



Lokalplan 207

for udearealer til Magneten på Bernhard Bangs Allé



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
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

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

September 2016

Lokalplan 207 for udearealer til Magneten på Bernhard Bangs Allé

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Baggrund for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område	5
Lokalplanens indhold	6
Klima- og Miljøforhold	8
Forhold til til anden planlægning.....	10
BESTEMMELSER.....	13
Lokalplanens formål.....	13
Områdets afgrænsning	13
Områdets anvendelse	13
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	13
Bebyggelsens omfang og placering.....	14
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	15
Ubebyggede arealer.....	15
Klima- og miljøforhold.....	16
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	16
Grundejerforening.....	16
Ophævelser af lokalplan og servitutter	16
Forudsætninger for ibrugtagning	16
Retsvirkninger	17
Vedtagelse	18
BILAG.....	19

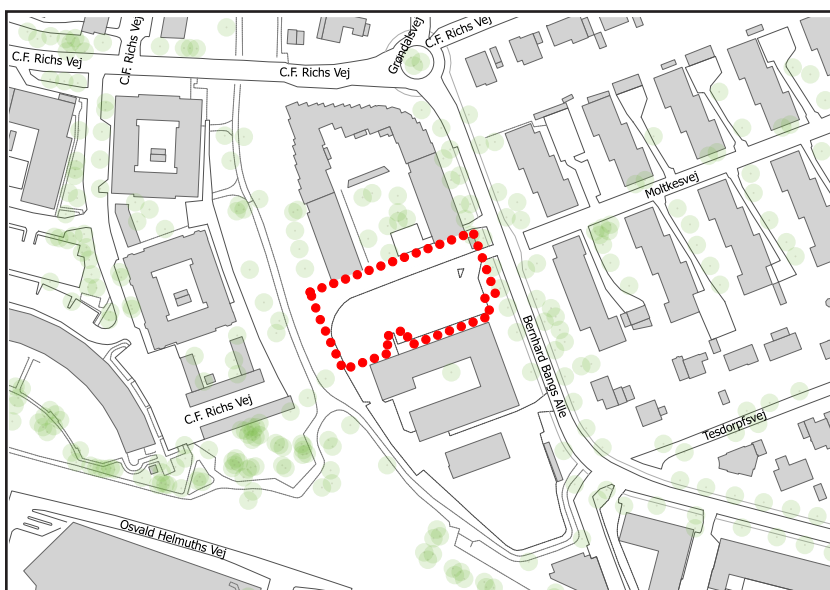
REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 207 endeligt.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

I forbindelse med aktivitetscenteret Magneten ønsker Frederiksberg Kommune at etablere udearealer forbeholdt Magnetens brugere og derudover etablere parkeringspladser på terræn til Magneten og den kommende svømme- og gymnastikhal syd for Magneten.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Frederiksberg Kommune har erhvervet grunden Bernhard Bangs Allé 43-45 (BBA-grunden), og har i en eksisterende bygning på grunden etableret aktivitetscenteret Magneten. Derudover er der ved at blive opført en svømme- og idrætshal på grunden.

Lokalplanområdet benyttes som parkeringsplads og ligger i den nordlige del af BBA-grunden. Området afgrænses mod syd af Magneten og mod nord af en mur og eksisterende boligbyggeri i tre etager. Mod muren er placeret en række garager.

Vest for området ligger Grøndalen, som er anlagt som urban park med fritstående træer og et større, skålformet græsareal med en naturlegeplads. Der er opsat enkelte motions- og legeredskaber langs stien gennem parken. Parkeringspladsen og Grøndalen er adskilt af et forholdsvis tæt grønt hegn.

Adgangen til parkeringspladsen sker fra Bernhard Bangs Allé, der afgrænser området mod øst.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at etablere skærmede udearealer til Magnetens brugere i form af et hævet haveareal og parkeringspladser på terrænen til svømmehallen og idrætshallen syd for Magnetten.

Projektets udformning

Den skærmede have

Haven er et opholdsrum, aktivitetshave og behandlingsrum for brugere på Magnetten. Det grønne og oplevelsen af natur er omdrejningspunktet for en gruppe, der ellers kan have svært ved at færdes i åbne og ubeskyttede udearealer. Den skærmede have etableres i første sals højde på en betondæk-konstruktion over parkeringspladsens vestlige del. Den trækkes væk fra Bernhard Bangs Allé og henvender sig mod Grøndalens grønne struktur mod vest.

