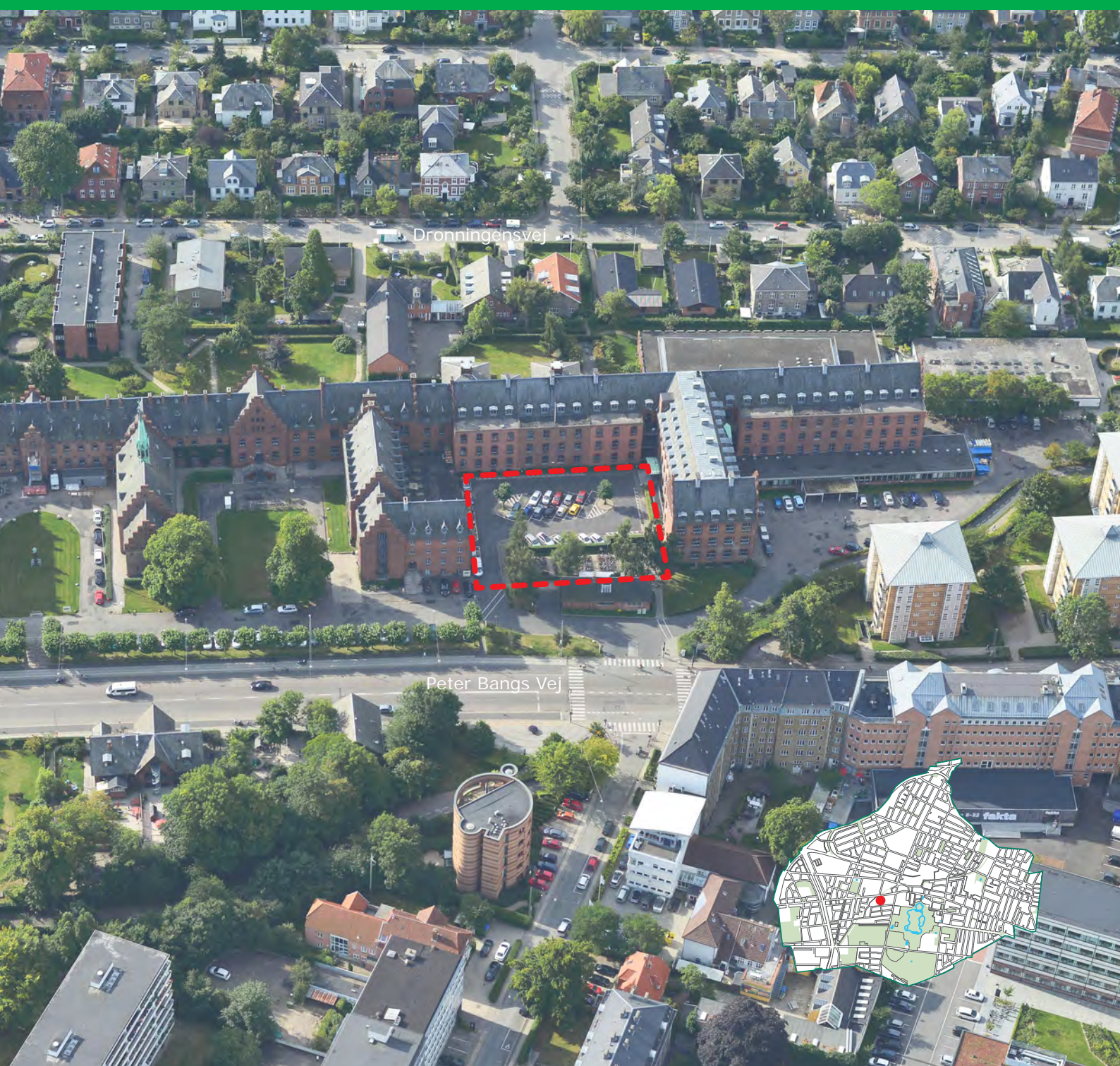




# Lokalplan 197

for et sundhedshus ved Diakonissestiftelsen





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

September 2015

# Lokalplan 197 for et sundhedshus ved Diakonissestiftelsen

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	7
Lokalplanens indhold .....	7
Klima- og Miljøforhold .....	14
Forhold til til anden planlægning .....	16
BESTEMMELSER .....	19
Lokalplanens formål.....	19
Områdets afgrænsning .....	19
Områdets anvendelse .....	19
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	20
Bebyggelsens omfang og placering .....	20
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	20
Ubebyggede arealer.....	22
Klima- og miljøforhold.....	23
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	23
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	23
Forudsætninger for ibrugtagning .....	24
Retsvirkninger .....	25
Vedtagelse .....	25
Bilag.....	27

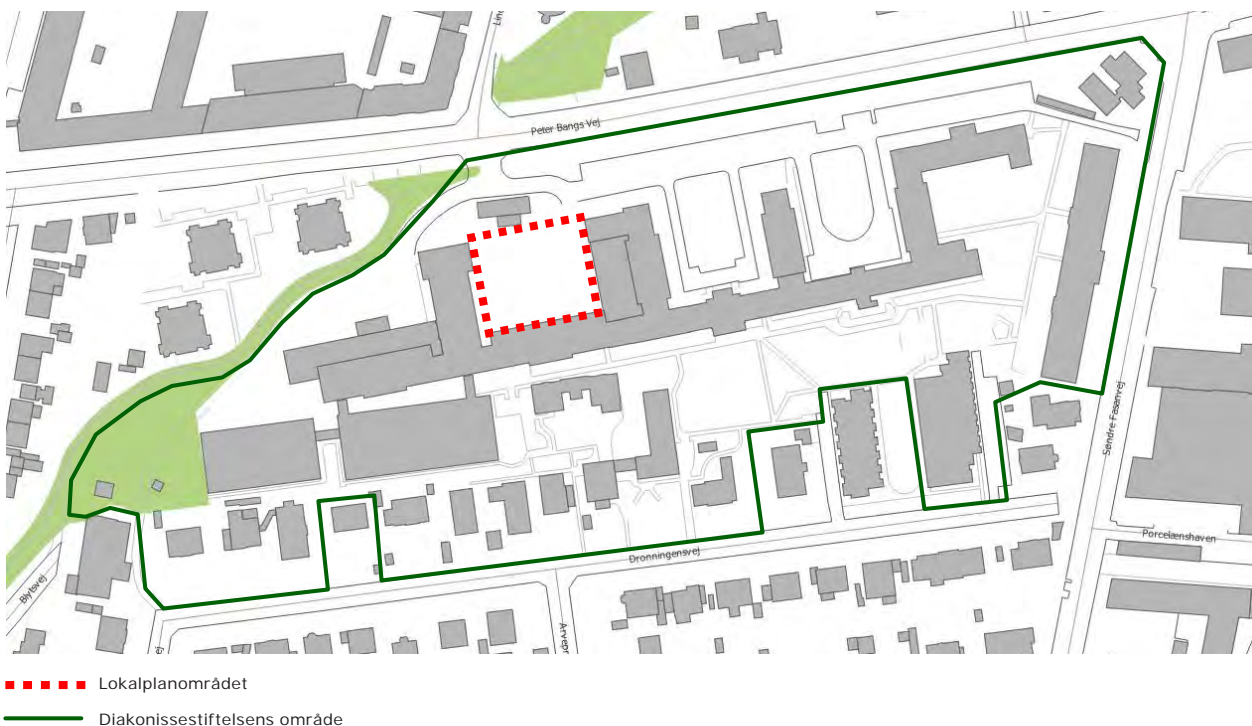


# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 197 endeligt.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE



### Stedets karakter

Lokalplanområdet er del af Diakonissestiftelsen, der ligger mellem Peter Bangs Vej, Søndre Fasanvej, Dronningensvej og Den Grønne Sti mod vest.

