



Lokalplan nr. 162

for et område til erhverv i Flintholmområdet



Hvad er en lokalplan?

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

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

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel. Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet.

Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
Teknisk Direktorat
Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4101

E-mail: planogmiljoe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk
Februar 2009

Lokalplan nr. 162

for et område til erhverv i Flintholmområdet

INDHOLD

Indledning	5
Lokalplanens baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Projektets udformning og arkitektur.....	6
Lokalplanens indhold	9
Bebyggelsens omfang og placering.....	9
Trafik og parkering	10
Ubebyggede arealer.....	10
Facader og skilte.....	10
Tekniske anlæg	11

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplanen 2007.....	11
Kommuneplanen	11
Lokalplaner.....	12
Bygningsfredning	12
Museumsloven.....	12
Miljøforhold.....	13
Endelige retsvirkninger	14

LOKALPLANEN

Afsnit 1 Formål	15
Afsnit 2 Områdets afgrænsning.....	15
Afsnit 3 Områdets anvendelse.....	15
Afsnit 4 Vej-, sti og parkeringsforhold.....	16
Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering.....	17
Afsnit 6 Bebyggelsens ydre fremtræden	19
Afsnit 7 Ubebyggede arealer	20
Afsnit 8 Varmeforsyning	21
Afsnit 9 Miljøforanstaltninger.....	21
Afsnit 10 Transformestationer og andre forsyningsanlæg	21
Afsnit 11 Grundejerforening.....	21
Afsnit 12 Ophævelse af lokalplan og servitutter	22
Afsnit 13 Lokalplanens retsvirkninger.....	22
Soldiagram	24
Kortbilag nr. 1	25

Indledning

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 162 endeligt, som fastlægger bestemmelser for ny bebyggelse og anvendelse af området til erhverv og offentlige formål.

Området ved Flintholm Station er ved at blive udviklet til en helt ny bydel på Frederiksberg tæt på Metroen og Ringbanen. For området er der udarbejdet en rammelokalplan (Lokalplan 126), der udstikker retningslinierne for den overordnede udvikling af hele Flintholmområdet.

Denne lokalplan er et led i en mere detaljeret planlægning, som erstatter dele af den eksisterende lokalplan 141, og fastlægger retningslinierne for et erhvervsareal i Flintholmområdet.

Lokalplanens baggrund

Frederiksberg Kommune iværksatte i 2001 i samarbejde med DSB S-tog og private interessenter et udviklingssamarbejde for Flintholmområdet, som tidligere blev anvendt til bl.a. kommunalt gas- og elektricitetsværk. Områdets stationsnære beliggenhed gør det velegnet som ramme for omdannelse til en levende, varieret og tæt bydel med både boliger, kontorhverv, butikker og kultur- og serviceanlæg.

For at konkretisere idéerne besluttede kommunalbestyrelsen at få udarbejdet en helhedsplan for området på baggrund af en byrumsanalyse til vurdering af områdets problemer og potentialer. Helhedsplanen udmøntedes i rammelokalplan 126 for Flintholmområdet.

Som led i den videre planlægning udarbejdes lokalplaner løbende for delområderne. Nærværende lokalplan erstatter dele af lokalplan 141, og anvendelsen ændres til udelukkende erhverv og offentlige formål. Lokalplan 141 aflyses inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses af Metroen, boligbebyggelsen Solbjerg Have, en kommende boligbebyggelse mod sydøst, Dirch Passers Alle og et ubebygget areal i retning mod Flintholm station.

Området fremstår idag ubebygget, bortset fra et fredet målerhus, opført i 1895, da området blev anvendt til kommunalt gasværk og en gasregulatorstation i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet.

Ligesom det øvrige Flintholmområde, er lokalplanområdet blevet kortlagt i forhold til forurening og efterfølgende oprenset på de lokaliserede hotspots mv. Der er udarbejdet en selvstændig miljøvurdering for nærværende lokalplan, der indeholder en nærmere gennemgang af forurening og oprensning, der vedrører netop denne del af Flintholmområdet.

Projektets udformning og arkitektur

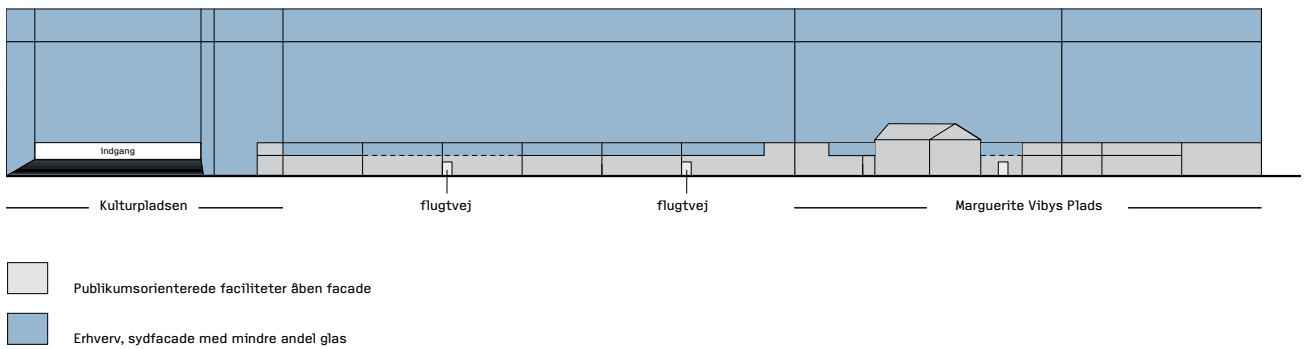
MT Højgaard har i samarbejde med arkitektfirmaet 3XN udarbejdet et projekt til en ny bebyggelse for det areal, der er omfattet af denne lokalplan. Projektet omfatter kontorer, integrerede butikker og mulighed for offentlige formål, bl.a. lægehus. Bebyggelsen består af en bygning, der med en form som tre slynger danner tre indre atrier. I den østlige del af området anlægges en park, udformet som et terrasseret haveanlæg.