Adgang til haven sker via en gangbro fra Magnetens 1. sal. Derudover er der adgang via en trappe direkte fra terrænen. Denne adgang vil være aflåst, da havearealet er forbeholdt Magnetens brugere.

I havens hævede miljø løftes man op fra parkeringspladsen, og kan se ud over trækroneerne fra Grøndalens beplantning.

Den ydre afskærmning defineres af et stålespalier, der skærmer uden at lukke helt af. Afskærmningen monteres, så det dækker for dækkets konstruktion.

Bjælkerne under dækket placeres på tværs af parkeringspladsen, vinkelret på Magnetens facade. Søjlerne der bærer dækket placeres så de fremstår retningsløse som træstammer. Dette understøttes yderligere af enkeltstående træer på parkeringspladsen.

Havens zoner

Haven er opdelt i tre zoner, dyrkningshaven, bålhaven og blomsterhaven.



Eksisterende forhold. Parkeringsplads set fra Bernhard Bangs Allé

Dyrkningshaven bygges op om et væksthus, hvor beboere kan opholde sig i læ og hvor dyrkningsprojekter i forskellige grader kan aktivere brugerne. Et væksthus forlænger sæsonen for brug af haven og vil være et vigtigt omdrejningspunkt for havens daglige brug. Omkring væksthuset etableres højbede og dyrkningsfelter.

Bålhaven er et andet vigtigt omdrejningspunkt i haven. I denne del etableres en skærmet og overdækket bålplads. Der er aktiviteter direkte knyttet til bålet, som f.eks. hugge og stable brænde og lave mad. Beplantningen omkring bålhaven er parkagtig og inviterer til at man indtager den og bevæger sig væk fra havens naturlige sti. Der etableres forskellige aktiviteter som følekasser, balancestubbe og hængekøjer. Herfra har man god udsigt til Grøndalen.

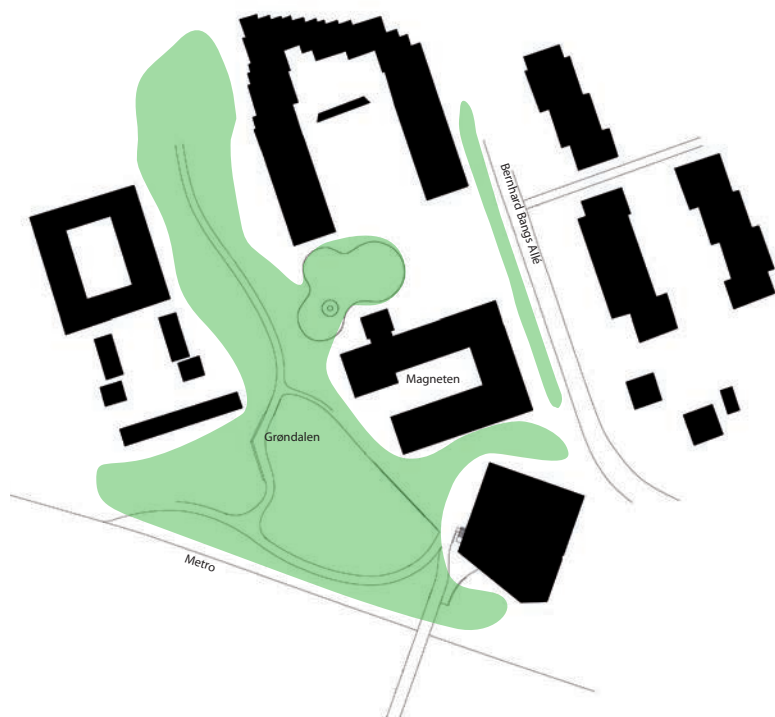
Blomsterhaven har hævede, frodige bede, som man kan færdes mellem. Der plantes tæt og med rig variation af prydblister og træer. Man kan gå tur eller opholde sig alene, få sammen eller i grupper i mange nicher og lommer i forskellig størrelse. Blomsterhaven forandres hele tiden. Farver, dufte og indtryk skifter over hele sæsonen.

Værksted, skur og renovation

Der er behov for skure og værkstedsfaciliter i forbindelse med den skærmede have. De etableres sammen med et affaldsskur i lokalplanområdets nord-østlige hjørne sammen med en eksisterende transformestation. Faciliteterne får et ensartet udtryk og facaderne begrønnes.