Diakonissestiftelsens bygninger, der er opført i flere etaper fra 1876 frem til 1970'erne, indeholder bl.a. Emmauskirken, undervisningslokaler, børneinstitutioner, speciallægecenter, alderdomshjem og hospice. Den mest bemærkelsesværdige del af bebyggelsen er hovedbygningen, der med sin sammenhængende bygningsstruktur har karakter af herregård. Bygningens høje detaljeringsgrad med kamtakker sætter samtidig et religiøst præg på stedet.

Den samlede hovedbygning er udpeget som bevaringsværdig, men trænger til en betydelig modernisering og et vedligeholdelsesmæssigt løft. En del af de nyere bygninger, der er opført i 70'erne, er ligeledes nedslidte, og de ældre villaer, der nu anvendes som bofællesskaber, er ikke længere velegnede til deres formål.



Diakonissestiftelsen

Frem til midten af 1980'erne var der hospitalsdrift på Diakonissestiftelsen samt uddannelse af sygeplejersker. Sygeplejerskeuddannelsen er i dag blevet suppleret med nye uddannelser indenfor sundhed, omsorg og kirkeligt/diakonalt arbejde. Sammen med områdets andre organisationer, institutioner, private og frivillige aktører, er der i dag et sammensurium af forskellige aktiviteter, der er centreret omkring sundhed, omsorg og uddannelse.

### Kulturmiljø

Lokalplanområdet er del af kulturmiljøet 2.1 - villakvarteret der strækker sig mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej. I Kommuneplan 2013 beskrives området således (uddrag):

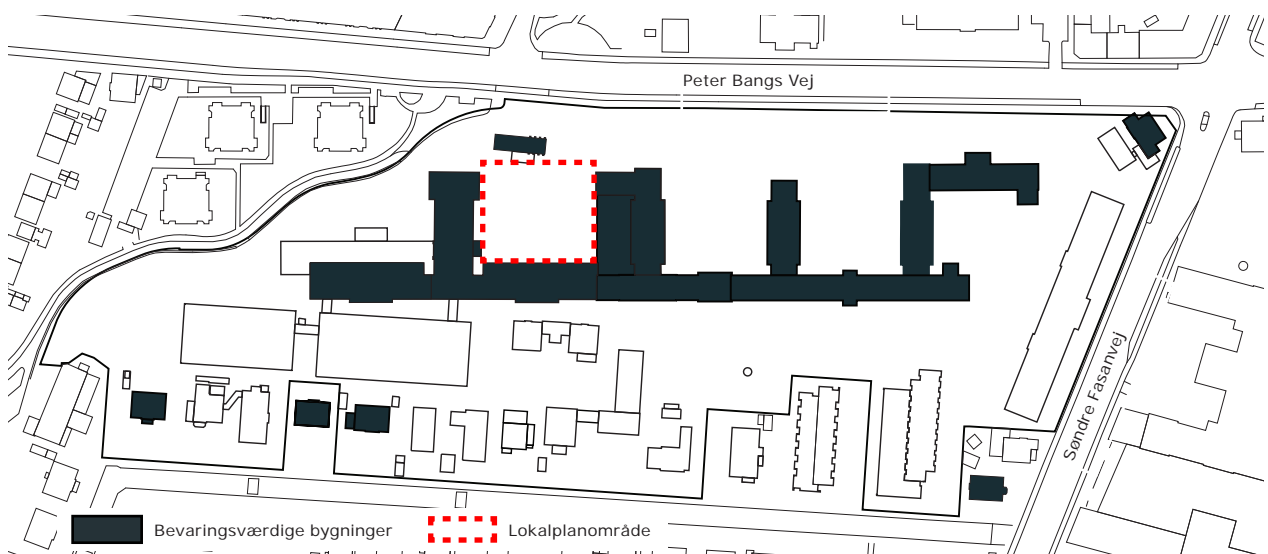
”Karakteristiske bebyggelser er Diakonissestiftelsens store institutionskompleks (1876 – 1920), det karakteristiske kulisseyggeri med storgårdskarréer ved Peter Bangs Vej (fra 1920'erne) og forskudte blokke (1930' – og 1940'erne) længere ude til Peter Bangs Vej, og den vidtstrakte villabebyggelse syd for Peter Bangs Vej med Dalgas Boulevard, Hoffmeyersvej og Kronprinsensvej/Troels-Lunds Vej som de gennemgående hovedstrøg”.

For disse bebyggelser gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2013.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige karakteristiske hovedtræk.

### Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet i sig selv omfatter ikke bevaringsværdig bebyggelse, men ligger mellem bevaringsværdige bygninger. De bevaringsværdige bygninger i nærområdet er vist på figuren herunder.



Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2013. 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.

### **Skiltning**

Frederiksberg Kommune har udarbejdet en vejledning som inspiration til udformning af facader og skilte under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Skilte- og facadepladen "Din Facade" kan findes på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

### **BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN**

Diakonissestiftelsen fik i foråret 2012 udarbejdet en udviklingsstrategi for stiftelsens fremtidige udvikling. På baggrund af "Udviklingsplan 2020 – helhedsplan for Diakonissestiftelsen" blev Lokalplan 171 for Diakonissestiftelsens område udarbejdet og vedtaget i juni 2014.

Diakonissestiftelsen ønsker med udviklingsplanen at skabe et grundlag for fortsat at kunne levere uddannelser, omsorg og pleje til børn, ældre og udsatte ved modernisering og fornyelse af stiftelsens område. Et vigtigt element i strategien er etableringen af et sundhedshus.

Samtidig med udarbejdelsen af Lokalplan 171 blev der afholdt en arkitektkonkurrence for det nye sundhedshus, og der var på det givende tidspunkt ikke kendskab nok til projektet til at indarbejde det i lokalplanen. Konkurrencen blev afgjort ultimo marts 2014 og efterfølgende har Diakonissestiftelsen henvendt sig til Frederiksberg Kommune med et ønske om en lokalplan, der muliggør opførelsen af vinderprojektet.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af et sundhedshus, der er en essentiel del af udviklingsplanen for Diakonissestiftelsens område. Lokalplanområdet er en mindre del af Diakonissestiftelsens område - der som helhed er lokalplanlagt i forbindelse med Lokalplan 171. Lokalplan 197 beskriver kun sundhedshuset, mens al anvendelse (herunder trafik, parkering, udearealer og andet relateret til Diakonissestiftelsens område) er fastlagt i Lokalplan 171. Lokalplan 197 skal derfor ses i sammenhæng med Lokalplan 171.

Bebyggelsen på 4 etager og 5.500 m<sup>2</sup> følger kommuneplanens rammen på max. 7 etager og en bebyggelsesprocent på 130. Rammen er gældende for hele Diakonissens område. Til bygningen hører 2 kælderetager.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2013, 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.



