



Lokalplan 246

for boliger på Mariendalsvej 22



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 realisering 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, formål og indhold. Den beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet, og forholdet til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Hvis lokalplanens virkeliggørelse kræver tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, vil det også fremgå af redegørelsen.

Bestemmelsesdelen er den del af planen, der fastsætter bindende bestemmelser for ejendommene inden for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for, at ulovlige forhold lovliggøres.

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

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

Maj 2026

Lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	5
Lokalplanens indhold	8
BESTEMMELSER	37
1. Lokalplanens formål	37
2. Områdets afgrænsning	37
3. Områdets anvendelse	38
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	38
5. Bebyggelsens omfang og placering	38
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	39
7. Ubebyggede arealer	42
8. Klima- og miljøforhold	43
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	44
10. Grundejerforening	44
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter	44
12. Forudsætninger for ibrugtagning	45
13. Retsvirkninger	46
14. Vedtagelse	46
Kortbilag	48
Bilag	50

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 246 for boliger på Mariendalsvej 22 endeligt.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et ønske fra bygherre om at udvikle ejendommen Mariendalsvej 22.

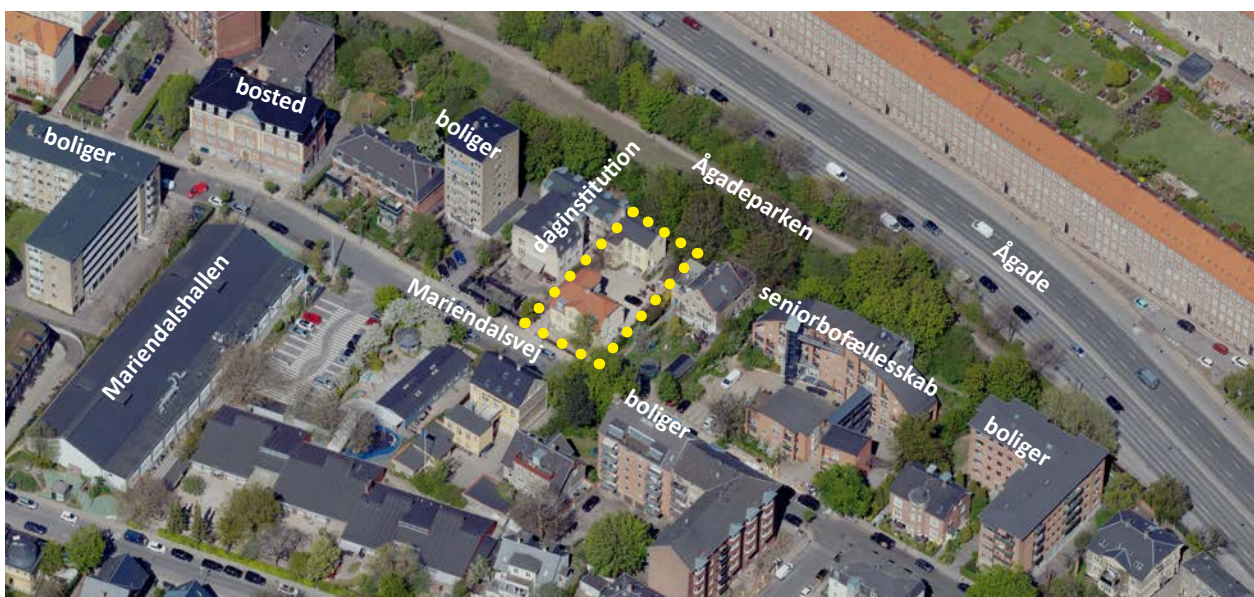
Den eksisterende ejendom består af et forhus (villa) på 1 etage med udnyttet tagetage opført i 1886 og et baghus i 2 etager opført i 1886 samt et udhus fra 2002.

Ejendommen var indtil 2019 ejet af Frederiksberg Kommune og blev benyttet som botilbud for bl.a. stofmisbrugere.

Ejendommen benyttes i dag som privat udlejning i etageboligbebyggelse. Det er bygherres ønske at renovere og lave en tilbygning til baghuset og omdanne baghuset til et enfamilieshus. Projektet indeholder ingen bygningsmæssige ændringer for villaen, hvis anvendelse ligeledes fastsættes som enfamilieshus i lokalplanen. Lokalplanen indeholder desuden bevarende bestemmelser for villaen.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 61 vedtaget 30. maj 1988 med tillæg vedtaget 15. januar 1990. Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder, hvor ejendommen er beliggende i delområde 2. Lokalplanen udlægger området til boligformål, og ny bebyggelse i delområde 2 kræver udarbejde af tillæg til lokalplan 61 eller udarbejdelse af ny lokalplan, hvorfor der udarbejdes ny lokalplan for ejendommen.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Stedets karakter

Lokalplanområdet Mariendalsvej 22 er beliggende øst for Fasanvejslinjen ved den nordøstlige del af kommunegrænsen mod København N og Ågade.

Området er udbygget i perioden 1890-1914 fra Falkoner Allé-linjen til Fasanvej-linjen. Kvarteret er et af de første forsøg på zoneopdelinger af en kvartersbebyggelse: Kvarterets sydlige del omkring Holger Danskes Vej er udbygget med tidstypiske



Nabovillaen på Mariendalsvej 20



*Etageboligejendom på Mariendalsvej 26 og
dagsinstitutionen Harmonien på Mariendalsvej 24*



Seniorbofællesskab på Mariendalsvej 18



Mariendalsvej 17



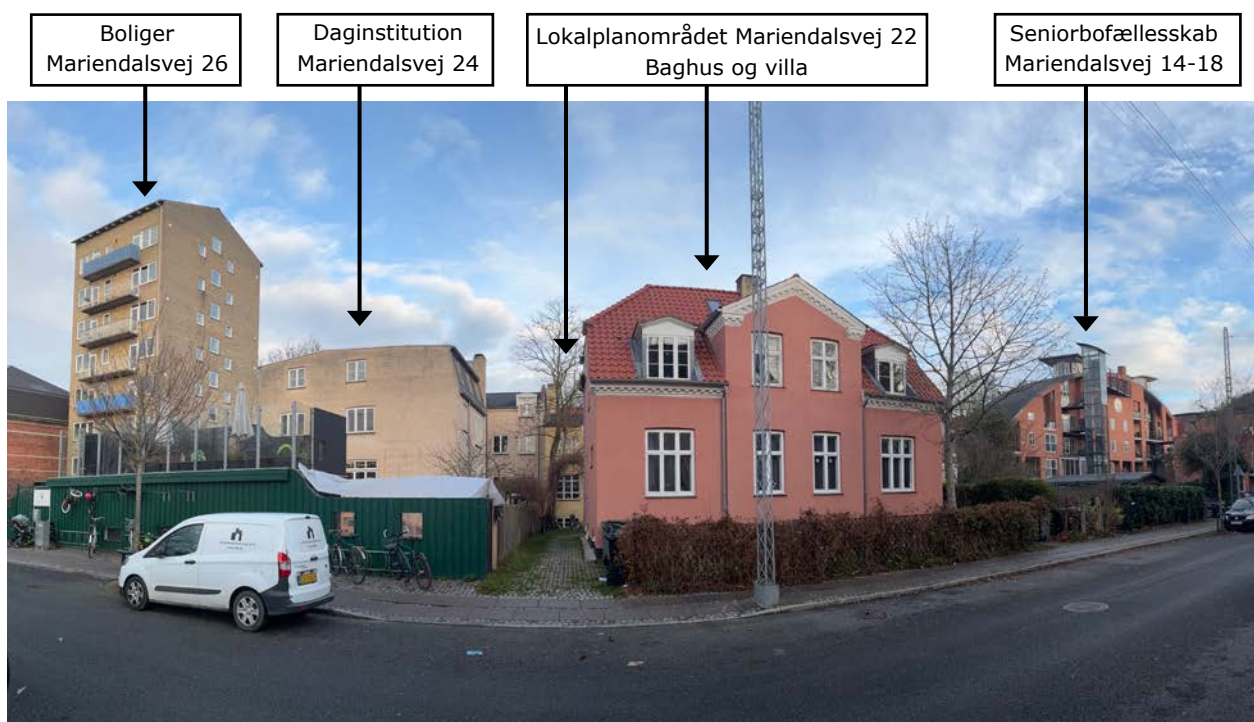
Mariendalsvej 11-13



Mariendalshallen

lejekaserner med små lejligheder svarende til karrébebyggelsen i Svømmehalskvarteret. Kvarterets vestlige del mellem Holger Danskes Vej og Nitvej er et område primært udlagt til industri, og området fra Falkoner Allé og frem til Kronprinsesse Sofies vej, hvor lokalplanområdet ligger, er præget af villabebyggelse.

Området består primært af boligbebyggelse, men der er også en del mindre virksomheder fortrinsvis i baghusene, ligesom der ligger flere institutioner, herunder daginstitutioner og botilbud i kvarteret. Som naboer til lokalplangrunden ligger henholdsvis Børnehuset Harmonien mod nordvest og en gulstensvilla mod sydøst.



Mariendalsvej 14-26



Lokalplangrunden Mariendalsvej 22B - baghuset og robiniatræ - foto fra gården



Projektgrunden Mariendalsvej 22 - villaen mod vejen



Foto af forhusets bagside set fra gårdrummet

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for, at der kan laves en tilbygning til det eksisterende baghus på ejendommen og at dette kan anvendes som enfamilieshus. Tilbygningen skal være af høj arkitektonisk kvalitet og indpasse sig i omgivelserne.

Det er samtidig lokalplanens formål at fastsætte bevarende bestemmelser for forhuset (villaen).

Yderligere skal lokalplanen bidrage til at etablere et nyt grønt gårdrum, fastholde det grønne præg mod Mariendalsvej og sikre gode opholdsarealer skærmet for støj.

Frederiksberg Bystrategi 2024

Projektet understøtter Bystrategiens målsætning om at udvikle og fastholde Frederiksberg som en blandet by med tidssvarende boliger, hvor der er variation og balance i boligtyper og ejerformer.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter. Tilbygningen er bearbejdet så proportioner og detaljering får baghuset til at indpasse sig i det eksisterende baghus, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk og baghus-karakter.

Frederiksbergstrategiens arbejdsprincipper om at bidrage til at opfylde FNs verdensmål om at skabe løsninger sammen, om at opnå flere mål på en gang og arbejde sammen som én organisation, er anvendt i denne lokalplan.

Projektets udformning

Hovedgreb

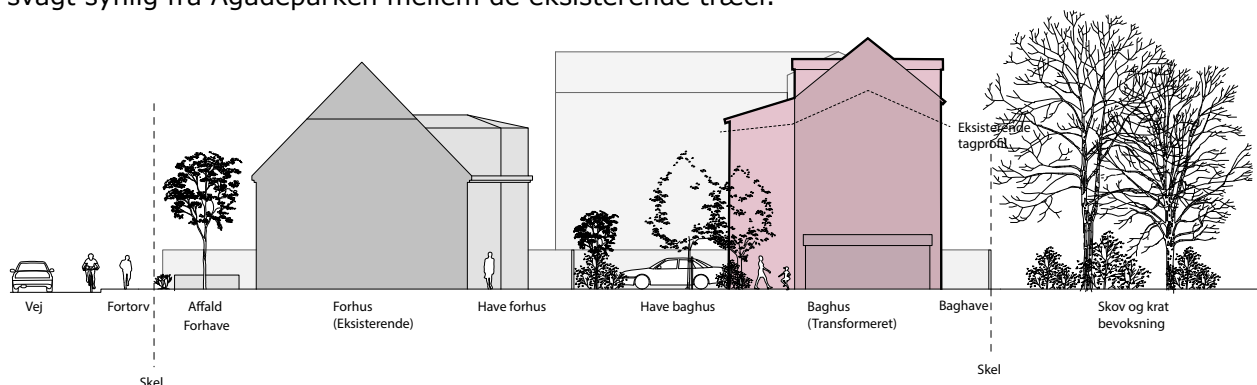
Forhuset udpeges som bevaringsværdigt og bevares som det er i dag.

Baghuset tilbygges og transformeres til en ny villa, hvor tag og gavl på baghuset fjernes, mens eksisterende fundamenter, kælder, ydervægge og etagedæk anvendes i det fremtidige projekt. Tilbygningen forlænger huset mod sydvest og skærmer projektgrunden mod Ågade, hvilket bidrager til forbedrede støjforhold i området og på ejendommens udearealer. Huset forhøjes og der etableres en ekstra etage på hele grundplanen. Med tilbygningen bliver huset 306 m². Indvendigt indrettes huset som en enfamiliebolig med tilhørende værelser køkken, badeværelser og opholdsrum.