Trafik og parkering

Under haven anlægges en parkeringsplads til Magneten og den



Havens sammenhæng med Grøndalens grønne struktur

kommende svømme- og gymnastikhal på Bernhard Bangs Allé. Haven er forbeholdt Magnetens eksisterende brugere, og der anlægges derfor ikke yderligere parkeringspladser som følge af haveanlægget.

Adgang til parkeringspladsen sker fra Bernhard Bangs Allé. Indkørslen flyttes fra områdets nordlige del til den sydlige del.

Fra parkeringspladsen bliver der direkte adgang til Grøndalens stinet.

De eksisterende 26 cykelparkeringspladser bevares.

Skyggevirkninger

Det hævede haveareal er placeret i en maksimal højde af 4,6 meter over terræn. Afskærmningen består af et værn udformet som stålespalier, der tillader lyset at skinne igennem. Det vurderes derfor, at det ikke er nødvendigt at udarbejde skyggediagrammer, da der ikke vil være skyggegener.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

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

Klima- og skybrudshåndtering

Afløbskoefficienten må ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke



Parkeringspladsen og haven set fra øst

overstige 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, udligningsbassin etc.). Spildevand fra parkeringspladsen ledes til kloak.

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. Trafikstøjniveauet fra Bernhard Bangs Allé er på opholdsarealet under den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden). Lokalplanen bevarer den støjbeskyttende mur mod boligbebyggelsen nord for området. Der fastsættes bestemmelser om skærmning af opholdsarealerne med en transparent skærm, såfremt støjen fra selve parkeringspladsen nødvendiggør dette.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1, da der er formodning om jordforurening fra tidligere påfyldningsstandere m.v. Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til ringere grundvandsbeskyttelse. Lokalplanområdet er beliggende ca. 900 meter fra den nærmeste indvinding og er kortlagt på vidensniveau 1 i henhold til lov om forurennet jord pga. mistanke om jordforurening. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter. Området indrettes til parkeringsplads. Alt spildevand ledes til renseanlæg Ly-



Eksempel på stålespalier



Blomsterhaven

netten. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

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

Affald

Det eksisterende affaldsskur på grunden flyttes til lokalplanområdets nordlige hjørne, hvor også værksteds- og skurfaciliteter placeres.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK 1533 af 10. december 2015). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Frederiksbergstrategien

Med opførelsen af det skærmede udeareal til Magnetens brugere understøttes målet om livskvalitet i hverdagen. Frederiksberg vil udvikle og udbygge service og faciliteter til borgere med særlige behov.

Kommuneplan 2013

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 4.C.4 Bernhard Bangs Allé, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, andre offentlige institutioner, idræts- og

kulturaktiviteter og boliger.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 185. Lokalplan 185 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

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

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de byggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Museumsloven

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

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

LOKALPLAN 207

for udearealer til Magneten på Bernhard Bangs Allé

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at muliggøre opførelse af et skærmet udeareal i tilknytning til aktivitetscenteret Magneten
- at muliggøre anlæggelse af parkeringsplads på terræn

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 7m, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 10.02.2016 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

3.1

Området må kun anvendes til haveareal og parkerings- og adgangsbilareal.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

bemærkninger

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Bernhard Bangs Allé, som vist på kortbilag 2.

4.2

Stiadgang til Grøndalen anlægges som vist på kortbilag 2.

4.3

Der skal anlægges 85 parkeringspladser til biler, herunder 6 pladser til handicapparkering som vist på kortbilag 3 og bilag 4.

75 parkeringspladser kræves anlagt, mens de øvrige parkeringspladser udlægges.

4.4

De 26 eksisterende cykelparkeringspladser skal bevares som vist på kortbilag 2.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

5.1

Indenfor byggefelt 1 kan opføres et hævet dæk til en skærmet have som vist på kortbilag 2 og 3 og bilag 5.

Dækket må opføres i en højde af højst 4,1 meter over terræn målt til dækkets overkant.

Ovenpå dækket kan tilføjes op til 50 cm jord.

5.2

Værnet må højst opføres i en højde af 180 cm fra havens terræn.

Dækkets værn placeres udvendigt, så det dækker dækkets konstruktion.

5.3

Der skal anlægges en gangbro fra Magnetens 1. sal til haven, som vist på kortbilag 3 og bilag 5.

