på facader. Tage skal fremstå som grønne tage, dvs. beplantet med stenurten sedum, græs eller mos.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering. Bebyggelsen skal placeres inden for et byggefelt for at sikre flugtende facader med nabobygningerne ud til Nye-landsvej samt tilstrækkeligt areal til opholds- og parkeringsarealer. Lokalplanen fastlægger bebyggelsens maksimale højde, og sikrer højdemæssig hensyntagen til nabobebyggelserne. Lokal-

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

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

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

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



Den nuværende institution set fra Nye-landsvej

planen udpeger bevaringsværdig beplantning.

Lokalplanen udlægger mindst 5 parkeringspladser til biler, heraf 1 handicapparkeringsplads nærmest muligt hovedindgangen samt mindst 18 cykelparkeringspladser inden for egen matrikel. Lokalplanen angiver placeringen af disse parkeringspladser. Vejadgang til området skal ske ad stikvejen til Nyelandsvej.

En trafiktælling fra 2011 på Nyelandsvej ud for nr. 81 viser, at årsdøgntrafikken (ÅDT) er 4.500. Den overvejende del af institutionens brugere forventes at cykle eller gå. Udbygningen af institutionen vil give anledning til en mertrafik på ca. 25 ture til og fra lokalplanområdet morgen og eftermiddag på hverdage. Dvs. ca. 100 ture i alt på hverdage.

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

PROJEKTETS UDFORMNING

Bebyggelse

Vinderprojektet fremstår som et moderne byggeri, der indgår i fint arkitektonisk samspil med det eksisterende miljø på Nyelandsvej.

Bygningens kerne udgøres af et råhus i beton med ensidig taghældning. Udenpå denne kerne er bygningen beklædt med en facadebeklædning, der i farve og udtryk passer ind i det omkringliggende kvarter. Denne skærm folder sig på udvalgte steder ud fra bygningskernen og danner beskyttede lege- og opholdsarealer i varierende højde. Facader er holdt i materialer der passer ind i den omkringliggende kontekst, og fremstår i træ, aluminium eller lignende let og mørk beklædning.

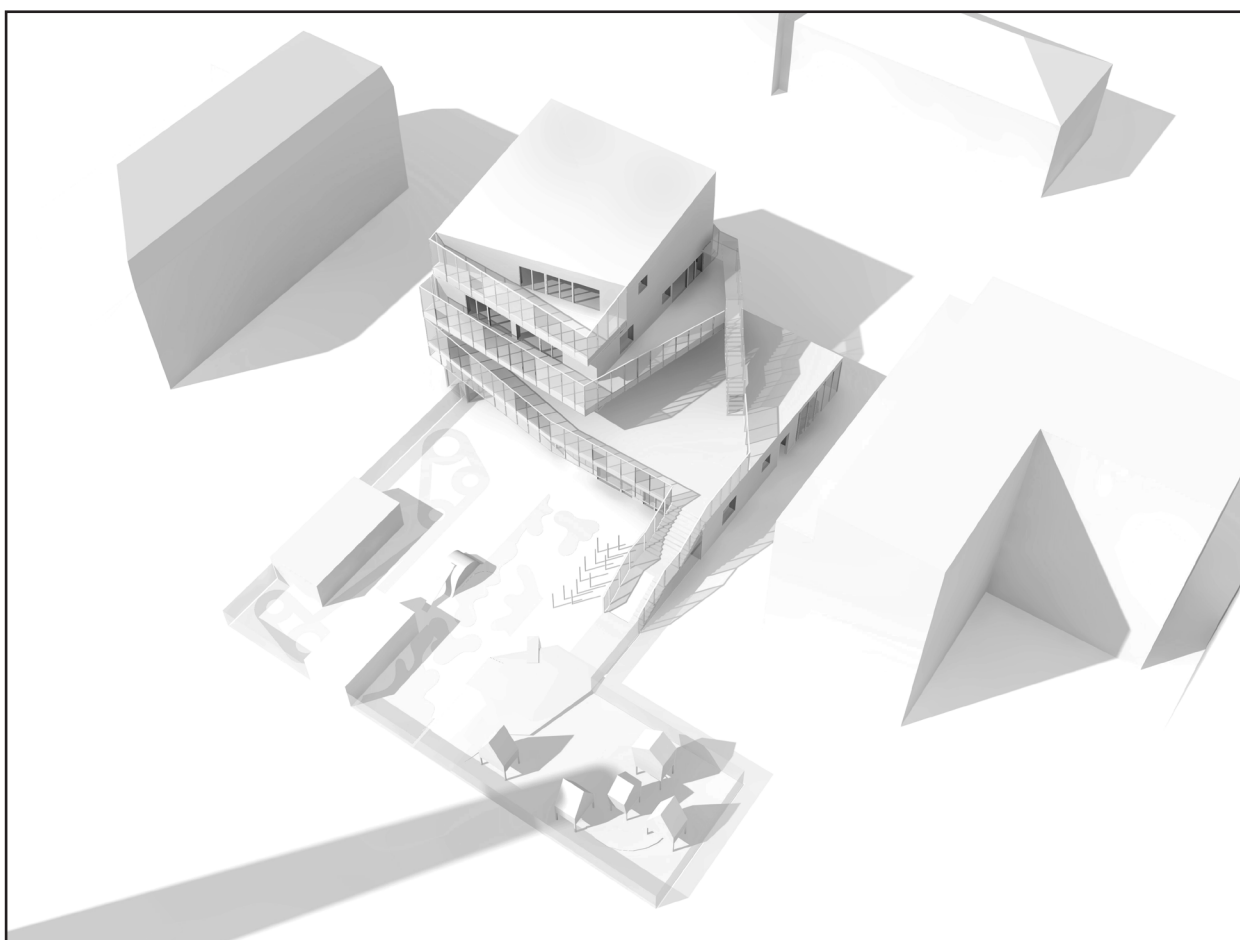
Tage og overdækninger kan beplantes for dermed at skabe overflader, der både visuelt og klima-/miljømæssigt er velfungerende. Der tages højde for naboens vestvendte altaner, idet bygningens tyngde placeres på lokalplanområdets vestlige hjørne ved krydset - Nyelandsvej/stikvejen mod Kedelhallen, hvorfra bygningen gradvist trapper ned mod øst.

Cykelparkering etableres som en integreret del af bebyggelsen og skal ligesom affaldsløsninger være med adgang fra stikvejen til Nyelandsvej. Parkeringspladser til biler skal placeres på institutionens egen grund langs stikvejen til Nyelandsvej.