Bebyggelsen har en urban side langs Dirch Passers Allé, Marguerite Vibys Plads og det kommende kulturpladsområde mod vest. Facaden fremstår her med større tyngde, hvorimod facaden mod nord, langs Metroen og mod det offentligt tilgængelige grønne område har lettere facadepartier, dels for at sikre naturlig indirekte lys fra nord til lokalerne og dels for at udnytte udsigten til de grønne arealer. Facaderne udføres med frekvente skift og ændringer i facaderytmen for at få en varieret oplevelse, når man bevæger sig langs bygningen.

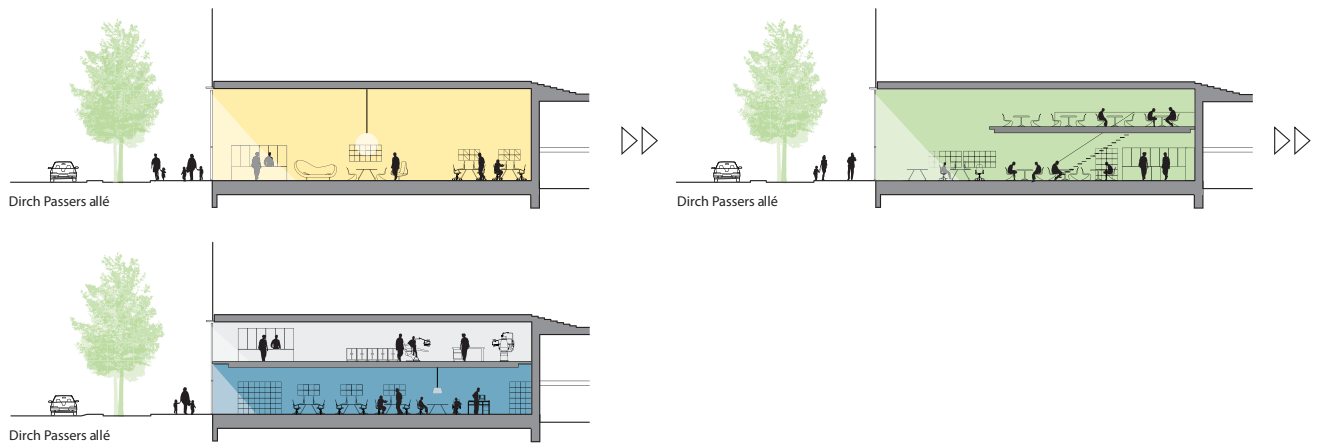
Langs Dirch Passers Allé er bygningens facade varieret ved en veksling mellem vinduespartier og lodrette markeringer i facaden, hvor bygningen visuelt "står på jorden". Facaden accentueres omkring hjørnerne. De åbne glaspartier på bygningens nederste etage sikrer sammenhæng mellem livet i bygningen og livet på gaden langs Dirch Passers Allé og pladserne, med mulighed for indretning af butikker, cafeer og serviceerhverv.



Udsnit af bebyggelsesplan for Flintholm. Ikke målfast tegning



Princip for variation langs facaden



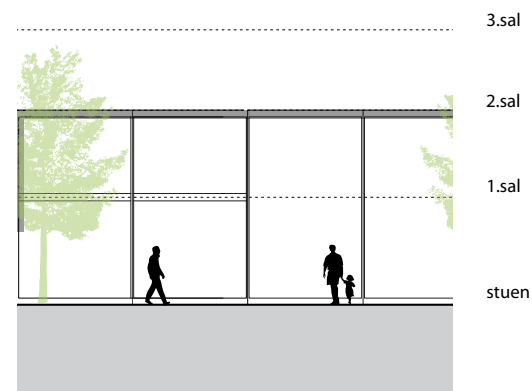
Principskitse af de nederste etagedæk, hvor forskellige anvendelser er illustreret.

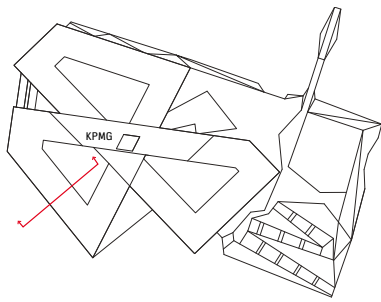
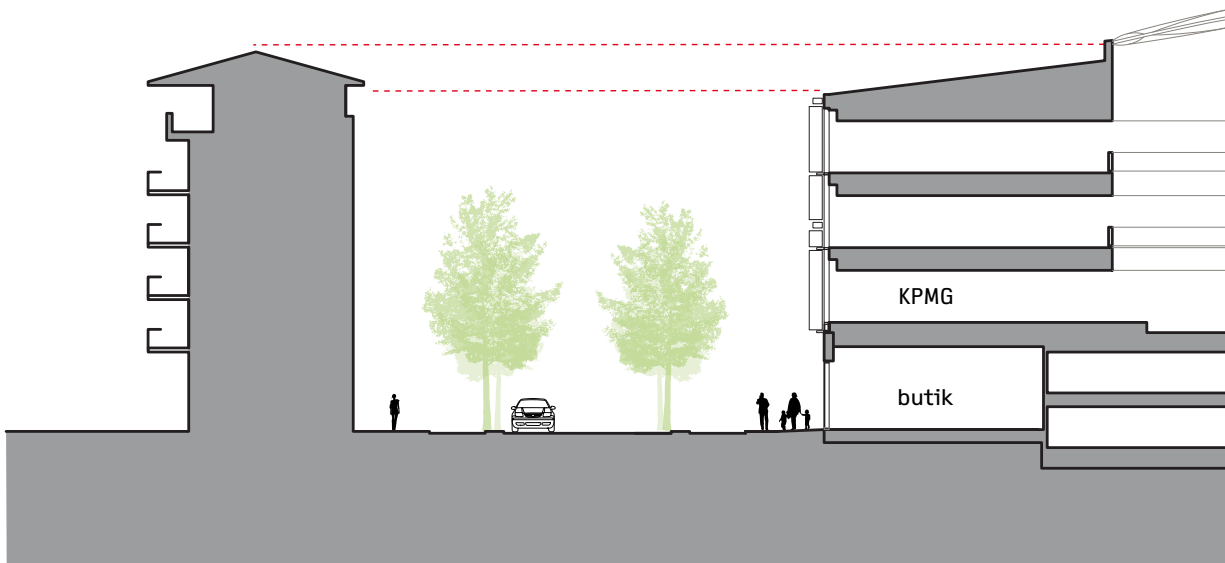
Taget afsluttes tydeligt ved overgang til facaden. Tagfladen udformes i harmoni med omgivelserne og tilpasses den øvrige bebyggelse. Taget udføres i naturmaterialer såsom tegl, naturskifer, glas eller metal, dog ikke galvaniserede jernplader. Områdets skala formidles i et fremtrædende, sammenhængende facadeforløb, hvor gesims og stern/tagkant på den allerede eksisterende bebyggelse på Dirch Passers Allé respekteres.