5.4

På det hævdede haveareal kan placeres en overdækket bålplads og et væksthuse som vist på kortbilag 3.

Højden på den overdækkede bålplads og væksthuse må højst være 3 meter.

5.5

Der kan opføres støjafskærmning i sammenhæng med værnet.

5.6

Indenfor byggefelt 2 og 3 må opføres værksteds-, skur og affaldsfaciliteter.

Bebyggelse må opføres i højst 1 etage og højst 3 meter.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

6.1

Værn omkring haven skal udføres som stålespalier, og skal fremstå transparent. Værnet skal begrønnes.

6.2

Støjafskærmning skal udføres i transparent materiale.

6.3

Væksthuset skal udføres i glas.

6.4

Den overdækkede bålplads skal udføres i træ.

6.5

Gangbroen kan udføres med faste sider og overdækning i glas.

6.6

Muren langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning skal fremstå pudset i en neutral farve.

6.7

Værksteds-, skur- og affaldshåndteringsfaciliteter skal fremstå ensartet og udføres i træ. Facader skal begrønnes.

Tage skal beklædes med enten tagpap, zink eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

7.1

Den hævdede have skal anlægges som vist på kortbilag 3.

Mindst 60 procent af arealet skal fremstå grønt.

7.3

De ubebyggede arealer skal udformes under hensyntagen til handicappedes færden.

7.4

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, og udføres som en lav belysning, der ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

8.2

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

10.1

Ingen bestemmelser.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 185

11.1

Lokalplan nr. 185 , vedtaget af Frederiksberg kommunalbestyrelse 04.11.2013 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendom, del af matr. nr. 7m.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

12.1

Opholdsareal skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.2

13. Retsvirkninger

bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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 lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

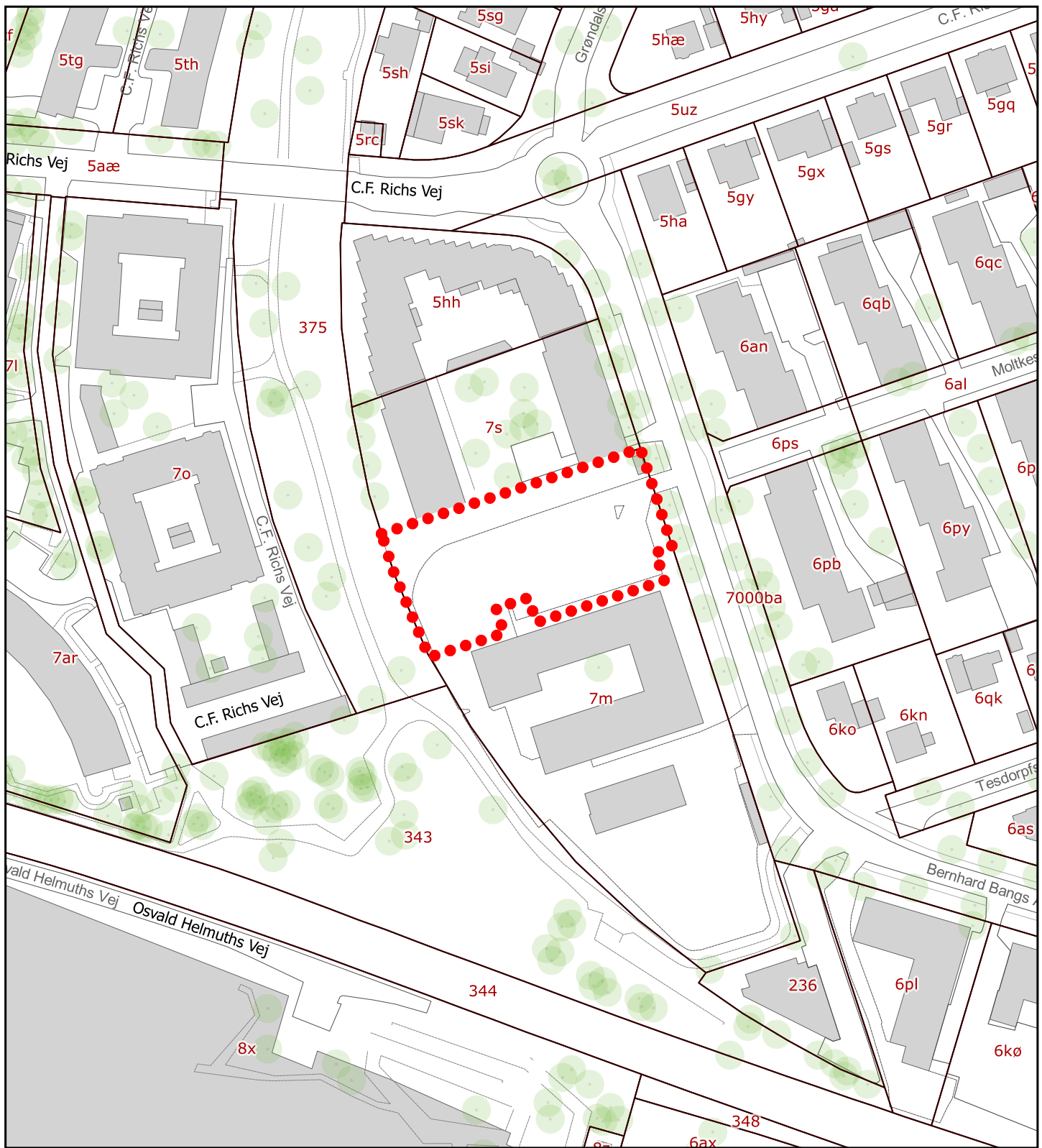
I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den
03.10.2017.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