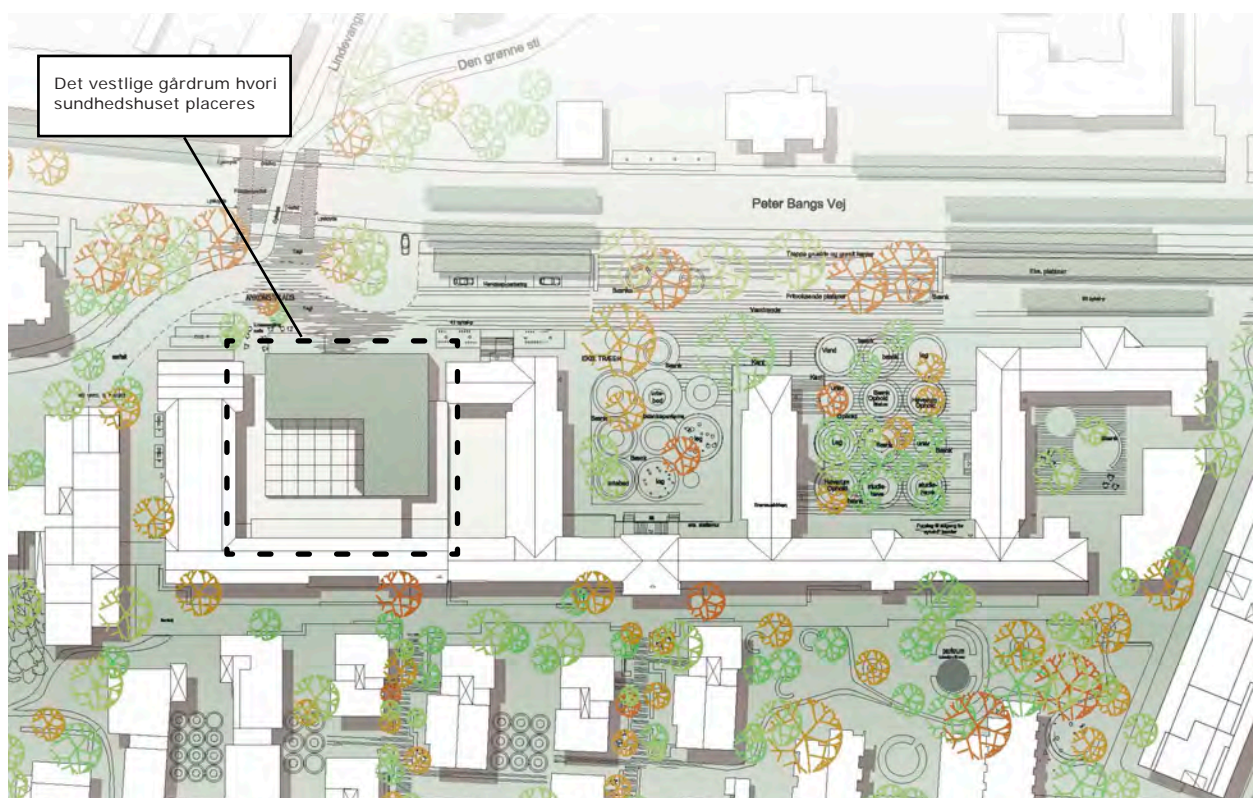
Det nye sundhedshus er Diakonissestiftelsens nye ansigt udadtil. Bygningen bliver den nye hovedindgang samt den samlende enhed, hvori alle områdets interessenter, aktiviteter og funktioner mødes.

### Placering

Den nye bygning placeres ved Peter Bangs Vej i det vestlige gårdrum – et gårdrum der opstår mellem fløjene på Diakonissens hovedbygning (se situationsplan herunder). Udgangspunktet for konkurrencen for sundhedshuset har været at skabe fornyelse med respekt for historien. Vinderprojektet forholder sig til de eksisterende bygninger ved at tilpasse sig i højden, og ved – visuelt – at holde afstand fra de eksisterende bygningsfacader. Samtidig er sundhedshuset fremrykket således, at dets facade tager afsæt i hovedbygningens fremspring, men på samme tid markerer sig tydeligt i gadebilledet.

### Arkitektur

På ydersiden tilpasser projektet sig den eksisterende kontekst – det forholder sig bl.a. ved at underligge sig de eksisterende bygningers højde og indpasse sig mellem de relative lukkede teglfacade – men indvendigt åbner huset sig i et gennemgående atrium, og der skabes en lys og luftig indretning. For at skabe sammenhæng mellem nyt og eksisterende forbindes sundhedshuset med de historiske bygninger via en glasoverdækning og med gangbroer på 1. og 2. sal. Overgangen mellem den nye og de gamle bygninger fremstår let, og derved synes det nye sundhedshus at holde en respektfuld afstand til det eksisterende.







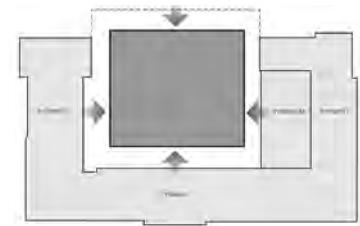
Sundhedshuset facade vil fremstå foranderlig og får en særlig karakter om aftenen, når huset bliver belyst indefra. Set fra Peter Bangs Vej.

Projektets facade er todelt; husets stueetage består primært af en glasfacade, der mod Peter Bangs Vej sørger for god kontakt til den omkringliggende by. Bygningens offentlige funktion understøttes af den transparente facade, der inviterer både brugere og gæster indenfor. Som modstykke til den åbne stueetage, er 1. til 3. sal mere lukket, og forholder sig til de eksisterende facader i rød tegl. Bygningens facade udgøres af en glasklimaskærm, hvorpå en pixeleret yderskærm er monteret. Den ydre skærm sørger for afskærmning til de bagvedliggende lokaler samtidig med, at den tillader lys og udsyn. Om aftenen vil bygningens karakter ændre sig, da lyset inde fra huset filtreres ud gennem facadens trækrone-pixelering, og bygningen vil fremstå 'lysende' - som vist på ovenstående illustration. På grund af den pixelerede facade, vil bygningen opleves foranderlig når man bevæger sig omkring den. Facadens åben/lukkethed afhænger af, hvorfra man beskuer den (se bilag 4), og dybdevirkningen vil ligeledes synes foranderlig afhængig af beskuervinkel og lysets gang hen over bygningen i løbet af dagen.

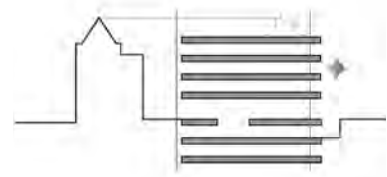
Den ydre facadeskærm fremstår i anodiseret aluminium, der i sin brunlige nuance tilpasser sig de eksisterende bygninger, hvis farveholdning består af teglstens varme rødbrune nuancer. Materialets kemiske behandling sørger for at gengive lyset på en naturlig måde, og giver bygningen et farvespil, selvom kun en enkel farvenuance er anvendt.

Facaden giver området en tydelig og letgenkendelig identitet, samtidig med at den poetisk indpasser sig i den historiske kontekst.

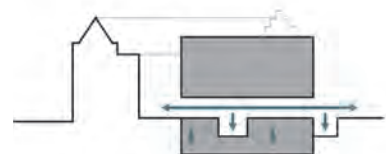
For at sørge for gunstige lysforhold i projektets underetage er der foran bygningen, på hver side af indgangen, etableret to



Projektet holder en respektfuld afstand til de eksisterende bygninger.