Bygningerne udføres i øvrigt i naturlige materialer af høj kvalitet som natursten, glas, metal, eller blank, pudset eller malet murværk i lyse nuancer. Dog er galvaniserede jernplader ikke tilladt.

Bygningernes nærareal mod alléen vil udgøre en sammenhængende flade, der understreger alléens bymæssige karakter.

Parkeringen indrettes med P-pladser i en parkeringskonstruktion, der er integreret i bygningen. Gulvet i de indre atrier udgør P-konstruktionens tag.





Principsnit af højden på byggeriet langs Dirch Passers Allé

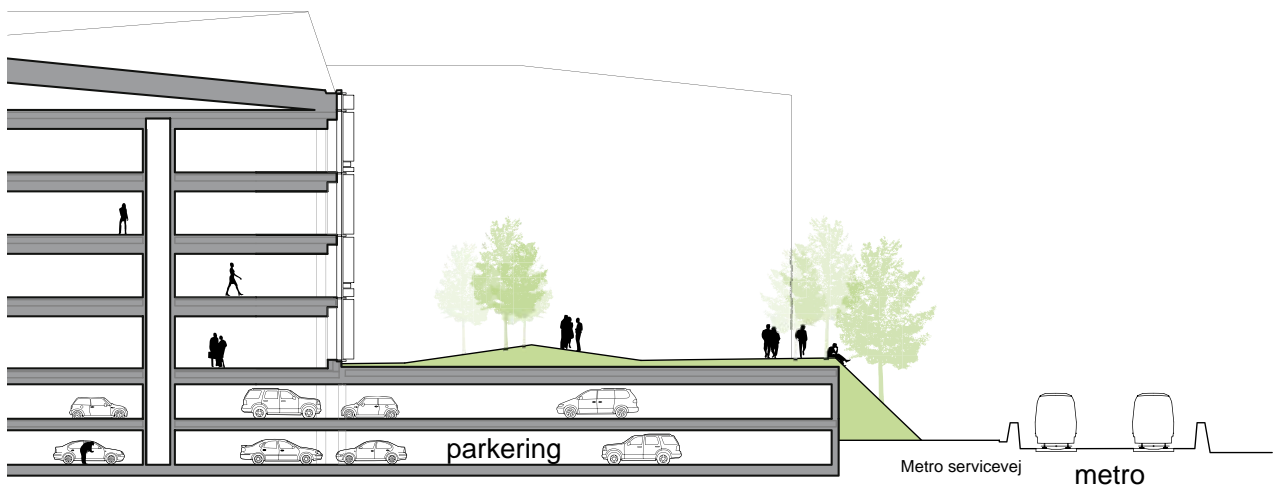
Parkeringskonstruktionen afsluttes mod øst i et offentligt tilgængeligt grønt areal med stor rekreativ værdi for områdets brugere. Langs banen mod nord afsluttes konstruktionen i en beplantet skråning eller en beplantet terrassering. Regnvand opsamles og anvendes til vanding af de grønne arealer.

Byggeriet opføres som lavenergibebyggelse i energiklasse 2.

Der er mulighed for at lave lysåbninger for at give direkte sollys i dele af parkeringskonstruktionen.

Der etableres adgangsvej fra Dirch Passers Allé til parkeringskonstruktionen langs banen.

De fuldt bygningsintegrerede og overdækkede parkeringspladser vil sikre flere grønne og rekreative arealer uden trafik.



Principsnit af parkeringskonstruktionen, bygning og Metro.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål, offentlige formål, opholdsarealer og p-pladser.

Lokalplanområdet udlægges til erhverv i form af kontor- og serviceerhverv, butikker, liberalt erhverv, offentlige formål i form af undervisning og institutioner samt restaurant og caféer. Der kan etableres parkering.

Der åbnes mulighed for at opføre maks. 34.800 m² bruttoetageareal. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 165 inden for hele lokalplanområdet, eksklusiv medregning parkering helt eller delvist under terræn. Der må maks. opføres 23.900 m² kælder og parkering i konstruktion.

Det gælder i øvrigt, at det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 2000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for både dagligvare- og udvalgsvarebutikker højst udgøre 1200 m².

Langs Dirch Passers Allé skal den nederste etage i bebyggelsen benyttes til butikker og særlige publikumsorienterede serviceerhverv samt restaurant og caféer. Dette er for skabe et aktivt byliv. Desuden kan der indrettes adgangsarealer til virksomheder til serviceerhverv på de ovenliggende etager. Stueetagen kan udføres som dobbelthøje rum med evt. førstsal som en delvist indskudt etage. Førstesalen i bebyggelsen langs vejen kan enten benyttes til butik eller kontor- og serviceerhverv.

De øvrige etager må udelukkende benyttes til erhvervsformål og offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og placering

Den ny bebyggelse skal opføres inden for det angivne byggefelt parallelt med Dirch Passers Alle, Marguerite Vibys Plads og placeret i en afstand fra skelgrænsen mod vest som angivet på kortbilag 1.