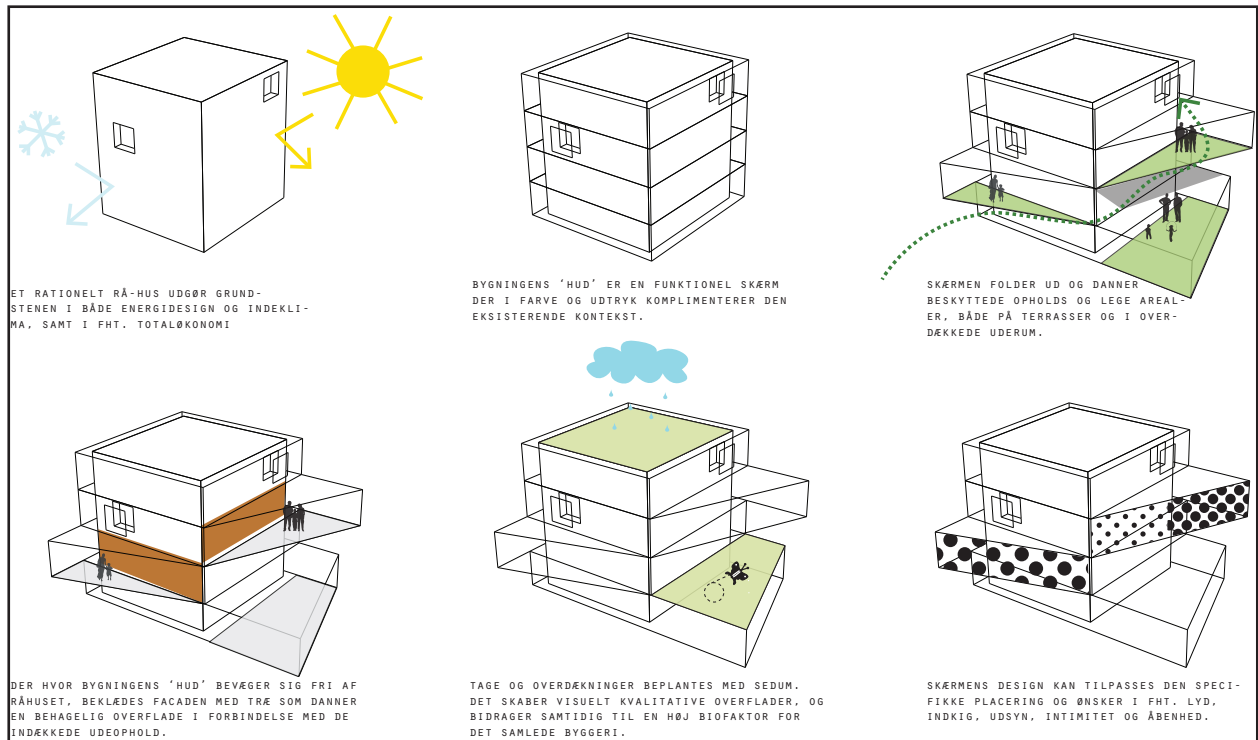
Bebyggelsen placeres i lokalplanområdets nordlige del indenfor byggefelt efter princip på kortbilag 1. Placeringen skal sikre en flugtende facadelinje med de omkringliggende bygninger ud mod Nyelandsvej. Derudover fungerer denne placering af bebyggelsen som støjafskærmning af institutionens legeplads fra trafikstøjen på Nyelandsvej.



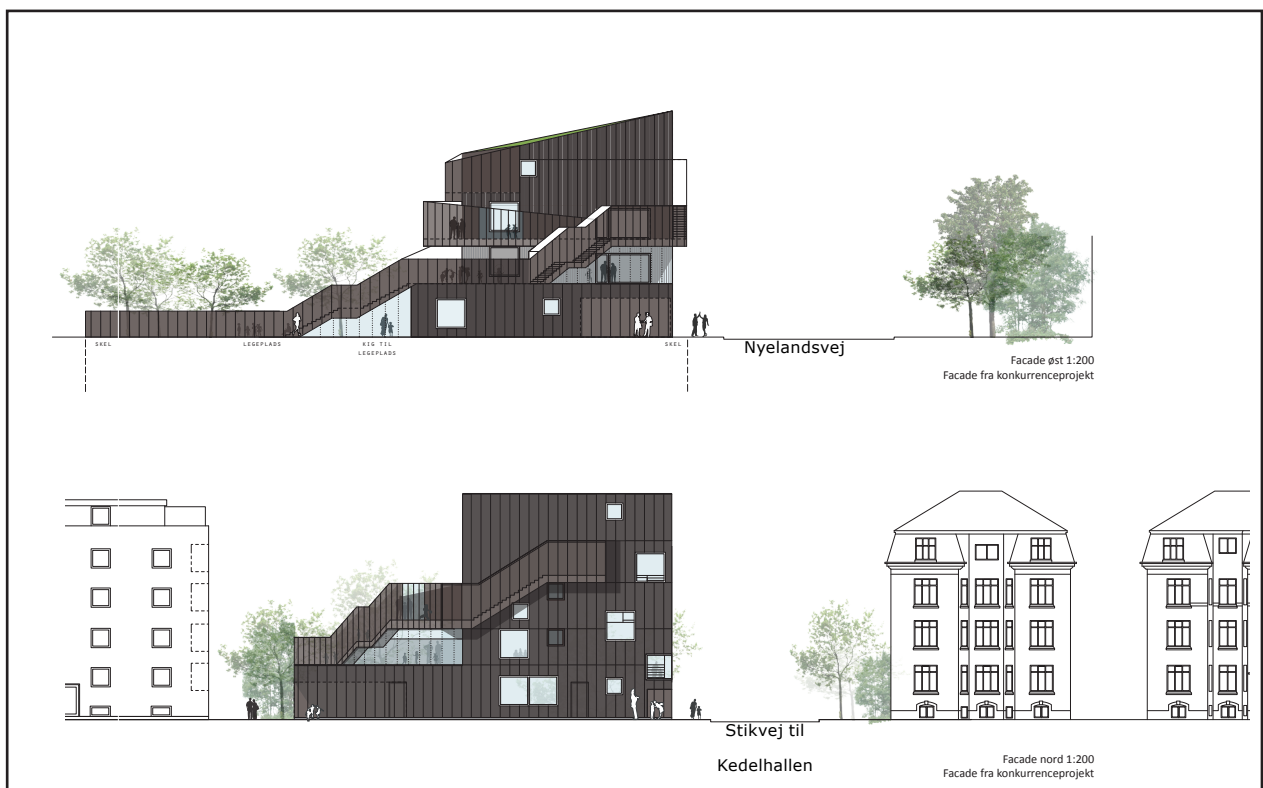
Vinderprojektet set fra Nylandsvej



Vinderprojektet set i skråt fugleperspektiv fra Kedelhøllens grund



Koncept for bebyggelsen



Bebyggelse set fra hhv. øst og nord Principel illustration af vinderprojekt.



Bebyggelse set fra hhv. syd og vest

Landskab

Set fra oven fremstår lokalplanområdet som et sammenhængende grønt område. De begrønnede tage og legepladsens disponering skaber et sammenhængende forløb af forskellige lege- og oplevelsesmuligheder. Lokalplanområdets ubebyggede arealer skal udgøre et fælles udeareal med muligheder for ophold og leg.

Det vindende projekt angiver lokalplanområdets uderum som en række bånd, der giver mulighed for forskellige typer leg, med forskellige oplevelser, niveauforløb og overflader, der munder ud i et stort trappe/legeanlæg, der igen leder op til de øvre etager af udendørs legeområder.