Projektet tilpasser sig hovedbygningen i højden, og synliggør sig i gadebilledet ved at trække bygningsvolumet en smule frem.



En åben, transparent stueetage skaber kontakt til omgivelserne og sammen med lysgårde, sikres dagslyset.

lysgårde således, at daglys trækkes ned i de underliggende lokaler (se illustration af underetagen/lysgård på s. 12).

### **Anvendelse**

Den nye bygning, atriet og en del af den eksisterende hovedbygning danner den helhed, der bliver til sundhedshuset (se tværsnit af hele sundhedshuset på s. 12). Huset vil blive tilknyttet sundhedsfaglige funktioner – nye såvel som allerede eksisterende funktioner. Der vil bl.a. blive etableret et speciallægecenter, faciliteter til motion og bevægelse samt rådgivning. De sundhedsfaglige uddannelser og hjemmeplejen vil få nye lokaler, og der bliver plads til, at patientforeninger kan flytte ind. Derudover kan bygningen rumme sundhedsfaglige udstillinger og konferencer samt café og detailhandel, og vil indgå i det daglige sociale liv for Diakonissestiftelsens brugere, beboere og gæster.

### **Opholdsareal**

Opholdsarealer til sundhedshuset vil blive etableret som en del af den grønne struktur på Diakonissestiftelsens område og er beskrevet i Lokalplan 171 (Der er ligeledes udarbejdet et byrumskatalog, der er at finde som bilag til Lokalplan 171). Foran bygningen er der planlagt et ankomstareal med plads til ophold og udeservering fra café. Fra hovedindgangen og frem mod Peter Bangs Vej vil en gennemgående belægning strække sig fra ankomstareal hen over kørebanen, der herved signalerer, at færdsel forgår på de bløde trafikanters præmisser.

### **Trafik og parkering**

Udbygningen af Diakonissestiftelsen vil betyde en større trafikmængde, og det vil være mærkbart for trafikafviklingen på Peter Bangs Vej. Trafik til sundhedshuset får adgang fra Peter Bangs Vej. Al trafikafvikling samt parkering er bestemt i Lokalplan 171.





Sundhedshuset facade mod Peter Bangs Vej i dagslys



Det indre atrium og overgangen til den eksisterende bygning



Bygningens nordfacade mod Peter Bangs Vej





Tværsnit gennem sundhedshuset der viser sammenhæng mellem ny og eksisterende bygning



Bevægelsessal i underetagen med åben gårdhave/lysgård

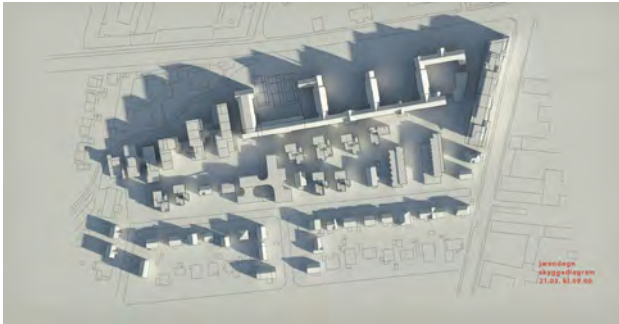
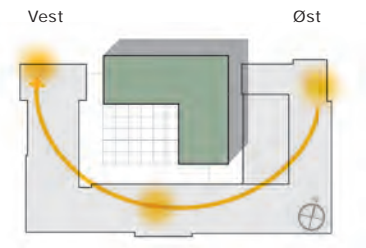


Den pixelerede facade sørger for både afskærmning og udsyn - her set indefra



## Bebyggelsens skyggevirkning

På baggrund af de udarbejdede skyggediagrammer for Lokalplan 171, som kan ses herunder (og i større format i Lokalplan 171), vurderes det, at sundhedshuset ikke vil kaste væsentlig skygge på andre bygninger og udearealer. Dette skyldes bygningens placering i et gårdrum omgivet af eksisterende bygninger, bygningens sammenbygning med det eksisterende og bygningens højde, der ikke overstiger hovedbygningens højde.



Jævnøgn 21.03 kl. 09.00



Jævnøgn 21.03 kl. 12.00



Jævnøgn 21.03 kl. 16.00



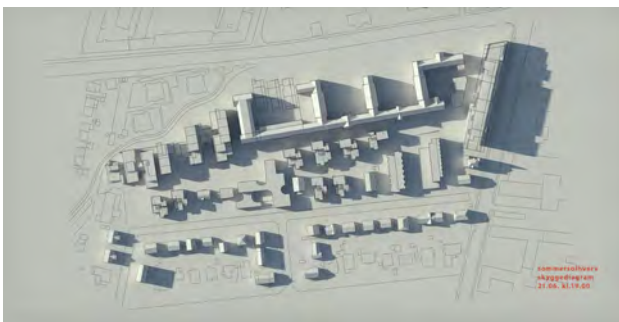
Sommersølv 21.06 kl. 09.00



Sommersølv 21.06 kl. 12.00



Sommersølv 21.06 kl. 16.00



Sommersølv 21.06 kl. 19.00

## KLIMA- OG MILJØFORHOLD

### Bæredygtigt byggeri

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

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

Projektet er planlagt som lavenergibyggeri og opfylder kravet til Lavenergiklasse 2020. Diakonissestiftelsen forventer ydermere at få sundhedshuset DGNB-guldcertificeret. En optimeret klimaskærm sikrer en større miljømæssig og økonomisk bæredygtighed, da transmissionarealerne bliver reduceret i atriet. Projektet indeholder et solcelleanlæg på ca. 150 m<sup>2</sup>.

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

DGNB er den officielle bæredygtigheds-certificering i Danmark.

DGNB analysen giver en målbar vurdering af hele bygningens livscyklus ud fra en miljømæssig, social og økonomisk dimension.

### Lokal håndtering af regnvand

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor vi arbejder målrettet med klimatilpasning, så vi bedre kan håndtere klimaudfordringer.

Der er vedtaget principper for lokal afledning af regnvand for hele Diakonissestiftelsens område i lokalplan 171. I dag er andelen af befæstede arealer på Diakonissenstiftelsen ca. 65 %. Selvom der opføres nyt byggeri øges denne andel ikke for Diakonissestiftelsens samlede areal.

Projektet anlægges med sedumtag, hvor det er muligt, og aflaster derved afløbssystemet.

### Støj

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Peter Bangs Vej på op til ca. 70 db (L<sub>den</sub>), hvilket er over den vejledende grænseværdi på 58 db. Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger i form af støjrunder etc.

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

### Jordforurening

Området er ikke kortlagt som forurenede i henhold til lov om forurenede jord og der er ikke kendskab til forurening. Bortskaffelse af overskudsjord (byjord) skal anmeldes til kommunen og bortskaffes til godkendt modtageanlæg.

### **Grundvand- og spildevandsforhold**

Området er beliggende i et område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området må den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes.

Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Dæklaget (lerlag) er generelt 10-20 meter tykt. Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til lov om forurennet jord. Der anvendes ikke pesticider i området.

Al nedsivning kræver forudgående tilladelse fra Frederiksberg Kommune. Såfremt regnvand ikke er egnet til nedsivning, skal det ledes til kloak. Alt egentlig spildevand ledes til kloak og herfra videre til renseanlæg Lynetten.

