

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



Temarevision

Kommuneplantillæg 4:
Grøn omstilling

Kommuneplantillæg 5:
Udbygning af den
blandede by

RAMMER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLAN 2021

FREDERIKSBERGS PLAN FOR EN BÆREDYGTIG BYUDVIKLING

INDHOLD

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN	5
INDLEDNING	7
BYUDVIKLING	8
TEMA - FREDERIKSBERG HOSPITAL	12
BOLIGER	14
Boligtilvækst	14
Almene boliger	16
Boliger generelt	18
ERHVERV	24
DETAILHANDEL	26
TEMA - BYUDVIKLINGENS FIRE HOVEDKATEGORIER	30
BYENS HUSE	32
TEMA - DETALJERING I LOKALPLANER	46
BEVARING	48
GRØNNE OMRÅDER OG BEPLANTNING	54
OPHOLDS- OG LEGEAREALER	64
TEMA - KVALITET I OPHOLDSAREALER	66
MOBILITET	70
PARKERING	74
Parkeringsnormer	75
MILJØ OG KLIMA	78
AFFALD	92
STØJ OG FORURENING	93
SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER	95
Rammer for detailhandel	166
Rammer for lokalplanlægning - Anvendelseskategorier	168



Foto: Dan Møller

HVAD ER EN KOMMUNEPLAN

En kommuneplan er den overordnede og langsigtede plan for kommunens fysiske udvikling. Den gælder for en fireårig periode og har et tolvårigt sigte.

Frederiksbergs kommuneplan baserer sig på Frederiksbergstrategien, som er kommunens planstrategi med de overordnede temaer: Byen i Byen, Klimabyen nu og i fremtiden, Byen for alle og Vidensbyen.

Kommuneplanen er bindeleddet mellem landsplanlægning og lokalplanlægning samt enkeltafgørelser efter blandt andre plan-, miljø-, natur-, bygge- og vejlovgivningen.

Kommuneplanen indeholder fire spor: Hovedstruktur, retningslinjer, rammer og en redegørelse. Du sidder nu med rammer og retningslinjer. Hovedstrukturen samt redegørelsen finder du særskilte hæfter.

Hovedstruktur

Indeholder de overordnede mål for udviklingen og brugen af kommunens areal og viser kommunalbestyrelsens afvejning af interesser.

Retningslinjer

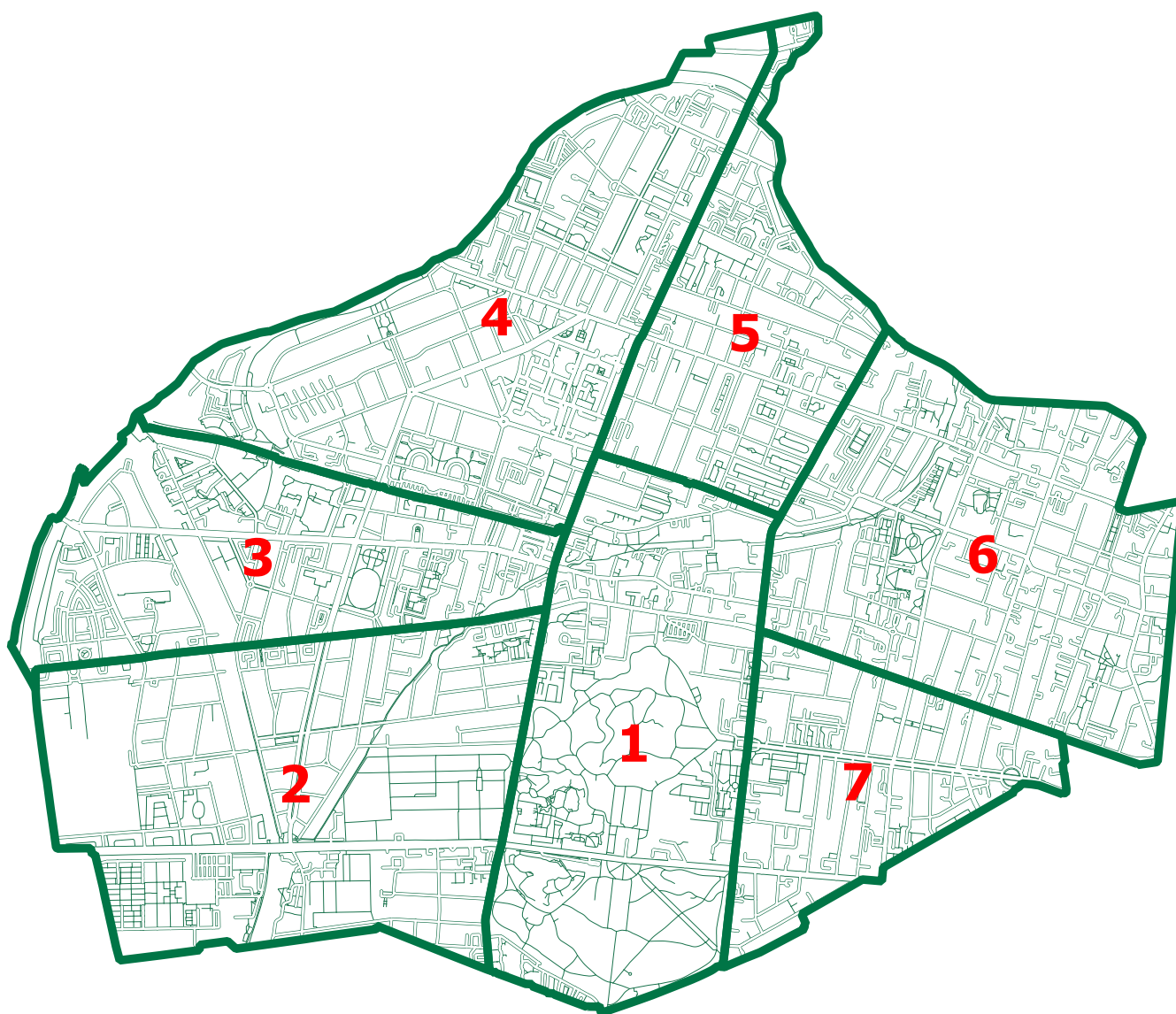
Udgør grundlaget for kommunens administration efter planloven og andre love og oplyser, hvilke hensyn kommunalbestyrelsen vil lade indgå i afvejningen af en ansøgning om tilladelse eller dispensation efter lovgivningen.

Rammer

Viser hvordan kommuneplanen gennem lokalplanlægningen vil påvirke bygge- og anvendelsesmuligheder generelt og i de enkelte områder. Rammerne er specifikke regler, som kommunen skal følge i lokalplanlægningen. De indgår også i kommunens vurdering af ansøgninger om byggetilladelse, når der ikke er lokalplan, og et projekt ikke kræver lokalplan.

Redegørelse

Indeholder baggrundsviden og skal danne grundlag for myndighedernes og offentlighedens forståelse af kommuneplanens bestemmelser.



Frederiksbergs syv kvarterer

INDLEDNING

RAMMER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning udgøres af generelle rammebestemmelser og af rammebestemmelser for enkeltområderne. Rammerne gælder sammen med retningslinjer for kommuneplanens temaer som administrationsgrundlag for kommunens sagsbehandling og lokalplanlægning.

De fremtidige lokalplaner skal være i overensstemmelse med retningslinjer og rammer, således at lokalplanerne kan være mere restriktive end retningslinjer og rammer, mens det modsatte ikke kan være tilfældet.

Rammerne for enkeltområder er delt op i afsnit - ét for hvert af syv kvarterer på Frederiksberg.

I rammeskemaerne har hvert enkelt rammeområde en farve, der angiver anvendelsen, samt en betegnelse bestående af en tal- og bogstavkombination, som henviser til kvarter- og rammeområde. Samme tal- og bogstavkombination kan genfindes på kort over hvert enkelt kvarter.

Der fastlægges rammer for

- områdets anvendelse.
- maksimal bebyggelsesprocent.
- maksimalt etageantal.
- eventuelle særlige bestemmelser for det pågældende rammeområde, f.eks. områdets placering i hhv. bystruktur og detailhandelsstruktur samt supplerende bestemmelser om bebyggelse.

Rammerne for lokalplanlægning omfatter desuden en samlet oversigt over hhv. de nye udlæg til detailhandel, de samlede rammer for detailhandel og de maksimale butiksstørrelser inden for kommunens detailhandelsstruktur med henvisning til, hvilke af kommuneplanens rammeområder, der omfatter bymidte, bydelscentre og lokalcentre.

Arealoversigten og beskrivelse af anvendelseskategorier er vist bagest i dokumentet.

De enkelte kvarterers fredede og bevaringsværdige bygninger er udpeget på kortene, ligesom det er angivet, hvilke områder, der er omfattet af en bevarende lokalplan.

RETNINGSLINJER

- Frederiksberg Kommune er en del af Fingerbyen. Fingerbyplanen fastlægger de overordnede principper for arealanvendelse i de enkelte dele af Fingerbyen. Der foretages en konkret udpegning af en række områder til stationsnære kerneområder, og reglerne fra Fingerplan 2019 er medtaget som retningslinje for stationsnær lokalisering. Byområdet opdeles afhængigt af nærheden til en station i stationsnære kerneområder, stationsnære områder i øvrigt og ikke-stationsnære områder.

Stationsnære kerneområder og stationsnære områder

- Strukturen vist på retningslinjekort nr. 1 er udpeget som stationsnært kerneområde, med udgangspunkt i 600 m gangafstand fra stationer.
- Det øvrige Frederiksberg, på nær et mindre område nær ZOO, ligger inden for 1.000 m fra en station og dermed inden for stationsnært område.

Lokalisering

- Byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv over 1500 m², som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, skal placeres inden for stationsnære områder og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed herfor.
- Ved knudepunktsstationerne Frederiksberg og Flintholm skal det tilstræbes, at en del af de stationsnære lokalisering muligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv.
- Hvis der planlægges for kontorbyggeri på mere end 1.500 m² i det stationsnære område (uden for det stationsnære kerneområde) i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed* herfor, skal der i et kommunepantillæg redegøres for, hvordan der vil blive arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre tilsvarende trafikale effekter i det stationsnære kerneområde.
- Større kontorbyggeri over 1.500 m² kan dog lokaliseres uden for det stationsnære kerneområde i specifikke rammeområder med anvendelsesmulighed herfor, såfremt en af følgende situationer gør sig gældende:
 - der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i de stationsnære kerneområder i omegnen.
 - der fastlægges en parkeringsnorm på højst 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal erhvervsbyggeri.
 - det drejer sig om udvidelse af en kontorejendom opført før 1. januar 2007.

Fingerplan 2019

Byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter omfatter:

Kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, offentlige institutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o. lign.

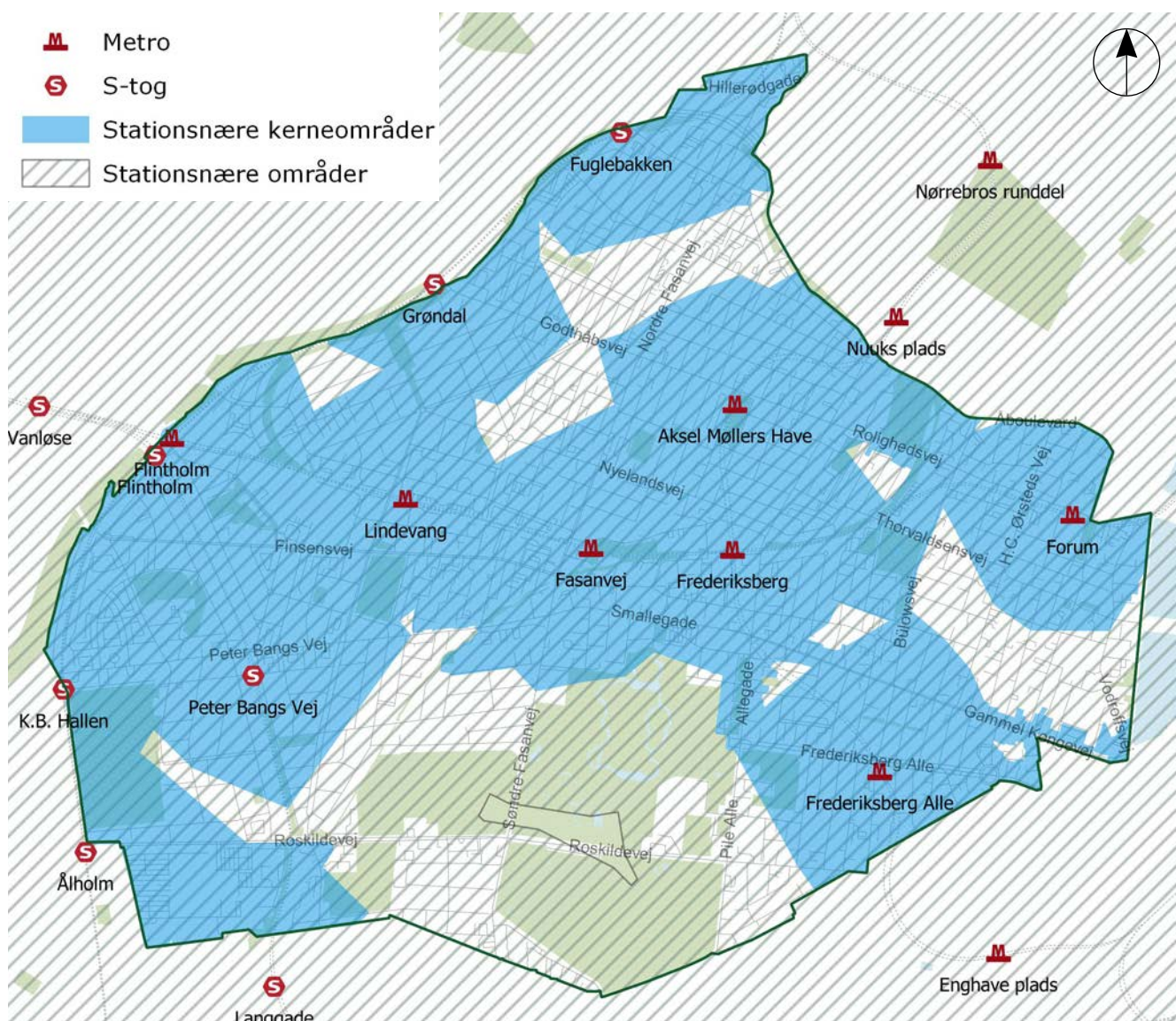
Byfunktioner af regional karakter omfatter de byfunktioner blandt ovenstående, som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland, der rækker ud over kommunen og nabokommunerne.

**Eksempelvis områder til blandede byfunktioner og erhvervsområder*

Fingerplan 2019

Lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder.

Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 etagemeter, kan placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Større, tæt boligbyggeri kan ligeledes placeres i byområdet uden for de stationsnære områder. Endelig kan større, offentlige institutioner, der overvejende betjener kommunens borgere, også placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.





Retningslinjekort 1 - Stationsnære kerneområder, samt stationsnære områder

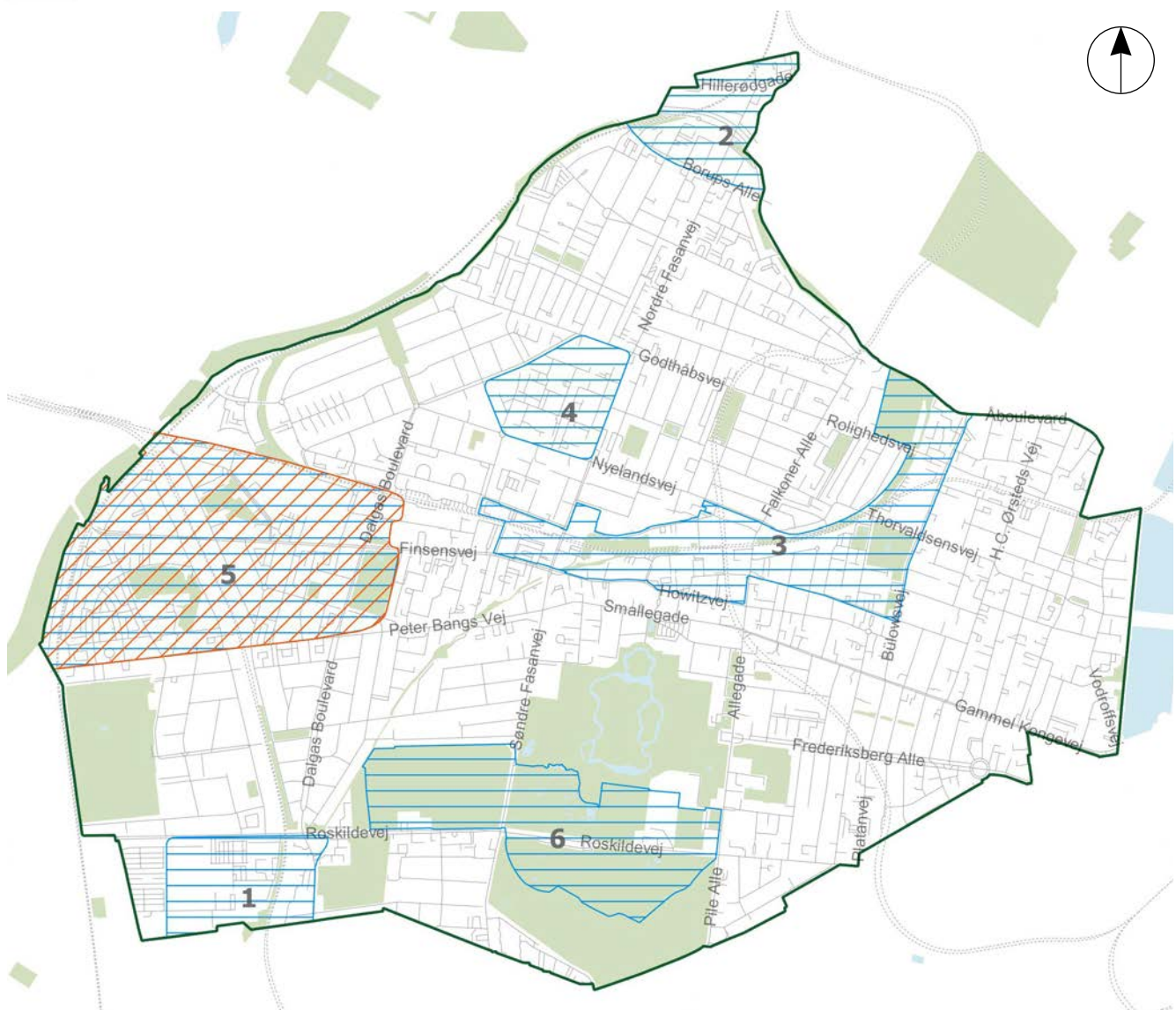
1:25.000

Følgende områder er udlagt til større byudviklingsområder:

- Nordens Plads (1).
- Bispeengen/ Bispeengbuen (2).
- Campusområderne og Bymidten (3).
- Hospitalsgrunden (4)
- Finsensvej Vest (5)
- Frederiksberg Bakke (6)

Finsensvej Vest og Frederiksberg Bakke er udpeget som byudviklingsområder til henholdsvis områdeudvikling af eksisterende fysiske projekter samt sociale og kulturelle tiltag og med henblik på udvikling af det rekreative, oplevelsesmæssige og kulturelle potentiale. Se mere om byudviklingsområderne i Hovedstrukturen.

-  Område for byfornyelse og områdeudvikling
-  Byudviklingsområder



Retningslinjekort 2 - Byudviklingsområder, by- og områdefornyelse

1:25.000



Luftfoto - Frederiksberg og Frederiksberg Hospitals område

Foto: Kontraframe

FREDERIKSBERG HOSPITAL - HELE BYENS NYE KVARTER!

HVAD SKAL DER SKE, NÅR HOSPITALET RYKKER UD?

Det spørgsmål er blevet stillet bredt ud blandt byens borgere og aktører for at skabe dialog om det store udviklingsprojekt, der ligger foran Frederiksberg Kommune, når hospitalsfunktionerne ophører fra 2023 og frem.

De mange idéer og forslag, der er kommet ind spænder vidt, men har tilsammen dannet afsæt for formuleringen af denne vision.

Visionen består af en overordnet vision og otte delvisioner, der inden for hver sit tema uddyber den overordnede vision.

I det videre forløb skal visionen omsættes til en udviklingsplan, der skal føre til den konkrete omdannelse af området. Visionen, der er vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, er det pejlemærke, der skal hjælpe et helt enestående område på Frederiksberg med at finde en ny identitet som et levende bykvarter.

AFSÆT I DE HISTORISKE BYGNINGER OG GRØNNE TRÆK

Med afsæt i hospitalets historie bevares historiske bygninger og grønne træk og der gøres plads til nybyggeri i en tilpasset skala, aktiviteter og klimatilpassede byrum.

Det betyder:

- At de historiske og bevaringsværdige bygninger og den grønne parklignende struktur med ældre store træer giver området en identitet, der skal spille en central rolle i områdets udvikling fremover.
- At områdets nuværende bygninger vurderes og bedømmes ift. genanvendelse. De kulturhistorisk interessante bygninger skal bevares og bringes i spil med nye funktioner – efter modernisering til formålet.
- At der i strukturen med det grønne og de bygninger, der bevares, placeres nybyggeri til en kombination af boliger og øvrige funktioner.
- At nybyggeriet skal være bæredygtigt og den arkitektoniske kvalitet opstå i et samspil mellem nyt og gammelt, der skaber områdets helt særlige variation, kvaliteten og identitet.
- At der skabes byrum og pladser til liv og roligt ophold, små oaser, der samtidig sikrer klimatilpasning med både blå og grønne løsninger.
- At det greb, der kan kombinere ønskerne, og som entydigt skaber både rum for en unik grøn identitet og samtidig illustrerer, hvordan moderne byggeri kan integreres, vil have fortrin.

PÅ CYKLISTERS OG FODGÆNGERES PRÆMISSER

Trafikken indrettes på cyklister og fodgængeres præmisser i et fortrinsvis bilfrit område, hvor sivetrafik sikrer nødvendig adgang for biler, der primært parkeres under terræn.

Det betyder:

- At området skal planlægges med god trafikal tilgængelighed for alle og med trafik og parkeringsløsninger, der sikrer bylivet de bedste vilkår.
- At cykel- og gangstier i området skal sikre god adgang til resten af Frederiksberg.
- At biltrafik i området begrænses til sivetrafik med lokale ærinder.
- At parkering af biler fortrinsvis sker under terræn.
- At området skal åbne sig og supplere resten af Frederiksberg og derfor også være let at komme til.
- At området på sigt skal betjenes med metro.
- At den samlede trafikløsning mindsker støj og skaber en rolig oase i byen.

GRØNT I ALLE ORDETS FACETTER

Høje ambitioner om en grøn, cirkulær og ressourcebevidst tilgang sikrer nye og bæredygtige muligheder for os på Frederiksberg og dem, der kommer til. Det nye bykvarter skal være et grønt fyrtårn.

Det betyder:

- At områdets karakter skal være grøn i alle ordets facetter. Høje mål og ambitioner skal kombinere de historiske grønne træk med grønne, miljø og ressourcemæssige løsninger – hvor bæredygtighed og cirkulær tænkning er i fokus.
- At den grønne tilgang skal være en attraktionsfaktor.
- At grønne arealer og områder, designes med bynatur, biodiversitet og klimatilpasning for øje – "blå" løsninger skal integreres.
- At bæredygtigheds certificeret byggeri med minimal klimapåvirkning er en selvfølge.
- At bygninger, bygningsdele og materialer fra hospitalet ønskes genanvendt – efter cirkulære principper – hvor det giver holdbare og fornuftige løsninger.



LIV FRA DAG 1

Liv skal der være fra dag 1, hvor områdets muligheder sættes i spil i midlertidige aktiviteter, der skabes i dialog med borgere og foreningsliv.

Det betyder:

- At vi ønsker, at der så hurtigt som muligt – og i takt med at hospitalsfunktionerne ophører – gives mulighed for, at midlertidige funktioner og aktiviteter kan udfolde sig.
 - At midlertidighed kan bestå af kulturelle idéer, værksteder, mindre gallerier, byhaver, iværksætteri, foreningsliv, mødesteder og andre aktiviteter, som Frederiksberg borgere har lyst til at engagere sig i.
- At de midlertidige aktiviteter som udgangspunkt er båret af frivilligt engagement og finansiering.
- At der igangsættes en særlig forberedelse og idégenerering parallelt med områdets udviklingsproces frem.





VISION

” På hospitalsområdet skaber vi et åbent, imødekommende, grønt og blandet byområde, hvor LIV og RO forenes i et bykvarter med bæredygtige fremtidsløsninger og sin egen identitet.

Vision for udviklingen af Frederiksberg Hospital september 2019



Model for udviklingsplan

ET BLANDET OG LIVLIGT BYKVARTER

Varierede bolig- og ejerformer, nære sundheds- og fritidstilbud, kultur, miljøer med mindre virksomheder, herunder kreativt iværksætteri bliver tilgængeligt for alle og skaber liv.

Det betyder:

- At området skal rumme et varieret udbud af boliger – familie-, single-, ældre-, og ungdomsboliger, der matcher forskellige målgruppers behov og med flere ejerformer (private, almene mv), som sikrer, at der er boliger, som alle har råd til.
- At sundhed skal spille en central rolle i området. En samling af de nære sundhedstilbud ligger lige for – f.eks. et sundhedscenter, hvor lægehus, genoptræning, ældretilbud, plejecenter mv. naturligt indpasses og skaber let adgang for Frederiksbergs borgere.
- At sundhed generelt skal præge områdets udformning og design med sundhedsfremme i fokus for faciliteter, grønne områder, muligheder for bevægelse, motion og idræt, legepladser, fritidsaktiviteter mv.
- At området skal skabe rum for mindre erhverv og i særlig grad kreativt iværksætteri, kulturelle aktiviteter, værksteder, gallerier – gerne ved genanvendelse af udvalgte dele af eksisterende velegnede bygninger.
- At kreativt iværksætteri, kultur, kunst, værksteder, gallerier, caféer og spisesteder skal præge bylivet i området og udgør en løftestang i udviklingsprocessen.
- At der skal være plads til fællesskaber for mindre virksomheder og iværksættere – eventuelt med tilknytning til uddannelses- og forskningsinstitutionerne.

VARIATION OG OPLEVELSE

Nybyggeri og bevaringsværdige bygninger, træer og grønne arealer skaber i samspil med materialevalg og arkitektur et varieret og oplevelsesrigt udtryk.

Det betyder:

- At vi ønsker et livligt blandet område, hvor nyt og gammelt, grønt, blåt, LIV og RO kombineres til et varieret område.
- At der i det arkitektoniske og fysiske udtryk er stor variation, som stimulerer sanser og oplevelser.
- At det nybyggeri, der kommer, skal tilføre kvalitet og understøtte historien i det eksisterende byggeri i en tilpasset skala.
- At det, der kommer – i form af erhverv, kultur og andet – alt sammen er i en kvalitet, der bidrager til variation og oplevelse i kvarteret.



PLADS TIL NYE MÅDER AT LEVE PÅ

Kvarteret skaber rammer for nye måder at leve på, hvor en blanding af generationer, selvforsyning, fællesskaber og deleøkonomi kan give øget livskvalitet og mangfoldighed.

Det betyder:

- At vi ser et særligt perspektiv i at skabe et område, hvor også nye måder at leve sammen på kan sættes i spil.
- At der skabes rammer, der sikrer, at den enkelte kan klare sig længst muligt i eget liv gennem en bevidst blanding af generationer f.eks. i generationshuse og blanding inden for bebyggelsen.
- At der kan være rum for en vis selvforsyning med energi, byhaver og fødevarerproduktion i mindre skala. Frederiksberg Forsyning vil være en aktiv medspiller.
- At lyst og behov for deleøkonomi og andre former for deling skal være et af designelementerne i området (delebil, mindre boliger med større fælles arealer for flere mv.).
- Det betyder, at området designes med plads til mødesteder, der kan understøtte fællesskaber, og at bo- og byggefællesskaber bydes velkomne.



ET MARKANT AKTIV FOR FREDERIKSBERG

Hospitalsområdet bliver et markant aktiv på Frederiksberg til glæde for alle i byen – barren er høj på Frederiksberg.

Det betyder:

- At det vigtigste for os er, at området bliver et område, hvor vi på Frederiksberg opnår at få indfriet vores drømme om, hvad der skal ske på hospitalsområdet.
- At vores drømme vil omdanne hospitalsområdet til et aktiv i vores kommune, der lever i gensidig udveksling med det øvrige Frederiksberg. At området bliver en destination på Frederiksberg – både for os og for andre.
- At området bliver et nyskabende eksempel på byomdannelse fra hospital til levende bykvarter – ja måske i al beskedenhed et eksempel, der lyser op i dansk byudvikling.
- At området også skal være for de mindste, så børn fra hele Frederiksberg kan lege, lære og bevæge sig både inde og ude.
- At udviklingsprocessen fra vision til lokalplan skal foregå i åben dialog med borgere og aktører i byen.

Boligtilvækst

RETNINGSLINJER

- Nye boliger udvikles fortrinsvis ved boligtilvækst i den tætte by i form af byomdannelse, huludfyldning, konvertering eller tagudnyttelse.
- Boligtilvækst kan ske under den forudsætning, at byggeriet skal bidrage til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og den blandede by. Byggeriet skal leve op til Arkitekturpolitik for Frederiksberg med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.



Visualisering af nyt tag med 50 nye tagboliger i AABs boligbebyggelse Lindevangshave.

Se også temaopslag om Byudviklingens fire hovedkategorier s. 30-31.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Beslutninger om nybyggeri såsom huludfyldninger, tagboliger og konverteringer skal derfor træffes ud fra hensyn til bykvalitet og bero på kommunens målsætninger og hvilke effekter, projektet har for den omgivende by.

Der gælder følgende kriterier ved beslutninger om nybyggeri:

- Såfremt der ikke mistes bevaringsværdier, og projektet samtidig tilføjer nye værdier til området, kan projektet fremmes på baggrund af en konkret vurdering der vægter kvaliteterne i forhold til dispensationsbehovet.
- I vurderingen af et byggeprojekts kvaliteter vil der f.eks. være fokus på, hvordan projektet bidrager til:
 - Den blandede by med en variation af boligtyper og ejerformer og/eller understøttelse af fællesskaber.
 - Arkitektonisk og bymæssig kvalitet.
 - Bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder.
 - Tilgængelighed og boligkvalitet, idet tilgængelighed dog skal afspejle den målgruppe, der bygges til.
 - Klima- og bæredygtighedshensyn, energieffektivisering, reduceret CO₂ aftryk, skybrudssikring, bedre affaldshåndtering og materialers holdbarhed, miljøpåvirkning og genanvendelse mv.
 - Grønne forbindelser, begrønning, bynatur og forskønnelse af byens rum.
- I kvarter 2,3 og 4 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af byen. Her vil – efter en konkret vurdering – hensynet til den blandede by og variation af boligtyper og ejerformer kunne tillægges særlig vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af særlige boformer.
- Hvis der ikke sker forbedringer set i byens perspektiv, men måske endda tabes kvaliteter, herunder væsentlige bevaringsværdier, vil der som udgangspunkt ikke kunne forventes tilladelse.
- Konverteringer fra erhverv til bolig vil ofte betyde, at der skal stilles andre krav til parkering, opholdsarealer, støjbeskyttelse m.m., hvorfor der skal tages konkret stilling i hvert enkelt tilfælde.
- Små og mellemstore erhverv skal som udgangspunkt fastholdes, hvorfor der kan forventes tilbageholdenhed med konverteringer fra erhverv til bolig.
- I kvarter 1, 5, 6 og 7 (øst for Fasanvej) er der et særligt pres på parkerings- og opholdsarealer. Dispensation fra krav til opholdsareal og parkering i disse områder kan kun gives ud fra en konkret vurdering med et skærpet krav til, at projekter tilføjer nye værdier (jf. ovenstående) til den omgivende by.

Almene boliger

- Planloven giver mulighed for at stille krav i lokalplaner om, at op til 25% af boligerne skal være almene boliger. Kravet kan ikke stilles, hvis der er tale om et eksisterende boligområde eller et område, der i en lokalplan er udlagt som boligområde.
- Frederiksberg Kommune stiller krav om en andel almene boliger i lokalplaner, der som udgangspunkt er mindst 25%:
 - Hvis projektet rummer minimum 25% boliger med en husleje, der er på niveau med huslejen for almene boliger, kan det ud fra en konkret vurdering undlades, at der stilles krav om en andel almene boliger.
 - Som udgangspunkt stilles kravet også, selvom der inden for lokalplanområdets afgrænsning er et større antal almene boliger eller området ligger tæt på andre almene boligområder med en sårbar social balance. Den sociale balance kan understøttes ved f.eks. at opføre almene ungdomsboliger, større familieboliger eller et bofællesskab, lige som der kan vedtages særlige udlejningsregler for at sikre en god social balance i området.
 - En fornuftig drift af en almen afdeling forudsætter, at afdelingen har en vis størrelse eller, at afdelingen kan sammenlægges med en anden afdeling efter opførelsen.
Som udgangspunkt stilles kravet altid, hvis et projekt er 3.200 m² eller større.
Hvis det samlede projekt er mindre end 3.200 m², kan det efter en dialog med de almene boligselskaber og ud fra en konkret vurdering besluttes, at der ikke stilles krav om 25% almene boliger i lokalplanen.
 - Hvis et væsentligt element i projektet er en bevarelsesværdig bygning, eller hvis byggeriet ligger i et byområde, hvor de omkringliggende ejendomme har høj bevaringsværdi, vil det bero på en konkret vurdering af den arkitektoniske kompleksitet i det foreliggende projekt, om der stilles krav om almene boliger.



Almene boliger Falkoner Allé 128 - opført 2019

BOLIGER GENERELT**RETNINGSLINJER**

- Eksisterende boliger i områder udlagt til boligformål skal i videst muligt omfang opretholdes.
- Nye boliger skal fremstå tilpasset områdets bebyggelsesstruktur og egenart.
- Det skal tilstræbes, at boligområder rummer varierede bolig- og ejerformer samt variation i boligstørrelser.
- Det skal tilstræbes, at der ved byggeri eller omdannelse til familieboliger er et spænd i boligstørrelserne, så der både bliver små og store boliger og ikke primært boliger omkring den i de generelle rammer fastsatte minimums gennemsnitsstørrelse.
- Kommunalbestyrelsen kan anvende de lovgivningsmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i en lokalplan med henblik på, at det medvirker til at skabe mere varierede bolig- og ejerformer i de enkelte boligkvarterer. Når der planlægges for nye boliger, kræves der som udgangspunkt 25% almene boliger, medmindre kriterierne beskrevet i rammerne, gør sig gældende.
- I forbindelse med større uddannelsesinstitutioner kan der indrettes kollegie- og gæsteboliger.
- I områder, der er udlagt til boligformål, kan der indrettes mindre butikker og private serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner, som naturligt finder plads i et boligområde.
- Disponering og indretning af arealer i gårdanlæg i etageboligområder skal understøtte og styrke beboernes fællesskab i den grønne omstilling gennem eksempelvis beboerhaver, nyttehaver, anlæg til affaldssortering, skybrudssikring, p-pladser til cykler mv..

Etageboligområder

- I etageboligområder skal det tilstræbes, at karréens grønne gårdrum friholdes for nybyggeri.

By- og områdefornyelse

- Byfornyelse udføres inden for kommunegrænsen efter kriterier fastlagt i byfornyelsesstrategien. Ansøgning om byfornyelse inden for den geografiske afgrænsning for områdeudvikling ved Finsensvej Vest vil blive prioriteret. Se retningslinjekort 2.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Eksisterende og ny boligbebyggelse, skal - hvor ikke andet er bestemt - anvendes til helårsbeboelse i selvstændige lejligheder.
- Boligbebyggelse må, med mindre andet er bestemt, ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende.

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Erhvervet må ikke have væsentlig kundetilstrømning, ikke bestå i produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

- I områder, der er udlagt til boligformål, kan der dog indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet, ligesom der kan etableres offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde.
- I områder, der er udlagt til boligformål, må der ikke indrettes forlystelser.
- Opholdsarealer skal vægtes højere end parkering ved etablering af nye boliger.
- I boligbyggeriet skal der sikres størst mulig tilgængelighed for borgere med funktionsnedsættelse, ligesom der skal være direkte adgang til de bygningsnære opholdsarealer, herunder legepladser, og mulighed for at komme rundt på disse.
- Boliger skal være gennemlyste. Dog kan små boliger, såsom kollegieboliger og plejeboliger, være ensidigt belyste, medmindre boligerne er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

I særlige tilfælde kan det dog for disse små boliger tillades, at en mindre del af de små boliger i en bebyggelse er ensidigt belyste og samtidig er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

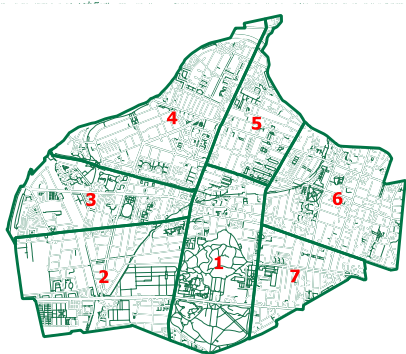
- Der skal være tilstrækkelig opbevaringsplads til boligerne. Til familieboliger vurderes dette opfyldt ved 6 m³ enten i kælder/loft eller i bolig. Til kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældreboliger vurderes dette opfyldt ved 3 m³ enten i kælder/loft eller i bolig.
- Der skal være tilfredsstillende lofthøjde i boliger. I enfamiliehuse vurderes dette opfyldt ved en lofthøjde på 2,30 m. Ved nye tagboliger samt andre boliger i etageboligbebyggelse vurderes dette opfyldt ved 2,50 m. Ved inddragelse af tagrum i forbindelse med underliggende bolig vurderes dette opfyldt ved en lofthøjde på 2,30 m over mindst 3,50 m² af gulvarealet.

Ved gennemlyst forstås lys fra mindst to verdenshjørner.

I kommuneplanområderne 3. "Det Vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej", og 5. "Kvarteret omkring Svømmehallen nord for Godthåbsvej", er gennemsnitsstørrelsen for eksisterende boliger på under 80 m².

I Kommuneplanområderne: 6. "Det østlige Frederiksberg mellem Falkoner Allé og søerne" og 7. "Det østlige Frederiksberg mellem Gl. Kongevej og Vesterbrogade" er gennemsnitsstørrelsen for de eksisterende boliger på over 100 m².

Hvis det ønskes at bygge kompakte familieboliger under 55 m², er der tale om "særlige boformer", hvor der stilles andre krav til størrelsen af indendørs fællesarealer.



For større kort, se side 6.

Familieboliger

- Ved opførelse af ny boligbebyggelse eller ved en anvendelsesændring gælder som udgangspunkt, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 55 m² etageareal og som hovedregel med en gennemsnitsstørrelse på mindst 90 m² etageareal.

For kommuneplanområderne 3 og 5 gælder dog, at boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 65 m² etageareal. Boligernes gennemsnitsstørrelse skal fortsat være mindst 90 m² etageareal.

For kommuneplanområderne 6 og 7 gælder, at minimumsstørrelsen for boligerne fortsat er 55 m² etageareal, men boligernes maksimumsstørrelse er 115 m² etageareal, og der gælder ingen gennemsnitsstørrelse.

- Ved indretning af boliger i en eksisterende ejendom, hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelses lejlighed på 90 m² etageareal, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes og maksimumsstørrelsen kan øges. Minimumsstørrelsen på 55 m² og 65 m² etageareal gælder dog fortsat, med mindre der er tale om særlige boformer..
- Ved ny bebyggelse over 2.000 m² skal mindst 2 % af etagearealet etableres som fællesarealer, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre fællesareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen og have høj kvalitet.

I byudviklingsområder, hvor der opføres flere forskellige byggerier med forskellige ejerformer, kan fællesarealer for flere byggerier puljes og etableres som et fællesareal for hele byudviklingsområdet.



Mariendal Kirkeplads, en del af områdefornyelsen i Nordre Fasanvej Kvarteret 2013-2018

Foto: Jasper Carlberg

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretningsareal) inklusive inder-vægge, bad og toilet, men eksklusive skakte.

Ældre- og plejeboliger

- Ældreboliger skal være på minimum 60 m² etageareal. Heri skal der være tilstrækkelige fællesarealer.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger

- Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m² nettoareal inklusive bad og toilet. Værelset skal være let at indrette. Dette vurderes opfyldt ved en indvendig rumbredde på minimum 3 m.
- Derudover skal der være tilstrækkelige fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, og have høj kvalitet.
- Samlet skal boligen have en gennemsnitsstørrelse på mindst 30 m² etageareal inklusiv fællesarealer.



Seniorvenlige familieboliger med café og fællesrum i stueetagen, Danasvej 26-28, udført 2017

Særlige boformer

- Ved indretning af særlige boformer, hvor fællesskabet søges fremmet med større fællesarealer, kan der tages hensyn til andre krav og behov om boligstørrelser, og gennemsnits- og minimumsstørrelsen kan efter en konkret vurdering nedsættes.

Ved indretning af særlige boformer, kan der tages hensyn til andre krav til køkken og badfaciliteter.

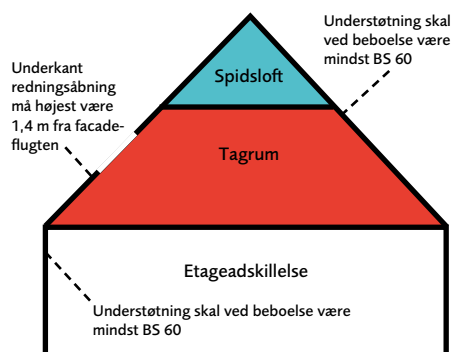
- Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 12,5 % af det samlede etageareal, med mindre helt særlige forhold kun tillader et mindre areal.

Særlige boformer kan f.eks. være et seniorbofælleskab, et generationshus, et byggefælleskab, et iværksættermiljø med boliger eller et bofælleskab, der tilbyder en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan vurderes konkret, og hvor indendørs fællesrum og faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen.



Særlige boformer, Venligebolig Plus Roskildevej 54 udført 2019, ONV arkitekter. Fotos: ONV arkitekter

Spidsloft er det øverste trekantede tagrum over tagets hanebånd og under tagryggen, også kaldet hanebåndsløft



Tagboliger

- Eksisterende lejligheder kan udvides med rum i tagetagen, såfremt de forbindes med en indvendig trappe.
- Spidsloft kan ikke indrettes til beboelse, her kan indrettes hemse.
- Endvidere kan der indrettes selvstændige tagboliger i etageboligbebyggelse, såfremt krav til parkerings- og opholdsarealer på ejendommen kan løses tilfredsstillende.
- Selvstændige tagboliger skal leve op til de generelle rammebestemmelser for boligtilvækst.