Bebyggelsen skal placeres ud til vejen for at markere vejforløbet og opnå en allélignende karakter langs Dirch Passers Allé. Ligeledes skal bygningens facade på de to nederste etager følge kanten af Marguerite Vibys Plads, så der opnås en markering af pladsen, hvor det fredede målerhus fremhæves. Således skabes der en sammenhængende urban facade mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads samt afskærmede friarealer.

Bebyggelsen kan opføres i op til 6 etager, hvor helt eller delvist nedgravet parkering ikke medregnes som etage. Den maksimale facadehøjde er 17,70 m ved bygningens sydvestlige del, langs Dirch Passers Allé og langs den vestlige side af Marguerite Vibys Plads. For den øvrige del af bygningens periferi er den maksimale facadehøjde 24 m. Bygningen må intetsteds overskride 27 m.

Terrænet må intetsteds overstige 6,2 m og må maks. hælde 45 grader undtaget mod metroen.

Niveauplanet er 13,80 m.

Trafik og parkering

Der er adgang til lokalplanområdet fra Dirch Passers Allé ved det markerede punkt på kortbilag 1. Der udlægges en fælles adgangsvej i en bredde på min. 5,5 m fra Dirch Passers Allé til parkeringskonstruktionen. Derudover udlægges areal i en bredde på min. 2 m til gående i form af sti og fortov på hver side af kørebanen på samme strækning. Længs Metroen skal kørebanen være min. 5 m bred, og der kan etableres fortov eller gangsti.

Ved den ny bebyggelse i lokalplanområdet skal der etableres:

- 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal erhverv, og
- 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal institutions- og undervisningsbyggeri.

og:

- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til center-, erhvervs-, undervisnings- og institutionsformål.

Herudover skal der inden for nærværende lokalplanområde etableres 99 parkeringspladser for den kommende bebyggelse syd herfor.

Der er mulighed for at etablere op til 649 p-pladser i alt og krav om, at al parkering etableres i kælder eller P-konstruktion, som skal placeres som vist på kortbilag 1. Der er mulighed for at udveksling af ledig parkeringskapacitet med et kommende kulturhus.

Interne stiforbindelser skal forbindes til kommunens overordnede stinet. Gang- og cykelstier skal udformes efter Frederiksberg Kommunes retningslinier for disse. Mod syd, vest og øst skal gang- og cykelstier afsluttes i niveau med de tilgrænsende ejendomme. Mod nord skal gang- og cykelstien forbindes med en kommende bro over Metroen til cyklister og gående. Derfor skal afslutningen af gang- og cykelstien være forberedt for dette.

Ubebyggede arealer

I forbindelse med ny bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 10% af bruttoetagearealet for erhverv. For børneinstitutioner skal opholdsarealet dog udgøre mindst 100% af etagearealet. For erhverv kan altaner og tagterrasser på minimum 2,5 m² indgå i beregningen af opholdsarealet. De ubebyggede arealer skal anlægges terrænmæssigt med opholds- og legearealer samt beplantning med græs, buske og træer.

Facader og skilte

Udformning af skilte skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelser i øvrigt, jf. kommunens vejledende skilte- og facadepejce.

Der må ikke opsættes billboards.

Gavludsmykninger/ -malerier og stilladsreklamer må ikke finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet skal sikres et areal til etablering af nødvendige anlæg til forsyning inden for lokalplanområdet.

Tilslutning til kollektiv varmforsyning er en betingelse for ibrugtagning af nybyggeri, medmindre byggeriet opføres som lavenergibebyggelse.

I den østlige del af lokalplanområdet findes der gasledninger og regulatorstationer, som skal bevares. Disse er indtegnet på kortbilag 1.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Fingerplan 2007

Flintholmområdet har med sin beliggenhed ved Metroen, Ringbanen, Frederiksundbanen og flere buslinjer foruden beliggenheden ved Ring II en høj trafikalt tilgængelighed.

I landsplandirektivet "Fingerplan 2007" er anført, at planlægningen i det indre storbyområde skal sikre, at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner bl.a. sker med hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.

Det skal endvideres sikres, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmonstre har intensiv karakter, placeres inden for stationsnære områder (1.000 m cirkelslag fra station) og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder (600 m gangafstand fra stationer). Det skal ligeledes sikres, at stationsnære områder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

I Fingerplanen er Flintholm station udpeget som knudepunktsstation - og ved knudepunktsstationer skal tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorervherv.

Kommuneplanen

I Kommuneplan 2004 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.C.2, som fastlægger området til stationsnært centerområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 150. For at denne lokalplan bliver i overensstemmelse med kommuneplanen, vedtages Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2004, som udskiller lokalplanområdet til et selvstændigt rammeområde, 3.C.3, hvor den maksimale bebyggelsesprocent er 165.

Detailhandel

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområde ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg. Lokalplanområdet er omfattet af centerområdet for Flintholm.

I den gældende rammelokalplan 126 er der reserveret 12.000 m² bruttoetageareal til butiksareal i hele centerområdet ved Flintholm.

Efter Kommuneplan 2004 kan der herudover for centerområdet ved Flintholm planlægges for yderligere 12.000 m² til nybyggeri og om-

dannelse af eksisterende bebyggelse til butikformål. Heraf er allerede reserveret 2.000 m² til butikformål i lokalplan 141. Af disse udnyttes kun ca. 1.000 m² inden for området syd herfor, mens de resterende 1.000 m² + yderligere 1.000 m² nyt reserveret butiksareal indgår i nærværende lokalplan. Der resterer herefter 9.000 m² butiksareal til kommende reservationer i centerområdet ved Flintholm.

