



Lokalplan 230

for boligbebyggelse ved Fuglebakkevej



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

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

September 2021

Lokalplan 230 for boligbebyggelse ved Fuglebakkevej

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	10
Facader	14
Bygningens materialer	16
Facadeopdeling	18
Etablering af nyt gårdrum	20
Opholdsarealer og trafik	22
Klima- og Miljøforhold	32
Forhold til anden planlægning	38
BESTEMMELSER	42
Lokalplanens formål	42
Områdets afgrænsning	42
Områdets anvendelse	42
Vej-, sti- og parkeringsforhold	43
Bebyggelsens omfang og placering	44
Bebyggelsens ydre fremtræden	45
Ubebyggede arealer	49
Klima- og miljøforhold	51
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	51
Ophævelser af lokalplan og servitutter	51
Forudsætninger for ibrugtagning	52
Retsvirkninger	53
Vedtagelse	53
BILAG	54

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 230.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

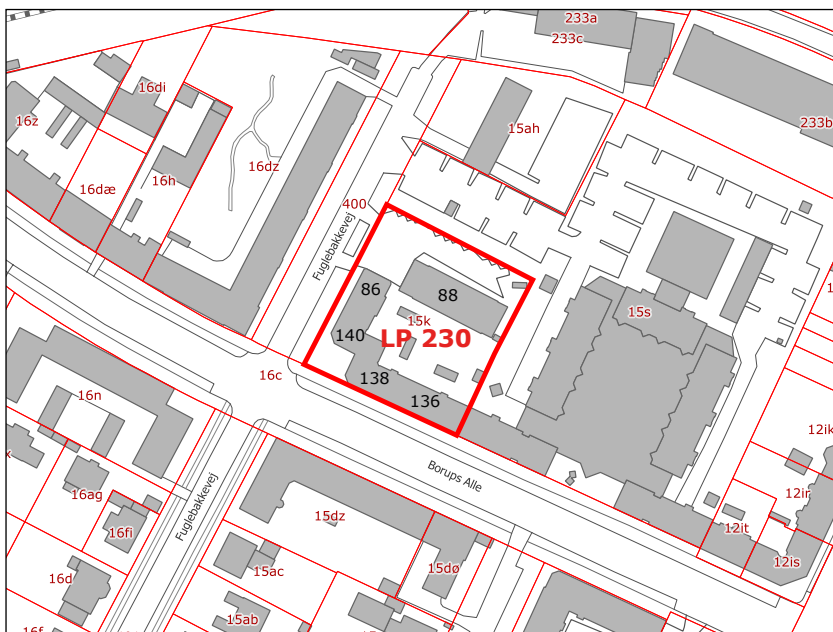
Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Fuglebakkevej 88 med henblik på at opføre ca. 33 familieboliger.

På ejendommen ligger i dag en erhvervsbygning tilbagetrukket på grunden, som forudsættes nedrevet. Den nye bygning vil følge karréstrukturen i området og placere sig langs matrikelskel i en vinkel. Familieboligerne formes som karrébebyggelse i 6 etager, der hæfter sig på den eksisterende gavl mod Fuglebakkevej. Placeringen giver mulighed for et større samlet gårdrum mod syd.

Gårdrummet deles med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86, og er udformet i fællesskab med Ejerforeningen 15k.

Projektområdet omfatter matrikel 15k og dermed hele det nye gårdanlæg og den eksisterende karrébebyggelse. Området er ikke lokalplanlagt i dag, men projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplan.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

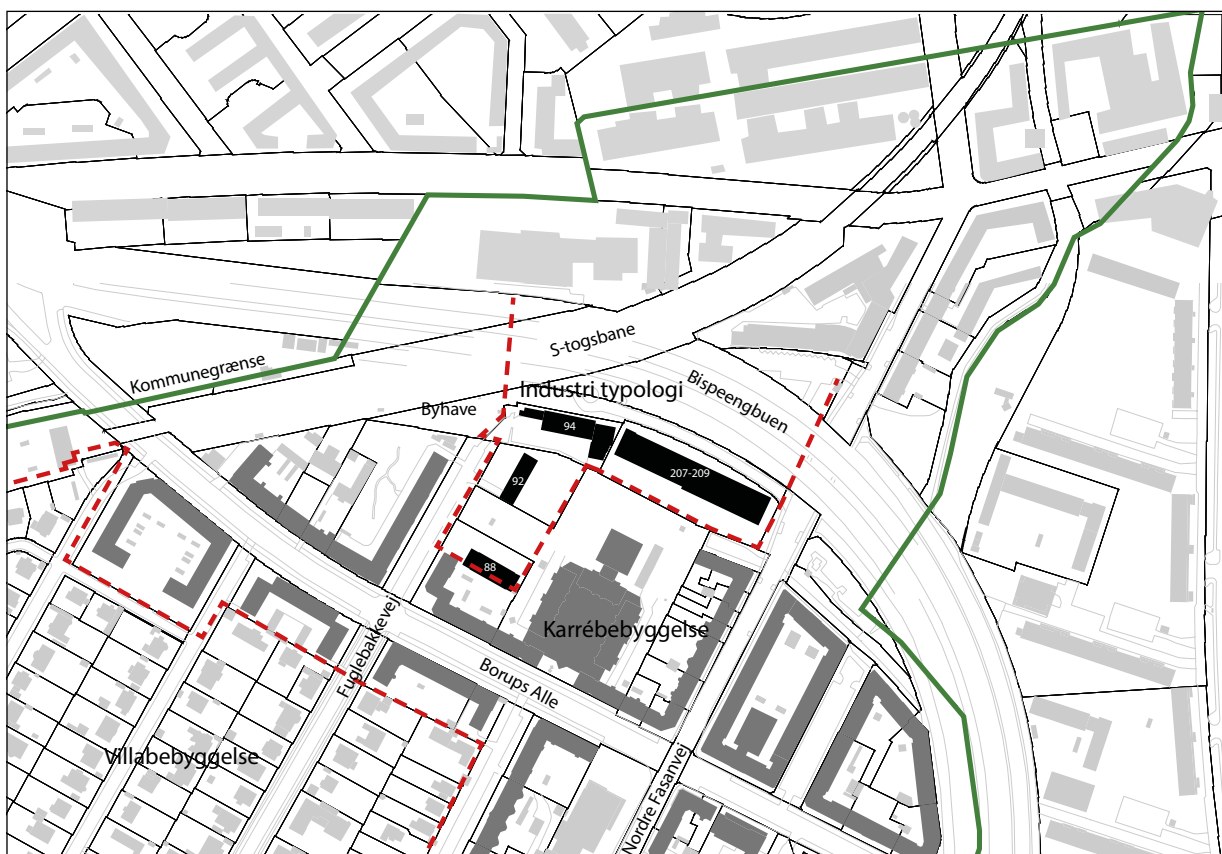
Stedets karakter

Området omkring Bispeengbuen og Fuglebakkevej består af forskellige bygninger på store uudnyttede arealer, der er vokset frem af forskellige tidsaldre fra industriproduktion til butiks- og bolig-gader. I bystrukturen kan aflæses villabebyggelse mod syd, karrébebyggelse omkring Borups Alle og industritypologi omkring Bispeengbuen.

Området er under omdannelse. I 2017 blev der bygget et kolle-gie på Nordre Fasanvej 207-209. Boligbebyggelsen på Fuglebak-kevej 92 er fra 1970, og Nørrebro Bazar på Fuglebakkevej 94 er fra 1989.

Erhvervsbygningen Fuglebakkevej 88, som forudsættes nedre-
vet med nærværende lokalplan, er fra 1909. Den nye bygning vil med placeringen på Fuglebakkevej 88 videreføre områdets karrébebyggelse omkring Borups Alle og Fuglebakkevej.

Det store vejanlæg Bispeengbuen er opført mellem 1970 og 1972 og er et markant træk i området. Der pågår i øjeblikket undersøgelser om Bispeengbuens fremtid, herunder om vejen kan føres i tunnel.



Kort med bygningstypologier i området.



Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



1: Gaderummet Fuglebakkevej.



2: Krydset Fuglebakkevej / Borups Allé.



3: Gaderummet Fuglebakkevej.



4: Fuglebakkevej 88.



5. Eksisterende erhvervsbygning på Fuglebakkevej 88.



6: Parkeringsplads nord for Fuglebakkevej 88.



7: Parkeringsplads ved Meny.



8: Parkeringsplads nord for Fuglebakkevej 88.



9: Fuglebakkevej 92.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er ikke en del af et kulturmiljøområde.

Området syd for Bispeengbuen og nord for Borups Alle består af både karrébebyggelse og enkeltstående byggerier. Området har en lidt slidt karakter og fremstår usammenhængende.

Lokalplanområdet omfatter Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86-88 beliggende umiddelbart nord for Borups Alle. Bebyggelsen Borups Allé 136-140 og Fuglebakkevej 86 (opført 1932) er SAVE-registreret og udpeget med en bevaringsværdi 4 (middel) i kommuneplanen. Se kortbilag 1 i lokalplanen.

Bebyggelsen er udført med markante og smukke buede frem-spring i facaderne, hvor murværket fremhæver et flot udført håndværk. Omkring døre, vinduer og karnapper ses fine detaljer.



Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86-88.

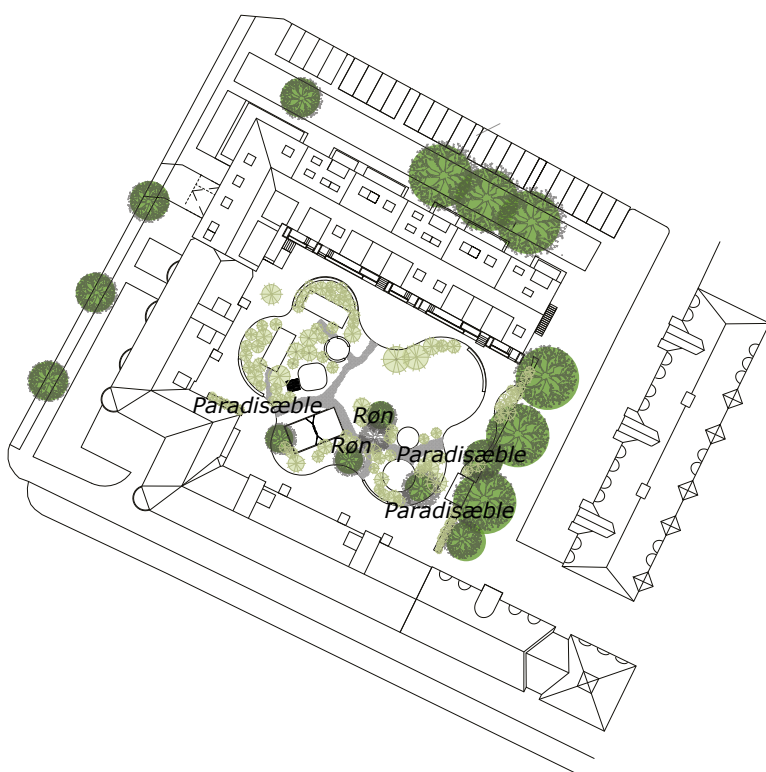
Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. I det eksisterende gård- rum står i dag 2 røn og 3 paradisæbletræer, som vil indgå i det nye gårdrum. De bevaringsværdige træer er udpeget på kortbi- lag 1 i lokalplanen.

Langs lokalplanområdets nordlige, østlige og vestlige afgræns- ning står 8 askbladet løn og 5 lind, som ikke er omfattet af lokalplanen og derfor heller ikke er udpeget som bevaringsvær- digt. Projektet forudsætter, at træækkerne fortsat kan blive stående, og der skal tages hensyn til træernes rodnet ved en realisering af lokalplanen.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kom- munalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdiful- de privatejede træer eller beplant- ningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.



● Eksisterende træer

● Nye træer

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen muliggør og forudsætter, at den eksisterende erhvervsbygning på Fuglebakkevej 88 nedrives, og at der på samme grund kan opføres en ny etageboligbyggelse som forlængelse af den eksisterende karrébebyggelse Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86. Lokalplanens illustrationer af projektet er leveret af EFFEKT Arkitekter.



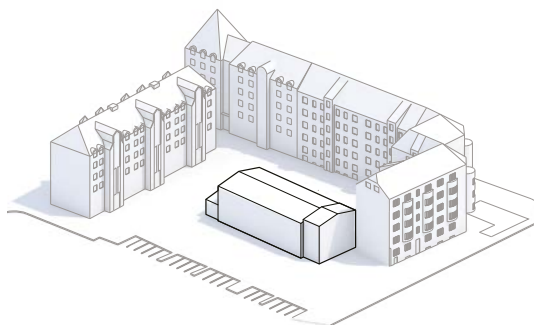
Kig fra Fuglebakkevej mod Borups Alle - eksisterende forhold.



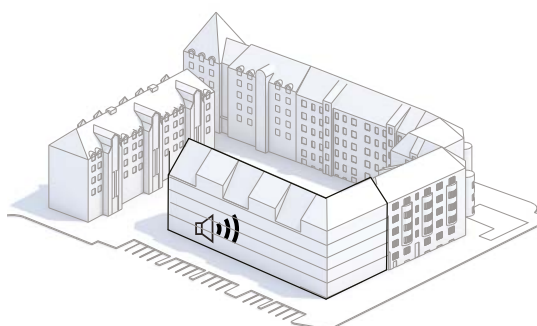
Kig fra Fuglebakkevej mod Borups Alle - fremtidige forhold.

Bygningens udformning

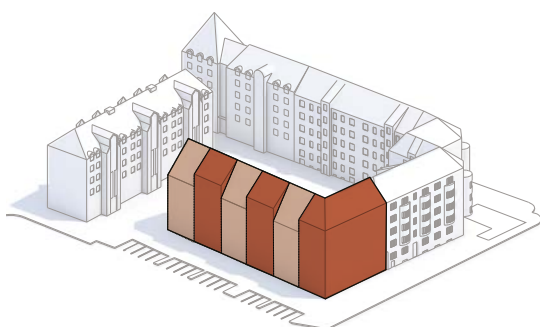
Den nye bygning udformes som en vinkelbygning, der fortsætter det eksisterende karréforløb mod Borups Alle og Fuglebakkevej. Bygningen tager udgangspunkt i den klassiske karré med en moderne skulpturel fortolkning, hvor den længste facade nedskaleres med en inddeling i 'byhuse'.



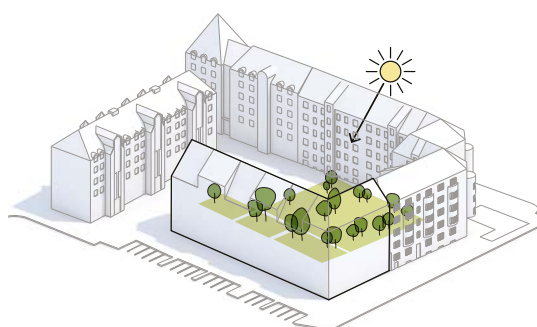
Eksisterende bygning nedrives. Udviklingspotentiale og mulighed for en bedre placering af ny bebyggelse.



Fortsættelse af den eksisterende karréstruktur. Bedre lysindfald og mere rum mod nabo. Skærmer også for støj.



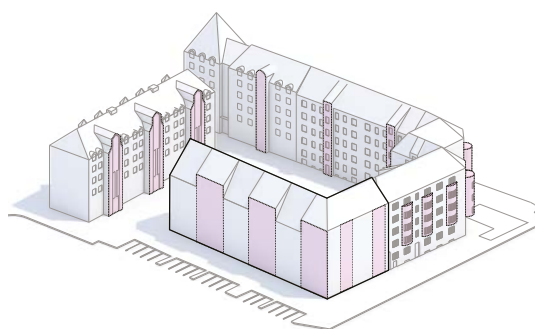
Moderne fortolkning af den klassiske karré. Inddeling i byhuse viser lejlighedsopdeling.



Etablering af ny stor gård med gode lysforhold til glæde for både eksisterende og nye beboere.



Frederiksbergske forhaver videreføres som motiv i den nye bebyggelse.



Tidstypiske karnapper, fremspring og detaljer som nedskalerer bygningen nyfortolkes i bygningen.

Bygningens arkitektur

Den nye bygning på Fuglebakkevej 88 får gedefacade mod Fuglebakkevej og adgangsvejen til Meny og gårdfacader mod et fælles nyetableret gårdrum, der deles med den eksisterende karrébebyggelse.

Den lange gedefacade mod adgangsvejen til Meny inddeles i 6 byhuse. Byhusenes sternkant skifter placering fra hus til hus ved at ligge over henholdsvis 3. og 4. etage. De forskellige tagformer og en variation i murværket understreger karréens inddeling i byhuse. De enkelte huse repræsenterer lejlighedsopdelingen, og hvert andet hus indeholder en opgang.

Gadefacaden mod Fuglebakkevej har altaner, der følger rytmen fra nabohusets buede karnapper. Mod syd og det fælles gårdrum etableres altaner og grøn kantzone. De øverste lejligheder har udskårede terrasser i taget og er med til at understrege tagets skulpturelle form.

Indgangen til boligen er tilbagetrukket og indrammet med grønne glaseret tegl, så den fremstår tydeligt i facaden. Selve hoveddøren udføres i lyst træ med et glasparti i siden, hvorigennem gården kan ses. Opgangen er beklædt med lyst træ, for at give varme til ankomstrummet.

Ligesom indgangspartiet markeres også porten mod Fuglebakkevej med en ramme i tegl. Selve porten udføres i en varm mørkebrun metalplade med perforering for at give transparens. Væggene ind mod gården er beklædt med den samme grønne glaserede tegl som indramningen af hoveddørene.

Grønne facader etableres i form af begrønnede altaner samt terrasser i både tag og stueplan med integrerede plantekasser. På dele af facaden mod gården etableres der plantebede, hvor der kan gro planter op af facaden i tråd med nabobygningen.

Samlet tilføjer bygningen sin egen og mere moderne udgave af de klassiske bygningsmotiver vinduer, døre, karnapper, fremspring og murstensmønstre, hvilket ses i bygningens klare geometrier, få materialer og præcise detaljer omkring altaner, vinduer, døre og port.



Kig fra parkeringspladsen mod Fuglebakkevej 88 - eksisterende forhold.



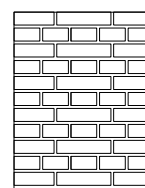
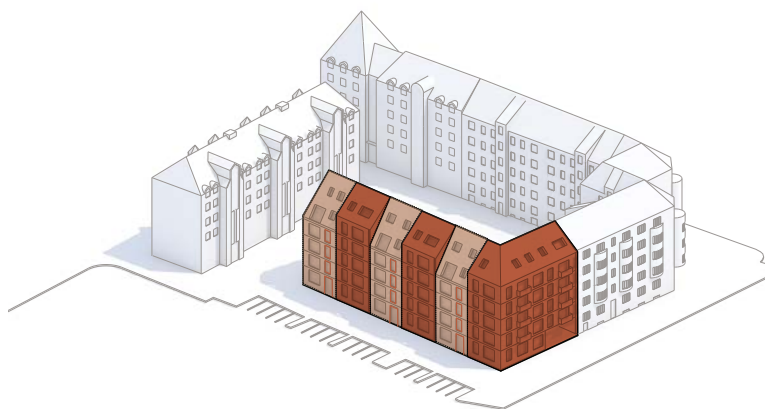
Kig fra parkeringspladsen mod Fuglebakkevej 88 - fremtidige forhold.

FACADER

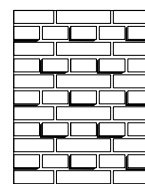
Byfacader adskilles med en variation i detaljeringen af murværket. Begge byhuse mures op med blokforbandt med en skrabet grå fuge.

Det ene byhus har fremrykkede mursten, hvor hver anden kop er trukket 10-25 mm ud i et checkerboardmønster. Franske altanvinduer indrammes af en plan murstensramme.

Det andet byhus har ingen fremrykninger i facaden, men i stedet en fremrykket murstensramme rundt om de franske altanvinduer.



Blokforbandt
Rødlig blødstrøgen mursten med grå fuge.



Blokforbandt med fremrykket sten
Rødlig blødstrøgen mursten med grå fuge.



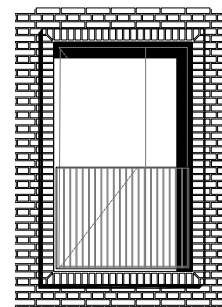
Vestfacade mod Fuglebakkevej 1:400.