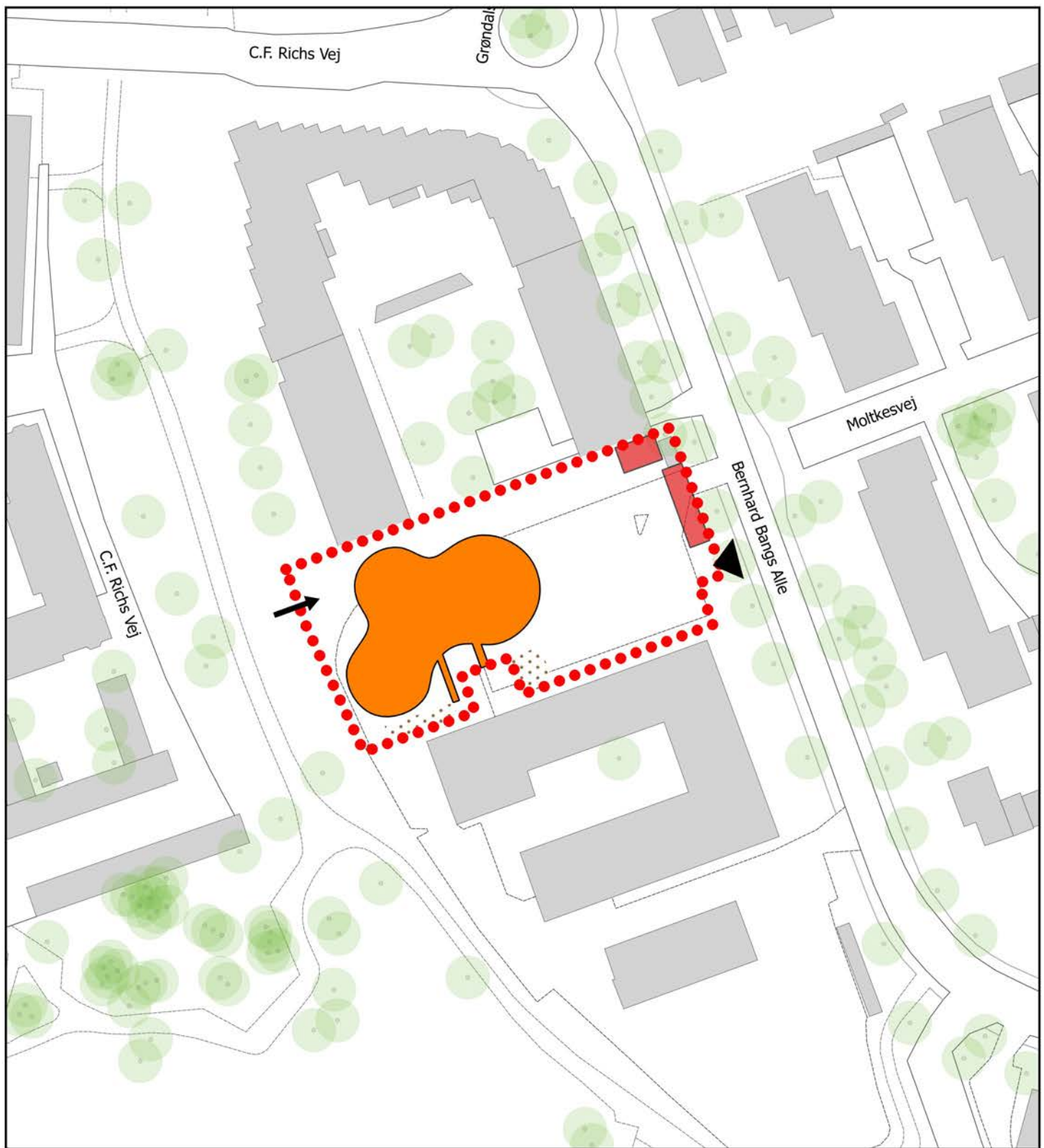


●●●● Lokalplanområde
 — Matrikelgrænse

LOKALPLAN 207

Kortbilag 1

1:1.500



-  Lokalplanområde
-  Byggefelt 1
-  Byggefelt 2 og 3
-  Cykelparkering
-  adgangsveje
-  Stiadgang