Lokalplanens anvendelse som sundhedshus mv. vurderes således ikke at give anledning til en øget risiko overfor grundvandsressourcen. For beskrivelse af forholdene i de omkringliggende områder henvises til lokalplan 171.

### **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.

### **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 de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere af Diakonissestiftelsens funktioner. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse med mulighed for kildesortering.

## **FORHOLD TIL 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 3. juli 2013). 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**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 2.C.2, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af sundheds-, uddannelses-, og børneinstitutioner, caféer og restauranter, kulturelle aktiviteter, kontor- og serviceerhverv, idræts- og bevægelsesaktiviteter, boligbebyggelse i form af etageboliger og tæt-lav til ældre- og kollegieboliger, hotel og detailhandel i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

Den maksimale bebyggelsesprocent for rammeområdet er 130 og det maksimale antal etager er 7.

Lokalplanområdet er udpeget som stationsnært kerneområde.

#### **Detailhandelsstruktur**

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområde ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg.

Diakonissestiftelsens område er udpeget som bymidte. Til lokalplanområdet udlægges 400 m<sup>2</sup> til detailhandel - til dagligvare- og udvalgsbutikker.

#### **Redegørelse for detailhandel**

Lokalplanen udlægger et mindre antal m<sup>2</sup> til detailhandel i tilknytning til Diakonissestiftelsens funktioner. Der forventes etablering af et apotek og en kiosk. Det vurderes, at det er sundhedshuset eksisterende brugere, der primært vil benytte den kommende detailhandel. Det vurderes derfor, at detailhandelen ikke vil have nogen påvirkning på detailhandelsstrukturen og trafikbelastningen i området.



## **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

## **Byplanvedtægt og lokalplan**

Området er idag omfattet af Byplanvedtægt nr. 19. Byplanvedtægt nr. 19 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Lokalplanområdet er også omfattet af Lokalplan 171 - for Diakonissestiftelsen, og denne opretholdes.

## **Servitutter**

Servitutter bliver håndteret i Lokalplan 171.

## **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**

Der er udarbejdet en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet i Fund og Fortidsminder, Kulturstyrelsens database over arkæologiske fund i Danmark, samt Københavns Museums Topografiske Arkiv.

Den arkivalske kontrol har ikke afsløret kendte, arkæologiske fund på de berørte matrikler. Dette betyder dog ikke, at der ikke potentielt kan forefindes arkæologiske levninger ved mulige, kommende anlægsarbejder på grundene

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, lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014) 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.



# LOKALPLAN 197

## for et sundhedshus ved Diakonissestiftelsen

### BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### 1. Lokalplanens formål

#### bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner indenfor sundhed og velfærd, herunder sundheds- og uddannelsesinstitutioner, showroom, kontor, serviceerhverv, værksteder og bevægelsesrum samt café og detailhandel.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til sundhedsfaglige funktioner.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre et kvalitativt samspil med eksisterende bevaringsværdige bygninger og sikre at sammenbygningen med disse foregår med respekt for de historiske bygningers udtryk.

#### 2. Områdets afgrænsning

#### bemærkninger

##### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter matrikelnummer 35i af Frederiksberg samt alle parceller og ejerlejligheder der efter d. 17.12.2014 udstykkes og opdeles fra denne.

Lokalplanområdet udgør delområde 6 i lokalplan 171.

#### 3. Områdets anvendelse

#### bemærkninger

##### Blandede byfunktioner

##### 3.1

Området skal anvendes til funktioner med en sundhedsfaglig tilknytning, herunder undervisning og forskning, sundhedsinstitutioner, klinikker, laboratorier, showrooms, udstillings- og konferencelokaler, kulturelle aktiviteter, genoptræning og bevægelsesaktiviteter, kontor og serviceerhverv, detailhandel, værksteder, cafeer og restauranter, og lignende funktioner.

Stueetagen skal anvendes til udadvendte funktioner som reception, cafe, restaurant, udstilling, detailhandel mv. Kælderetagen skal benyttes til funktioner og aktiviteter, der har mindre behov for dagslys, som teknik, depot, røntgenafdeling, omklædning mv.

### **Detailhandel**

#### 3.2

Det samlede bruttoetageareal til butikker indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

#### 3.3

Dagligvare- og udvalgsbutikker skal have relevans til sundhedshuset og Diakonissestiftelsen.

#### 3.4

Bruttoarealet for den enkelte butik må ikke overstige 400 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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

## **bemærkninger**

### 4.1

Bestemmelser vedr. vej-, sti og parkeringsforhold er vedtaget i lokalplan 171.

## **5. Bebyggelsens omfang og placering**

## **bemærkninger**

### 5.1

Der må højst opføres 5.500m<sup>2</sup> etageareal.

### 5.2

Bebyggelsen må højst opføres i 4 etager og ikke overskride de eksisterende nabobygningers tagryg.

### 5.3

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag 2.

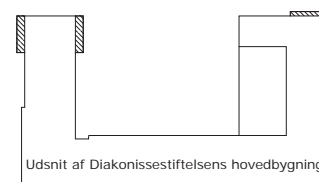
## **6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

## **bemærkninger**

### **Ny bebyggelse**

#### 6.1

Ny bebyggelse skal tilpasse sig de omgivende bygningers højde og fremspring.



 Eksempler på bygningsfremspring



## Bygningens form og facader

### 6.2

Facaden i stueetagen mod Peter Bangs Vej, skal fremstå i klart glas, med undtagelse af mindre partier.

### 6.3

Facaden, fra 1. til 3. sal, skal fremstå som en dobbelfacade bestående af en klimaskærm i overvejende klart glas samt en ydre skærm, der skal fremstå 'pixeleret' (lukkede og åbne felter) - i princippet som vist på bilag 3.

### 6.4

Facaden, fra 1. til 3. sal, skal fremstå semitransparent og foranderlig i sin åben/lukkethed, når bygningen anskues fra forskellige vinkler - som vist på bilag 4.

### 6.5

Der skal i facadens ydre skærm (fra 1. til 3. sal) opstå en dybdevirkning som følge af konstruktionsmetoden. Se illustration til højre. Perforerede plader er ikke tilladt.

### 6.6

Facadekonstruktionen, både den ydre skærm, den indre klimaskærm og forholdet mellem dem, skal fremstå i et let og enkelt udtryk.

### 6.7

Solafskærmning m.m. skal ensartes. Disse skal placeres indvendigt.

### 6.8

Facaden, fra 1. til 3. sal, skal fremstå som en samlet skærm (hvor mønsteret i den ydre skærm ikke brydes), både i dagslys og i mørke. Der må ikke etableres markant synlige etagedæk, der ændrer facadens samlede udtryk - som vist bilag 5.

### 6.9

Facadens ydre skærm skal fortsætte over bygningens tagkonstruktion (uden at overskride de eksisterende bygningers tagryg). Således at tekniske installationer, ventilation, elevator-tårne, solceller mv. ikke er synlige fra terræn.

### 6.10

Overgange mellem nye og eksisterende bygninger skal fremstå let i konstruktionen og i klart glas således at ny bebyggelse visuelt fritligger sig eksisterende bebyggelse.