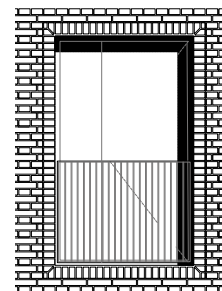
Nordfacade mod Meny's adgangsvej 1:400.

Begge byhusetyper har siddevinduer, som består af en fremrykket metallysning med smalle vinduesrammer. Glaspartiet er fremrykket, så det ligger plan med rammen, og de faste metal-felter er tilbagerykket for at skabe relief og dybde. Glaspartiet er fast, så det kan bevare funktion som siddevindue, men har en ventilationslåge ved siden til udluftning. Siddevinduet beklædes indvendigt med træ.

— Udrykket ramme



— Plan ramme



Østfacade mod gårdrum 1:400.



Sydfacade mod gårdrum 1:400.

BYGNINGENS MATERIALER

Facader og tag udføres i teglsten i en rødlig farve med variation og tekstur for at opnå et moderne udtryk. De eksisterende nabobygninger er primært røde og brune mod gaden.

Vinduer udføres i anodiseret (indfarvet) metal i en varm gylden mørkebrun farve, der patinerer smukt og har stoflighed. Altaner udføres med stålbalustre, som lakeres i samme farve som vinduer.

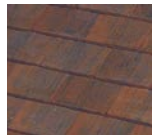
Udvalgte bygningsdele udføres i træ og grøn glaseret tegl.



Bygningens lange facade nedskaleres med inddelingen i byhuse.

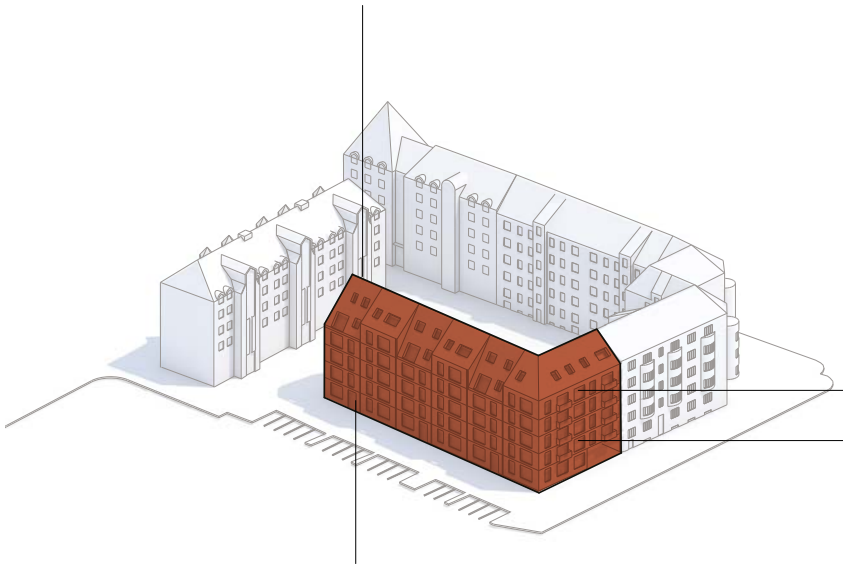


Detaljer i murværket ved den eksisterende bebyggelse Fuglebakkevej 86 og Borups Alle 136-140.



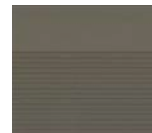
Tagsten

Rødlig tagsten - rustik engoberet



Teglfacade

Rødlig blødstrøgen mursten med gråfuge



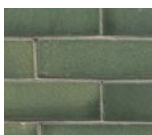
Vinduer og altaner

Stål/aluminium
Mørkebrun/ gylden anodiseret



Hoveddør

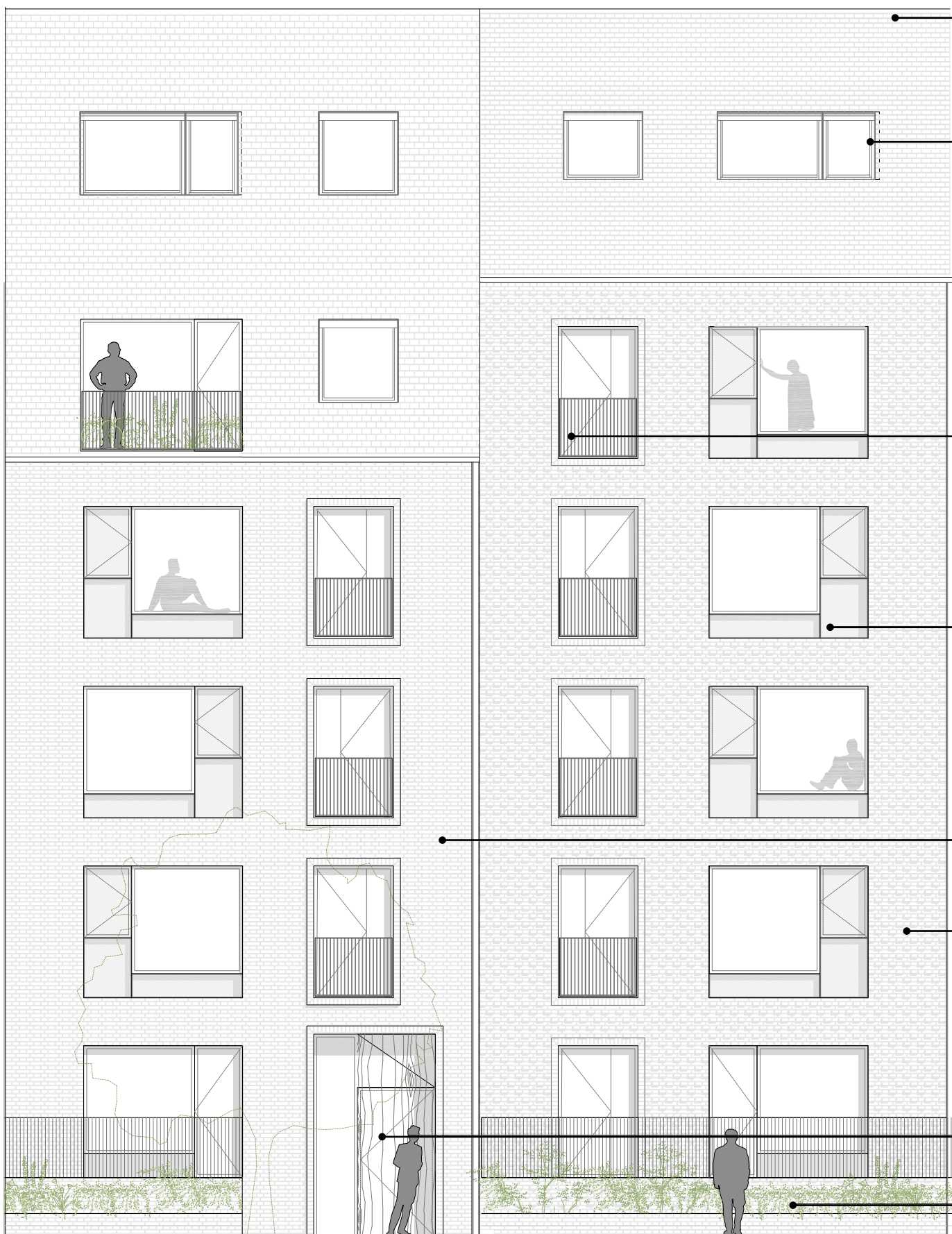
Egetræ



Indramning af hoveddør

Mørkegrøn glaseret teglsten

FACADEOPDELING



Facadeudsnit af de to typer byhuse.

Tagform

● Facade og tag udføres i samme farve og materiale. Størrelsen på tagsten er ca. 16 cm x 27 cm. Taget afsluttes med et bukket metalprofil plan med tagsten og i samme farve som tagsten.



Samme materiale på facade og tag.

Tagvinduer

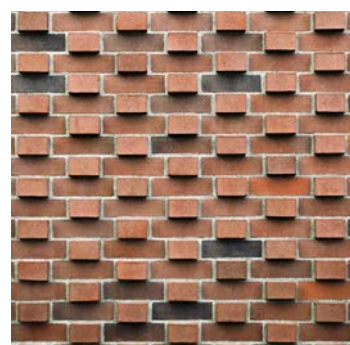
● Udføres med smalle vinduesrammer med samme overflade og farve som vinduesrammer i facaden. Tagvinduer er nedfældet i taget.



Vinduer med rammer og dybde.

Altaner/ franske altaner

● Udføres med lodret rundstål i en fladstålsramme. Profilerne er lakeret i samme farvenuance som vinduesrammer.



Murværk med fremrykkede sten.

Vinduer

● Vinduesrammer udføres med smalle profiler i mørkebrun gylden farve med ventilations- og redningsåbningspanel i samme overflade. Vinduer har siddeniche eller fransk altan.



Siddevindue.

Nedløbsrør

● Placeres i reces i murværk mellem byhusene.

Murstensudtryk

● Byhusene mures i blokforbandt. Hvert andet hus har fremrykkede teglsten i et checkerboardmønster.

Hoveddøre

● Hoveddøre markeres med en dyb tilbagerykning. Døren udføres i træ med en forring af grønne glaserede teglsten.

Kantzone

● Hævede terrasser og grønne kantzoner ved hoveddøre med opbyggede teglkantzoner med integreret plantebede og værn. Plantebede er beklædt med cortenstål.



Fransk altan med skydedør.

ETABLERING AF NYT GÅRDRUM

Det eksisterende gårdrum ligger i dag i skygge en stor del af dagen. Ved at placere den nye bygning længere mod nord øges gårdrummets areal og lysforholdene forbedres.

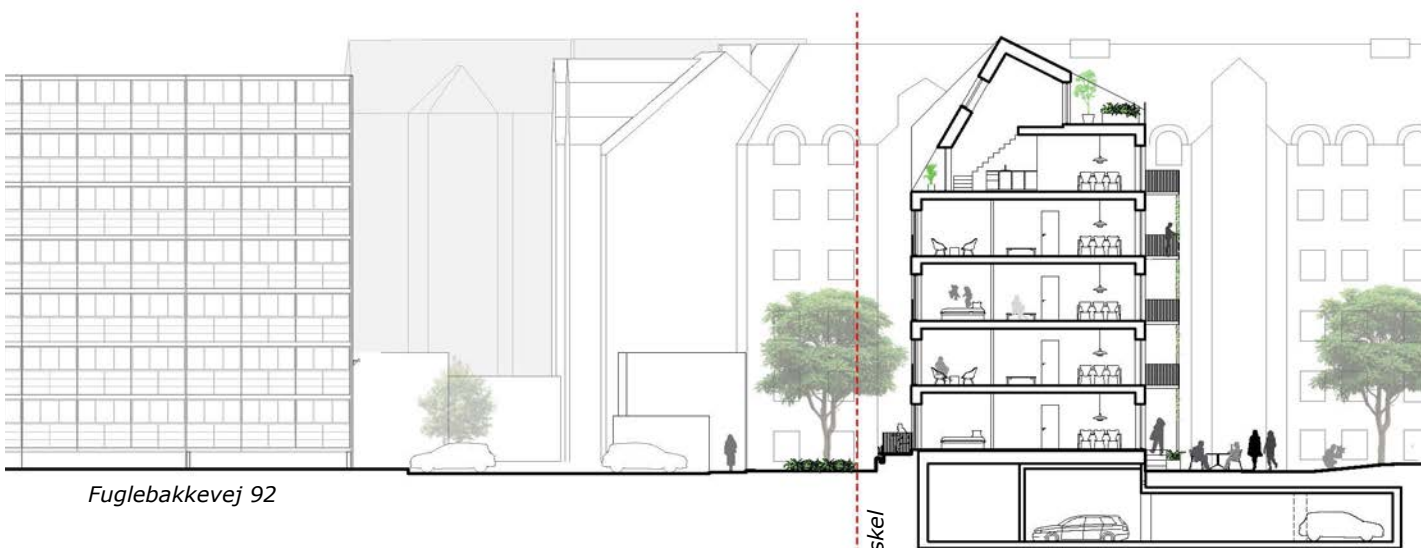
Gårdrummet planlægges som ét stort rum omkring en organisk formet grøn oase i midten. De pladskrævende funktioner såsom affaldsrum og depoter placeres i mindre træskure langs oasens kant, hvorved der frigøres plads til træer, beplantning, sidde-muligheder osv. i midten. Samlet vil det større gårdrum sikre forbedrede rammer for ophold og leg for både de nuværende og fremtidige beboere.



Eksisterende gårdrum.



Fremtidigt gårdrum.



Fuglebakkevej 92

MatrikelIskel

Byrumssnit 1:500.



Askebladet løn nord for lokalplanens område.



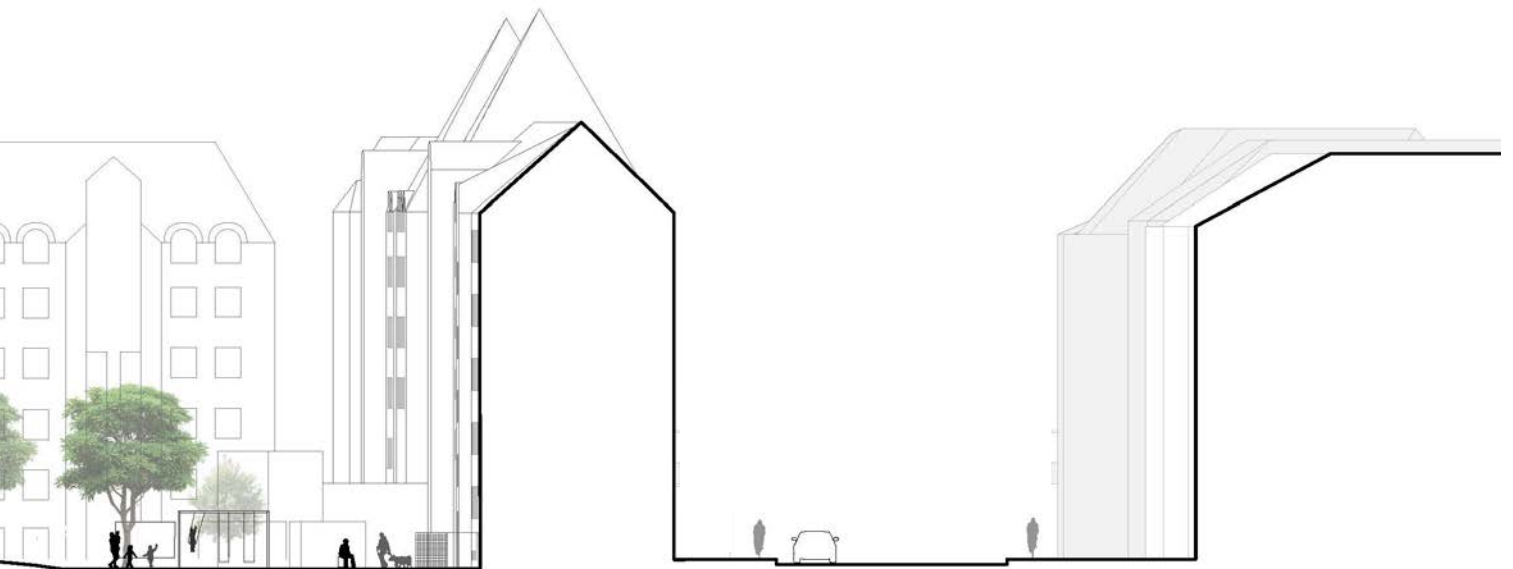
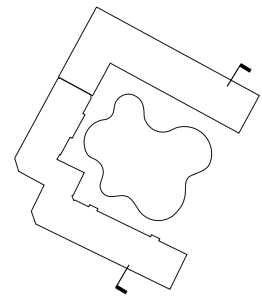
Lindetræ nord for lokalplanens område.



Espalier i gården bevares.



Eksisterende rønnetræer bevares.



Borups Allé

OPHOLDSAREALER OG TRAFIK

Behovet for opholdsarealer er baseret på en konkret vurdering, da den nye bygning kobler sig på en eksisterende gavl som en huludfyldning og fortsætter et eksisterende karréforløb. Familieboligerne rummer opholdsarealer på ca. 975 m² svarende til ca. 30 % af etagearealet. Dette er beregnet ud fra et grundareal på ca. 1.340 m², som er det areal, udvikler råder over. Matrikel 15k har et samlet areal på 3.071 m².

Opholdsarealerne er fordelt på altaner, tagterrasser, forhaver og gårdrum. For boligerne etableres der 24 altaner, 10 tagterrasser, 8 franske altaner samt 6 forhaver.



Situationsplan.

Gårdrummet

Gårdrummet indrettes som et stort sammenhængende anlæg afgrænset af bebyggelsen Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 og den nye bebyggelse på Fuglebakkevej 88.

I gårdrummet prioriteres et samlet plæneområde i midten til fleksibelt brug (opsætning af telt, boldspil osv.). Det grønne forløb afgrænses med et slynget kantforløb, som giver siddemuligheder. Rundt om den centrale plæne etableres flere mindre rumdannende opholdspladser og nicher af forskellige karakterer.

Indretningen tager udgangspunkt i de eksisterende legemuligheder i det nuværende gårdrum og suppleres med nye tiltag som f.eks. gyngestativ, sandkasse, legehus, træterrasse, grusplads med kampesten eller stubbe.

Eksisterende røn og paradistræer i gårdrummet bevares.



Gårdrum.

Forhave, indgangsparti og port

Forhaver mod adgangssten langs grundens nordlige matrikelskel er bearbejdet med henblik på at skabe et karakterfuldt gademiljø og tilføje yderligere kvalitet til boligen. Forhaverne formes som hævede terrasser med murværk med en beplantet zone foran for at mindske indblik fra forbigående.

Indgangspartier og port er markeret med henholdsvis murstensramme og perforeret metallåge i port.



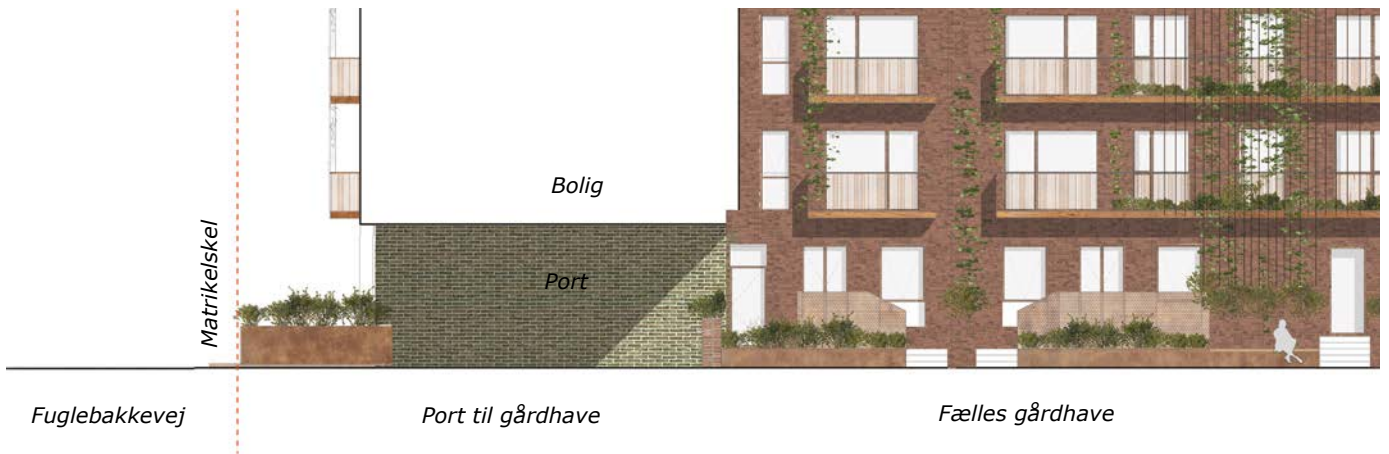
Bygningens østlige facade begrønnes med klatre- og slyngplanter.



Bygningens sydlige facade og gårdrum.