FREDERIKSBERG
KOMMUNE

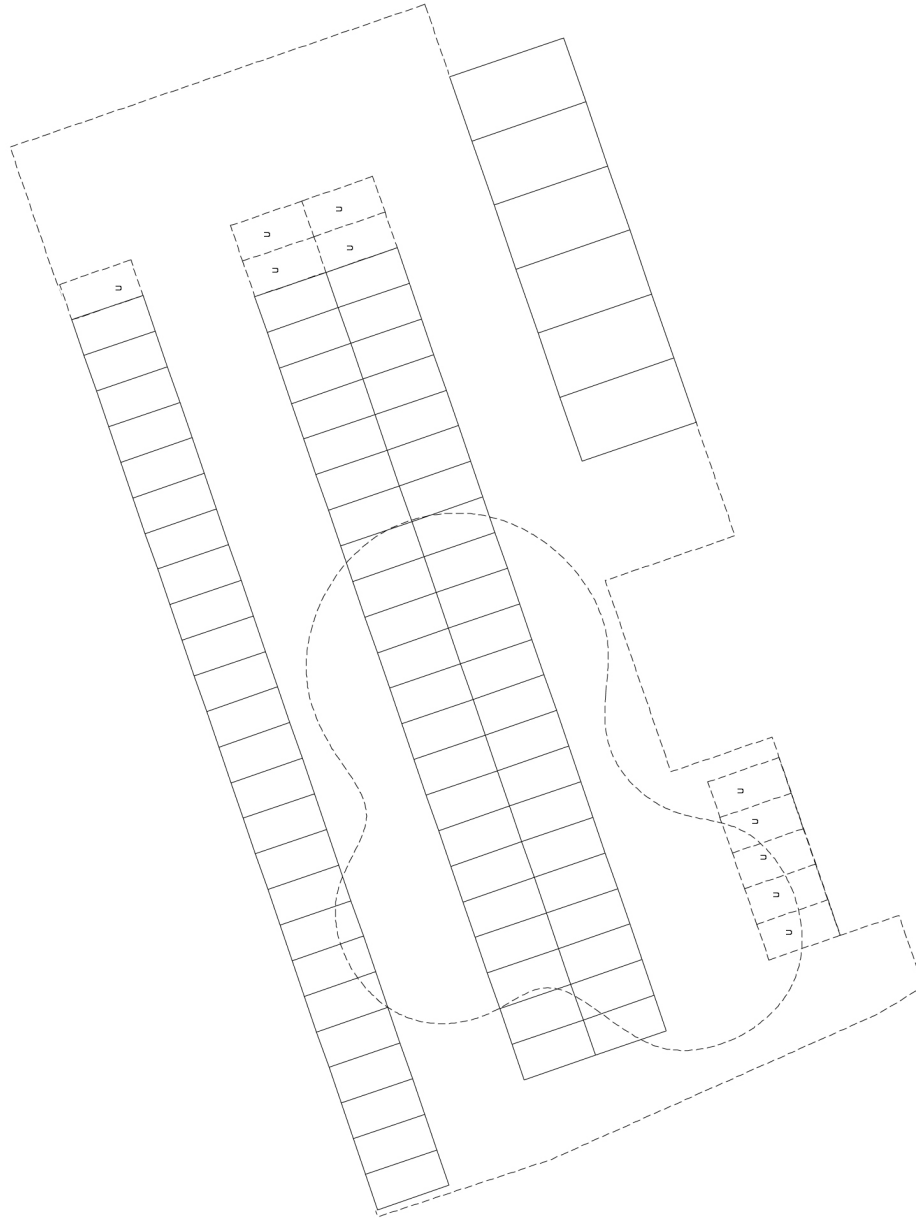


LOKALPLAN 207

Kortbilag 2

1:1.000

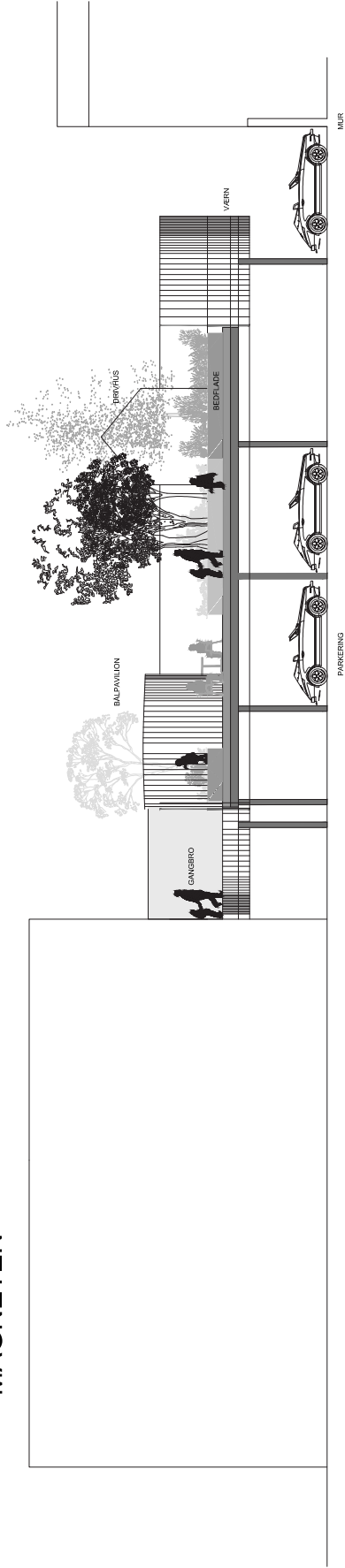