Villa- og rækkehusområder

- Villa- og rækkehusområder fastholdes med åben-lav og tæt-lav bebyggelse, og følgende skal sikres:
 - at der på hver ejendom for åben-lav bebyggelse kun opføres én beboelsesbygning med højst 2 etager og højst 2 boliger.
 - at eksisterende tagetage kan udnyttes til boligformål i sammenhæng med den underliggende bolig under forudsætning af, at bygningens ydre udformning ikke ændres, og at det arkitektoniske udtryk mod gadesiden opretholdes.
 - at der mod havesiden under hensyntagen til områdets arkitektur og omgivelser i øvrigt kan opsættes tagvinduer og kviste.
- I lokalplaner for villaområder skal sikres, at der til hver grund kun er én indkørsel.
- Garager, carporte og andre sekundære bygninger skal tilpasses de omkringliggende villaers størrelse, beliggenhed og udtryk.
- I villa- og rækkehusområderne kan der ud over boliger også tillades forskellige former for institutioner og erhverv, idet det skal sikres:
 - at det ikke medfører en væsentligt øget trafikbelastning.
 - at der ved indretning af erhverv i egen bolig opretholdes en bolig på mindst 120 m² for virksomhedens ejer.
- Ved indretning af institutioner kræves der ikke opretholdt en bolig.



Rækkehuse ved Fuglebakkebebyggelsen

RETNINGSLINJER

Kontor- og serviceerhverv

- Kontor- og serviceerhverv kan lokaliseres i følgende områder udlagt til blandede byfunktioner: Bymidten, Flintholm Syd, Nord og Øst, Rolighedsvej Bycampus, området omkring Nimbusparken, de centrale centerstrøg, de klassiske kulturstrøg, området omkring Forum, Nordens Plads samt området omkring Bispeengbuen.
- Kontor- og serviceerhverv under 1.500 m² kan lokaliseres i områder specifikt udlagt til formålet samt i de blandede bolig- og erhvervsområder.
- I særligt udpegede etageboligområder kan der i facadebebyggelsen etableres kontor- og serviceerhverv under 1.500 m² i henholdsvis den nederste og de to nederste etager.

For erhverv over 1.500 m² se side 8.

Andre erhverv

- Det er muligt at etablere håndværksvirksomheder og kreative erhverv i byudviklingsområdet omkring Bispeengbuen samt i det blandede bolig- og erhvervsområde omkring Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej. Området mellem Danasvej og Gammel Kongevej består af en blanding af erhverv og boliger, der tilsammen giver området en særlig identitet. Foruden boliger kan der i området etableres kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter.
- Flintholm Øst rummer i dag forskellige former for erhvervsvirksomheder. Der kan både inden for den eksisterende bebyggelsesstruktur og i nye bebyggelser lokaliseres kontor- og servicevirksomheder samt kultur- og fritidsaktiviteter.
- Langs en del af vejene kan der lokaliseres butikker, se de særlige retningslinjer og rammebestemmelser for detailhandel.

Produktionsvirksomheder

- Sikring af drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder:
- Der udpeges ikke erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder i kommuneplanen.
- Miljøgodkendelsespligtige virksomheder m.v. (jf. planlovens definition af produktionsvirksomheder) vil normalt være beliggende i E-, J- og T-rammer, og evt. virksomheder, vil kunne lokaliseres der.
- Ved lokalplanlægning, som muliggør mere miljøfølsom anvendelse på arealer i kommuneplanrammer, der omfatter eller er beliggende nær produktionsvirksomheder, skal det sikres, at lokalplanlægningen ikke vil begrænse virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, herunder sikres at lokalplanlægningen ikke vil være årsag til, at en virksomhed vil kunne blive stillet over for skærpede miljøkrav.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Erhverv i etageboligområder

- Danasvej* og Danasvej**
- Godthåbsvej*
- Åboulevarden*
- Mariendalsvej*
- Forchammersvej*

- H.C. Ørsteds Vej - Alhambravej**
- Rosenørns Allé - Vodroffsvej**
- Frederiksberg Allé**
- Vesterbrogade**
- Borups Allé**
- Nordre Fasanvej**
- Nyelandsvej**
- Finsensvej**
- Peter Bangs Vej**
- Søndre Fasanvej**
- Roskildevej**

- I facadebebyggelsen langs hele eller dele af vejene i oversigten til højre, jf. endvidere retningslinjer for kontor- og serviceerhverv, kan der foruden boliger etableres kontor- og serviceerhverv under 1.500 m² i hhv. nederste* og de to nederste** etager.
- Eksisterende erhverv i nederste etage skal som udgangspunkt fastholdes.
- For facadebebyggelsen langs samtlige nævnte veje gælder, at der åbnes mulighed for etablering af caféer og restauranter, mens der ikke åbnes mulighed for etablering af forlystelser i øvrigt - herunder spillehaller.
- Endvidere kan der i beboelseslejlighederne i de øvrige etager udøves liberale erhverv i egen bolig. En forudsætning er dog, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m².



Retningslinjekort 3 - Erhvervsmuligheder

1:25.000

Detailhandelsstruktur

RETNINGSLINJER

- Der fastlægges en detailhandelsstruktur med den centrale bymidte, de centrale centerstrøg og bymidten ved Flintholm samt bydelscentre og lokalcentre på retningslinjekort 4.
- Butikker skal etableres inden for detailhandelsstrukturen.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



Retningslinjekort 4 - Detailhandelsstruktur

Rammer for butiksformål

- Der kan maksimalt planlægges inden for de i skemaet nedenfor angivne samlede rammer for detailhandel.

Maksimale butiksstørrelser

- I bymidter, bydelscentre og lokalcentre kan der placeres butikker med de i skemaet angivne maksimale butiksstørrelser.

Arealrammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser

		Samlet bruttoareal til eksisterende butikker 2020*	Arealramme i kommuneplan 2017 til butiksformål*	Restrummelighed	Arealramme i kommuneplan 2021 til butiksformål*	Dagligvarer Maksimal butiksstørrelse	Udvalgsvarer Maks. butiksstørrelse
1. Bymidte	Den centrale bymidte	39.900	57.000	17.100	57.000	2.500	2.000
2. Bymidte	De centrale centerstrøg	45.500	57.700	12.200	57.700	2.500	2.000
3. Bymidte	Bymidten ved Flintholm	8.800	39.700	30.900	39.700	2.500	2.000
	I alt	94.200	154.400	60.200	154.400		
4. Bydelscenter	Nordens Plads	4.000	16.900	12.900	16.900	3.500	2.000
5. Bydelscenter	Finsensvej	5.700	9.600	3.900	9.600	3.500	2.000
6. Bydelscenter	Nordre Fasanvej	7.100	16.100	9.000	16.100	3.500	2.000
7. Bydelscenter	Peter Bangs Vej	7.500	11.700	4.200	11.700	3.500	2.000
8. Bydelscenter	Borups Alle	4.700	7.000	2.300	7.000	3.500	2.000
9. Bydelscenter	Vesterbrogade	4.700	9.100	4.400	9.100	3.500	2.000
10. Bydelscenter	H.C. Ørstedesvej	10.400	11.700	1.300	11.700	3.500	2.000
11. Bydelscenter	Rosenørns Alle	1.700	3.100	1.400	3.100	3.500	2.000
12. Bydelscenter	Frederiksberg Alle	3.500	7.100	3.600	7.100	3.500	2.000
13. Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	3.300	5.400	2.100	5.400	3.500	2.000
	I alt	52.600	97.700	45.100	97.700		
14. Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	800	2.300	1.500	2.300	1.200	1.000
15. Lokalcenter	Roskildevej	600	3.100	2.500	3.000	1.200	1.000
	I alt	1.400	5.400	4.000	5.300		
	Udenfor centerstrukturen	8.700				1.200	500
		156.900	257.500	109.300	257.400		

* Jf. planlovens definitioner inkl. eventuelle personalefaciliteter.

Retningslinjer for detailhandel. Arealrammer for detailhandel i de enkelte centerområder i Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021 samt maksimale butiksstørrelser i de enkelte centerområder.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Inden for detailhandelsstrukturens bymidter, bydelscentre og lokalcentre, jf. retningslinjer for detailhandel, kan der etableres butikker. Se rammebestemmelser for de enkelte områder og det tilknyttede skema med rammer for detailhandel og maksimale butiksstørrelser.
- I bydels- og lokalcentre kan butikker etableres i facadebebyggelsen langs gaderne samt langs tilstødende veje i de tilfælde, hvor facadebebyggelsen inden for samme ejendom fortsætter om hjørnet. Endvidere kan der i mindre omfang etableres butiksareal bag facadebebyggelsen.
- I bydelscentre kan den enkelte butik indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. sal, såfremt adgang sker fra gadeniveau.
- I lokalcentre kan den enkelte butik indrettes i nederste etage.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.
- Uden for detailhandelsstrukturen kan der endvidere indrettes mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler.



Butikker Frederiksberg Allé



Butikker ved Falkoner Allé, Gammel Kongevej og Allégade

Byudviklingens fire hovedkategorier

På Frederiksberg er der meget få ledige byggegrunde, og byudviklingen vil derfor i de fleste tilfælde bestå af omdannelse og tilføjelser inden for eksisterende bebyggelse. Byudvikling skal fortrinsvis ske i de udpegede byudviklingsområder, og kommuneplanen opererer med følgende mulige former for byudvikling: Byomdannelse, huludfyldning, konvertering og tagudnyttelse.

Byomdannelse

Samfundsudviklingen frigør af og til områder af byen til nye funktioner, når den hidtidige anvendelse ophører. Det kan være industri- eller erhvervsområder, områder til infrastruktur eller områder til offentlige formål og undervisningsformål. På sådanne større, sammenhængende områder skal der ske en egentlig byomdannelse, der gentænker hele området.

Byomdannelse involverer med andre ord flere bygninger og byrum. Omdannelsen sker som hovedregel ud fra en etapeopdelt helhedsplan, og ofte ud fra en politisk vedtaget vision og/eller en forudgående høring. I helhedsplanen indgår både bygninger, byrum, funktioner, trafik mm. Byomdannelse fordrer en lokalplanproces, og Frederiksberg Kommune vil i dialog med grundejere og borgere tilstræbe en så bæredygtig byomdannelse som muligt.

Konvertering

Med konvertering menes transformation af en bygning fra én funktion til en anden – ofte uden at øge volumen. I de senere år har samfundsudviklingen givet en øget interesse for konverteringer fra f.eks. erhvervsformål til boligformål. For at sikre en blandet by samt gode betingelser for vækst og iværksætteri har Frederiksberg Kommune dog vedtaget principper for boligtilvækst med en tilbageholdende tilgang til konverteringer. Dette udmøntes bl.a. i en tilbageholdenhed med dispensationer fra parkerings- og opholdsareal-krav, der ofte øges ved et anvendelsesskifte.

Konvertering af en eksisterende bygning vil ofte være mere bæredygtigt end nedrivning og nybyggeri. Den bygningsmæssige transformation kan være mere eller mindre synlig i gadebilledet. I de tilfælde, hvor der alene sker forandringer i bygningens indre, vil en lokalplanproces alligevel kunne komme på tale for at muliggøre anvendelsesskiftet.

Huludfyldning

Ved huludfyldning placeres en ny bygning som en naturlig forlængelse af en eksisterende bystruktur. Det kan ofte være i en karréstruktur, men det kan også være i en struktur af punkthuse, rækkehuse, dobbelthuse eller en mere modernistisk struktur.

Ofte vil en videreførelse af den eksisterende bystruktur være det naturlige udgangspunkt for nyt byggeri. En konkret vurdering – f.eks. gennem en lokalplanproces - kan dog vise noget andet, herunder evt. helt at undlade nyt byggeri. I den forbindelse hører det med, at den frederiksbergske karréstruktur mange steder er anlagt netop med huller i husrækken for at lade lys og luft komme ind i gårdene. Det vil således ikke være en naturlig videreførelse af den oprindelige struktur, hvis disse huller fyldes ud.

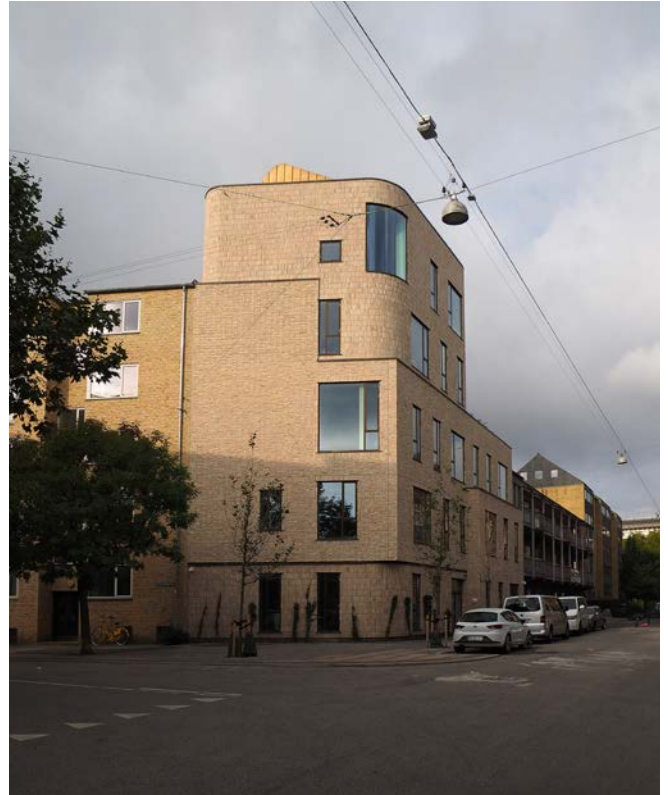
Tagudnyttelse

Udnyttelse af en tagetage vil ofte kunne tilføre etageareal uden at øge bygningens volumen nævneværdigt. Ønsket opstår ofte i forbindelse med, at ejendommen alligevel skal have udskiftet taget. Ligesom ved konverteringer skal man ved indretning af nye tagetager påse krav om etablering af bilparkeringspladser og opholdsarealer. I visse tagboligprojekter kompenseres de manglende opholdsarealer ved etablering af altaner eller tagterrasser, og der vil ofte blive stillet krav om elevator.

Udnyttede tagetager vil kun i få tilfælde kunne etableres uden ændringer i bygningens ydre udtryk. Oftest vil f.eks. et tagboligprojekt fordrer etablering af nye vinduer i tagfladen, ligesom det kan blive nødvendigt at forhøje tagkonstruktionen. I mange tilfælde opstår der ønsker om etablering af kviste eller tagaltaner.



Byomdannelse - Porcelæns haven den tidligere Kongelige Porcelænsfabrik



Huludfyldning - Klub Tempeltræet Fuglevangsvej 8



Konvertering - Tidligere kontorejendom og benzinstation ombygget og til boliger og dagligvarebutik 2019. H.C. Ørstedsvvej 25-27

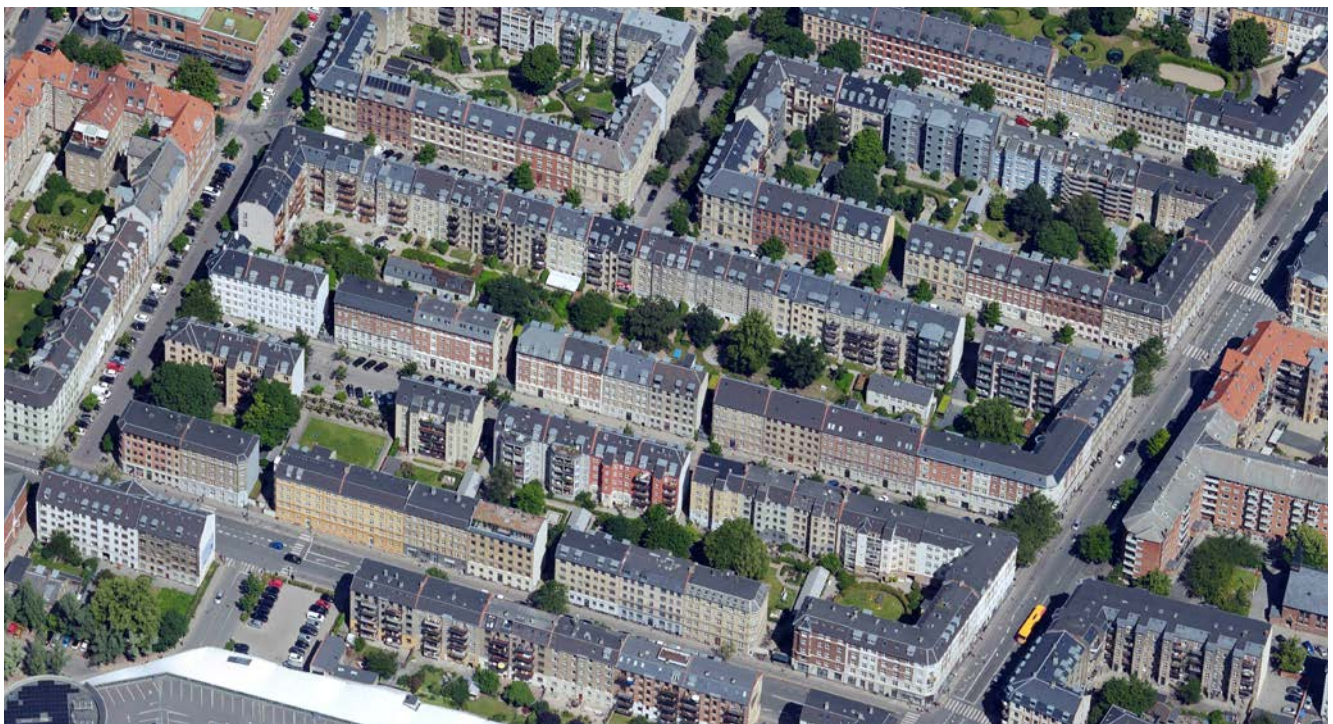


Tagudnyttelse - Prinsesse Mariæ Alle 14-16.
Fotograf: Martin Fester, AI A/S.

Huludfyldning i eksisterende bebyggelsesstruktur

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Det er et særligt karaktertræk på Frederiksberg, at særligt mange karréer opført mellem 1880-1920 bevidst er brudt op (med huller), således at sollys bedre kan trænge ind i gårdrummene. Der udvises således tilbageholdenhed med at tillade huludfyldning i den type karrébebyggelse.
- Karrébebyggelse skal bevares. Kommunalbestyrelsen kan således modsætte sig opførelse af ny etagebebyggelse, som ikke opføres i sammenhæng med den eksisterende etagebebyggelse.
- Hvis der gives tilladelse til en bygningsmæssig huludfyldning i en karrébebyggelse, forudsætter det i øvrigt:
 - at bygningen sammenbygges i skel med nabobygninger.
 - at bygningen tilpasses den tilstødende bebyggelses højde og husdybde.
 - at bygningen skal opføres under hensyntagen til de omgivende huses karakter og arkitektur, gadebilledet og lokale behov for lys og luft.
 - at der ikke i karréens indre findes bag- og sidehuse i mere end ubetydeligt omfang.
 - at der i fornødent omfang udføres støjdæmpende foranstaltninger til beskyttelse af bygningen og dets opholdsarealer.
- En bygningsmæssig huludfyldning kan medføre krav om, at bagvedliggende gårdrum gøres grønne og planlægges til gavn for beboerne.
- Huller i karréstrukturen skal friholdes for parkering.



Svømmehalskvarteret, hvor en lang række karréer bevidst er brudt op med "huller" i bygningsrækken.



Thurøhus, Thurøvej 13-15

Nybyggeri

- Ethvert nybyggeri skal forbedre byen i kraft af byggeriets form, materialitet, detaljer og funktion og skal ske med udgangspunkt i de særlige fysiske træk, der kendetegner Frederiksberg, som f.eks. proportionering af byens gader, udformning af facader og byudstyr samt det grønne element.
- Nyt byggeri skal ske med udgangspunkt i en forståelse af stedet og den lokale sammenhæng, herunder ved at sikre, at bygningsform, husdybder, gesimshøjde, tagform, bygningsdetaljer og materialevalg indpasses i den omkringliggende bebyggelse.
- Nybyggeri skal under hensyn til den eksisterende bebyggelse og den bestående struktur udtrykke nutidens idealer i disponeringen af bygningens arkitektoniske elementer. I en bygnings væsentlige arkitektoniske elementer indgår bygningens overordnede disponering, forholdet mellem murflade og murhuller, lodret og vandret opdeling af facaden, lys- og skyggeforhold på facaden, profileringer af vindues- og dørpartier, facadens detaljering, gesimser og tagflade samt materialevalg.
- Stueetageplanet skal tilpasses området's øvrige bebyggelse og skal for at undgå indbliksgener i boligbebyggelser henvendt mod gade normalt være hævet 1,5 m over terræn, medmindre helt særlige konkrete forhold taler imod dette.
- Dette gælder dog ikke pleje- og ældreboliger, hvor stueetageplanet af hensyn til tilgængeligheden kan være i niveau med det omgivende terræn eller mindre end 1,5 m over terræn.

Særlig konkrete forhold kan eksempelvis være en stor terrænforskel langs bygningens facade mod vej, som kan betyde at del af stueetageplanet kan tillades lavere end 1,5 og del kan tillades højere.

ARKITEKTONISK OG MATERIALEMÆSSIG KVALITET

RETNINGSLINJER

- Byggeri skal udføres med høj arkitektonisk og materialemæssig kvalitet og i overensstemmelse med Arkitekturpolitik for Frederiksberg.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Høj arkitektonisk kvalitet betyder, at byggeriet skal udtrykke en klar arkitektonisk idé med gennearbejdede, æstetiske og byggeteknisk sikre valg i den overordnede disponering, komposition, detaljeringsgrad og finish.
- Der skal være en tydelig sammenhæng mellem detalje, konstruktion og den overordnede idé.
- Høj materialemæssig kvalitet betyder, at byggeriet skal fremstå med gode, holdbare materialer, der kan tåle vejrligets påvirkninger, og som patinerer smukt.
- Tekniske installationer skal integreres i bygningen og må ikke være synlige.



H.C. Ørstedsvvej 25-27 - Eksisterende ejendom ombygget med bl.a. ny inddækning af altangange 2019-2020

Arkitekt: Tegnestuen LOKAL
Foto: Hampus Berntson



Nye altaner på eksisterende ejendom Allégade 24A. Vinder af Frederiksberg Kommunes facadepræmiering i kategorien "Den gode detalje" 2018

Altaner på eksisterende etageejendomme

- Altaner skal udføres i overensstemmelse med kommunens Altanmanual med tillæg.
- Der gælder følgende:
 - Altaner skal berige det bybillede eller gårdmiljø, de kommer til at indgå i.
 - Altaner skal udvise hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og detaljerigdom.
 - Altaner skal udformes specifikt og under hensyntagen til, om de skal sidde til gade eller gård, i gavl eller i stueetagen.
 - Altaner skal i deres størrelse og placering udgøre en samlet figur, der passer til bygningens arkitektur.
 - Altaner skal i udformning, materialer, detaljeringsgrad og ophængningsprincip tilpasse sig bygningens arkitektur.

Opholdsareal i taget på eksisterende etageejendomme

- Opholdsareal i taget skal udføres i overensstemmelse med kommunens Altanmanual med tillæg.
- Der gælder følgende retningslinjer:
 - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal udvise hensyn til bygningens arkitektur med taget som afslutningen opadtil.
 - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal berige taget som helhed.
 - Tagterrasser, grønne taghaver og kvistaltaner skal tilpasse sig tagets form og hældning og holde sig bag tagfoden.
 - Tagterrasser, grønne taghaver, kvistaltaner samt udhængende tagaltaner i skrå tage mod gården skal i udformning og materialer tilpasse sig bygningens arkitektur.



Mariendalsvej 70-74 - Nye altaner på eksisterende ejendom

Renovering

- Ved renovering skal der tages hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. Der skal udvises særlig omhu omkring vinduer, facade-afrensning, farvevalg, materialer og tagbelægninger.
- Der skal i forbindelse med bygnings- og boligforbedring anvendes sikre byggetekniske løsninger for at fastholde bygningens kvalitet og sikre et godt indeklima.
- Originale vinduer og døre skal i videst muligt omfang bevares.



H.C. Ørstedsvvej 23/ Amalievej 21-23 (billedet til venstre) vandt i kategorien Den respektfulde renovering/vedligeholdelse, Frederiksberg Kommunes facadepræmi-ering 2020.



Fuglebakkevej 88 - Modtog Frederiksberg Kommunes Bygningspræmi-ering 2023. Opført af ejendomsselskabet Fuglebakkevej 88-90 Frederiksberg ApS og tegnet af Effekt Arkitekter. I byggeriet er arbejdet med forskellige bæredygtige tiltag, som f.eks at integrerede solceller i tagfladen mod syd, der har samme farve som de mørkerøde tagsten.

Bæredygtighed ved nybyggeri og renovering

- Der skal indtænkes bæredygtige og energieffektive løsninger såsom urban vedvarende energi (solceller og lignende), lokal håndtering af regnvand og lokale affaldsløsninger, cykler mv. i forbindelse med nybyggeri, byudvikling, renovering og byfornyelse.
- Nybyggeri, renoveringsprojekter, transformationsprojekter og anlæg skal designes, så de passer ind til områdets rekreative og æstetiske karakter samt byggeriets arkitektur og bevaringsværdi.
- Nybyggeri samt renoveringsprojekter, som er omfattet af energikravene i bygningsreglementet, skal ved ibrugtagelsen dokumentere, at bygningsreglementets krav til energiforbrug er overholdt.
- Der gives i udgangspunktet ikke dispensation fra energikravene i bygningsreglementet, idet det dog iagttages, at bygningsreglementet indeholder undtagelsesbestemmelser mht. energikrav for kirker samt fredede og bevaringsværdige bygninger.
- I forbindelse med større renoveringsarbejder på bevaringsværdige bygninger bør potentielle energiforbedringer altid indgå i forhåndsdialogen med kommunen med henblik på at opnå bedst mulig energiforbedring uden at forringe bevaringsværdierne.
- Beregning af CO₂-udledning for nybyggeri og renovering skal ses i et livscyklusperspektiv.
- Når kommunen selv bygger (nybyggeri, transformation og renovering) skal det i videst muligt omfang være cirkulært. Med det menes, at byggematerialernes holdbarhed, energiforbrug og miljøpåvirkning i hele byggeriets livscyklus, herunder mulighed for genbrug og genanvendelse, tages i betragtning, og der afsøges mulighed for at bygge på eksisterende konstruktioner, hvis bygningen ændrer funktion. Det kan f.eks. være som led i DGNB-certificering eller i forsøgsprojekter.
- Private bygningsejere tilskyndes til at bygge cirkulært ved nybyggeri, transformation og renoveringer.
- Nybyggeri må ikke udlede mere CO₂ pr. m² end det normalt, bygningsreglementet foreskriver.
- Ved nybyggeri, transformation og ombygning tilskyndes til, at der planlægges med henblik på at integrere solens energi og sikre energioptimering under hensyn til bygningens og områdets karakter, herunder med kompakt og solorienteret byggeri, der udnytter passiv solvarme, samt gode dagslysforhold, der minimerer energiforbrug til belysning. Se temaopslag om solceller side 42.



Fuglebakkevej 88

Bæredygtigt byggeri og renovering

Frederiksberg skal være en bæredygtig og CO₂ neutral by. Derfor opfordrer kommunen bygningsejere og deres rådgivere til at anvende ambitiøse og fremtidssikrede bæredygtige løsninger ved byggeri og renovering.

Byggeriet skal:

- Være energieffektivt, og muligheder for udnyttelse af solens energi skal indtænkes.
- Have arkitektonisk kvalitet i helhed og detalje med holdbare løsninger og materialer.
- Have bæredygtig brug af ressourcer efter cirkulære principper og med fokus på genanvendelse.
- Indtænke grønne løsninger, der med flere formål inspirerer borgerne til bæredygtig brug af boligområdet hvad angår affaldssortering, genbrug af regnvand, biodiversitet, grønne opholdsarealer mv.

Læs mere i pjecerne Bæredygtigt Byggeri, Ressource- og Affaldsplan 2026, Strategi for Bynatur og Biodiversitet samt Arkitekturpolitik for Frederiksberg, der ligger på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

Materialer

En betydelig mængde CO₂ og råstoffer er bundet i materialer i den eksisterende bygningsmasse. Frederiksberg Kommune vil opfordre bygherrer til at bevare, transformere eller recirkulere byggematerialer. Det er vigtigt at begrænse brugen af knappe råstoffer, der indgår i produktion af nye byggematerialer og at mindske energiforbrug og emissioner ved produktion af nye materialer. Vi anbefaler:

- Genbrug, bevar og vedligehold så meget som muligt af det eksisterende byggeri og recirkuler materialer og bygningsdele, hvis disse udskiftes.
- Brug holdbare materialer af god kvalitet og med et lavt CO₂ aftryk.
- Brug miljømærkede materialer, der giver et godt indeklima og belaster miljøet mindst muligt.
- Byg med konstruktioner og komponenter, der kan skilles ad, så byggematerialerne kan genbruges.

Energi

Bygningernes energiforbrug står for 63% af CO₂ udledningen på Frederiksberg. Heraf står opvarmning af boligerne for godt en fjerdedel af den samlede CO₂ udledning (2020). Nybyggeri udgør en mindre andel af bygningsmassen på Frederiksberg, hvor bevaring af eksisterende bygninger prioriteres højt. Ældre bygninger har generelt et højere varmeforbrug end nybyggeri. Vi anbefaler:

- Skab gode dagslysforhold, der nedsætter behovet for energi til belysning.
- Enkeltlags vinduer forsynes med forsatsrammer med energiruder. Tidligere udskiftede termovinduer, der er udtjente, kan udskiftes til koblede rammer med energiruder eller energivinduer.
- Overvej altid isolering af loft og tag, mod terræn og kælder samt gavle og i brystninger.
- Integrer solceller på taget, hvor arkitektur og lysforhold giver mulighed for det.
- Installer energieffektive apparater, pumper, ventilatorer mv.
- Isolering af varmerør og -tanke.
- Installer CTS styring, energistyring med indregulering og måling af forbrug.



Klub Tempeltræet (Primus Arkitekter)

Klubbygning til Skolen ved Bülowvej, som omfatter 842 m² er opført i 2020. Facaden er udført med genbrugsmursten. Der er udelukkende anvendt FSC-certificeret træ i byggeriet, samt materialer med lav afgasning for at skabe et bedre indeklima. Byggeriet er præcertificeret til en DGNB guldcertificering.



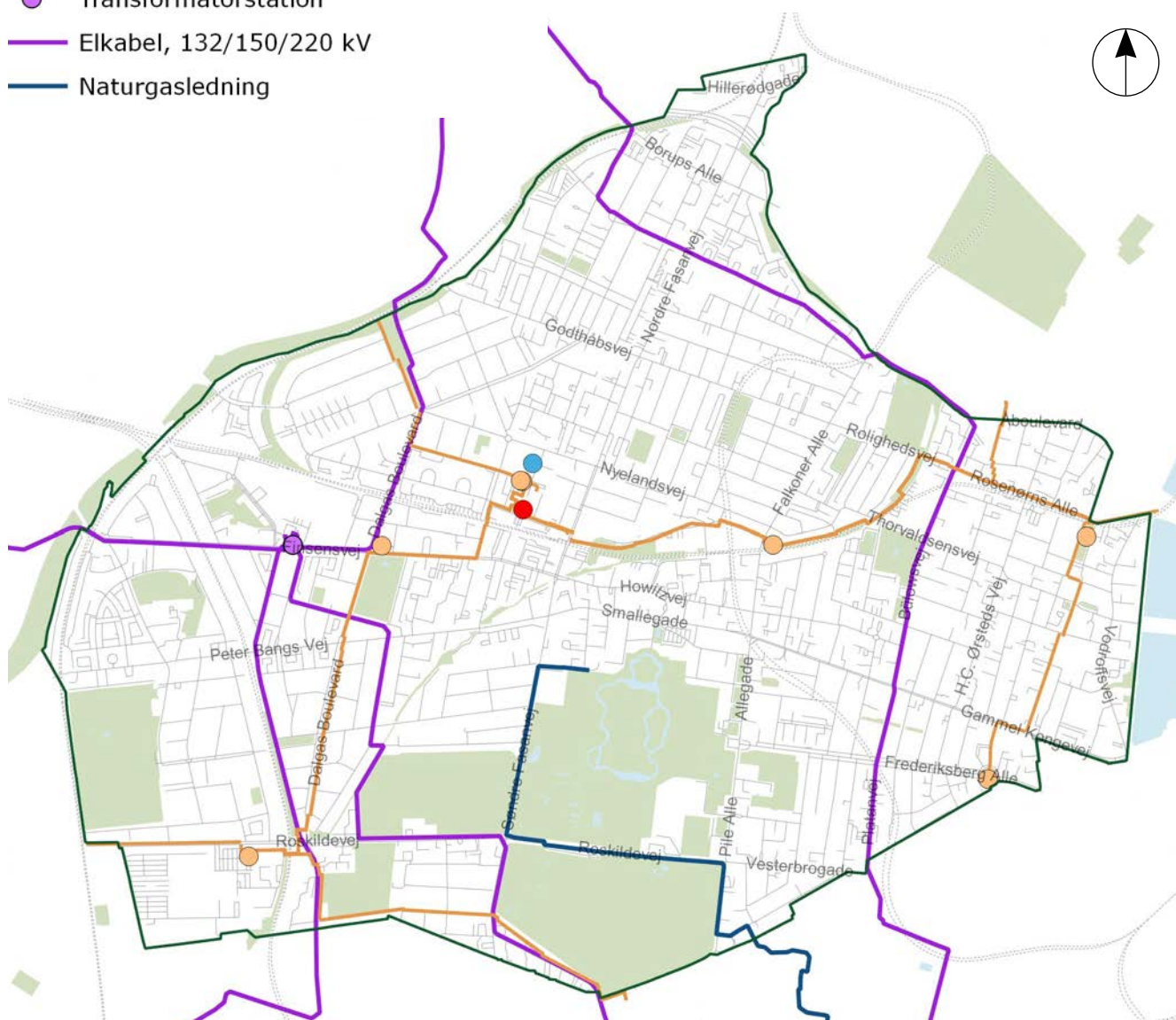
Energirenovering af gavl på bevaringsværdig ejendom Bakkegårds Allé 9

Eksempel på respektfuld energirenovering af gavlparti på bevaringsværdig ejendom (SAVE 3 - høj bevaringsværdi). Billedet t.v. fra før renovering, billedet t.h. efter energirenovering.

RETNINGSLINJER

- Ved dialog med bygherrer fremmes bæredygtigt boligbyggeri og energirenovering af eksisterende boligmasse. Til den tidlige dialog har Frederiksberg Kommune vedtaget inspirationspjecen Bæredygtigt Byggeri, se temaopslag side 38.
- Nybyggeri skal i videst muligt omfang miljøcertificeres (f.eks. DGNB certificeres).
- Ved byudvikling skal bygherre via tidlig dialog med forsyningselskaberne arbejde for helhedsorienterede løsninger for forsyningsarterne for den samfundsmæssige mest rationelle og bæredygtige forsyning af projektområdet.
- Overjordiske anlæg til forsyning skal minimeres og designes, så de integreres i den arkitektoniske helhed.
- Der skal i byudviklingen inddrages hensyn til større eksisterende tekniske anlæg, som vist på retningslinjekort 5, under iagttagelse af gæsteprincippet.
- Der skal i udgangspunkt tilsluttes fælles forsyningsløsninger, og lokale anlæg som f.eks. solcelle- og solfangeranlæg skal søges koblet til fællesanlæg.
- Ved større bygge- og renoveringsprojekter samt transformationsprojekter bør der sikres et bæredygtigt og fremtidssikret byggeri, der har fokus på både den økonomiske, miljømæssige, sociale, æstetiske og tekniske kvalitet af byggeriet samt af byggeprocessen. Det sikres f.eks. ved at opfylde kravene i DGNB -mærkningen eller lignende bæredygtighedscertificering.

- Fjernvarmeanlæg
- Offentlige fælles vandforsyningsanlæg
- CTR vekslerstationer
- CTR rørtracé
- Transformatorstation
- Elkabel, 132/150/220 kV
- Naturgasledning



Retningslinjekort 5 - Tekniske anlæg

1:25.000

Solceller

Frederiksberg Kommune ønsker at understøtte etablering af solceller på nyt og eksisterende byggeri, under hensyntagen til bygningens arkitektoniske kvaliteter.

Solceller kan dels placeres på flade tage, hvor de ikke er synlige fra gade eller offentligt anlæg eller placeres synligt på tage og facader, hvor de kan integreres på en arkitektonisk vellykket måde. Du bør kontakte Frederiksberg Kommune om opsætning af solceller bl.a. med henblik på at sikre, at de ikke skæmmer bygningen eller kræver en dispensation fra lokalplan med bevarende bestemmelser eller anden planmæssig tilladelse. Derefter skal Energistyrelsen søges om tilsagn til nettoafregning, før projektet kan påbegyndes.

Den bedste økonomi på et solcelleanlæg opnås, hvis man selv kan aftage størstedelen af den strøm, der produceres.

Der er eksempler på bygninger, hvor solceller leverer al strøm, der bruges i bygningen, men typisk kan solceller kun levere en andel af forbruget.

For boligejendomme på Frederiksberg kan et anlæg på tage typisk levere ca. 20-30% af forbruget i bygningen. For andre typer ejendomme kan det være mere.



Det smukke tag

På Rathsacksvej skal man kigge godt efter, for at opdage, at én af villaerne har solceller på taget. Rathsacksvej 25 er en klassisk bevaringsværdig Frederiksbergvilla opført i 1880 med et helvalmet skifertag. I forbindelse med en udskiftning af tagbelægningen har ejerne etableret et solcelleanlæg på den sydlige tagflade. Der er valgt solceller med en mat overflade, som matcher det omkringliggende naturskifer og de er nedfældet i tagfladen, så den fremstår helt jævn.



Almene boliger Falkoner Allé 128 (Mangor og Nagel) Opført 2019. Det store skifertag er udstyret med solceller, der genererer den strøm, bygningen bruger til at oplyse fællesarealerne, så også den i dag så uomgængelige bæredygtighed er taget i ed.

Facader og skilte

- Ændringer af bygningsfacader og skilte skal være i overensstemmelse med kommunens skilte- og facademanual.
- Der gælder følgende:
 - Facadens oprindelige karakter, opdeling og bygningsdetaljer skal respekteres.
 - Skilte, udhængsskabe, belysning, markiser og andet facadeudstyr skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne i øvrigt og skal underordne sig facadens opdeling med døre og vinduer, materialer og farvesætning.
 - Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skilte.
 - Facadeskilte skal begrænses til stueetagen og skal så vidt muligt samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.
 - Der må ophænges ét udhængsskilt for hver forretning. Afstanden fra fortov til skiltets underkant skal være minimum 2,2 m. Afstanden fra fortovskant til skiltets forkant skal være minimum 1 m.
 - Markiser skal opsættes i samme bredde som det enkelte butiksvindue og skal friholdes fra reklamer. Afstanden fra fortov til markisens underkant skal være minimum 2,2 m. Afstanden fra fortovskant til markisens forkant skal være minimum 1 m.
 - Butiksvinduer må ikke afblændes eller tildækkes med folie eller andet materiale.
 - Lysskilte eller belyste skilte skal være dæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde, pulsere eller blinke.
 - Store permanente skilte, lystavler og udskiftelige skilte (billboards) må ikke opsættes.
 - Stilladsreklamer må opsættes i korte perioder i forbindelse med renoveringer og lignende tidsbegrænsede aktiviteter efter indhentning af en tilladelse.

Kunst på bygninger

- Der kan gives tilladelse til midlertidig og permanent kunstnerisk udsmykning på bygninger, eksempelvis i form af gavludsmykning/gavlmalerier, efter en konkret vurdering af kunstens samspil med bygningen og kunstens bidrag til byrummets kvalitet.
- I konkrete tilfælde skal det altid først undersøges, om der er mulighed for at finde en kunstnerisk udsmykning, som ikke er en reklame, inden en gavl udnyttes til kommercielle formål.
- Reklamer skal altid vurderes konkret, herunder for hvilken periode tilladelsen gives.

Graffiti

- I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for områder, hvor der er bygningsæstetiske formål at varetage, skal der indarbejdes bestemmelser for bebyggelsens udformning, som sikrer, at graffiti kan kræves fjernet.



Storm P. gavlmaleri Helge Rodes Allé ved Nordens Plads, udført med støtte fra flere fonde og medfinansieret af områdefornyelsen

Lokalplaner der går i detaljen

På Frederiksberg er kvalitet i bygninger og byrum vigtigt helt fra de overordnede idéer og ned til den mindste detalje. Frederiksbergkriterierne fra Arkitekturpolitikken er omdrejningspunktet for udvikling af lokalplanprojekter.

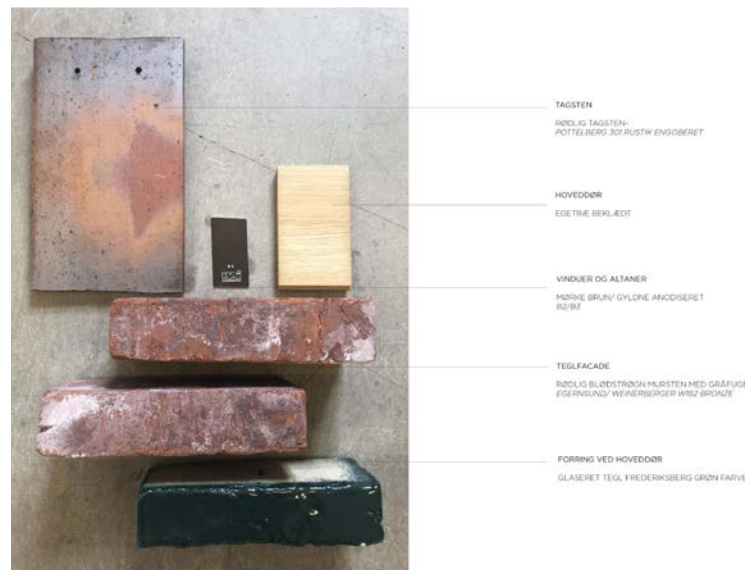
I lokalplanprocessen afholder vi en række møder med ejer eller udvikler og de arkitekter og rådgivere, der er med til at udvikle et konkret projekt. Ud over miljø- og klimaforhold og andre mere tekniske forhold vedrørende trafik, støj, forurening m.v. er der et stort fokus på hvordan projektet kommer til at se ud fra hovedgreb til detalje og hvordan det indpasses til stedet.

Nye bygninger skal være skræddersyet til stedet og have den rigtige materialekarakter. Lokalplanerne får derfor mange detaljerede bilag om byggeriets udformning, f.eks. om dimensioner på vinduesrammer og indgangsdøre, murforbander og fuger og hvordan facaden møder terræn og tag.