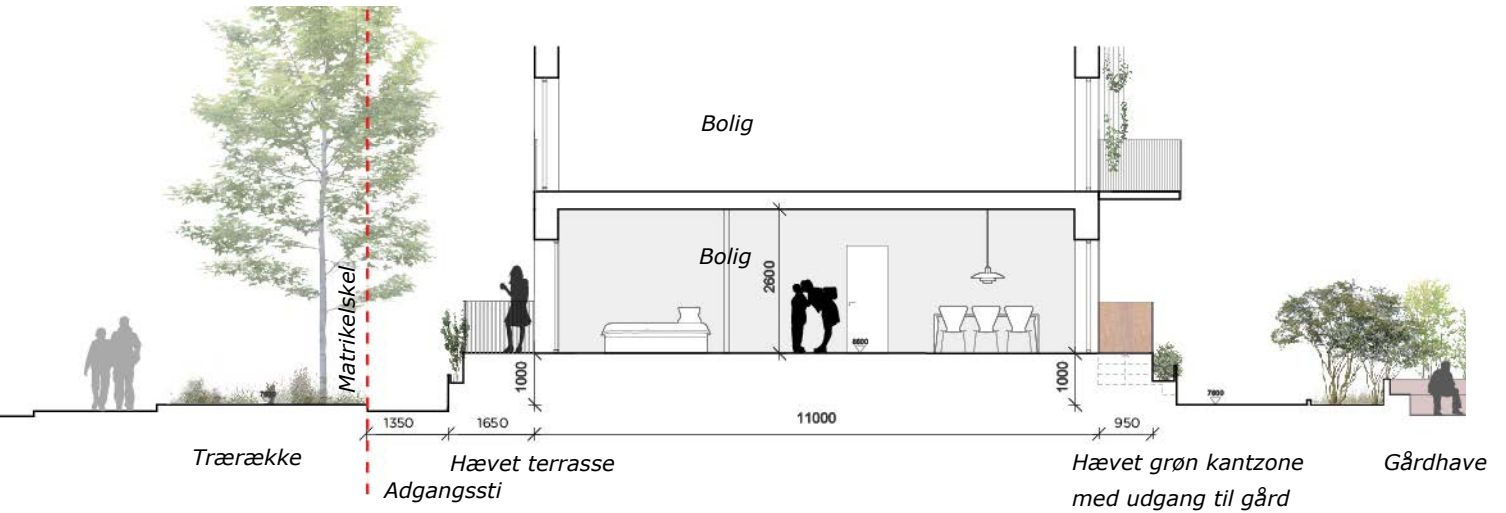


Forhaver, indgangsparti og port.



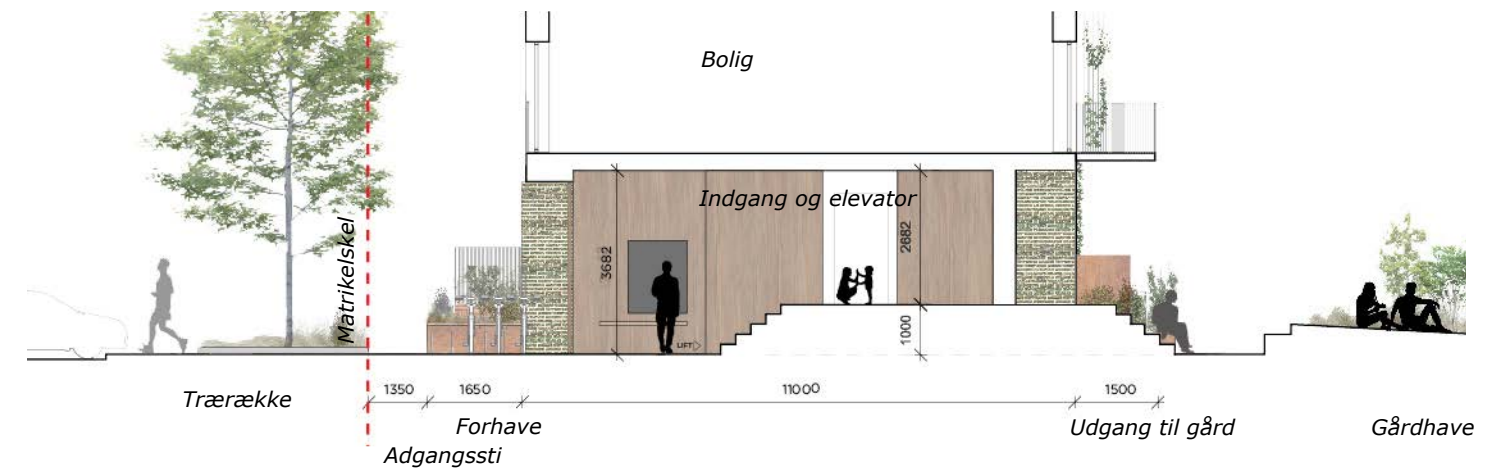
Snit igennem port til gårdhave.

Fra Fuglebakkevej er der niveaufri adgang til gårdrummet via portgennemgang.



Snit igennem bolig i stueplan.

Fra boliger i stueplan er der niveaufri adgang til hævet forhave og reposer mod gård. Fra repos er der trin mod gårdrummet.



Snit igennem hovedindgang i stueplan.

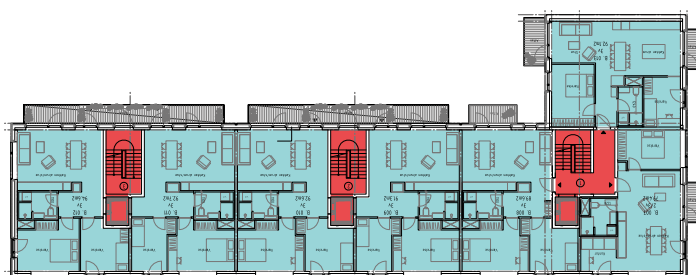
Fra adgangssten er der niveaufri adgang til hoveddør. Der er trin og elevator til lejligheder. Fra lejlighederne er der trin til gårdrummet og niveaufri adgang til hævet repos.

Organisering af bygningen

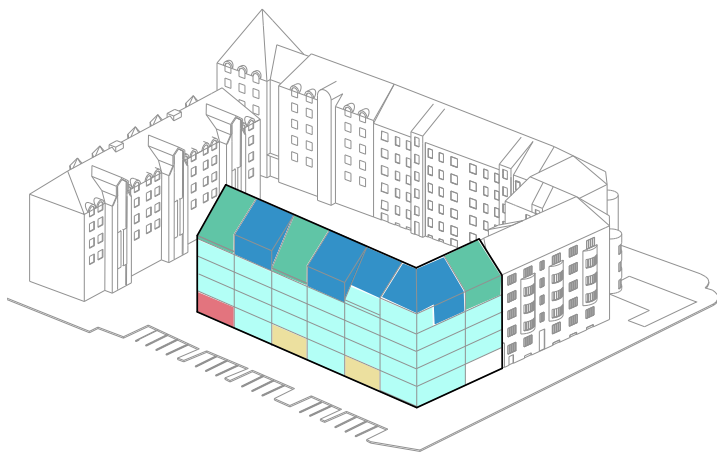
Bygningens inddeling i byhuse viser lejlighedsopdelingen. Der etableres i alt ca. 33 private familieboliger med et samlet etageareal på ca. 3.180 m² og med boligstørrelser på 68-120 m² (gennemsnit på ca. 104 m²), der henvender sig til både enlige og familier. De 7 øverste lejligheder planlægges som duplex (lejligheder i 2 plan).

Derudover vil 2 % af etagearealet være fællesareal til boligbebyggelsen. Det indendørs fællesareal placeres i gavlens stueeta-ge mod Meny.

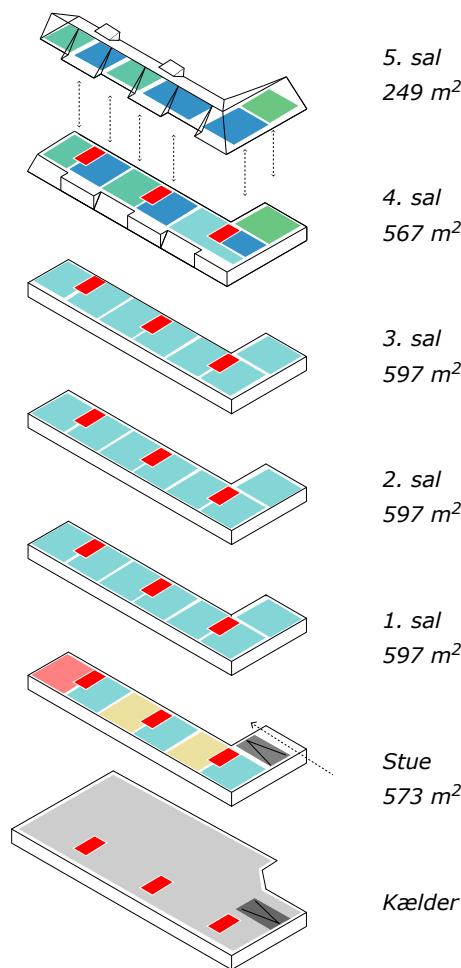
I Kommuneplan 2021 fremgår det, at ved ny boligbebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boliglerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 2 % af etagearealet.



Typisk etageplan.



Bygningens inddeling i 33 lejligheder og et fællesrum.



I alt: 3.180 m²

- Duplex 4v lejlighed ca. 110-120 m²
- Duplex 3v lejlighed ca. 100-110 m²
- 3v lejlighed ca. 80-95 m²
- 2v lejlighed ca. 68-70 m²
- Fællesrum
- Kerne

Bevaringsværdige og fredede bygninger

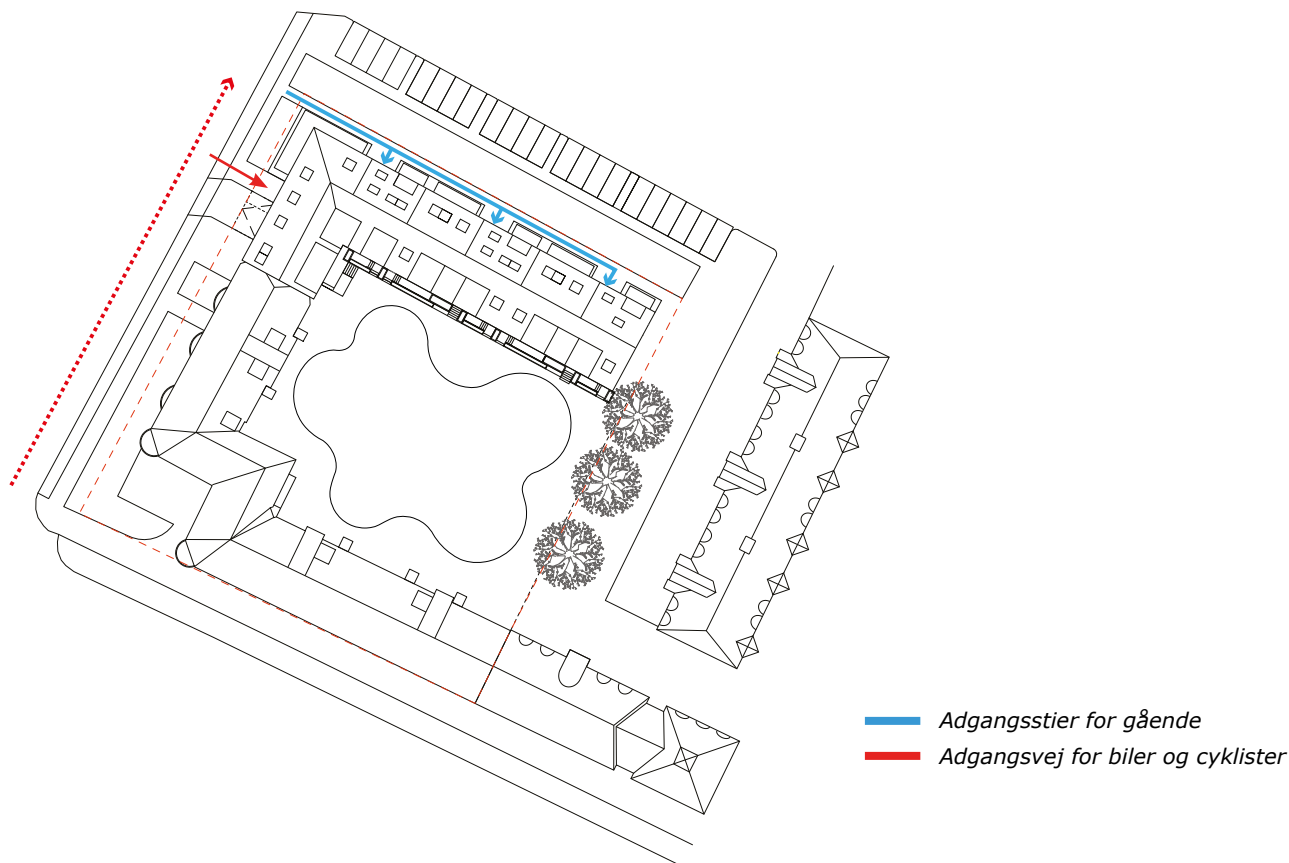
Lokalplanområdet omfatter den bevaringsværdige bebyggelse Borups Allé 136-140 og Fuglebakkevej 86. Bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2017 og i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi 4 (middel).

Den bevaringsværdige bygning må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Lokalplanen er ikke til hinder for at bygningens tagareal på et senere tidspunkt kan udnyttes til tagboliger. En konkret ansøgning efter et samlet projekt skal omfatte hele taget og tage udgangspunkt i denne lokalplans bevaringsbestemmelser.

Nærværende lokalplan fastsætter bestemmelser for, hvordan der kan etableres 33 nye boliger i en ny etageboligbebyggelse, der kobles til den bevaringsværdige bebyggelse Borups Allé 136-140 og Fuglebakkevej 86.

For den bevaringsværdige bygning fastlægges som følge heraf, at to nordvendte gavlvinduer, der hører til taglejligheden Fuglebakkevej 86, 5. tv., kan blændes mod, at der etableres to tagvinduer i taget mod Fuglebakkevej og en kvist mod gårdrummet. Den bevaringsværdige bygning har allerede i dag flere kviste mod gården.



Adgangsvej og adgangsstier.

Trafik og adgangsforhold

Området er beliggende under 300 m fra Fuglebakken Station.

Ankomst med bil og på cykel til de nye boliger sker fra den eksisterende vej Fuglebakkevej, hvor der er nedkørsel til parkeringskælder. Adgang for cykler til kælder sker via bilrampen, som er inddelt i en zone til biler og en til cykler. En mindre del af cyklerne parkeres langs bygningens facader.

Adgang til boligernes hoveddør sker via adgangssti fra Fuglebakkevej og langs områdets nordlige matrikelskel. Adgangssten bliver belagt med brændte klinker svarende til klinker i gårdrummet. Der vil også være mulighed for adgang til lejlighederne via gårdrummet og porten mod Fuglebakkevej.

Ændringen med 33 nye boliger vurderes ikke at give anledning til væsentlig ændringer i trafikmønstret omkring Fuglebakkevej.

Parkering

I Kommuneplan 2021 er parkeringsnormen udtrykt ved en trappe-model, hvor der til 33 boliger skal etableres 22 bilparkeringspladser. Heraf anlægges 1 handicapparkeringsplads i kælder og en på terræn mod Fuglebakkevej. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

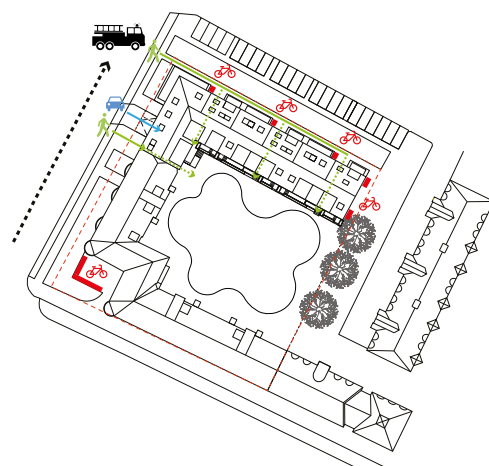
Derudover skal der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvilket giver 66 nye pladser. Den eksisterende bebyggelse Borups Allé 136-140 og Fuglebakkevej 86 har på nuværende tidspunkt 60 cykelparkeringspladser fordelt med 20 pladser foran bygningen og 40 i gårdrummet. De 20 cykelpladser foran bygningen bibeholdes, og der gøres plads til 55 cykler i parkeringskælderen efter ønske fra ejerforeningen om at fjerne cykelparkering fra gårdrummet. Den eksisterende bebyggelse vil således i alt få 15 ekstra pladser med projektet.

Samlet skal der anlægges 121 nye cykelparkeringspladser i forbindelse med etablering af parkeringskælder og nyt gårdrum. Cykelpladserne etableres i kælder (100 pladser) og på terræn mod vej (21 pladser) samt de 20 der bibeholdes foran eksisterende bebyggelse. Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel.

Skyggevirkninger

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

Den nye bygning kobler sig på den eksisterende karrébebyggelse og placeres længst mod nord på matriklen. Det betyder, at der ikke opstår skyggegener for hverken det nye gårdrum eller den eksisterende karrébebyggelse. Diagrammerne viser, at den



Adgangsforhold.

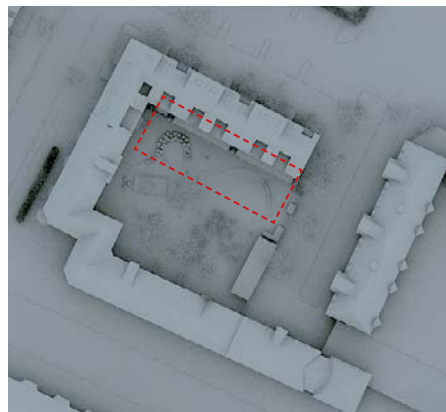
I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der til familieboliger skal etableres:

Bilparkeringspladser
1-2 boliger: 1 pr. bolig
3-5 boliger: 0,8 pr. bolig
6-20 boliger: 0,7 pr. bolig
21<boliger: 0,5 pr. boliger

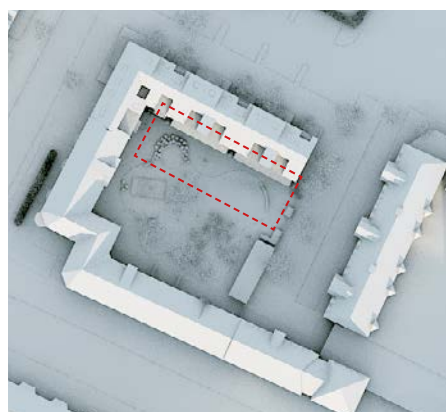
Cykelparkeringspladser
2 pr. bolig, hvor hver 10. skal være til en pladskrævende cykel.

SKYGGEDIAGRAMMER - 21. DECEMBER

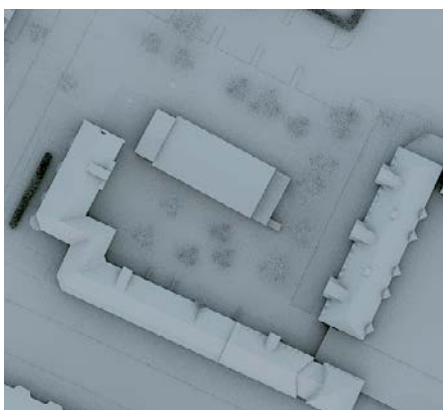
09.00



12.00



15.00



18.00

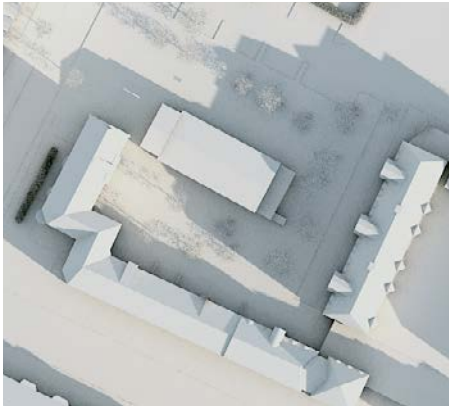


Eksisterende forhold.

Fremtidige forhold. Eksisterende bygning vist med rød stipling.