Som typisk for denne bygningstype er arkitekturen i det eksisterende baghus enkel og funktionelt præget. Denne tilgang videreføres i transformationen til villa, hvor detaljer og overflader holdes i en stil, der harmonerer med det eksisterende udtryk.

I sin grundform holdes tilbygningen så enkel som muligt. Der arbejdes med en simpel forlængelse af huset med en afslutning mod skel i form af et mindre skur. På trods af baghusets øgede volumen underordner det sig fortsat forhuset i kraft af den fortsatte baghus-typologi. I en større kontekst indskriver bebyggelsen sig i et område med stor variation i volumen og stil. Højden er tilpasset de nærmeste naboer og indpasser sig derfor i det eksisterende område.

Set fra Mariendalsvej er boligen stort set ikke synlig og vil ikke fremstå som en del af gadebilledet. Ligeledes er bygningen kun svagt synlig fra Ågadeparken mellem de eksisterende træer.



Byrumssnit gennem lokalplanområdet. Stiplede linje ved baghuset viser den eksisterende taghøjde



Før: Eksisterende baghus Mariendalsvej 22B, som bevares. Foto fra gården



Efter: Visualisering af projektet set fra omtrent samme vinkel som foto ovenfor. Baghuset forhøjes og tilbygningen afslutter huset i syd-/vestlig retning og skærmer for støj fra Ågade



Visualisering af baghuset set fra fugleperspektiv fra syd/øst. I taget placeres en indeliggende tagterrasse. Gården omdannes til en klassisk villahave med græsser, plantebede og frugtræer.



Visualisering af bagsiden set fra Ågadeparken

Bygningens arkitektur

Facadeprincip

Facaderne udføres som på det eksisterende hus i puds med enkle detaljer. I stueetagen markeres bunden med en sokkel der viderefører linjen fra den tidligere læsserampe som reference til bygningens historie. Facaden fremhæves med et stort vinduesparti ved ankomsten til baghuset og høje dørpartier mod terrassen. Vinduerne og dørpartier markeres med en lys smal ramme hvilket skaber en nutidig fortolkning af områdets traditionelle facader. Under tag- og gavludhæng udføres gesimsdetaljer, som indpasser byggeriet stilhistorisk. Sokkel og vinduesramme udføres i samme lysere farve end facaden.

Materialer

Facaderne udføres i puds. Overfladen skal være let struktureret med korn, der er ca. 1,5-3 mm. Referencefoto på den efterfølgende side viser eksempler på pudsede overflader med varierende tekstur, der bidrager til et levende facadeudtryk. Facaden kan udføres med ensartet struktur eller med variation mellem gesimsbånd. Overfladerne skal udføres retningsløst og må ikke fremstå glatte eller blanke uden overfladestruktur.

Tagrender udføres som klassiske halvrunde tagrender i mat zink eller stål.

Hoveddør og kælderdoor udføres i et udtryk, der harmonerer med vinduerne. Dørene udføres som lukkede pladedøre og indfarves i samme farve som vinduerne. På tagterrassen etableres foldedør, som af tekniske årsager har bredere profiler. I terrænniveau udføres døre i de store glaspartier mod terrassen i samme profilsystem som vinduerne. Farver på døre og vinduer skal være ens.

Værn udføres i runde stålprofiler. Trappetrin og vanger udføres ligeledes i stål for at fastholde et enkelt og robust udtryk i overensstemmelse med bygningens baghuskarakter.

Farver

Farver til de forskellige elementer anvendes i overensstemmelse med farvetabellen som ses på den efterfølgende side. Farvesætningen baseres på beslægtede nuancer inden for én lodret farvepalette. Der kan arbejdes med røde eller gule toner som flere af områdets øvrige bebyggelser, eller med en grøn farvepalette relateret til den bagvedliggende beplantning. Det tillades at justere nuancerne indenfor den lodrette farvepalette samt at anvende en lysere tone i soklen. Sokkel og vinduesrammer udføres i samme farve.

Vinduer overfladebehandles i overensstemmelse med farvetabellen. Tagvinduer inddækkes i samme farve som taget.

Tag

Tagformen viderefører det eksisterende sadeltag, dog med tilføjelse af hejsekviste som reference til det funktionelle baghus. Hejsekvistene fungerer samtidig som naturlig afslutning på den integrerede tagterrasse. Tagterrassen er indskrevet i tagfladen,

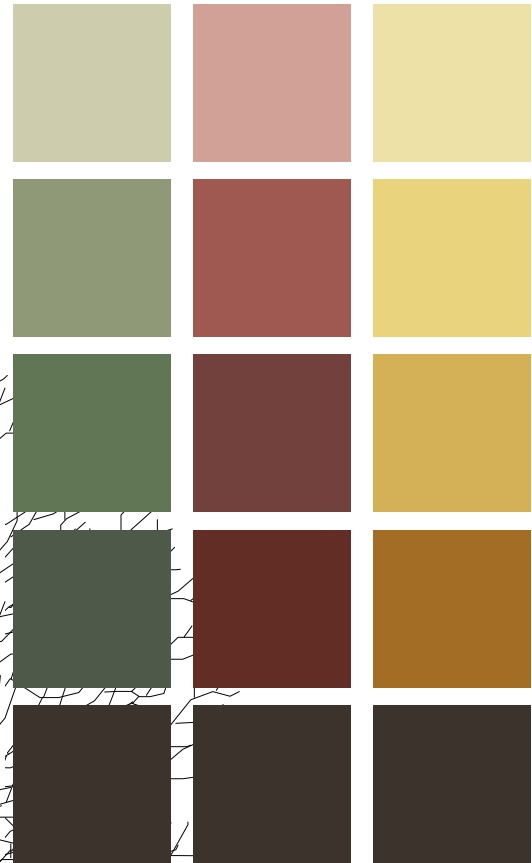
MATERIALER - REFERENCER

Farver, facade og tag



TAG: Mørkegrå ståltag

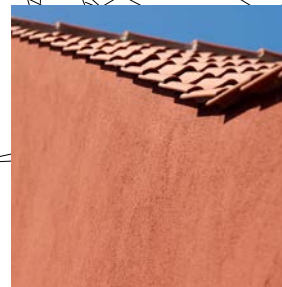
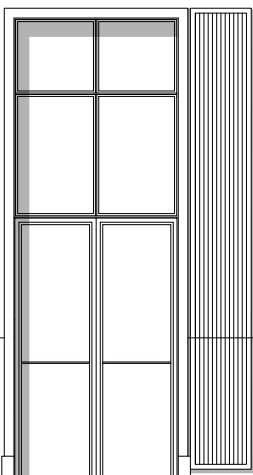
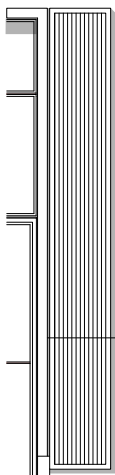
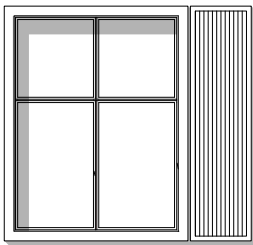
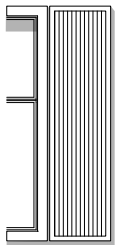
Facade



Detaljer
Værn
Skodder
Vinduer
Døre

Tag

FARVER: Farvesætningen baseres på beslægtede nuancer inden for én lodret palette. Det tillades at justere nuancerne indenfor hver lodrette palette. Under det nederste gesimsbånd er det tilladt at vælge en mørkere nuance end den øvrige facade



FACADE: struktur i puds - overfladerne udføres retningsløst og må ikke fremstå glatte eller blanke uden overfladestruktur

MATERIALER - REFERENCER
Vinduer, trapper og værn



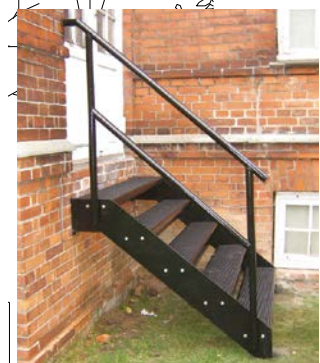
Vinduer



Tagrender



Vinduesdetaljer



Trappe og værn

så bygningen fortsat fremstår med en harmonisk og klassisk tagudformning og i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for tagterrasser på Frederiksberg.

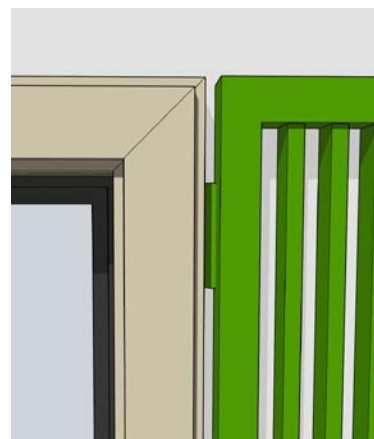
Vinduer

I den eksisterende facade indsættes nye vinduer med udgangspunkt i bygningens oprindelige rytme og proportionering. Vinduerne i tilbygningen fordeles så de flugter horisontalt med vinduerne i den eksisterende bygning. Da tilbygningen og den eksisterende bygning ikke har samme bredde, er vinduer placeret således at afstanden mellem vinduer og rytmen ikke er ens i mellem dem, hvilket er en reference til bygningens oprindelige værksteds karakter.

Vinduerne udføres som alu-vinduer med slanke rammer og sprosser, som reference til ældre industriarkitektur og for at adskille sig fra den klassiske villatype med trævinduer og kraftigere profiler.

Ved ankomsten og i entréen placeres et stort, gennemgående vinduesparti, udført i samme slanke profilsystem som øvrige vinduer. Sammen med de høje vinduer i terrænniveau bidrager dette til bygningens samlede udtryk og balancerer proportionerne mellem de forskellige vinduesstørrelser.

Vinduer og dørpartier indrammes af en smal lys vinduesramme, der sammen med skodderne skaber et fremspring i facaden. Rammen udføres med en reces både indvendigt og udvendigt på 1x1 cm.



Reces i vinduesrammen på 1x1 cm



Visualisering af projektet, ankomsten til baghuset. Det store gennemgående vinduesparti udføres i et slankt profilsystem og placeres i entréen

Trappe og værn

Værn udføres i runde stålprofiler. Trappetrin og -vanger udføres ligeledes i stål.

Skodder

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af skodder som vist på facadeopstalterne. Skodder udføres med lodrette lameller i træ eller alu. Skodder males i samme farve som vinduerne. Nedenfor vises referencer til skodder.

Skodder kan anvendes til indblikssikring, solafskærmning, skjul af lydsluger samt som dekorativt element. Anvendes skodder på en facade, skal hele den pågældende del udføres ensartet. Skodderne er ikke tænkt som total lukning og udføres derfor kun på én side af vinduet. Skodderne skal kunne vinkles 180° og fastgøres i 90° position.



Der anvendes ikke skodder ved vinduerne i stueetagen på forsiden eller de høje vinduespartier på bagsiden. Her placeres fastmonterede elementer, der har samme udtryk som skodderne og som benyttes til klatreplanter.

Gesimsdetaljer

Under tag- og gavludhæng udføres gesimsdetaljer, som indpasser byggeriet stilhistorisk. Detaljerne udføres i samme farve som facaden eller i en lysere tone i overensstemmelse med farvetabellen på side 13.

Skur

Skuret udføres med træbeklædning, malet i henhold til farvetabellen. Beklædningen kan udføres lodret eller vandret. Skurets tag udføres som sedumtag.

Hegn

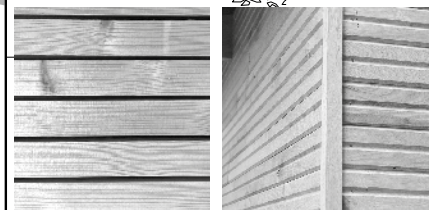
Hegn udføres som træhegn med horisontal opbygning som vist på referencefoto på side 21. Hegnet må males.

Hegn i forhaven mod Mariendalsvej udføres som levende hegn i form af hæk eller espalierhegn med klatreplanter.