Tegningsmaterialet udvikles fra gang til gang på møder og arkitekterne og andre rådgivere får spørgsmål med hjem til videre bearbejdning af projektets idé og udtryk. Referencefotos og materialeprøver kan vise hvilken karakter der skal opnås, og ved realisering af lokalplanprojekter bliver der tit opført en prøve, en såkaldt mock-up, så det bliver tydeligt om lokalplanens bestemmelser er overholdt 1:1. Der arbejdes også ofte i fysiske modeller, der giver et godt indtryk af indpasningen i området.

Udearealer får lige så stor opmærksomhed og detaljerede bestemmelser og bilag, skal sikre gode vilkår for at skabe grønne og indbydende opholdsarealer og kantzoner, som den omgivende by også får glæde af.

Den intensive proces har den fordel at projekterne bliver tænkt godt igennem i de tidlige faser og giver en forventningsafstemning om kvalitetsniveauet, som vil blive fulgt op i byggesagsbehandlingen.



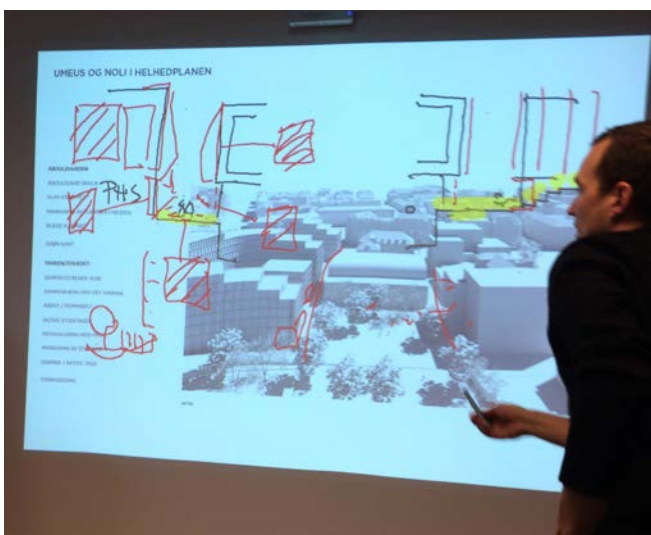
I lokalplanerne vil der ofte være krav om detaljerede illustrationer som eksempelvis beskriver facader, detaljer, materialer, farver og landskabsprojekt som supplerer lokalplanens bestemmelser.



I løbet af lokalplanprocessen tilpasses projektet gennem dialog med forvaltningen, bygherre og rådgiver.



Det vil ofte være nødvendigt at arbejde med fysisk model i forbindelse med udviklingen af projektet



En del af lokalplandialogen foregår typisk via interaktiv projektor hvor skitser og idéer tegnes.



På borgermøder vil det ofte være en fordel med mere gennemarbejdede præsentationmodeller af projektet.



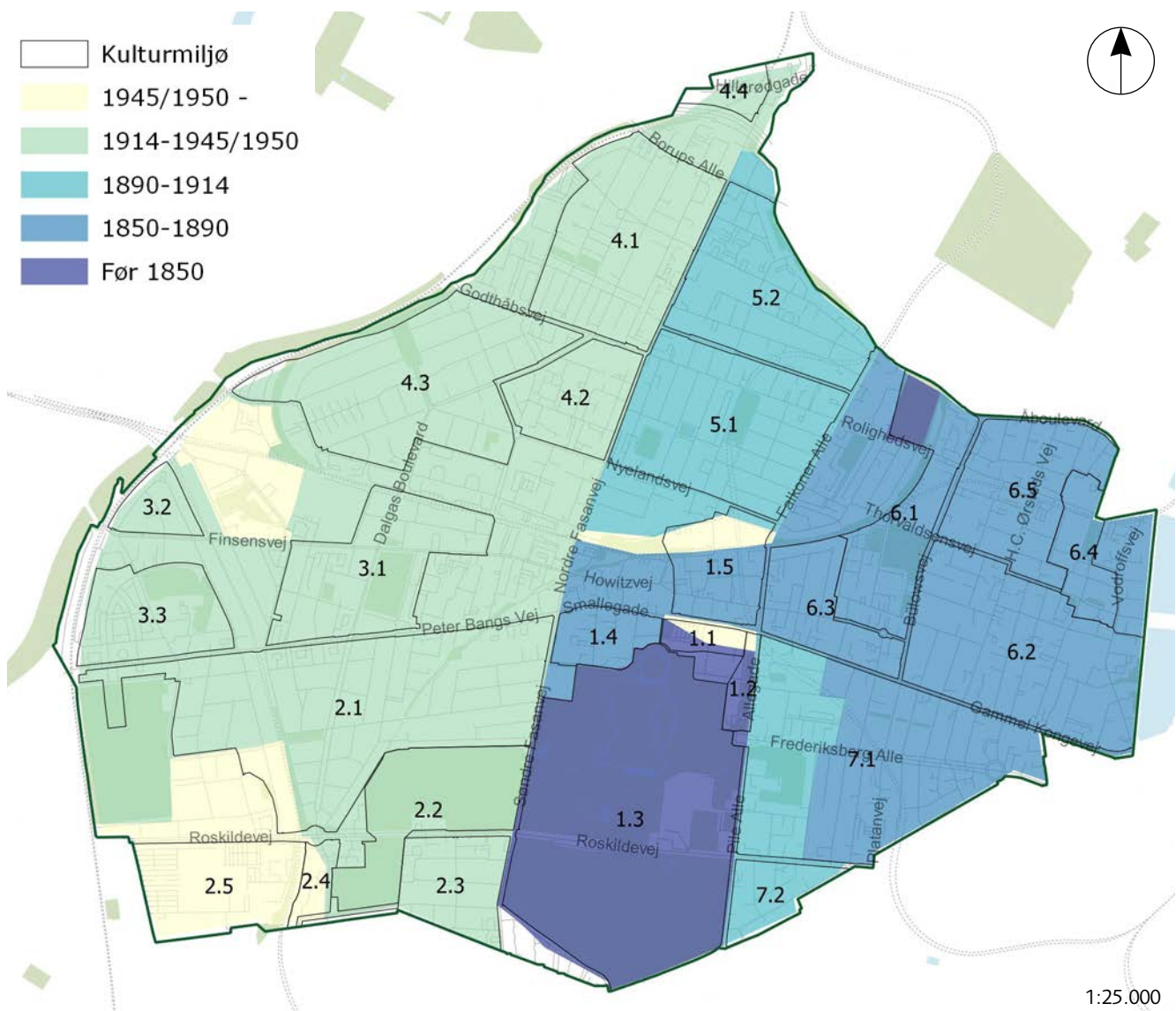
Eksempler på mock-up og drøftelse af facadematerialer i forbindelse med en byggesag, som medvirker til at sikre at lokalplanen bestemmelser overholdes 1:1.



Kulturmiljøer

RETNINGSLINJER

- Inden for hovedfaserne i Frederiksbergs kultur- og byhistorie udpeges et antal områder som bevaringsværdige kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er nærmere vist på rammekortene for de enkelte kvarterer og beskrevet i kommuneplanens redegørelse.
- Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøets bærende kulturhistoriske bevaringsværdier.



Retningslinjekort 6 - Kulturmiljøer

Se også Redegørelsen s. 71

Oversigt over kulturmiljøerne

- 1.1 Landsbyen Solbjerg ved Frederiksberg Bredgade
- 1.2 Landsbyen Ny Amager omkring Allégade
- 1.3 Frederiksberg Slot, Frederiksberg Have og Søndermarken
- 1.4 Kvarteret omkring Steen Blichers Vej
- 1.5 Centrum omkring Frederiksberg Centret
- 2.1 Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej
- 2.2 Kirkegårdsområdet
- 2.3 Villakvarteret vest for Søndre Fasanvej
- 2.4 Punkthusene Søndermarken
- 2.5 Kvarteret omkring Nordens Plads
- 3.1 Lindevangskvarteret
- 3.2 Ved Grænsen
- 3.3 Den Sønderjyske By
- 4.1 Fuglebakkekvarteret
- 4.2 Hospitalskvarteret
- 4.3 Femte Juni Plads
- 4.4 Novo og Novozymes
- 5.1 Svømmehalskvarteret
- 5.2 Mariendalskvarteret
- 6.1 Det Biomedicinske Fakultet
- 6.2 Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø
- 6.3 Kvarteret mellem Falkoner Allé, Den Grønne Sti og Gammel Kongevej
- 6.4 Etagehusene ved Danas Plads og Sankt Markus Plads
- 6.5 Kvarteret mellem Bülowvej, Ågade, Åboulevard og Sankt Markus Plads
- 7.1 Området mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og bygrænsen/Vesterbrogade
- 7.2 Området omkring Rahbeks Allé

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Lokalplaner, som omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

En vurdering af bebyggelsens væsentlige hovedtræk kan f.eks. omfatte bebyggelsens art og funktion, bebyggelsesform, bebyggelsens samspil med samfundsudviklingen og byudviklingen, udvikling af den kommunale bebyggelsesregulering samt særligt betydningsfulde enkeltbygninger eller enkeltbebyggelser i det kulturhistoriske miljø.

- Sekundære bygninger som f.eks. baghuse, garage- og portnerbygninger, der typisk ikke er udpeget som bevaringsværdige, kan være vigtige for kulturmiljøet. Det er samtidig vigtigt, at områderne fremstår som levende bymiljøer, der afspejler områdets historiske lag.

Se også Redegørelsen s. 71



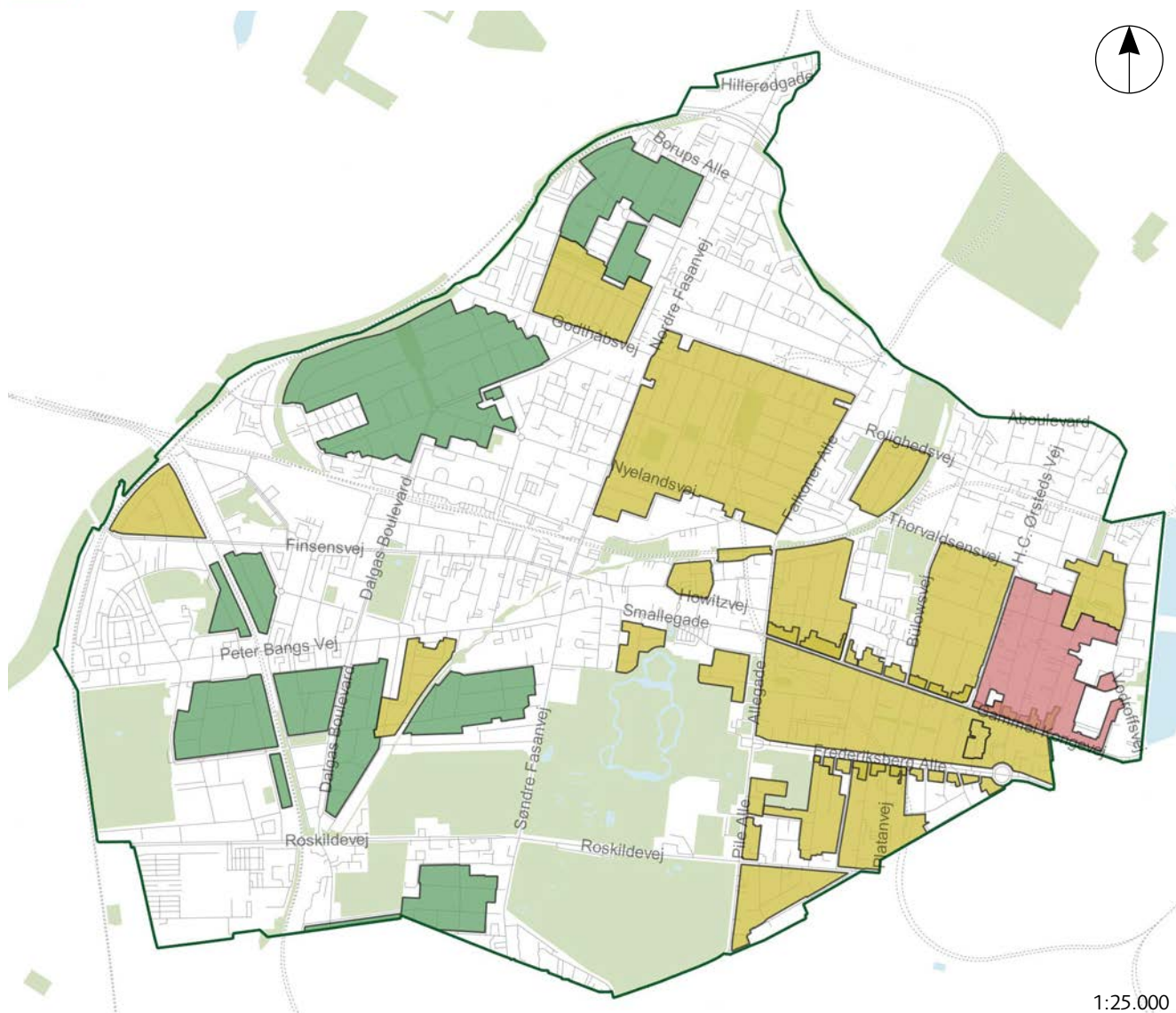
Der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for området inden for byplanvedtægt 31

RETNINGSLINJER

Bevarende lokalplaner

- Der skal udarbejdes bevarende lokalplaner for området inden for byplanvedtægt 31, lignende omkringliggende områder samt for villaområderne i den vestlige del af kommunen som erstatning for byplanvedtægt 27.
- Der skal udarbejdes en bevarende temalokalplan for værdifulde bevaringsværdige træer i kommunen.

- Eksisterende bevarende lokalplaner
- Nye bevarende lokalplaner (byplanvedtægt 27)
- Nye bevarende lokalplaner (byplanvedtægt 31)



Retningslinjekort 7 - Bevarende lokalplaner

Bevaringsværdige bygninger

- På rammekortene for de enkelte kvarterer er bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 1-4 udpeget som bevaringsværdige. Disse må ikke nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Fredede bygninger og bygninger omfattet af den kirkelige lovgivning fastlægges endvidere som bevaringsværdige. Det vil i tilfælde af affredning, eller hvis en folkekirke nedlægges, overgå til Kommunalbestyrelsen at give tilladelse til nedrivning.
- I lokalplaner med bevaringsværdige bygninger skal det sikres:
 - at den bevaringsværdige bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
 - at bebyggelsen i udgangspunktet ikke må ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.
 - at der ved eventuel omdannelse fra en anvendelse til en anden fastsættes bestemmelser, der sikrer, at ændringer og eventuelle tilføjelser tilpasses, så den oprindelige karakter bibeholdes.
 - at originale vinduer og døre i videst muligt omfang bevares
 - at eksisterende bygninger, ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre får en sådan ydre udformning, at den oprindelige karakter bibeholdes.
 - at karakteristisk beplantning bevares, og at grønne strukturer, grønne forhaver mv. bibeholdes og indrettes på en måde, som understøtter oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse.
- I forbindelse med ombygning og renovering af bevaringsværdige bygninger skal energi- og CO₂ reducerende tiltag søges realiseret. Tiltagene i form af eksempelvis efterisolering og forbedring af vinduer, opsætning af solceller og lignende skal i bevaringsværdige bygninger udføres integreret i bygningens arkitektur på en måde, der ikke går ud over bygningens bevaringsværdige udtryk. Om energikrav se generelle rammer for Bæredygtighed ved nybyggeri og renovering side 37.

Det er alene i tilfælde af ophævelse af en fredning, eller hvis en kirkebygning nedlægges som folkekirke, at bevaringsbestemmelsen træder i kraft.

Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed for fredede bygninger, og skal godkende alle både indvendige og udvendige ændringer på de fredede bygninger

Kirker er omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Tilladelse til udvidelse, ombygning, ændring og istandsættelse kræver tilladelse fra Stiftsøvrigheden. Nedrivning kræver tilladelse fra Kirkeministeriet



Den fredede ejendom Store Godthåb, Godthåbsvej 79B, vandt i 2018 Frederiksberg Kommunes facadepræmiering i kategorien "Den hele bygning".



Et solcelleanlæg som er blevet integreret i taget på en villa på Rathsacksvej 25, vandt i 2018 Frederiksberg Kommunes facadepræmiering i kategorien "Den gode detalje".

RETNINGSLINJER

Grøn struktur

- Frederiksberg Have og Søndermarken er udpeget som grønne bykiler i Fingerplan 2019.
- Frederiksbergs rekreative områder skal sammen med et overordnet grønt stinet udgøre en sammenhængende grøn struktur som vist på retningslinjekort 8 og være let tilgængelig for byens borgere.
- Den grønne struktur skal bidrage til forbedring af lokalt og globalt miljø gennem reduktion af CO₂ og mindskning af varmeø-effekt ved plantning af træer, etablering af blomsterenge, buskplantning, grønne gavle og tage mv. Den grønne struktur skal spille sammen med den blå struktur, herunder klimatilpasningsprojekter, da arealerne kan have flere formål på samme tid, og der skal arbejdes for at skabe synergieffekter*.
- Alle fredede parker; Frederiksberg Have (1), Søndermarken (2), Landbohøjskolens Have (3), Lindevangsparken (4), Grøndalen (5), Grøndalsengen (6) og Femte Juni Plads (7) skal fastholdes og udvikles som rekreative områder.
- Tilsvarende skal parkanlæg som Aksel Møllers Have (8), Julius Thomsens Plads (9) og Søfrontparken (10) samt kirkegårdene Søndermarken Kirkegården (11) og Frederiksberg Ældre Kirkegård (13) bevares og udvikles som grønne anlæg.
- Solbjerg Parkkirkegård (12) skal udvikles ud fra den udviklingsplan, der er under udarbejdelse, som skal sikre udvikling af området og delvis overgang til bypark.
- Den Grønne Sti (15) skal fastholdes med et forløb gennem hele Frederiksberg.
- Arbejdet med at øge biodiversitet og bynatur skal ske i respekt for have- og parkanlæg af stor kulturhistorisk, æstetisk og rekreativ betydning.
- Den grønne struktur udbygges med nye områder som vist på retningslinjekort 8.
- Eksisterende lokale grønne anlæg skal fastholdes som rekreative grønne områder.
- Eksisterende idrætsanlæg skal fastholdes som rekreative idræts- og bevægelsesområder.
- De eksisterende kolonihaveområder bevares og udgør en del af kommunens grønne struktur. Der udlægges ikke yderligere arealer til kolonihaver.
- I parker, der er udpeget som stilleområder, må der kun foregå aktiviteter af mindre støjende og lejlighedsvis karakter, herunder koncertarrangementer og lignende. Dette begrænser ikke dagligdags rekreative aktiviteter såsom motionsredskaber, legende børn, boldspil og lignende.
- Haveboligområder skal fastholdes med boliger med tilhørende haver. (Se også rammebestemmelse om grønne forhaver). Det tilskyndes, at områderne får så grønt et præg som muligt.

Rekreative områder:

Med til rekreative områder regnes områder til fritidsanlæg som idræts- og forlystelsesanlæg, zoo mv, grønne områder som parker, kolonihaver, kirkegårde samt urbane og grønne pladser.

Grøn struktur:

Den grønne struktur er de rekreative områder samt grønne vej- og stistrækninger samt større alléer eller veje med grønne arealer i midten. Derudover indeholder den grønne struktur Den Grønne Sti, der strækker sig hele vejen gennem Frederiksberg, som tilsammen med den øvrige grønne struktur bidrager til indbydende visuelle og æstetiske oplevelser og samlingspunkter for aktiviteter og events samt rekreation og fordybelse. Herudover indeholder den grønne struktur biologiske habitater og muligheder for biologiske sammenhæng.

*I kommunens Træpolitik og Strategi for Bynatur og biodiversitet er der oplysninger om, hvordan planter er med til at binde CO₂ og rense luften for støv, give skygge og optage solens stråler i eget kredsløb samt optage regnvand. Kommunen udarbejder pjecer med vejledninger til bygherrer, boligforeninger, have- og altanejere om at arbejde med bynatur på deres ejendomme.

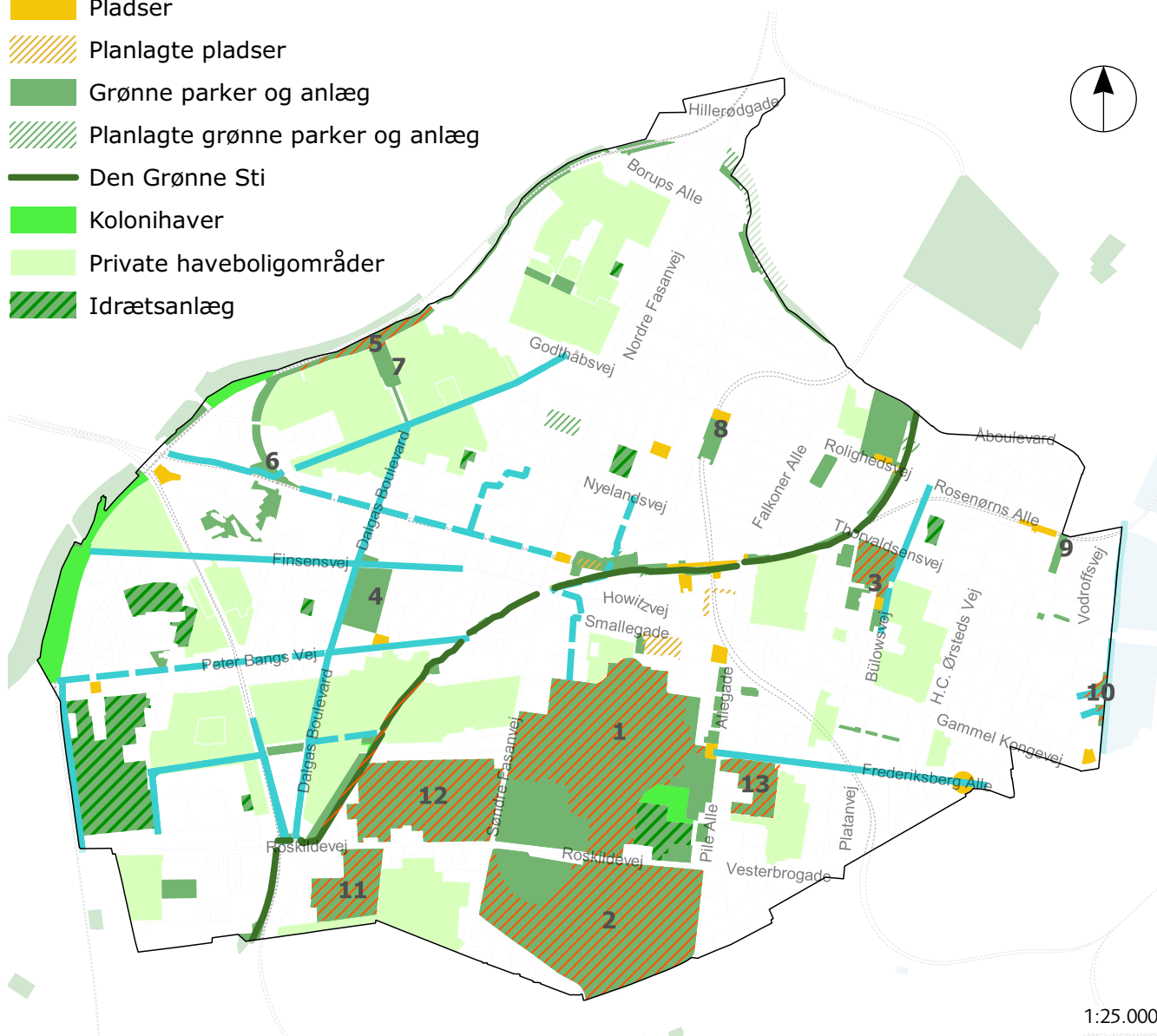
Se Redegørelsen for uddybning af udviklingsplanen for Solbjerg Parkkirkegård

Haveboligområder er områder til åben-lav og tæt-lav boliger med villa- og parcelhusbebyggelse, dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lignende, med tilhørende havearealer/ubebyggede arealer. I den tætte by er disse haveboligområder særlig vigtige for biodiversitet og omfang samt spredning af fauna og flora.

Grønne elementer

- Der skal skabes grønne forbindelser mellem områder i den grønne struktur, for øget spredningsmulighed for flora og fauna samt øget biodiversitet. Det kan ske ved beplantning langs veje og stier, herunder ved skybrudstiltag, og ved etablering af lokale grønne anlæg såsom lommeparker, by-, skole- og gadehaver, borgerbede, begrønnede facader og taghaver. Ved byudvikling skal det vurderes, om de grønne forbindelser kan udbygges, med særligt fokus på de grønne akser vist på illustration med potentielle

-  Stilleområder
-  Grønne stier/vejforløb
-  Planlagte grønne stier/vejforløb
-  Pladser
-  Planlagte pladser
-  Grønne parker og anlæg
-  Planlagte grønne parker og anlæg
-  Den Grønne Sti
-  Kolonihaver
-  Private haveboligområder
-  Idrætsanlæg



Retningslinjekort 8 - Udførte og vedtagne planer og visioner for grønne områder, pladser og strukturer samt eksisterende haveboligområder

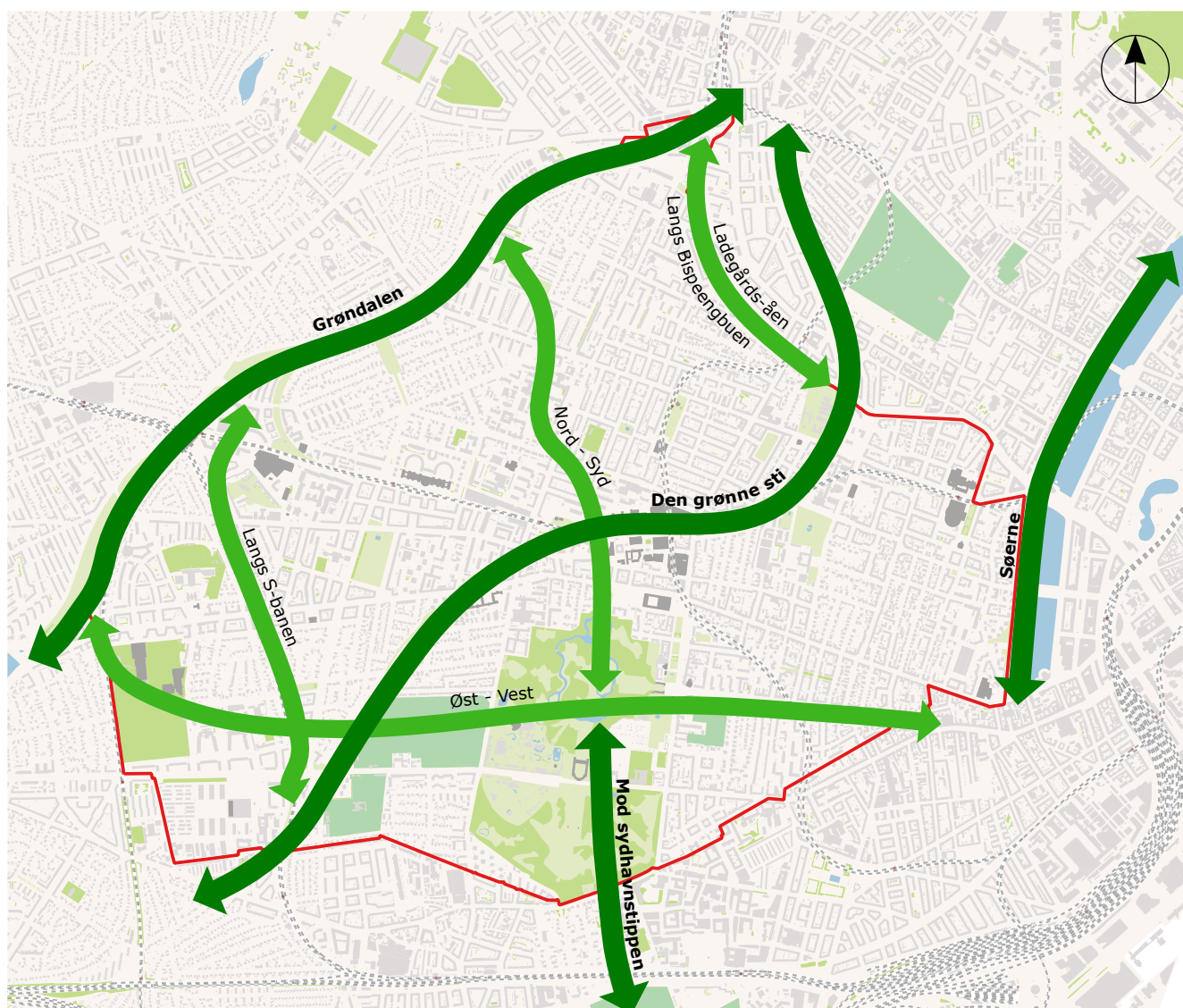
grønne akser.

- Befæstelser ved veje/klimaveje som sideheller og vejhjørner skal undgås, beplantes og have grønt bunddække.
- Private og offentlige bygge- og anlægsprojekter skal gøres grønne f.eks. med erstatningstræer/beplantning, grønne tage og facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, grøn variation og volumen.
- Der skal i bygge- og anlægsprojekter planlægges med innovation og nytænkning efter målsætningen om, at hver kvadratmeter bynatur tæller. Regnvandsbede, begrønnede buslæskure, byhaver med dyrkning, vertikale haver, drikkemuligheder for dyr, døde træer og fuglekasser kan bidrage til at øge biodiversiteten.
- Biofaktor fastsættes til minimum 0,5 jf. de generelle rammebestemmelser. Ved hver kommuneplanrevision kan det vurderes, om der er grundlag for en endnu mere ambitiøs anvendelse af biofaktoren.

Grønne forbindelser kan være vejtræer, regnvandsbede eller andre grønne beplantede arealer på ubebyggede arealer og langs veje og stier, der som en grøn tråd forbinder ellers adskilte grønne områder.

Grønne akser: I udvidet forståelse af den grønne struktur medregnes også mindre, grønne områder, lommeparker, gadehaver og lignende, samt begrønnede facader og tage, der ikke er vist på retningslinjekort nr. 8. En del af disse lokale grønne anlæg vil indgå i grønne biologiske sammenhænge med betydning for diversitet og omfang af fauna og flora. Disse eksisterende og mulige kommende grønne elementer og sammenhænge kan danne 'akser', hvor fokus på fastholdelse og udvikling af grønne kvaliteter giver særlige potentialer både i æstetisk og biologisk betydning.

Se evaluering i Redegørelsen



Potentialekort for grønne sammenhænge. De overordnede grønne akser løber langs Grøndalen, Den Grønne Sti, Søerne og fra Frederiksberg Have og Søndermarken mod Sydhavnstippen

Erstatningsbeplantning er træer eller anden beplantning, der kan erstatte eksisterende beplantning, der må vige for nyt byggeri og anlæg, bliver beskadigede eller ved sygdom, ringe sundhedstilstand og ælde kan fældes, f.eks. på vilkår at tilsvarende beplantningsstruktur genplantes

Se også kort i kommuneplanens redegørelse om afstande til grønne områder

Se retningslinjekort 8 med planlagte grønne rekreative områder, der understøtter denne retningslinje.

- Der skal i byudviklingsprojekter være fokus på etablering af kvalitative grønne kantzoner og halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser til byens rum. Der skal ved grønne udearealer være fokus på artsdiversitet, hvor hjemmehørende arter prioriteres.

Træer

- Det skal være muligt at se mindst ét træ fra enhver bolig.
- Eksisterende træer, både unge og gamle, skal beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der plantes to nye, med mindre der på anden måde kompenseres med erstatningsbeplantning på ejendommen.
- Ved anlæg og byggeri skal træer beskyttes, og må træer og deres rodzoner må ikke beskadiges jf. kommunens træpolitik. Skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

Grønne sammenhænge

- Der skal etableres en eller flere løberuter på Frederiksberg, som kan anspre til løb i hele byen.
- Der må højst være 300 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste grønne rekreative område på minimum 2.000 m².
- I områder, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af grønne nær-rekreative områder på denne størrelse, kan der alternativt fastholdes en grøn struktur ved at optimere og fastholde haver i række- eller villaområder, grønne åbne baggårde eller lignende eller etableres større taghaver med offentlig adgang.

Beskyttelse af naturtyper og arter

- Beskyttelse af naturtyper skal ske ud fra naturbeskyttelseslovens § 3.
- Konkrete projekter og planer skal vurderes i forhold til, om de enkelte projekter kan beskadige arter på EU's liste over bevaringsværdige arter (bilag IV-arter).

Se også kort i kommuneplanens redegørelse om §-3 fredede søer






Retningslinjer for Naturudpegninger og Grønt Danmarkskort

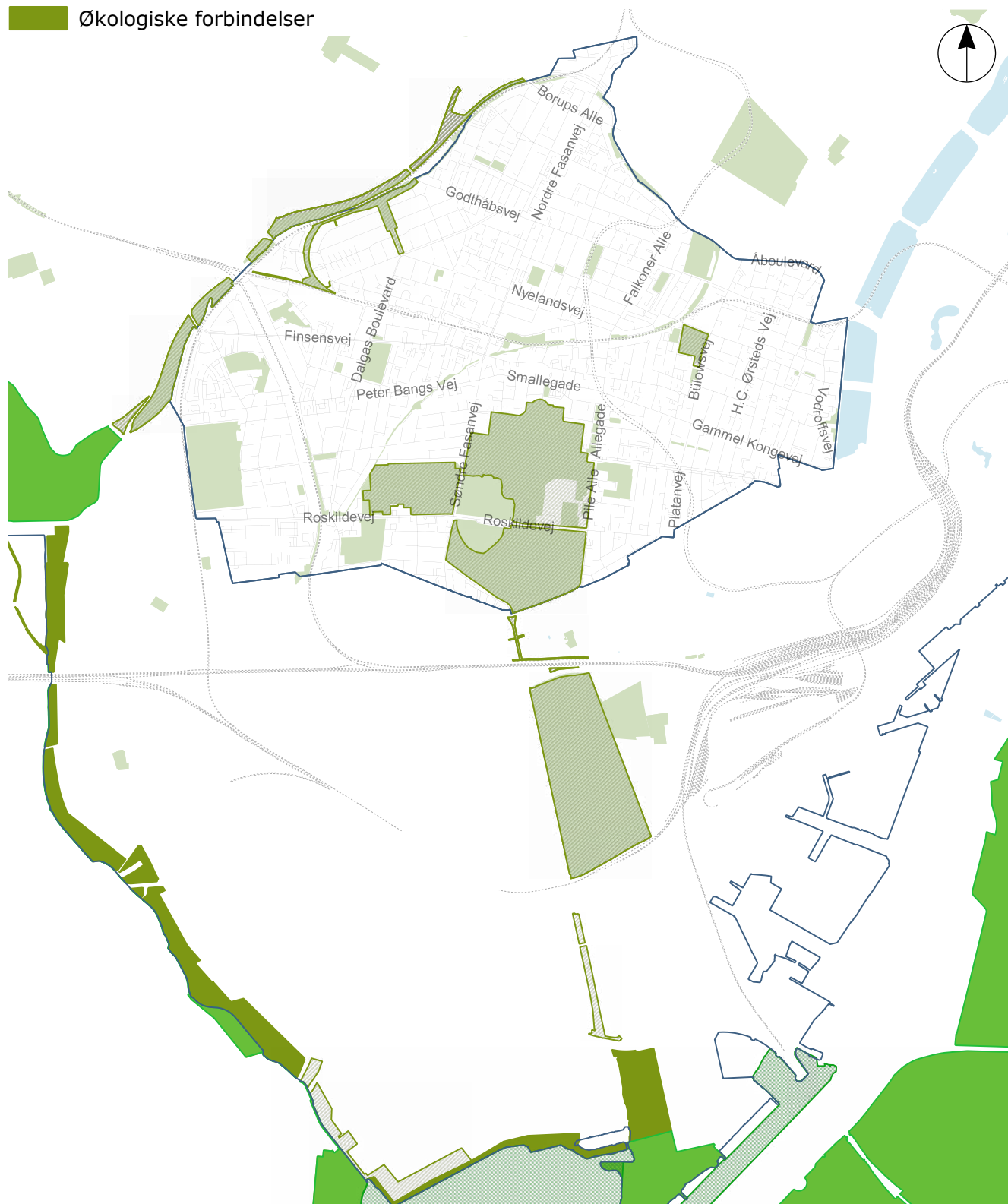
- De områder, der er udpeget i Grønt Danmarkskort, skal i videst muligt omfang friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at bevare områdernes eksisterende naturkvalitet. Derudover skal naturkvaliteten og/eller biodiversiteten for områderne forbedres.
- Planlægning og administration skal fremme etablering af de potentielle økologiske forbindelser i videst muligt omfang for styrkelse af biodiversitet, herunder ved omlægning af græsarealer til enge og ved at undlade at fjerne døde træer.
- Rekreative hensyn og naturhensyn skal integreres i klimatilpasningsprojekter, f.eks. ved design af regnvandsbassiner og udnyttelse af vandløb til forsinkelsesformål.

Læs mere om Grønt Danmarkskort i Redegørelsen.

Prioritering af Frederiksberg Kommunes naturindsats, f.eks. naturgenopretning og naturpleje, sker på følgende måde:

- Naturgenopretning, naturudvikling, naturpleje samt andre naturindsatser prioriteres højt inden for de områder, der er udpeget i Grønt Danmarkskort samt i den grønne struktur.
- Der udvikles demonstrationsprojekter for naturudvikling f.eks. for almene boligområder og villaområder.

-  Natura 2000-områder
-  Potentielle naturområder
-  Områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser
-  Potentielle økologiske forbindelser
-  Økologiske forbindelser



Ikke målfast

Retningslinjekort 9 - Grønt Danmarkskort

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Byrum og grønne områder

- Der skal være handicapadgang til hvert byrum og parkanlæg.
- Eksisterende bunkers kan fjernes, hvor arealerne med fordel kan anvendes til skybrudssikring og rekreative formål.
- Ved etablering af lokale anlæg til håndtering af regnvand skal anlæggene tilpasses områdernes rekreative og æstetiske karakter. Se også krav om kobling til overordnet regnvandssystem under Klimatilpasning s. 78.
- Nye grønne, frodige områder skal fremmes. Hensynet til plante- og dyrelivet skal vægtes højt i indretning af nye grønne områder. Blå flader med vand skal indpasses om muligt for at understøtte biodiversitet med et varieret plante- og dyreliv. Valg af planter skal tilpasses fremtidige ændringer i de klimatiske forhold. Det tilstræbes at anvende hjemmehørende arter, der fremmer biodiversiteten i lokalområdet.
- Der skal indarbejdes bestemmelser i lokalplaner, der omfatter områder udpeget til Grønt Danmarkskort, der sikrer, at de i videst muligt omfang friholdes for bebyggelse, og at der kun etableres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion, samt at de udvikles, så naturkvaliteterne forbedres.
- Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5*.
- Der kan fastsættes højere biofaktor krav ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktor krav i særlige tilfælde må vurderes lavere søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5.
- Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.
- Ved byudvikling skal det vurderes, om grønne arealer med offentlig adgang og lokale grønne anlæg kan udbygges jf. retningslinjer om grøn struktur. Væsentlig tilføjelse skal via kommuneplantillæg tilføjes retningslinjekort nr. 8.
- Bygge- og anlægsprojekter skal tænkes ind i Frederiksbergs grønne karakter, særligt i de 'grønne akser' vist på illustration i margen, og gøres grønne af hensyn til sundhed og trivsel samt for at opnå en høj biofaktor, høj biodiversitet og et godt mikroklima.
- Ubebyggede arealer skal planlægges, så der skabes et godt miljø for insekter og dyrearter, brug af hjemmehørende beplantning og træarter, frugttræer og bærbuske, grønne tage og facader, grønne forhaver og stor grøn variation og volumen.
- Ved bevaringsværdigt byggeri skal der tages hensyn til facaders arkitektoniske og kulturhistoriske udtryk ved eventuel begrønning.
- Ved byudvikling skal der være fokus på etablering af kvalitative grønne kantzoner og halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder samt grønne forbindelser til byens rum.

Se mere om kvalitet i opholdsarealer under temaopslag s. 66-67.

*Se redegørelse s. 52.

Indretning af uderum skal ske under hensyntagen til sikre redningsveje og mulighed for, at Hovedstadens Beredskab kan operere.



Blomstereng og sti, Grøndalen Frederiksberg



Eksempel på grøn forhave med bøgetræ som er over 25 år gammelt, Lindevangs Allé

Gode vækstbetingelser for træer oven på parkeringskældre: Normalt er der behov for zoner med jord-opbygning på 90-100 cm, særlig plantejord tilpasset de valgte træarter samt vandingsystemer.

Se også retningslinjer om fastholdelse af haveboligområder under 'grøn struktur'.

Træer

- Træer, der er over 25 år gamle, må på såvel offentligt som privat areal ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog er træer placeret langs jernbaner, og som udgør en akut sikkerhedsrisiko, undtaget bestemmelsen, idet nødvendig beskæring og fældning så vidt muligt aftales mellem Banedanmark, Metroselskabet og Frederiksberg Kommune inden.
- Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser i lokalplaner.
- Ved etablering af parkeringskældre skal det sikres, at friarealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med træer med en opbygning til gode vækstbetingelser

Grønne forhaver

- I etageboligområder samt villa- og rækkehusområder, hvor der er grønne forhaver og byrum, skal disse bevares med en grøn karakter.
- I villa- og rækkehusområder skal sikres:
 - at præg af villa- eller rækkehuskvarter med forhaver og beplantning mv. bibeholdes.
 - at hegningen skal indpasses i villa- eller rækkehuskvarteret og fortrinsvis være levende hegn eller efter nærmere godkendelse. Dette gælder også ved indretning af institutioner og erhvervsvirksomheder i villa- eller rækkehusområder.
 - at der ikke opsættes hegn højere end 1,80 m, med mindre andet er fastsat for kvarteret.
 - at der ikke opsættes faste hegn i skel mod vej. Såfremt der ønskes faste hegn, kan disse placeres ca. 80 cm fra vejskel med begrønning foran hegnet efter nærmere godkendelse.
- Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaver eller i grønne byrum, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

Opholds- og legearealer

- Opholdsareal defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug.
- Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdien.
- Der skal til bebyggelser med flere boliger anlægges opholdsarealer og legearealer, som understøtter fællesskabet.
- Belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så stier og indgange belyses bedst muligt, og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal det sikres:
 - at opholdsarealet anlægges efter en samlet godkendt plan.
 - at del af opholdsarealet ved opførelse af boliger og institutioner indrettes til legeplads og/eller idræts- og bevægelsesformål.
 - at en del af opholdsarealet indrettes som grønt beplantet opholdsareal, som samtidig kan tilbageholde eller nedsive regnvand.
 - at opholdsarealet på terræn indrettes og beplantes med træer.
- Der skal som minimum sikres følgende procentdel af etagearealet til opholdsarealer:

Se også afsnittet om støj s. 93.