SKYGGEDIAGRAMMER - 21. MARTS

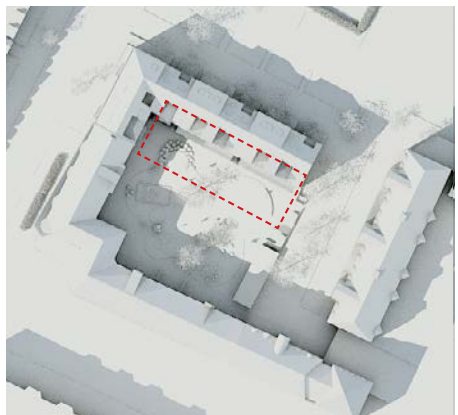
09.00



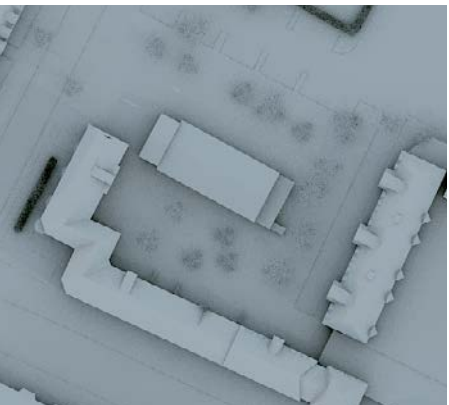
12.00



15.00



18.00

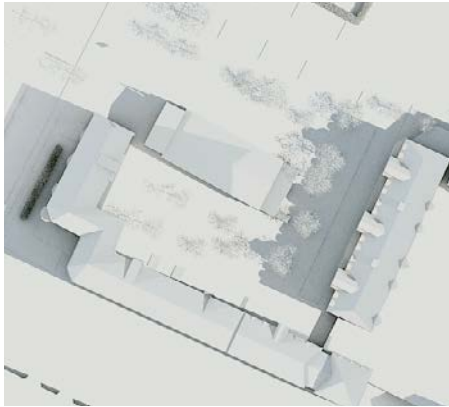


Eksisterende forhold.

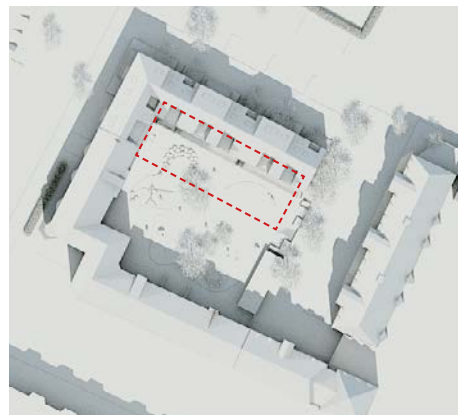
Fremtidige forhold. Eksisterende bygning vist med rød stipling.

SKYGGEDIAGRAMMER - 21. JUNI

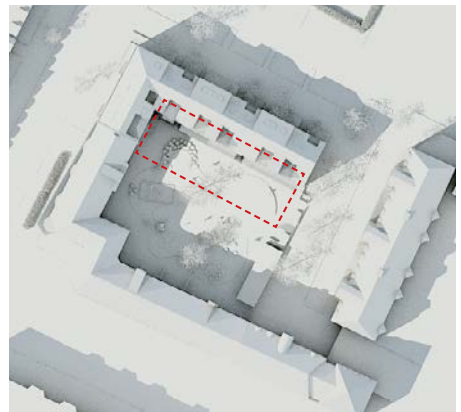
09.00



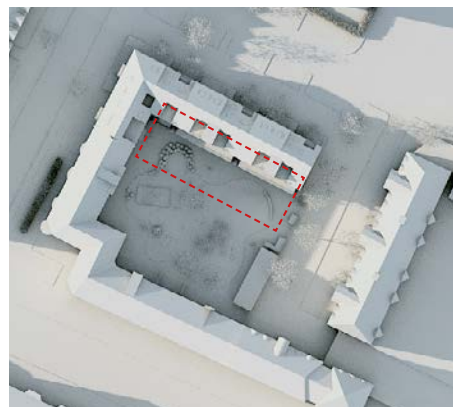
12.00



15.00



18.00



Eksisterende forhold.

Fremtidige forhold. Eksisterende bygning vist med rød stipling.

nye bygnings placering mod nord derimod forbedrer lysforholdene væsentligt i det udvidede gårdrum.

Eftermiddags- og aftensol i sommerhalvåret vil påvirke forhaver og indgangsstier på den nordlige side af den nye bygning.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

Den nye bebyggelse forventes at blive DGNB-certificeret til guld. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter vedrørende byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed.

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

- Tidlig inddragelse og proces med naboer, kommune og design-team.
- Bebyggelsestæthed og optimeret indretning af bygning og geometri, så funktioner placeres hensigtsmæssigt og lejligheder er gennemlyste.
- Robuste teglfacader, der patinerer smukt og har lang levetid.
- Udeareal af høj kvalitet, herunder en ny sammenhængende gårdhave med opholdsarealer af forskellig karakter.
- Grønne elementer på tage og facader.
- Optimeret facade og glasareal, hvor samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt.
- God luftkvalitet og god ventilation.
- Valg af energieffektive tekniske installationer.
- Evt. integrerede solceller i tagflader mod syd.

Biofaktor

Lokalplanen fastsætter krav om en biofaktor på 0,5. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse.

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der skal stilles krav om en biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

Projektområdet omfatter gårdrum og forhaver på ca. 1.373 m². Den foreslåede beplætning giver en grundbiofaktor på 660. Dertil kommer en tillægsgbiofaktor på 840,5 for begrønning af facade og tag samt trækrøner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 1,09 (1.500/1.373) i projektet.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

Lokalplanen vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Klima- og skybrudshåndtering

I følge Skybrudsplan for Frederiksberg Vest er området udpeget som 'grøn vej'-område og Borups Alle udpeget som forsinkelsesveje/skybrudsveje.

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Hverdagsregn

Potentialet for nedsivning i forhold til jordbundsforholdene er dårlige i området. Derfor fravælges en faskine, og der etableres i stedet tilbageholdelse via forsinkelsesbassin. Overholdelse af den angivne afløbskoefficient på 0,4 for grunden og byggeriet medfører, at der skal etableres et forsinkelsesvolumen inden tilslutning af regnvandsafløb til fælleskloak. Beregninger viser, at der er behov for et bassin på ca. 8 m³.

Udformning af regnvandsafløb fra bygningen og grundens overfladeafvanding etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk f.eks. via tagvandsrender, nedløbsbrønde og rør, kan ledes til grundens regnvandssystem.

Skybrud

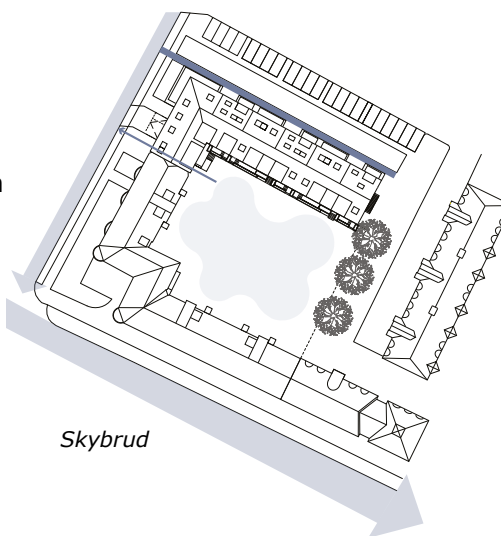
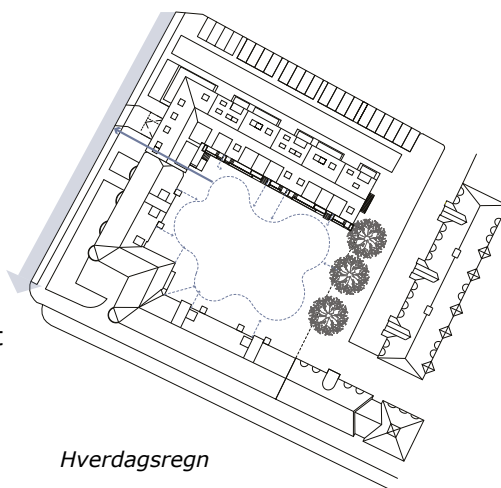
Området omkring Bispeengbuen kan være udfordret i forbindelse med skybrud. Det er for nærværende projekt forudsat, at den eksisterende kloak samt den planlagte skybrudsvej Borups Alle og den planlagte grønne vej Fuglebakkevej kan modtage den kraftigere regnhændelse.

Grundens terrænoverflader koterer således, at vand afledes fra grundens nordlige og østlige side mod vejene og på indersiden ind mod det nyanlagte forbindelses/fordampningsareal.

Overkørsler etableres kotemæssigt sådan, at regnvandet internt på grunden ledes mod regnvandssystemets render og nedløbsbrønde. I forhold til opstuvning fra Fuglebakkevej udformes grundens terrænoverflader kotemæssigt sådan, at top af overkørsler og grundens øvrige afgrænsning langs Fuglebakkevej og nabogrunde er beliggende højere end den forventede opstuvningskote. Ved ned/opkørsel til parkeringskælder sikres en lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ned i kælderen.

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.



Trafikstøj og støj fra S-togbanen

Området er primært støjbelastet af vejtrafik fra Bispeengbuen, men i nogen grad også fra Nordre Fasanvej samt Borups Alle. Derudover ligger S-togsbanen tæt på. Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer beskyttes, således at vejtrafikstøjen ikke overstiger 58 dB (Lden), og at støj fra jernbanetrafik ikke overstiger 64 dB (Lden).

I henhold til bygningsreglementet skal det sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (Lden), samt at det indendørs støjniveau med åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (Lden) fra vejtrafik og 52 dB (Lden) fra jernbanetrafik.

For vejtrafikstøj beregnes en støjbelastning på de mest udsatte facader på op til 58 dB (Lden) og for togstøjen på op til 55 dB (Lden). Der vil således ikke blive stillet krav til facadernes lyd-isolation i forhold til støjniveauer fra S-togene inde i boligerne, men i forhold til støj fra vejtrafik skal boligerne støjbeskyttes.

Gårdrummet bliver udsat for et trafikstøjniveau på under 58 dB (Lden) og overholder dermed Miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj til boligernes udendørs opholdsarealer.

Virksomhedsstøj

Der er en række virksomheder i områder med potentiel støjende drift. Umiddelbart nord for S-togsbanen ligger genbrugspladsen Bispeengbuen og øst for projektområdet ligger Falck, Lidl og Menu.

Støj fra genbrugsstationen er i dag reguleret i henhold til virksomhedens miljøgodkendelse, hvor der indgår bestemmelser om, at støjen på de eksisterende boliger på Fuglebakkevej ikke må overstige 50 dB (A)/45 dB (A)/40 dB (A) i henholdsvis dag-, aften- og natperioder. Da der allerede nu ligger boliger mellem genbrugspladsen og projektområdet forventes støjgrænserne for boliger også at være opfyldt ved den nye boligbebyggelse.

På ejendommen Nordre Fasanvej 207-209 må det formodes at støj fra Falck og Lidl i dag er reguleret i forhold til de overliggende boliger. Ligeledes vurderes aktiviteterne i Menu - og i særdeleshed omkring vare- og affaldsgården på Fuglebakkevej - at være begrænset, således at støjkrav for boliger i dag er opfyldt ved nuværende boliger.

Produktionsvirksomhed med national interesse

Novozymes A/S er beliggende på Hillerødgade 31, 2200 København N med fremstilling af bioteknologiske produkter, især enzymer. Produkterne fremstilles ved gæring. Virksomheden er beliggende knap ca. 300 meter nord for lokalplanområdet. Selve produktionsanlægget er placeret nord for Hillerødgade. Virksomheden er placeret i et tæt bebygget område med mange boliger

på bygrænsen mellem København og Frederiksberg Kommune. Mellem lokalplanområdet og virksomheden ligger der en række eksisterende boligejendomme. Virksomheden er med sin størrelse og art en produktionsvirksomhed med national interesse.

I Kommuneplan 2021 fremgår følgende retningslinjer om produktionsvirksomheder: "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."

Nævnte er en følge af planlovens §§ 15a og 15b. Det følger ligeledes af planlovens §§ 15a og 15b, at lokalplanområdet skal være beskyttet mod støj fra virksomheden, samt at et lokalplanområde udlagt til følsom anvendelse (som her boliger) ikke må være udsat for luftforurening, herunder lugtgener fra virksomheden.

Virksomhedsstøj

Det rådgivende akustikfirma Gade & Mortensen har foretaget en vurdering af støjforholdene udfra seneste støjkortlægning af virksomheden i marts 2021. For det aktuelle område gælder, at man ikke må udlægge boliger uden støjbeskyttelse, såfremt de vejledende støjgrænser 50 dB(A)/45 dB(A)/40 dB(A) for hhv. dag/aften/natperioden ikke kan overholdes. Støjkortet (i 13,6 meters højde) viser, at grænsen for dagperioden er opfyldt allerede på virksomhedens grund nord for Bispeengbuen, og grænsen for aftenperioden forventes opfyldt umiddelbart nord for den eksisterende randbebyggelse på Fuglebakkevej, lige syd for banen. Lokalplanen er således ikke udsat for dag eller aftenstøj.

Virksomheden har idag en miljøgodkendelse, hvor der er fastsat en grænseværdi for natstøj på 48 dB og en maksimal støjværdi 15 db over dette. Beregninger viser, at der på boligbebyggelserne vest for virksomheden langs Hillerødgade og Nattergalevej, mellem 110 og 150 m fra den dominerede støjkilde, beregnes 37-42 dB(A) om natten. Da lokalplanen vil ligge ca. 300 m fra den dominerende støjkilde forventes støjen alene pga. afstanden at være ca. 1,5-2 dB lavere på de mest udsatte facader. Da der mellem virksomheden og den fremtidige nordlige bebyggelse i lokalplanen desuden i dag ligger boliger, som vil virke afskærmende forventes det, at støjen fra Novozymes A/S om natten vil være under 40 dB(A) i lokalplanområdet. Kravene vedr. støj fra Novozymes A/S forventes således overholdt hele døgnet i lokalplanområdet. Da der mellem lokalplanområdet og virksomheden ligger en række eksisterende boliger vil lokalplanområdet ikke kunne føre til skærpede miljøkrav, herunder begrænse virksomhedens drift- og udviklingsmuligheder.

Luftforurening, herunder lugtgener

Rambøll har foretaget OML-beregninger (spredningsberegninger) for de mest kritiske stoffer og sammenholdt dem med miljøgodkendelsen (immissionsgrænseværdierne, B-værdierne). Beregningerne er foretaget med OML multipoint 7.0 med centrum i afkastet XO på virksomheden, ca. 360 meter nord fra lokalplanområdet. Der er regnet i 3 beregningshøjder, 1,5 meter, 15 meter og 28,5 meter (lokalplanens maksimum). Beregninger er sammenholdt med de i miljøgodkendelsen fastsatte grænseværdier:

Tabel 2 Immissionskoncentrationsgrænseværdi (B-værdi eller lugtgrænseværdi)

Stof	Immissionskoncentrationsgrænseværdi (B-værdi eller lugtgrænseværdi)
Enzymstøv	0,003 µg/m ³
NO ₂	0,125 mg/m ³
Lugt ⁺	10 LE/m ³
Støv i øvrigt	0,08 mg/m ³
Kiselgur	0,005 mg/Nm ³

Beregninger viser for NO₂ og støv i øvrigt, at grænseværdierne overholdes i alle beregningshøjder i lokalplanområdet.

For enzymstøv er der overskridelser, hvis der tages udgangspunkt i de maksimale volumenstrømme og emissionsgrænseværdier. Der er derfor udført beregninger baseret på reelle måledata fra skorstenene. Ved disse beregninger overholdes B-værdien i alle beregningshøjder med god margin.

Lugtgrænseværdierne, såvel de miljøgodkendte fastsatte 10LE/m³ og de for lave kilder normalt anvendt vejledende 5 LE/m³ overholdes fra lugt fra afkast. Der er ikke undersøgt for bikilder, men de antages af være sjældne og af mere lokal karakter.

Beregninger viser, at kiselgur grænseværdierne netop overholdes i 28,5 meter og er langt overholdt i lavere højder (f.eks. 0,002 mg/m³ i 25 meter).

Novozymes har oplyst, at man pt. ikke har større udviklingsplaner. Da der desuden mellem lokalplanområdet og virksomheden forefindes adskillige også høje bygninger forventes lokalplanområdet ikke at kunne give anledning til skærpede miljøvilkår for virksomheden eller påvirke drifts- og udviklingsmulighederne.

Øvrige miljøforhold - risiko

Det fremgår af virksomhedens miljøgodkendelse, at virksomheden ikke er omfattet af risikobekendtgørelsen. Der vurderes derfor ikke at være risiko i forhold til oplag af farlige stoffer i forhold til lokalplanområdet .

Samlet vurdering

Frederiksberg Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at lokalplanområdet ikke vil kunne føre til skærpede miljøvilkår for virksomheden, herunder påvirke de fremtidige drifts- og udviklingsmuligheder for virksomheden. Lokalplanområdet er ikke udsat for miljøpåvirkninger over de vejledende grænseværdier. Planlovens §§ 15a og 15b vurderes derfor at være overholdt.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med chlorerede opløsningsmidler og tungmetaller. I forbindelse med et gårdrenoveringsprojekt på ejendommen i 2008 blev der gennemført en delvis oprensning af en del af arealet.

Bygge- og anlægsarbejdet må ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8. Forurenet jord bortskaffes til godkendt modtageanlæg.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med drikkevandsinteresser (OD), indvindingsopland uden for OSD (IOL uden for OSD), nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) samt boringsnært beskyttelsesområde (BNBO).

I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Denne lokalplan ændrer anvendelsen fra erhverv til boliger, som ikke vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. I forbindelse med etageboligbebyggelsen etableres der kælder i én etage. Kælderen vil ligge delvist under grundvandsspejlet, hvorfor der i forbindelse med byggeriet vil være behov for bortledning af vand i forbindelse med tørholdelse af byggegruben i byggefasen.

I udførelsesperioden vil den primære risiko for påvirkning af grundvandet kunne opstå ved et uheld, hvor en maskines hydraulik sprænger læk. Dette scenarie vil i værste fald kunne medføre en meget lille og lokal forurening som meget hurtigt vil blive inddæmmet, opgravet og bortkørt. På Fuglebakkevej er der tale om et meget lille byggefelt, og derved vil udgravningen foregå hurtigt, hvilket naturligt medfører at store maskiner kun vil være på pladsen i begrænset tid. Og da hele bebyggelsen planlægges funderet traditionelt med direkte fundering, vil det yderligere begrænse brugen af større maskinelt.

Kælderen etableres bl.a. til bil- og cykelparkering. Den udføres med kældergulv og kælderydervægge af på stedet støbt beton for at undgå evt. vandindtrængning. Kældergulv og kælderydervægge udføres med membran. Den metode sikrer en vandtæt kælder, dette gælder naturligt også den modsatte vej, og skulle en bil i kælderen have udslip vil dette blive oprenset med meget lille risiko for grundvand.

Lokalområdet er beliggende 900 meter fra nærmeste indvindingsopland. Området er kortlagt på vidensniveau 2. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 7 - 8 meter af typen moræneler. Dette er en tæt lertype, som vand har svært ved at sive igennem. Der betyder også, at jorden under de eksisterende

de bygninger ikke kan tørre ud i forbindelse med udførelsen af kælderens til den nye bebyggelse.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Det forventes at udførelsen af parkeringskælder inklusiv udgravning kan foretages uden egentlig grundvandssænkning.

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende erhvervsjendom skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny etageboligejendom med parkeringskælder.

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

Caféer og restauranter

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Al affaldshåndtering vil ske i gårdrummet i overdækket skure som vist på kortbilag 2. Afhenting af affaldsbeholdere vil ske fra Fuglebakkevej via port.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne jf. bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentligt miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen. I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en mindre lokal bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget bymæssigt område. Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

Frederiksbergstrategien

Med det nye byggeri opnås der flere mål på én gang. Der skabes nye familieboliger af høj standard, et nyt sammenhængende gårdrum, der er indrettet i fællesskab med bestyrelsen for den bevaringsværdige etageboligbyggelse Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 samt grønne forhaver, der bidrager til et karakterfuldt gademiljø og tilføjer yderligere kvalitet til de nye boliger.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter. Facaderne på den nye etageboligbyggelse er bearbejdet så proportioner, detaljering og enkelthed får huset til at indpasse sig i den eksisterende by, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk.

Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjer i Kommuneplan 2021.

Rammer for lokalplanlægning

I den tidligere Kommuneplan 2017 var lokalplanområdet en del af rammeområde 4.B.1 udlagt til boligområde; etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i maksimalt 6 etager.

Bebyggelsen Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 er i den tidligere Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021 udpeget som bevaringsværdig og facadebebyggelsen mod Borups Alle er udpeget som bydelsstrøg. Der kan etableres kontor- og serviceerhverv i de nederste 2 etager langs Borups Alle.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen var i forhold til bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017. Derfor blev derfor sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdet Forslag til Kommuneplantillæg 16, som fastholdte anvendelse til etageboliger og etageantallet til 6, men gav mulighed for en bebyggelsesprocent på 240 % for et nyt rammeområde 4.B.16, der omfatter matr.nr. 15k på 3.071 m².

Det eksisterende bygningsareal for bebyggelsen Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 udgør 3.707 m² og tagetagearealet 482 m², hvoraf 63 m² er udnyttet i dag. Samlet er der 4.189 m² etagemeter i bygningen. Den nye bebyggelse på Fuglebakkevej 88 udgør 3.180 m².

Tillægget gav mulighed for at hele taget på den eksisterende bygning på et senere tidspunkt kan udnyttes til tagboliger, hvorfor bebyggelsesprocenten sættes til 240 %.

Forslag til Kommuneplantillæg 16 blev indarbejdet i Forslag til

Kommuneplan 2021, og da lokalplanen tidsmæssigt er udarbejdet på samme tid som det nye kommuneplanforslag, anvendes de nye lokalplanrammer i projektet, herunder krav til boligstørrelser, fællesarealer, biofaktor og parkeringsnorm.

Kommuneplan 2021 blev endeligt vedtaget den 14. juni 2021 med ovenstående rammeændring. Som følge heraf bortfalder Forslag til Kommuneplantillæg 16 til den tidligere Kommuneplan 2017.

Detailhandel

Borups Alle og rammeområde 4.B.1 indgår i Frederiksbergs detailhandelsstruktur som bydelsstrøg, og det betyder, at der kan lokaliseres dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Den samlede ramme for detailhandel er på bydelsstrøget Borups Alle 7.000 m², hvor 4.381 m² er eksisterende og reserverede butiksarealer.

Indenfor nærværende lokalplans område er der i dag ca. 568 m² erhvervsareal i stueplan mod Borups Alle fordelt på 5 lokationer (to renserier, en restaurant, en frisør og en blikkenslager). I denne lokalplan udlægges 600 m² til detailhandel svarende til de 5 lokationer med mulighed for mindre udvidelser.

Bydelstrøgets bymiljø understøttes således fortsat af lokalplanens muligheder for butikker og erhverv ud mod Borups Alle. Da der er tale om et udlæg af begrænset omfang vurderes det ikke at påvirke bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Servitutter

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

Der er foretaget en servitutgennemgang for ejendommen, og der er en enkelt tilstandsservitut fra 1900, som er i modstrid med planen. Servitутten er nævnt i pkt. 10.1.

Byggeslovgivningen

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

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

LOKALPLAN 230

for boligbebyggelse ved Fuglebakkevej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål med mulighed for butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv mod Borups Alle.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre bevaring af Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 og give rammer for tilføjelse af en ny etageboligbebyggelse i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.
- at skabe et sammenhængende grønt gårdrum.

bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendom, matrikelnummer og herunder opdeltte ejerlejligheder: 15k af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 22.03.2021 udstykkes og opdeles fra denne.

bemærkninger

3. Områdets anvendelse

Boliger

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger). Se dog pkt. 3.3.

3.2

Der kan i alle beboelseslejligheder, udøves liberalt erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

bemærkninger

Det er forudsætning for erhverv i boligerne, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (f.eks. klinik, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov ligesom skiltningen skal være minimal.

Detailhandel, erhverv m.m.

3.3

Langs bydelsstrøget Borups Alle kan der i stueetagen kun etableres butikker, caféer og restauranter samt kontor- og serviceerhverv i facadebebyggelsen.

Der må ikke etableres forlystelser, herunder spillehaller.

Den enkelte butik, café og restaurant samt kontor- og serviceerhverv kan indrettes i flere etager og omfatte kælder, stue og 1. etage, såfremt adgang sker i gadeniveau for butikker, caféer og restauranter.

De 5 eksisterende erhvervslokaler i stueplan på Borups Alle 136-138 kan ikke konverteres til boliger.

3.4

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 600 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer og udvalgsvarer ikke overstige 200 m².

Generelt

3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og serviceareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere, kunder, besøgende m.v.

3.6

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere og brugere, parkering, lager, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der fem erhvervslokaler (to renserier, en restaurant, en frisør og en blikkenslager) i stueplan ud mod Borups Alle med et samlet etageareal på ca. 568 m².

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

bemærkninger

Veje og stier

4.1

Vejadgang til området og nedkørsel til parkeringskælder skal foregå fra Fuglebakkevej, som vist på kortbilag 2.

4.2

Der skal etableres adgangsstier med bredde 1,35 m fra nord til nye boliger på Fuglebakkevej 88, som vist på kortbilag 2.

4.3

Der skal etableres en portgennemgang fra Fuglebakkevej til gårdrum, som vist på kortbilag 2.

Parkering

4.4

Der skal anlægges bilparkeringspladser efter følgende model:

- 1-2 boliger: 1 parkeringsplads pr. bolig
- 3-5 boliger: 0,8 parkeringsplads pr. bolig
- 6-20 boliger: 0,7 parkeringsplads pr. bolig
- 21 < boliger: 0,5 parkeringsplads pr. bolig

4.5

Ud af det samlede antal parkeringspladser skal der etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser.

4.6

Bilparkering skal etableres som parkering i konstruktion. 100 % af bilparkeringspladserne skal etableres under terræn.

4.7

En andel af parkeringspladserne skal forsynes med el til opladning af elbiler.

4.8

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. ny bolig. Heraf skal hver 10. plads være til en pladskrævende cykel.

Til den nye bebyggelse skal der anlægges 66 cykelpladser. Til den eksisterende bebyggelse Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86 skal der anlægges 55 pladser i parkeringskælder (20 cykelparkeringspladser på terræn mod Borups Alle / Fuglebakkevej bibeholdes.)

Samlet skal der anlægges 121 nye cykelpladser, hvoraf 100 pladser skal etableres i parkeringskælder.

Udstykning

4.9

De to etageboligbebyggelser (eksisterende og ny) kan sokkeludstykket, således at bygninger og gårdrum opdeles matrikulært.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed, placering og højde

5.1

Der må højst opføres 3.180 m² etageareal inden for byggefelt angivet på kortbilag 2.

Eksisterende erhvervsbygning (Fuglebakkevej 88) forudsættes nedrevet.

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

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der til familieboliger skal etableres:

Bilparkeringspladser

- 1-2 boliger: 1 pr. bolig
- 3-5 boliger: 0,8 pr. bolig
- 6-20 boliger: 0,7 pr. bolig
- 21 < boliger: 0,5 pr. boliger

Cykelparkeringspladser

- 2 pr. bolig, hvor hver 10. skal være til en pladskrævende cykel.

bemærkninger

Eksisterende karrébebyggelse på ca. 3.707 m² og tagareal på 482 m² (Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86) fastholdes.

5.2

Ny bebyggelse må opføres i højst 6 etager og ikke overstige 28,5 m.

Lejlighedsstørrelser

5.3

Nye boliger skal være minimum 55 m² bruttoetageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m² bruttoetageareal.

Fællesareal

5.4

Fællesarealer skal udgøre mindst 2 % af etagearealet, og skal placeres i stueplan.

Skure og overdækninger mv.

5.5

Skur til brug for bebyggelsen skal placeres i kanten af gårdrummet, som vist på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse (Borups Alle 136-140 og Fuglebakkevej 86)

6.1

Bygningen, vist på kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bebyggelsen skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter af etageboligområde med hensyn til bebyggelse og ubebyggede arealers anlæg og beplantning.

Ved hel eller delvis genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal bebyggelsen opføres med samme placering, omfang og fremtræden som den oprindelige bebyggelse.

Ved opførelse af ny bebyggelse på Fuglebakkevej 88 mod brandgavl på Fuglebakkevej 86 kan gavlens to vinduer blændes mod at der til lejligheden Fuglebakkevej 86, 5.tv., tilføjes to ovenlysvinduer mod Fuglebakkevej og en kvist mod gårdrummet. Kvisten skal udføres med udtryk og dimensioner, som vist på bilag 19. Kvisten skal udføres i samme materialer som de eksisterende kviste mod gårdrummet.

Ved opførelse af ny bebyggelse på Fuglebakkevej 88 skal tagvalmen på Fuglebakkevej 86 rettes ud, så tagfladen flugter med den nye bebyggelse på Fuglebakkevej 88, som vist på bilag 2.

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

Kommuneplan 2021

Boliger skal være minimum 55 m² etageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m² etageareal.

Ved ny boligbebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligformerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 2 % af etagearealet.

bemærkninger

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20. Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Der vil ved brand eller anden ulykke blive taget udgangspunkt i de oprindelige bygningstegninger, hvoraf bygningsdybde, -højde, gesimshøjde mv. fremgår.

Der skal vises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelæggninger på den bevaringsværdige bygning, så der sker tilpasning til oprindelig materialekarakter og byggetekniske løsninger.

6.2

Der er mulighed for indretning af lejligheder i det eksisterende tag. Et konkret projekt skal følge den bevaringsværdige bygnings facaderytme, tagets hovedform og materialevalg. Projektet skal omfatte hele taget og godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Ny etageboligejendom (Fuglebakkevej 88)

6.3

Bygningens form skal dannes af en vinkel, der hæfter sig på den eksisterende bebyggelse Fuglebakkevej 86, som vist på illustration A. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning, og udføres i en høj bygningsmæssig kvalitet med variation, dybdevirkning og detaljering i både den store og den lille skala.

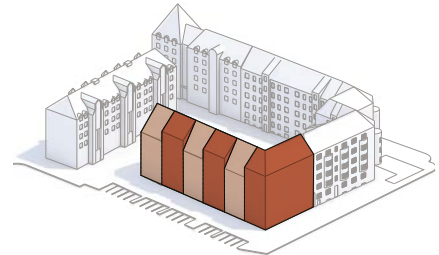


Illustration A

Bygningens inddeling i byhuse.

6.4

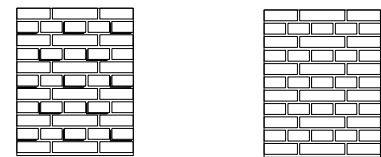
Bygningen skal indeles i byhuse, som vist på illustration A.

6.5

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner som vist på facadetegninger bilag 2-5, bygningsnit bilag 6-8 samt bilag 9-10.

6.6

Byhusene skal udføres med to forskellige facadeudtryk i tagform, murværk og vinduessætning som vist på bilag 9-12.



— Blokforbandt med fremrykkede sten

— Blokforbandt

6.7

Byhusenes facader mod gade beklædes med to forskellige teglmurstensudtryk: blokforbandt og blokforbandt med fremrykkede sten, som vist på bilag 15 og illustration A og B. Mod gårdrum beklædes facaden med teglsten i blokforbandt.

Illustration B

Bygningens murværk

Murstenen skal være rødlig og blødstrøgen, som vist på bilag 17, og murstensfugen skal være grå, trukket og afstemt med facaden.

Forud for godkendelse af facademateriale kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1, herunder også udsnit med indramning af dør- og vinduespartier i facaden.

6.8

Murværk omkring vinduer, nedløbsrør, port samt hjørner skal udføres med udtryk og materialer, som vist på bilag 11, 14 og 16.

6.9

Mindre bygningsdele kan udføres i materialer som mørkebrun anodiseret aluminium, farvet stål og træ, som vist på bilag 17, eller lignende materialer, der understøtter det arkitektoniske udtryk.

6.10

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.11

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i mørkebrun stål eller zink i naturfarve og integreres i bygningens arkitektur.

6.12

Der kan etableres solfangere/solceller på taget mod gården. Solcellerne skal være i samme bredde og farvenuance som tagsten.

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer.

Tag

6.13

Tag beklædes med en rødlig tegltagsten i samme farvenuance som facade som vist på bilag 17 og samles i kip, som vist på bilag 15.

Vinduer, altaner, hævede terrasser og tagterrasser

6.14

Vinduer, altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal placeres, som vist på facadetegninger bilag 2-5.

Facadevinduer skal have et format og en opdeling, som vist på bilag 11 og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på samme bilag.

Tagvinduer skal nedfældes i tagfladen og udføres, som vist på bilag 9 og 10 og i samme materiale som facadevinduer.

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

6.15

Altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 9-10 og 12-13.

Altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal udføres med trægulv.

Værn omkring altaner og terrasser skal fremstå spinkle og udføres med lodrette stålbalustre i en varm gylden mørkebrun farve og med udtryk og dimensioner som vist på bilag 15.

Indgangspartier

6.16

Indgangspartier mod nord skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 13.

Hvis der anvendes miljøskadelige materialer som f.eks. zink, skal det sikres, at tag- og overfladevand renses, før det ledes til recipient, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19 og § 28.



Eksempel på solceller, der er integreret i tagfladen.

Indgangspartier udføres tilbagetrasket og skal markeres med en fremrykket ramme af grønne glaseret teglmursten, som vist på bilag 13 og materialet på bilag 17.

Hoveddøren skal udføres i træ med et glasparti i siden. Opgangen, som kan ses udefra, skal beklædes med lyst træ.

Portåbning

6.17

Portåbning mod Fuglebakkevej skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 14.

Selve porten udføres i mørkebrun metal med en perforering og inddeles i døre/åbninger, som vist på bilag 14. Portvæggene ind mod gården, som kan ses udefra, beklædes med grønne glaseret tegl, som vist på bilag 17.

Skure og overdækninger mv.

6.18

Skure i gårdrummet skal udføres som en let konstruktion af trælameller og være afstemt med bygningens arkitektur.

Taget skal beklædes med grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Graffiti

6.19

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med pkt. 6.1-6.18 og må ikke fremstå med graffiti.

Tekniske installationer

6.20

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformatorer, sende- og modtageantennener mv., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

Bygningens ventilationsafkast skal placeres på tag mod gård og må ikke være synlige fra gade. Afkast skal indordne sig bygningens facaderytme og arkitektur.

Skilte og reklamer

6.21

Ved detailhandel og erhverv mod Borups Alle må der etableres skiltning med følgende bestemmelser:

Skiltning skal være i harmoni med bygningens oprindelige arkitektur og ikke bryde med eller skjule bygningsdetaljer.

Skiltning må ikke strække sig ud over butikkens/erhvervsenhedens egen del af facaden.

Skiltning kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.22

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

6.23

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres opholdsareal i form af et nyt gårdrum samt forhøjet (hævet terrasse) mod gaden og grøn kantzone mod gården, som vist på bilag 1, samt altaner og tagterrasser, som vist på facadetegninger bilag 2-5.

7.2

Gårdrummet skal bestå af en grøn plæne med beplantning, legefunktioner og opholdsarealer i midten og belagte arealer i kanten, have gode vækstmuligheder og indrettes efter principper, som vist på diagrammer bilag 20.

7.3

Gårdrummet skal udføres med udtryk, materialer og beplantning, som vist på bilag 1 og 19.

Gårdrummet skal udformes som fælles for hele lokalplanområdet.

7.4

Hævet terrasse mod gade og grøn kantzone mod gård skal udføres med udtryk, materialer, beplantning og dimensioner, som vist på bilag 9 og 10.

Hegn

7.5

Der må opsættes et beplantet træhegn i det østlige matrikelskel. Derudover må der ikke opsættes hegn inden for området.

Der skal opsættes kanter af corten eller støbt beton med integrerede træbænke omkring plantebede, som vist på bilag 21.

Tilgængelighed for alle

7.6

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

Beplantning

7.7

Bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 1, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der skal som minimum plantes 2 træer, der i udvokset tilstand har højde på mindst 5-7 m, der kan indgå i gårdrummet. Derudover skal der plantes mindre træer, stauder og græsser som vist på diagram bilag 20.

7.8

På bygningens facade mod Fuglebakkevej skal der opsættes lodrette stållameller til klatre- og slyngplanter mellem altaner mod Fuglebakkevej. Stållameller skal males i samme farve som altanværn.

7.9

Bygningens gavl (østfacade) skal begrønnes med klatre- og slyngplanter i 2 etagers højde.

7.10

Bygningens facade mod gårdrum skal grønnes med klatre- og slyngplanter på lodrette stållameller udspændt mellem altaner i hele facadens højde, som vist på bilag 10. Stållameller skal males i samme farve som altanværn.

Biofaktor

7.11

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Kommuneplan 2021

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Belægning

7.12

Belægning i gårdrummet skal bestå af brændte klinker, hvor mønster og kanten mod den grønne oase i midten af gårdrummet udføres, som vist på bilag 21.

Adgangsstier til boliger og gårdrum skal være belagt med brændte klinker i overstemmelse med illustrationen på bilag 13 og i samme farve som gårdrummets klinker.

Affaldshåndtering

7.13

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i gårdrummets skure.

Belysning

7.14

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes, og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

8.2

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

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

Nye boliger

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

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Private servitutter

10.1

Opretholdelse af følgende servitut er i strid med lokalplanens formål og ophører derfor:

Dagbogs. nr. 942771-02
27.04.1900 Dok om bebyggelse mv

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

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

Støj

11.1

Ny bebyggelse skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i henhold til 8.2.

Parkering

11.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler til ny bebyggelse i henhold til 4.4 - 4.8.

Affaldshåndtering

11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering til ny bebyggelse i henhold til 7.13.

Adgangsveje

11.4

Der skal være etableret adgangsveje og stier i henhold til 4.1-4.3.

Opholdsarealer

11.5

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

12. Retsvirkninger

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

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

I henhold til planlovens § 49 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udpeget til bevaringsværdig bebyggelse, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

13. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 6. september 2021 og offentliggjort den 15. september 2021.