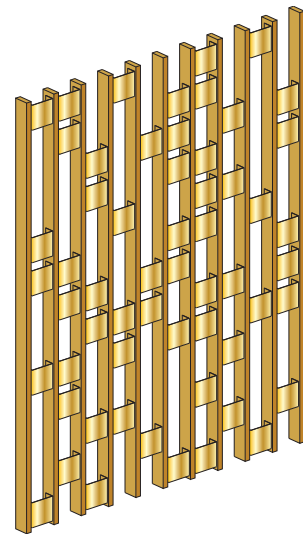


Illustration af den ydre facades konstruktion.

Sundhedshusets facade skal generelt fremstå som en samlet skærm, der ikke forstyrres af synlige etagedæk, store skilte, solafskærmning m.m. Facadens dobbeltkonstruktion (indre klimaskærm og ydre metalskærm) skal konstrueres således at udtrykket bliver let og enkelt. Den dybdevirkning der opstår som følge af dobbelfacaden og den ydre skærms konstruktion, ønskes bibeholdt. Konstruktion princippet skal ligeledes opretholdes, da et ønsket skyggespil opstår heraf.

## **Tagmaterialer og farver**

6.11

Der kan etableres solceller på taget. Disse må ikke være synlige fra terræn.

6.12

På tagfladen skal der etableres grønt tag, hvor taget er fladt.

## **Facadematerialer og farver**

6.13

Den ydre facadeskærm fra 1. til 3. sal skal bestå af anodiseret aluminium (eller tilsvarende), i en brunlig nuance der giver et farvespil i facaden, og reflekterer lyset på en naturlig måde.

## **Skilte og reklamer**

6.14

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

6.15

Skiltning skal placeres som bogstaver på butiksvinduerne og som mindre skilte.

6.16

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

6.17

Skilte/bogstaver må ikke placeres højere end stuetagen, dog kan firma navn/logo placeres højere på facaden.

6.18

Skiltning skal samordnes for alle virksomheder i bygningen.

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

## **7. Ubebyggede arealer**

## **bemærkninger**

### **Opholds- og legearealer**

7.1

Bestemmelser vedr. opholds- og legearealer er fastsat i lokalplan 171.

## Affaldshåndtering

### 7.2

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

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere af Diakonissestiftelsens funktioner.

Inventar til affaldshåndtering skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse. Hvis dette placeres på grønne arealer, skal det gives en udformning og placeres/afskærmes, så det grønne præg fastholdes.

## Afskærmning mod støj

### 7.3

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

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

## 8. Klima- og miljøforhold

## bemærkninger

### Befæstelsesgrad

#### 8.1

Bestemmelser vedr. befæstelsesgrad er fastsat i lokalplan 171.

## 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

### Byplanvedtægt nr. 19

#### 10.1

Byplanvedtægt nr. 19, tinglyst 31.10.1967 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 35i.

## **Private servitutter**

10.2

Servitutter bliver håndteret i Lokalplan 171.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirkninger) bortfalder private tiltandsservitutter, 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

Der skal være etableret støjskærmningsforanstaltninger i henhold til § 7.3

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

### **Affaldshåndtering**

11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.2

### **Ophold**

11.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1

### **Parkering**

11.4

Der skal være etableret parkering i henhold til § 4.1



## 12. Retsvirkninger

## bemærkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

## 13. Vedtagelse

## bemærkninger

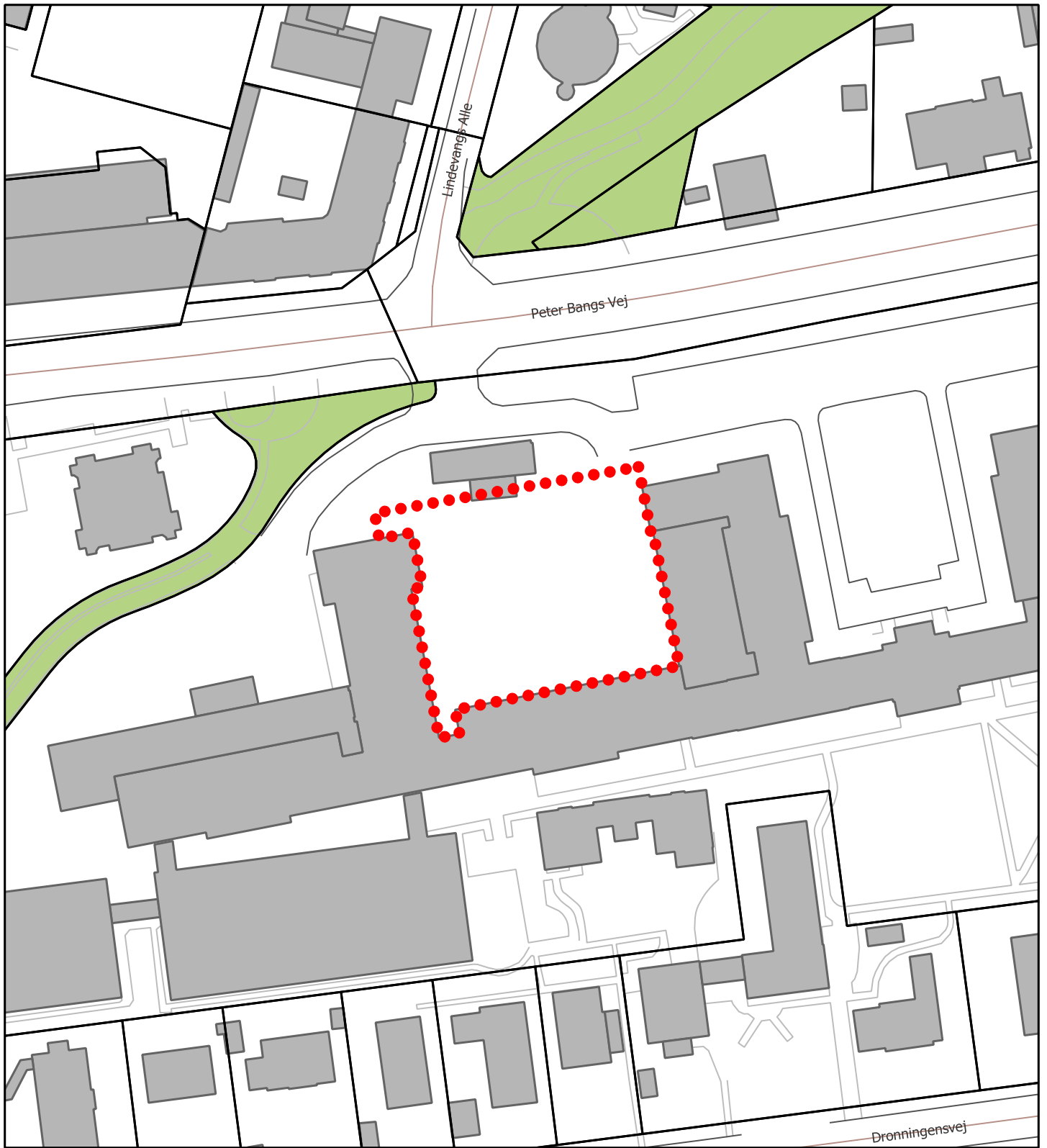
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 31. august 2015