MATERIALER - REFERENCER

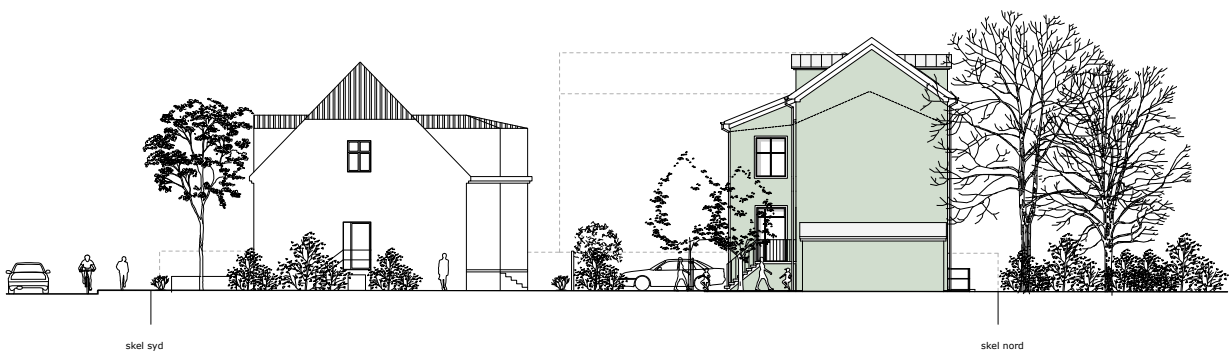
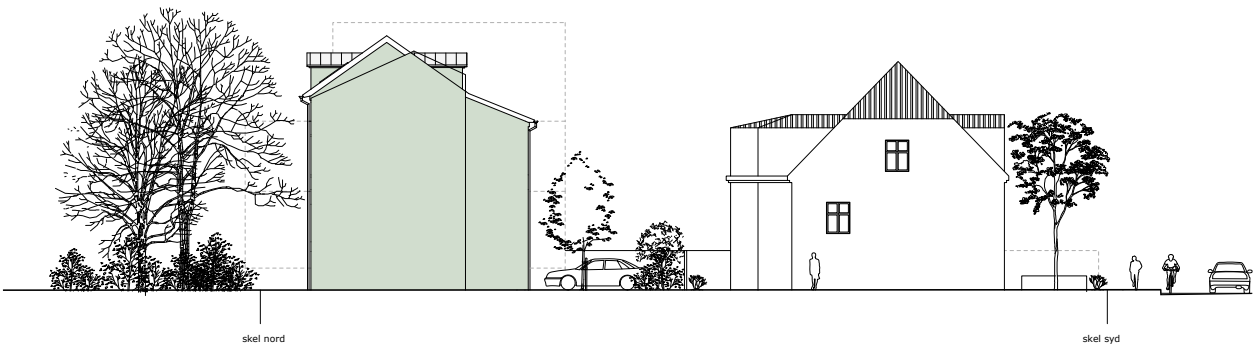
Gesims og skur

GESIMS: Under tag- og gavludhæng udføres gesimsdetaljer, som indpasser byggeriet stilhistorisk



SKUR: Træbeklædning

FACADEOPSTALTER



Udendørs opholdsarealer

Begge boliger har have i gårdrummet, som udføres som klassiske villahaver med græsplæner, buske, hække og træer i henhold til landskabsplanen på den efterfølgende side.

Forhuset

Der etableres mindre træterrasse på bagsiden af forhuset mod baghaven. Forhaven mod Mariendalsvej bevares med græsarealer, bøgehæk og eksisterende robinietræ. Affaldscontainere placeres i forhaven og afskærmes med lavt træhegn, så det eksisterende grønne præg mod vejen fastholdes.

Adgang til huset sker i højre side af grunden via græsarmeret parkeringsareal til hoveddøren i gavlen.

Baghuset

Haven adskilles med træhegn mellem baghus og forhus. Hegnet beklædes af buske og stauder, og der plantes højstammede mindre træer for at mindske indblik. Haven har græsarmeret parkeringsareal mod nordvest samt græsplæne og bede. Det bevaringsværdige træ mod vest bevares.

Facaden begrønnes med klatreplanter, som plantes opad fastmonterede elementer, der har samme udtryk som skodder, ved stuetagens vinduer på forsiden og de høje vinduespartier på bagsiden.

Der etableres tagterrasse i husets tag og terrasse med flisebelægning i beton eller genbrugstegl foran baghuset. På bagsiden mod Ågadeparken etableres skyggetolerant græs og sti i græsarmering fra kældertrappe til skur.

Skurets begrønnes med sedumtag.



Forhaven: Det grønne præg mod Mariendalsvej skal fastholdes



Visualisering af baghusets terrasse som vender mod haven

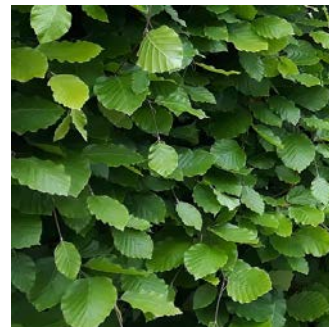
REFERENCER TIL LANDSKABSPLAN



1. Sedumtag



2. Flisebelægning i beton, eller genbrugstegl. Kan detaljeres med pigsten.



3. Bøgehæk og busk



4. Græsplæne



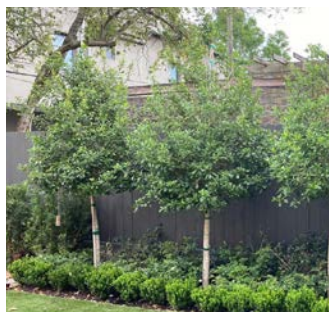
5. Æbletræ



6. Løn (kan plantes hvis eksisterende træ går ud)



7. Græsarmering



8. Beplantning langs hegn med bed (røn/løn)



9. Røn (kan plantes hvis eksisterende træ går ud)



10. Vild forhave med buske og træer (bøgehække)



11. Lukket træhegn imod børnehaven og imellem huse



12. Klematis

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Området indgår i den østlige del af kulturmiljøet "Mariendalskvarteret" som afgrænses af Falkoner Allé, Kronprinsesse Sofies Vej, Holger Danskes Vej og Ågade. Bygningerne er karakteriske for det særlige kulturmiljø i området, men er ikke udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

I henhold til Kommuneplan 2025 skal lokalplaner, der omfatter kulturmiljøer, indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Lokalplanområdet ligger i et område omfattet af lokalplan 15 (det græske kvarter), som i Kommuneplan 2025's retningslinjer er udpeget som et af de nye områder, der prioriteres i arbejdet med bevarende lokalplaner for at understøtte områdernes særlig identiteter med blandede bymiljøer, beplantninger og anvendelser. I denne lokalplan sikres dette ved bevarende bestemmelser for det eksisterende forhus (villaen), som bidrager til det varierede og stemningsfulde kulturmiljø på Mariendalsvej. Med bevaringsbestemmelser i lokalplanen kan det dermed sikres, at ejendommen ikke nedrives, og at dens ydre fremtræden bevares i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der er udpeget bevaringsværdige træer i lokalplanen på kortbilag 2 og lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

Lokalplanområdet omfatter to bevaringsværdige træer. Et robiniatræ i skel i den vestlige ende af projektgrunden og et robiniatræ i villaens forhave mod Mariendalsvej. Desuden står et bevaringsværdigt træ på nabogrunden børnehaven Harmonien (ahorn), som står tæt på vestlig skel.

Ny bebyggelse skal tage hensyn til disse bevaringsværdige træer, således at de ikke tager skade i forbindelse med byggeriet.

Byens Huse

I kommuneplanens retningslinjer er det beskrevet, at nybyggeri skal have høj arkitektonisk kvalitet ved bl.a. at udtrykke en klar og arkitektonisk idé, og at denne skal tage udgangspunkt i stedets særlige fysiske træk og kulturmiljø. I dette projekt kommer det til udtryk ved, at tilbygningens bygningsform, bygningsdetaljer og materialevalg indpasses til den eksisterende bebyggelse og så karakteren af baghus bevares.

Boliger

Boligtilvækst kan ske under forudsætning af, at byggeriet skal bidrage til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2025 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2025, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.

bæredygtighed. Dette er i denne lokalplan sikret ved at udnytte eksisterende bygningsmasse og under forudsætning af, at byggeriet lever op til Arkitekturpolitik for Frederiksberg med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje.

Lokalplanen rummer mulighed for 2 boliger som enfamiliehuse.

I henhold til kommuneplanens generelle rammebestemmelser skal der være tilfredsstillende lofthøjde i boligerne. I enfamiliehuse vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m. Ved inddragelse af tagrum i forbindelse med underliggende bolig vurderes dette opfyldt ved en loftshøjde på 2,30 m over mindst 3,50 m² af gulvarealet.

Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er jf. kommuneplanens rammer min. 50 % af etagearealet ved familieboliger.

Opholdsarealerne i lokalplanprojektet udgør 50 % af det samlede etageareal på 549 m² svarende til 275 m² opholdsareal. Opholdsarealerne er fordelt på terræn i gårdhaven og baghusets tagterrasse.

Trafik og parkering

Området er stationsnært kerneområde. Metrostationen Nuuks Plads ligger i gåafstand på ca. 400 m fra lokalplanområdet.

Derudover er området placeret mellem de primære trafikveje Nordre Fasanvej og Falkoner Allé og tæt på den sekundære trafikvej Kronprinsesse Sofies Vej. Der er kun ensrettet kørsel ad Mariendalsvej fra Falkoner Alle mod vest.

Ankomst til baghuset sker via den eksisterende overgang fra Mariendalsvej, mens der etableres ny overgang til højre for villaen som adgang til villaen.

Lokalplanen udlægger 1 bilparkeringsplads pr. bolig svarende til 2 bilparkeringspladser i alt samt 2 cykelparkeringspladser pr. bolig svarende til 4 cykelparkeringspladser i alt. Parkering etableres på terræn foran villaen mod Mariendalsvej og i gården. Foran baghuset etableres vendemulighed på græsarmring. Cykelparkering foregår i gården og foran villaen mod Mariendalsvej som anvist på kortbilag 2.

Bæredygtigt byggeri

Baghuset genanvendes i videst muligt omfang i sin eksisterende form, hvilket udgør det væsentligste bæredygtighedsgreb i projektet og medfører en betydelig reduktion af CO₂-forbrug forbundet med opførelse af ny bebyggelse og anvendelse af nye materialer. Det eksisterende paptag, som er uisoleret og af ringe kvalitet, bortskaffes, ligesom de eksisterende vinduer vurderes udtjente og udskiftes.

Som led i transformationen fjernes gavlen mod syd. Murstene fra den nedtagne gavl genanvendes i videst muligt omfang, f.eks. til belægning på den nye terrasse. Herudover bevares

størstedelen af den eksisterende bygningskrop, og der bygges videre på de eksisterende konstruktioner. Ydervæggene efterisoleres udvendigt med henblik på at opfylde gældende energikrav og forbedre bygningens samlede energimæssige ydeevne.

Byggematerialer vælges med fokus på holdbarhed, genanvendelighed og cirkulære principper, således at ressourceforbrug og miljøpåvirkning begrænses over bygningens livscyklus.

De store vinduespartier, i kombination med muligheden for anvendelse af skodder, bidrager til udnyttelse af passiv solvarme og muliggør regulering af solindfald og varmebelastning. Det høje rum i tilbygningen indrettes med mulighed for naturlig ventilation, så overskudsvarme kan ledes naturligt op og ud af bygningen. Samlet bidrager dette til et reduceret energiforbrug til opvarmning, køling og belysning samt gode dagslysforhold i boligen.

Biofaktor

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

Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Fremtidig biofaktor beregnes ud fra en tidshorisont på 10 år efter anlæg.

De udendørs opholdsarealer beplantes i overensstemmelse med landskabsplan s. 20-21 og opfylder samlet set en biofaktor på minimum 0,5.

Det ubebyggede areal i projektforslaget er på 420 m². Den foreslåede beplantning giver en grundbiofaktor på 0,35. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 0,17 for begrønning af facade og tag samt trækrone. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,52 i projektet.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Projektområdet er ved lokalplanens udarbejdelse generelt præget af et fravær af grønt, med hovedsageligt asfalterede flader på terræn, undtaget af et robiniatræ, som er placeret foran baghuset mod vest. Derudover er der villaens forhave mod Mariendalsvej, som bevares med græsarealer, bøgehæk og eksisterende robiniatræ. Affaldscontainere placeres fortsat i forhaven og afskærmes med lavt træhegn, så det grønne præg mod vejen bibeholdes.

Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes. Ved de grønne arealer på terræn, er det med bestemmelser sikret gode vækstvilkår for træer og øvrig beplantning.

Biofaktorberegning

I Kommuneplan 2025 fremgår det, at der skal stilles krav om biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

Biofaktor point, der er knyttet til forskellige biologiske aktiviteter, fremgår nedenfor:

Basisarealer:

Asfalt, fliser o.l. (m²): 0,0
Grusarealer, græsarmring (m²): 0,3
Klippet græs/boldbaner (m²): 0,5
Stauedebede o.l. (m²): 0,5
Krat og buske under to meter (m²): 0,5
Naturgræs (m²): 1,0
Krat og buske over to meter (m²): 1,5
Træ- og skovplantninger (m²): 2,0
Vandareal, ikke permanent (m²): 0,5
Søareal, permanent (m²): 1,0

Tillægsarealer:

Tag- og facadebeplantning (m²): 0,5
Enkeltstående træers kroneareal (m²): 2,0
Regnvandsnedrivning fra belagt areal (m²): 0,5
Areal dækket af egen kompost (m²): 0,5

Den samlede score for hele området udregnes ved, at størrelsen på de forskellige arealer i udvokset tilstand (efter ca. 10 år) ganges med deres respektive biofaktor point og derefter divideres med det samlede ubebyggede areal.