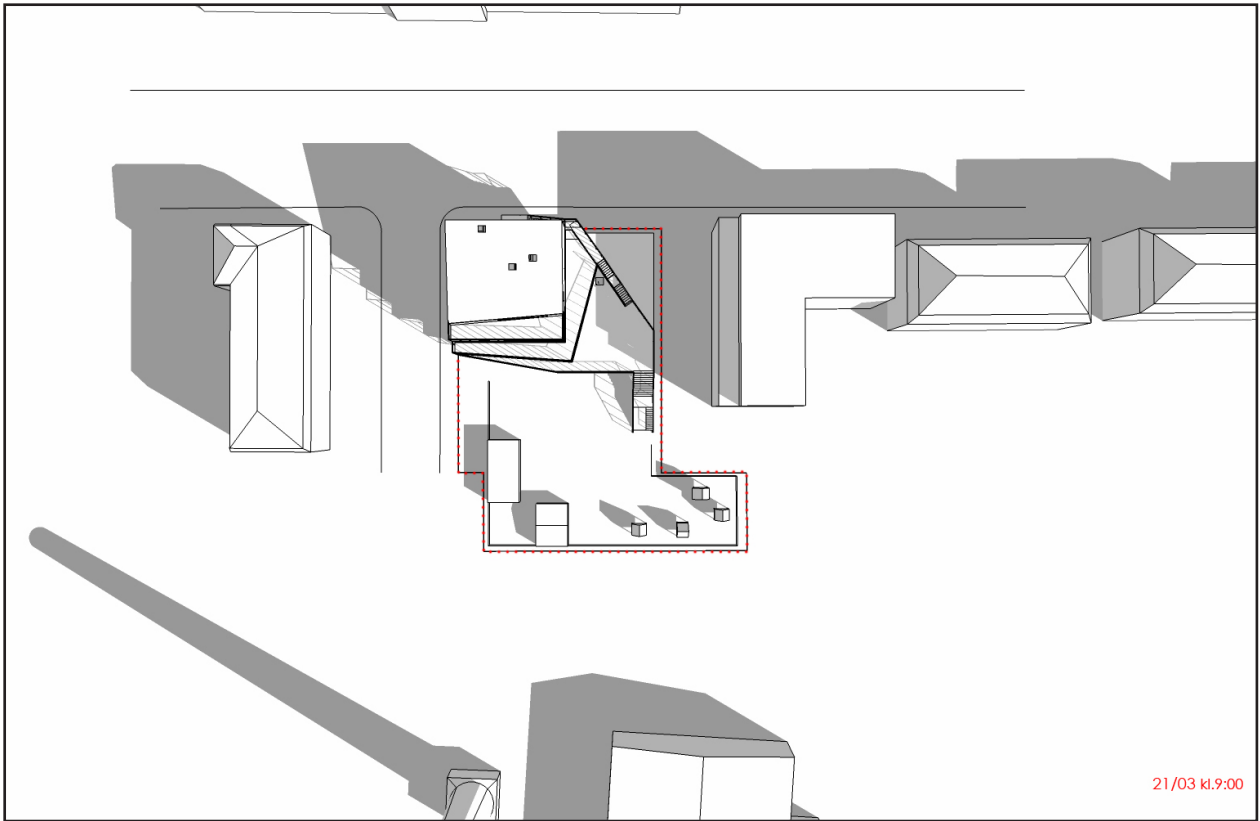
Der arbejdes med skift mellem beplantninger og belægningsmaterialer samt mellem et bearbejdet terræn og en mere vandret flade. Belægningsmateriale skal være varieret i en udstrækning der giver forskellige sanseindtryk. Forskellige træsorter etableres på terrænet som en integreret del af legemulighederne, og samtidig danner de lokale skyggeforhold. Tage skal fremstå grønne, og på utilgængelige tagflader plantes stenurten sedum, mos og enkelte græsser.

Eftersom lokalplanområdet er omfattet af Temalokalplan 158, kan hele eller dele af områdets udearealer åbnes op for offentlig adgang.

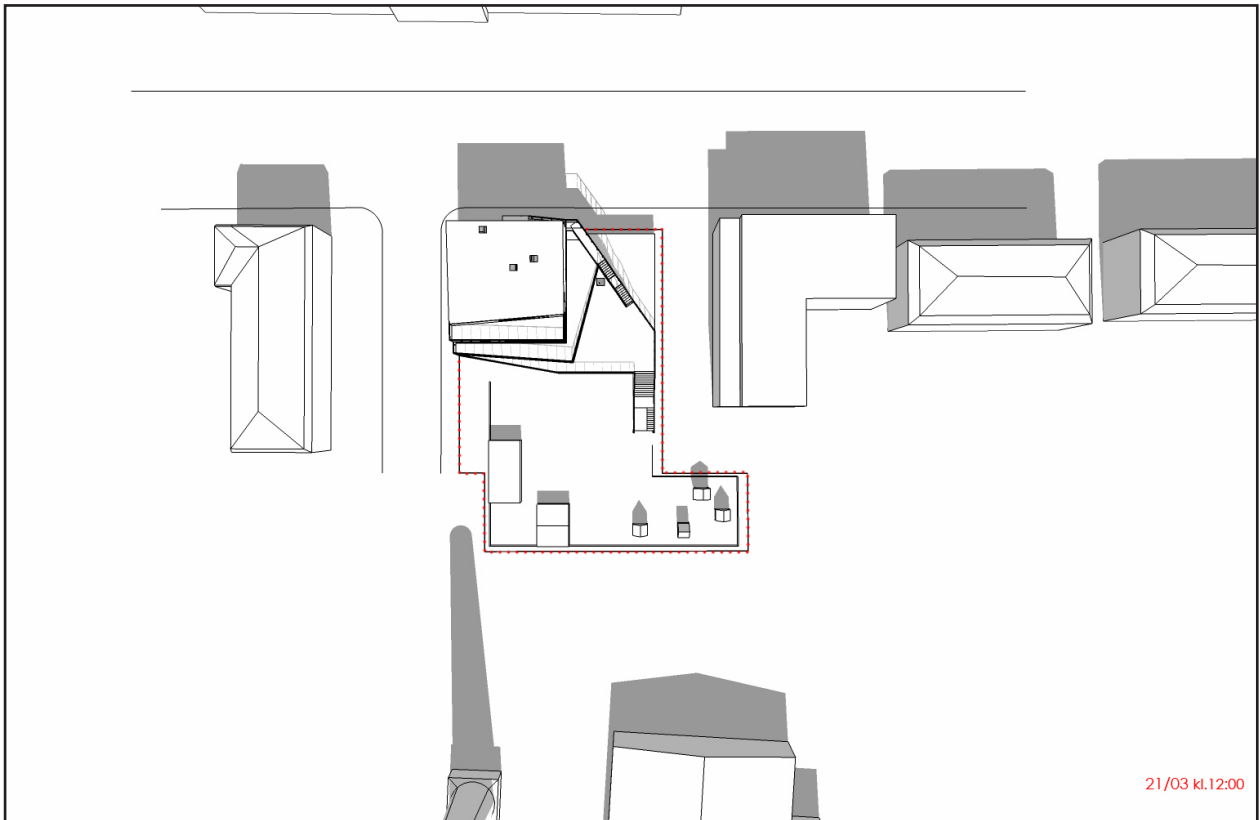
Institutionens udearealer placeres syd for bebyggelsen.