Simon Aggesen
Borgmester

/

Ulrik Winge
By-, kultur- og miljødirektør

bemærkninger

§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af nedrivningsforbud.

bemærkninger



--- Grænse for lokalplanen

■ Eksisterende bebyggelse

□ Matrikel

▨ Bevaringsværdig bygning

13c Matrikelnummer

● Bevaringsværdige træer i lokalplanens område

LOKALPLAN 230

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:750

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





- | | | | | | |
|-----|------------------------|--|--|--|-------------------|
| | Grænse for lokalplanen | | Eksisterende bebyggelse | | Byggefelt |
| | Matrikel | | Bevaringsværdig bygning | | Byggefelt skur |
| 13c | Matrikelnummer | | Bevaringsværdige træer i lokalplanens område | | Nedkørsel p-rampe |
| | | | Forhave/grøn kantzone | | Indgang boliger |
| | | | | | Portgennemgang |

LOKALPLAN 230

Kortbilag 2 Fremtidige forhold 1:750

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



BILAG 1 - SITUATIONSPLAN



BILAG 2 - VESTFACADE



1:200

BILAG 3 - NORDFACADE



1:200

BILAG 4 - SYDFACADE



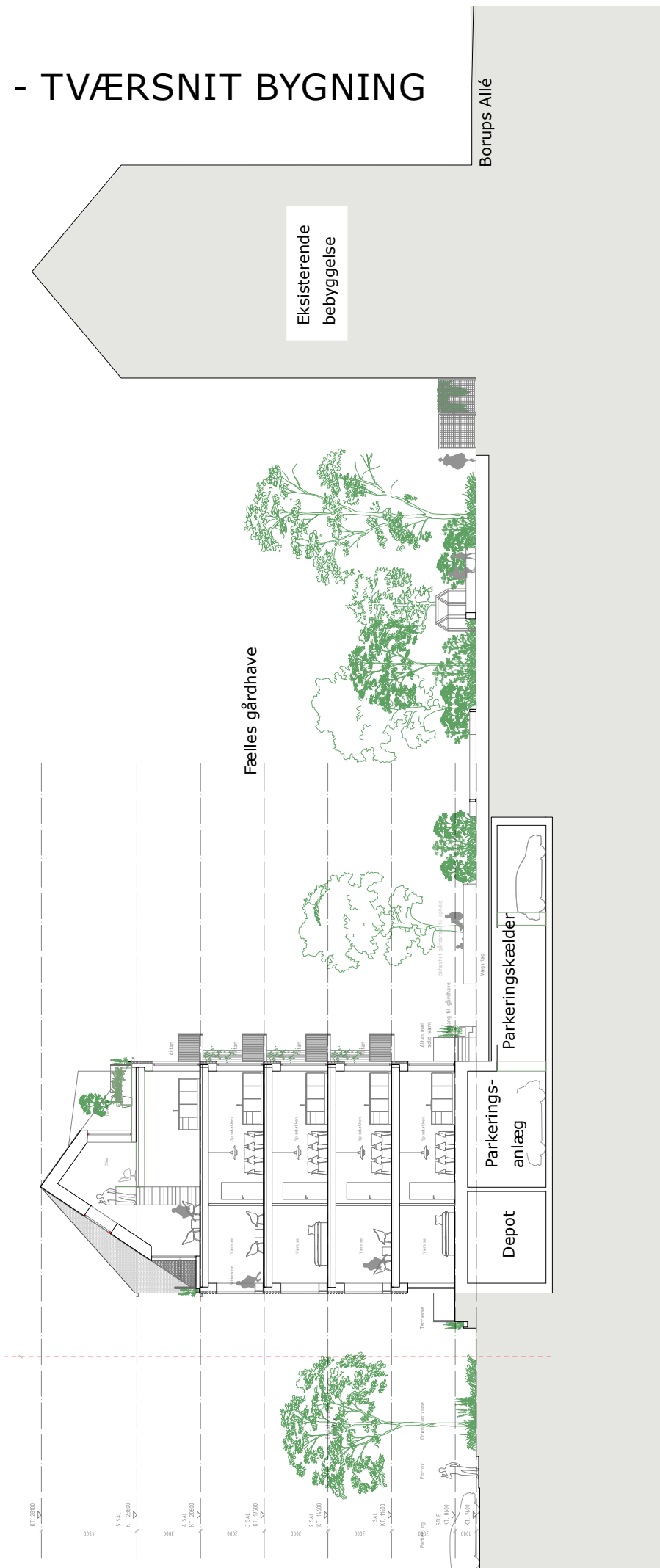
1:200

BILAG 5 - ØSTFACADE



1:200

BILAG 6 - TVÆRSNIT BYGNING



BILAG 7 - TVÆRSNIT BYGNING



Eksisterende
bebyggelse

Fælles gårdhave

Parkeringskælder

Teknik

Borups Allé

BILAG 8 - LÆNGDESNIT BYGNING



BILAG 9 - BYGNINGSSNIT MOD VEJ



Kip i tag afsluttet med metal afdækning plan med tagsten, ca. 50 mm bred.

Gavl beklædt med murværk i blokforbandt med mørtelfuge mod tagsten.

Gavl beklædt med murværk i blokforbandt.

Fransk Altan med integreret plantekasse. Værn som bilag 15 og 17.

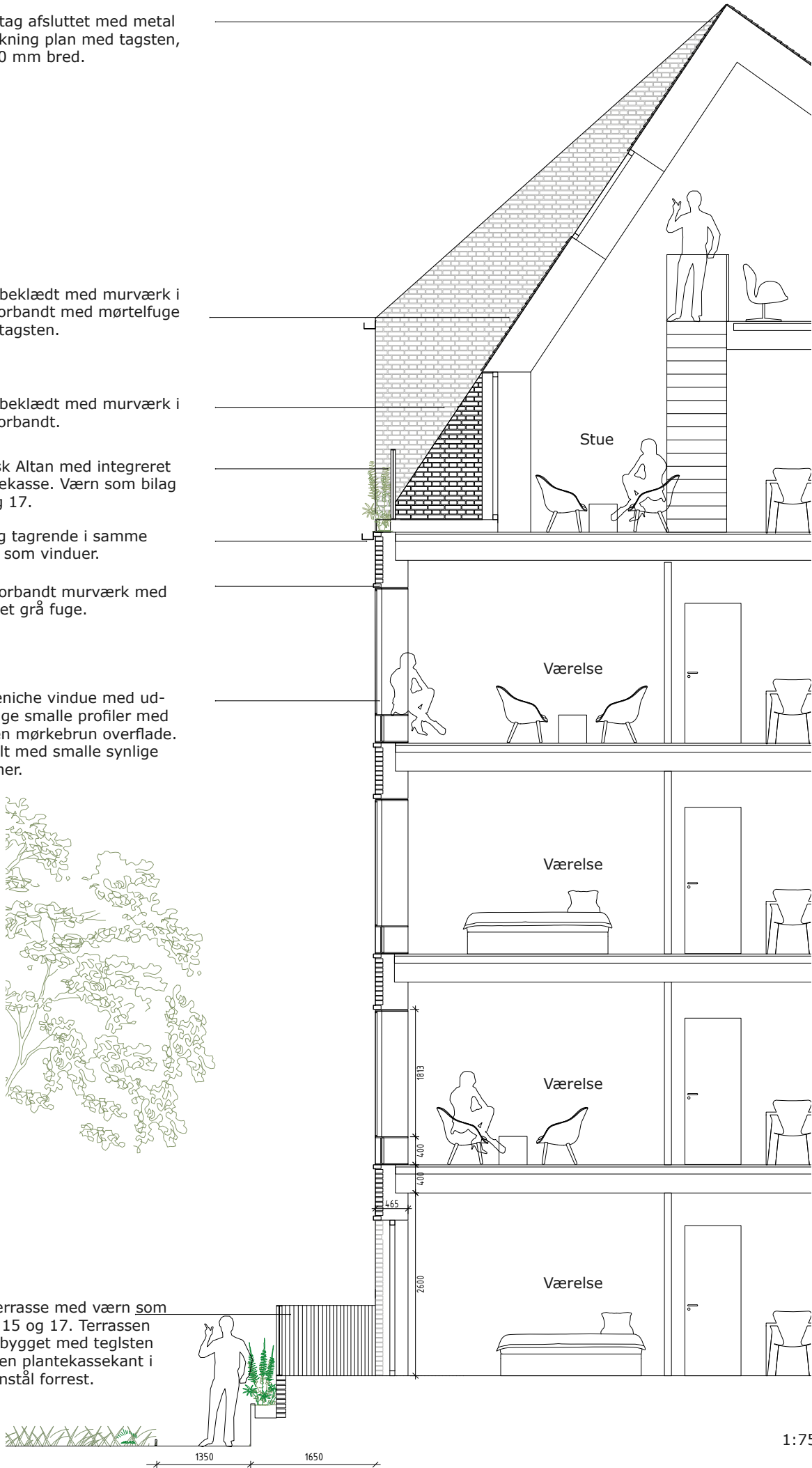
Synlig tagrende i samme farve som vinduer.

Blokforbandt murværk med trukket grå fuge.

Siddeniche vindue med udvendige smalle profiler med gylden mørkebrun overflade. Opdelt med smalle synlige rammer.

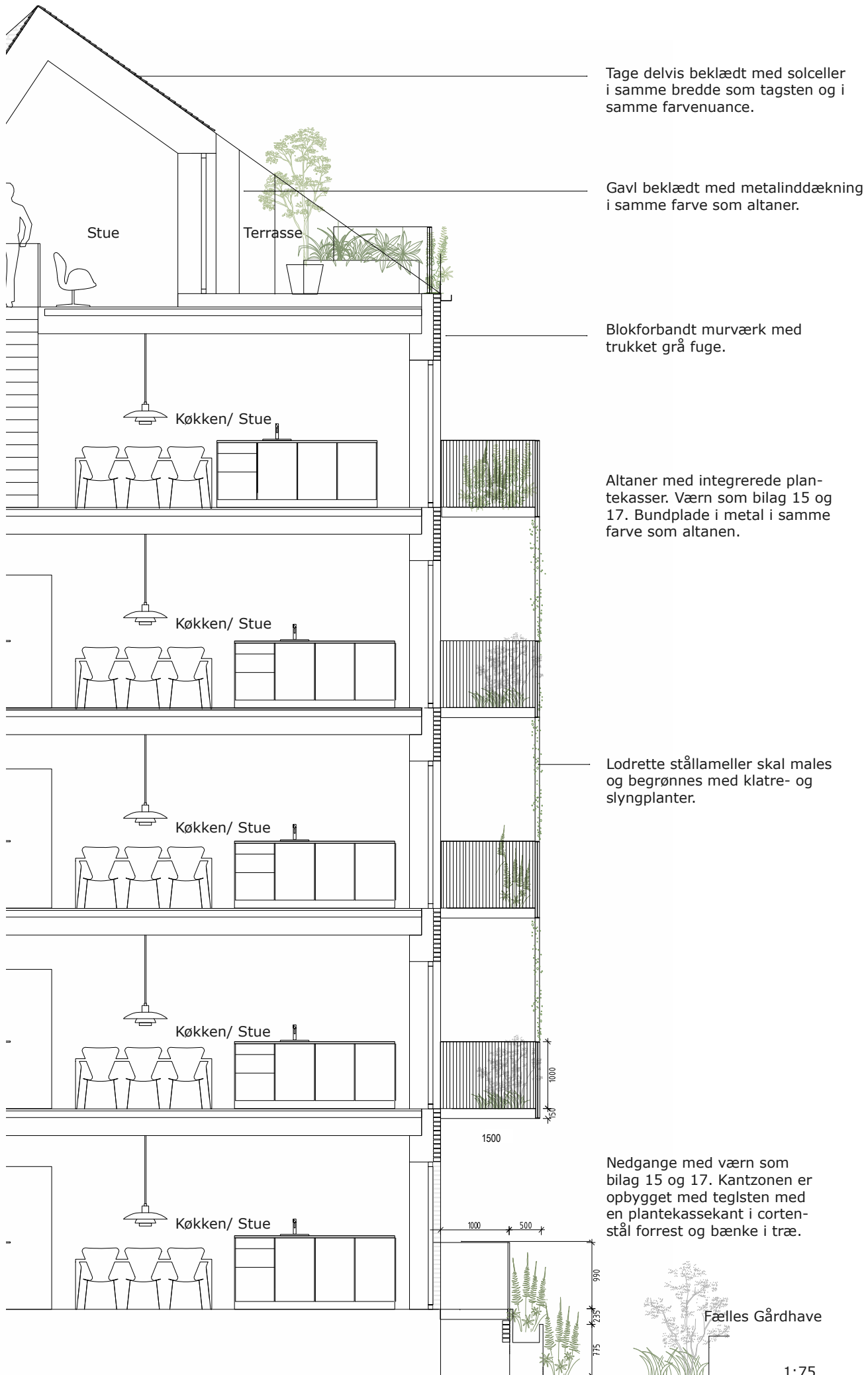


Træterrasse med værn som bilag 15 og 17. Terrassen er opbygget med teglsten med en plantekassekant i cortenstål forrest.



BILAG 10 - BYGNINGSSNIT MOD GÅRD





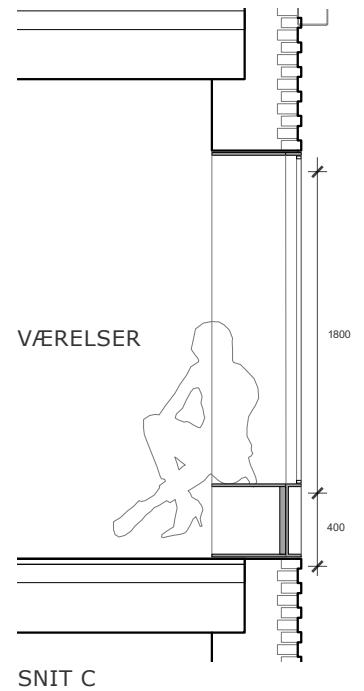
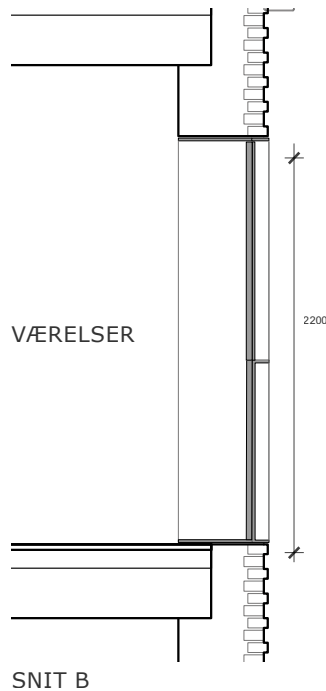
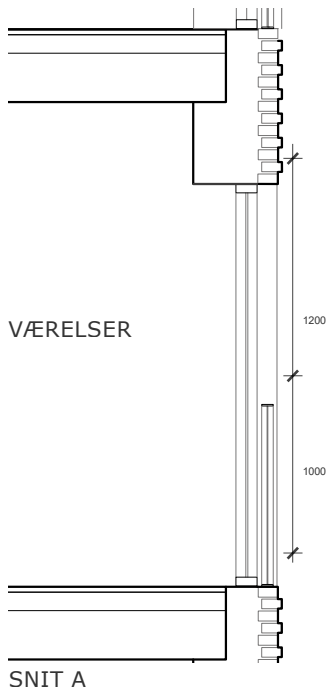
BILAG 11 - DETALJE VINDUER



Siddeniche vindue:
Udvendigt smalt profil med mørkebrun gylden overflade opdelt med smalle synlige fremrykkede rammer. Vinduet er tilsvarende fremrykket. Lysning i metalramme er fremrykket med samme dybde som murstensramme. Ventilationslåge i samme materiale.

Murværk i blokforbandt med trukket grå fuger.

Udvendig smal vinduesramme med mørkebrun gylden overflade. Værn med lodret rundstål i en fladstålsramme i samme farve. Lysning i fremrykket mursten.



1:50

A

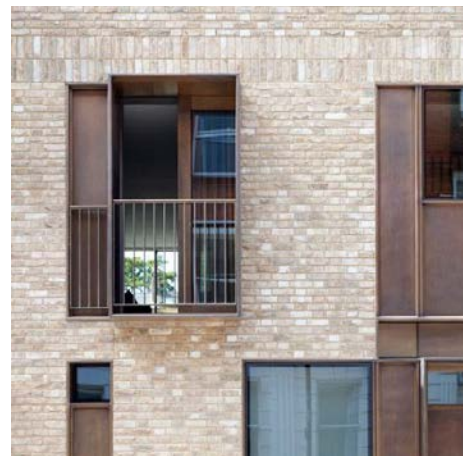
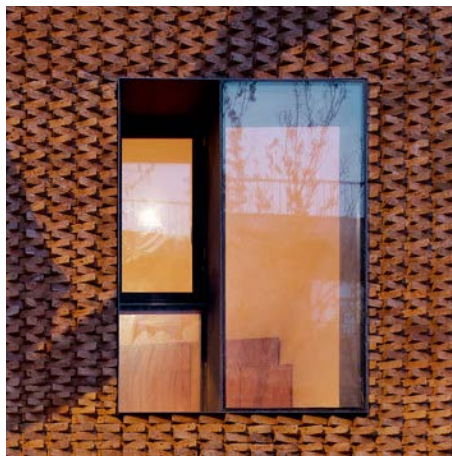
B

C



Udvendig smal vinduesramme med mørkebrun gylden overflade. Værn med lodret rundstål i en fladstålsramme i samme farve. Lysning i mursten.

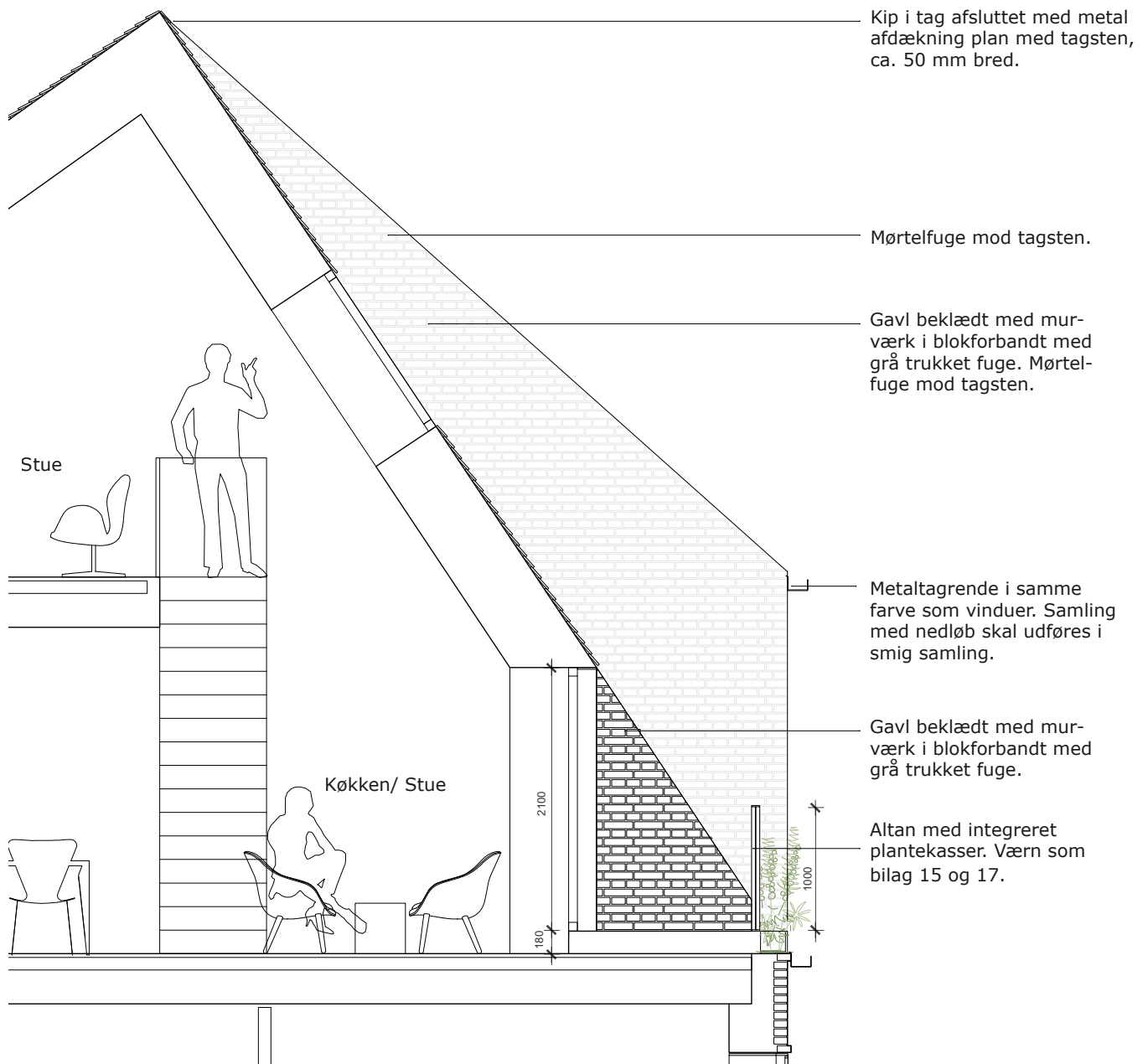
Murværk i blokforbandt med trukket grå fuger. Mursten fremrykket 10-25 mm i checkerboardmønster.



Eksempler på fremrykkede mursten, markering og indramning af vinduesparti samt dybde/skyggevirkning i facaden.

BILAG 12 - DETALJE TAG





BILAG 13 - DETALJE INDGANGSPARTI





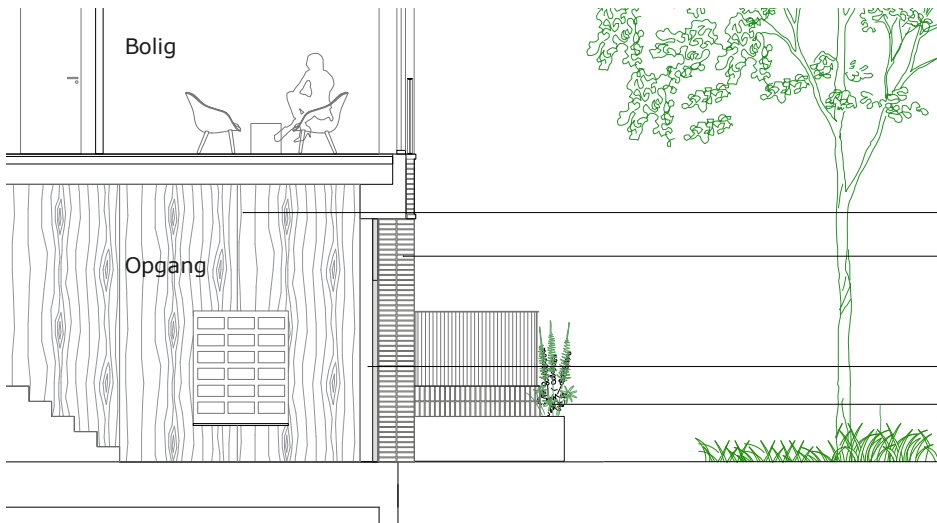
Eksempel på markering af hoveddør med dybde.



