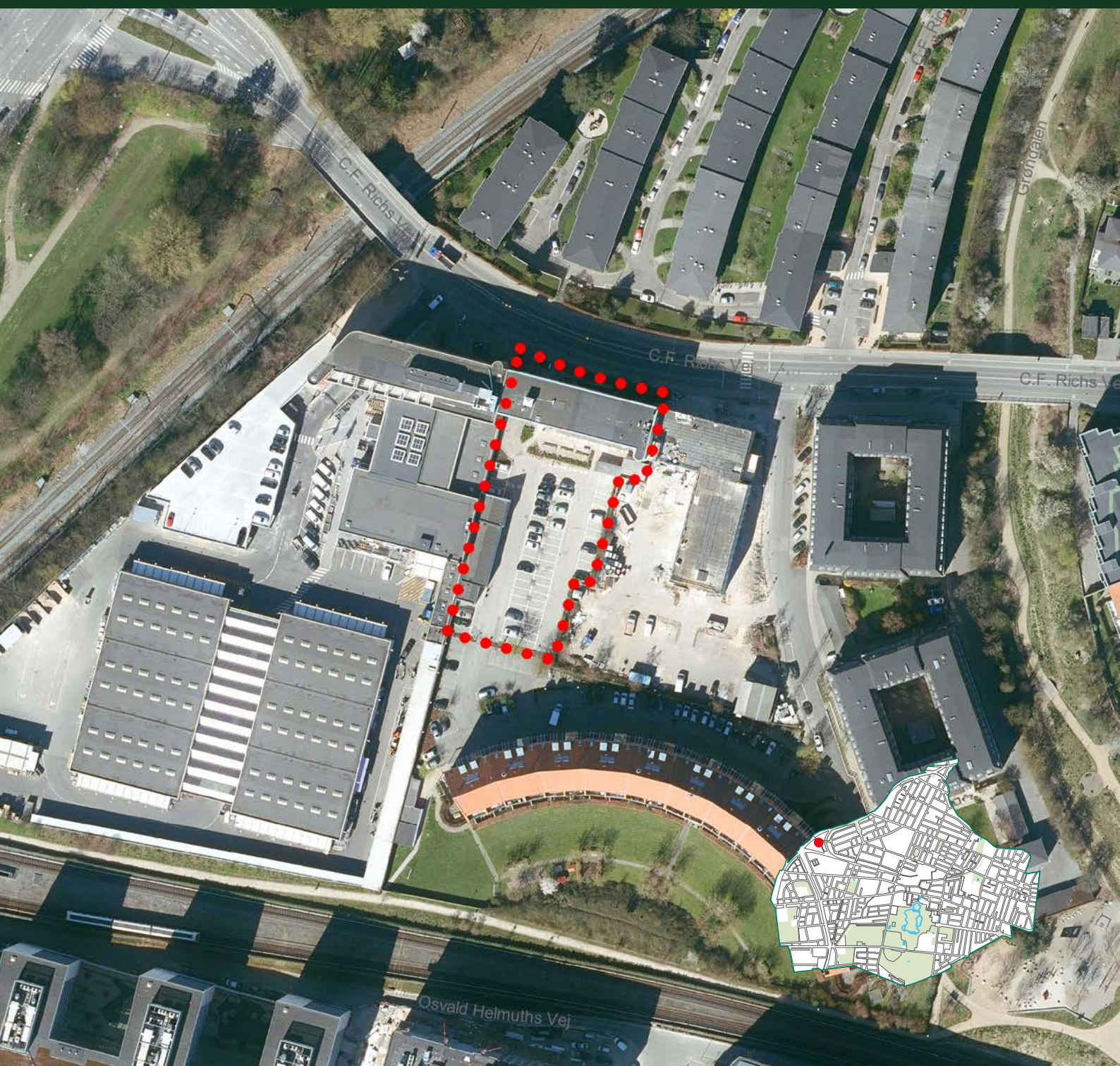




Lokalplan 227

for boliger og erhverv på ejendommen C.F.
Richs Vej 107



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.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 4. februar 2021 til den 1. april 2021.

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

Juni 2021

Lokalplan 227 for boliger og erhverv på ejen- dommen C.F. Richs Vej 107

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Lokalplanens indhold.....	8
Klima- og miljøforhold.....	21
Forhold til anden planlægning	29
BESTEMMELSER	32
1. Lokalplanens formål	32
2. Områdets afgrænsning	32
3. Områdets anvendelse	33
4. Udstykning	34
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold	34
6. Bebyggelsens omfang og placering.....	35
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	36
8. Ubebyggede arealer	42
9. Klima- og miljøforhold	44
10. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	44
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter	44
13. Forudsætninger for ibrugtagning	45
13. Retsvirkninger	46
14. Vedtagelse	46
Kortbilag	47
Bilag.....	50

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 227 endeligt.