	Procent af etageareal
Familieboliger	50 %*
Særlige boformer	30 %*
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt ældre- og plejeboliger	30 %*
Institutioner til børn og unge	50 %*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10 %*

For nærmere definition af begrebet "huludfyldning", se temaopslag om byudviklingens fire hovedkategorier s. 30.

** Krav til opholdsarealer ved huludfyldning, ved indretning af selvstændige tagboliger i eksisterende etageboligbebyggelse, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner, skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet.*

Et formål kan anses for at være almennyttigt hvis det kommer en videre kreds til gode. F.eks. en forening eller fond, hvor formålet vedrører sociale, kunstneriske, miljømæssige, videnskabelige, humanitære, undervisningsmæssige, religiøse eller nationale formål.

Politiske, økonomiske eller erhvervsmæssige interesser kan ikke anses for almennyttige.

- Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn.
- Der kan under hensyn til arkitektur, brandkrav mv. etableres tagterrasser og taghaver på taget af de enkelte bygninger uanset etageantal angivet i de specifikke rammebestemmelser.



Gårdanlæg Karré 4, mellem Holger Danskes Vej, Kr. Prinsesse Sofies Vej og Godthåbsvej. Støttet med byfornyelsesmidler. Indviet 2018.

Kvalitet i opholdsarealer

De nær-rekreative grønne opholdsarealer er vigtige for sundhed, trivsel og fællesskaber lokalt i boligområderne og i byen generelt. Derfor prioriteres kvaliteten af opholdsarealerne højt, når der bygges på Frederiksberg. Det er væsentligt, at opholdsarealer tænkes i en helhed med byggeriet, og at der tænkes kvalitet ind i alle former for opholdsarealer.

Kantzoner

Kantzonen er en særlig del af opholdsarealet, som ligger i umiddelbar forlængelse af bygningens stueetage, og omfatter hele bygningens facade i både højde og bredde.

Forhaver, og i nogen tilfælde altaner, er f.eks. halvprivate zoner, som giver livskvalitet og byliv, både for dem der bruger dem, og for dem der færdes på gaden. På handelsstrøg er cafeer, restaurationer og butiksudstillinger med til at skabe byliv.

For at opnå høj kvalitet skal kantzonen bl.a.:

- Indeholde grønne elementer.
- Give mulighed for møde mellem naboer og borgere.
- Appellere til sanserne.
- Placere og udforme vinduer og evt. altaner, så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Have arkitektonisk kvalitet og identitet.

Altaner/tagterrasser

Altaner vil ofte være et privat opholdsareal, men kan også fungere som halvoftentlige rum ved at give liv til byrummet eller skabe interaktion mellem naboer.

For at opnå høj kvalitet som opholdsareal skal altaner bl.a.:

- Udformes af materialer i god kvalitet.
- Have mulighed for begrønning.
- Placeres og udformes så de understøtter tryghed, naboskab og giver liv til fælles uderum.
- Følge Frederiksbergs altanmanual m. tillæg.
- Være orienteret i forhold til godt mikroklima – sol og vind.

Fælles uderum

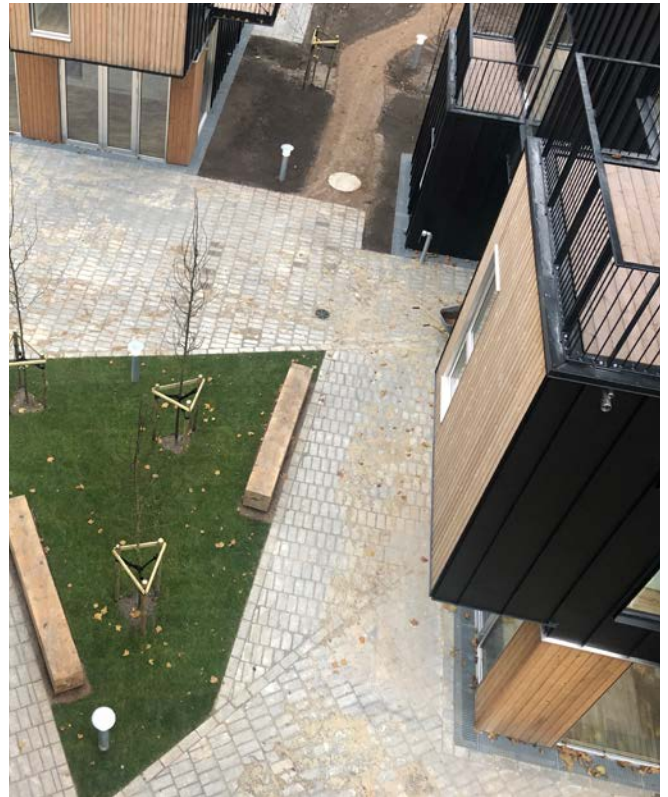
Fælles uderum er opholdsarealer, der ligger på terræn, men kan være suppleret med taghaver / tagterrasser. De fælles uderum skal fungere til leg, bevægelse og rolige stunder. De bør understøtte muligheden for at samles både i store, mellemstore og større fællesskaber. I de fleste tilfælde vil fælles uderum have en semioffentlig eller semiprivat karakter.

For at opnå høj kvalitet skal fælles uderum bl.a.:

- Være tilgængelige.
- Have gode legearealer til børn i flere aldre.
- Have forskellige og fleksible opholdsmuligheder.
- Have et godt mikroklima.
- Gerne også tilbyde praktiske fællesskaber eks. fælleshaver.
- Være grønne og have høj biofaktor.
- Appellere til sanserne.



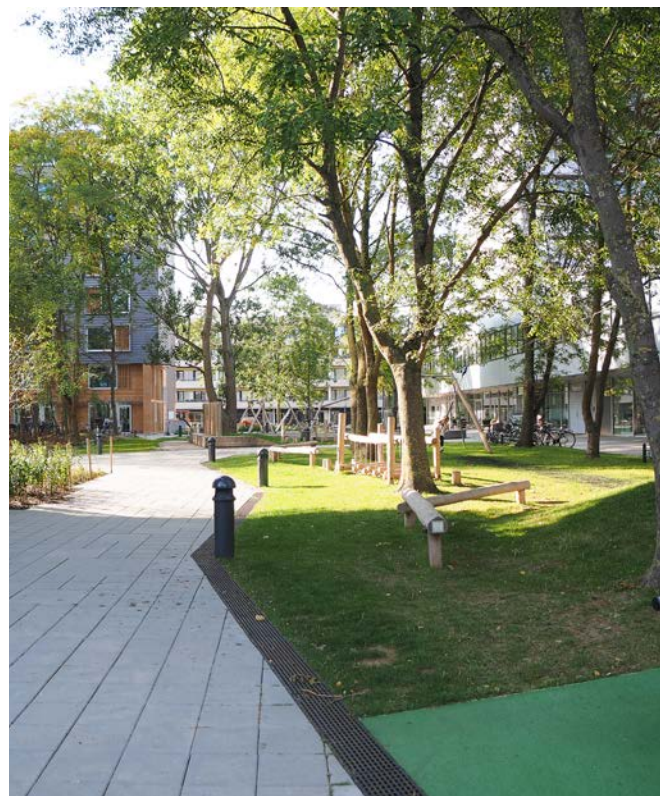
Kantzone - Porcelænshaven den tidligere Kongelige Porcelænsfabrik



Fælles uderum og terrasser, Venligbolig Plus Roskildevej 54



Fælles opholdsarealer på terræn, gårdanlæg støttet med byfornyelsesmidler. Karré 4.



Fælles opholdsarealer ved Nordens Plads/Betty Nansens Allé

RETNINGSLINJER

Mobilitet i byens rum

- Planlægning af trafikken i byen skal tage udgangspunkt i Frederiksberg Kommunes mobilitetspolitik.
- I planlægning af byen prioriteres gode muligheder for aktive og bæredygtige transportformer som gang, cykling eller kollektiv trafik med udgangspunkt i mobilitetspolitikens trafikhierarki.
- Løsninger skal vurderes både på gadeplan, kommuneniveau og i større trafikale sammenhænge.
- I de konkrete løsninger skal fodgængere, cyklister og kollektiv trafik prioriteres som transportformer.
- På handeleggaderne skal fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt.

Gående trafik

- Der skal være høj tilgængelighed på Frederiksberg, og de eksisterende tilgængelighedsruter skal forbindes.
- Der skal være mulighed for at tage en pause på sin gåtur, og derfor skal der være bænke og opholdsmuligheder i byrummet.
- Gang skal prioriteres som transportform ved, at der med bredere fortove gives mere plads til fodgængere.
- Der skal sikres gode krydsnings- og oversigtsforhold.

Cykeltrafik

- Planlægning af cykeltrafikken sker i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes mobilitetspolitik.
- For at understøtte og initiere gode transportvaner skal byens borgere og brugere tilbydes attraktive muligheder for at benytte cykel.
- Der fastlægges en cykelstistruktur som vist på retningslinjekort 11.
- Cykelstinetet udbygges, så der kommer cykelstier på alle trafikveje. I 2022 anlægges cykelsti på Platanvej. Herefter vil kun resterer Frederiksberg Allé fra Sankt Thomas Plads til Frederiksberg Runddel.
- Næste fokusområde skal være anlæg af cykelstier eller cykelbaner på de veje, der udpeges som skoleveje. Hvis det fysisk ikke er muligt at anlægge cykelstier eller cykelbaner, skal vejene i stedet indrettes med henblik på at sikre cyklende mest muligt, herunder at etablere flere cykelgader.
- Der skal arbejdes for en cykelrute (Frederiksberg-ruten), som skal være med til at forbinde Københavns indre by med Brønshøj-Husum.

Indretning af byens rum skal ske under hensyntagen til sikre redningsveje og mulighed for, at Hovedstadens Beredskab kan operere.

- Planlagt supercykelsti
- Etableret supercykelsti
- Den Grønne Sti
- Cykelbane
- Cykelsti
- Komb cykelsti-cykelbane
- Planlagt cykelsti
- Sti i eget tracé
- Planlagt sti i eget tracé



Retningslinjekort 11 - Eksisterende og fremtidige cykelstier

RETNINGSLINJER

Kollektiv trafik

- Planlægning af kollektiv trafik sker i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes mobilitetspolitik.
- Cykling og gang anvendes i kombination med kollektiv trafik.
- Metronettet på Frederiksberg består af M1, M2 og M3, der tilsammen giver en god nord-syd samt øst-vest betjening af kommunen. Derudover har Frederiksberg også flere S-togs stationer
- Der skal arbejdes for en kommende metrostrækning, der i store træk følger Fasanvejslinjen, med anlæg af 4 nye metrostationer: Zoo, Fasanvej (udvidelse af den eksisterende), Godthåbsvej (Frederiksberg Hospital) og Borups Allé.
- Der skal arbejdes for, at en eventuelt ny indre ring M5 kommer til at betjene Forum Station.
- Det strategiske busnet med A og S busser på Frederiksberg skal planlægges i samarbejde med de øvrige kommuner og Movia.
- Frederiksberg skal herudover betjenes af lokale buslinjer på det overordnede vejnet og Frederiksbergbusser, der sikrer det mere lokale mobilitetsbehov.
- For øget brug af den kollektive trafik skal der gennem samarbejde med Movia og DOT arbejdes for bedre trafikinformation, flere og bedre gangmuligheder til stoppesteder og stationer og gode skifteforhold mellem metro, S-tog og bus og for gående og cyklister.
- Der må som udgangspunkt højst være 400 meter i gangafstand til et busstoppested for enhver bolig på Frederiksberg. Dette kan bl.a. sikres ved at skabe bedre og kortere gangafstande til de eksisterende stoppesteder. Der skal sondres mellem busruter, hvor fremkommelighed (hastighed) er det vigtigste, hvilket kan sikre passagergrundlag og effektivitet for en majoritet af passagerer, der skal hurtigt fra a til b og mere lokale busruter, hvor tilgængelighed (nærhed fra bolig til busstop) er særligt afgørende og bør opfyldes med en mindre afstand på busstoppestederne end den fastsatte minimumsafstand på 400 meter gangafstand. Hvor det er muligt indtænkes skure og bænke ved busstoppesteder.

- S-busser og A-busser
- M1 og M2 samt M3 (Cityring)
- - - M4 - Under planlægning
- - - M5 - Under planlægning
- S-tog



Retningslinjekort 10 - Kollektiv trafik

1:25.000

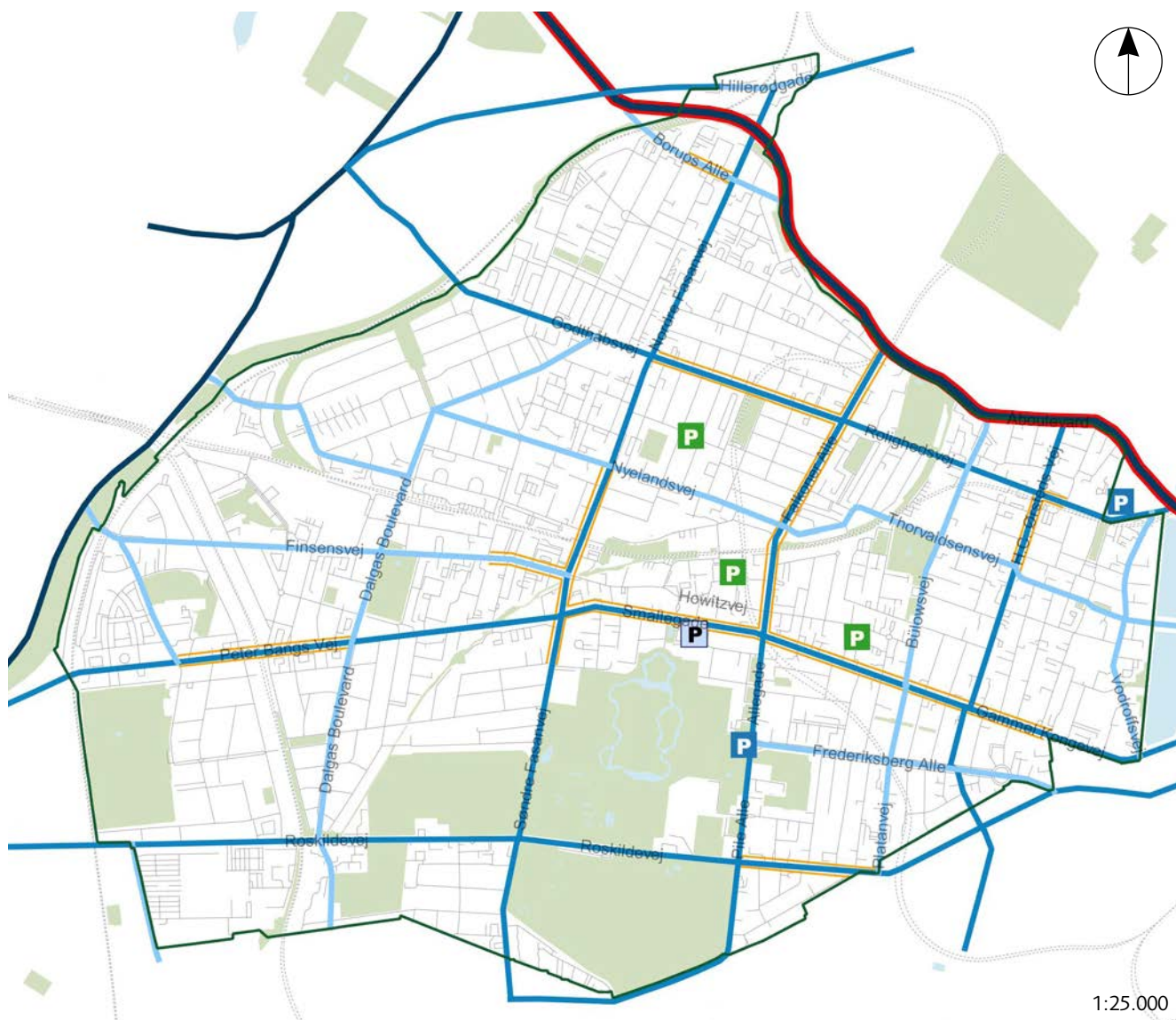
RETNINGSLINJER

Vejstruktur

- Vejinfrastrukturen er opbygget hierarkisk i følgende vejklasser: Regionale veje, primære trafikveje, sekundære trafikveje, primære lokalveje og sekundære lokalveje. På retningslinjekort 12 er alene vist vejklasser til og med primære lokalveje.
- De regionale veje, der udgør det overordnede vejnet rundt om byen, er primært fødeveje for trafikken til og fra hovedstadsregionen.
- De primære trafikveje er det vejnet i kommunen, hvor trafikken gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Den tunge trafik gennem kommunen afvikles primært på de primære trafikveje.
- De sekundære trafikveje supplerer de primære trafikveje. På disse veje afvikles trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer.
- På trafikveje bør der som udgangspunkt ikke etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger.
- De primære lokalveje udgør, sammen med de sekundære lokalveje, det øvrige vejnet i kommunen, og afvikler trafikken fra trafikvejene til selve turmålet/boligen.
- De lokale veje kan ved hastighedsdæmpende foranstaltninger og vejlukninger fredeliggøres for gennemkørende og hurtigkørende trafik idet muligheden for etablering af 40 eller 30 km/t zone samt vej bump og andre hastighedsdæmpende tiltag skal vurderes i hvert tilfælde efter dialog med Politiet. Fredeliggørelsen skal ske efter en plan for hvert lokalområde, som indeholder en vurdering af de samlede trafikale konsekvenser for hele lokalområdet.

Se også kort over handelsgader s.26.

- P Etableret parkeringsanlæg med offentlig adgang
- P Udpeget parkeringsanlæg
- P Parkeringsanlæg under udredning
- Statsvej / Regionalvej
- Regionalvej
- Primære trafikveje
- Sekundære trafikveje
- Overordnede trafikveje-handelsgader



Retningslinjekort 12 - Vejklasser og handelsgader og muligheder for nye offentlige P-anlæg

RETNINGSLINJER

Parkering

- Der kan etableres parkeringsanlæg til offentlig anvendelse i form af parkeringshuse eller parkeringskældre, som vist på retningslinjekort 12 s. 73.
- Ud fra screening, der har vist, at vejene kan ændres, skal der arbejdes for etablering af op til 1.600 flere p-pladser på terræn (hvoraf ca. 600 er etableret i den forrige kommuneplanperiode) uden at den grønne profil reduceres.
- Via dialog med bygherrer skal delebilsordninger og ladeinfrastruktur fremmes.
- Ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler skal etableres ved opførelse af ny bebyggelse, samt i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.
- Der skal arbejdes for at finde en ny balance mellem parkeringspladser og kvaliteten af byens rum. Herunder er det en principiel målsætning, at for hver nye 100 bilparkeringspladser ekstra, der etableres i offentlig tilgængelige p-kældre så nedlægges der 50 bilparkeringspladser på overfladen for at frigøre bilparkeringsarealer til andre formål.



Under Langelands Plads er udført offentlige P-anlæg med plads til 207 biler

Foto: Dan Møller

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Parkeringsnormer

- Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering:

	Bilparkering¹	Cykelparkering
Familieboliger (≤ 2 boliger)	1 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Familieboliger (3 - 5 boliger)	0,8 pr. bolig **	2 pr. bolig ***
Familieboliger (6 - 20 boliger)	0,7 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Familieboliger (21 ≤ boliger)	0,5 pr. bolig	2 pr. bolig ***
Særlige boformer	1 pr. 200 m ² *	2 pr. bolig ***
Kollegie-, studie- og Ungdomsboliger (under 600 etagemeter)	1 pr. 200 m ²	4 pr. 100 m ² ***
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (600 – 2000 etagemeter)	1 pr. 350 m ²	4 pr. 100 m ² ***
Kollegie-, studie- og Ungdomsboliger (over 2000 etagemeter)	1 pr. 500 m ²	4 pr. 100 m ² ***
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 400 m ² *	1 pr. 250 m ² *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ² *	1 pr. 25 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 100 m ² *	1 pr. 25 m ² *

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

**Alle boliger fra 1-5 medtælles så der i projekter med 3 nye boliger kræves 2 p-pladser, til projekter med 4 boliger kræves 3 p-pladser og projekter med 5 boliger kræves 4 p-pladser.

***Hver 10. cykelparkeringsplads skal etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

- Parkeringskravet er absolut. Flere bilparkeringspladser end angivet i tabellen ovenfor, skal etableres under terræn.
- Der skal i lokalplaner stilles krav om, at parkeringspladserne forberedes eller forsynes med el til opladning af elbiler (jf. krav i bygningsreglementet), og at disse har en attraktiv og hensigtsmæssige placering.
- Ved nybyggeri skal der ud fra en konkret vurdering stilles krav om ladeinfrastruktur og ladestandere til elbiler på minimum hver femte parkeringsplads.

1. Se regneeksempler for parkeringsnorm til familieboliger samt for kollegie-, studie- og ungdomsboliger s. 77.

- Der kan efter en konkret vurdering gives tilladelse til en reduktion af parkeringsnormen, hvis der etableres en delebilsordning for ejendommens ejere og brugere, og hvis der udpeges og reserveres parkeringsareal til de pågældende delebiler.
- Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.
- I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 1 plads pr. 200 m² efter en vurdering i det konkrete tilfælde.
- For cykelparkering gælder at mindst 50% skal søges etableret på terræn, tæt på primære indgange til bebyggelsen. Etableres cykelparkering i konstruktion eller under terræn, skal der i videst muligt omfang sikres let, synlig og hensigtsmæssige adgangsforhold via direkte adgang, eller via cykelrampe jf. bygningsreglement.
- Ved nybyggeri med bebyggelsesprocenter større end 110 skal en del af parkeringen som minimum etableres under terræn efter følgende retningslinjer:

Se de stationsnære kerneområde på retningslinjekort 1 s. 9

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

**Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler og uddannelsesinstitutioner samt idræts- og kulturinstitutioner mv. samt familieboliger som særlig boform, kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.*

- Hvis særlige forhold ikke gør det muligt at etablere parkering under terræn, kan der efter en konkret vurdering i forbindelse med en konkret planlægning åbnes mulighed for at etablere parkering på terræn eller i konstruktion på terræn. Der må ikke etableres parkering i stueetagen.
- Såfremt der på den enkelte ejendom ikke kan udlægges det nødvendige antal parkeringspladser, kan kommunalbestyrelsen forlange, at der for de manglende parkeringspladser indbetales til en parkeringsfond.

REGNEEKSEMLER FOR BILPARKERING TIL FAMILIEBOLIGER SAMT KOLLEGIE-, STUDIE- OG UNGDOMSBOLIGER

1. Parkeringsnormen for familieboliger skal forstås således:

- Ved projekter med 1 til 2 familieboliger vil der være krav på 1 p-plads pr. bolig.
- Ved projekter med 3 til 5 familieboliger regnes alle med faktor 0,8 så der i projekter med 3 nye boliger kræves 2 p-pladser, til projekter med 4 boliger kræves 3 p-pladser og projekter med 5 boliger kræves 4 p-pladser.
- Ved projekter fra 6 til 20 familieboliger, vil der for de første 5 boliger være krav på 0,8 p-plads pr. bolig og krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20.
- Ved projekter med mere end 21 familieboliger, vil der for de første 5 boliger være krav på 0,8 p-plads pr. bolig, krav på 0,7 p-plads fra bolig 6 til 20 og krav på 0,5 p-plads fra og med bolig nr. 21.

Se regneeksempler nedenfor:

- 2 familieboliger (2x1) = 2 bilparkeringspladser
- 5 familieboliger (5x0,8) = 4 bilparkeringspladser
- 14 familieboliger (5x0,8 + 9x0,7) = 10 bilparkeringspladser
- 31 familieboliger (5x0,8 + 15x0,7 + 11x0,5) = 20 bilparkeringspladser

2. Parkeringsnormen for kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal forstås således:

- Ved projekter under 600 etagemeter 1 p-plads pr. 200 m²
- Ved projekter fra 600 til 2000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m² og krav om 1 p-plads pr. 350 m² fra 600 til 2000 etagemeter.
- Ved projekter på mere end 2000 etagemeter, vil der for de første 600 etagemeter være krav på 1 p-plads pr. 200 m² og krav om 1 p-plads pr. 350 m² fra 600 til 2000 etagemeter samt krav på 1 p-plads pr. 500 m² fra 2000 etagemeter.

Se regneeksempler nedenfor:

- Ved 210 etagemeter (ca. 5 stk.) = 1 bilparkeringspladser (som KP 2017)
- Ved 1.950 etagemeter (ca. 52 stk.) = (600/200=3) 3 stk. + (1350/350=3,9) 4 stk. I alt 7 bilparkeringspladser (lokalplan 200 havde krav om 8 stk.)
- Ved 6.500 etagemeter (ca. 220 stk.) = (600/200=3) 3 stk. + (1.400/350=4) 4 stk. + (4.500/500=9) 9 stk. I alt 16 bilparkeringspladser.

OBS. Der rundes op fra 0,5 og ned fra 0,49, således at f.eks. 7,50 = 8 p-pladser og 7,49 = 7 p-pladser.

RETNINGSLINJER






Klimatilpasning

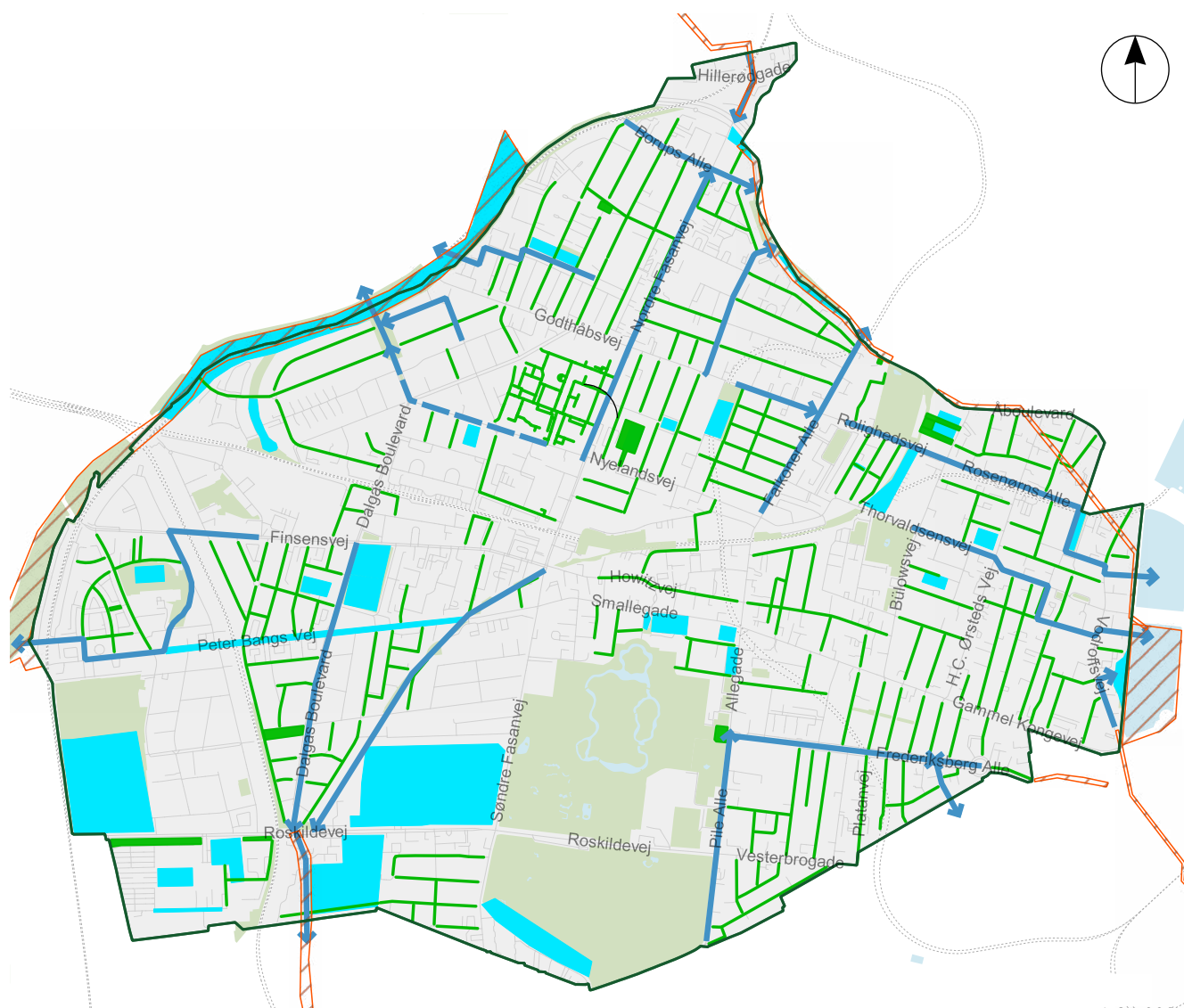
Klimatilpasning og regnvandssystem

- Der skal etableres et regnvandssystem, som understøtter et bæredygtigt vandkredsløb, der omfatter skybrud, hverdagsregn, drikkevand og spildevand. Det skal tilstræbes, at regnvandet håndteres som en ressource frem for at være et spildprodukt.
- Regnvandssystemet skal mindske skadevoldende oversvømmelser ved at sikre, at der højst én gang hver 100 år står mere end 10 cm vand i gennemsnit på terræn. Regnvandssystemet skal endvidere sikre, at 30 procent af regnvandet afkobles fra kloaksystemet inden for 30 år for at aflaste kloakken og mindske overløb.
- I regnvandssystemet etableres spildevandstekniske anlæg, herunder ledninger og tunneller. Derudover etableres private og kommunale anlæg, herunder klimaveje, skybrudsveje, forsinkelsesveje, centrale forsinkelsespladser og grønne veje til transport og forsinkelse af regnvand i kommunen, jf. retningslinjekort 13.
- Regnvandssystemet skal planlægges og anlægges med anvendelse af Smart-City løsninger for at opnå en optimal styring af vandet.

Regnvandssystemet i samspil med byens øvrige funktioner

- Regnvandssystemet indgår i en større hydraulisk sammenhæng. Regnvandssystemet skal derfor i videst muligt omfang etableres ud fra hensyn til hydrauliske sammenhænge på Frederiksberg og på tværs af kommuneskel.
- Regnvandssystemet skal udvikles i samspil med det eksisterende kloaksystem med henblik på at fremme det bæredygtige vandkredsløb og-hierarki, hvor overfladeløsninger prioriteres frem for anlæg i jorden.
- Byudvikling og -drift skal ske i samspil med regnvandssystemet og derved skabe merværdier som biodiversitet, rekreative funktioner og mindskelse af varmeø-effekt og tørke.
- Ved byudvikling og områdeudvikling skal der planlægges, så regnvand ledes til regnvandssystemet for at mindske skadesvoldende oversvømmelser af omgivelserne.
- Muligheden for genåbning af rørlagte vandløbsstrækninger undersøges, hvor det er hensigtsmæssigt, med henblik på at øge omfanget af ferskvandsområder med vægt på såvel naturkvalitet, biodiversitet, varmeø-effekt, klimatilpasning og vandafledningsevne samt med adgang for rekreativ brug.

-  Skybrudsveje
-  Skybrudsledning
-  Fælleskommunale projekter
-  Central forsinkelse
-  Grønne veje



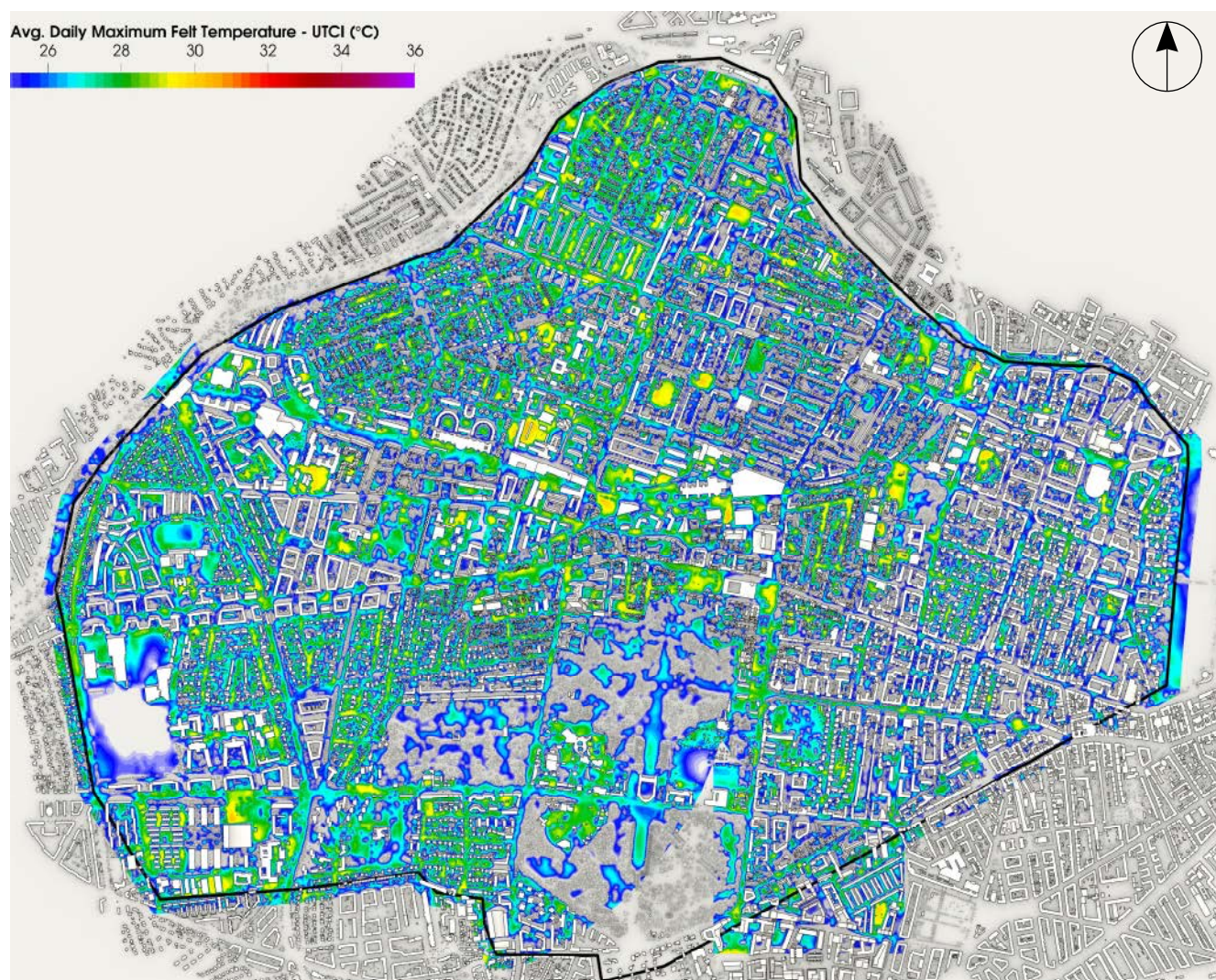
1:25.000

Retningslinjekort 13 - Kort over system for regnvandshåndtering, når systemet er færdigimplementeret

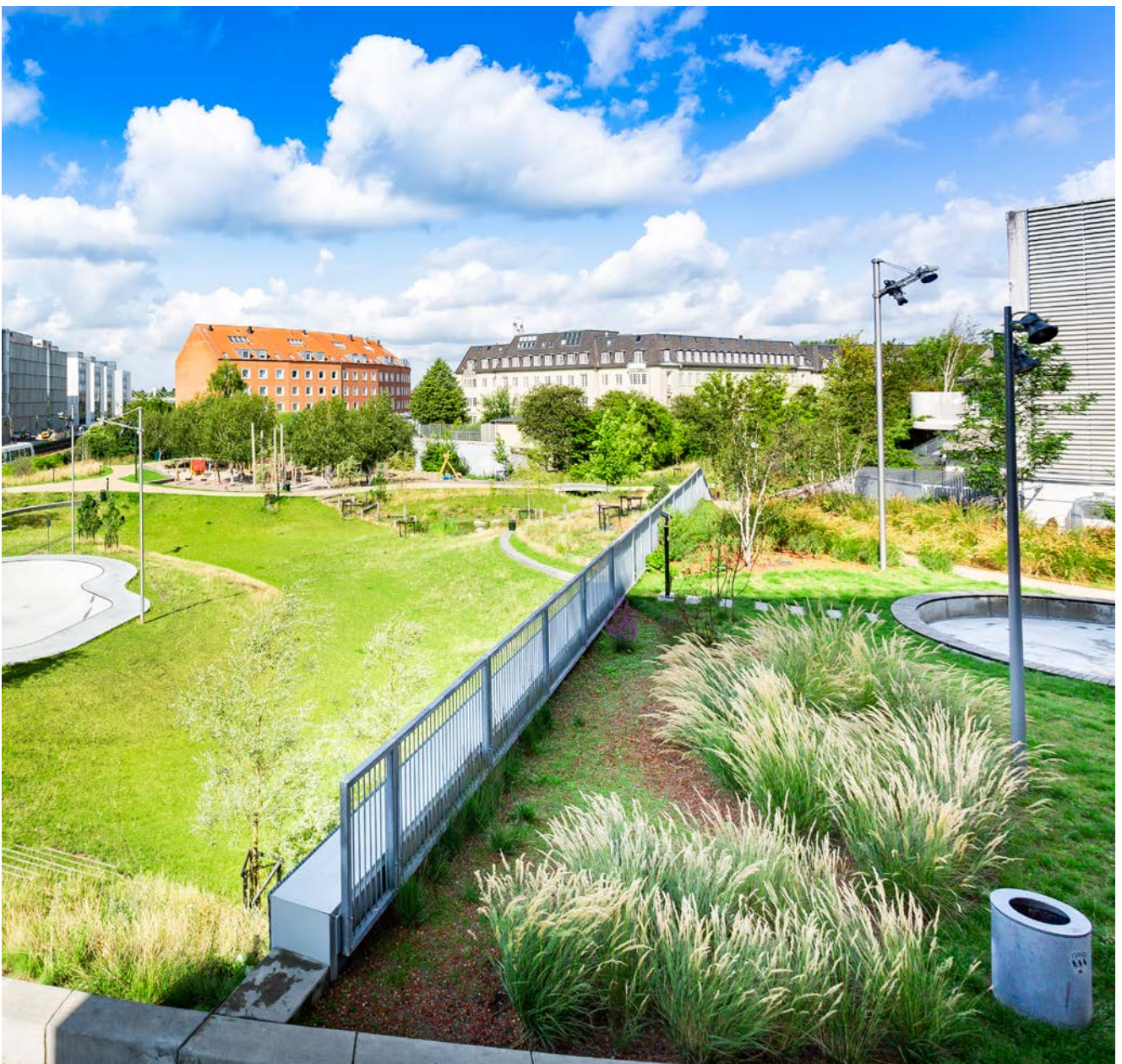
RETNINGSLINJER

Varmeø-effekt

- Ved byudvikling skal der planlægges for at mindske varmeø-effekt og luftforurening, jf. retningslinjekort 14 om varmeø-effekten.



Retningslinjekort 14 - Varmeøkort, se også redegørelsen side 48.



Klimatilpasning ved Flintholm

Foto: Dan Møller

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

Grundejers ansvar

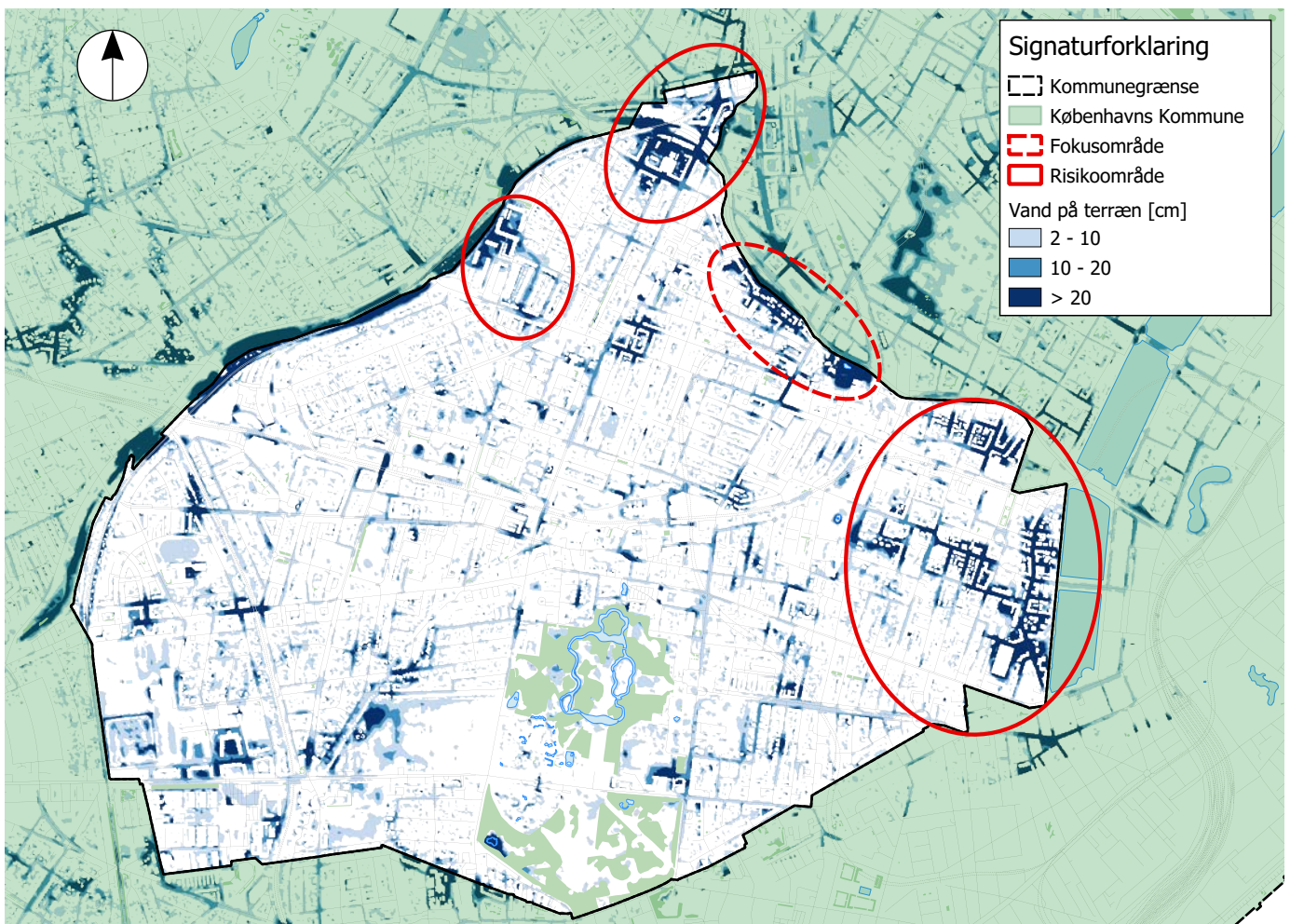
- Som ejer af en ejendom, villa eller virksomhed er det ejers eget ansvar at sikre, at ejendommen kan tåle, at der under skybrud kan stå op til 10 cm vand, uden at det trænger ind i ejendommen, og at en eventuel kælder ikke kan blive oversvømmet.