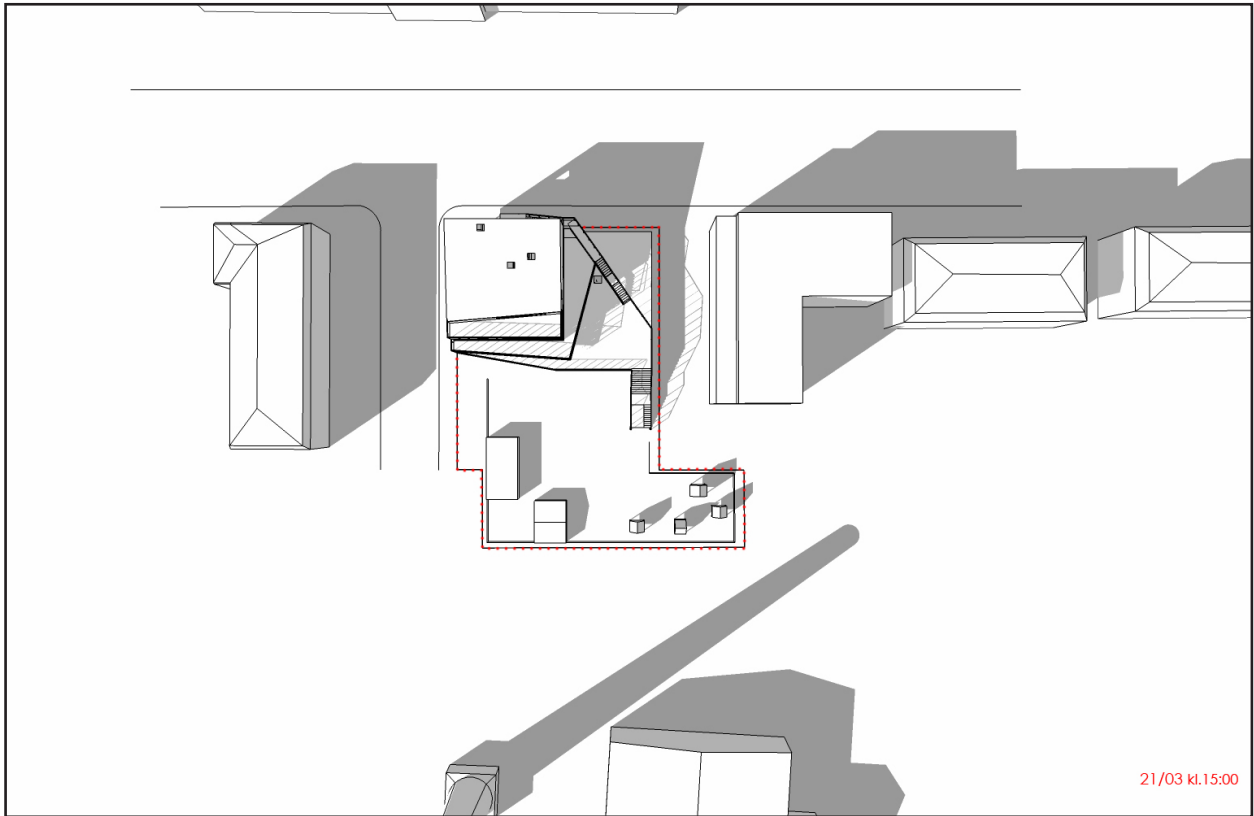
Referencebilleder landskab



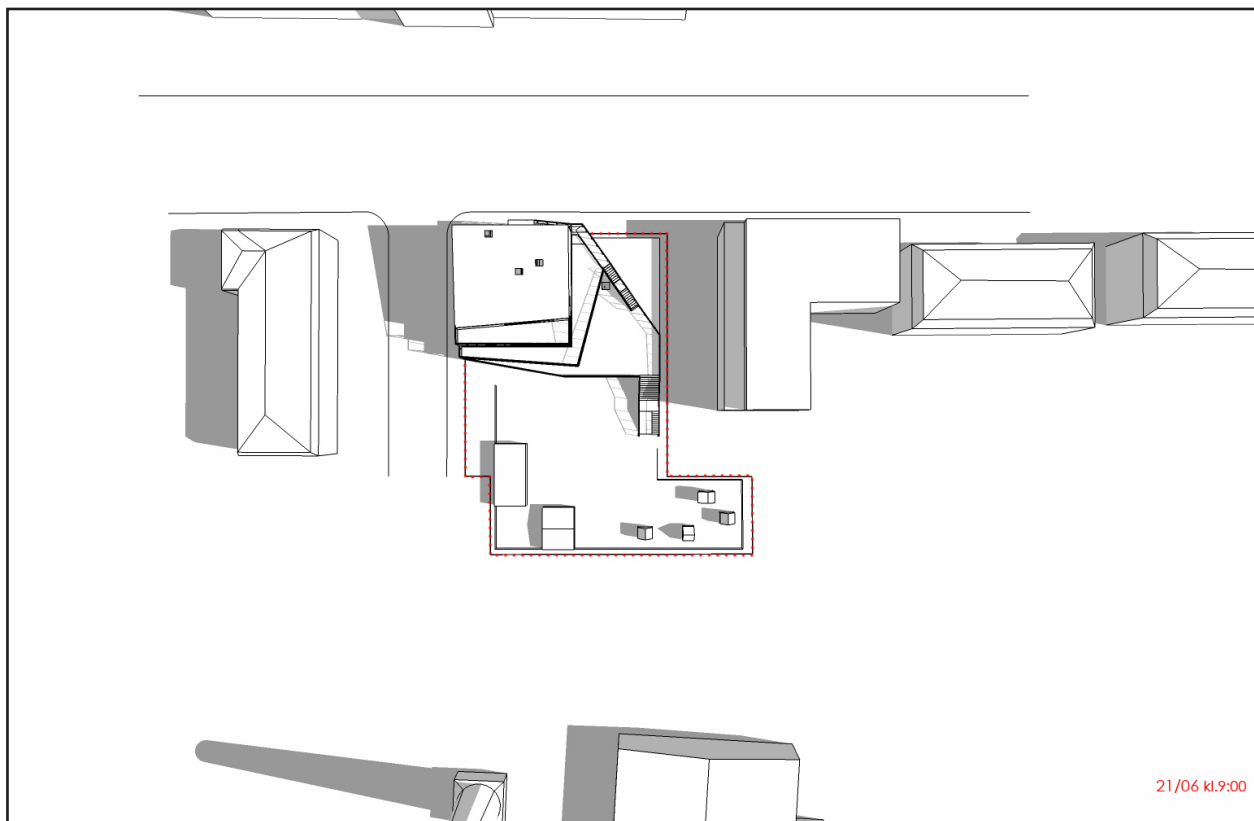
Skyggediagram 21/3 kl. 9.00



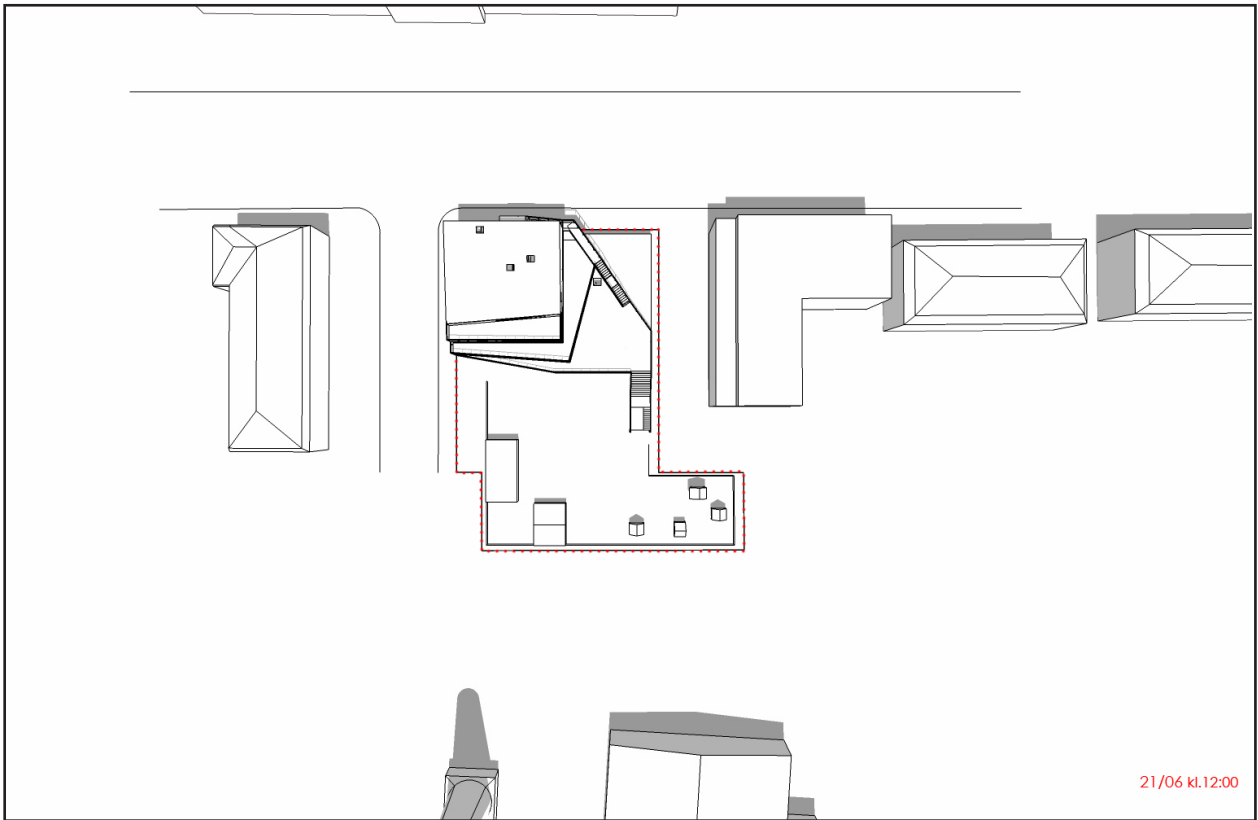
Skyggediagram 21/3 kl. 12.00



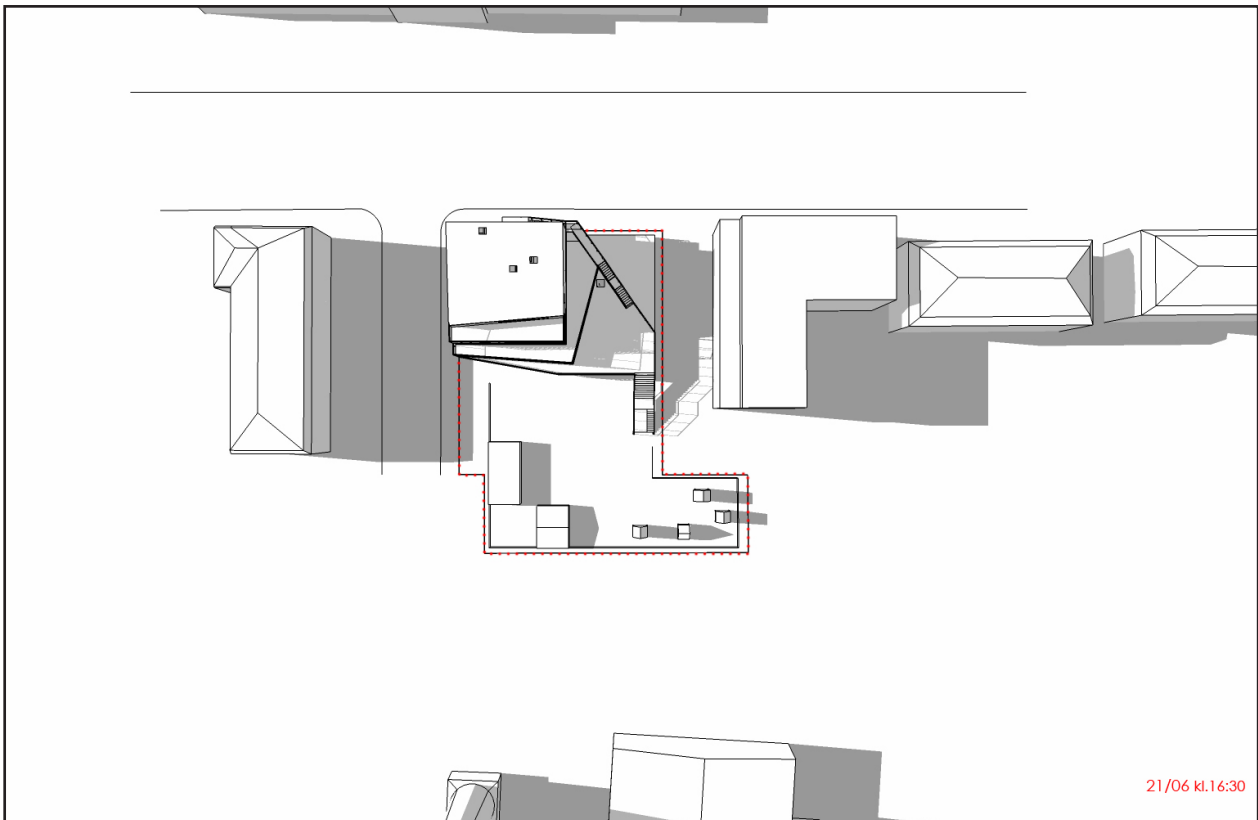
Skyggediagram 21/3 kl. 15.00



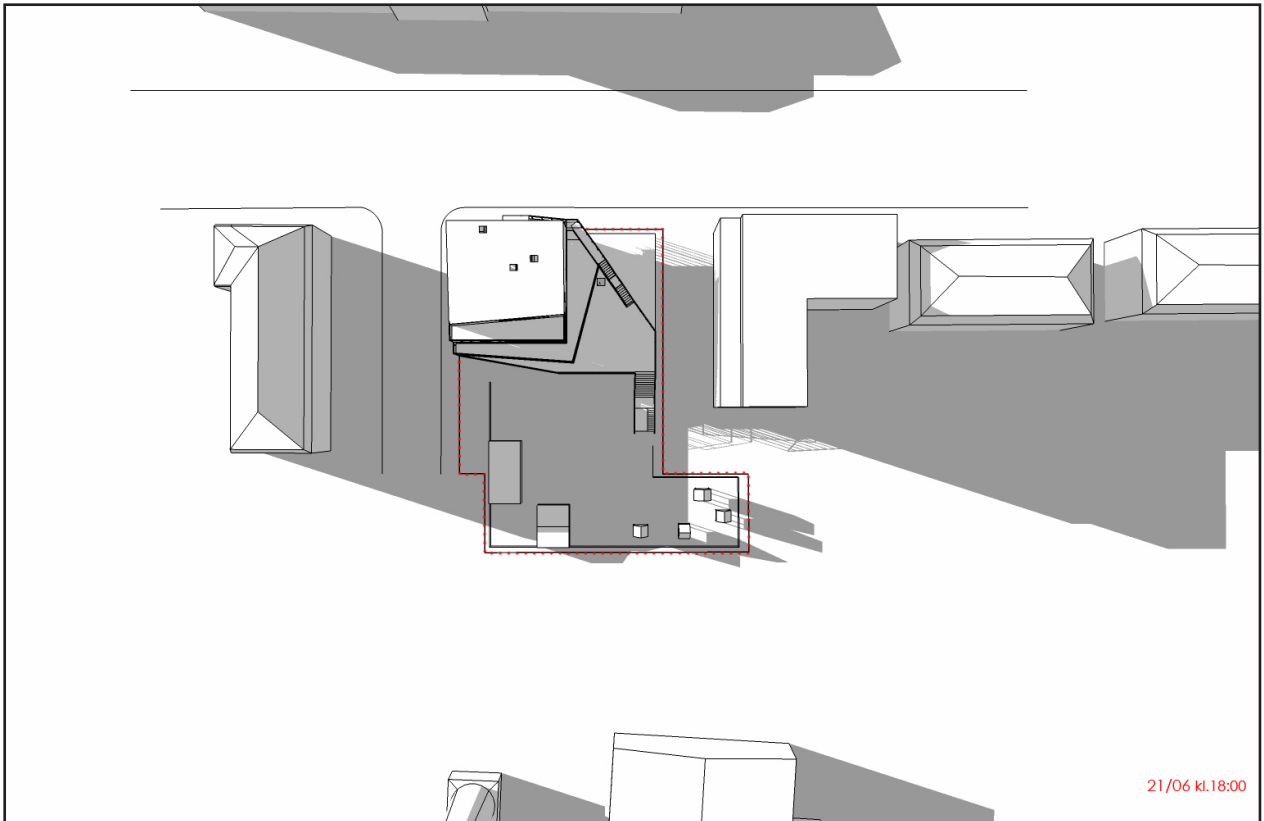
Skyggediagram 21/6 kl. 9.00



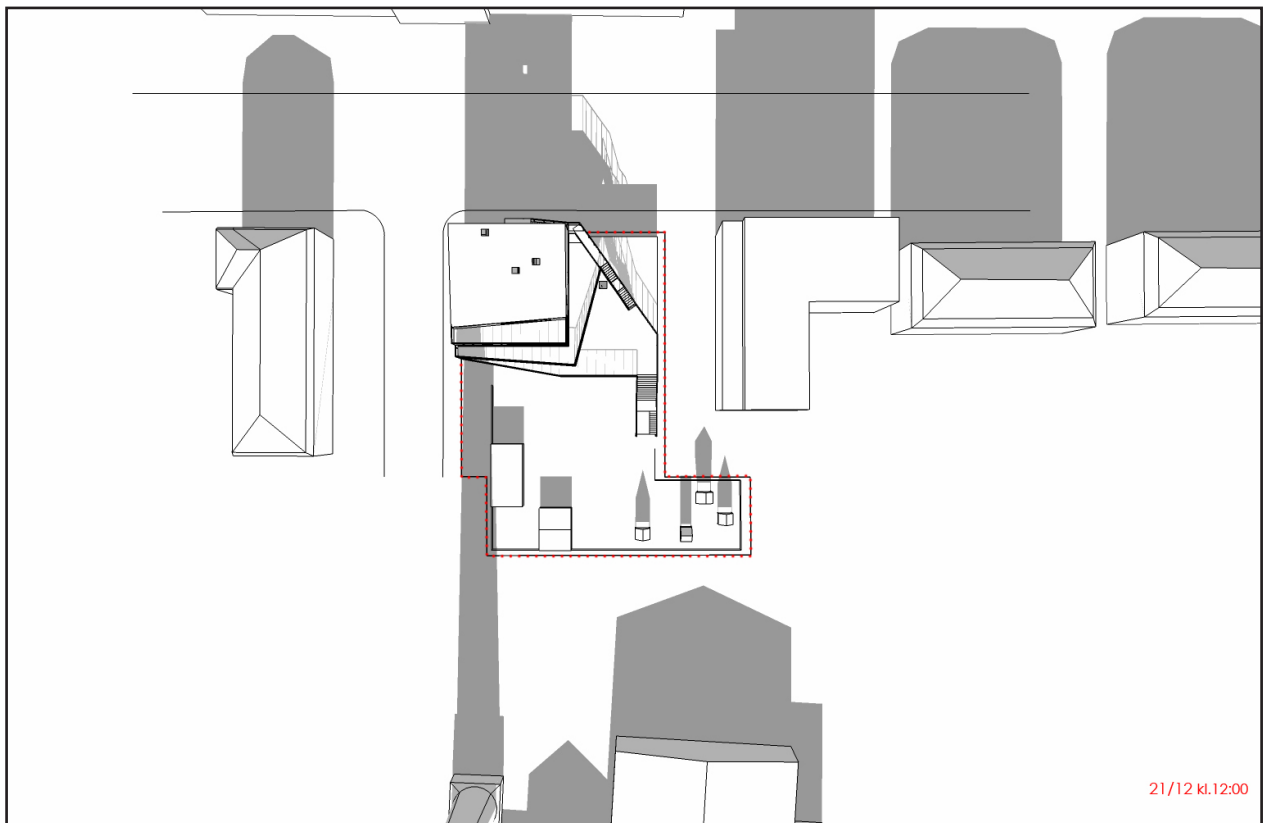
Skyggediagram 21/6 kl. 12.00



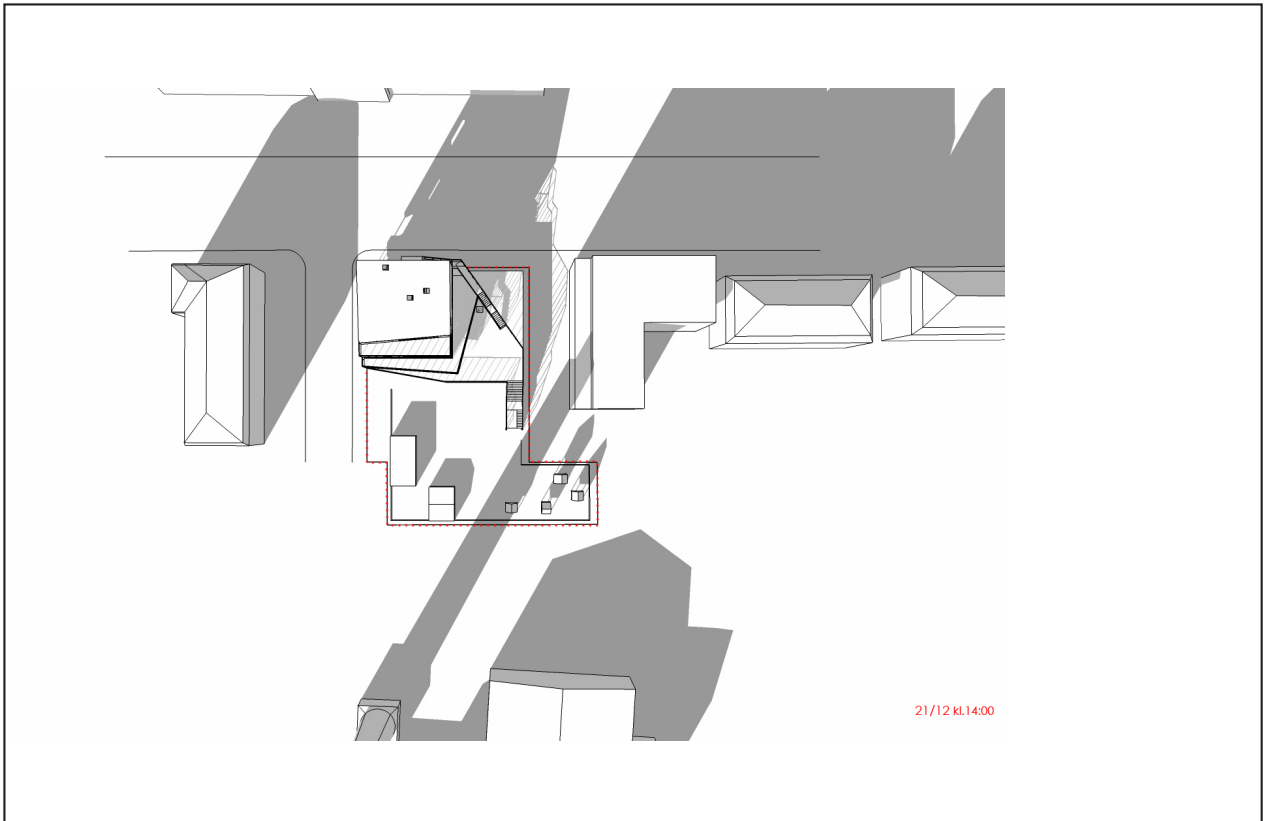
Skyggediagram 21/6 kl. 16.30



Skyggediagram 21/6 kl. 18.00



Skyggediagram 21/12 kl. 12.00



Skyggediagram 21/12 kl. 14.00

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 kommunen anvender ved byggeriet.

Urban vedvarende energi, lokal håndtering af regnvand og lokale affaldsløsninger samt bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til hhv. bygningens og områdets karakter.

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvand søges så vidt muligt nedsvivet via "porøse" belægnings samt evt. faskiner. Det er derfor tanken, at overfladebelægnings så vidt muligt skal udføres i porøse materialer.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Lokalplanområdet ligger i et område, hvor tilladelse til nedsivningsanlæg normalt ikke kan forventes.

Ved opførelsen af byggeriet, må afløbskoefficienten/befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke overstige 0,4 for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen kan dog jf. spildevandsplanen dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, udligningsbassin eller lignende). Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagfladen med fx. sedum, græs eller mos.

Genbrug af regnvand

Genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask er ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, som for eksempel daginstitutioner. Jf. Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg kapitel 2, § 4 stk. 3.

Støj

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", skal overholdes en grænseværdi for vejtrafik på maks 58 dB(L_{den}) ved facaden og på udendørs opholdsarealer.

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Nylandsvej på 65-70 dB(L_{den}). Der er i forbindelse med udarbejdelsen af projektet udarbejdet en beregning af trafikstøjen på bygningsfacaden og på udendørs arealer i den fremtidige situation. Overholdes bestemmelserne omkring bygningens placering og dens højde ud til Nylandsvej, vil bygningen skærme institutionens udearealer mod trafikstøj. I denne situation ligger støjni-

Lavenergibygningsklasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2010 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 terrænbelægnings, f.eks. asfalt, beton eller belægnings med tætte fuger, 0,8 for belægnings med grus- eller græsfuger, 0,6 for grusbelægnings, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

veauet på udendørs legearealer generelt lavere end 50 dB(L_{den}).

Placeringen af institutionens udearealer betyder, at nabobygningen øst for lokalplanområdet kan opleve støjgener. Der skal i materialevalg, belægninger og udformning af bygning, hegn og værn tænkes i at støjafskærme omgivelserne mod larm fra institutionen. Institutionen er omfattet af Miljøbeskyttelseslovens § 42.

Støjbilledet fra trafikken i området vurderes i store træk at forblive uændret.

Jordforurening

Matrikelnr. 26ep er kortlagt på vidensniveau 2 (da der er konstateret jordforurening med tungmetaller og olieforbindelser). Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse, jf. jordforureningslovens §8.