Bilag 4



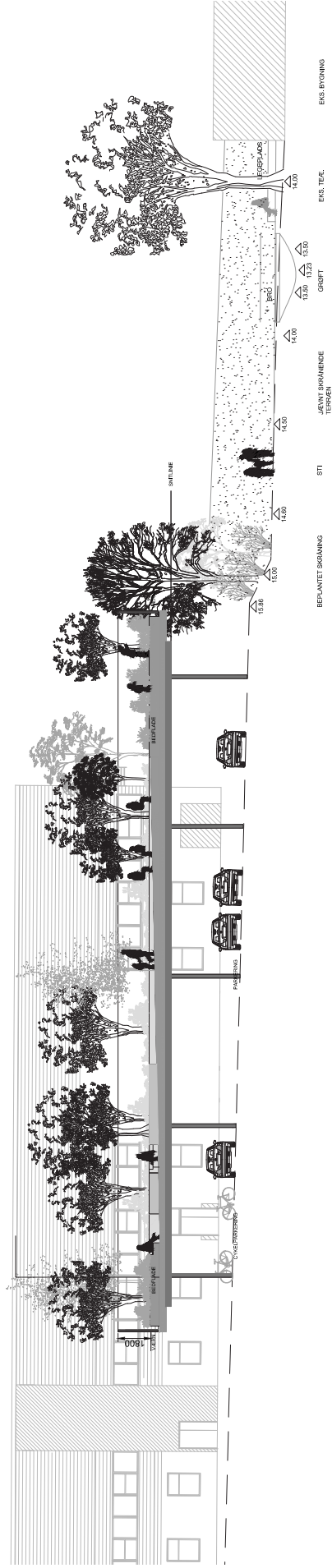
Principskitse af parkeringspladsen

Bilag 5

MAGNETEN



MAGNETEN



GRØNDALEN