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør





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

K O M M U N E



 Lokalplanområde

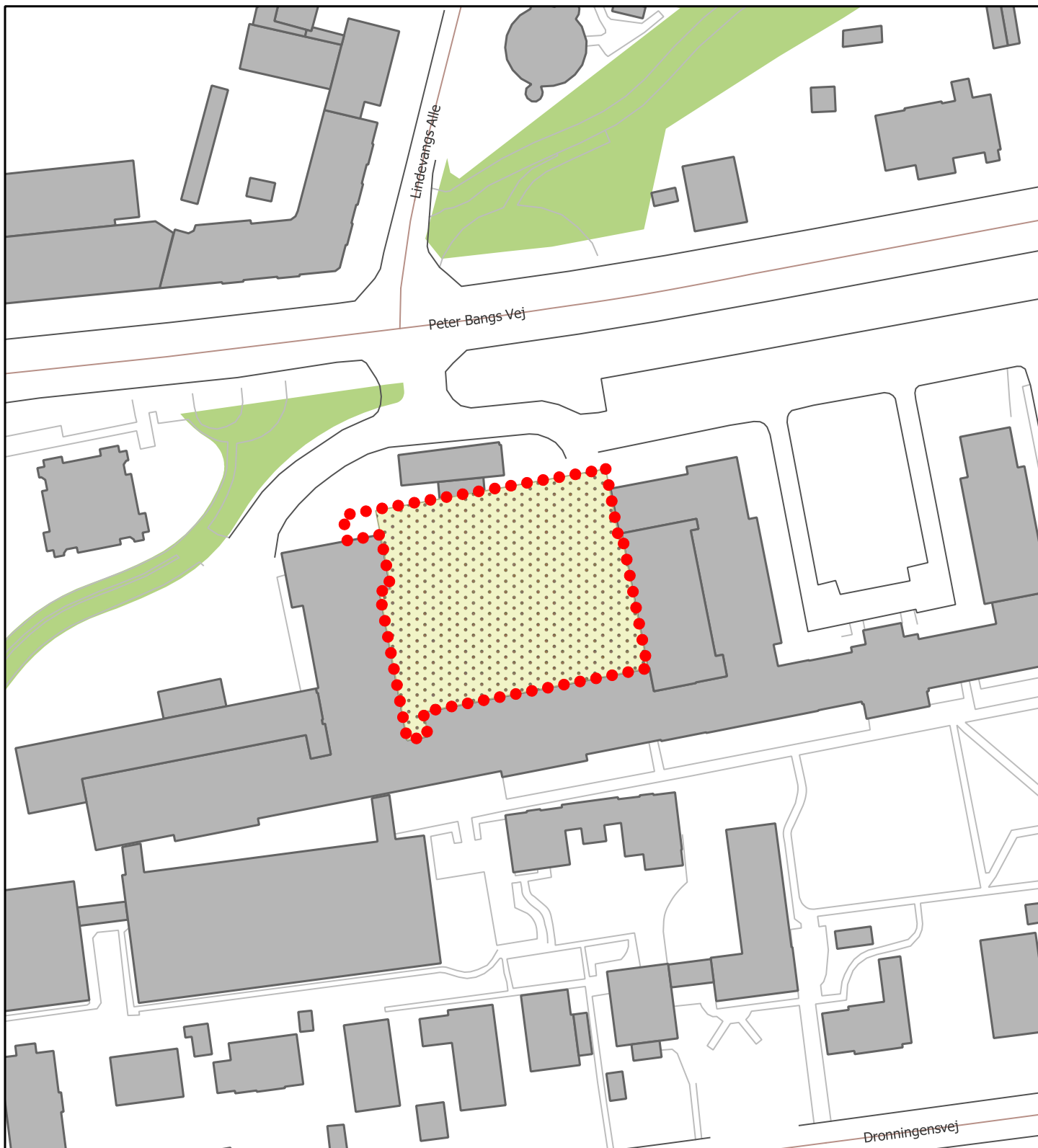
0 25 50 m

 Matrikel

## LOKALPLAN 197

Kortbilag 1

1:1.000




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

**K O M M U N E**



 Lokalplanområde

0 25 50 m

 Byggefelt

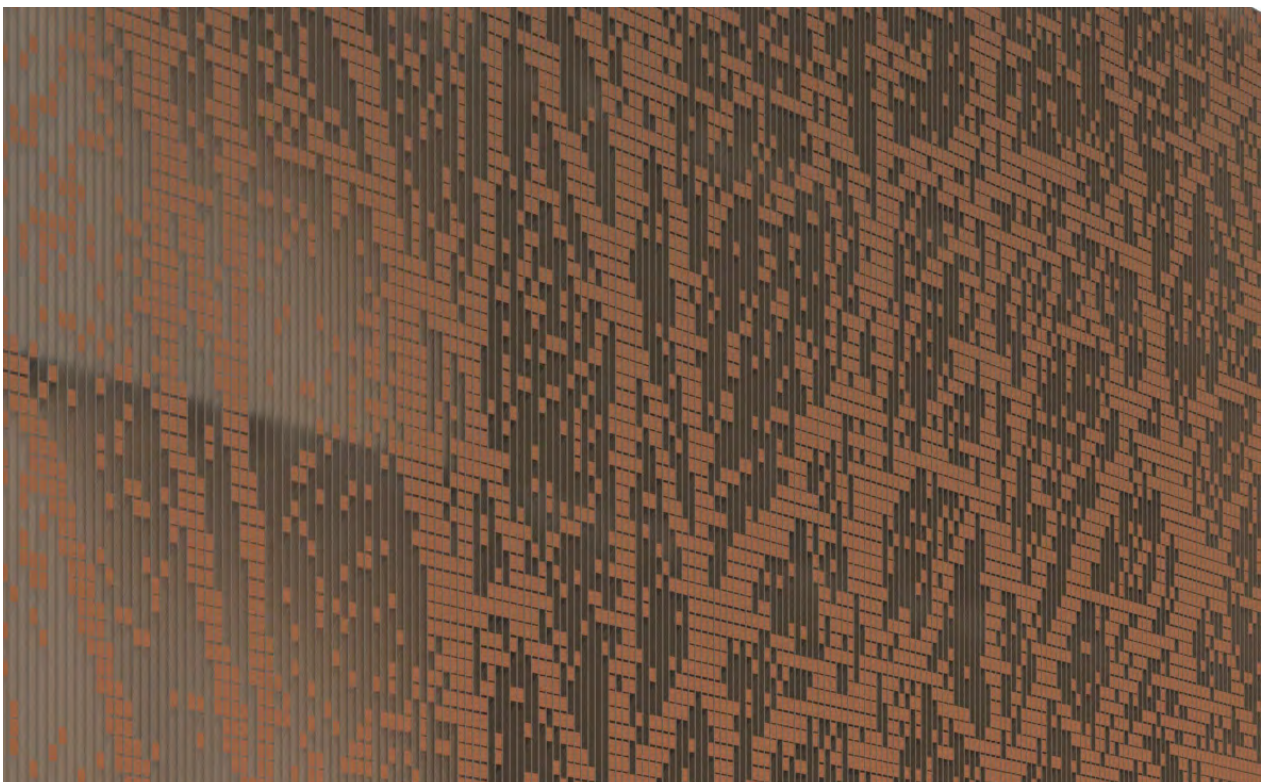
**LOKALPLAN 197**

Kortbilag 2

1:1.000