Ved nybyggeri

- Ved nybyggeri kan der efter en konkret vurdering stilles krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.
- Ved nybyggeri skal tage med en taghældning på 30° eller derunder etableres som grønne beplantede tage/taghaver samt opholdsarealer i øvrigt, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.
- Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige afløbskoefficienterne angivet i spildevandsplanen. Kravene kan dog fraviges, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag, som kompenserer for afledningen af regnvand.
- Ved nybyggeri skal kloaksystemet udføres som separatsystem, når det offentlige system planlægges herfor. Alternativt skal regnvand håndteres og afkobles på egen grund, jf. spildevandsplan 2019-2031.
- Der skal optages bestemmelser i lokalplaner om koterings for at begrænse afledning samt sikre bygninger og omgivelser mod skader fra oversvømmelser.
- Der skal indarbejdes bestemmelser i lokalplaner, som mindsker varmeø-effekten via flere træer, begrønnede tage og facader m.fl. for at begrænse akkumulering og udstråling af varme.
- Der er udpeget områder udsat for oversvømmelser jf. Retningslinjekort nr. 15 (bluespot kort). Områder med særlig risiko for oversvømmelse har større bevågenhed, herunder området omkring Vodroffsvej, området ved Bispeengbuen samt området omkring Fuglebakkevarteret vest. Endvidere er der markeret fokusområde på kortet langs Åboulevard. Området er i særlig grad udsat for oversvømmelse. Der er således særlig risiko for skadevoldende oversvømmelser.

Drift

- Ved drift og retablering skal det sikres, at den hydrauliske funktion oprettholdes på eksisterende klimaveje, -pladser og -haver.



Retningslinjekort 15 - Oversvømmelseskort, ved en 100-års regnhændelse i 2112, hvis der ikke foretages klimatilpasning på Frederiksberg

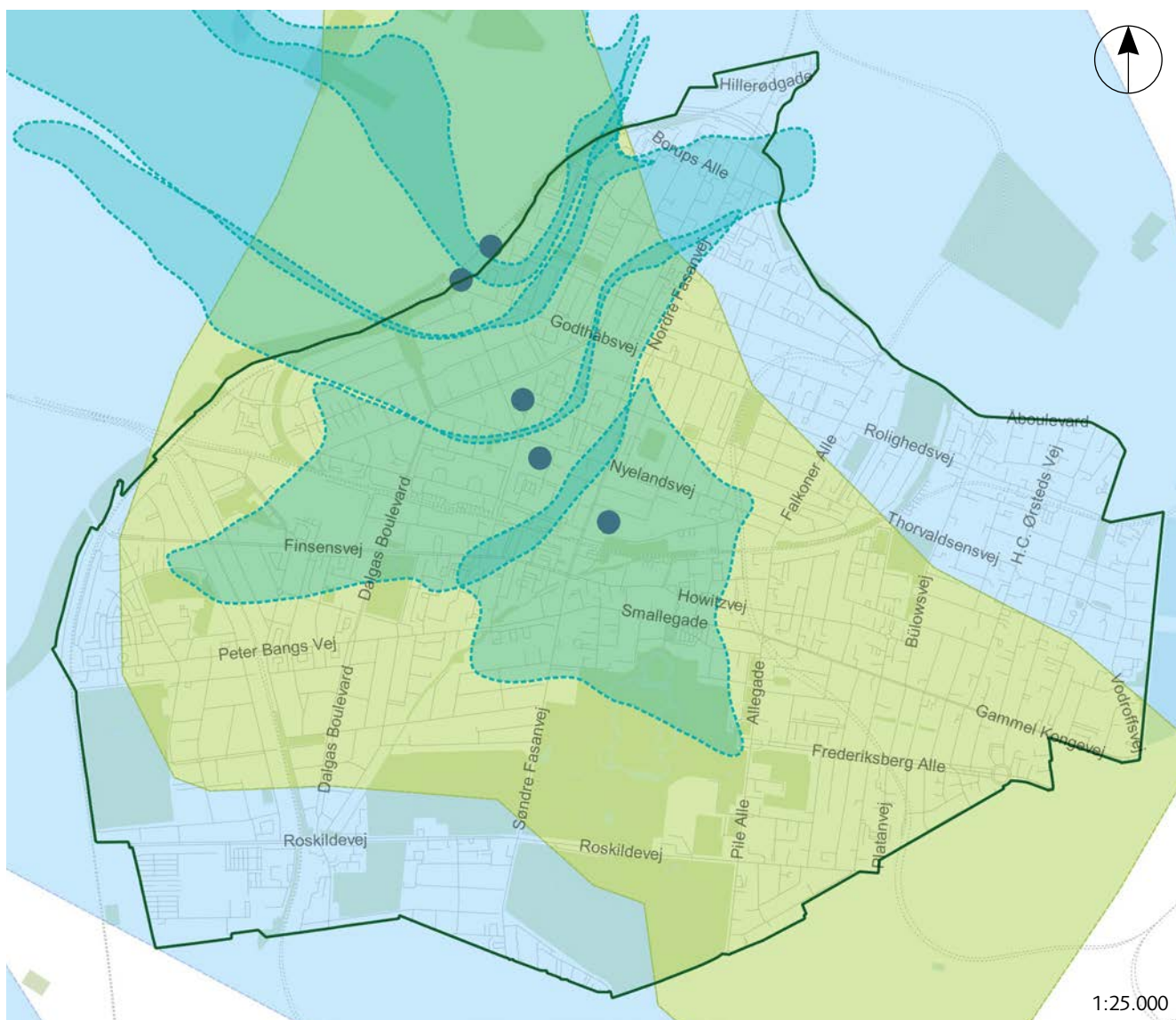
RETNINGSLINJER

Grundvandsbeskyttelse – drikkevandsinteresser

I områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og områder med drikkevandsinteresser (OD) gælder følgende retningslinjer:

- Der må ikke ske en ændret arealanvendelse, eller udføres dybe konstruktioner, f.eks. P-kældre, hvis det medfører en ringere grundvandsbeskyttelse.
- Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse, hvilket stort set er gældende for hele Frederiksberg. Som særlig grundvandstruende aktivitet anses for eksempel etablering af deponeringsanlæg, benzinstationer, renserier og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og oliekomponenter.
- Der må som udgangspunkt ikke anvendes bygnings- og belægningsmaterialer, som kan forurene det afstrømmende regnvand.
- Det er som udgangspunkt kun muligt at nedsive uforurenat regnvand. Det vil sige, at det i en del tilfælde vil være nødvendigt at etablere renseforanstaltning på regnvandet, inden det kan nedsives.
- Derudover kan der som udgangspunkt kun etableres anlæg til nedsivning af større mængder regnvand i de områder, der vurderes at være velegnede til nedsivning, se retningslinjekort 18.
- Der skal arbejdes på at mindske risikoen for udsivning af miljøfremmede stoffer fra kunstgræsbaner, ligesom muligheden for brug af alternative, mere miljøvenlige belægningsmaterialer og tøjmidler skal undersøges

- Indvindingsboringer
- Boringsnære beskyttelsesområder
- Område med drikkevandsinteresser
- Område med særlige drikkevandsinteresser



Retningslinjekort 16 - Grundvandsbeskyttelse, drikkevandsinteresser

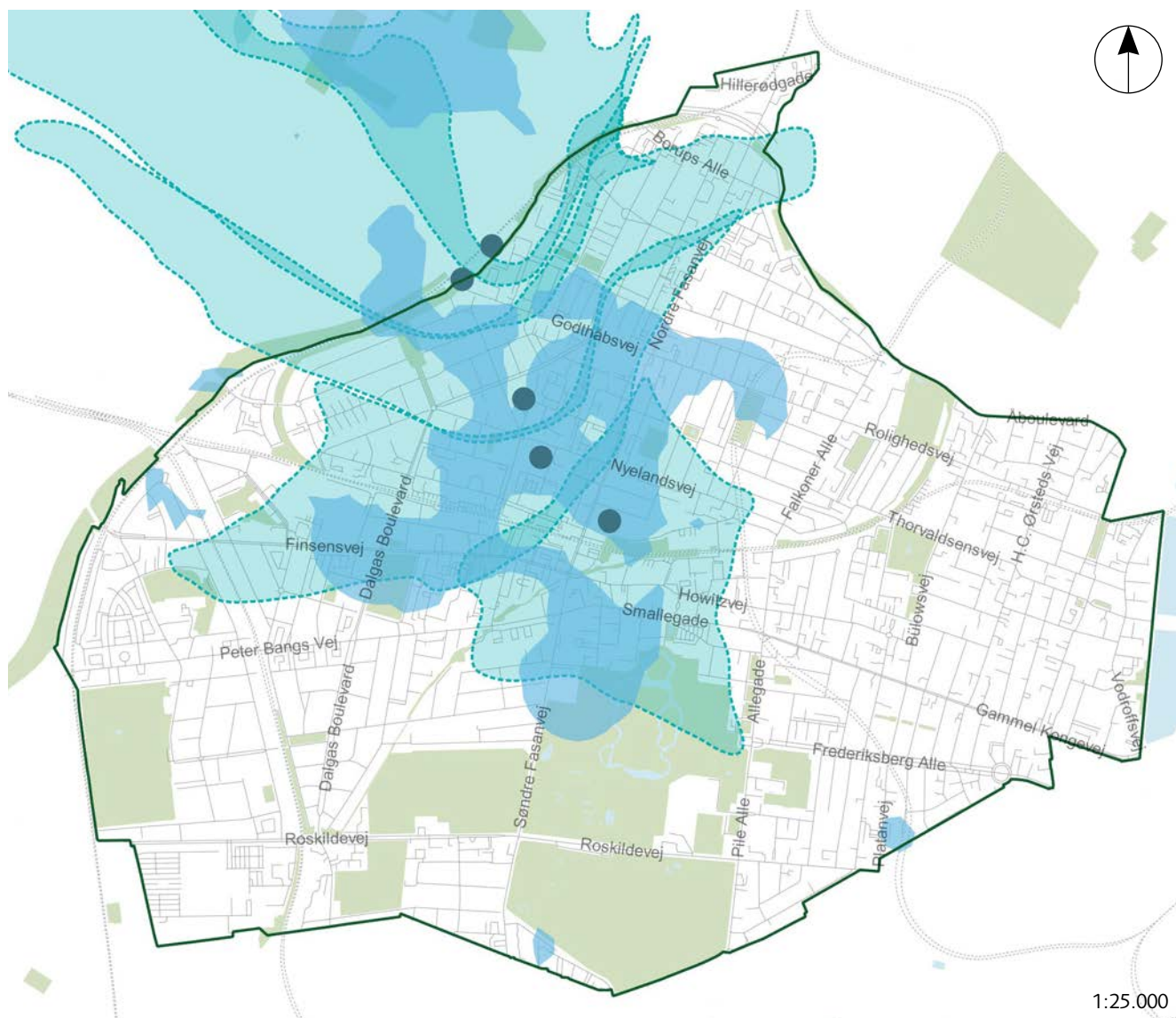
RETNINGSLINJER

Boringsnære beskyttelsesområder og frit grundvandspejl

Inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO) for Frederiksberg Vandværks borerer gælder følgende retningslinjer:

- Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til grundvandssenkning, etablering af lodrette jordvarmeanlæg eller etablering af ATES-anlæg (varmeindvindings- og grundvandskøleanlæg), medmindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Der kan som udgangspunkt ikke gives tilladelse til etablering af større nedslivningsanlæg til regnvand inden for BNBO, medmindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Inden for BNBO skal det tilstræbes at afvikle særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg i relation til eksisterende virksomheder, institutioner, boligbebyggelser med videre. I det omfang, afvikling ikke er mulig, skal det tilstræbes at mindske risikoen for grundvandsforurening.

- Indvindingsboringer
- Frit grundvandsspejl
- ▭ Boringsnære beskyttelsesområder



Retningslinjekort 17 - Grundvandsbeskyttelse, BNBO og frit grundvandsspejl

RETNINGSLINJER

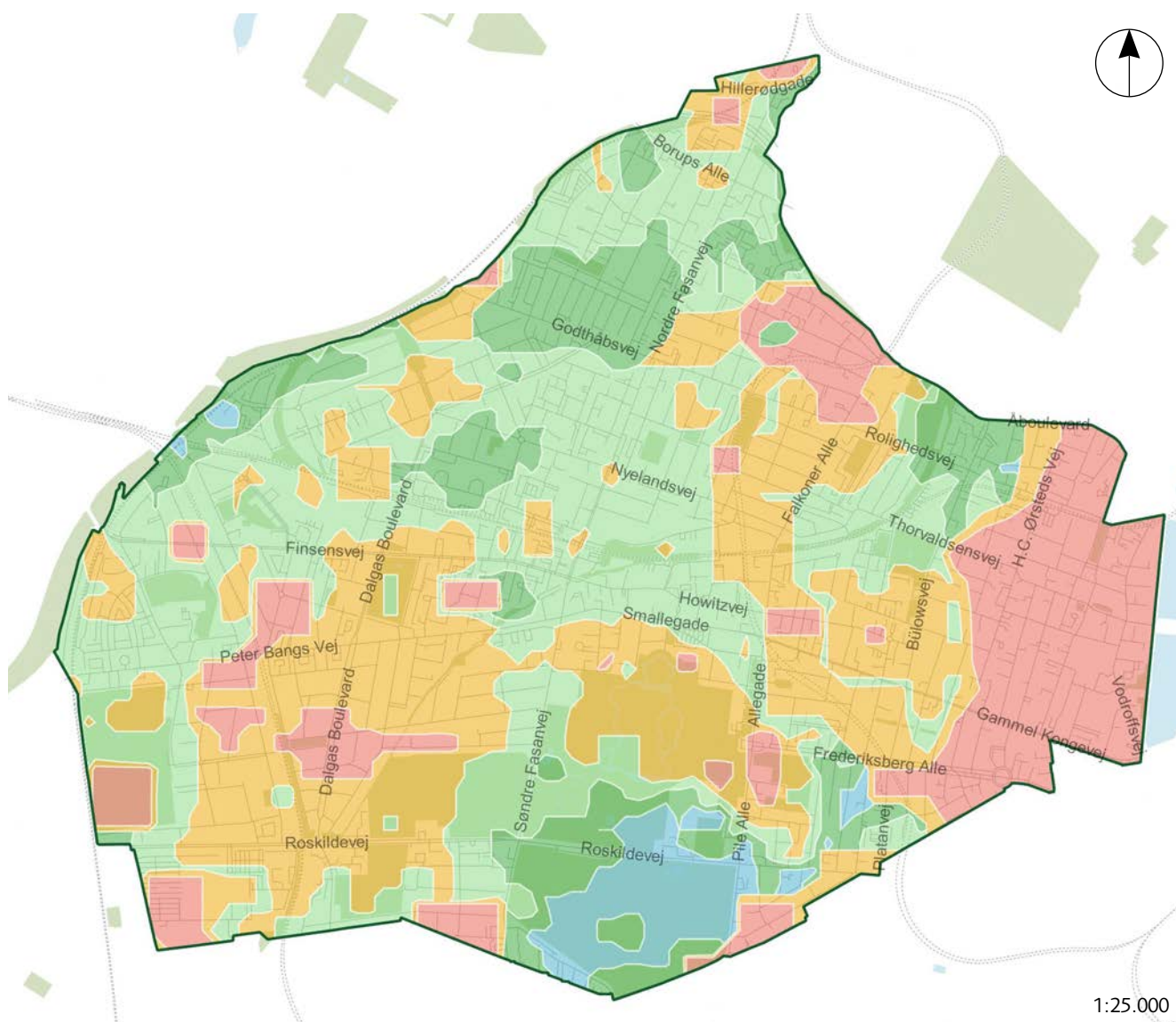
Nedsivningsmuligheder

- Om der kan meddeles tilladelse til nedsivningsanlæg til håndtering af regnvand på en specifik lokalitet, beror altid på en konkret vurdering.
- Retningslinjekort 17 giver en indikation om, hvor stort potentialet for nedsivning er i forskellige områder. Kortet er udarbejdet på baggrund af oplysninger om:
 - Dybden til det sekundære grundvandsspejl.
 - Jordbundsforhold.
 - Andelen af sand og ler i intervallerne 0-5 m under terræn og 5-10 m under terræn.

Ud over potentialet for nedsivning gælder følgende retningslinjer for nedsivning af regnvand:

- Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til etablering af større anlæg til nedsivning af regnvand:
 - i områder med frit vandspejl jf. retningslinjekort 17.
 - inden for BNBO, med mindre en konkret vurdering af projektet viser, at det ikke udgør en risiko for grundvandsressourcen.
- Der kan som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse til nedsivning af regnvand
 - inden for 30 m til nærmeste metrolinje.
 - inden for 10 m til nærmeste banearreal.
 - på kirkegårde.
 - fra arealer, hvor der saltes, for eksempel i forbindelse med snebekæmpelse.
 - på forureningskortlagte ejendomme (V1 og V2), medmindre det i forbindelse med det konkrete projekt er dokumenteret, at projektet ikke udgør en risiko for jord og grundvand. Forureningskortlagte ejendomme fremgår af Danmarks Miljøportal.
- I områder med fritliggende vandspejl jf. retningslinjekort 17 gælder der - ud over retningslinjer for grundvandsbeskyttelse inden for OSD - følgende retningslinjer:
 - Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af større nedsivningsanlæg til håndtering af regnvand inden for områder med frit grundvandsspejl, da grundvandsressourcen i disse områder er særligt sårbar over for forurening fra højere liggende anlæg og aktiviteter.

- Velegnede områder til nedsivning med ekstra kapacitet for nedsivning (områder med mere sand i de terrænnære lag, hvor der ser ud til at være ekstra plads)
- Velegnede områder til nedsivning (områder med mere sand i de terrænnære lag)
- Egnede områder til nedsivning, dog kan der være begrænsninger i egnethed på baggrund af geologi (områder med mere ler i de terrænnære lag)
- Mindre egnede områder til nedsivning, f.eks. fordampningsløsninger
- Ikke egnet til nedsivning, for højt grundvandspejl



Retningslinjekort 18 - Hydrauliske potentialer for nedsivning

RETNINGSLINJER

Grundvandsbeskyttelse - permanent dræning

- I områder, hvor der i de terrænnære geologiske lag findes tørv og gytje (blødbundsaflejringer), må der som udgangspunkt ikke ske permanent dræning af større mængder drænvand fra dybe anlæg. Årsagen er, at permanent dræning af større vandmængder i disse områder kan medføre risiko for sætningsskader på bygninger.
- I områder, hvor der er eller tidligere har været frit grundvandsspejl, må der som udgangspunkt ikke ske permanent dræning af større mængder drænvand fra dybe anlæg. Årsagen er, at grundvandsressourcen i disse områder er meget sårbar og kan påvirkes negativt selv af små ændringer i grundvandsstrømningen. Derudover er der risiko for, at området med frit grundvandsspejl forøges, hvilket ligeledes medfører risiko for negativ påvirkning af grundvandskvaliteten.
- I de resterende områder skal en række forhold belyses og vurderes i forbindelse med en eventuel permanent dræning, herunder blandt andet de geologiske forhold, dybden til det primære grundvandsmagasin, dybden til det terrænnære grundvandsmagasin, trykniveauet i det primære grundvandsmagasin samt mængden af drænvand, der vil blive ledt til kloak.

Definition

Større mængder drænvand:

Defineret som > 4.500 m³/år.

Baseret på en gennemsnitsbetragtning af vandmængden ledt til kloak ved omfangsdræn omkring et almindeligt parcelhus med kælder i én etage. Dette vurderes at være ca. 4.500 m³/år.

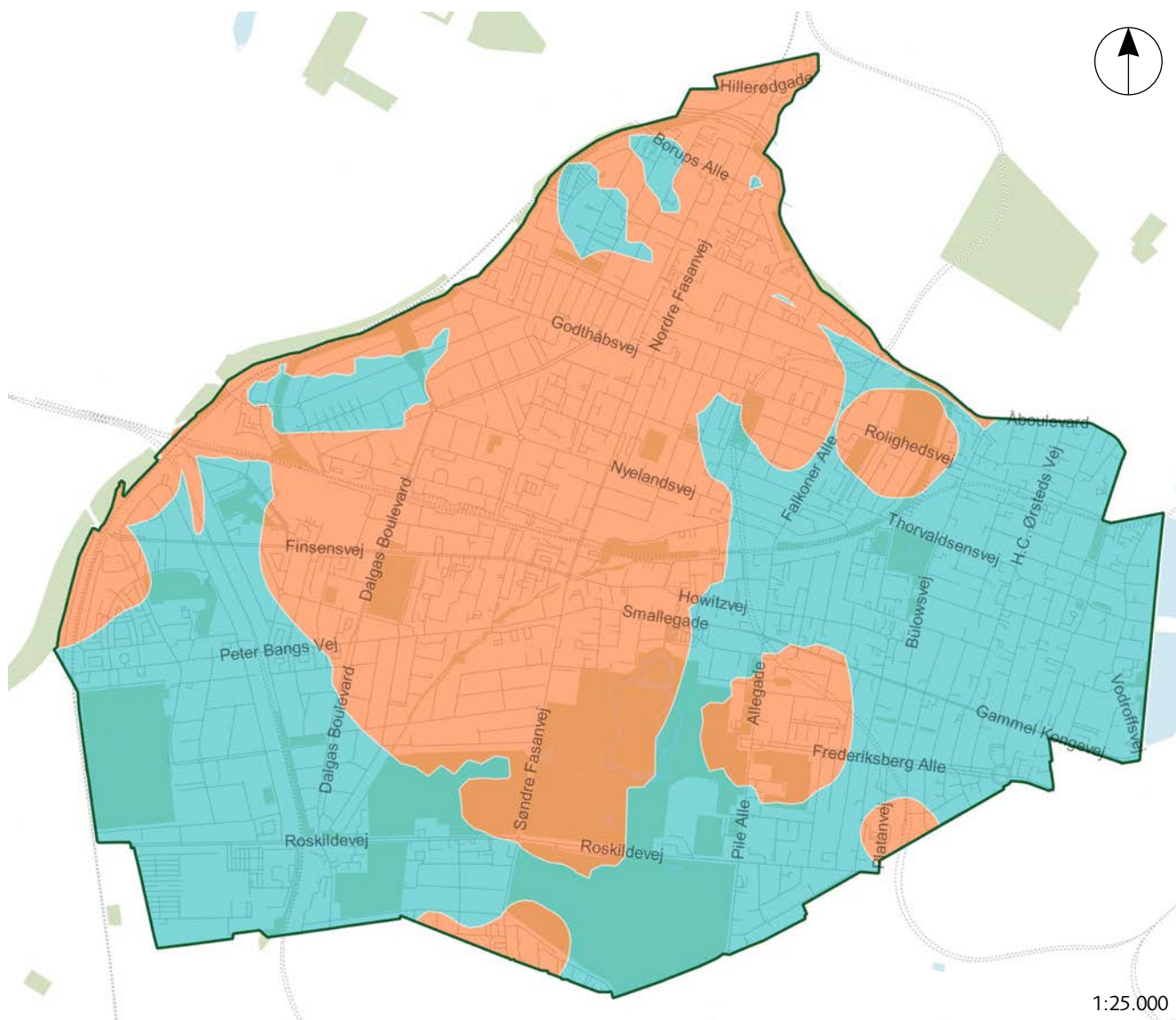
Dybe anlæg:

Dybe anlæg er defineret som anlæg med kælder i mere end én etage.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Byudvikling skal ske under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

- Ingen mulighed for tilladelse til permanent dræn
- Måske mulighed for tilladelse til permanent dræn



Retningslinjekort 19 - Grundvandsbeskyttelse, permanent dræning

RETNINGSLINJER

- Ved nybyggeri og renoveringer skal bygherre orientere sig i og følge de gældende regulativer og administrative retningslinjer for husholdningsaffald, herunder særligt afsnittet: 8 tommelfingerregler - Affaldsløsninger i nybyggeri og bygningsrenovering.
- Alle borgere og virksomheder skal sortere følgende 10 typer affald efter samme nationale sorteringskriterier: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekarton, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstiler og restaffald. Derudover skal borgere og virksomheder sortere øvrige affaldstyper efter Affaldsbekendtgørelsen.
- I kommunalt byggeri og byggeri støttet af kommunen skal boliger og bopæl indrettes, så der som minimum kan affaldssorteres i følgende typer affald: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekarton, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstiler og restaffald.
- I kommunale enheder og institutioner skal affaldssorteringen være overskuelig og let tilgængelig. Ved renoveringer og nybyggeri skal der indrettes med et system, så alle brugere kan sortere i følgende typer affald: Papir, pap, plast, metal, glas, mad- og drikkekarton, madaffald, farligt affald (inkl. batterier og elektronik), tekstiler og restaffald.
- Ved nedrivning og renoveringer skal bygge- og anlægsaffaldet screenes for miljøskadelige stoffer, anmeldes til kommunen og kildesorteres i overensstemmelse med affaldsbekendtgørelsen.
- Affaldssug bør udfases, da de er forbundet med unødigt udledning af CO₂ og store driftsomkostninger pga. hyppige nedbrud.

GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- Der skal være mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere til kildesorteret affald og restaffald efter de til enhver tid gældende regulativer og retningslinjer for husholdnings- og erhvervsaffald.
- Alle borgere skal have adgang til alle sorteringsordninger jf. Affaldsbekendtgørelsen og kommunens retningslinjer for husholdningsaffald.
- Der skal planlægges for tilstrækkelig plads til placering og tømning af stor-skrald ved alle etageboliger og institutioner jf. de til enhver tid gældende regulativer og retningslinjer for husholdningsaffald.

RETNINGSLINJER

- Der må kun udlægges arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger, rekreative områder, støjfølsomme offentlige formål og lignende under forudsætning af, at der ved bestemmelser i og udformning af lokalplaner sikres, at der planlægges støjafskærmende og -begrænsende foranstaltninger, som kan sikre overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra henholdsvis veje, jernbaner og virksomheder.
- Det skal sikres, at primære opholdsarealer placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere afskærmes mod støj og forurening fra veje, jernbaner og virksomheder.
- Støjfølsomme institutioner som f.eks. børnehaver, søges i det omfang, det er muligt, placeret under hensyntagen til luftforureningsniveauer. Alternativt skal der være særligt fokus på, at luftindtag og opholdsarealer er placeret og indrettet med henblik på lavest mulig påvirkning.
- Det fremgår af miljøstyrelsens vejledning, som kommuneplan 2021 refererer til, at der bør planlægges ud fra en fremtidig trafiksituation med en tidshorisont på sædvanligvis 10 år og både i forhold til støj og vibrationer. Frederiksberg Kommune følger denne praksis.

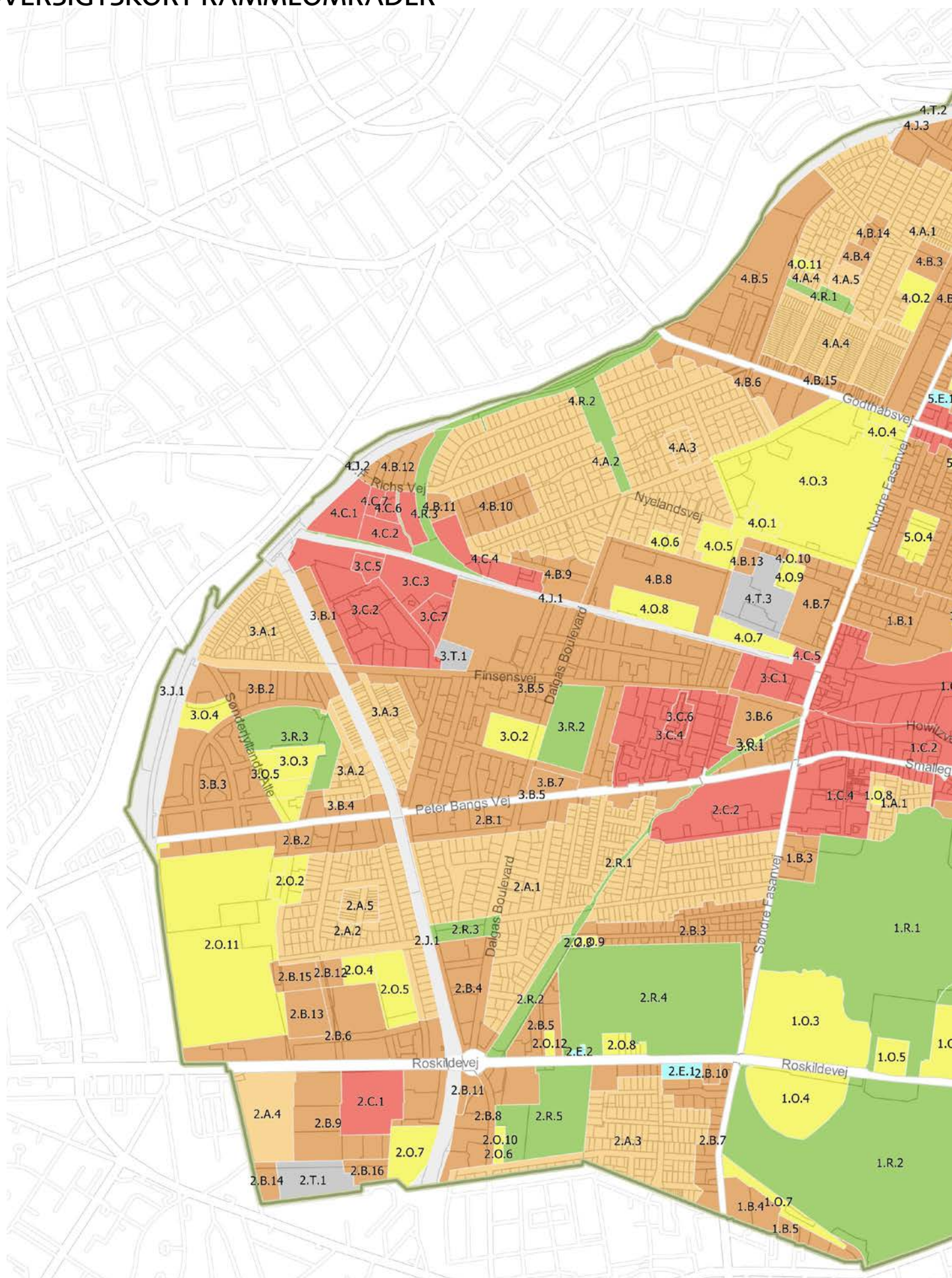
Se også støjkort i kommuneplanens redegørelse s. 59.

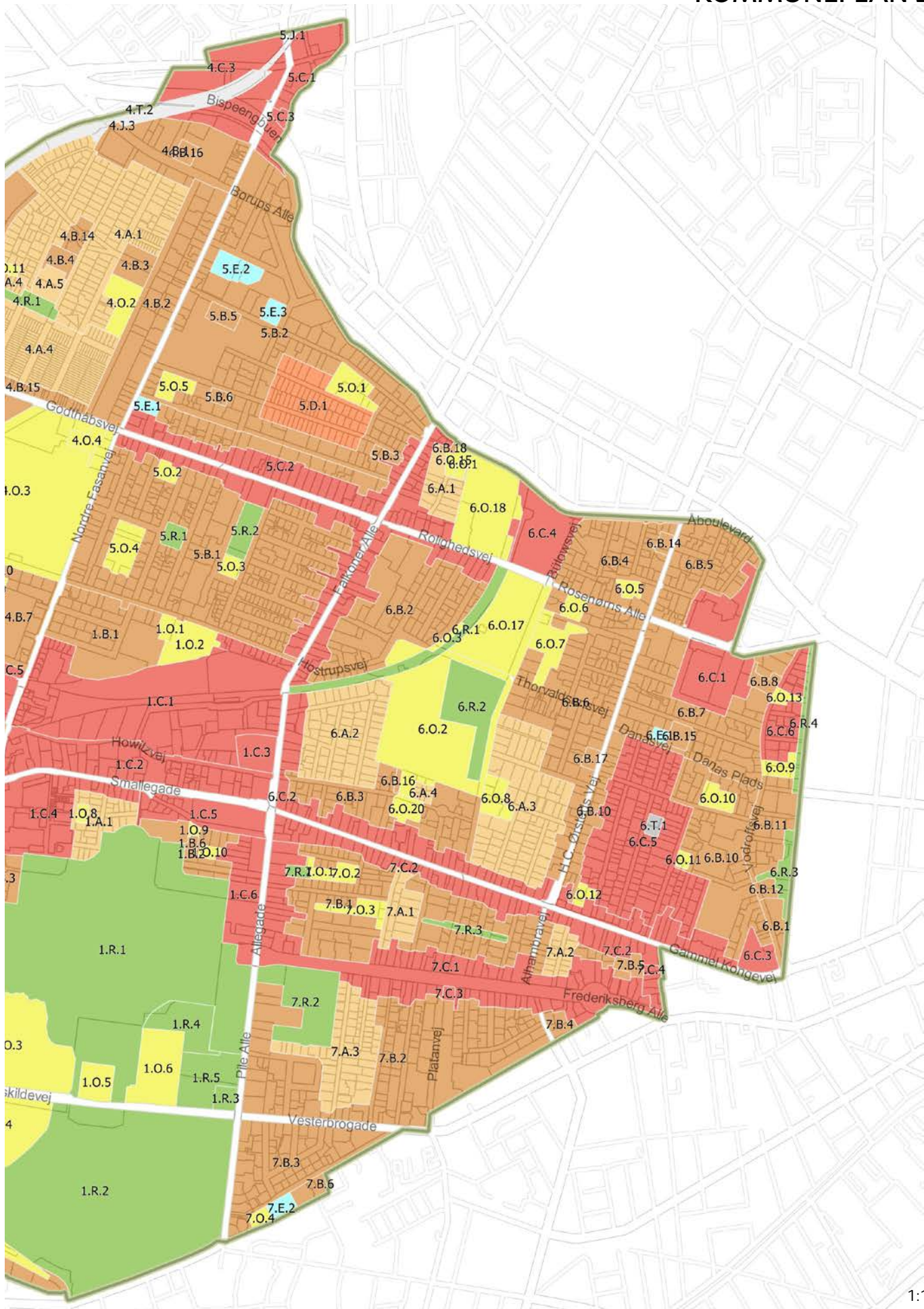
GENERELLE RAMMEBESTEMMELSER

- En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af støj, lugt, støv og anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastning.
- Såfremt den udendørs støjbelastning fra vejtrafikken er over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 db ved facaden, skal det ved indretning af grund og ejendom samt ved støjisolering sikres, at det indendørs støjniveau med svagt åbne vinduer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på Lden 46 dB. Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige Lden 33 dB.
- Kommunalbestyrelsen kan dog fravige kravet ved svagt åbne vinduer (Lden 46 dB), såfremt der er særlige bymæssige, bevaringsmæssige eller arkitektoniske forhold, der taler for dette. En forudsætning for at fravige kravet er, at der gennemføres andre støjreducerende tiltag.
- Støjniveauet fra trafikken på de primære opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB.
- For at undgå støjgener skal det sikres, at erhverv ikke indrettes over bolig.
- En lokalplan må ikke udlægge arealer, der er belastet af et støjniveau fra nærtliggende eksisterende virksomheder, der overstiger de i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 anførte. I eksisterende byområder som Frederiksberg kan byudvikling nær virksomheder dog desuden ske ved overholdelse af Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5./1984.

SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

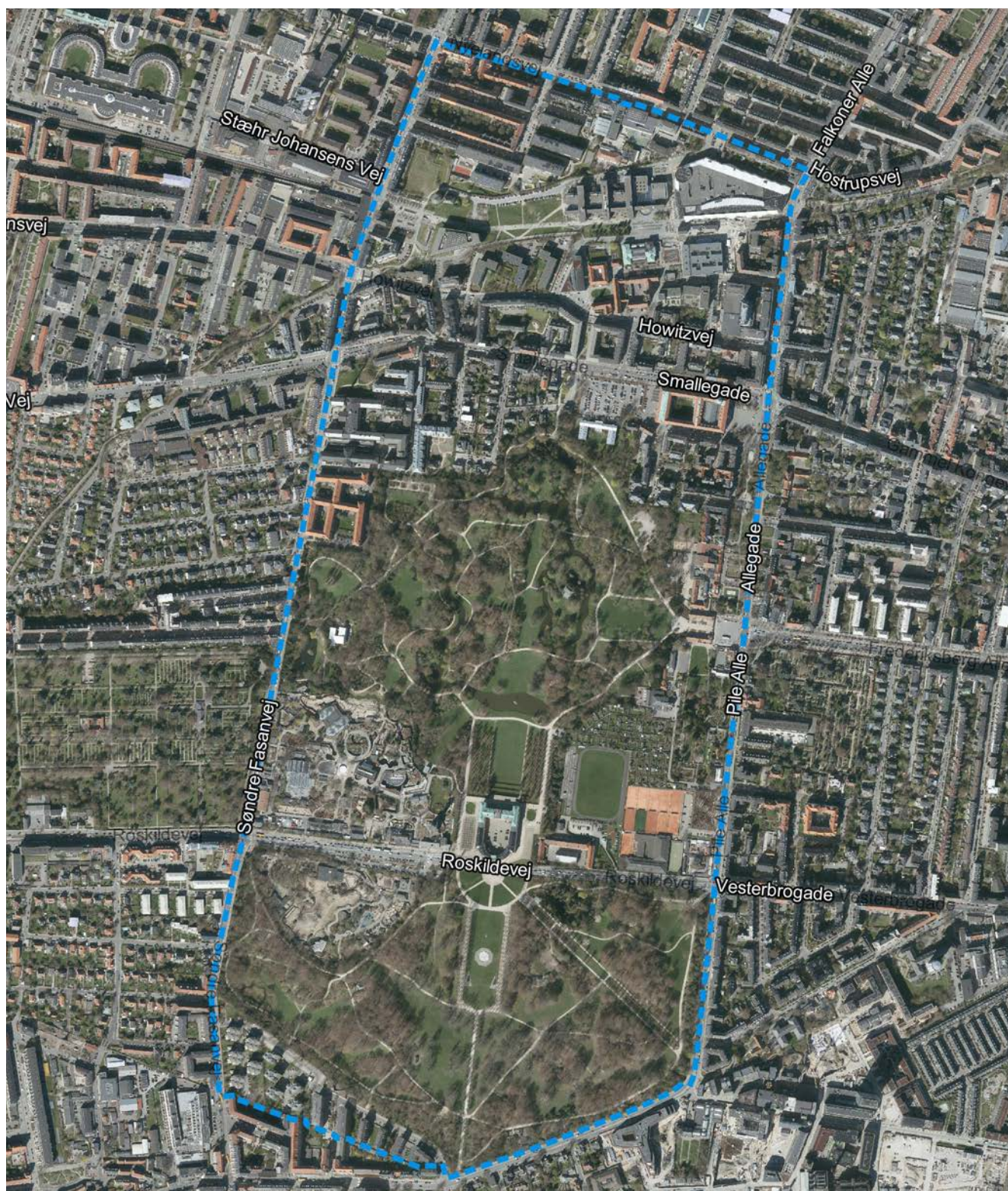
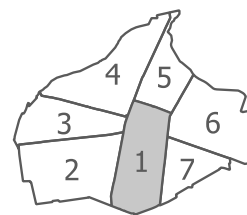
OVERSIGTSKORT RAMMEOMRÅDER










1:14.000

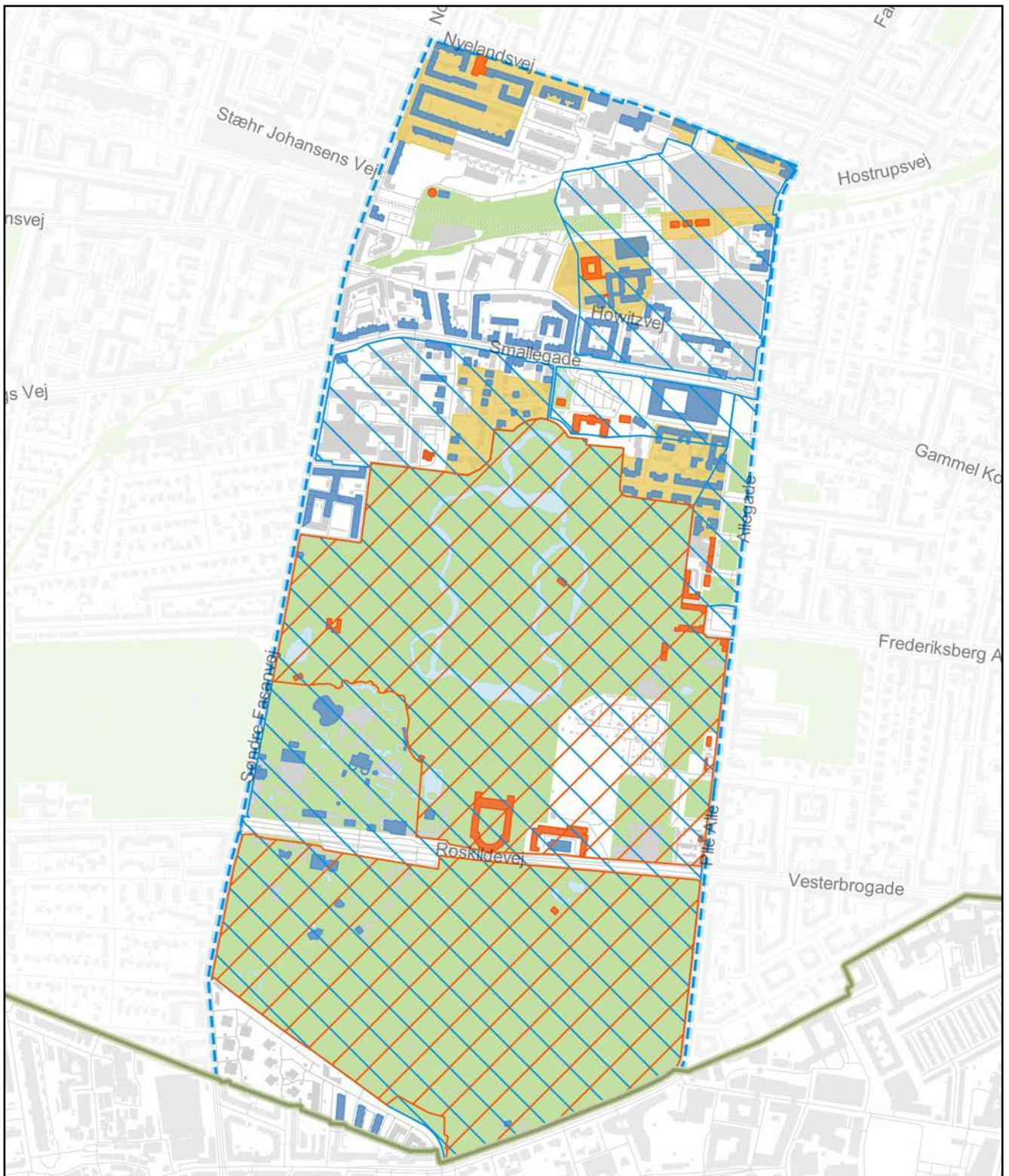
1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN



1:10.000

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVN OG SØNDERMARKEN

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde



1:10.000

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i det centrale Frederiksberg er udpeget som kulturmiljøer:

- 1.1 Landsbyen Solbjerg ved Frederiksberg Bredegade.
- 1.2 Landsbyen Ny Amager omkring Allégade.
- 1.3 Frederiksberg Slot, Frederiksberg Have og Søndermarken.
- 1.4 Kvarteret omkring Steen Blichers Vej.
- 1.5 Centrum omkring Frederiksberg Centret.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. Disse bygninger kan være omfattet af lokalplanens bevarende bestemmelser. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Falkoner Allé er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.




Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

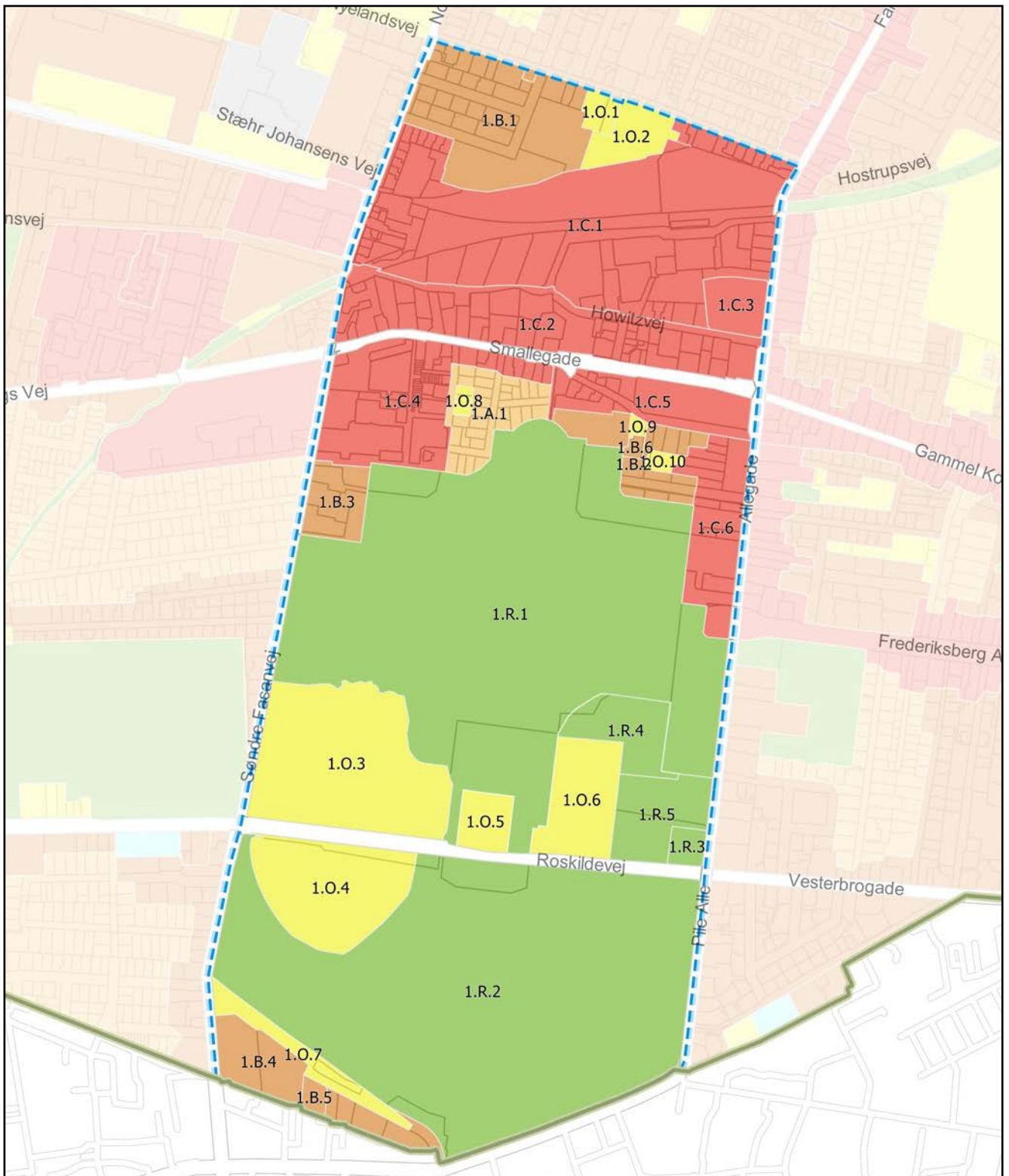
De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg medforhaver og beplantning bibeholdes.



Fasangården i Frederiksberg Have.

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVNE OG SØNDERMARKEN

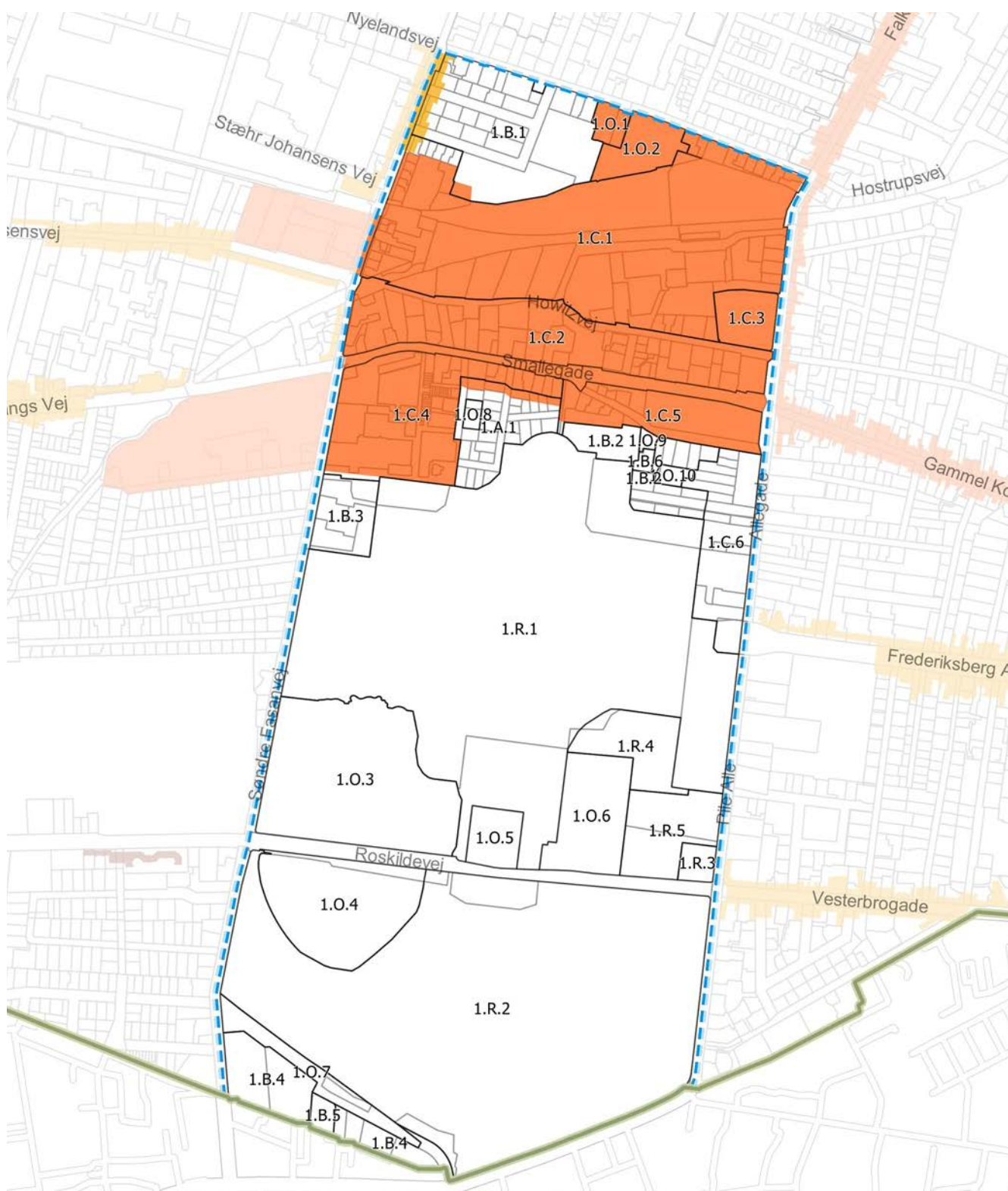
- | | |
|---|---|
|  A - Boligområder - åben-lav/tæt-lav |  E - Erhvervsområder |
|  B - Boligområder - etageboliger |  O - Offentlige formål |
|  C - Blandede byfunktioner |  R - Rekreative formål |
|  D - Blandede bolig- og erhvervsområde |  T - Teknisk anlæg |
| |  J - Banearealer |



1:10.000

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVN OG SØNDERMARKEN

- Bymidter
- Bydelscentre
- Lokalcentre



1:10.000

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
1.A.1 Steen Blichers Vej m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
1.B.1 Nordre Fasanvej/Nyelandsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv samt caféer og restauranter kan etableres i stueetagen udvalgte steder samt i de nederste 2 etager langs Nyelandsvej og Nordre Fasanvej.
1.B.2 Frederik VI's Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
1.B.3 Løvgården	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Søndre Fasanvej.
1.B.4 Søndre Fasanvej/Bag Søndermarken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
1.B.5 Kirstinedalsvej (Kong Frederik IX's Hjem)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
1.B.6 Storm Petersens Vej 4-6	Boligområde: etageboliger	215	6 etager	
1.C.1 Bymidten Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og conferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse. Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig. I forbindelse med CBS kan der desuden etableres kollegieboliger - også for udenlandske studerende - gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende samt sociale samlingssteder og erhvervskvæser.	250 for området under ét	8 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Derudover kan der opføres én enkelt bygning i op til 12 etager, som ligeledes skal afstemmes med omgivelserne. P-pladser i konstruktion. Der skal sikres areal til Den Grønne Sti. * Byudviklingsområde ved CBS Campus

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

1.C.2 Bymidten Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse. Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.3 Falkoner Center	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse. Nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) i bebyggelse langs veje må ikke anvendes til bolig.	345	17 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.4 PorcelænsHAVEN/ Smallegade	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse. I forbindelse med CBS kan der desuden etableres kollegieboliger - også for udenlandske studerende - gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende samt sociale samlingssteder og erhvervskvæser.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.
1.C.5 Frederiksberg Rådhus	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, lokaler til mindre produktion af fødevarer som kan indpasses i områdets blandede byfunktioner, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.	150 under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen. Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringskælder. På Rådhuspladsen og pladsen bag rådhuset må der kun være bebyggelse, der understøtter pladsernes funktion

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

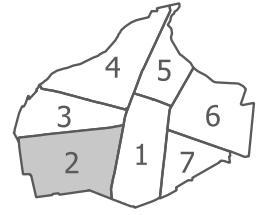
1.C.6 Pile Allé	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg. Allégadeanlægget friholdes for bebyggelse.
1.O.1 Nylandsvej (Frederiksberg Seminarium)	Offentlige formål og undervisningsformål	220	6 etager	
1.O.2 Skolen på Nylandsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
1.O.3 Zoologisk Have (Frederiksberg Have)	Offentlige formål	100	3 etager	Kun bebyggelse der knytter sig til områdets funktion
1.O.4 Zoologisk Have (Søndermarken)	Offentlige formål	100	3 etager	Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringskælder. Kun bebyggelse der knytter sig til områdets funktion
1.O.5 Frederiksberg Slot	Offentlige formål: undervisningsformål			Der må ikke opføres ny bebyggelse af væsentligt omfang. Frederiksberg Have er fredet.
1.O.6 Lakajgården	Offentlige formål: undervisningsformål			Der må ikke opføres ny bebyggelse af væsentligt omfang. Frederiksberg Have er fredet.
1.O.7 Søndre Fasanvej/Bag Søndermarken	Offentlige formål: fritidsaktiviteter, parkering			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
1.O.8 Virginiavej	Offentlige formål: institutioner, rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.O.9 Frederiksberg Bredegade 11	Offentlige formål: institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.O.10 Storm Petersens Vej 5	Offentlige formål: institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
1.R.1 Frederiksberg Have	Rekreative formål: park, restaurationer			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet. Stilleområde.

1. DET CENTRALE FREDERIKSBERG MED BYMIDTEN, FREDERIKSBERG HAVE OG SØNDERMARKEN

1.R.2 Søndermarken	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Søndermarken er fredet. Stilleområde.
1.R.3 Pile Allé	Rekreative formål: restaurationer			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet
1.R.4 Pile Allé	Rekreative formål: kolonihaver			Kun mindre bygninger, der knytter sig til områdets funktion. Frederiksberg Have er fredet
1.R.5 Pile Allé/Roskildevej	Rekreative formål: idræt	50		Frederiksberg Have er fredet

*I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilfører nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



1:12.000






2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret syd for Peter Bangs Vej er udpeget som kulturmiljøer:

- 2.1 Villakvarteret mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej.
- 2.2 Kirkegårdsområdet.
- 2.3 Villakvarteret vest for Søndre Fasanvej.
- 2.4 Punkthusene "Søndermarken".
- 2.5 Kvarteret omkring Nordens Plads.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af den bevarende lokalplan 63. Lokalplanområdet er vist på kortet.

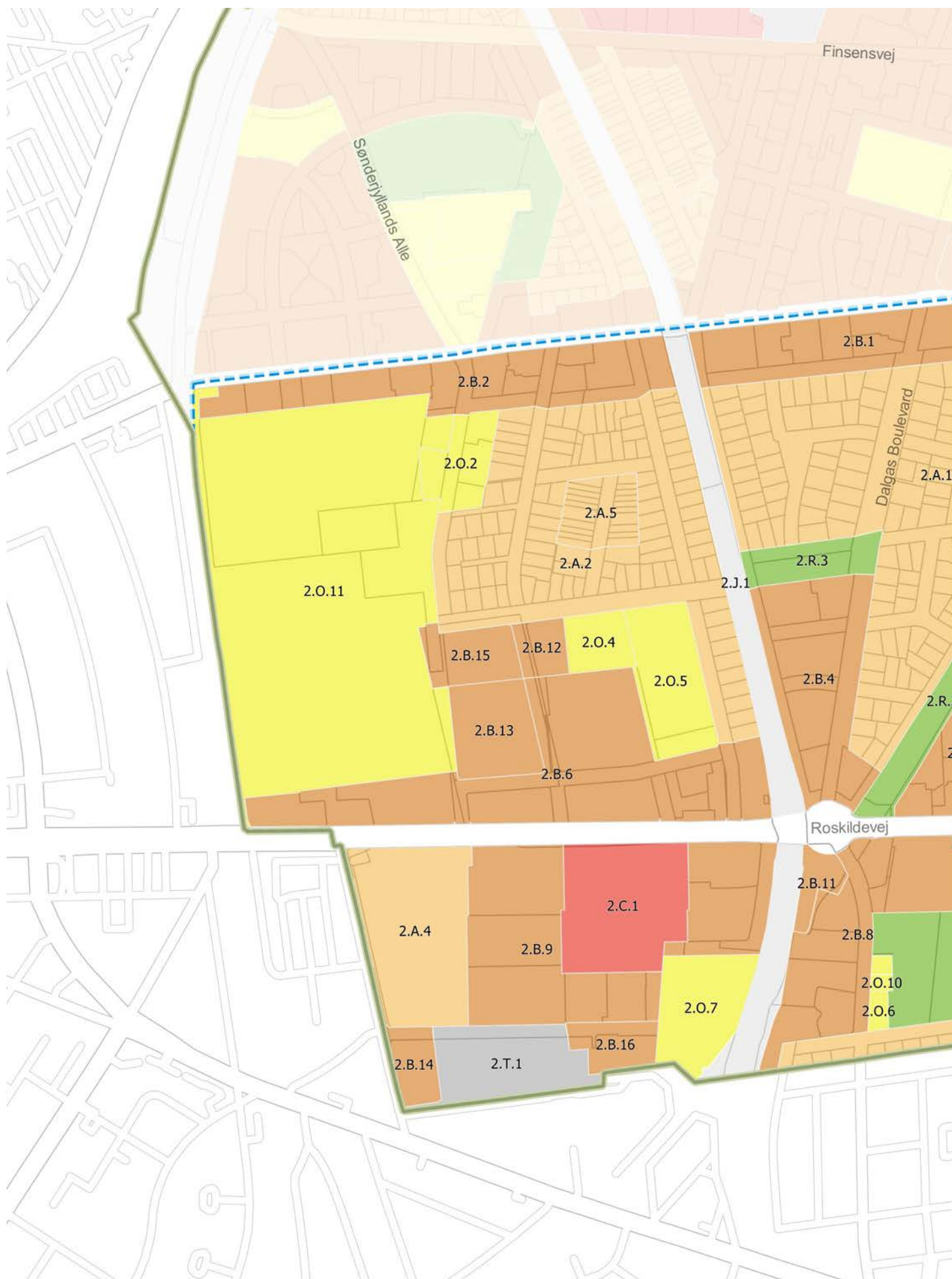
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhave og beplantning bibeholdes.

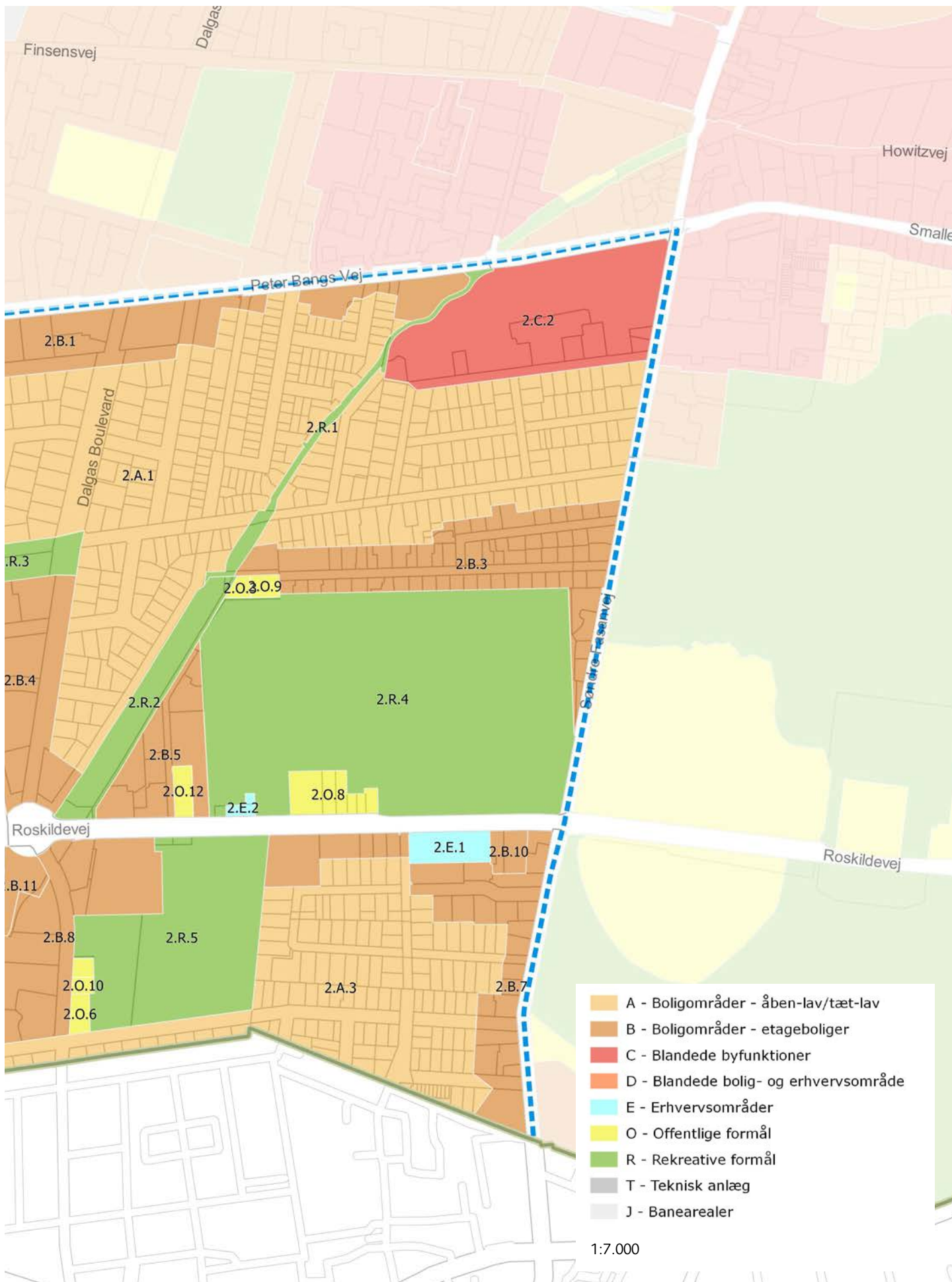


1:12.000

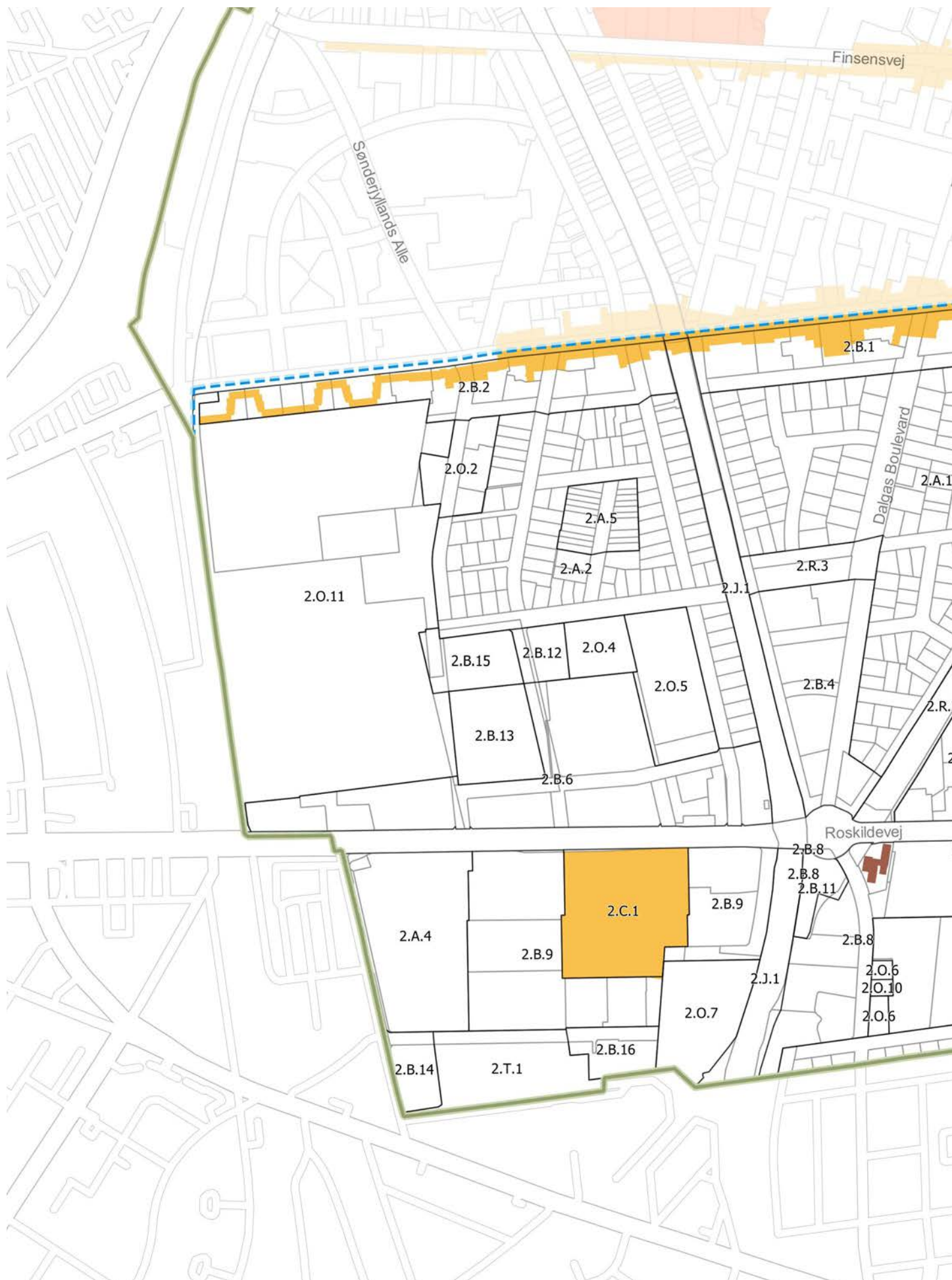
2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ



2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
2.A.1 Folkets Allé m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.2 Marielystvej m.fl.	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.3 Pelargonievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.4 Skellet	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.A.5 Goldschmidtsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
2.B.1 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
2.B.2 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
2.B.3 Frederiksvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Søndre Fasanvej.
2.B.4 Glahns Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.5 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.6 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækning af Roskildevej.
2.B.7 Søndre Fasanvej/ Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Roskildevej og Søndre Fasanvej.
2.B.8 Borgmester Fischers Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af Roskildevej.

2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

2.B.9 Nordens Plads	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
2.B.10 Roskildevej	Boligområde: etageboliger	110	3-5 etager med udnyttet tagetage	Bebyggelsen skal tilpasses højden på den tilstødende bebyggelse. Bebyggelse over 3 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.B.11 Borgmester Fischers Vej	Boligområde: etageboliger	130	8 etager	Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.
2.B.12 Troels-Lunds Vej (Kredsens Hus)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	Opholdsareal for boliger skal udgøre mindst 40% af bruttoetagearealet. For servicearealer skal opholdsarealerne udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet. Bilparkering: Der skal udlægges mindst 24 p-pladser. Cykelparkering: Der skal udlægges mindst 40 p-pladser.
2.B.13 Rådmand Steins Allé/ Troels-Lunds Vej (Ingeborggården, Sophie Amalie Gården)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
2.B.14 Skellet (Akaciegården)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
2.B.15 Troels-Lunds Vej (Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub)	Boligområde: etageboliger og offentlige formål: idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, konferencefaciliteter samt kontorhverv, der naturligt knytter sig til områdets funktion	185 for området under ét	6 etager	Funktioner til offentlige formål skal orienteres mod boldbanerne.
2.B.16 Plejeboliger på Betty Nansens Allé	Boligområde: Etageboliger	230	6 etager	Servicehverv og enkeltstående butikker kan etableres inden for området.
2.C.1 Domus Vista/Nordens Plads	Blandede byfunktioner i form af detailhandel, servicehverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt etageboligbebyggelse både i form af familieboliger og ældre- og kollegieboliger med bolignære offentlige servicetilbud.	180 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde Nordens Plads. Detailhandel: Nordens Plads er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordens Plads sidst i rammedelen. Yderligere udvikling af området kræver en helhedstænkning, hvor der tilføres nye grønne kvaliteter til området med grønne sammenhænge og aktiviteter. * Byudvikling ved Nordens Plads

2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

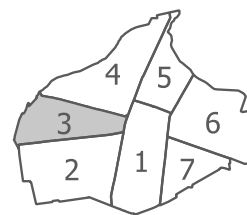
2.C.2 Diakonissestiftelsen	Blandede byfunktioner i form af sundheds-, uddannelses- og børneinstitutioner, caféer og restauranter, kulturelle aktiviteter, kontor- og serviceerhverv, idræts- og bevægelsesaktiviteter, boligbebyggelse i form af etageboliger og tæt-lav bebyggelse til ældre- og kollegieboliger, hotel og detailhandel i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.	130	7 etager	Stationsnært kerneområde: Bymidten. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen. Bebyggelsen skal aftrappes mod Dronningensvej.
2.E.1 Roskildevej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ²	110	6 etager	Detailhandel: Roskildevej er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Roskildevej lokalcenter sidst i rammedelen.
2.E.2 Roskildevej	Erhvervsområde: fremstillings- og håndværksvirksomhed	40	2 etager	
2.J.1 Baneareal	Jernbanedrift			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Der skal sikres areal til Den Grønne Sti.
2.O.2 Jens Jessens Vej	Offentlige formål: institutioner	110	6 etager	
2.O.3 Frederiksvej	Offentlige formål: institutioner og særlige botilbud	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.4 Troels-Lunds Vej/ Hoffmeyersvej	Offentlige formål: institutioner, undervisningsformål	130	6 etager	
2.O.5 Søndermarks- skolen	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
2.O.6 Borgmester Fischers Vej	Offentlige formål: institutioner	50	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.7 Betty Nansens Allé (Frederiksskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
2.O.8 Roskildevej	Offentlige formål	110	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne. Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området i en helhedstænkning med udvikling af Solbjerg Parkkirkegårds rekreative og grønne værdier.

2. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG SYD FOR PETER BANGS VEJ

2.O.9 Frederiksvej 51	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.10 Borgmester Fischers Vej 9	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.
2.O.11 Peter Bangs Vej (K. B. Hallen mv.)	Offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, conferencefaciliteter samt kontorerhverv, der naturligt knytter sig til områdets funktion	50	2 etager	Det maksimale etageantal kan suppleres med taghave, tennisbaner eller lignende på tag.
2.O.12 Roskildevej	Offentlige formål: institutioner og opholdssted	110	2 etager	
2.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			Stilleområde.
2.R.2 Kolonihaver ved Roskildevej/Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti, kolonihaver			Kun mindre bygninger, der knytter sig til områdets funktion. Kolonihaverne er fredet. Stilleområde.
2.R.3 Borgmester Godskesens Plads	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
2.R.4 Solbjerg Parkkirkegård	Rekreative formål: parkkirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
2.R.5 Søndermark Kirkegård	Rekreative formål: kirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
2.T.1 Betty Nansens Allé	Tekniske anlæg	110	3 etager	

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammen til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilføjer nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilføjer området og byen.

3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



1:12.000






3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSENSVEJ

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Flintholm er udpeget som kulturmiljøer:

- 3.1 Lindevangskvarteret.
- 3.2 Ved Grænsen.
- 3.3 Den Sønderjyske By.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

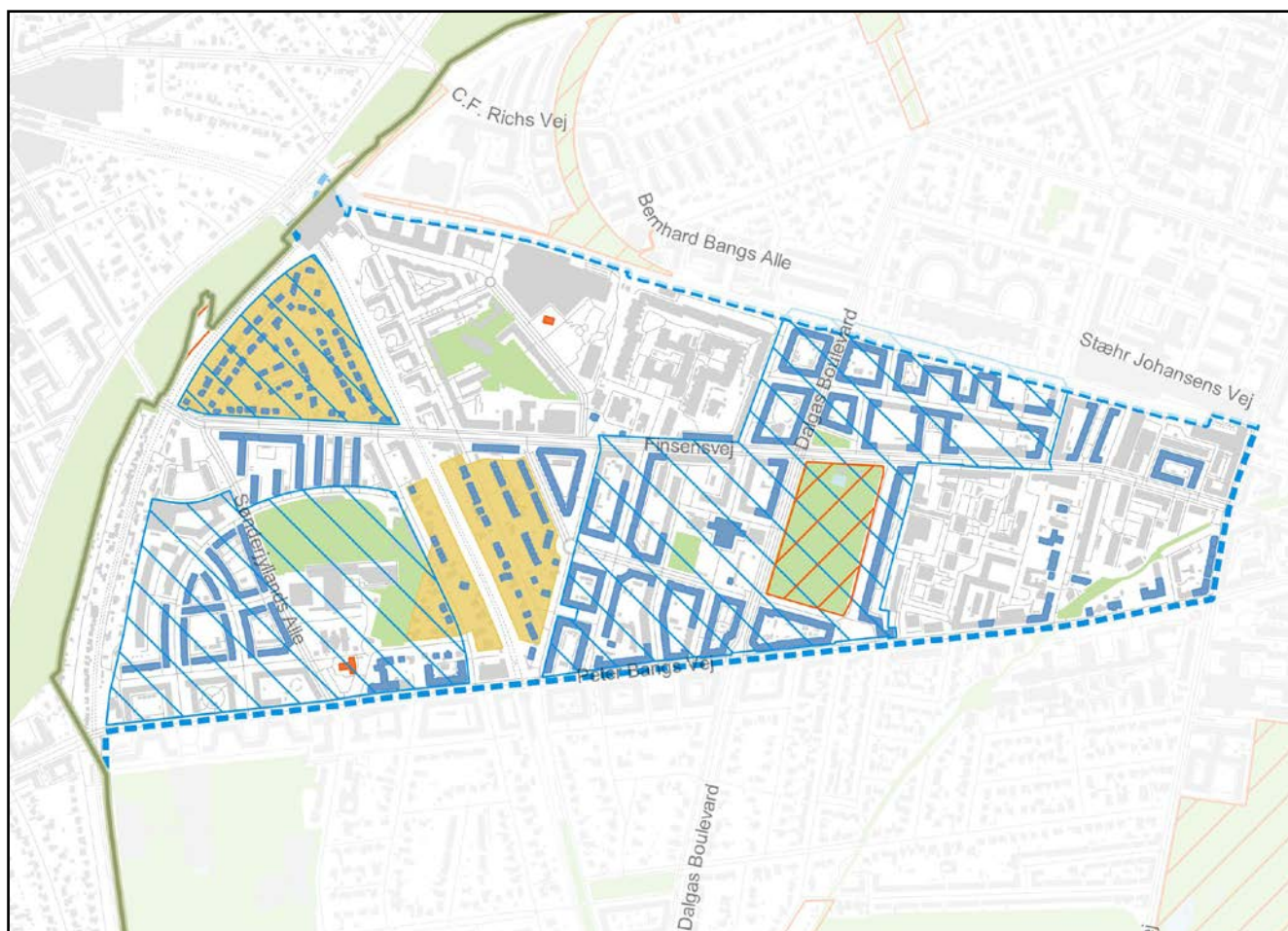
For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

Bevarende lokalplaner

Villabebyggelsen Ved Grænsen er omfattet af den bevarende lokalplan 92. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet.

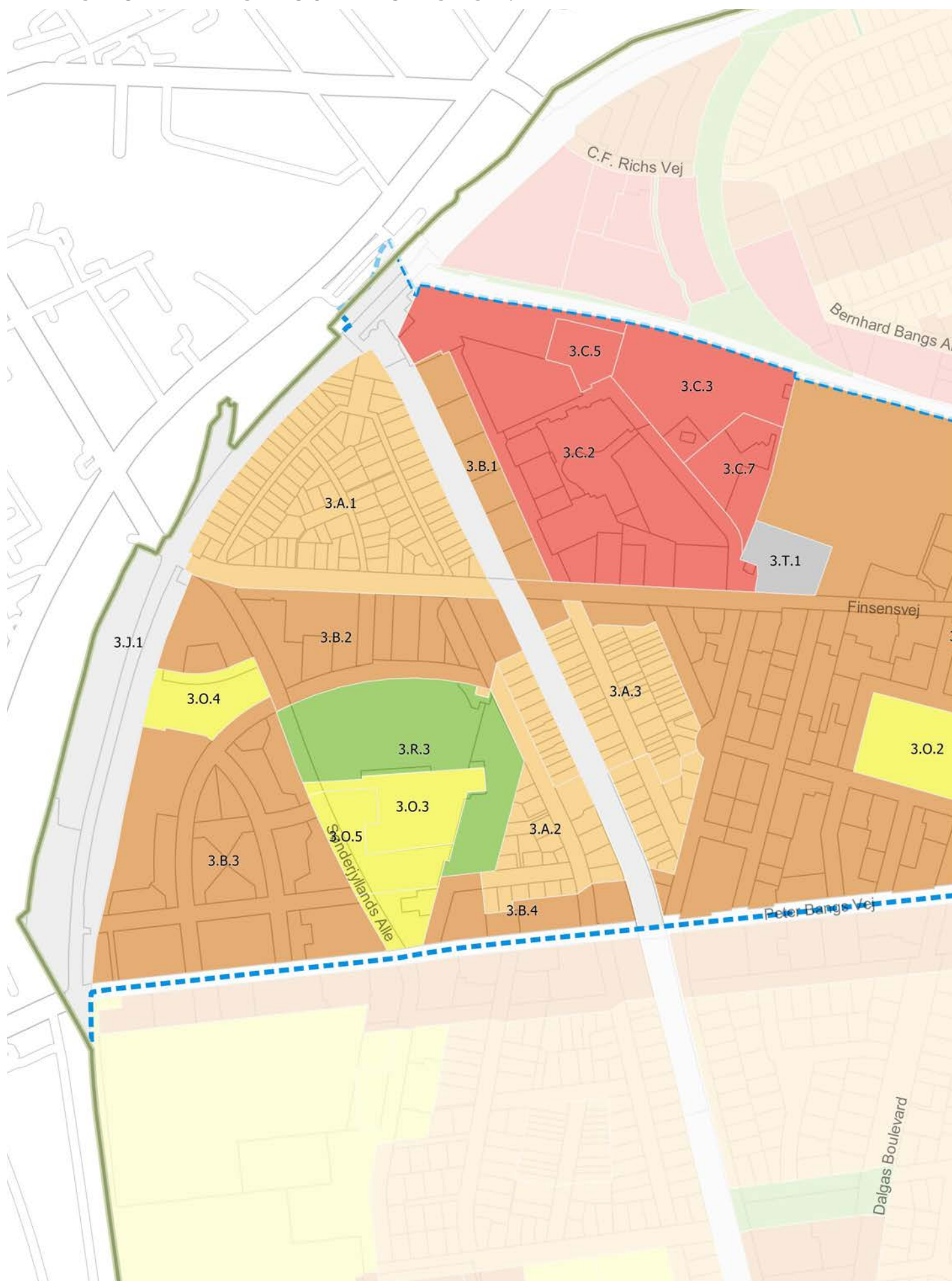
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhave og beplantning bibeholdes.



1:12.000

3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ



3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
3.A.1 Ved Grænsen	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.A.2 Gustav Johansens Vej/C.N. Petersens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.A.3 C.N. Petersens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/ tæt-lav (rækkehuse og dobbelt- huse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
3.B.1 Flintholm Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
3.B.2 Nils Lorensens Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Finsensvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Finsensvej sidst i ramme- delen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Finsensvej.
3.B.3 Den Sønderjyske By	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
3.B.4 Peter Bangs Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscen- ter - se skema med samlet ramme og mak- simale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Peter Bangs Vej.
3.B.5 Finsensvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Finsensvej og Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej.
3.B.6 Peter Bangs Vej / Nordre Fasanvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscen- ter - se skema med samlet ramme og mak- simale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.
3.B.7 Lindevangshave	Boligområde: etageboliger	285	7 etager	Detailhandel: Peter Bangs Vej er bydelscen- ter - se skema med samlet ramme og mak- simale butiksstørrelser for Peter Bangs Vej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs delstrækninger af Peter Bangs Vej.

3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

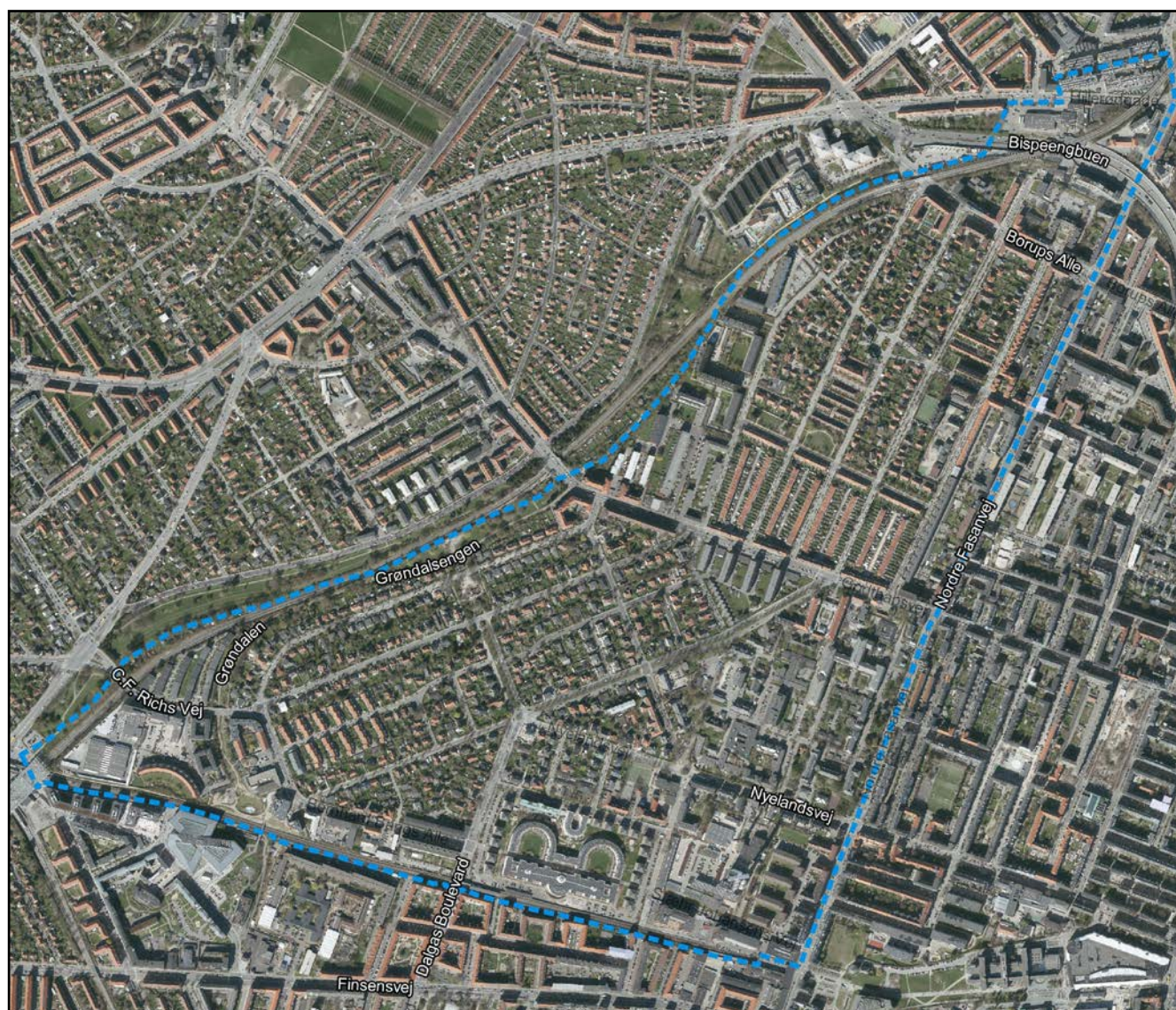
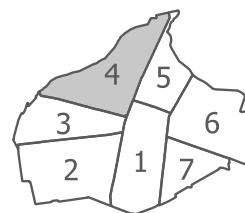
3.C.1 Bymidten Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og conferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.	200 for området under ét	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Bymidten.</p> <p>Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for den centrale bymidte sidst i rammedelen.</p> <p>Der kan opføres én enkelt bygning i op til 13 etager mod metroen forudsat, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne. For bygningen gælder, at erhverv kan indrettes over boliger.</p> <p>Bygningen på Finsensvej 6D-F udpeges med en bevaringsværdi 4.</p> <p>*Byudviklingsområde omkring Startup City. Der skal arbejdes med byrum, forbindelser og sammenhænge på tværs af rammeområdet.</p>
3.C.2 Flintholm Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	150	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholm-området.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>
3.C.3 Flintholm Øst	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	165	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholm-området.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>
3.C.4 Omkring Nimbusparken	Blandede byfunktioner, hvor der foruden boliger især kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l.	135	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Området omkring Nimbusparken.</p> <p>Detailhandel: Finsensvej og Peter Bangs Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Finsensvej og Peter Bangs Vej sidst i rammedelen.</p>
3.C.5 Flintholm Syd	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark.	155	6 etager	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholm-området.</p> <p>Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.</p> <p>P-pladser i konstruktion.</p>

3. DET VESTLIGE FREDERIKSBERG OMKRING FINSSENSVEJ

3.C.6 Omkring Nimbusparken	Blandede byfunktioner - hvor der foruden boliger kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l.	135	7 etager	Stationsnært kerneområde: Området omkring Nimbusparken. Detailhandel: Finsensvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Finsensvej sidst i ramedelen.
3.C.7 Flintj olm KU.BE	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige service erhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og konference-faciliteter o.l. samt bypark	150	7 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm-området Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i ramedelen. P-pladser i konstruktion.
3.J.1 Baneareal	Jernbaneareal, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
3.O.1 Ved Sarepta	Offentlige formål: institutioner	50	1 etage	
3.O.2 P.G. Ramms Allé/ Dalgas Boulevard (Lindevangsskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
3.O.3 Sønderjyllands Allé (Frederiksberg HF-kursus)	Offentlige formål: undervisningsformål	130	6 etager	
3.O.4 Sønderjyllands Allé/A.D. Jørgensens Vej (Falkonergårdens Gymnasium)	Offentlige formål: undervisningsformål	130	6 etager	
3.O.5 Sønderjyllands Allé 4 (Tre Falke Skolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
3.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			
3.R.2 Lindevangsparken	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Lindevangsparken er fredet.
3.R.3 Frederiksb erg Kom- munes Idrætspark	Rekreative formål: idræt	50	3 etager	
3.T.1 Finsensvej	Tekniske anlæg	110	3 etager	

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilføjer nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilføjer området og byen.