Gårdrummet udvikles til en grøn have med græsarmeret parkeringsareal, græsplæne og bede. Det bevaringsværdige træ mod vest bevares; ved skade erstattes det med to nye træer. Mod Ågadeparken etableres skyggetolerant græs og sti i græsarming fra kældertrappe til skur.

Skurbebyggelsen udføres med sedumtag, hvilket bidrager til lokal regnvandshåndtering, øget biodiversitet og et forbedret mikroklima.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i et område med forhøjet risiko for oversvømmelse og er særligt udfordret i forbindelse med skybrud. Frederiksberg Kommune arbejder sammen med Frederiksberg Forsyning, Københavns Kommune og HOFOR på at skybrudsikre området. Dette indebærer løsninger som omfatter Bispeengbuen samt området omkring den tidligere Ladegårdså langs Ågade. Planlægningen og løsningen i skybrudesituationer er pt. ikke endelig afklaret. Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af disse overordnede planer, og vil når de er realiseret være langt bedre sikret end i dag.

Som ejer af en ejendom er det ejers eget ansvar at sikre ejendommen mod oversvømmelse, så der ikke trænger regnvand ind i ejendommen, herunder kælderen. Dette skal f.eks. ske ved at have opmærksomhed på indgange samt ved at montere en højvandsslukker.

For at reducere afvandingen fra området er der i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2031 fastsat befæstelsesgrader (afløbskoefficient) for området. Ved nykloakering må afløbskoefficienten ikke overstige 0,4. Hvis området alene omkloakeres må den hidtil gældende befæstelsesgrad ikke overskrides. I overensstemmelse med Spildevandsplanens principper kan der dispenseres, hvis der etableres et mindre forsinkelsesbassin på ejendommen. Endelig fastsættelse af afløbsforhold ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Grønne tage og genbrug af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32 giver mulighed for at optage bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Dette har været vurderet i forhold til tilbygningen til baghuset. I nærværende lokalplan vurderes det ikke relevant at stille krav om opsamling af regnvand til toiletskyl og tøjvask, da tagarealer overvejende anvendes til grønne tage og opholdsarealer med begrænsede muligheder for at opsamle regnvand. Ud fra en teknisk og økonomisk vurdering vil opsamling af regnvand således ikke være hensigtsmæssigt.

Grundvands- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser;

område med drikkevandsinteresser (OD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i et område med frit grundvandsspejl.

Området er ikke kortlagt.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 12-13 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen.

Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelse af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk. Grundvandssænkninger må ingen omstændigheder foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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.

Støj fra veje og jernbaner er omfattet af miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007) samt støj fra jernbaner (1997) med tillæg fra 2007. Støj fra virksomheder er omfattet af miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007. Lokalplanen er ikke støjbelastet fra jernbaner, og anvendelsen boliger anses ikke som værende en støjende virksomhed jf. Miljøstyrelsens vejledning.

Trafikstøj

Område er belastet af trafikstøj fra Ågade nord for projektgrunden med en støjbelastning op til 67 dB (L_{den}) på den kommende facade.

Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at nye boliger etableres med en facade, så støjniveauet med svagt åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (L_{den}).

På de tilknyttede opholdsarealer må støjniveauet ikke overstige 58 dB (L_{den}).

I forhold til bygningsreglementet skal det sikres, at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (L_{den}).

For at overholde krav til indendørs støjbelastning med åbne vinduer, bliver lydsluser integreret for nogle af vinduerne i facaden mod Ågadeparken. Skodder kan benyttes til at skjule lydsluserne.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, der sikrer at dette overholdes inden ibrugtagning.

Støj fra øvrige omgivelser

Der forefindes en børnehave som nabo til området. Børnehaver kan hvis de giver anledning til væsentlig støj reguleres via miljøbeskyttelseslovens § 42. Der er i dag ikke støjklager og der forefindes et mindre hegn som adskillelse. Lokalplanen giver mulighed for fortsat at have hegn efter hegnslovens bestemmelser.

Støj fra anlægsfasen

Projektets anlægsfase er omfattet af regulativ for Frederiksberg Kommune om begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder. For tidsrum og støjgrænser gælder generelt for udførelse af støjende bygge- og anlægsarbejder: Mandag til fredag, i tidsrummet kl. 07:00 - 18:00, 70 dB(A). Særligt støjende bygge- og anlægsarbejde må dog kun udføres i tidsrummet kl. 08:00 - 16:00. Støjende samt særligt støjende arbejde uden for disse tidsrum må kun foretages undtagelsesvis, og kun efter forudgående dispensation, jf. § 4 i kommunens regulativ. Uden for de angivne tidsrum må støjbelastningen ikke overstige 40 dB(A).

I forbindelse med projektets realisering skal der etableres en tilbygning på op til 168 m², og der vil i den forbindelse skulle udføres gravearbejde mv. Nærmeste naboer vil blive informeret om byggeprojektets varighed og i hvilke tidsrum, der kan forventes eventuelle støjgener.

Støj fra virksomheder, herunder Novenesis (tidligere Novozymes).

En lokalplan må, jf. planlovens 15a ikke give anledning til forringede drifts- eller udviklingsmuligheder eller føre til påbud efter miljøbeskyttelseslovens overfor produktionsvirksomheder. Der forefindes ingen relevante virksomheder i området, der kan påvirke området med støj. Novenesis er beliggende ca. 1000 meter fra lokalplanområdet og ikke støjmæssig relevant i denne sammenhæng.

Støv- og lugtbelastede områder

En lokalplan til boliger må, jf. planlovens § 15b, kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder mv., hvis den er beskyttet herimod. Der er ingen relevante virksomheder i området, der kan påvirke lokalplanområdet, lovens § 15 b er dermed overholdt.

Generel luftforurening fra trafik, brændeovne, udlandet.

Lokalplanen er beliggende forholdsvis tæt på Ågade, med en mellemliggende mindre park. Luftforureningen i området er,

jf. de seneste opgørelser under de vejledende grænseværdier fastsat af EU, men som gældende for hele Frederiksberg over de anbefalede retningslinjer fra WHO. Frederiksberg Kommune arbejder derfor løbende på at reducere luftforureningen ved at indføre miljøzoner, nedlægge forbud mod ældre brændeovne samt udbrede miljøvenlige køretøjer – elbiler. Luftforureningen er således mere end halveret indenfor de seneste 20 år.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurenet. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning (bortskaffelse).

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse, eller der udføres bygge- anlægsarbejder på arealer udlagt til følsom arealanvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads eller kolonihave), skal det sikres, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere til kildesorteret affald efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der etableres affaldsløsninger fælles for begge boliger i forhaven mod Mariendalsvej. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og udformes så det grønne præg mod Mariendalsvej fastholdes.

Der skal være mulighed for placering og tømning af storskrald.

Pjecen "Vejledning om standpladser og adgangsveje" kan ses på kommunens hjemmeside.

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammebestemmelser.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I Kommuneplan 2025 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 5.B.2, som fastlægger anvendelse til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 6.

Med følgende supplerende bestemmelser

Detailhandel: Nordre Fasanvej og Borups Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme for hhv. Nordre Fasanvej og Borups Allé sidst i rammedelen.

Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej og Borups Allé.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til anvendelsen, bebyggelsesprocent og maksimale etageantal i overensstemmelse med kommuneplanen.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

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.

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 12).

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 61 vedtaget 30. maj 1988 med tillæg vedtaget 15. januar 1990. Lokalplan 61 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Skyggevirksomheder

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

Den nye tilbygning til baghuset er placeret i den nordlige ende af projektgrunden og nord for naboejendommen Mariendalsvej 20. Skyggediagrammerne viser, at baghuset ikke medfører skyggemæssige konsekvenser for naboen Mariendalsvej 20, da skyggen går mod træerne og Ågade. For daginstitutionen på Mariendalsvej 24 er ændringerne for skyggevirksomhederne minimale, idet der kun ses en ændring for en meget lille del af daginstitutionens nord-østlige ende kl. 12 ved jævndøgn.

Tidspunkter for skyggediagrammer:

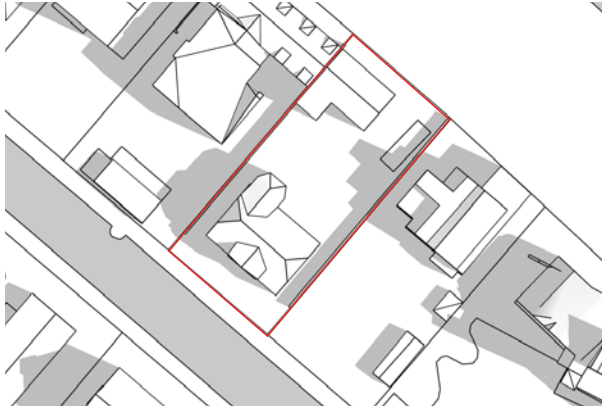
Sommersolhverv (den 21/6), kl. 9, 12 og 18

Jævndøgn (den 21/3) kl. 9, 12 og 15 og 18

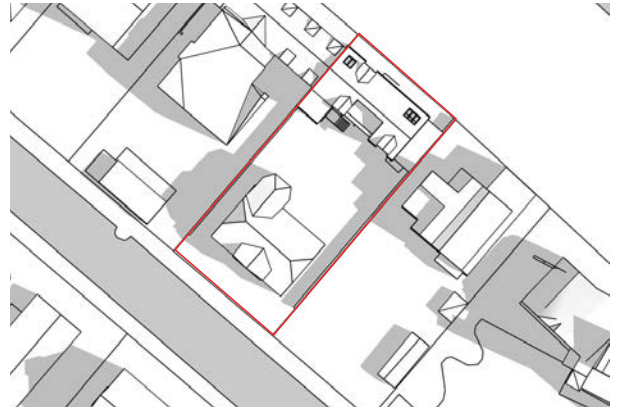
Vintersolhverv (den 21/12), kl. 9, 12, 15 og 18

Skyggediagrammerne kan ses på de efterfølgende sider.