Bygningens facade mod Peter Bangs Vej



Close-up af bygningens ydre facade



A1



A2



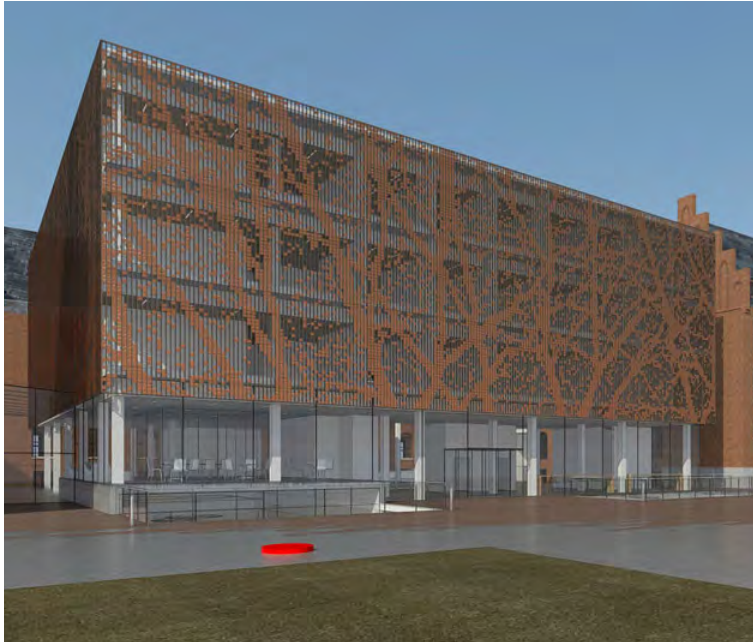
B1



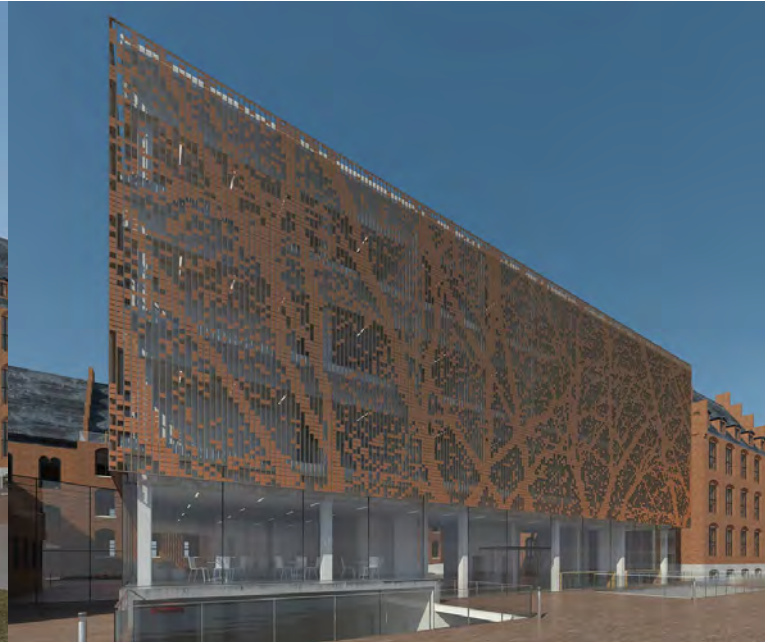
B2



C1

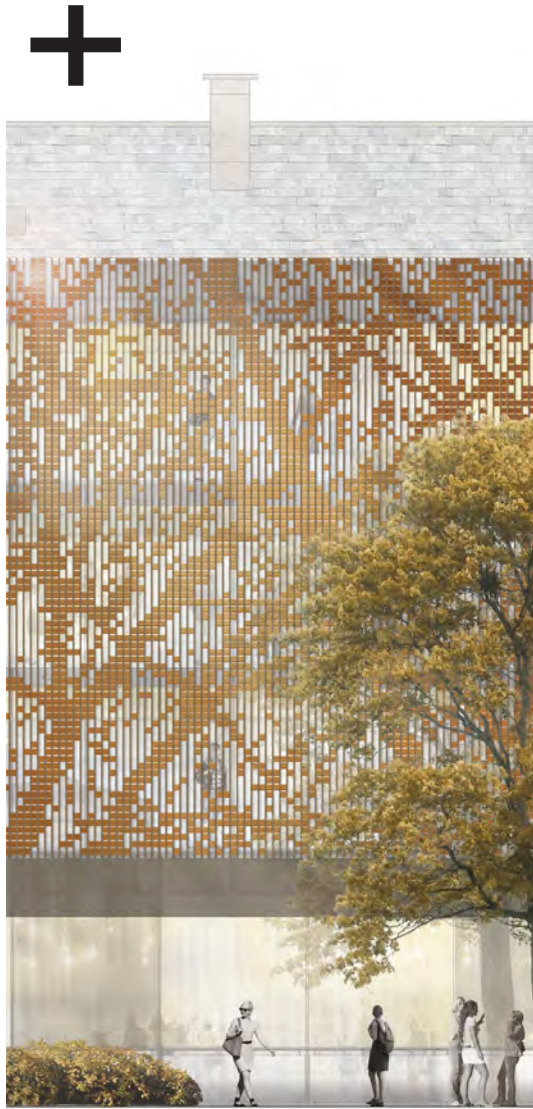


C2

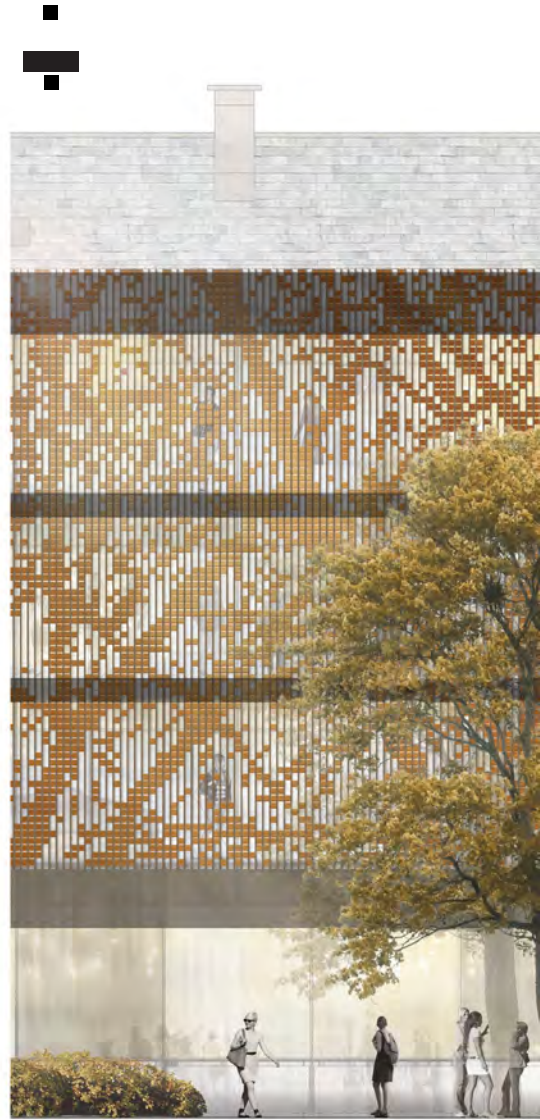


Bilag 4 Facadens udtryk samt dens åben/lukkethed, anskuet fra forskellige synsvinkler.





Facaden skal fremstå som en samlet skærm med tilbagetrukne etagedæk.



Markant synlige etagedæk er ikke tilladt.