Med vedtagelse af Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2004, vil lokalplanen være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af lokalplan 141, der fastlægger området delvist til boligformål. Lokalplan 141 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Bygningsfredning

Målerhuset fra det tidligere gasværk er fredet og må ikke nedrives, ombygges eller tilbygges uden tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Målerhuset indgår i bebyggelsesplanen som samlingspunkt for den kommende bebyggelse i lokalplanområdet. Anvendelsen fastlægges til publikumsorienteret serviceerhverv eller offentlige formål, således at der er mulighed for et aktivt brug af bygningen i fremtiden.

I lokalplanområdet er der i øvrigt ikke udpeget bevaringsværdige bygninger og træer.

Museumsloven

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



Perspektiv af Målerhusets sammenspil med det kommende byggeri

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

Miljøforhold

Miljøvurdering

I forbindelse med nærværende lokalplan er der udarbejdet og offentliggjort en miljøvurdering af den forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004).

Den gennemførte miljøvurdering kan fås ved henvendelse til Borgerservicecentret, Frederiksberg Kommune.

Miljørigtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt at byggeriet gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Kommunen har derfor udarbejdet ”Vejledning i miljørigtigt byggeri” (udgivet 2007), som bygherren opfordres til at anvende ved byggeriet.

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse. Det skal være lavenergibygningsklasse 2, hvilket betyder, at energirammen er 25 % mindre end bygningsreglementets standardenergiramme for nybebyggelse. Energirammen omfatter bygningens samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning, jf. i øvrigt bygningsreglementet.

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

Lokalplanområdet er omfattet af Frederiksberg Kommunens ”Vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder”. Lokalplanområdet er desuden omfattet af Kommunens Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde.

Caféer, restaurationer

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens ”Forskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restaurationer”.

Støj

Lokalplanområdet grænser op til Metroen mod nord og til Dirch Passers Alle mod syd.

I forbindelse med Metroen er der tinglyst en servitut på de tilgrænsende ejendomme med et højdegrænseplan inden for hvilket, der ikke må bebygges. Byggefelterne i nærværende lokalplan overholder denne byggegrænse. Området vil ikke blive belastet af støj fra Metroen.

Med et fuldt udbygget Flintholmområde forventes der en årsdøgntrafik på op til 3000-3500 på Dirch Passers Allé. Dette vurderes at afstedkomme et støjniveau på ca. 63 dB(L_{den}) ved facaden.

Det vejledende støjniveau er 58 dB(L_{den}) for institutioner og 63 dB(L_{den}) for liberale erhverv (kontorer mv.). Derfor er der optaget bestemmelser i lokalplanen om støjskærmende foranstaltninger.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Det vil sige, at der i forbindelse med jordbundsundersøgelser er konstateret forurening på ejendommen. Det fremgår af miljøvurderingen, hvordan jordforureningen er håndteret og ejendommene herefter må anvendes. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejdet henvises derfor til miljøvurderingen, der dækker nærværende område.

Grundvand

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. Vandforsyningslovens bestemmelser.

Affald

Der skal i forbindelse med indretningen af ejendommens arealer afsættes den nødvendige plads til affaldsinventaret. Inventaret skal placeres, således funktion såvel som æstetik tilgodeses mest muligt.

Endelige 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 m.v., der er indeholdt i planen.

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

Lokalplan nr. 162

for et område til erhverv i Flintholmområdet

BESTEMMELSER

I henhold til bekendtgørelse af lov om planlægning, lovebekendtgørelse nr. 1027 af 20.10.2008 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

Afsnit 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre den fortsatte udbygning af Flintholmområdet til en attraktiv og levende bydel,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til kontor- og serviceerhverv, detailhandel og offentlige formål (undervisning og institutioner), samt
- at etablere en sikker trafikbetjening, og
- at skabe attraktive opholdsarealer for brugerne, der kan indgå i en sammenhæng med de grønne arealer og de øvrige ejendomme på naboarealerne.

Afsnit 2 Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdeltede ejerlejligheder: del af 7b og del af 8e, samt del af baneareal "S", alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 23.07.2008 udstykkes og opdeles fra disse.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1.

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af kontor- og serviceerhverv, liberalt erhverv, detailhandel, offentlige formål (undervisning og institutioner) samt restaurant og café, opholdsarealer og p-pladser.

Langs Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads skal den nederste etage i bebyggelsen langs vejen benyttes til detailhandel, restaurant og café samt særlige publikumsorienterede service- og liberale erhverv og lignende, der kan fremme oplevelsen af et levende og variret butiksstrøg eller adgangsarealer til overliggende kontor- og serviceerhverv, herunder lægehus mv.

Førstesalen langs vejen kan desuden benyttes til kontor-, service- og liberale erhverv.

Ovenliggende etager må udelukkende benyttes til kontor-, service- og liberale erhverv samt offentlige formål (undervisning og institutioner).

Målerhuset kan anvendes til offentlige formål eller publikumsorienterede erhverv.

Forarealer mellem bygninger og henholdsvis Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads kan anvendes til cykelparkering eller udeservering uden faste anlæg. Cykelparkering skal holdes 2 m. fra facaden.

3.2

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 2000 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarebutikker højst udgøre 1200 m² og for udvalgsvarebutikker højst 1200 m². ¹⁾

3.3

Ubebyggede arealer må kun benyttes til offentligt tilgængeligt grønt område og til adgangsareal.

3.4

Kældre må kun benyttes til parkering, lager samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens drift.

Afsnit 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Området trafikbetjenes fra Dirch Passers Allé med tilkørsel til parkeringskælder fra den fælles adgangsvej (A), som angivet på kortbilag 1.

Der skal udlægges en adgangsvejen ved (A) i en bredde på kørebanen på min. 5,5 m og med en bredde på fortov på min. 2 m på hver side af kørebanen. Langs Metroen skal kørebanen min. være 5 m bred Der kan etableres fortov eller sti.

Vejen (A) skal give adgang til parkeringskonstruktion inden for lokalplanområdet langs Metroen og til området vest for lokalplanområdet.