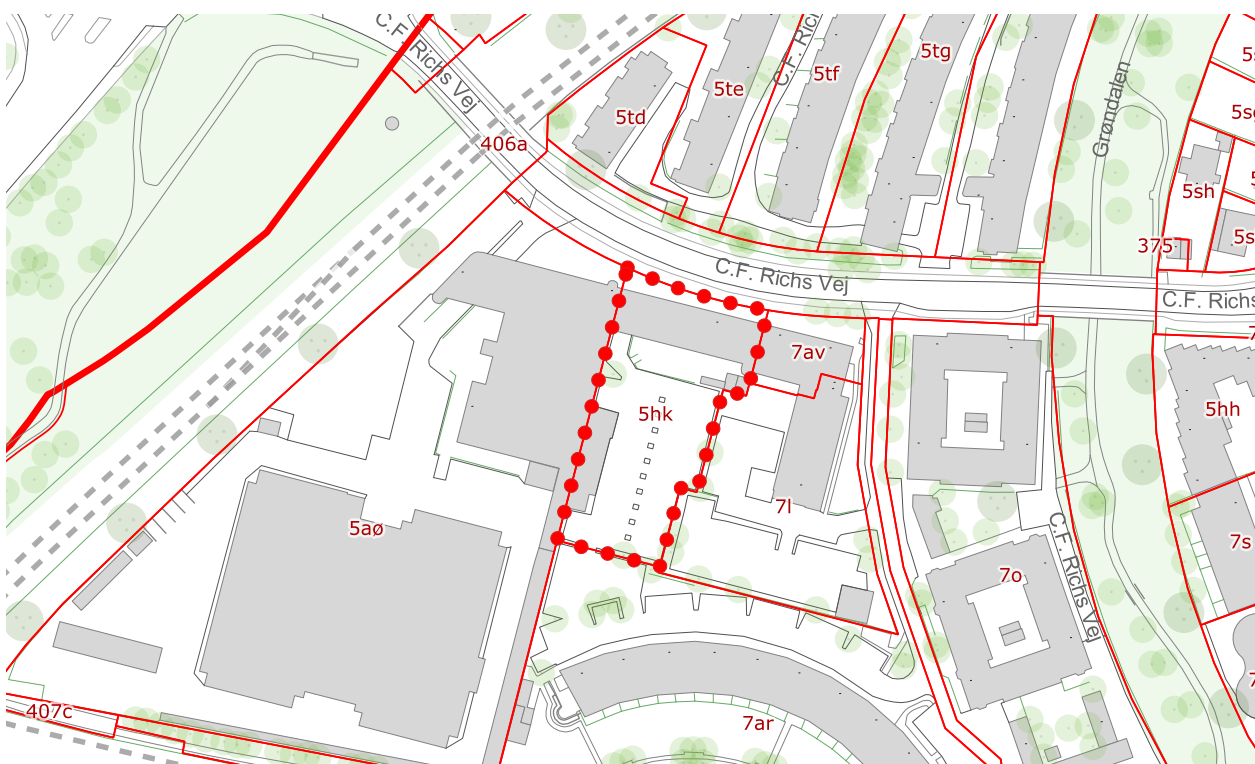
BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget en forespørgsel fra ejeren af ejendommen C.F. Richs Vej 107 om at omdanne den eksisterende kontorejendom til familieboliger og erhverv i form af fitnesscenter og kontorerhverv og samtidig opføre yderligere nyt byggeri til familieboliger. Samlet ønskes opført 32 familieboliger. For at imødekomme Frederiksberg Kommunes ønske om almene boliger bliver 25 % opført som almene boliger.