SKYGGEDIAGRAMMER | Dato - 21.06



EKSISTERENDE - 09.00



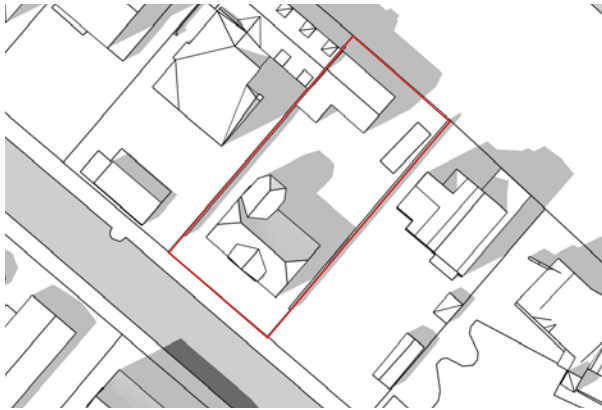
NY - 09.00



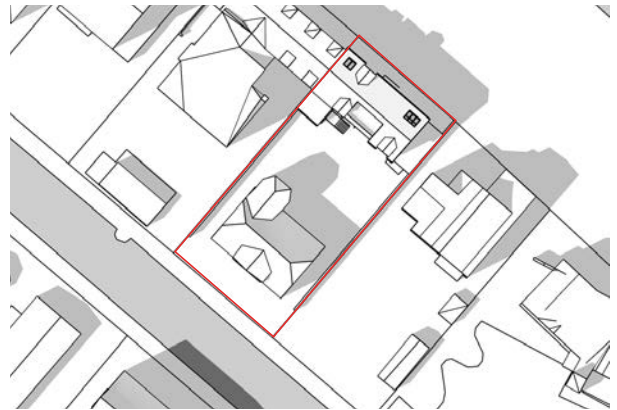
EKSISTERENDE - 12.00



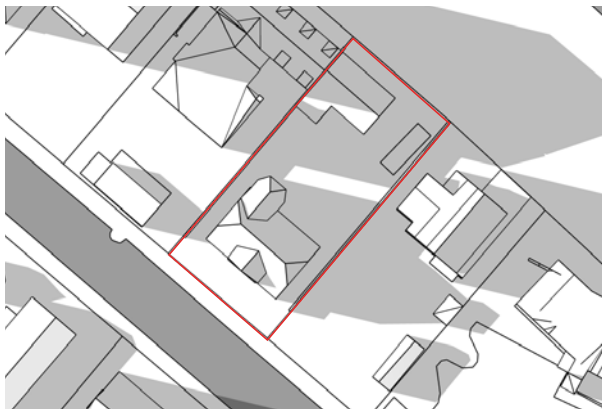
NY - 12.00



EKSISTERENDE - 15.00



NY - 15.00

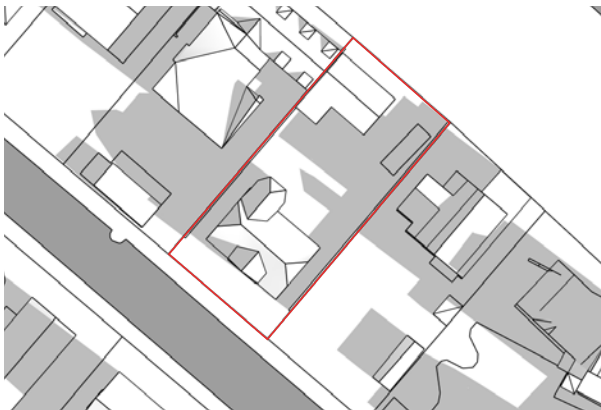


EKSISTERENDE - 18.00

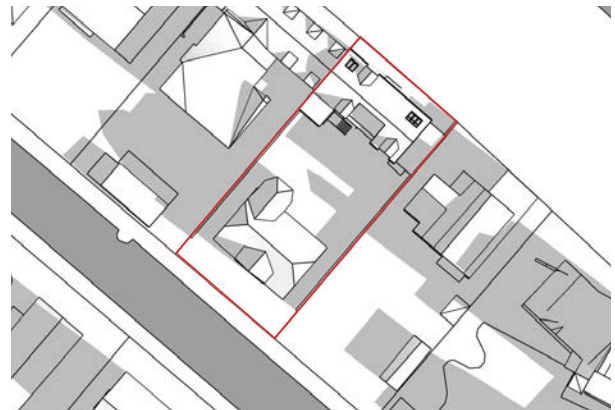


NY - 18.00

SKYGGEDIAGRAMMER | Dato - 21.03



EKSISTERENDE - 09.00



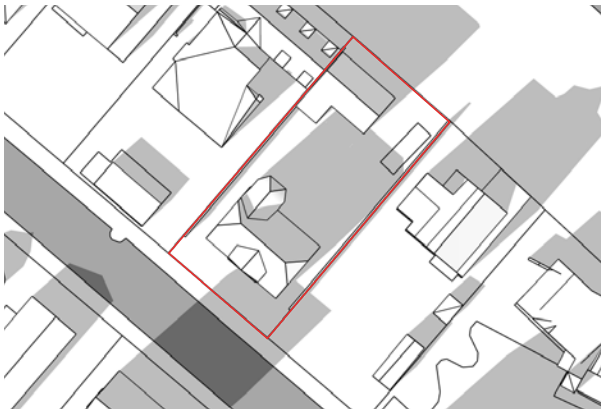
NY - 09.00



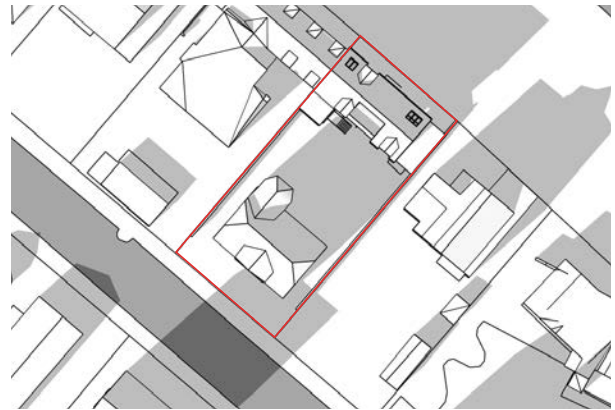
EKSISTERENDE - 12.00



NY - 12.00



EKSISTERENDE - 15.00



NY - 15.00



EKSISTERENDE - 18.00



NY - 18.00

SKYGGEDIAGRAMMER | Dato - 21.12



EKSISTERENDE - 09.00



NY - 09.00



EKSISTERENDE - 12.00



NY - 12.00



EKSISTERENDE - 15.00



NY - 15.00



EKSISTERENDE - 18.00



NY - 18.00

Indblikforhold

Der er udarbejdet diagram for indblikforhold, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Diagrammet kan ses på s. 34. Diagrammet anviser indblikforhold før og efter byggeriet. Indblikdiagrammet fokuserer udelukkende på naboen mod øst (Mariendalsvej 20), da det kun er her, der sker en ændring i forhold til indblik. Det eksisterende baghus har vinduer i gavlen med direkte indkig til både nabohave og vinduer i nabobygningen.

Med den nye bebyggelse fjernes vinduerne i gavlen, hvilket markant reducerer indbliksgener. Stueplanen i den nye tilbygning placeres i terrænniveau, og der vil derfor være afskærmning i form af muren mellem de to grunde.

Ændrede indsynsforhold vedrører herefter alene de to vinduer længst mod højre på 1. sal. Som diagrammet viser, er ændringerne her minimale, og der vil fra disse vinduer alene være udsyn til egen have og ikke indblik i nabobygningen.

Lokalplanen giver endvidere mulighed for anvendelse af skodder, hvis dette vurderes nødvendigt. Diagrammet er ikke vist med skodder.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Projektet forudsætter ikke nedrivning af bebyggelse, men en tilbygning og forhøjelse af eksisterende baghus. Som et led i transformationen og tilbygningen fjernes gavlen mod syd.

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.

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

Byggeslovgivningen

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

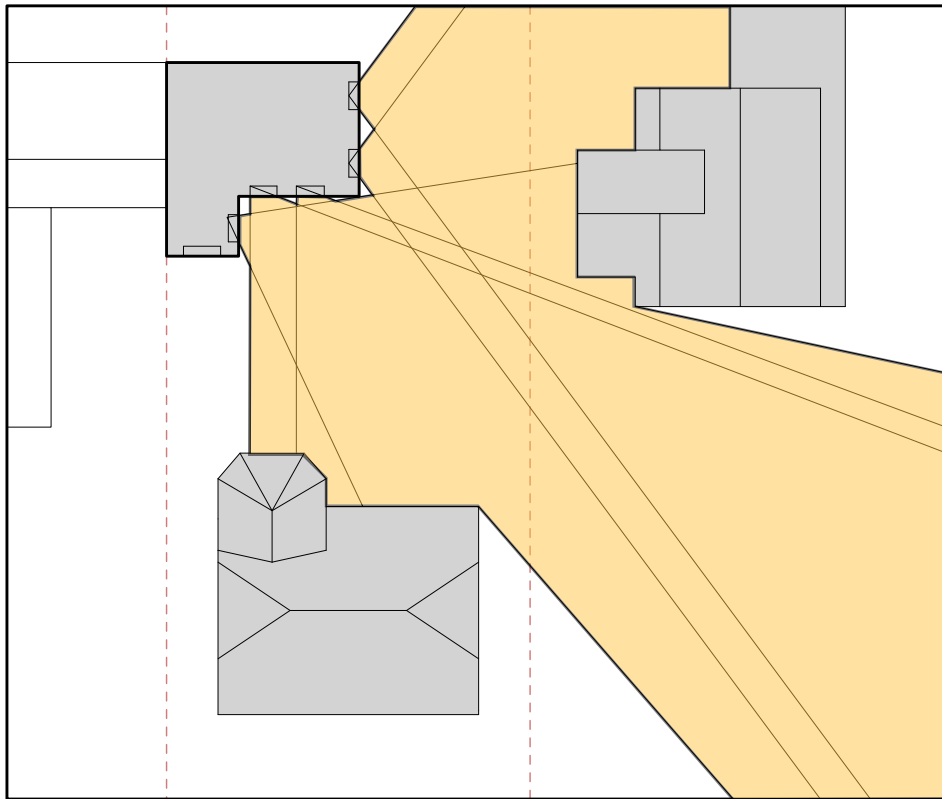
Museumsloven

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 anlægsarbejdet.

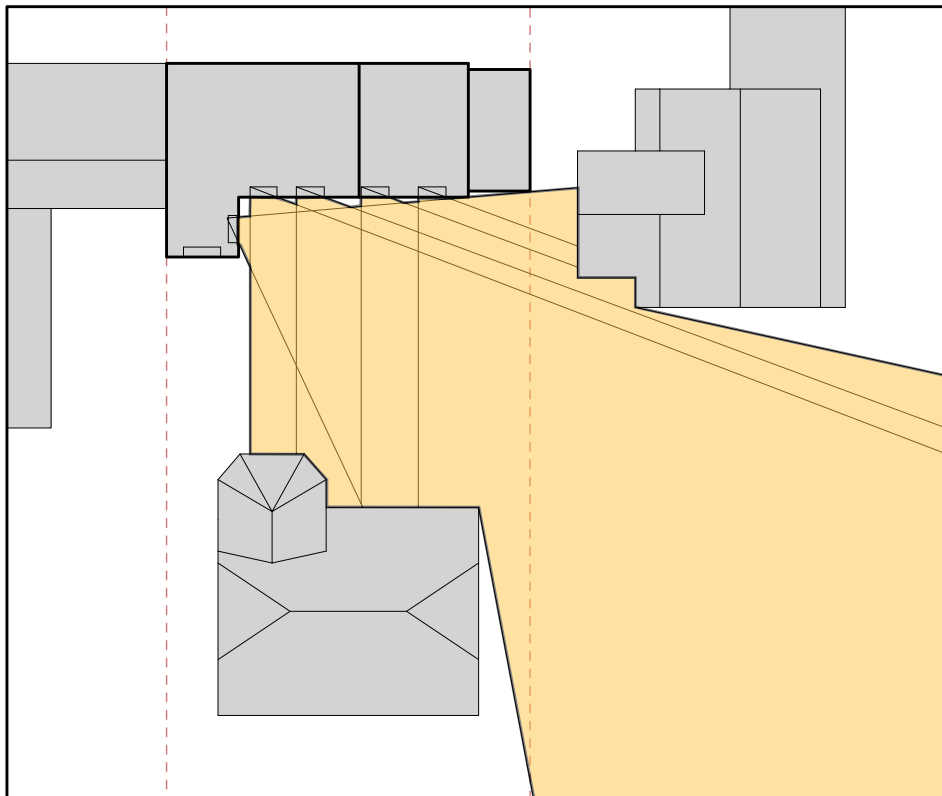
Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns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

INDBLIKSDIAGRAM

FØR



EFTER



Naturbeskyttelseslov

Beskyttelse af naturtyper og arter skal ske ud fra naturbeskyttelsesloven og EU's naturbeskyttelsesdirektiver herunder internationalt beskyttede bilag IV-arter og fugle.

Lokalplanområdet omfatter ingen arealer beskyttet af Naturfredningslovens §3.

Konkrete projekter og planer skal vurderes i forhold til, at der ikke må ske forringelser af de naturtyper og levesteder, eller ske væsentlige forringelser af de arter, som områderne er udpeget for, eller ske forringelser af fredede eller beskyttede arter.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter samt vildtforvaltningsloven

Der er udarbejdet en screening for flagermus i baghuset, skuret og robiniatræet, som står i skel i den nord-vestlige del af projektområdet. Screeningen er foretaget i december 2025.

Screeningen konkluderer, at skuret og baghuset ikke har egenskaber som gør dem egnede som yngle- eller rastested. Robinia-træer indeholder ligeledes ingen strukturer, som gør det egnet til yngle- eller rasteaktiviteter. Det vurderes derfor, at renoveringen af baghuset, nedrivning af skuret og en eventuel fældning af træet ikke vil påvirke flagermusenes yngle- eller rasteområder eller områdets funktionalitet for flagermus.

LOKALPLAN 246

for boliger på Mariendalsvej 22

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål til helårsbeboelse
- at muliggøre tilbygning til baghuset
- at sikre grønne opholdsarealer til begge villaer
- at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdeltede ejerlejligheder: 12u af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 2.2.2026 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområder 1 og 2 som vist på kortbilag 2

3. Områdets anvendelse

Bemærkninger

Boliger (delområde 1 og 2)

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (enfamilieshuse).

3.2

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed. En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende.

3.3

Kældre må kun benyttes til pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og parkerings- og adgangsareal.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Mariendalsvej som vist på kortbilag 2.

Der må etableres to indkørsler på grunden.

Parkering

4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig.

4.3

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges som vist på kortbilag 2.

4.4

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig med en placering som vist på kortbilag 2.