4.2

Der skal anlægges offentligt tilgængelige gang- og cykelstier i princippet som angivet på kortbilag 1 med forbindelse til kommunens overordnede stinet og udføres i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes retningslinier for disse med hensyn til bredde, belægning, belysning, hældning mv.

1) Ved bruttoetageareal til butikformål efter planlovens §11 a, pkt. 3 forstås samtlige arealer til butikformål. Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes. Arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum kan fraregnes, dog maksimalt i alt 200 m². (Planlovens § 5).

Mod syd, vest og øst skal gang- og cykelstier afsluttes i niveau med de tilgrænsende ejendomme. Mod nord skal afslutningen af gang- og cykelstien være forberedt for den kommende bro over Metroen til cyklister og gående, således at gældende retningslinier i forhold til tilgængelighed overholdes, herunder rampehældninger.

4.3

Der skal anlægges:

- 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² bruttoetageareal til erhverv, og
 - 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² bruttoetageareal til institutions- og undervisningsbyggeri,
- og:
- 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m² bruttoetageareal til center-, erhvervs-, undervisnings- og institutionsformål.

Herudover skal der anlægges 99 bilparkeringspladser til den syd for beliggende bebyggelse (matr.nr. 8v).

Al parkering skal etableres i kælder eller P-konstruktion. P-konstruktionen kan udføres i maks. 2 etager eller som parkering under terræn inden for samme byggefelt. Der kan i alt etableres op til 649 bilparkeringspladser.

Eventuelle parkeringspladser anlagt langs Dirch Passers Allé kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

4.4

Den indvendige udformning af konstruktionen skal virke imødekomende og overskuelig ved hjælp af åbne konstruktioner i lyse farver og god belysning.

Afsnit 5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1

I området kan opføres maks. 34.800 m² etageareal, heraf reserveres 1.300 m² etageareal til butikker. Det svarer til en bebyggelsesprocent på 165 inden for lokalplanområdet som helhed, eksklusiv medregning parkering helt eller delvist under terræn.

Der fastlægges et niveauplan i kote 13,80 m.

Der må i området opføres maks. 2.000 m² etageareal butikker.

Der må i området maks. opføres 13.100 m² kælder. Kælderarealer defineres om areal, hvor loftet er mindre end 1,25 m over niveauplan.

Der må i området maks. etableres 10.800 m² parkeringsareal i konstruktion over kælderniveau.

Der må i området ikke opføres udhuse, skure, overdækket cykelparkering, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser og lignede bygninger.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 1.

Renovationsanlæg, varegårde til butikker ol. skal integreres i bygningskroppen.

5.3

Ny bebyggelse skal placeres i en afstand på:

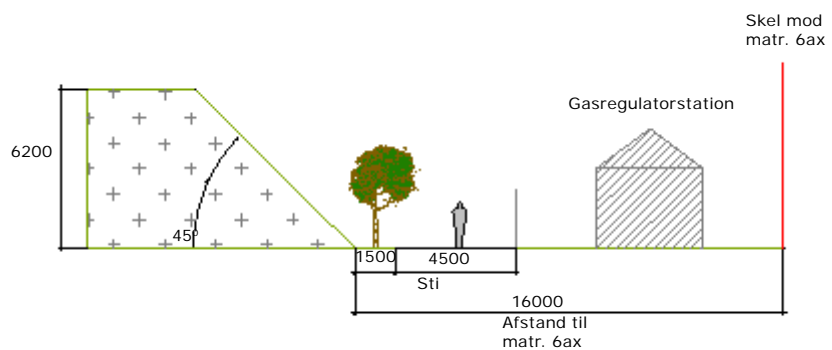
- 3,5 m fra skelgrænse mod Dirch Passers Allé.

Ny bebyggelse kan opføres i højst 6 etager og placeres inden for byggefeltet i en afstand af mindst:

- 9 m fra lokalplanområdets vestlige afgrænsning,
- 48 m fra lokalplanområdets østlige afgrænsning ved Solbjerg Have, og
- 7,5 m fra lokalplanområdets afgrænsning mod matr.nr. 8v.

Herudover kan der etableres parkering i 2 etager helt eller delvist under terræn i en afstand af mindst 12 m fra lokalplanområdets østlige afgrænsning mod Solbjerg Have.

Terrænet, herunder parkering helt eller delvist under terræn, mod øst må ikke forhøjes i en afstand af 16 m. fra østlig skel, matr. 6ax, og terrænet må maks. hælde 45 grader målt fra vandret undtaget mod metroen. Terrænet må intetsteds overstige 6,2 m. målt fra kote 13,80 m..



Princip for afstande til Solbjerg Have, stiens bredde og terrænets udformning

Kælderarealer må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over fastlagt niveauplan.

Bebyggelsen mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads kan udføres med stueetage i dobbelt højde med mulighed for et indskudt etagedæk, tilbagetrukket fra gadefacaden.

Facadens højde langs den sydvestlige del af bebyggelsen, Dirch Passers Allé; og den vestlige side af Marguerite Vibys Plads må ikke overstige 17,70 m., som vist på kortbilag 1. Den maksimale facadehøjde langs bebyggelsens øvrige periferi må ikke overstige 24 m. Bebyggelsen må på intet sted overstige 27 m. Alle bygningshøjder måles fra kote 13,80 m. Gesimshøjden skal tilpasses det øvrige byggeri i området.

6.1

Bygningernes materialer, udformning, farver og øvrige ydre fremtræden skal være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter.

6.2

Udvendige bygningssider skal opføres med facader i naturmaterialer som natursten, glas, metal (dog ikke galvaniserede jernplader) eller blank, pudset eller malet murværk i lyse nuancer.

Bebyggelse skal forsynes med base enten i afvigende materiale eller i samme materiale i mørke nuancer.

Mod allé og pladser skal facadeforløbet varieres med lodrette opdelinger og variationer i vinduesproportionering. Facaden skal accentueres omkring hjørnerne.