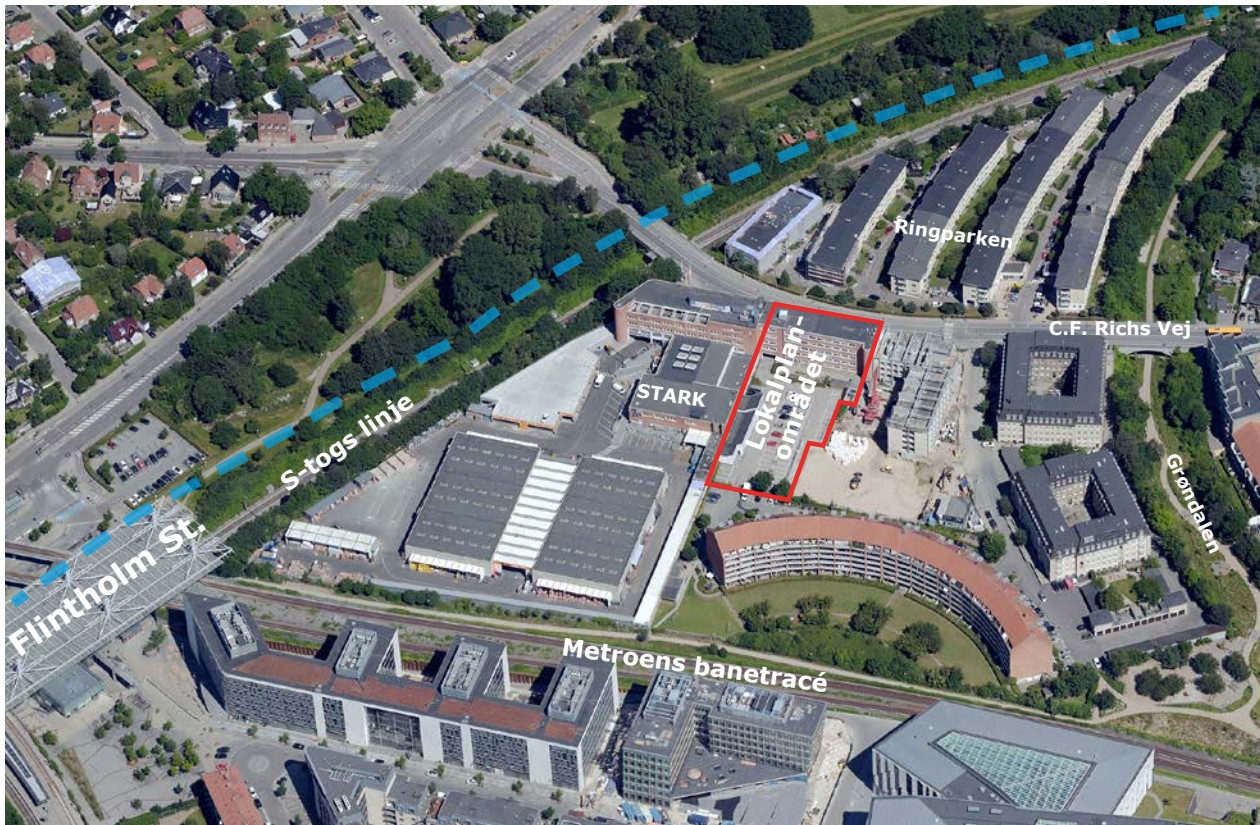
Projektområdet er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan 36, der udlægger ejendommen til erhvervsvirksomhed, herunder grovvarerhandel, lettere industri og håndværksvirksomhed med dertilhørende lager samt administration. Projektet kan ikke indeholdes inden for denne, og realisering kræver således ny lokalplan.

Samtidig med denne lokalplan offentliggøres et kommuneplantillæg for området, som fastholder området som blandede byfunktioner, men ændre bebyggelsesprocent fra 150 til 210 og ændrer det maksimale antal etager fra 6-10 til 6.

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan, aflyses lokalplan 36 for det område, der omfattes af denne lokalplan.



Figur 1. Lokalplanområdet og dets kontekst - ikke målfast.



Figur 2. Skråfoto af lokalplanområdet og det omgivende byområde 2019. Fotoet er taget før naboejendommen C.F. Richs Vej 103 og 105 er bygget færdig.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Projektområdet ligger i den vestlige del af Frederiksberg Kommune tæt på grænsen til Københavns Kommune. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af C.F. Richs Vej, mod vest af bygemarkedet STARK og mod syd af et markant buet etagebyggeri i 6 etager. På nabogrunden mod øst er der netop udført projekt (ombygning af eksisterende erhvervsejendom samt nybyggeri), som indeholder almene familieboliger og private studieboliger i 4-7 etager. Med denne lokalplan er der skabt mulighed for, at den nye bebyggelse sammenbygges med denne bebyggelse og på den måde fremstår som én samlet karrébebyggelse.

Den eksisterende bygning i projektområdets nordlige del mod C.F. Richs Vej fra 1988 er, ligesom naboen STARK mod vest, udført som tidstypisk betonelementbyggeri med facadesystem i røde tegl. Mod syd ligger en buet bygning i 6 etager i rødt murværk, som er opført i 1987. Bygningerne mod syd og vest fremstår generelt med lav arkitektonisk værdi i facadeudtryk og kantzoner.



Fotos: Øverst STARK, i midten buet etageejendom og nederst nyligt udført projekt på naboejendommen i nr. 103-105.

Nord for området, på den modsatte side af C.F. Richs Vej, ligger den bevaringsværdige (SAVE 3) bebyggelse Ringparken, der med sine terrænmæssigt forskudte stokke i 3-4 etager er et særdeles godt eksempel på 1930'ernes funktionalistiske byggeri. Bebyggelsen fremstår med facader i lys puds.



Foto: Ringparken, modsat side af C.F. Richs Vej

De nære omgivelser er således varierede i anvendelse og udformning, men det omgivende kvarters arkitektoniske kvaliteter er overvejende knyttet til byggeri med facader i lyse og sandfarvede materialer.