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.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bemærkninger

Delområde 2:

5.1

Ny bebyggelse skal laves som tilbygning til eksisterende baghus og placeres inden for byggefeltet angivet på kortbilag 2. Der må højst opføres 168 m² etageareal indenfor byggefeltet.

5.2

Bebyggelsen må opføres i højst 3 etager og ikke overstige 12 m i højden.

5.3

Der må ikke anlægges kælder under ny bebyggelse.

Altaner

5.4

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres udenfor det angivne byggefelt.

Skure og overdækninger mv.

5.5

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for det angivne byggefelt.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Delområde 1: Bevaringsværdige bygninger

6.1

Forhuset, vist på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Eventuelle ændringer eller ombygninger skal ske nænsomt og med respekt for den eksisterende bygnings bevaringsværdier og arkitektur og det omgivende miljø.

Generelt (delområde 1 og 2):

6.2

Området skal opretholdes i overensstemmelse med landskabsplanen og beplantning som vist i bilag 1.

Delområde 2: Ny bebyggelse

6.3

Ny bebyggelses karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning i form af et baghus til beboelse.

6.4

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner som vist på facadetegninger bilag 2-5

6.5

Bygningen må kun opføres som tilbygning til eksisterende baghus med sadeltag og med tagterrasse.

Delområde 2: Facader

6.6

Facader skal udføres i puds. Overfladen skal være let struktureret med korn, der er 1,5-3 mm og have samme udtryk som vist på referencefotos i bilag 6.

Bemærkninger

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

6.7

Facaden skal udføres i farve i henhold til farvepaletten som vist i bilag 6.

6.8

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.9

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i mat zink eller stål.

6.10

Tag- og gavludhæng udføres med gesimsdetaljer som vist på referencefoto bilag 8.

6.11

Skur skal udføres i træ.

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

Delområde 2: Tag

6.12

Bygningens tag skal udføres som ståltag med klikfals.

6.13

Tagmaterialet udføres i overensstemmelse med farvetabellen bilag 6. Taget må maksimalt være glans 10.

6.14

Taget udføres med fire hejsekviste med placering som vist på facadetegninger i bilag 2 og 4.

6.15

Tagterrasse udføres i taget med placering som vist på facadetegninger i bilag 2.

6.16

Tage med taghældninger på 30 grader eller derunder skal etableres som grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos, taghaver, opholdsarealer.

6.17

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.18

Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte og i mørke farver.

Delområde 2: Vinduer og døre

6.19

Facade- og tagvinduer skal have et format og en opdeling, som vist på facadetegninger bilag 2-5 og udføres i alu med udtryk, materialer og indramning, som vist på bilag 7.

6.20

Vinduer i facade skal overfladebehandles i henhold til farvetabel-
len bilag 6.

Tagvinduer inddækkes i samme farve som taget.

6.21

Vinduer og døre udføres med en ramme, som er 8 cm bred og 5
cm i dybden samt en reces både indvendigt og udvendigt på 1x1
cm og skal have samme udtryk som vist på bilag 7-8.

6.22

Hoved- og kælderør placeres som vist på facadetegninger bilag
2-5. Dørene indfarves i samme farve som vinduerne i henhold til
farvetabellen bilag 6.

6.23

Døre på terrænniveau i glaspartierne udføres i samme profil-
system som vinduerne som vist på facadetegninger bilag 2-5.
Vinduer og døre udføres i samme farve i henhold til farvetabel-
len bilag 6.

6.24

Skodder kan anvendes på facaden og have samme udtryk som
vist i bilag 8. Anvendes skodder på en facade, skal hele den
pågældende facade udføres ensartet. Skodder males i samme
farve som vinduerne.

6.25

Vinduer i stueetagen udføres med elementer, der har samme
udtryk som skodderne, til beplantning af slyngplanter som vist
på bilag 8.

Trapper og værn

6.26

Trapper og værn udføres i runde stålprofiler med samme udtryk
som vist i bilag 7. Trappetrin og -vanger udføres ligeledes i stål.

Skure og overdækninger mv.

6.27

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i
træ.

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

Antenner

6.28

Hver nybygget boligbebyggelse må højst forsynes med én an-
tennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Pa-
rabolantener må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads
eller anlæg vendende tagsider.

Tagbeplantning kan for eksempel være
sedum (en stenurt), enggræs og/eller
mos.

Beplantningen kan bidrage til både
biofaktor og biodiversitet og tilbage-
holde noget af regnvandet, og derved
belastes kloaksystemet ikke i samme
omfang, ligesom varme-ø-effekt mod-
virkes med tagbeplantning.

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % af bruttoetagearealet.

7.2

Opholdsarealer skal anlægges som villahaver i overensstemmelse med kortbilag 2 og landskabsplan bilag 1.

Mindst halvdelen af opholdsarealet skal fremstå grønt og med havekarakter.

Delområde 1: Hegn

7.3

Hegn mod Mariendalsvej skal være levende hegn i form af hæk eller espalierhegn med klatreplanter, og må have en maksimal højde på 1,2 m.

Øvrige hegn udføres som træhegn.

Delområde 2: Hegn

7.4

Hegn udføres som træhegn.

Tilgængelighed for alle

7.5

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

Der skal herunder sikres mulighed for at synshandicappede kan finde frem til væsentlige mål i området ved brug af ledelinjer og opmærksomhedsfelter. Af hensyn til kørestolsbrugere og andre skal niveauspring så vidt muligt undgås og større niveauforskelle udlignes ved brug af rampeløsninger.

Beplantning

7.6

De bevaringsværdige træer vist på kortbilag 2, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved grave- og anlægsarbejde tæt ved det bevaringsværdige træ på den nordvestlige del af lokalplangrunden, skal træet beskyttes imod påkørsel af stammer og krone samt komprimering af jorden i rod-/drypzonen (illustration B).

Hvis træet ikke kan bevares skal det erstattes af min. 1 træ i henhold til beplantningsplanen i bilag 1.

7.7

Nyplantede træer og klatreplanter skal sikres gode vækstbetingelser og træer skal som udgangspunkt plantes ud i træhuller som er mindst 1 m dybe og med tilstrækkeligt drænet vækstlag.

7.8

Taget på skuret skal begrønnes med sedumtag.

Biofaktor

7.9

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsbiofaktor) på mindst 0,5. Se også bilag 9 og 10.

Affaldshåndtering

7.10

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i forhaven mod Mariendalsvej, som vist på kortbilag 2. Inventaret skal afskærmes af en indhegning af træ, så det grønne præg fra haven bevares.

Belysning

7.11

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

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser. (Beplantningen skal i givet fald udpeges og der skal fastlægges bevarende bestemmelser for beplantningen).

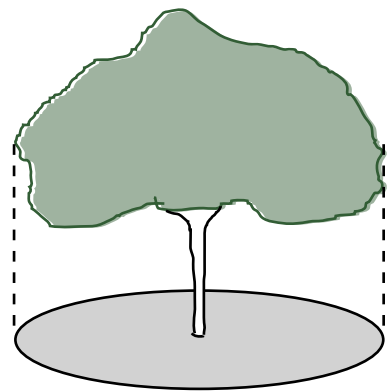


Illustration B:
Træs rod-/drypzone

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Befæstelsesgraden må ved nykloakering ikke overstige 40 %

8.2

Befæstelsesgraden må ved omkloakering ikke forøges

8.3

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen

Støj

8.4

Eksisterende boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

8.5

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

Bemærkninger

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaven og på grønne arealer, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes. (Der skal i givet fald fastlægges konkrete bestemmelser om placering og udformning).

8.6

Ny og eksisterende bebyggelse

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

Boliger

Støjniveauet med svagt åbne vinduer eller lydsluger må ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 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 61

11.1

Lokalplan nr. 61 , med ikrafttræden 24.10.1988, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 12u

12. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj

12.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.4-8.6

Parkering

12.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.2-4.4.

Opholdsarealer

12.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1 og 7.2.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.10

13. 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, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Bemærkninger

14. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 01.06.2026 og offentliggjort den 17.06.2026

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

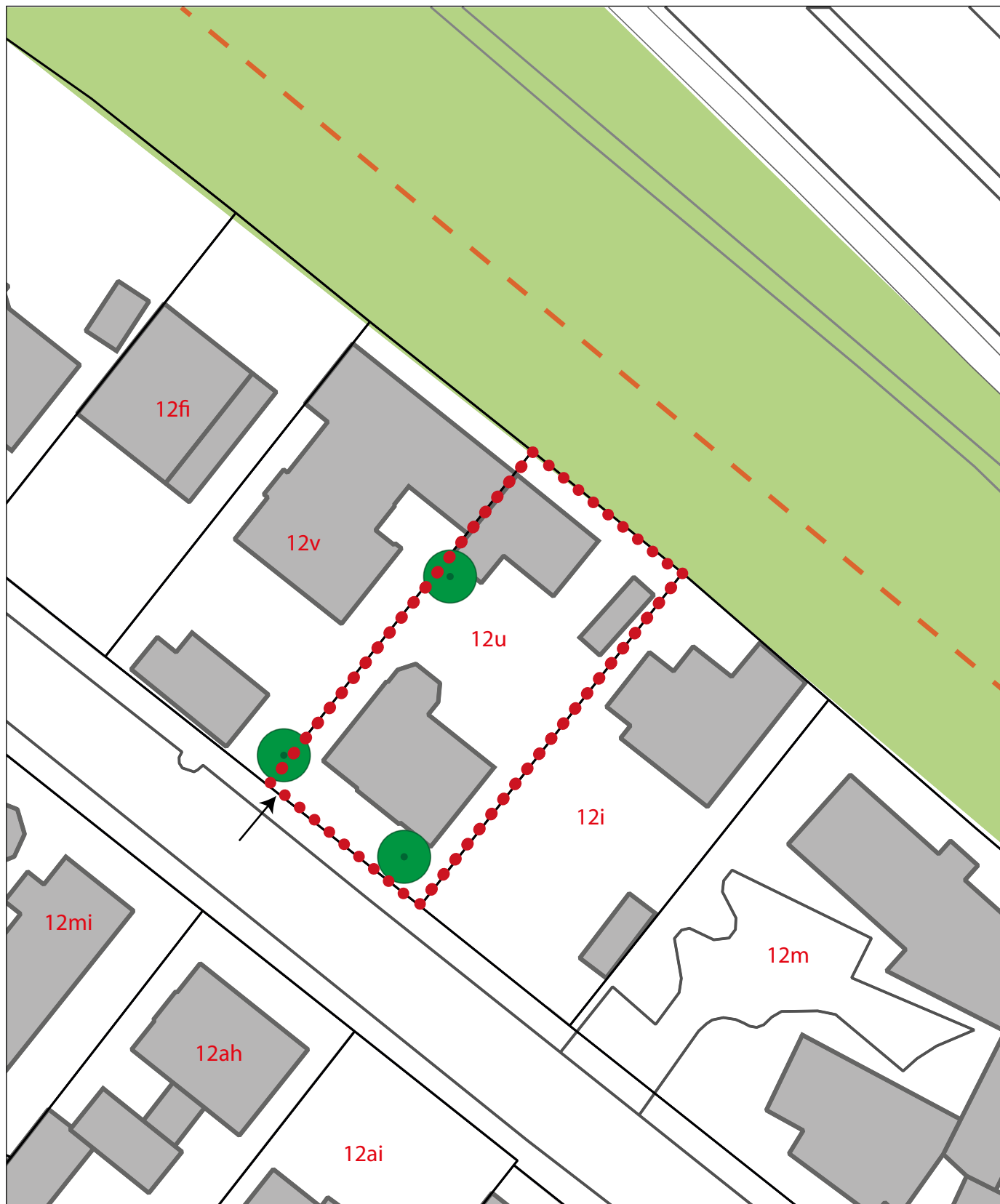
Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør

Bemærkninger

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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. Dette afsnit bør slettes, hvis lokalplanen ikke udlægger ejendomme til offentlige formål.

§ 49. Når det i en lokalplan 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 et nedrivningsforbud.