Butiks- og erhvervsfacader skal fremstå åbne ud mod allé og pladser, således at der på gadeplan sikres visuel kontakt mellem udendørs forarealer og stueetagens publikumsorienterede rum. Vinduesglas i stueetagen må ikke være blændede, matterede eller med gitter.

Vinduesglas må ikke fremstå farvede. Altanværn skal udføres i mur, glas eller metal.

Mindre bygningsdele og trappetårne kan udføres i andre materialer.

6.3

Taget skal afsluttes tydeligt ved overgang til facade. Tagfladen skal udformes i harmoni med omgivelser og tilpasses den øvrige bebyggelse.

Tagmaterialer skal være tegl, naturskifer, glas eller metal (dog ikke galvaniserede jernplader), der efter patinering ikke medfører generende reflekser. Synlige tagrender, nedløbsrør mv. skal udføres i zink.

6.4

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk og skal følge kommunens skilte- og facade-pjece.

6.5

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

6.6

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt disse ikke har stødende eller provokerende indhold. Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.7

Hver selvstændig bygning må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lign.

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

6.8

Målerhuset fra det tidligere gasværk er fredet og må ikke nedrives, ombygges eller tilbygges uden Kulturarvsstyrelsens særlige tilladelse hertil.

Afsnit 7 Ubebyggede arealer

7.1

Der skal udlægges opholds- og legearealer på mindst:

- 10 % af bruttoetagearealet til erhvervsformål, og
- 100 % af bruttoetagearealet til daginstitution for børn og unge.

Altaner og tagterrasser på min. 2,5 m² kan indgå i beregningen af opholdsarealer for erhverv.

Der skal udlægges areal til offentligt tilgængeligt grønt areal.

7.2

Det ubebyggede areal øst for bygningen, oven på parkerings-konstruktionen, skal beplantes og bearbejdes, så rekreative formål tilgodeses, og der sikres et offentligt tilgængeligt grønt areal af høj kvalitet med græs, buske og træer.

P-konstruktionen skal mod nord afsluttes med en beplantet skråning eller beplantet terrassering af tilsvarende karakter.

Åbne lysindtag til p-anlægget skal sikres med værn eller på anden måde udformes sikkert.

7.3

Forarealet mellem bygningerne og Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads skal udføres i niveau med bebyggelsens stueetage og fortovet - og med belægning i sammenhæng med omgivelserne.

Udformningen af de ubebyggede arealer skal med befæstelse, beplantning, møblering, belysning mv. ske efter en samlet plan.

Der må ikke opføres hegn mellem ejendommene. Der kan dog opføres hegn omkring institutionsarealer.

7.4

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en eventuel institutions friareal helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

7.5

Beplantning skal indgå harmonisk i bebyggelsen. En væsentlig del af beplantningen skal bestå af træer og planter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark, og som sikrer naturoplevelser gennem blomstring, bærsætning og løvfald - og udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr.

Afsnit 8 Varmeforsyning

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan, medmindre bygningerne opføres som lavenergibebyggelse.

Afsnit 9 Miljøforanstaltninger

9.1

Støj

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj fra Metroen, veje og p-anlæg.

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, så støjbelastningen ikke overstiger $58 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for institutioner og $63 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for kontorer og liberale erhverv. Det indendørs støjniveau må ikke overstige $33 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for institutioner og $38 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for kontorer. Støjniveauet med åbne vinduer ikke overstige $46 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for institutioner og $51 \text{ dB}(L_{\text{den}})$ for kontorer, jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 (2007).

9.2

Lavenergibebyggelse

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse klasse 2, hvor samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling, varmt brugsvand og eventuel belysning pr. m^2 opvarmet etageareal ikke overstiger $70 \text{ kWh}/\text{m}^2$ pr. år tillagt 1600 kWh pr. år divideret med det opvarmede etageareal, jf. i øvrigt bygningsreglementets energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger (erhvervsbyggeri).

Afsnit 10 Transformestationer og andre forsyningsanlæg

10.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning søges tilpasset områdets karakter eller efter aftale med forsyningsvæsen eller relevante myndighed placeres i konstruktion.

10.2

Gasledninger og regulatorstationer som er vist på kortbilag 1 skal bevares. Det skal sikres, at Frederiksberg Forsyning har mulighed for adgang til anlæggene.

Afsnit 11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening for området med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området samt evt. naboejendomme.

11.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af færdsels- og parkeringsarealer samt fælles opholdsarealer i et omfang efter nærmere aftale med Frederiksberg Kommune. Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

11.4

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

11.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer her i skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Afsnit 12 Ophævelse af lokalplan og servitutter

12.1

Lokalplan nr. 141 bliver ophævet for de af nærværende lokalplan omfattede del af matr. nr. 7b, del af matr. nr. 8e og del af baneareal "S" med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan 162.

12.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Afsnit 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser, (jf. planlovens § 18). Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den eksisterende lovlige anvendelse, der vil stride mod planens bestemmelser, skal ophøre.

13.2

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m. fl. med mindre kommunalbestyrelsen skønner at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende, (jf. planlovens §§ 19 og 20).

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 23.02.2009

Jørgen Glenthøj
borgmester

/

Jacob Nordby
teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendomme.

Samtidig begæres herved lokalplan nr. 141, tinglyst den 22. oktober 2007 aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, del af matr. nr. 7b, del af 8e, og del af banearial "S".