Det skal sikres, at den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer består af dokumenteret ren jord, jf. jordforureningslovens § 72. Fjernelse af jord ved bevaringsværdige træer skal ske efter nærmere aftale med Kommunalbestyrelsen. Ren overskudsjord kan genanvendes uden videre, mens genanvendelse af forurenede jord kan kræve en tilladelse efter §19 i Miljøbeskyttelsesloven.

Grundvand/drikkevand

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende mindre end 300 meter fra nærmeste indvinding til drikkevandsformål. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter, hvilket betyder, at nedrivning af overfladevand (ved f.eks. ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealer. Det vurderes derfor sammenfattende, at det planlagte nybyggeri af en daginstitution ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af grundvandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Alt spildevand udledes til offentligt kloak og renses på renseanlæg Lynetten.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Begge

har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2010

Følgende bestemmelser i retningslinjerne i Kommuneplan 2010, er relevante for lokalplanområdet:

- Der skal på kort sigt etableres ca. 300 nye daginstitutionspladser.
- Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til åbning af de kommunalt ejede institutioners og skolars ubebyggede arealer for offentligheden.
- Ved kommunalt ejede skoler og institutioner skal de ubebyggede arealer så vidt muligt være åbne for borgerens behov for bevægelse, leg og aktivitet uden for hhv. skolernes undervisningstid og institutionernes åbningstid.