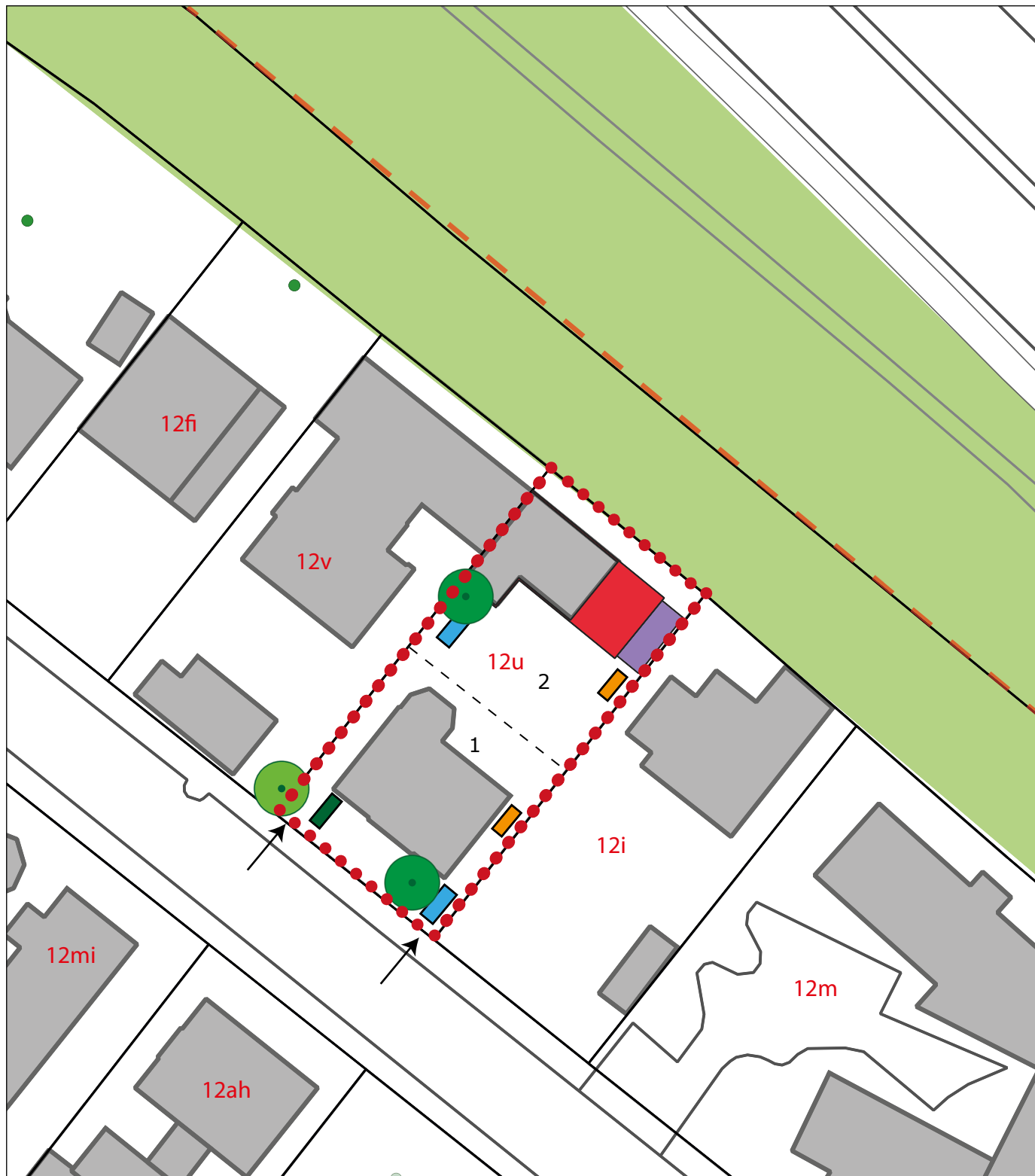


- ● ● ● Grænse for lokalplanen
- Adgangsvej
- Matrikel
- Eksisterende træer
- 12u Matrikelnummer
- - - Kommunegrænsen
- Eksisterende bebyggelse

LOKALPLAN 246

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:500





- | | | | | | |
|---------|-------------------------|-------|--|-------|----------------|
| ● ● ● ● | Grænse for lokalplanen | → | Adgangsvej | ■ | Renovation |
| □ | Matrikel | ● | Bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet | ■ | Bilparkering |
| 12u | Matrikelnummer | ● | Eksisterende træ udenfor lokalplanområdet | ■ | Cykelparkering |
| ■ | Eksisterende bebyggelse | ● | Skur | - - - | Kommunegrænsen |
| - - - | Grænse for delområde | 1 - 2 | Delområdebetegnelse | ■ | Byggefelt A |

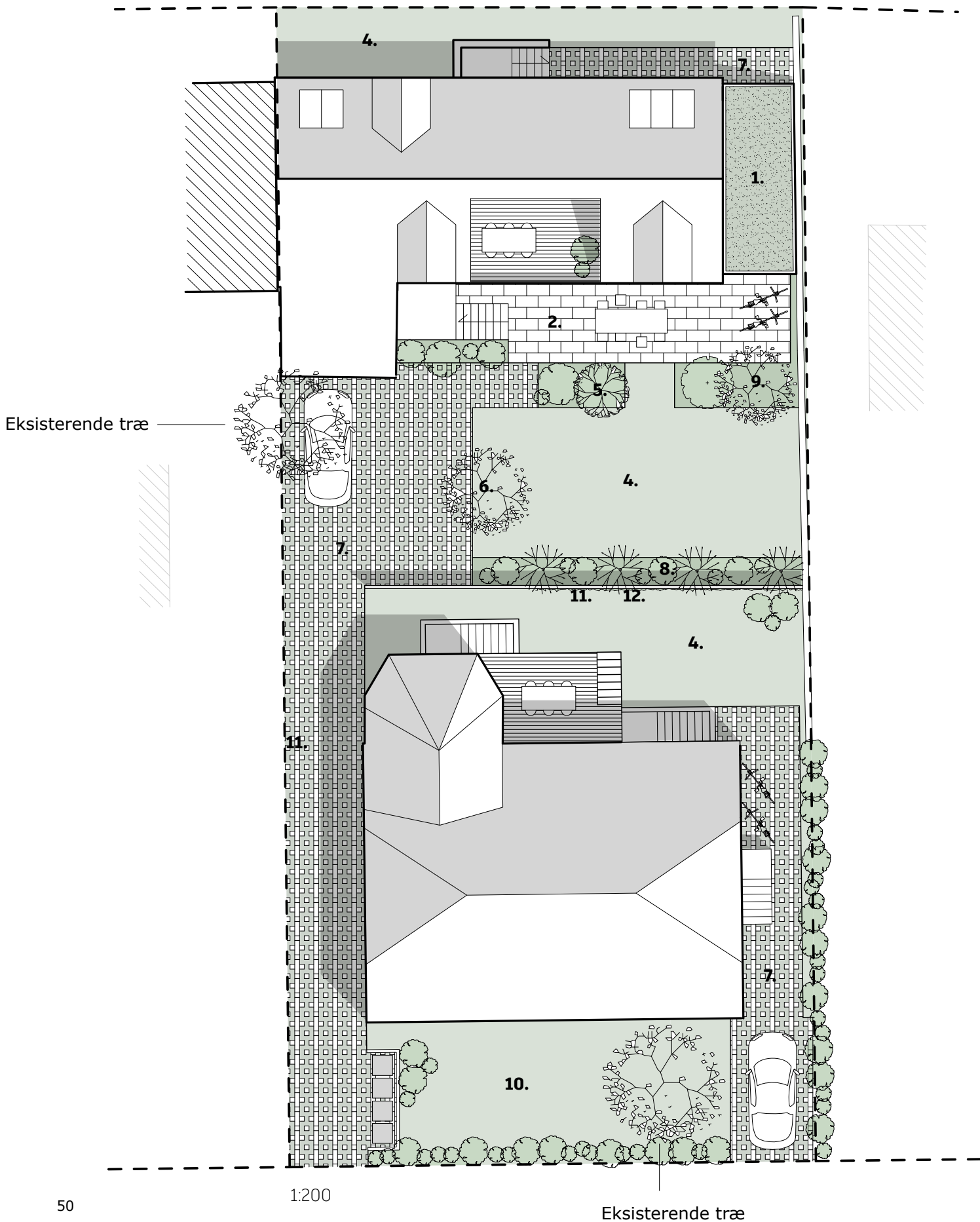
LOKALPLAN 246

Kortbilag 2 Fremtidige forhold
1:500

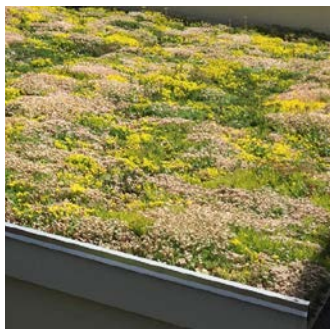
F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