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 06.03.2009

Jacob Nordby
teknisk direktør

/

Karl Topsøe-Jensen
chefplanlægger

Retten på Frederiksberg
Indført den 10.03.2009
Lyst under nr. 2888

Soldiagram:

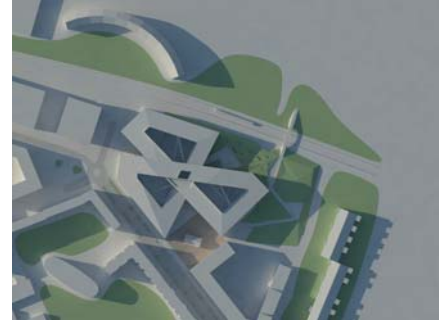
Sommersolhverv



k1. 09



k1. 12

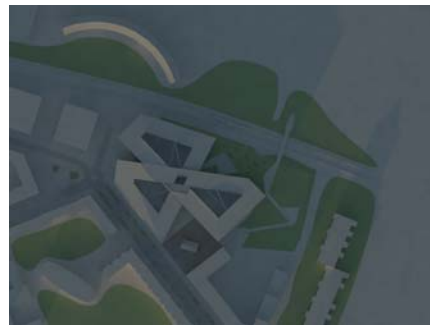


k1. 18

Vintersolhverv

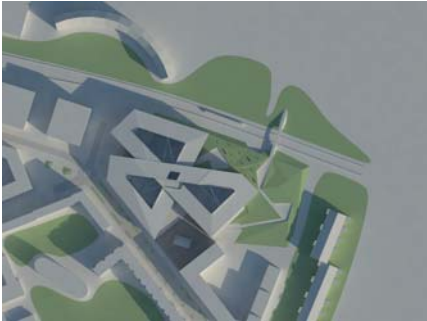


k1. 12



k1. 14

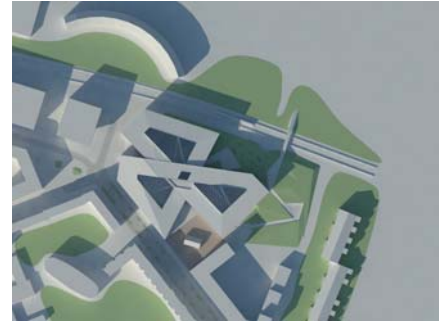
Jævn døgn



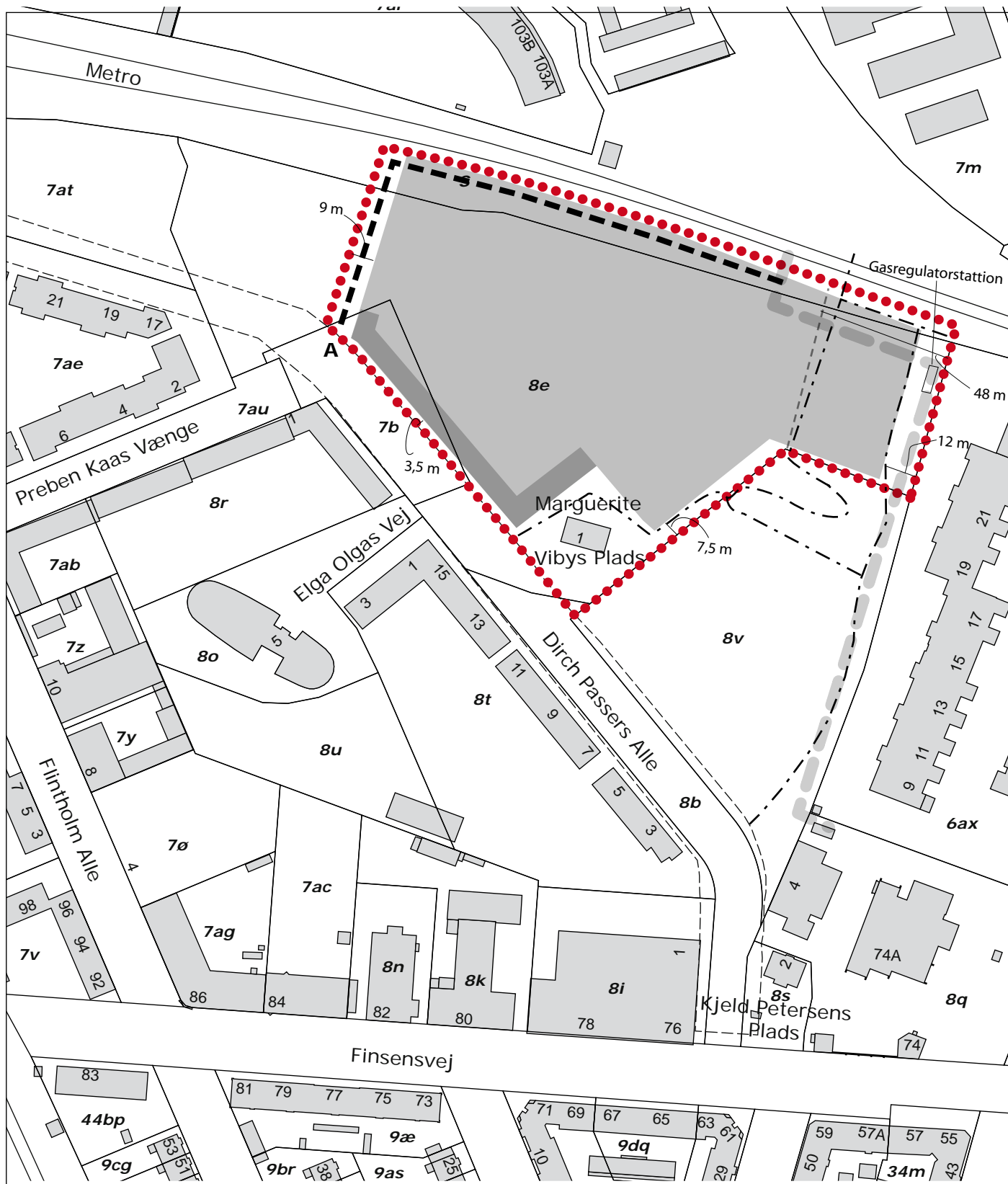
k1. 09



k1. 12



k1. 15



- Grænse for lokalplanen
- A - - - Adgangsvej
- Byggefelt
- Byggefelt med maks. facadehøjde på 17,70 m
- - - Offentligt tilgængelig gang- og cykelsti
- Gasledning

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Teknisk Direktorat - Plan- og Miljøafdelingen

LOKALPLAN nr. 162

Kortbilag nr. 1

Dato 23.01.2009

Mål: 1:2000