Eksempel på belægning til adgangsti.



Eksempel på murstenster-rasser.



1:75

Opgang beklædt med træ.

Grønne glaseret tegl som forring ved hoveddør.

Hoveddør i træ og glas med metalgreb i samme farve som vinduer.

Hævet terrasser med værn som øvrige og plantekasser. Terrasser er opbygget i tegl og plantekasser i corten stål.

BILAG 14 - DETALJE PORT





Eksempel på perforering af port.



Eksempel på detaljering ved gennemgang.



Mørkebrun metal med perforering.



1:100

Bygningshjørnet på Fuglebakkevej 86 skal spejles i den nye bygning, som vist på tegningen. Det samme gælder for det tilsvarende bygningshjørne mod gård.



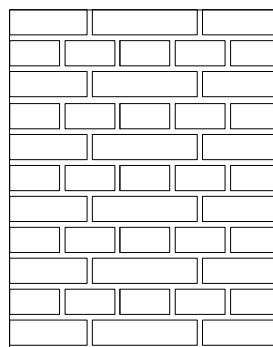
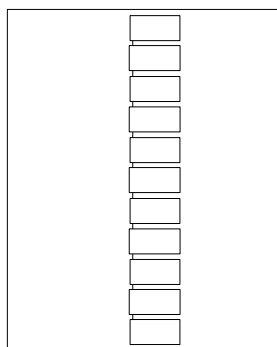
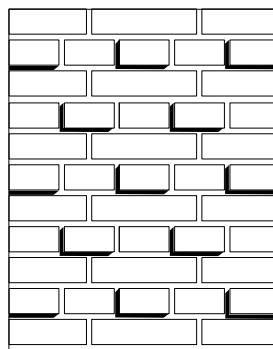
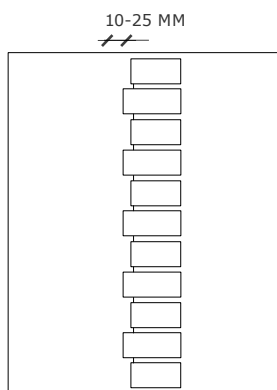
BILAG 15 - DETALJE MURVÆRK



MURSTENSUDTRYK og FORBANDT

Byhusene mures i blokforbandt med en trukket grå fuger. Hvert andet hus har mod gade fremrykkede sten i et checkerboardmønster.

Murstenen er fremrykket 10-25 mm.

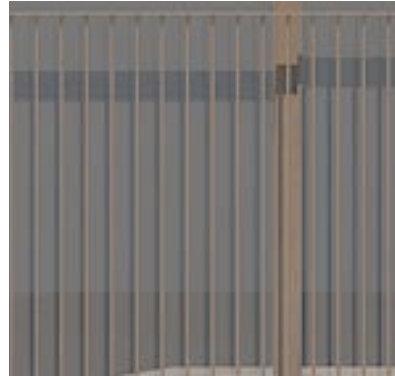
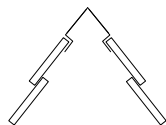
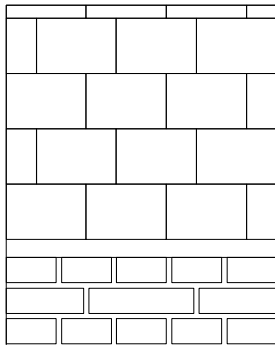




TAGFORM

Facade og tag udføres i samme materiale og farvenuance.

I kip lukkes taget med bukket metal i samme farve som tagstenen og udføres plan med taget.

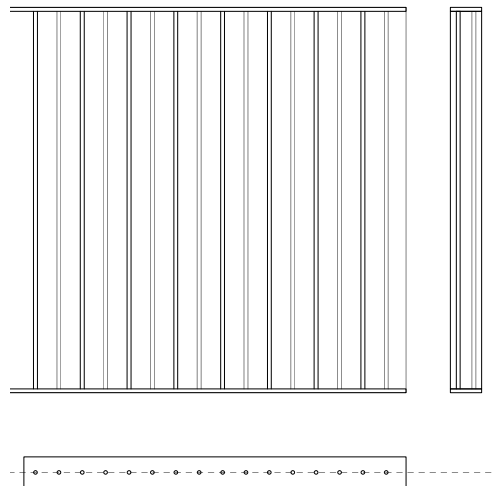


ALTANER/ FRANSKE ALTANER

Altaner udføres med lodret rundstål i fladstålsramme. Lakeres i samme farve som vinduesrammer.

Fladstål 50x8 mm med ø8 mm lodret rundstål cc60 mm.

Værn mindst 1 m højt.



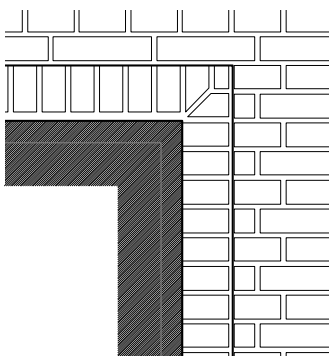
BILAG 16 - DETALJE MURVÆRK



FREMRYKKET RAMME

Nordfacaden nedskaleres med en varierende tagform samt to forskellige facadeudtryk. I det ene byhus udføres de franske altanvinduer med en fremrykket ramme på 10-25 mm i kopper.

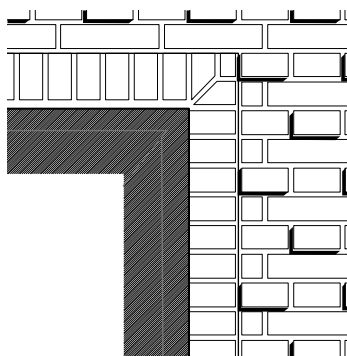
Hjørnet udføres med en ekstra detaljering.

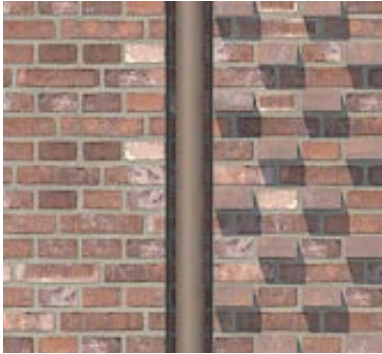


PLAN RAMME

I det andet byhus udføres de franske altanvinduer med en plan ramme.

Hjørnet udføres med en ekstra detaljering.

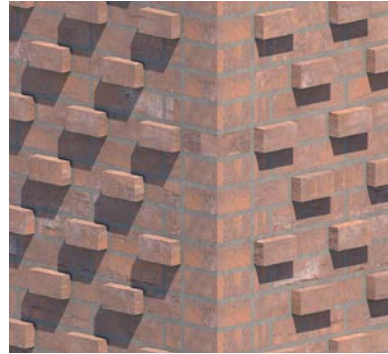
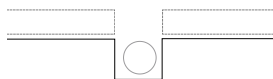
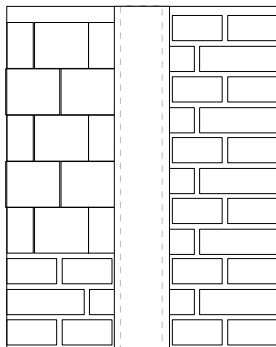




RECES

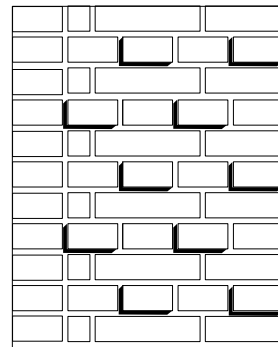
De 2 facadeudtryk er adskilt med en reces i plan, hvor der placeres nedløb i samme farve som vinduerne og altaner.

Samling mellem tagrende og nedløb udføres som samling i smig.



HJØRNEDETALJE VED FUGLEBAKKEVEJ

Facadehjørnet mod Fuglebakkevej udføres med en lodret kop på hver side, der tager inspiration fra rammer rundt om vinduerne.



BILAG 17 - MATERIALER



TAGSTEN

Rødlig tagsten - rustik engoberet

HOVEDDØR

Egetræ

VINDUER OG ALTANER

Stål/aluminium

Mørkebrun/ gylden anodiseret

TEGLFACADE

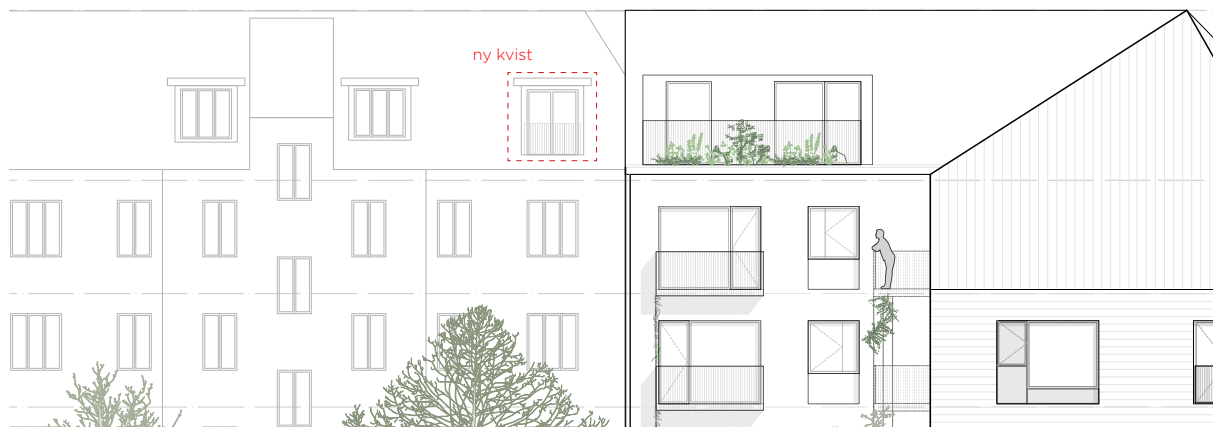
Rødlig blødsrøgen mursten

med trukket grå fuge, der er afstemt med stenens farve

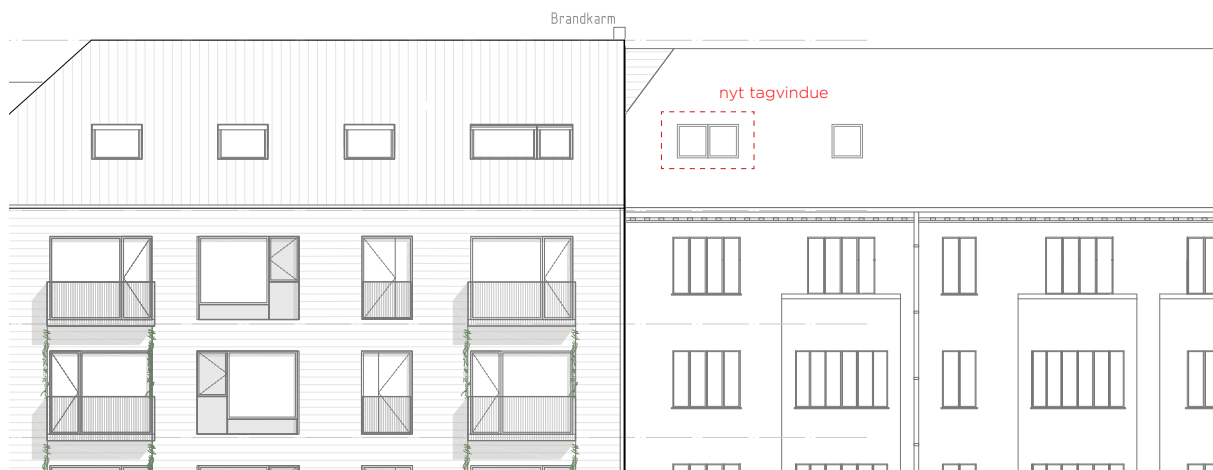
INDRAMNING AF HOVEDDØR

Mørkegrøn glaseret teglsten

BILAG 18 - EKSISTERENDE TAGBOLIG



FACADE MOD GÅRD
Ny kvist i lejligheden Fuglebakkevej 86, 5. tv.



FACADE MOD GADE
Nye tagvinduer i lejligheden Fuglebakkevej 86, 5. tv.

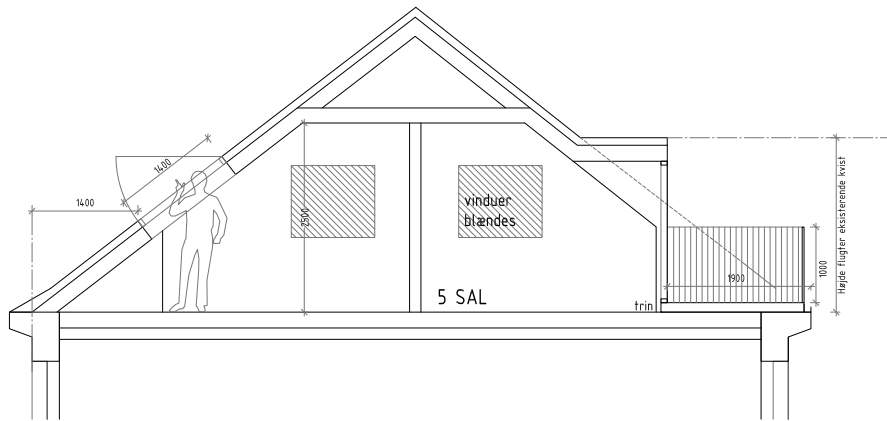
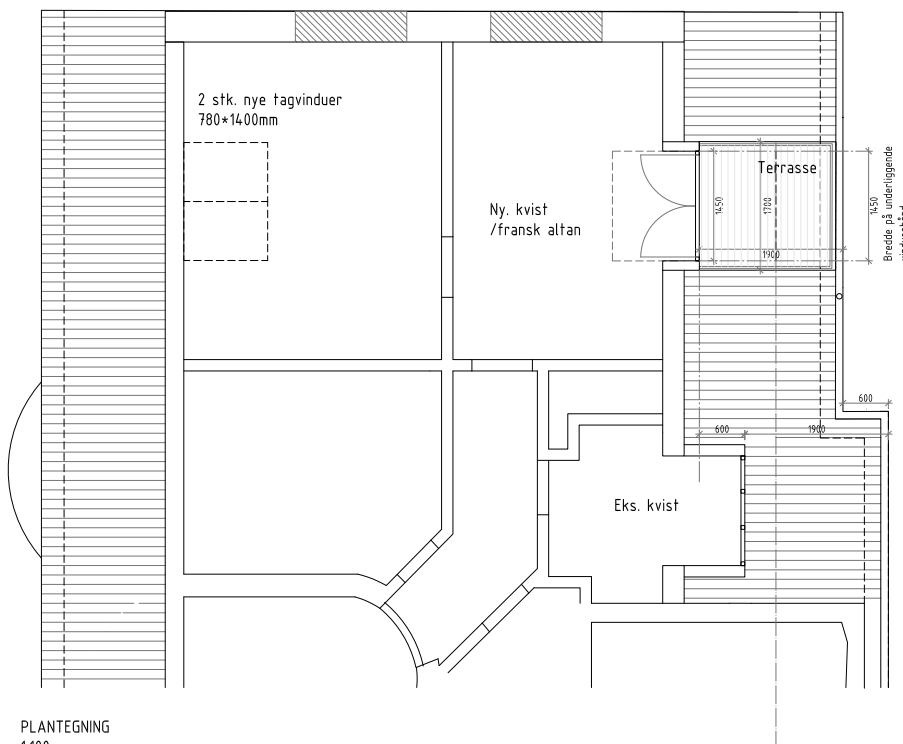


Illustration af fremtidige kvist altan

SNIT AA
1:100



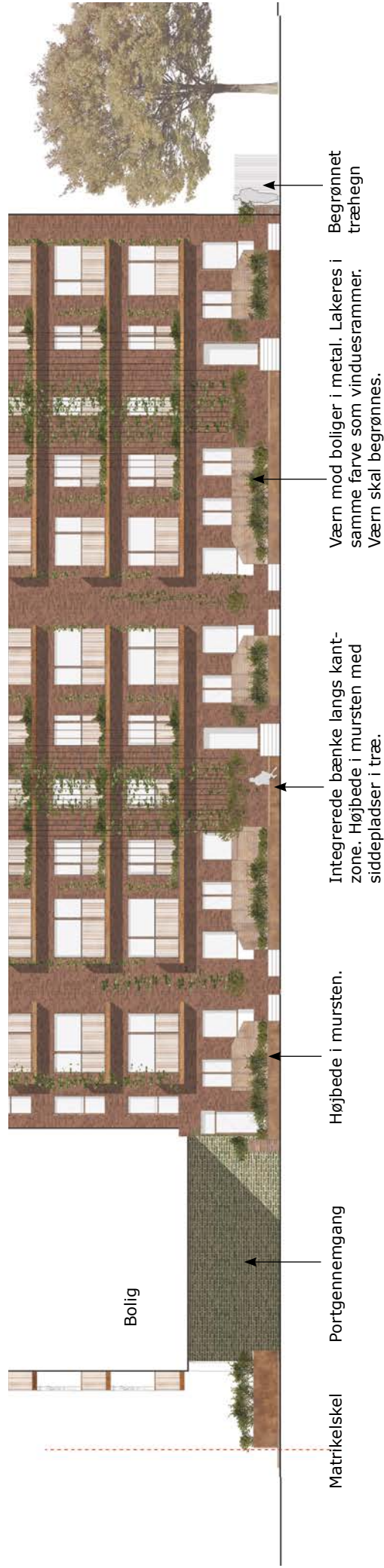
PLANTEGNING
1:100

BILAG 19 - SNIT IGENNEM GÅRDRUM



Snit nord-syd igennem gårdrum og bolig





Snit vest-øst igennem gårdrum med kig mod gårdfacade

BILAG 20 - DIAGRAMMER GÅRDRUM

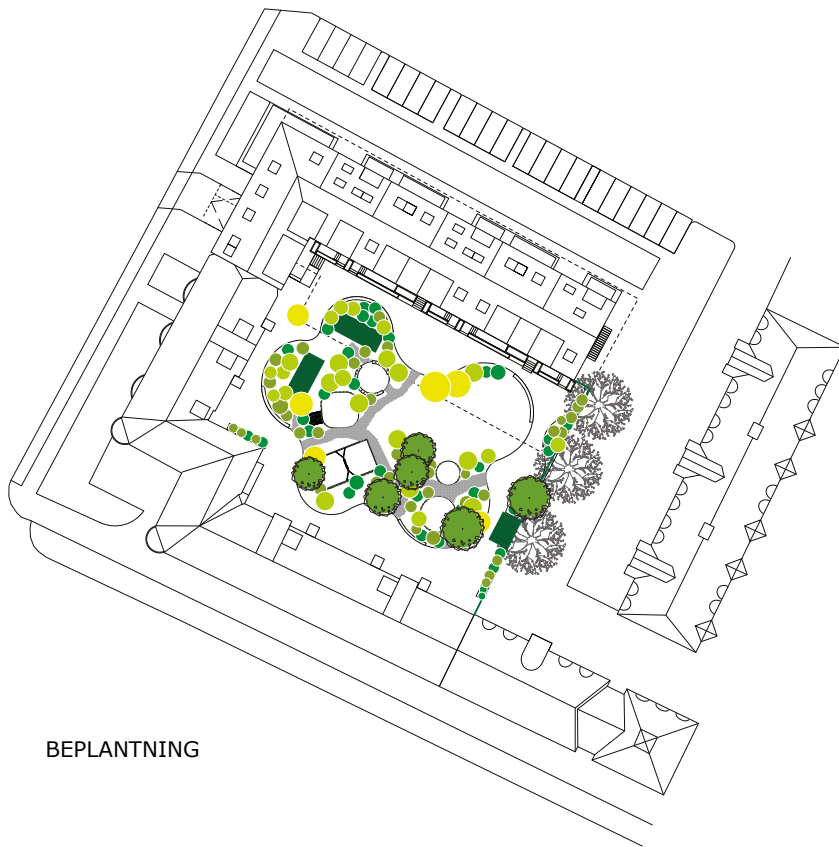


- Eksisterende træer
- Nye træer

TRÆER

Eksisterende beplantning i gårdrummet bibeholdes i videst muligt omfang.