- Der skal etableres parkeringspladser forbeholdt handicappede ved større rejsemål som butikker, offentlige servicefunktioner og ældreboliger.
- Nybyggeri til boliger, erhverv mv. skal opføres som mindst Lavenergibygning klasse 2015. Ved kommunale nybygninger anvendes mindst tilsvarende krav.
- Ved kommunalt byggeri og renovering inddrages energisparende tiltag, lokal håndtering af regnvand (LAR), miljøvenlige byggematerialer, sortering af affald mv.
- Grønne tage og facader skal fremmes, bl.a. når det af hensyn til det eksisterende kloaksystem vil være en fordel.
- Ved nybyggeri skal tage så vidt muligt søges etableret som grønne tage.
- Træer der er over 25 år gamle samt værdifulde træer og beplantingsstrukturer skal beskyttes.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet en del af rammeområde 4.B.7, som fastlægger anvendelsen til boligområde: etageboliger, samt rammeområde 4.O.9 der fastlægger anvendelsen til offentlige formål: kultur- og idrætsformål. For begge rammeområder gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 6 etager.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til de i Kommuneplan 2010 fastsatte rammer for anvendelse ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 5, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang

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

Byplanvedtægt og lokalplan

Området er idag omfattet af Byplanvedtægt nr. 17. Byplanvedtægt nr. 17 aflyses i sin helhed, for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Lokalplanområdet er også omfattet af Lokalplan 158 for åbning af skolers og institutioners udearealer. Bestemmelserne fra den er optaget i nærværende lokalplan.