BILAG 1 - LANDSKABSPLAN OG BEPLANTNING



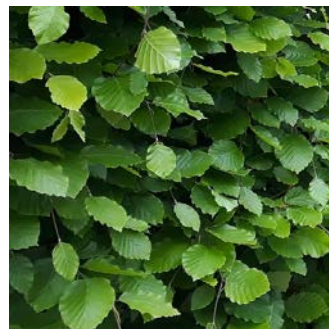
Bilag 1 - fortsat



1. Sedumtag



2. Flisebelægning i beton, eller genbrugstegl. Kan detaljeres med pigsten.



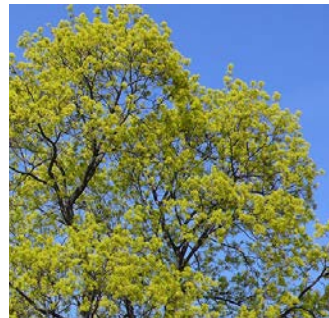
3. Bøgehæk og busk



4. Græsplæne



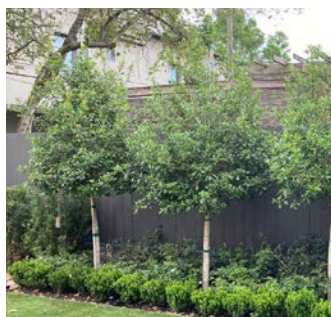
5. Æbletræ



6. Løn (kan plantes hvis eksisterende træ går ud)



7. Græsarming



8. Bepantning langs hegn med bed (røn/løn)



9. Røn (kan plantes hvis eksisterende træ går ud)



10. Vild forhave med buske og træer (bøgehække)



11. Lukket træhegn imod børnehaven og imellem huse



12. Klematis

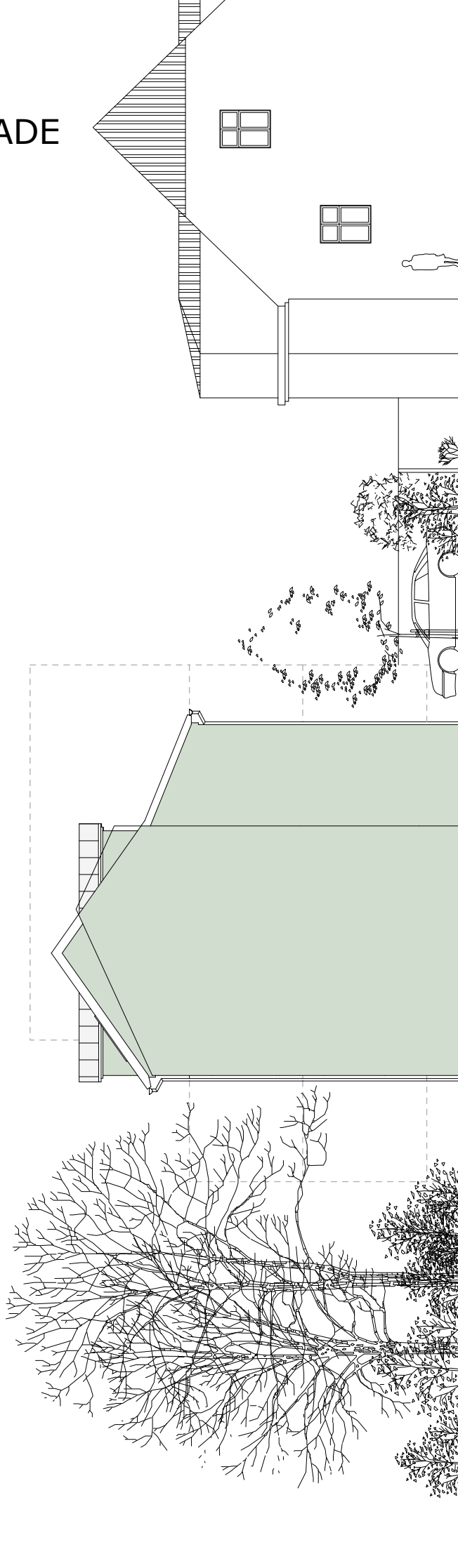
BILAG 2 - SYDFACADE

1:150



BILAG 3 - VESTFACADE

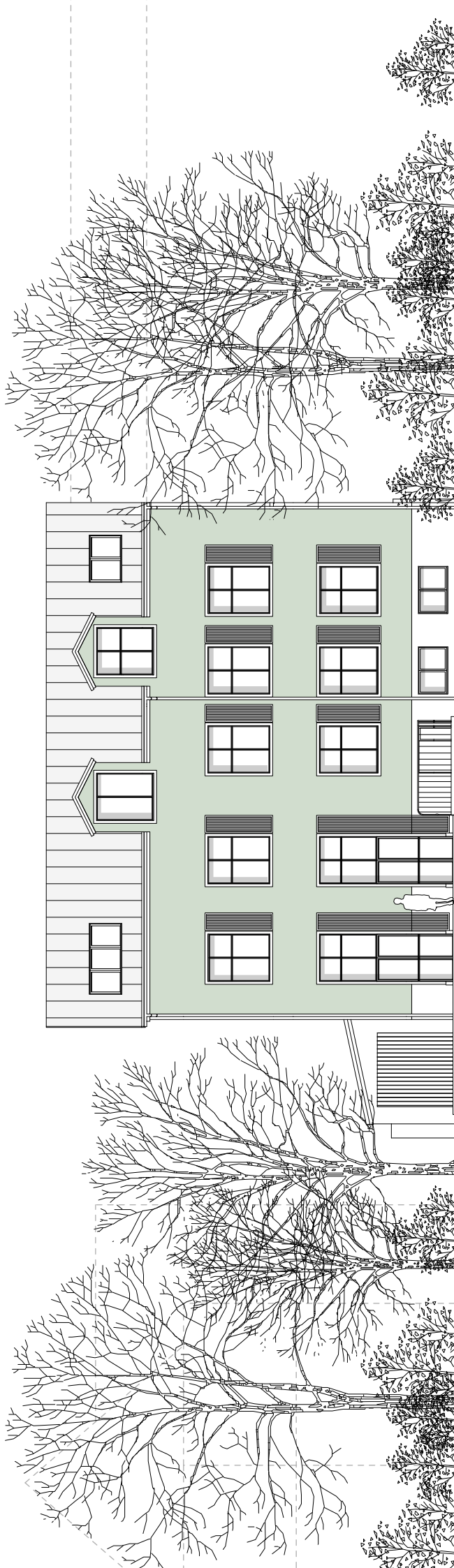
1:150



skel nord

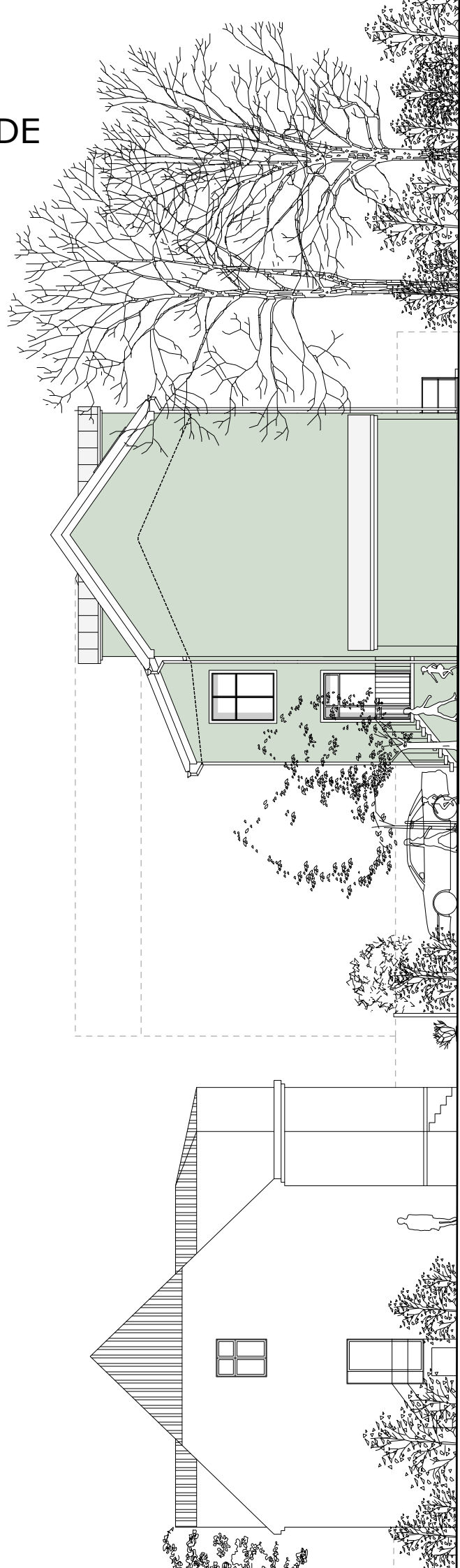
BILAG 4 - NORD

1:150



BILAG 5 - ØSTFACADE

1:150

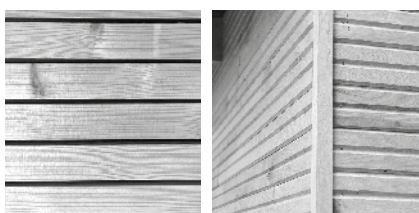


skel nord

BILAG 6 - FACADEMATERIALER



TAG: Mørkegrå ståltag



SKUR: Træbekædning

Facade			
Detaljer Værn Skodder Vinduer Døre			
Tag			

FARVER: Farvesætningen baseres på beslægtede nuancer inden for én lodret farvepalette. Det tillades at justere nuancerne indenfor hver lodrette palette. Under det nederste gesimsbånd er det tilladt at vælge en mørkere nuance end den øvrige facade



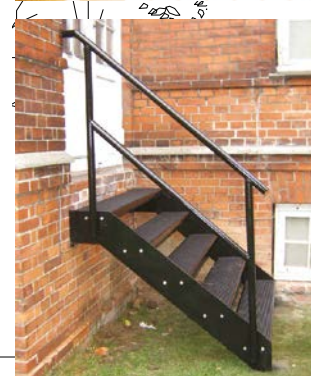
FACADE: struktur i puds - overfladerne udføres retningsløst og må ikke fremstå glatte eller blanke uden overflaskestructur

BILAG 7 - VINDUER, TAGRENDER OG VÆRN

VINDUER: Vinduer udføres i alu med slanke rammer og sprosser, samt slanke lyse vinduesrammer, som er 8 cm i bredden og 5 cm i dybden

TAGRENDER: Tagrender udføres som klassiske halvrunde tagrender i mat zink eller stål

Trappe og værn: Værn udføres i runde stålprofiler. Trappetrin og -vanger udføres ligeledes i stål



BILAG 8 - SKODDER OG GESIMS



SKODDER: Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af skodder som vist på ovenstående visualisering. Anvendes skodder på en facade, skal hele den pågældende facade udføres ensartet. Skodder udføres med lodrette lameller i træ og males i samme farve som vinduerne. Til højre vises referencer til skodder.

Der anvendes ikke skodder ved vinduerne i stueetagen på forsiden eller de høje vinduespartier på bagsiden. Her placeres fastmonterede elementer, der har samme udtryk som skodderne og som i stedet benyttes til klatreplanter som vist nedenfor.



GESIMSDETALJER: Facaden udføres med gesimsdetaljer under taget som vist på visualisering af facaden til højre.

BILAG 9 - BIOFAKTORBeregning

Udfyld grønne felter
Grå felter er resultat af input

Samlet eksisterende ubebygget areal	463	Samlet areal for eksisterende projektområde	679	Samlet areal for fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)	420	Samlet areal for fremtidigt projektområde (efter 10 år)	679
enhed m ²							

Basisarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)	Fremtidigt projektområde (efter 10 år)	enhed
	Bygninger, fodaftryk (kun for projektområdet)	0,0		205		205	m ²
	Asfalt, fliser o.l.	0,0	94	94	65	65	m ²
	Grusarealer, græsarmerting	0,3	192	192	150	150	m ²
	Klippt græs/bolbaner	0,5	158	158	177	177	m ²
	Sludearbejde o.l.	0,5	0	0	0	0	m ²
	Krat og buske under to meter	0,5	19	19	28	28	m ²
	Naturgræs	1,0	0	0	0	0	m ²
	Krat og buske over to meter	1,5	0	0	0	0	m ²
	Træ- og skovplantninger	2,0	0	0	0	0	m ²
	Vandareal, ikke permanent	0,5	0	0	0	0	m ²
	Søareal, permanent	1,0	0	0	0	0	m ²
Biologisk volumen			146,10	146,10	147,50	147,50	
Basis-biofaktor			0,32	0,22	0,35	0,22	

Tillægsarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal	Fremtidigt projektområde	enhed
	Tåg- og facadebeplantning	0,5	0	0	13	13	m ²
	Enkelstående træers kroneareal (kronediameter)	2,0	21	21	32	32	m ²
	Regnvandsnedslivning fra belagt areal	0,5	0	0	0	0	m ²
	Areal dækket af egen kompost	0,5	0	0	0	0	m ²
Biofaktor-tillæg			0,1	0,1	0,2	0,1	

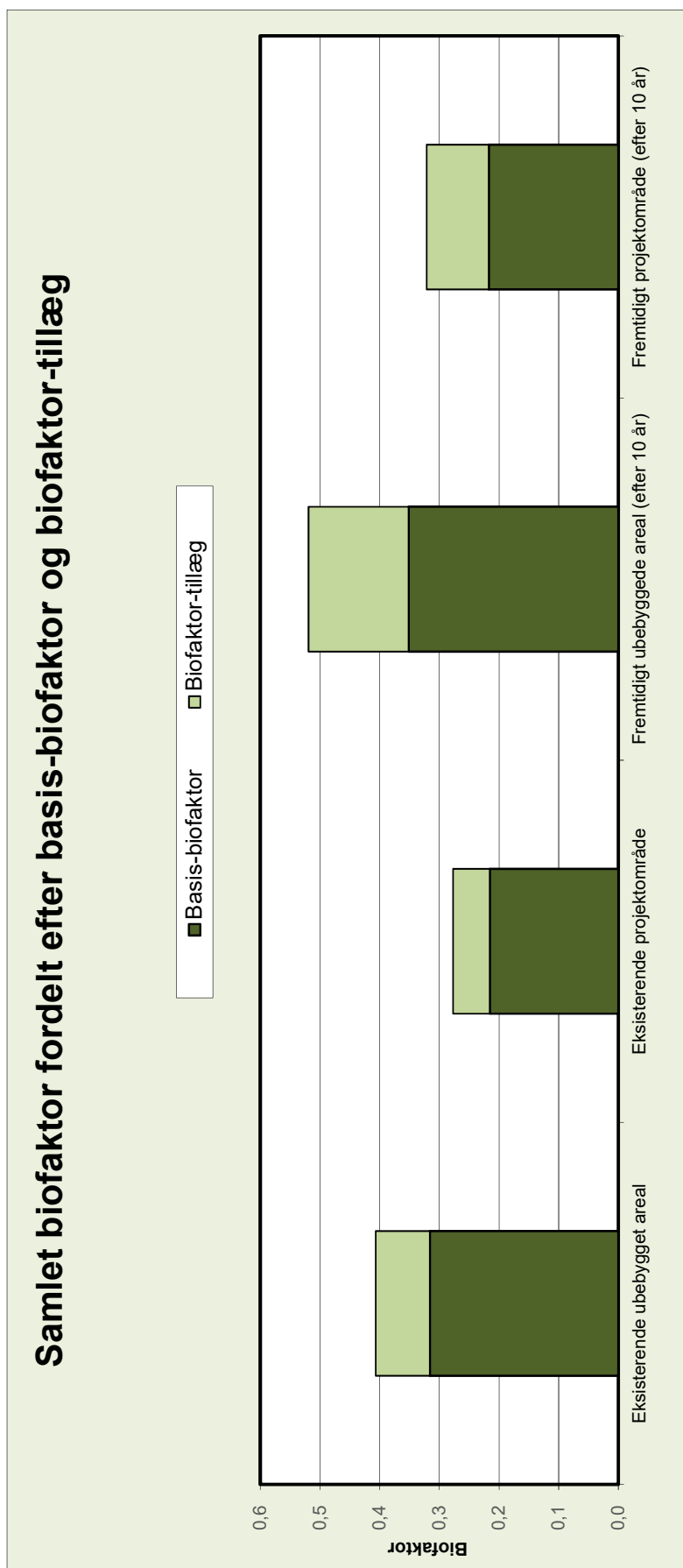
Samlet arealer

Basis-biofaktor	0,32	0,22	0,35	0,22
Biofaktor-tillæg	0,09	0,06	0,17	0,10

Samlet biofaktor for grundarealer og tillægsarealer

	0,41	0,28	0,52	0,32
--	-------------	-------------	-------------	-------------

Bilag 10 - BIOFAKTORBEREGNING



Bilag 11: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 12u af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt. nr.	Dato	Omhandlende
1	26.09.1988	Lokalplan nr. 61 for et område mellem Mariendalsvej og Ågade.

Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