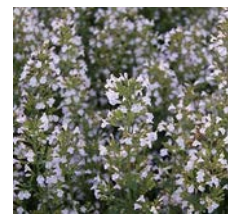


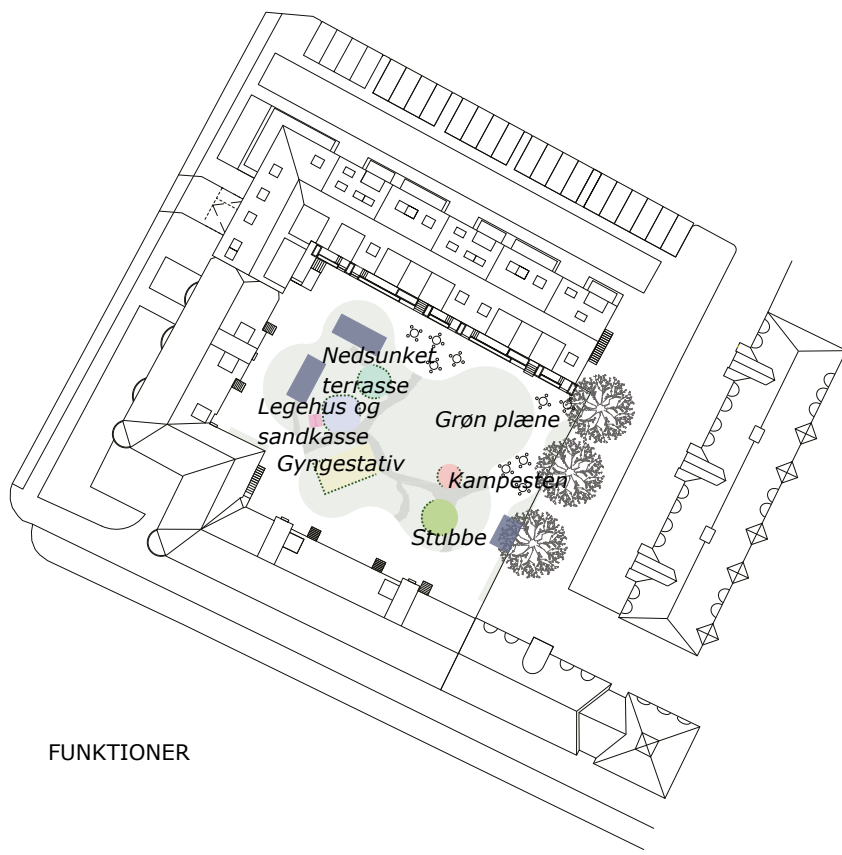


BEPLANTNING

- Store træer: askbladet løn, papirkløen og hjertetræ
- Flerstammet træer: bærmispel, kirsebærkornel, troldnød, syren og sommerfuglebush
- Græsser: linjegræs, kæmperejgræs, hirse og zebragræs
- Stauder: sporebaldrian, lilla hosta, løbehale, hedemynte, asters
- Klatreplante: tobakspibeplante
- Tag: sedumtag

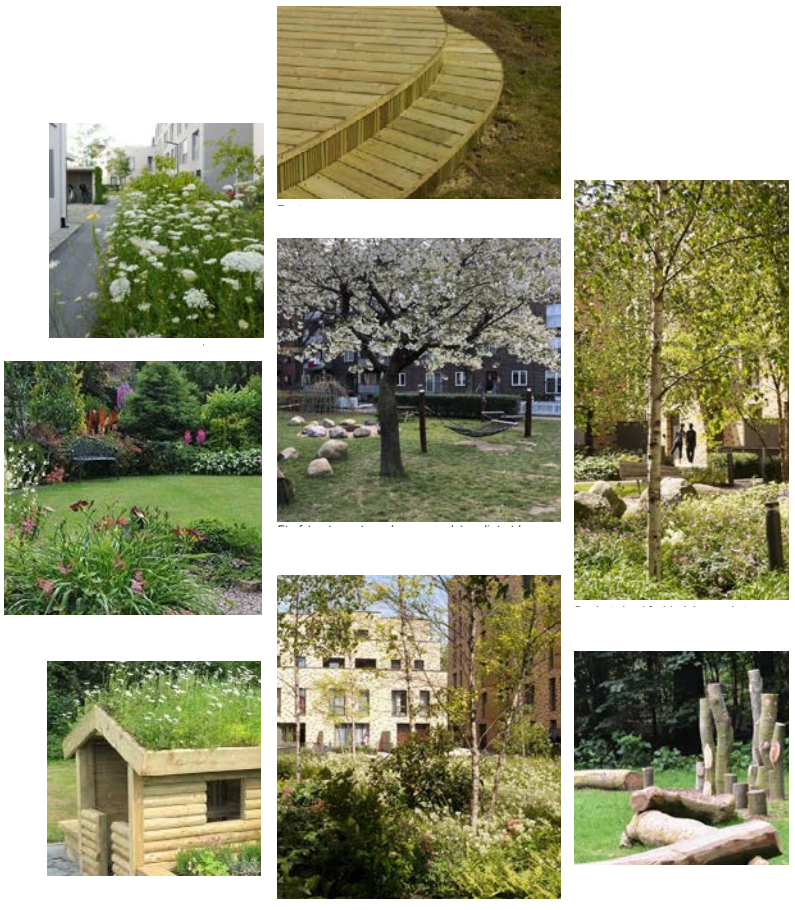
Referencer til fremtidig beplantning i gårdrummet.

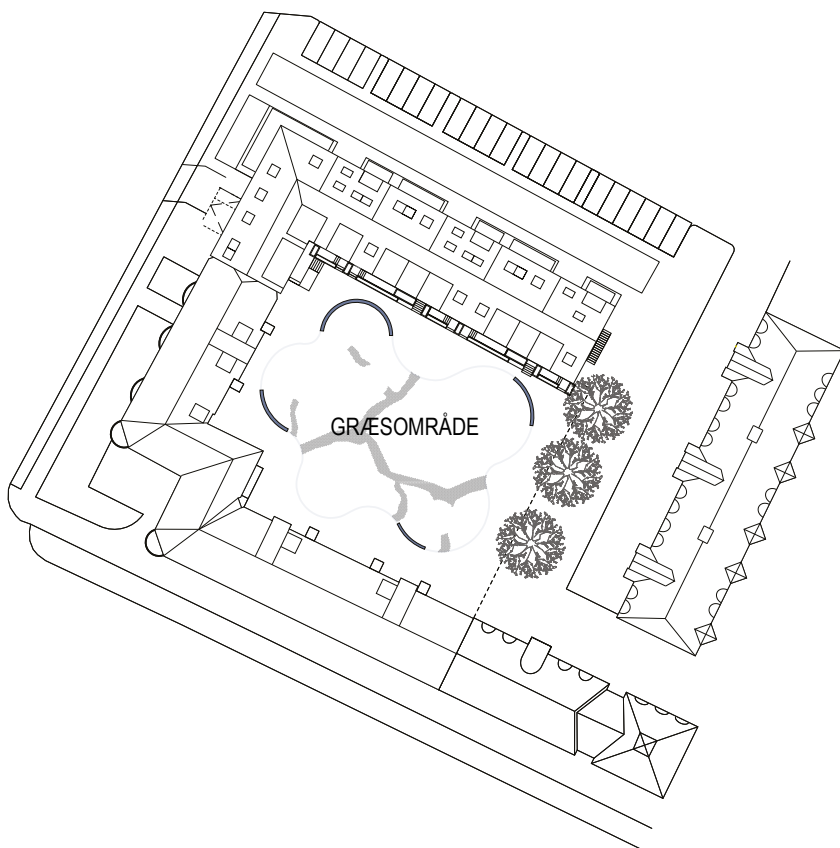




FUNKTIONER

Referencer til fremtidig funktioner i gårdrummet.

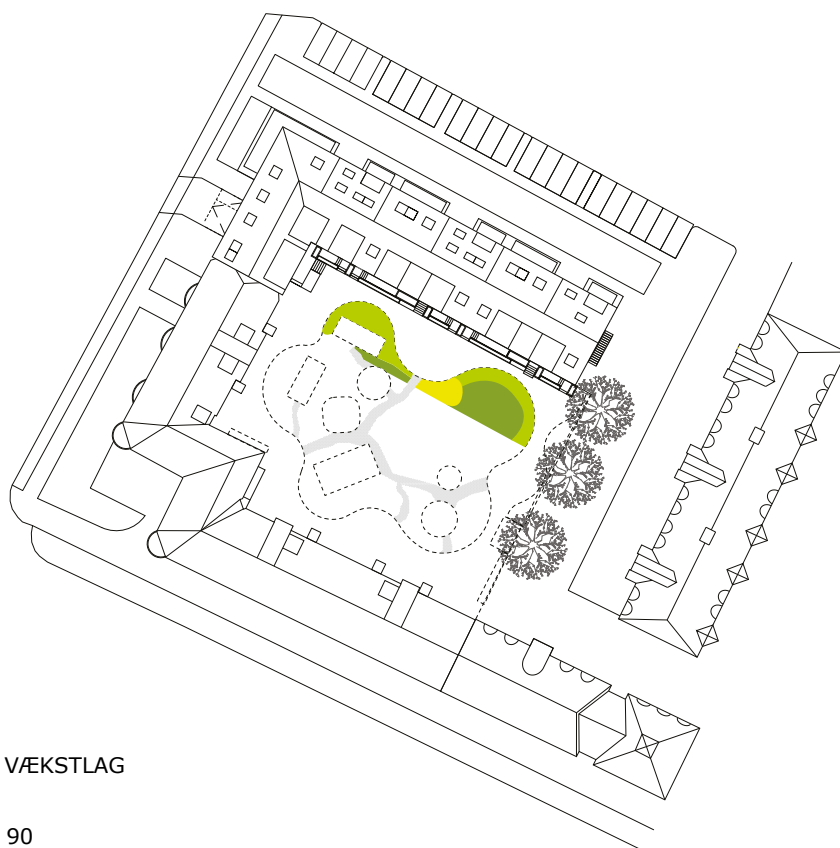




— Bænk med træsæde, se bilag 21
Niveaufri

Arealet mellem græsområde og facader er belagt med klinker, se bilag 21.

KANT OM GRÆSOMRÅDE

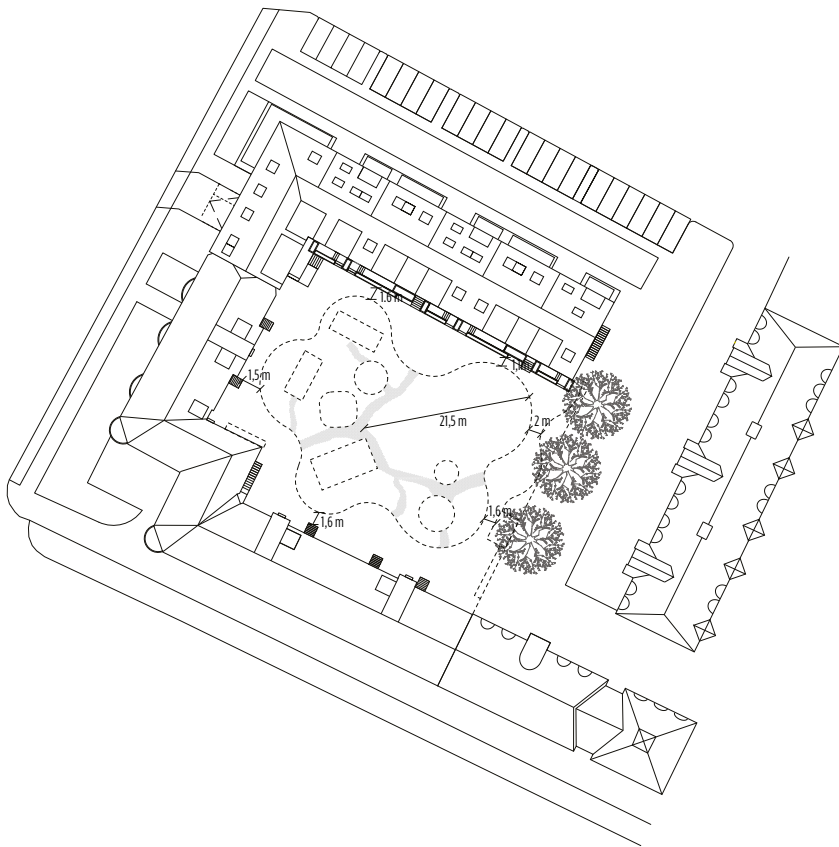


■ 600 mm vækstlag som er nødvendig for vækst ovenpå kælderen

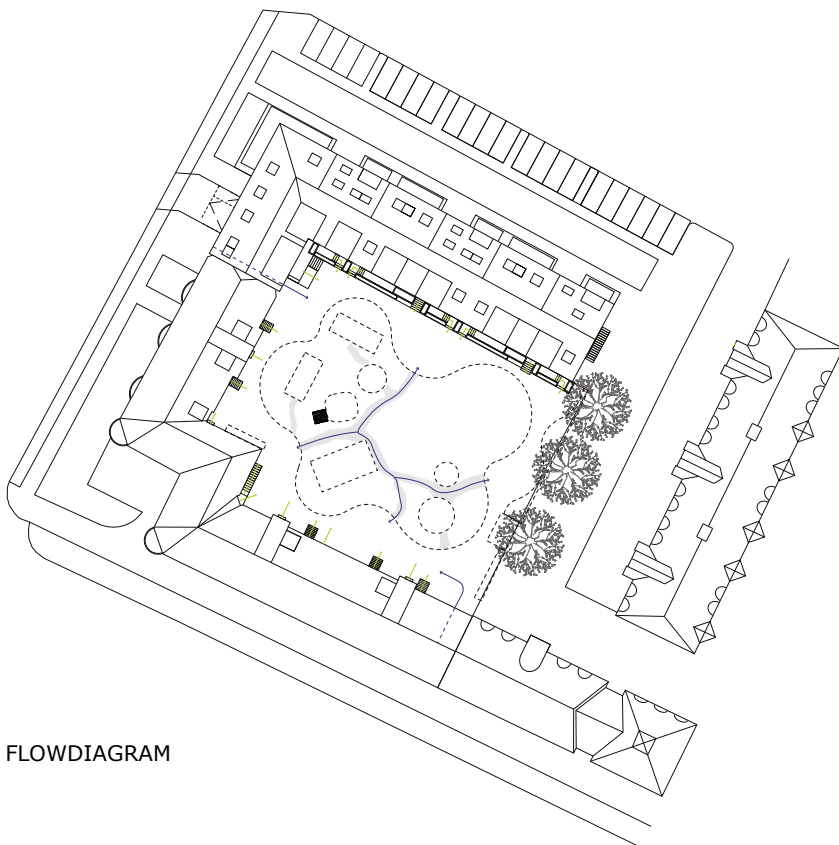
■ 750 mm vækstlag som gør det muligt at plante større buske

■ 1.000 mm vækstlag, som sikrer muligheden for større træer

VÆKSTLAG



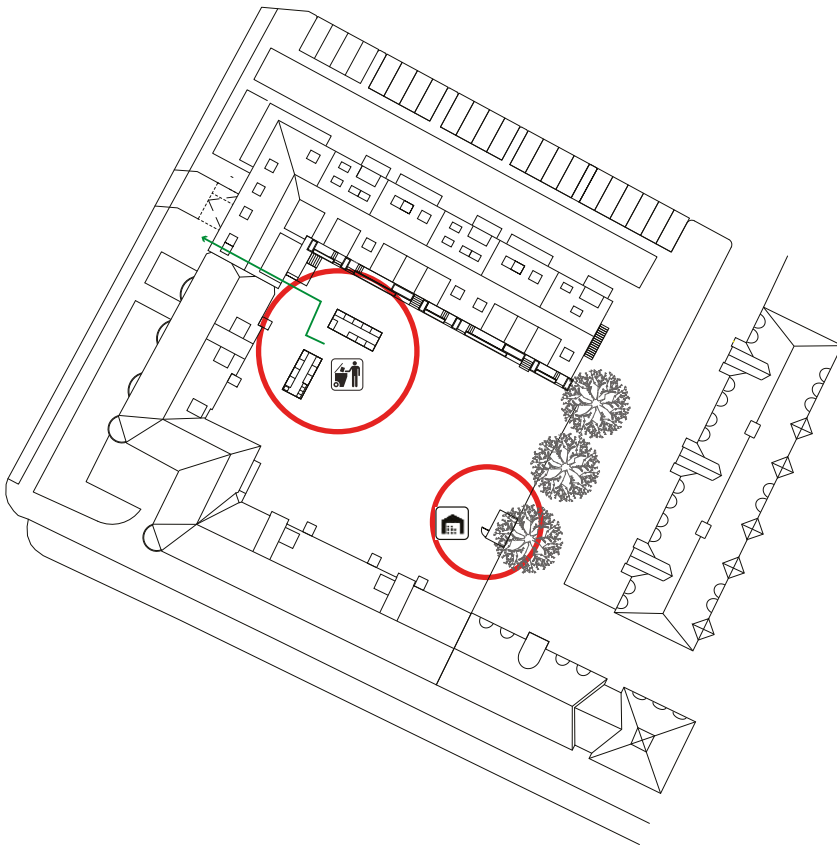
AFSTANDE



FLOWDIAGRAM

Der er 2 indgange til gårdrummet:
 - indgang fra Fuglebakkevej/ vest via en port gennem nye nye bygning.
 - indgang fra den eksisterende port fra Borups Alle

Trin
 Niveaufri



RENOVATION OG DEPOT

Skure i gårdrummet skal udføres med trælameller som facadebeklædning. Lamellerne skal begrønnes, og tagene skal begrønnes med f.eks. sedum.



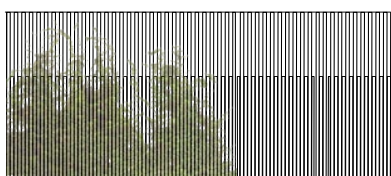
Sedumtag



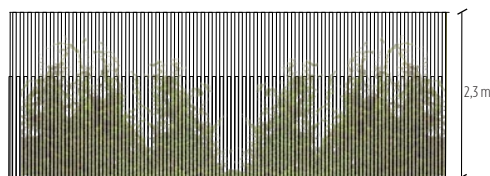
Klatreplante op af skuret



Lameller som facadebeklædning



Facadebeklædning med lameller og begrønning af facaden



BILAG 21 - BELÆGNING GÅRDRUM



Nedsænket brændt teglclinke, som kan aflede vand.



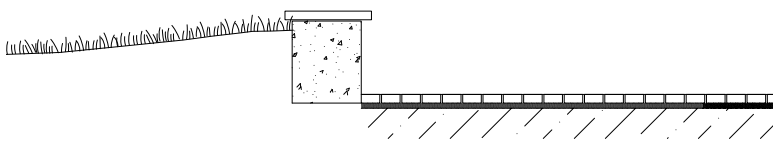
Tegl som kan ligge på forskellige leder og kanter.



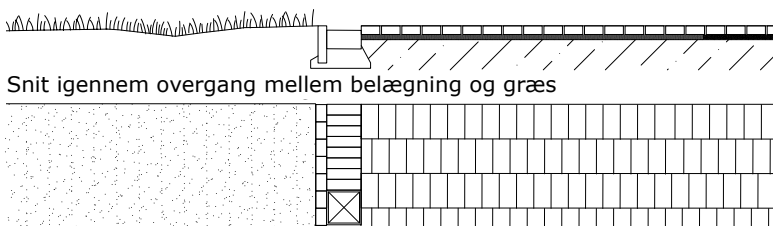
Belægning.



Kombineret bænk og støbt beton.



Snit igennem bænk



Snit igennem overgang mellem belægning og græs

Planudsnit ved overgang mellem belægning og græs