Servitutter

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

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende 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 forurennet 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 180

for en institution på Nyelandsvej

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 offentligt formål i form af institution med tilhørende servicefunktioner.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til institutionsformål.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet, i et arkitektonisk formsprog der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre offentlig adgang til institutionens friarealer.
- at sikre gode friarealer.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matr. nr. 10bv og del af matr. nr. 26ep, alle af Frederiksberg.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Offentlige formål

3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institution og tilhørende servicefunktioner, opholdsareal og parkeringsareal.

3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at institutionens ubebyggede arealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

En tilladelse til åbning af ubebyggede arealer vil blive behandlet som en dispensation i henhold til planlovens § 19 og 20.

4.1

Udstykning, arealoverførsel og sammenlægning må kun udføres således, at fremtidige ejendomsskel følger lokalplanområdets afgrænsning.

Vejadgang

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå via stikvejen til Nyelandsvej, som vist på kortbilag 1.

Parkeringspladser

5.2

Der skal etableres mindst 5 stk. parkeringspladser.

5.3

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 1.

Handicap-parkeringspladser

5.4

Der skal etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads. Handicap-parkeringspladser skal placeres nærmest muligt hovedindgangen

Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 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

Cykelparkeringspladser

5.5

Der skal etableres mindst 18 cykelparkeringspladser.

5.6

Cykelparkeringspladser skal fortrinsvis anlægges inden for byggefeltet vist på kortbilag 1.

6. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110 for hver enkelt ejendom.

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

En ejendom svarer til en matrikel.

6.2

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 1.

Trappe til opholdsarealer må dog placeres uden for byggefelt.

6.3

Bebyggelsens facade skal flugte med facadebyggelinjen mod Nylandsvej som vist på kortbilag 1.

6.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 16 m over terræn.

Bebyggelsens højde skal overholde det skrå højdegrænseplan: $3 \text{ m} + 0,8 \times \text{afstand til naboskel}$.

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

Altanværn, hegn og lignende skal ligeledes regnes med i det skrå højdegrænseplan.

6.5

Bebyggelsens taghældning må være op til 30°.

Altaner

6.6

Mindre bygningsdele der er placeret over fortorv eller vej, må kun anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Disse må placeres ind til 1 meter fra kørebane kant eller cykelsti.

Skure og overdækninger mv.

6.7

Mindre skure, udhuse, legehuse og lignende til brug for nybebyggelsen må placeres uden for det angivne byggefelt.

Bygningens form og facader

7.1

Bygningen må kun opføres med ensidig taghældning med højeste punkt ud mod Nyelandsvej, således at bygningen flugter højdemæssigt med nabobygningerne ud til Nyelandsvej. Øvrige etager og overdækninger må opføres med fladt tag.

Institutionen må kun fremstå som en samlet bygningskrop.

Facader skal udtryksmæssigt tilpasses nabobygningerne.

Tagmaterialer og farver

7.2

Bebyggelsens tag må kun fremstå beplantet.

7.3

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

7.4

Tage må desuden anlægges som tagterresser

7.5

Der må etableres solfangere/solceller på taget.

Facadematerialer og farver

7.6

Facader må fremstå som beton beklædt med aluminium, træ eller anden mørk og let beklædning.

7.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

Vinduer og døre

7.8

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/alu. På nye tilbygninger på bebyggelsens gårdfacader må vinduer og døre udføres i træ, træ/alu eller alu.

Altanværn

7.9

Altanværn skal tilpasses facadens udtryk. Altanværn skal fungerer som støjværn og mindske indbliksgener for nabobebyggelsen.

Skure, legehuse og overdækninger mv.

7.10

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i samme materialer som bebyggelsens facader eller beplantes.

Tage må fremstå som bebyggelsens tage eller med tagpap.

Graffiti

7.11

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 7.6 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

7.12

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

7.13

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

7.14

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Antenner

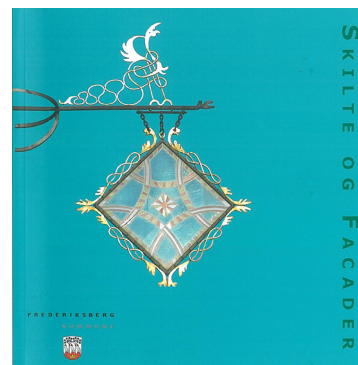
7.15

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

Parabolantener må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

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

Pjecen er offentliggjort 2003.



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

Opholds- og legearealer

8.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes til ophold, legearealer og/eller idrætsarealer.

8.2

Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage på minimum 2,5 m² kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Hegn

8.3

Hegn må opføres som trådhegn eller plankeværk. Trådhegn skal beplantes. Hegn må desuden fremstå i samme materialer som bebyggelsens facader og altanværn.

Hegn skal etableres i en højde på 180 cm.

Bevaringsværdig beplantning

8.4

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdige træer og beplantning er vist på kortbilag 1.

Belægninger

8.5

Belægninger må udføres i græs, træ, grus, sand, fliser lagt i grus og nedsivningsegnet asfalt.

Desuden må mindre partier etableres i gummi eller kunstgræs.

Affaldshåndtering

8.6

Inventar til affaldshåndtering skal placeres ud til stikvejen til Nylandsvej.

Inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Kommuneplan 2010

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.

Bevaringsværdig beplantning skal beskyttes under byggeri. En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at bæredygtige løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedsivning af regnvand.

Bløde belægninger vil også reducere støj fra institutionen.

Afskærmning mod støj

8.7

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

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

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

9. Miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

9.1

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

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

9.2

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 40 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

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

Byplanvedtægt nr. 17

11.1

Byplanvedtægt nr. 17 , tinglyst 26.11.1965 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 10bv, og en del af matr. nr. 26ep

Private servitutter

11.2

De i servitutrederegørelsen, bilag 2, beskrevne 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 retsvirkninger) bortfalder private tilstandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

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

Kollektiv varmforsyning

12.1

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

Støj

12.2

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

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

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

12.3

Der skal været etableret støjskærmningsforanstaltninger i henhold til § 8.7.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.6.

Parkering

12.5

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 5.2, § 5.3, § 5.4, § 5.5 og § 5.6.

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

Opholdsarealer

12.6

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 8.1 og § 8.2.

13. 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>Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.</p> <p>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.</p>

14. Vedtagelse	bemærkninger
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 18. marts 2013	

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



- ● ● Grænse for lokalplanen
- Matrikel
- Byggefelt
- - Påbudt facadelinje
- Opholdsareal
- Bevaringsværdig beplantning
- Parkering biler

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



LOKALPLAN 180

Kortbilag 1 1:200

By- og Miljøområdet

30.8.2012

Bilag 2 Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 10bv og 26ep A + B af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt nr.	Dato	Omhandlende
911588-02	05/02 1892	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
911589-02	01/06 1961	Byggelinie
3782-02	26/11 1965	Byplanvedtægt, tillægstekst
906776-02	01/06 1900	Dokument om bebyggelse, benyttelse mv., vedligeholdelse, afgivelse af arealer, forhaver samt vejafgifter
6504-02	18/02 1994	Byplanvedtægt nr. 17

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.