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



1:13.000

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Femte Juni Plads og Fuglebakken er udpeget som kulturmiljøer:

- 4.1 Fuglebakkekvarteret.
- 4.2 Hospitalskvarteret.
- 4.3 Femte Juni Plads.
- 4.4 Novo og Novozymes.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

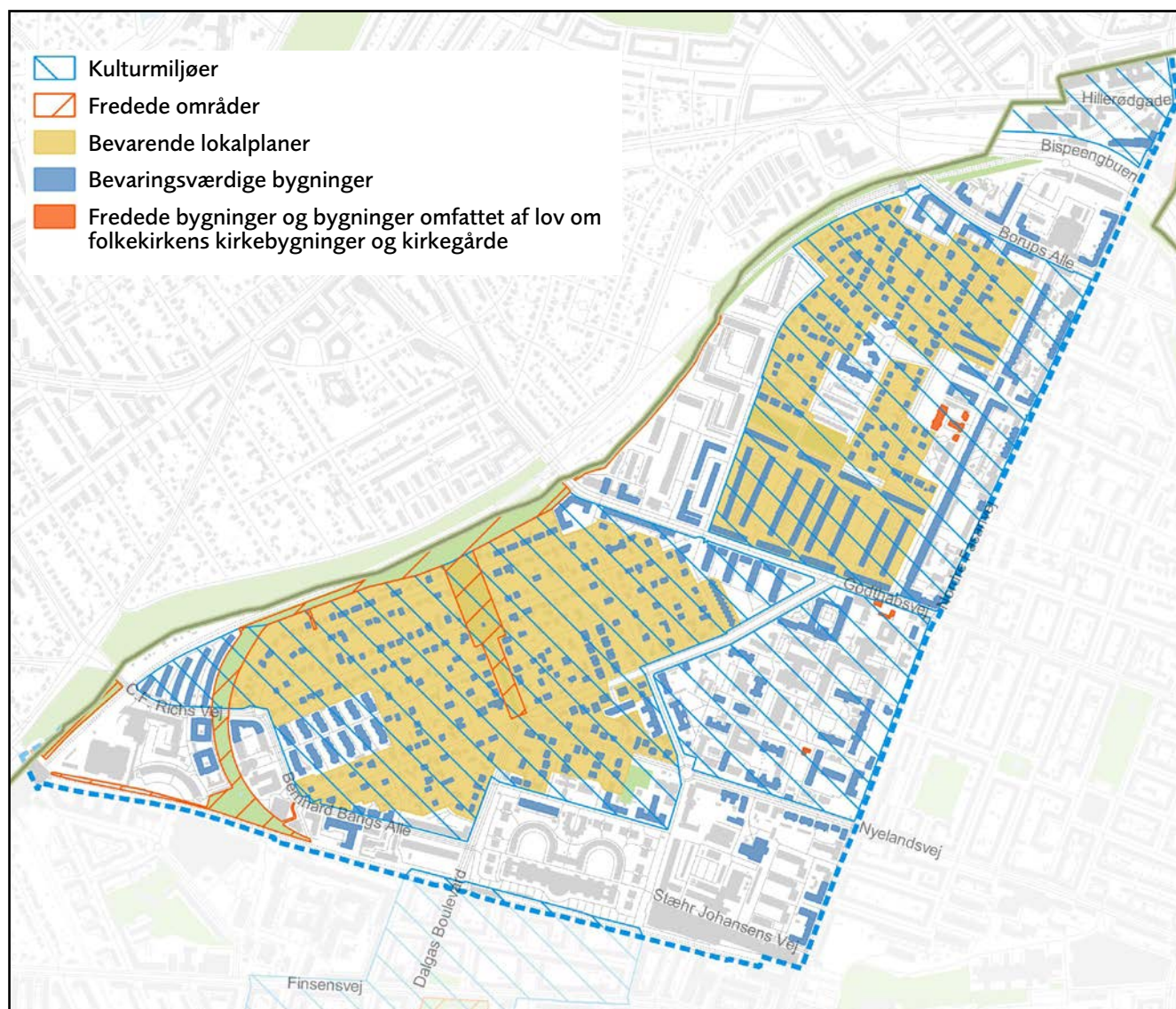
For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

Bevarende lokalplaner

Fuglebakkebebyggelsen er omfattet af den bevarende lokalplan 193. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet.

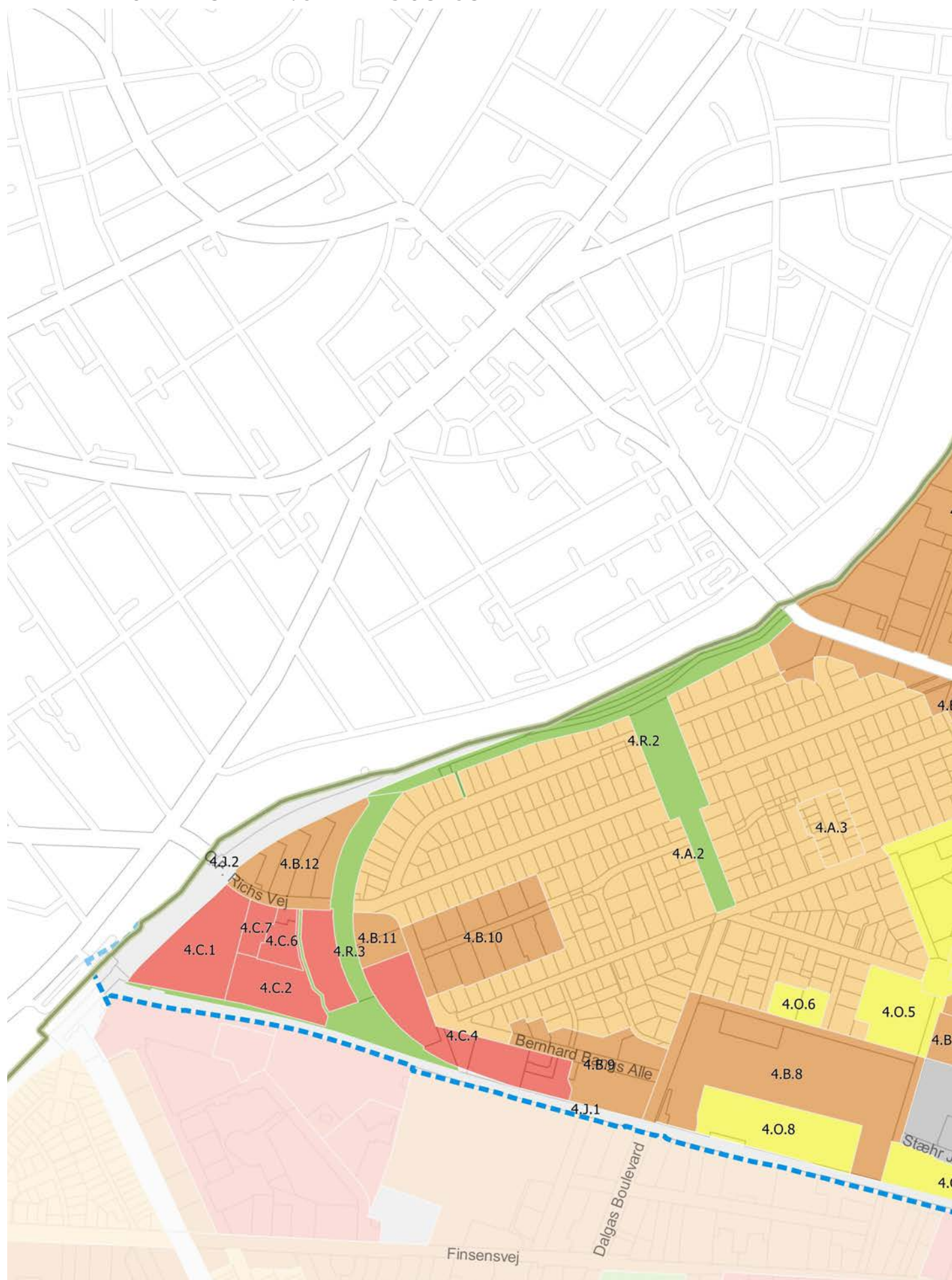
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhave og beplantning bibeholdes.

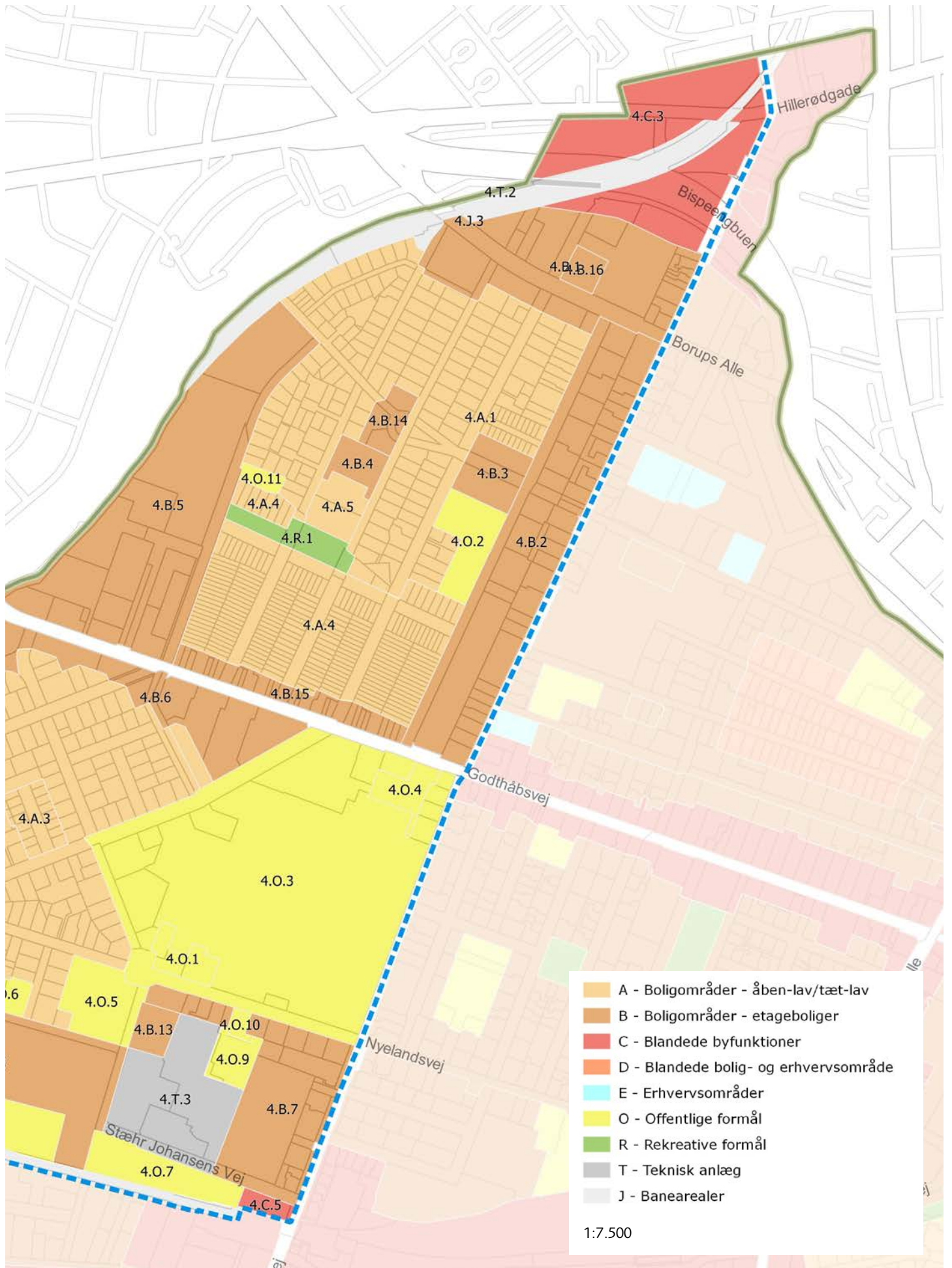


1:13.000

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN



4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
4.A.1 Fuglebakken	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.2 Femte Juni Plads	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.3 Mathilde Fibigers Vej/Emanuel Olsens Vej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.4 Række /dobbelhuse i Fuglebakkebebyggelsen	Boligområde: Tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	115	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.A.5 Rækkehuse på Drosselvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
4.B.1 Borups Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé bydelscenter sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Borups Allé og Nordre Fasanvej.
4.B.2 Duevej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej, Borups Allé og Godthåbsvej Vest er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej, Borups Allé og Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé og i nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.3 Fuglebakkevej	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.4 Solsortvej/Drosselvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.5 Godthåbsvænget	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest bydelscenter sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.6 Godthåbsvej/Ved Fuglebakken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

4.B.7 Seedorfs Vænge	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.
4.B.8 Dalgas Have	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.9 Bernhard Bangs Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.10 Moltkesvej	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.11 C. F. Richs Vej/ Bernhard Bangs Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.12 Ringparken	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
4.B.13 Søndervang	Boligområde: etageboliger	275	6 etager	
4.B.14 Kristian Zahrtmanns Plads	Boligområde: etageboliger	110	3 etager	
4.B.15 Godthåbsvej-ejendomme i Fuglebakkebebyggelsen	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	Detailhandel: Godthåbsvej Vest bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej Vest sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Godthåbsvej.
4.B.16 Fuglebakkevej	Boligområde: etageboliger	240 under ét	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé bydelscenter sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Borups Allé og Nordre Fasanvej.
4.C.1 Flintholm Nord	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder, evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud.	150	6-10 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm-området Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges op til 3 nye udvalgsvarerbutikker på hver op til 10.000 m ² . Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

<p>4.C.2 Flintholm Nord</p>	<p>Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af kontor- og servicevirksomheder, evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud.</p>	<p>150</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.</p>
<p>4.C.3 Nordre Fasanvej/ Hillerødgade</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af park, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.</p>	<p>180 for området under ét</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde omkring Bispeengbuen.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen</p> <p>Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser.</p> <p>Udvikling af arealer omfattet af Bispeengbuen og tilgrænsende arealer, matr. nr. 233a, 235e og 7000cu Frederiksberg, forudsætter, ud over kulturelle aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg.</p> <p>Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades i udgangspunktet ikke.</p> <p>Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærtliggende produktionsvirksomhed af national interesse.</p> <p>*Byudvikling ved Bispeengbuen.</p>
<p>4.C.4 Bernhard Bangs Allé</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, andre offentlige institutioner, idræts- og kulturaktiviteter samt boliger.</p>	<p>150</p>	<p>6 etager</p>	<p>Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser, herunder en stiforbindelse langs metrobanen.</p> <p>Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades kun i begrænset omfang.</p> <p>En ændret anvendelse fra erhverv til bolig må ikke medføre skærpede miljøkrav for de eksisterende virksomheder i området.</p>
<p>4.C.5 Nordre Fasanvej</p>	<p>Blandede byfunktioner i form af detailhandel, kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, caféer og restauranter samt boliger</p>	<p>110</p>	<p>6 etager</p>	<p>Stationsnært kerneområde: Bymidten.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme om maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.</p> <p>*Byudvikling campusområderne</p>

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

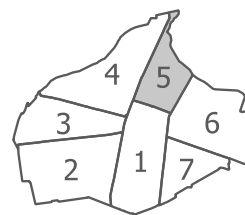
4.C.6 C. F. Richs Vej 103	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder samt evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, for lystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære offentlige service tilbud.	230	6-10 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm-området Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og mak- simale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges for op til 3 nye udvalgsvarebutikker på hver op til 10.000 m ² . Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk vel begrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
4.C.7 C. F. Richs Vej 107	Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af detailhandel, kontor- og servicevirksomheder samt evt. offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilhørende faciliteter for studerende, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, for lystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boligbebyggelse med bolignære service-tilbud.	210	6 etager	Stationsnært kerneområde: Flintholm Nord Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og mak- simale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen. Inden for området kan hvert fjerde år planlægges for op til 3 nye udvalgsvarebutikker på hver op til 10.000 m ² .
4.J.1 Metro	Jernbanedrift			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.J.2 Ringbanen-syd	Jernbanedrift, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.J.3 Ringbanen-nord	Jernbanedrift, kolonihaver			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.O.1 Nylandsvej 68, 70 og 72	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
4.O.2 Skolen på Duevej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
4.O.3 Frederiksberg Hospital	Offentlige formål: institutioner og hospital	110	6 etager	* Byudvikling ved Hospitalsgrunden Udviklingen skal ske med afsæt i den vedtagne vision, som kan ses s. 11.
4.O.4 Nordre Fasanvej 75	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
4.O.5 Skolen på La Cours Vej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	

4. KVARTERET OMKRING FEMTE JUNI PLADS OG FUGLEBAKKEN

4.O.6 La Cours Vej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempel-højde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
4.O.7 Stæhr Johansens Vej/Nordre Fasanvej (TEC)	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	*Byudvikling campusområderne
4.O.8 Dalgas Have (CBS)	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
4.O.9 Kedelhallen	Offentlige formål: kultur- og idrætsformål	110	6 etager	
4.O.10 Nylandsvej 75 og 75B	Offentlige formål: undervisnings og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
4.O.11 Vagtelvej 58	Offentlige formål: institutioner og undervisningsformål	55	2 etager	
4.R.1 Egernvej	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.R.2 Femte Juni Plads, Grøndalsengen	Rekreative formål: park, grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Stilleområde.
4.R.3 Grøndalen	Rekreative formål: park			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.T.2 Bispeengbuen/ Borups Allé	Tekniske anlæg: genbrugsplads			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
4.T.3 Stæhr Johansens Vej	Tekniske anlæg, kontor- og serviceerhverv	110	3 etager	

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilfører nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ



1:10.000

5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og svømmehallen er udpeget som kulturmiljøer:

- 5.1 Svømmehalskvarteret.
- 5.2 Mariendalskvarteret.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplannens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

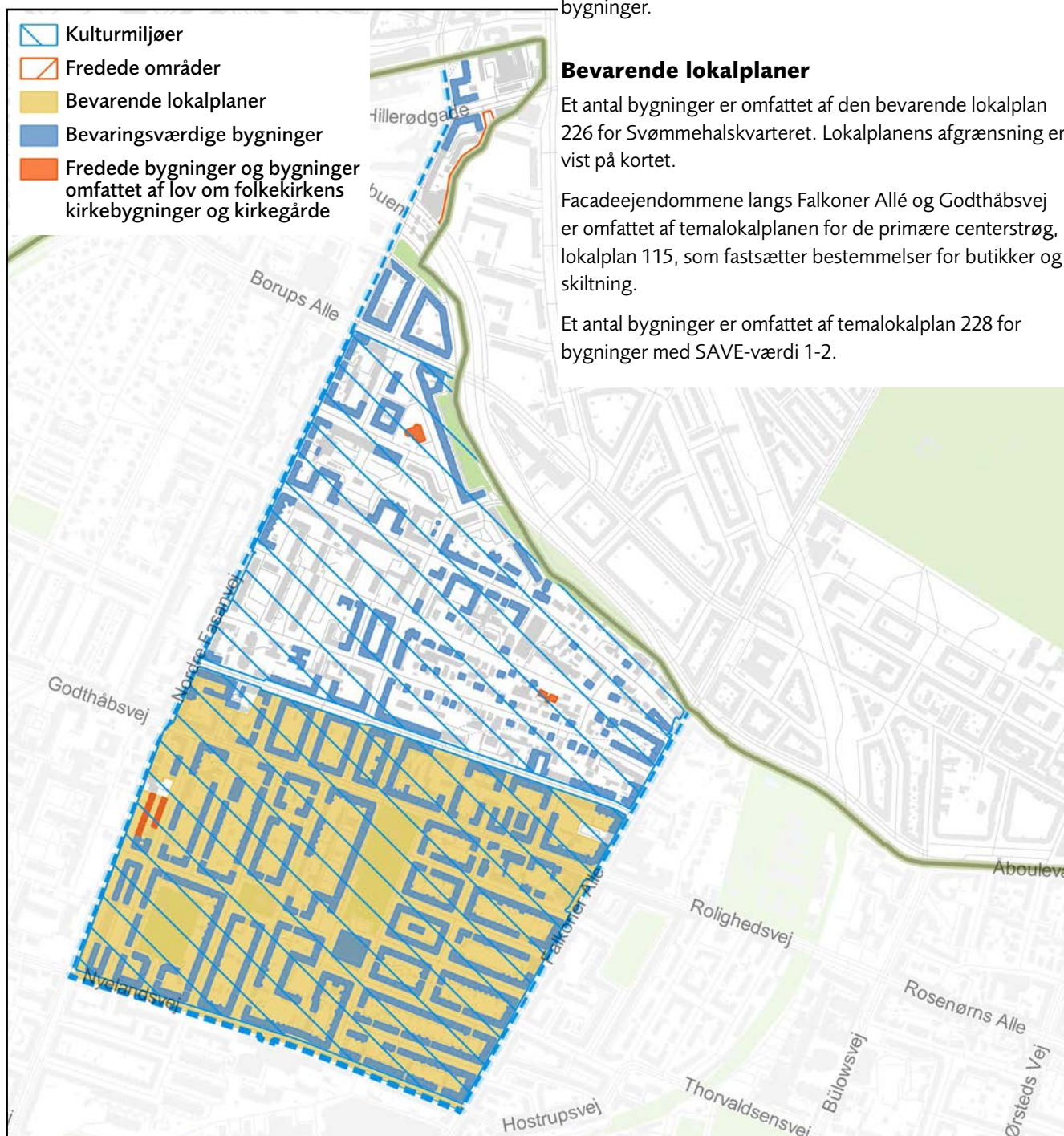
For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplannens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

Bevarende lokalplaner

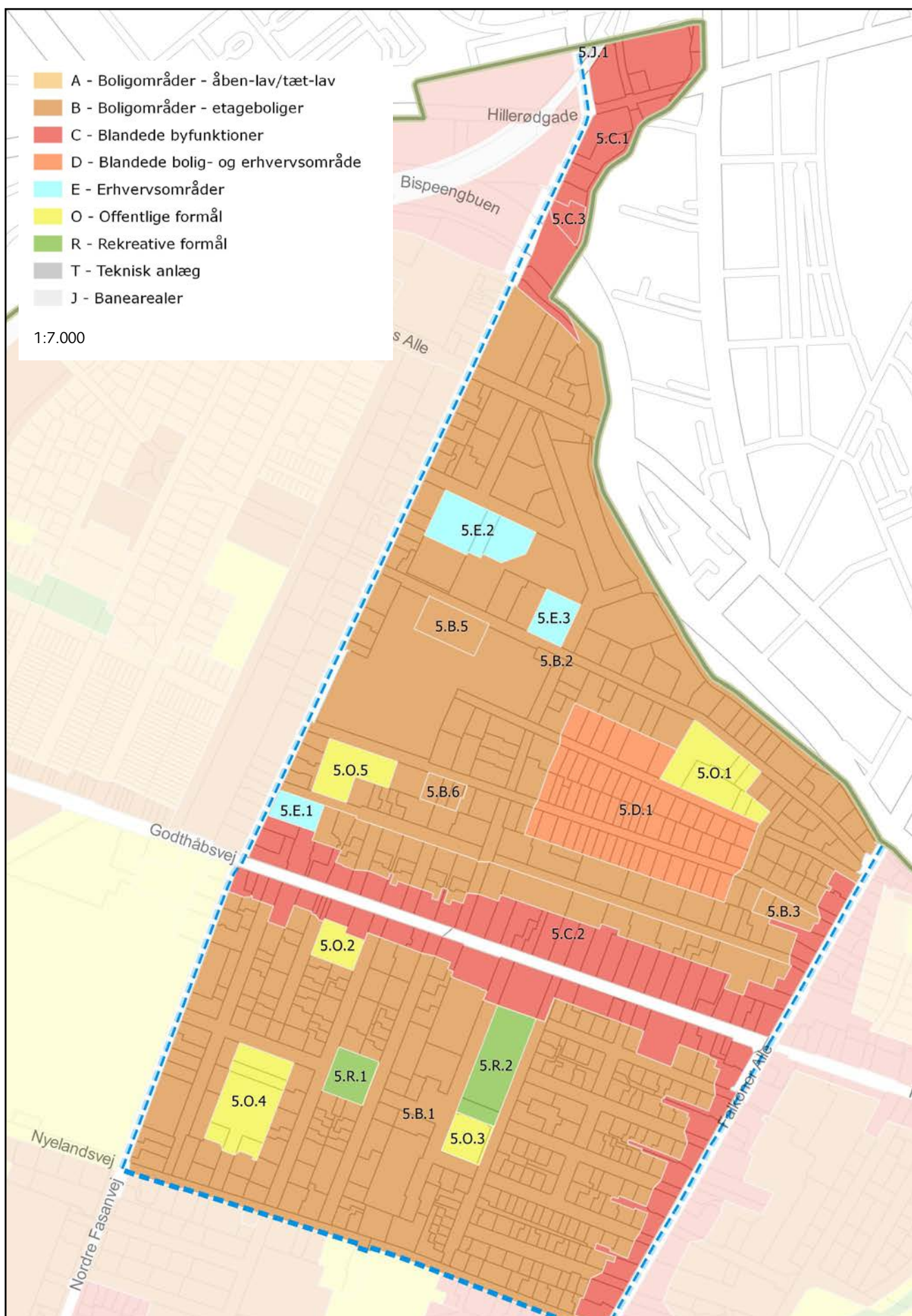
Et antal bygninger er omfattet af den bevarende lokalplan 226 for Svømmehalskvarteret. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Falkoner Allé og Godthåbsvej er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.

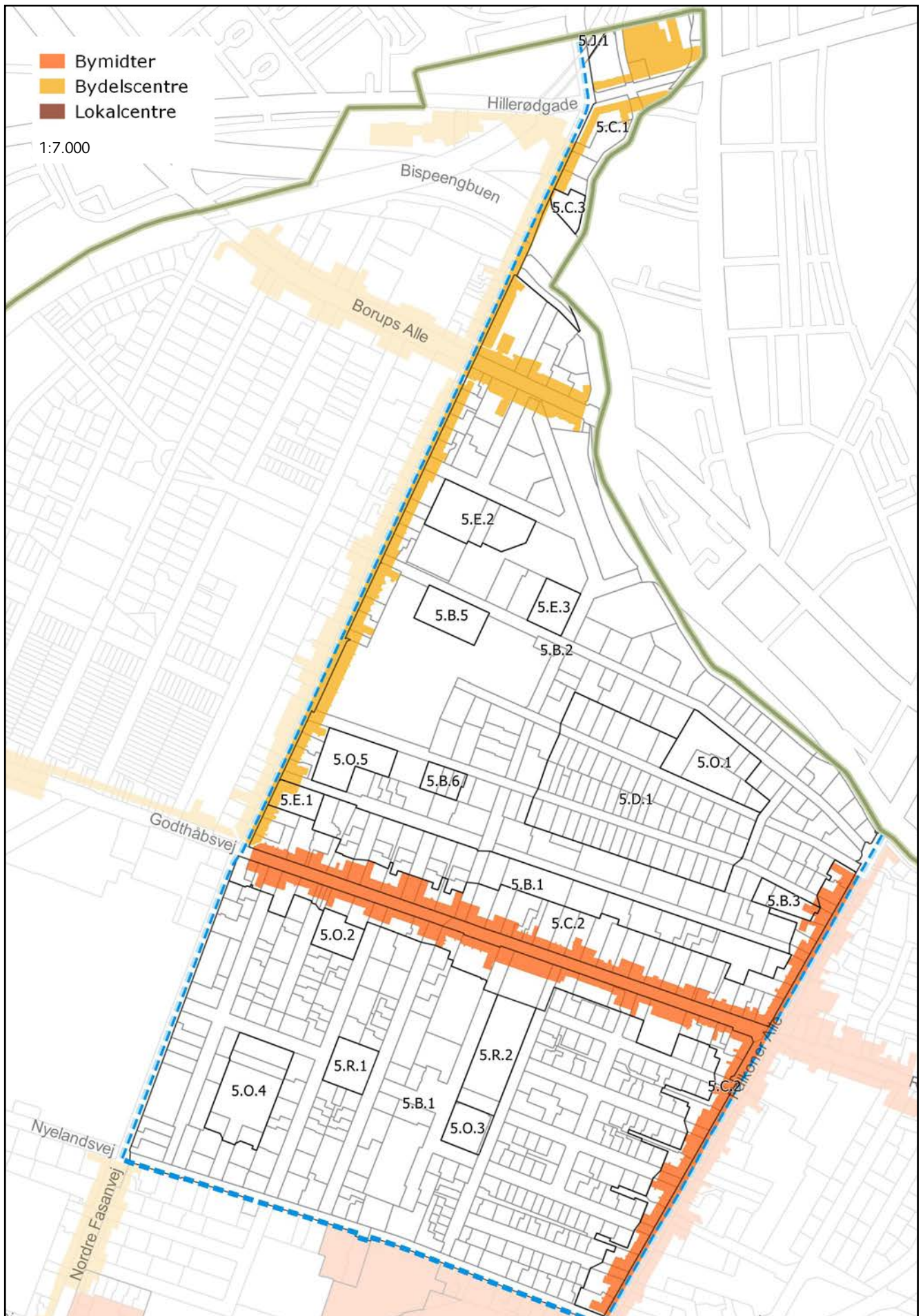
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.



5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ



5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ



5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
5.B.1 Svømmehalskvarteret	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Kontor- og serviceerhverv samt caféer og restauranter kan etableres i stueetagen udvalgte steder samt i nederste 2 etager langs hhv. Nylandsvej og delstrækninger af Nordre Fasanvej.
5.B.2 Mariendalsvej/Kronprinsesse Sofies Vej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej og Borups Allé.
5.B.3 Kong Georgs Vej (Bethaniahjemmet)	Boligområde: etageboliger	160	6 etager	
5.B.5 Mariendalsvej	Boligområde: etageboliger	225	7 etager	Serviceerhverv kan etableres i nederste etage langs Mariendalsvej.
5.B.6 Kong Georgs Vej 57-61	Boligområde: etageboliger	180	6 etager	
5.C.1 Nordre Fasanvej/ Hillerødgade	Blandede byfunktioner i form af park, butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	180 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: Byudviklingsområde ved Bispeengbuen. Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bydelscentret Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Yderligere udvikling af området kræver, at der tilføres nye kvaliteter til området med sammenhængende grønne forbindelser. Udvikling af arealer omfattet af Bispeengbuen og tilgrænsende arealer, matr. nr. 235e, 234 og 12z, Frederiksberg, forudsætter, ud over kulturelle aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg. Konvertering af eksisterende erhverv til bolig tillades i udgangspunktet ikke. Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærtliggende produktionsvirksomhed af national interesse. *Byudvikling ved Bispeengbuen.
5.C.2 Godthåbsvej/Falkoner Allé	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.

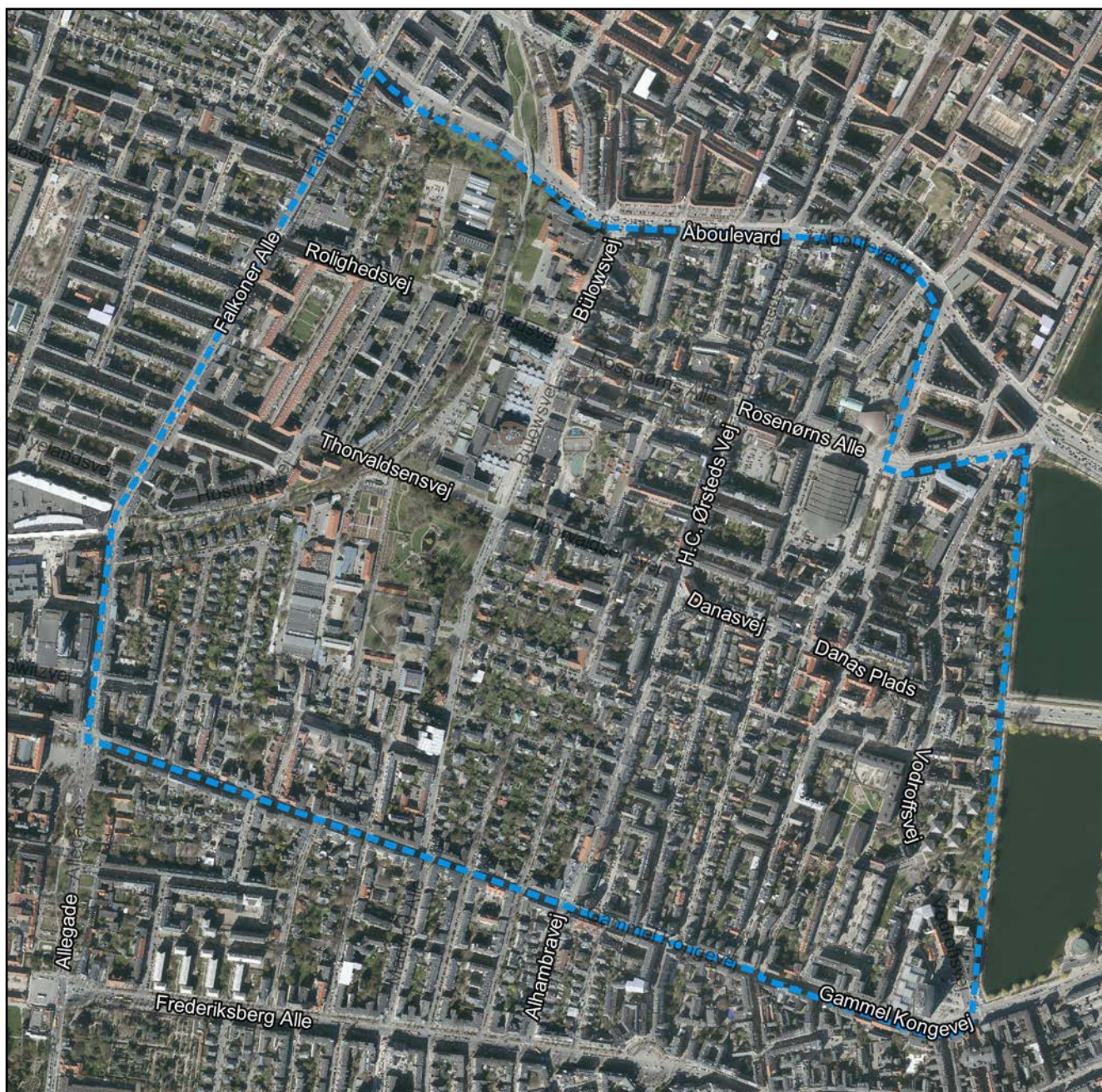
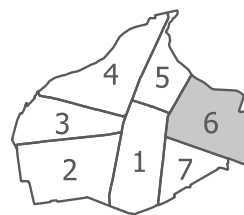
5. KVARTERET OMKRING SVØMMEHALLEN OG NORD FOR GODTHÅBSVEJ

5.C.3 Nordre Fasanvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelse-saktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	240	6-8 etager	<p>Stationsært kerneområde: Byudviklingsområde ved Bispeengbuen.</p> <p>Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for bydelscentret Nordre Fasanvej sidst i rammedelen.</p> <p>Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunder projekt i sammenhæng med omgivelserne.</p> <p>Planlægningen i området må ikke give anledning til forringede drifts- og udviklingsmuligheder eller skærpede miljøvilkår for nærliggende produktionsvirksomhed af national interesse.</p> <p>*Byudvikling ved Bispeengbuen.</p>
5.D.1 Dronning Olgas Vej/ Kong Georgs Vej m.fl.	Blandet bolig- og erhvervsområde hvor der, ud over boliger samt kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ² , kan lokaliseres håndværksvirksomhed - herunder mindre værksteder, lager og andre lignende funktioner, der ikke medfører væsentlig forurening - samt kreative erhverv, ligesom der åbnes mulighed for etablering af offentlige servicefunktioner.	110	3 etager	En ændret anvendelse fra erhverv til bolig må ikke medføre skærpede miljøkrav for de eksisterende virksomheder i området.
5.E.1 Nordre Fasanvej/ Holger Danskes Vej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ²	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej.
5.E.2 Nitivej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ²	110	6 etager	
5.E.3 Kronprinsesse Sofies Vej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ² , undervisningsformål	110	6 etager	
5.J.1 Jernbaneareal	Jernbanedrift			
5.O.1 Hallen på Mariendalsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
5.O.2 Lollandsvej	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
5.O.3 Frederiksberg Svømmehal	Offentlige formål: idrætsformål	110	6 etager	
5.O.4 Falstersvej / Nandrupvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål	110	6 etager	

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilføjer nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilføjer området og byen.






5.O.5 Holger Danskes Vej 104	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
5.R.1 Langelands Plads	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
5.R.2 Aksel Møllers Have	Rekreative formål: park, grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.

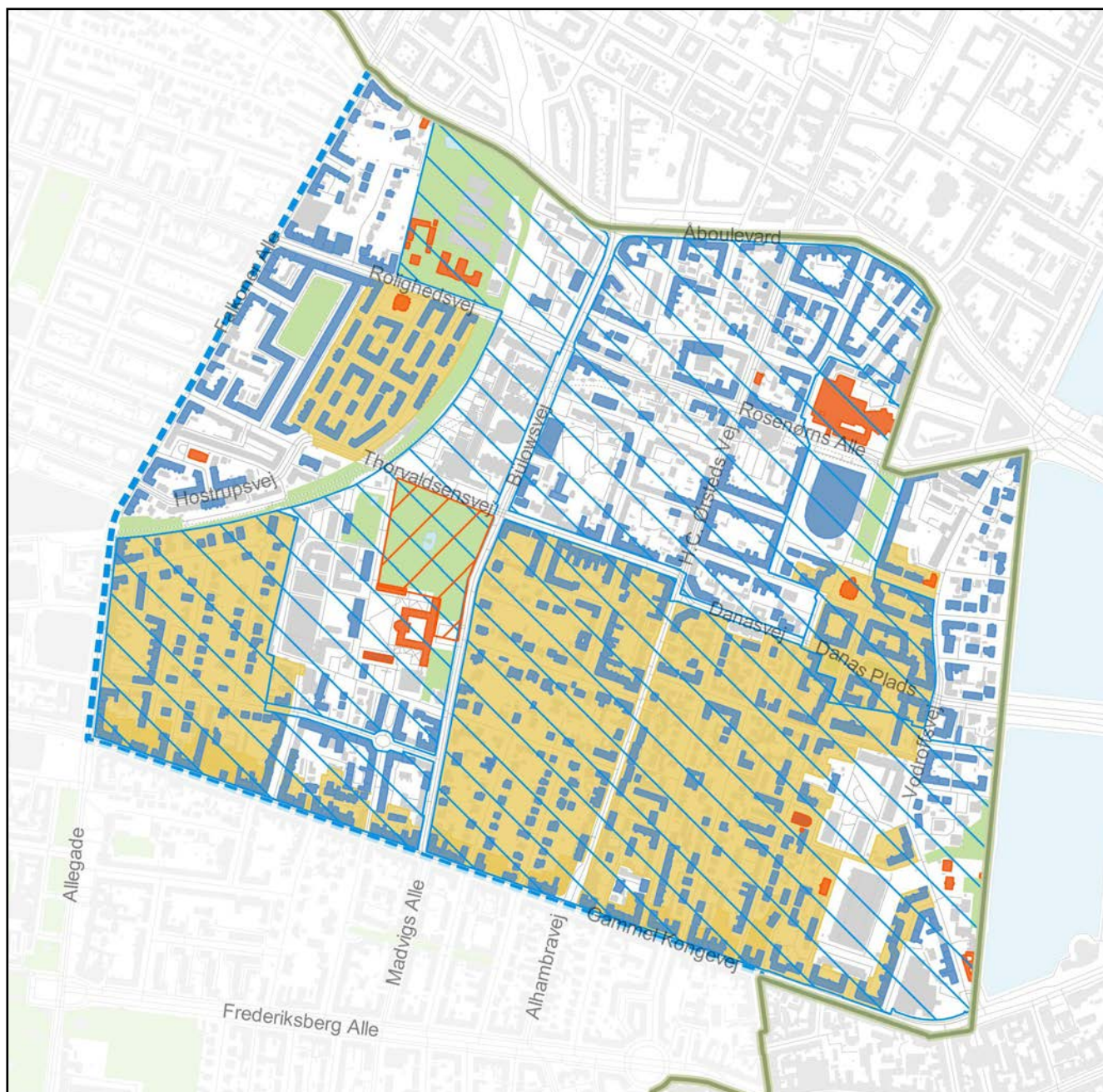
6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



1:10.000

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde



1:10.000

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret nord for Gammel Kongevej er udpeget som kulturmiljøer:

- 6.1 Det Biovidenskabelige Fakultet/Frederiksberg Campus.
- 6.2 Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowsvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø.
- 6.3 Kvarteret mellem Falkoner Allé, Den Grønne Sti og Gammel Kongevej.
- 6.4 Etagehusene ved Danas Plads og Sankt Markus Plads.
- 6.5 Kvarteret mellem Bulowsvej, Aågade, Åboulevard og Sankt Markus Plads

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.

Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

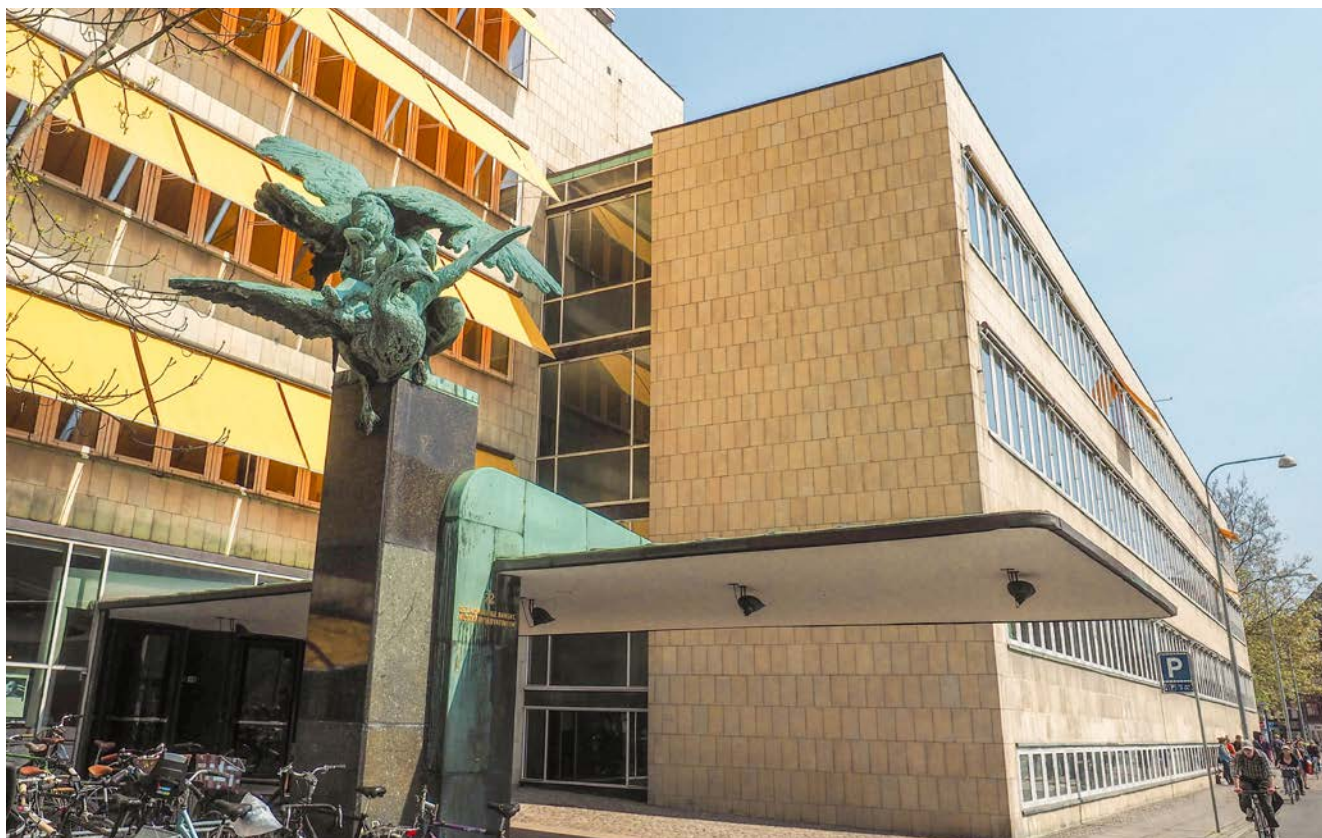
Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Falkoner Allé og Gammel Kongevej er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.

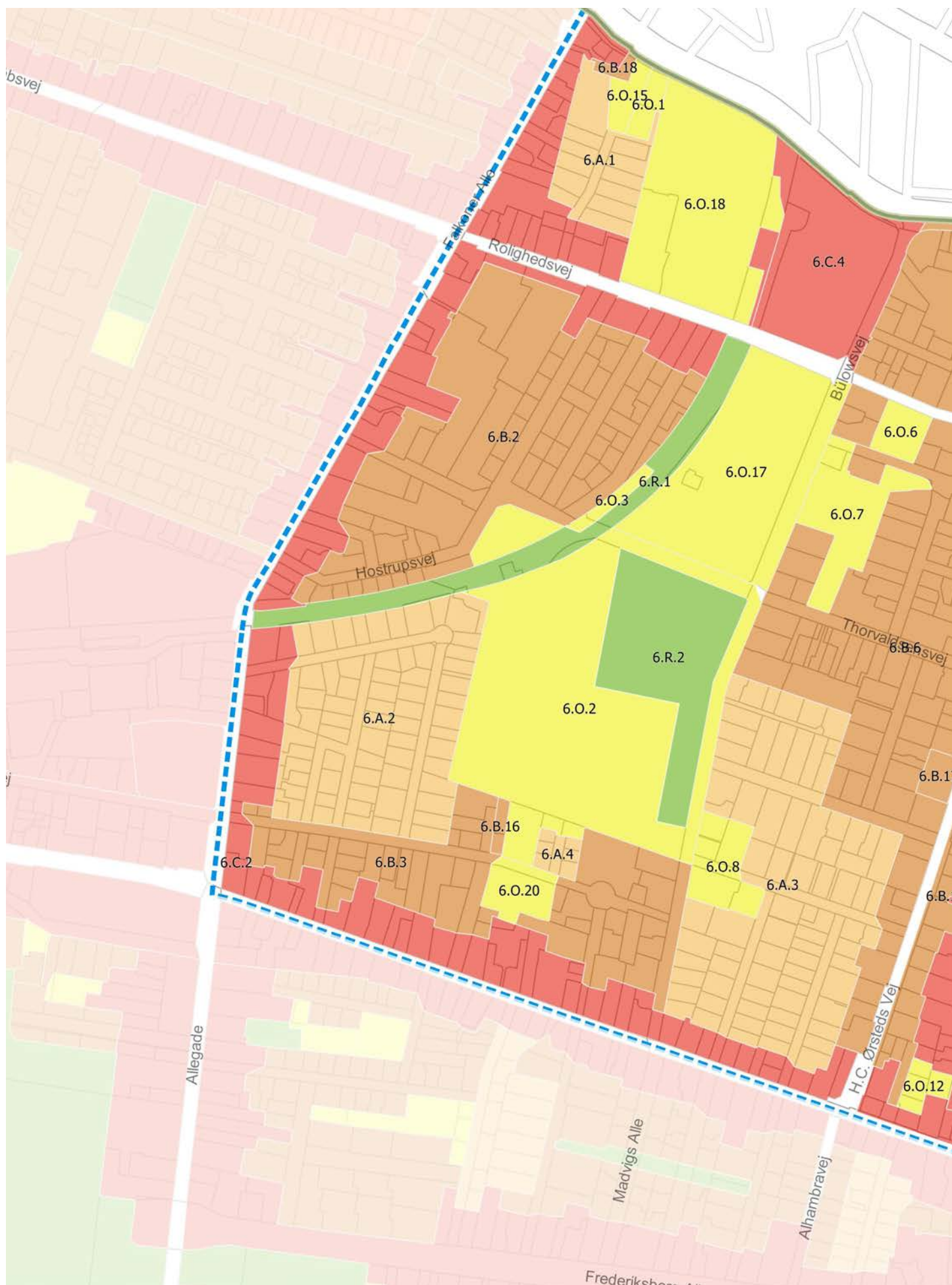
Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhaver og beplantning bibeholdes.

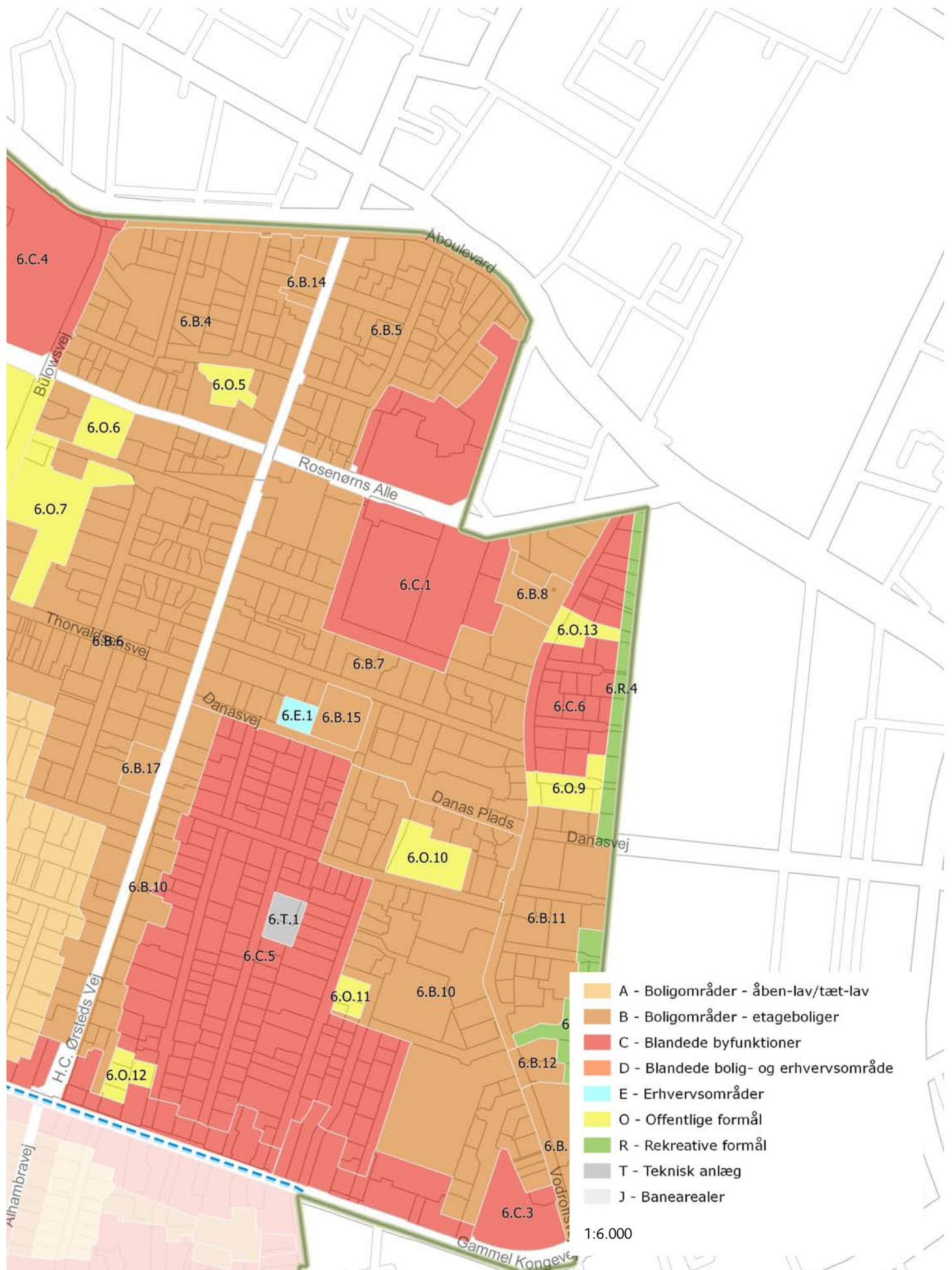


Radiohuset, der er fredet, huser nu Det Kongelige Danske Musikkonservatorium. Foto: Jacob Bro Knudsen

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE



6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Maks. bebyggelsesprocent	Maks. etageantal	Supplerende bestemmelser
6.A.1 Falkonergårdsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.2 Rathsacksvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.3 Bülowsvej/Kastanievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
6.A.4 Akacievej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelhuse)	65/60	2 etager	
6.B.1 Søfronten syd	Boligområde: etageboliger	130	6 etager	
6.B.2 Hostrups Have	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
6.B.3 Grundtvigsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	
6.B.4 Steenwinkelsvej/ Svanemosegårdsvej	Boligområde: etageboliger og institutioner	110	6 etager	Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Åboulevarden.
6.B.5 Worsaaesvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Åboulevarden.
6.B.6 Thorvaldsensvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: H.C. Ørsted Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé.

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.B.7 Sankt Markus Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter og Rosenørns Allé er dels bydelscenter, dels lokalcenter (østlige del) - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé (dels bydelscenter dels lokalcenter) sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Danasvej.</p>
6.B.8 Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger, hotel og lign.	110	6 etager	<p>Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalcenter) sidst i rammedelen.</p>
6.B.10 H.C. Ørsteds Vej / Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for H.C. Ørsteds Vej sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H. C. Ørsteds Vej og i den nederste etage langs Danasvej.</p>
6.B.11 Søfronten midt	Boligområde: etageboliger	110	4 etager	
6.B.12 Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger	110	4 etager	
6.B.14 H.C. Ørsteds Vej 63-69	Boligområde: etageboliger og institutioner	220	6 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsted Vej og Rosenørns Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej og Rosenørns Allé.</p>
6.B.15 Danasvej	Boligområde: etageboliger, erhverv og offentlige formål	195	5 etager	<p>Offentlige formål i form af bibliotek og lignende. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Danasvej og i den nederste etage langs Forchammersvej. Der kan derudover etableres kontor- og serviceerhverv på 3. sal (loftsetagen) af bygningen på Danasvej 30.</p>
6.B.16 Grundtvigs Sidevej	Boligområde: etageboliger	285	6 etager	<p>Der må etableres parkering i stueetagen.</p>
6.B.17 H. C. Ørsteds Vej	Boligområde: etageboliger	250	7 etager	<p>Detailhandel: H.C. Ørsteds Vej er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for H.C. Ørsteds Vej sidst i rammedelen.</p> <p>Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørsteds Vej.</p>
6.B.18 Falkoner Allé 128	Boligområde: etageboliger	160	5 etager	<p>Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse</p>

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.C.1 Rosenørns Allé (Radiohuset, Forum)/Julius Thomsens Plads	Blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt boliger.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: Område omkring Forum. Der kan etableres parkeringskælder under konservatoriegunden. Julius Thomsens plads fastholdes til rekreativt område. Der kan etableres offentlig parkeringskælder under pladsen.
6.C.2 Gl. Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/Rolighedsvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
6.C.3 Gl. Kongevej (Codanhus)	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	380	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
6.C.4 Rolighedsvej Bycampus	Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, rekreative og kulturelle aktiviteter, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier og forskerboliger - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer og bolig-nære offentlige servicetilbud, samt offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, daginstitutioner, skole- og undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder.	150 under ét	6-8 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus. Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunnet projekt i sammenhæng med omgivelserne. *Byudvikling ved Københavns Universitet, Frederiksberg Campus. Der skal sikres areal til Den Grønne Sti og en park i tilknytning til stien.

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.C.5 Forhåbningsholms Allé	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter.	70	4 etager	Konvertering af eksisterende erhverv i baghusene til bolig, herunder sekundær bebyggelse i form af udhuse og lignende, tillades i udgangspunktet ikke. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i den nederste etage langs Danasvej. Ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning skal der tages udgangspunkt i bevaring af bebyggelsens variation og skalaskift, områdets blandede anvendelse, de grønne vejprofiler med forhaver samt træer og grønne gårdrum.
6.C.6 Søfronten nord	Blandede byfunktioner i form af boliger, kontor- og serviceerhverv, liberale og kreative erhverv samt kulturelle aktiviteter	70	4 etager	Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalcenter) sidst i rammedelen.
6.E.1 Danasvej	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ²	110	6 etager	
6.O.1 Falkonergårdsvej	Offentlige formål: institutioner	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrunderet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.2 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - syd for Thorvaldsensvej	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvæser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.	110	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med LIFE. Parkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19. *Byudvikling ved Københavns Universitet, Frederiksberg Campus.
6.O.3 N.J. Fjords Allé	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	50	1 etage	
6.O.5 Steenwinkelsvej	Offentlige formål: idrætsformål	110	6 etager	Max. gesimshøjde 20 m
6.O.6 Rolighedsvej (Skolen ved Bülow-svej)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.7 Bülowvej (Skolen ved Bülow-svej)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.O.8 Kastanievej	Offentlige formål: undervisningsformål	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.9 Vodroffsvej (Skolen ved Søerne)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.10 Niels Ebbesens Vej (Skolen ved Søerne)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
6.O.11 Forhåbningsholms Allé/Svanholmsvej	Offentlige formål: institutioner	110	6 etager	
6.O.12 Tårnborgvej	Offentlige formål: undervisningsformål	110	6 etager	
6.O.13 Vodroffsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	4 etager	
6.O.15 Falkonergårdsvej 21	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	80	3 etager	Den tredje etage skal opføres som enten udnyttet tagetage med en maksimal trempelhøjde på 1,5 m eller tilbagetrukket tagetage. Bebyggelsen kan dog opføres i 3 fulde etager under forudsætning af, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.
6.O.17 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - ml. Thorvaldsensvej og Rolighedsvej	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.	230	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus. wParkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19. Der kan etableres offentligt parkeringsanlæg i form af parkeringshus eller parkeringskælder. *Byudvikling ved Københavns Universitet, Frederiksberg Campus.
6.O.18 Københavns Universitet - Frederiksberg Campus - nord f. Rolighedsvej vest for Den Grønne Sti	Offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.	110	6 etager	Stationsnært kerneområde: Området med Københavns Universitet - Frederiksberg Campus. Parkering kan indrettes fælles for rammeområderne 6.O.2, 6.O.17, 6.O.18 og 6.O.19. Der skal sikres areal til Den Grønne Sti. *Byudvikling ved Københavns Universitet, Frederiksberg Campus.

6. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM FALKONER ALLÉ OG SØERNE

6.O.20 Henrik Steffens Vej	Offentlige formål: undervisningsformål	200	6 etager	
6.R.1 Den Grønne Sti	Rekreative formål: cykel- og gangsti			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
6.R.2 Landbohøjskolens Have	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Landbohøjskolens Have er fredet. Stilleområde.
6.R.3 Søfrontparken	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
6.R.4 Svineryggen	Rekreative formål			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
6.T.1 Sankt Knuds Vej	Tekniske anlæg	110	3 etager	

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilfører nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilfører området og byen.

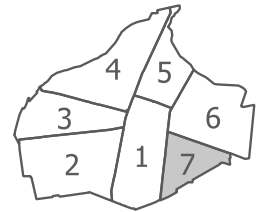
7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

Kulturmiljøer

Følgende bebyggelser og byområder i kvarteret syd for Gammel Kongevej er udpeget som kulturmiljøer:

- 7.1 Området mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og kommunegrænsen/Vesterbrogade.
- 7.2 Området omkring Rahbeks Allé.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2021.



Bevaringsværdige bygninger

Fredede bygninger, bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde samt de udpegede bevaringsværdige bygninger i kvarteret er markeret på kortet.

Slots- og Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer på de fredede bygninger.

Stiftsøvrigheden skal godkende alle ændringer af kirkebygninger og nedrivning kræver tilladelse af Kirkeministeriet.

For de bevaringsværdige bygninger gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaringsværdige bygninger.

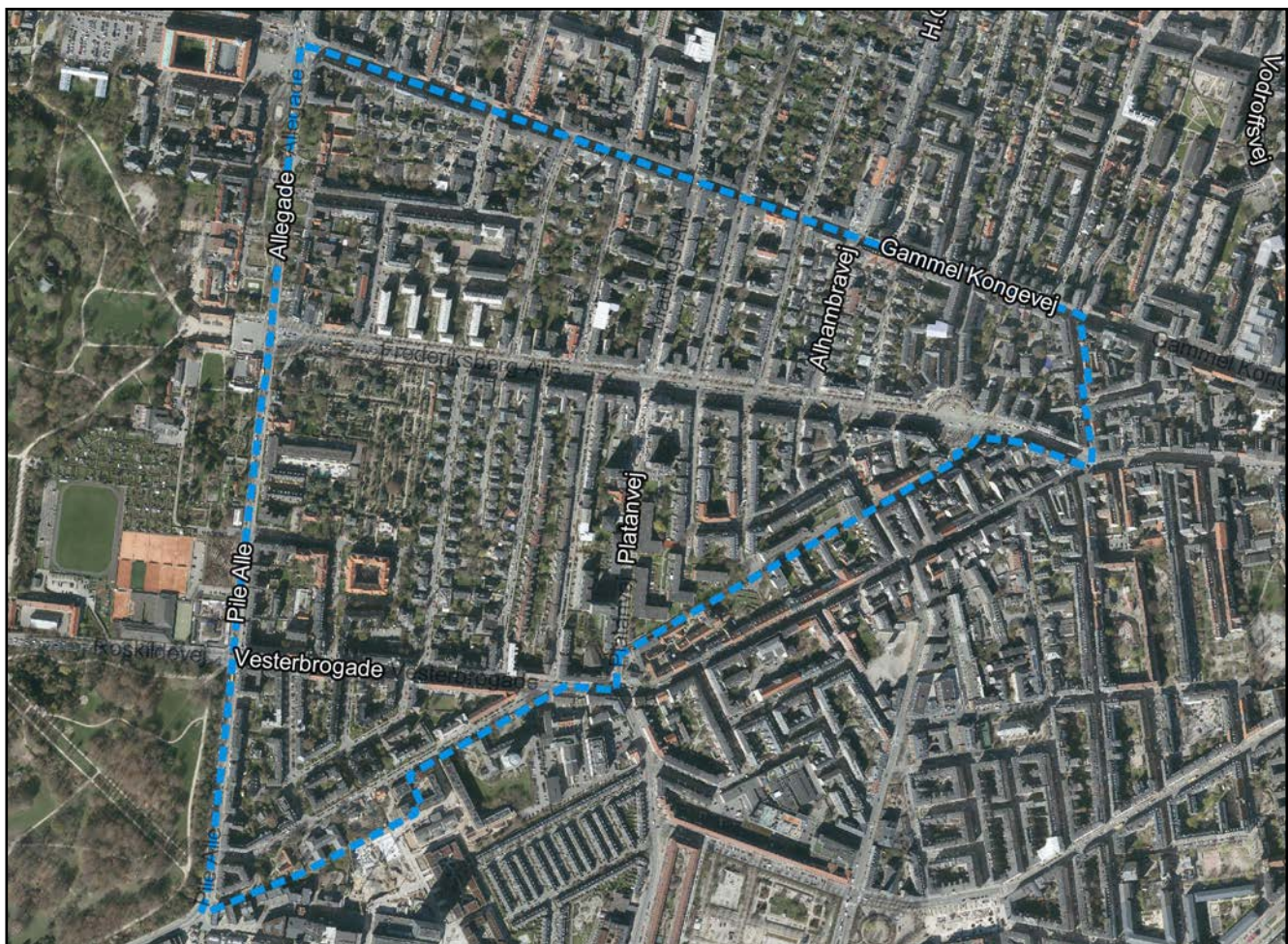
Bevarende lokalplaner

Et antal bygninger er omfattet af bevarende lokalplaner. De vedtagne bevarende lokalplaner er vist på kortet.

Facadeejendommene langs Gammel Kongevej er omfattet af temalokalplanen for de primære centerstrøg, lokalplan 115, som fastsætter bestemmelser for butikker og skiltning.






Et antal bygninger er omfattet af temalokalplan 228 for bygninger med SAVE-værdi 1-2.

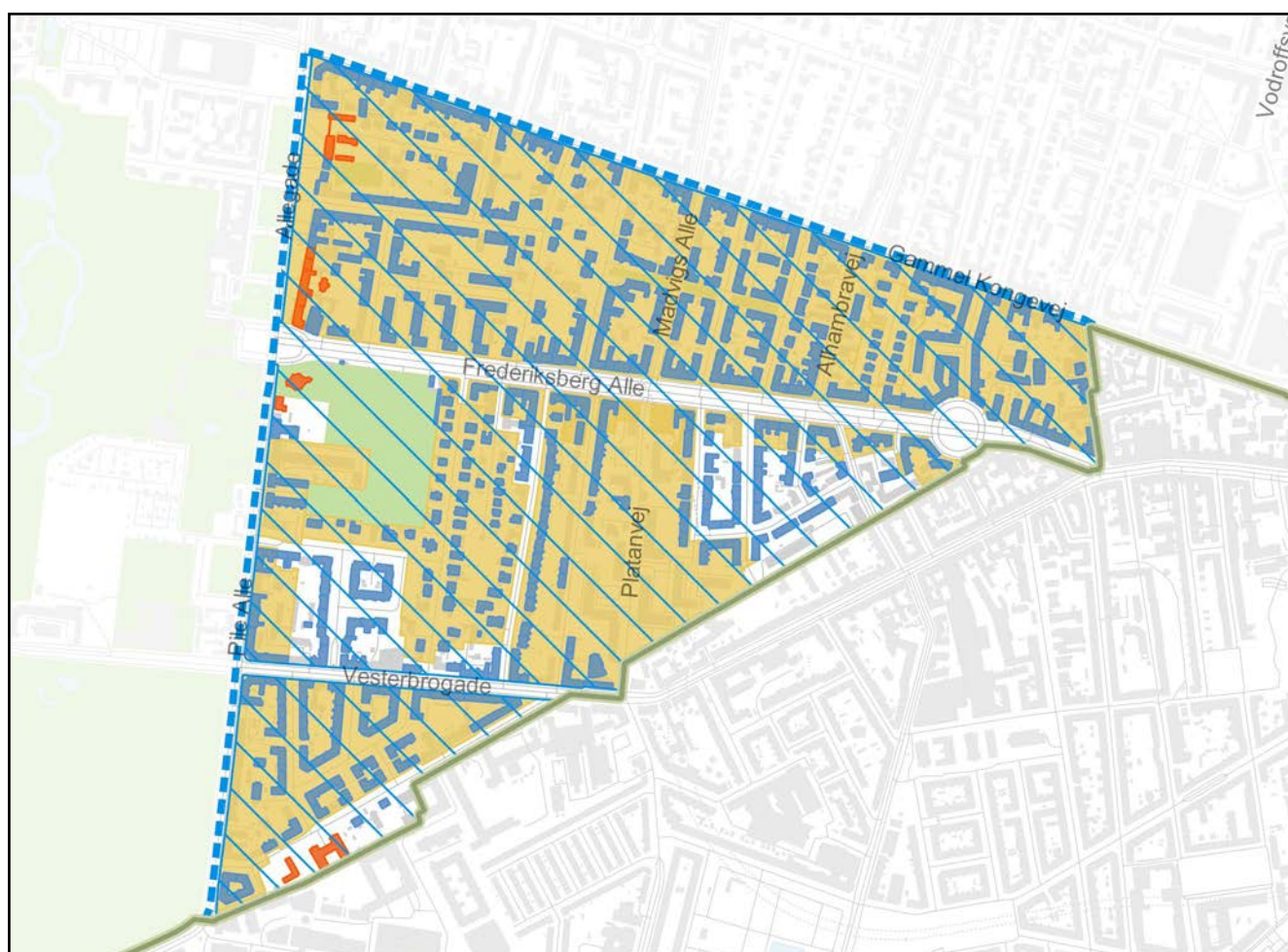
De bevarende lokalplaner for villaområder skal sikre, at det grønne præg med forhaver og beplantning bibeholdes.



1:10.000

7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

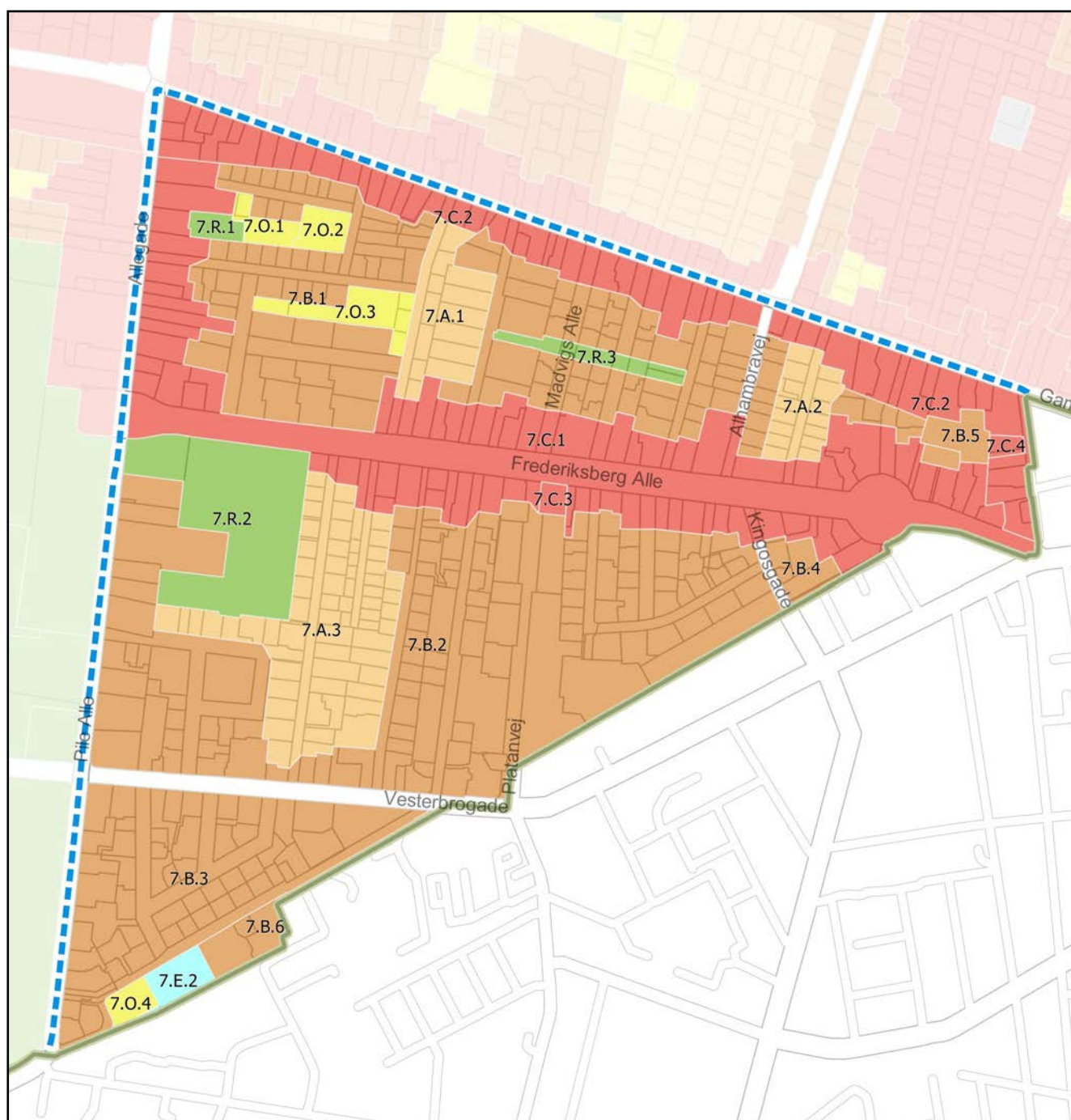


1:10.000

7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

- A - Boligområder - åben-lav/tæt-lav
- B - Boligområder - etageboliger
- C - Blandede byfunktioner
- D - Blandede bolig- og erhvervsområde
- E - Erhvervsområder
- O - Offentlige formål
- R - Rekreative formål
- T - Teknisk anlæg
- J - Banearealer

1:7.500



7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

-  Bymidter
-  Bydelscentre
-  Lokalcentre

1:7.500



7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
7.A.1 Amicisvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.A.2 Hauchsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.A.3 Frydendalsvej	Boligområde: åben-lav (villaer)/tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse)	40/60	2 etager	Eksisterende tagetage kan udnyttes til beboelse.
7.B.1 Gl. Kongevej/Frederiksberg Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé og Alhambravej.
7.B.2 Frederiksberg Allé/ Vesterbrogade	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Vesterbrogade og Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for hhv. Vesterbrogade og Frederiksberg Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé, Kingosgade og Vesterbrogade.
7.B.3 Rahbeks Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Vesterbrogade er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Vesterbrogade sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Vesterbrogade.
7.B.4 Frederiksberg Allé/ Sankt Thomas Allé	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé, Alhambravej og Kingosgade.
7.B.5 Frederiksberg Allé / Værnedamsvej	Boligområde: etageboliger	140 for området under ét	6 etager	
7.B.6 Rahbeks Allé	Boligområde: etageboliger og institutioner	100	6 etager	Den sjette etage skal opføres som en tilbagetrukket tagetage.
7.C.1 Allégade/Frederiksberg Allé	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg. Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen. Frederiksberg Allé (vejmatiklen) er omfattet af landskabsfredning.

7. DET ØSTLIGE FREDERIKSBERG MELLEM GAMMEL KONGEVEJ OG VESTERBROGADE

7.C.2 Gl. Kongevej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.
7.C.3 Frederiksberg Allé/ Platanvej	Blandede byfunktioner - foruden boliger især kulturelle aktiviteter, caféer og restauranter, forlystelser samt kontor- og serviceerhverv - herunder specielt publikumsorienterede serviceerhverv.	290	6-8 etager	Stationsnært kerneområde: De klassiske kulturstrøg. Detailhandel: Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Frederiksberg Allé sidst i rammedelen.
7.C.4 Værnedamsvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, forlystelser, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boliger med bolignære offentlige servicetilbud.	300 for området under ét	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen
7.E.2 Rahbeks Allé	Erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m ²	80	3 etager	
7.O.1 Ved Rosenhaven	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	50	1 etage	
7.O.2 Edisonsvej	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	110	6 etager	
7.O.3 Hollændervej (Ny Hollænderskolen)	Offentlige formål: undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lign. formål med offentlig adgang	130	6 etager	
7.O.4 Rahbeks Allé (Bakkehuset)	Offentlige formål			Fredet bygning.
7.R.1 Allégade/Rosenhaven	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
7.R.2 Frederiksberg Ældre Kirkegård	Rekreative formål: kirke og kirkegård			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.
7.R.3 Nyvej/Mynstersvej	Rekreative formål: grønt område			Kun bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion.

* I de nævnte byudviklingsområder kan der med udarbejdelse af et kommuneplantillæg åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Udviklingen skal ske på en måde, der forbedrer byen og tilføjer nye bykvaliteter. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter, projektet i øvrigt tilføjer området og byen.

RAMMER FOR DETAILHANDEL OG MAKSIMALE BUTIKSSTØRRELSER

	Rammeområder	Samlet bruttoareal til eksisterende butikker 2020 m ²	Arealramme i Kommuneplan 2021 til butikksformål m ²	Rest-rummelighed m ²	Dagligvarer Maksimal butiksstørrelse m ²	Udvalgsvarer Maks. butiksstørrelse m ²
BYMIDTER						
Den centrale bymidte	1.C.1, 1.C.2, 1.C.3, 1.C.4, 1.C.5, 3.C.1, 2.C.2.	39.900	57.000	17.100	2.500	2.000
De centrale centerstrøg	5.C.2, 6.C.2, 6.C.3, 7.C.1.	45.500	57.700	12.200		
Bymidten ved Flintholm	3.C.2, 3.C.3, 3.C.5, 4.C.1.	8.800	39.700	30.900	3.500	2.000
BYDELSCENTRE						
Nordens Plads	2.C.1.	4.000	16.900	12.900	3.500	2.000
Finsensvej	3.B.2, 3.B.5, 3.B.6, 3.C.4, 3.C.6.	5.700	9.600	3.900		
Nordre Fasanvej	1.B.1, 3.B.6, 4.B.1, 4.B.2, 4.C.5, 5.E.1, 4.B.7, 4.C.3, 5.B.2, 5.C.1, 5.C.3.	7.100	16.100	9.000	3.500	2.000
Peter Bangs Vej	2.B.1, 2.B.2, 3.B.4, 3.B.5.	7.500	11.700	4.200		
Borups Alle	4.B.1, 4.B.2, 5.B.2.	4.700	7.000	2.300		
Vesterbrogade	7.B.2, 7.B.3.	4.700	9.100	4.400		
H.C. Ørstedsvvej	6.B.4, 6.B.5, 6.B.6, 6.B.7, 6.B.10, 6.B.13, 6.B.14.	10.400	11.700	1.300		
Rosenørns Alle	6.B.4, 6.B.5, 6.B.6, 6.B.7.	1.700	3.100	1.400		
Frederiksberg Alle	7.B.1, 7.B.2, 7.B.4, 7.C.1, 7.C.3.	3.500	7.100	3.600		
Godthåbsvej Vest	4.B.2, 4.B.5, 4.B.6.	3.300	5.400	2.100		
LOKALCENTRE						
Rosenørns Alle Øst	6.B.8, 6.B.9	800	2.300	1.500	1.200	1.000
Roskildevej	2.B.7, 2.B.8, 2.E.1.	600	3.000	2.500		

Beregning af bruttoetagearealet sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog medregnes den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen. Butiksarealet for den enkelte butik udgøres af bruttoetagearealet for den selvstændigt afgrænsede butik inkl. lager, personale rum etc.

RAMMER FOR LOKALPLANLÆGNINGEN

- ANVENDELSESKATEGORIER

Rammer for lokalplanlægningen fremgår af kommuneplanen. Rammebeskrivelserne for de overordnede kategorier skal sammenholdes med de specifikke rammer for enkeltområderne. I de følgende gennemgås de forskellige typer af anvendelseskategorier.

BOLIGOMRÅDER - ÅBEN-LAV/TÆT-LAV

Åben-lav boligområder består primært af fritliggende boligbebyggelse – parcelhuse, villaer og tofamiliehuse (vandret lejlighedsskel).

Tæt-lav boligområder består primært af dobbelthuse, kædehuse, rækkehuse og lign. - helt eller delvist sammenbyggede huse med lodret lejlighedsskel.

BOLIGOMRÅDER – ETAGEBOLIGER

Boligområder med etageboliger består primært af boligbebyggelse i flere etager med vandret lejlighedsskel.

Erhverv i boligområder

Den, der bebor en bolig, har ret til at bruge en del af boligen til den type af erhverv, der sædvanligvis kan udøves i forbindelse med en bolig uden væsentlig kundetilstrømning. Det kan f.eks. være en revisor, en advokat, en arkitekt og en dagplejer.

BLANDEDE BYFUNKTIONER

Blandede byfunktioner dækker over en lang række af forskellige anvendelser og er for enkeltområderne defineret nærmere. Blandede byfunktioner kan indeholde funktioner som f.eks. detailhandel, kontor- og serviceerhverv, institutioner, caféer, restauranter og boliger. Der kan også være bestemmelser om, at nogle af funktionerne skal være udadvendte eller publikumsorienterede.

Kontor- og serviceerhverv

Kontor- og serviceerhverv dækker bredt over alle serviceerhverv med mindre, det er nærmere specificeret. I de generelle rammer står, at der langs udvalgte veje med kontor- og serviceerhverv åbnes mulighed for etablering af caféer og restauranter.

Serviceerhverv

Serviceerhverv betegner erhverv, der ikke producerer varer men beskæftiger sig med tjenesteydelser inden for eksempelvis sundhedssektoren, uddannelse, handel, transport, kommunikation, rengøring, reklame og finansvæsen. Det kan f.eks. være en fodterapeut, erhvervs- og fritidsundervisning, en veksler, et biludlejningsfirma, et reklamebureau og en bank. Serviceerhverv omfatter også alle liberale erhverv.

Liberale erhverv

Liberale erhverv betegner selvstændig erhvervsvirksomhed inden for brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelser. Det kan f.eks. være en advokat, en praktiserende læge, en revisor eller en arkitekt (kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse)

Restauranter, caféer og hoteller

Restauranter, caféer og hoteller er hver for sig særskilte anvendelseskategorier.

Detailhandel

Detailhandel dækker over dagligvarer og udvalgsvarer. Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med, at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler. Butikker, der sælger dagligvarer, betragtes som dagligvarebutikker, herunder også servicestationer med kiosk og varehuse, som har et betydeligt salg af udvalgsvarer.

Udvalgsvarer er varer, der bliver ved med at eksistere samtidig med brugen, og som først går til grunde efter nedslidning over en længere periode (dvs. langvarige forbrugsgoder). Udvalgsvarer er f.eks. bøger, elartikler, beklædning, hårde hvidvarer, radio/tv, kopper/tallerkner, sportsudstyr, legetøj, cykler, ure, smykker osv.

Udadvendte/publikumsorienterede funktioner

Langs strøg og pladser kan der være bestemmelser om udadvendte eller publikumsorienterede funktioner i lokalplaner. Det betyder, at funktionen skal være synlig, understøtte byliv og være orienteret mod kunder, gæster eller borgere med andre ærinder i området.

BLANDET BOLIG- OG ERHVERVSOMRÅDE

Blandet bolig- og erhvervsområde består af områder med både boliger og erhverv. Det kan være kontor- og serviceerhverv eller mindre håndværksvirksomhed som ikke er til væsentlig gene for boligerne.

ERHVERVSOMRÅDER

Erhvervsområder består udelukkende af erhvervsbebyggelse. Der er få rene erhvervsområder tilbage på Frederiksberg, og de ligger alle tæt på boligområder. Der er tale om erhverv i en lav miljøklasse.

OFFENTLIGE FORMÅL

Offentlige formål anvendes til offentlige og private fællesanlæg til uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle formål og kirker og kirkegårde. Der skelnes ikke mellem hvem der driver servicefunktionen. F.eks. kan det være et område til en privat skole eller et privat hospital.

REKREATIVE FORMÅL

Rekreative formål anvendes til grønt område og fritidsformål med anlæg i form af haver, parker, naturområder, udendørs fritids- og idrætsanlæg, kolonihaver, forlystelse og lign. Grønne områder skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse medmindre anvendelsen taler for det. Eventuel bebyggelse i grønne områder skal for så vidt angår art, beliggenhed, størrelse, form og fremtræden indordnes efter omgivelserne og have en klar relevans for brugen af området.

TEKNISKE ANLÆG

Tekniske anlæg anvendes til anlæg som f.eks. trafik anlæg, forsyningsanlæg, rensningsanlæg, genbrugspladser, deponeringsanlæg og anlæg i tilknytning til jernbane og metro.

BANEAREALER

Banearealer er arealer med jernbane og metro. Arealerne skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse.

Kommuneplan 2021 er vedtaget i Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 14. juni 2021.

Kommuneplantillæg 4 og 5 er vedtaget i Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 2. oktober 2023.

KOMMUNEPLAN 2021 – Frederiksbergs plan for en bæredygtig byudvikling består af tre dele:

- Hovedstruktur
- Retningslinjer og rammer
- Redegørelse

Frederiksberg Kommune
By, Kultur- og Miljøområdet
By, Byggeri og Ejendomme
Rådhuset
2000 Frederiksberg
frederiksberg.dk/kommuneplan

Forsidefoto: Dan Møller