Metroens banetracé er beliggende bag den buede bygning mod syd. Lokalplanområdet er således beliggende stationsnært ca. 300 m fra Flintholm Station og ca. 700 m fra Lindevang Station.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

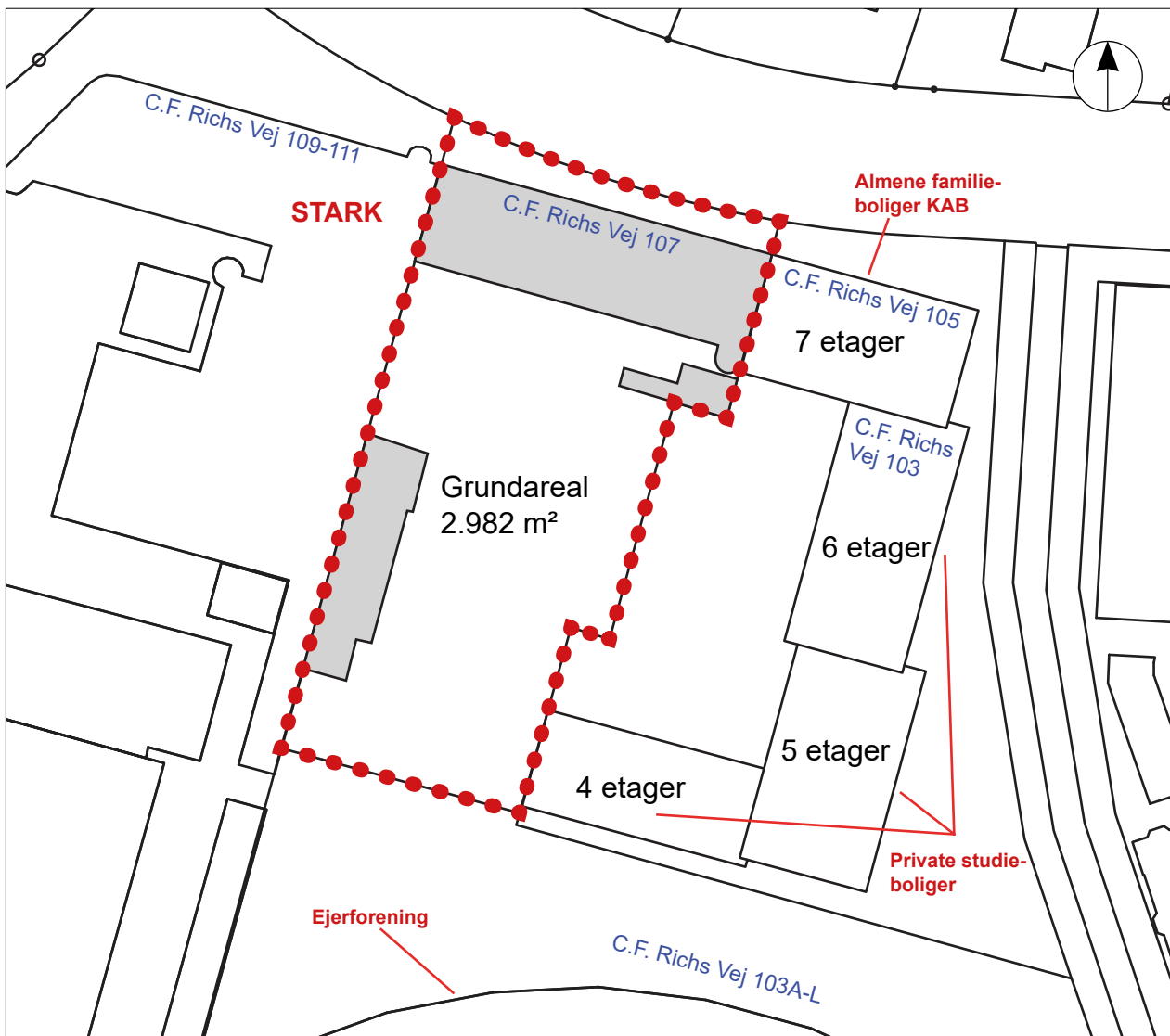
Lokalplanområdet er ikke en del af det i kommuneplanen udpegede kulturmiljøområde umiddelbart nord og øst for lokalplanområdet. Der er ikke ved lokalplanens udarbejdelse bevaringsværdige bygninger eller træer inden for lokalplanområdet.

Optaget i Kommuneplan 2013

0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fredet	Høj bevaringsværdi		Middel bevaringsværdi			Lav bevaringsværdi			



SAVE - analyse skala
Der er foretaget en SAVE-analyse af den eksisterende ejendom C.F. Richs Vej 107, som har en bevaringsværdi på 7, svarende til lav bevaringsværdi.



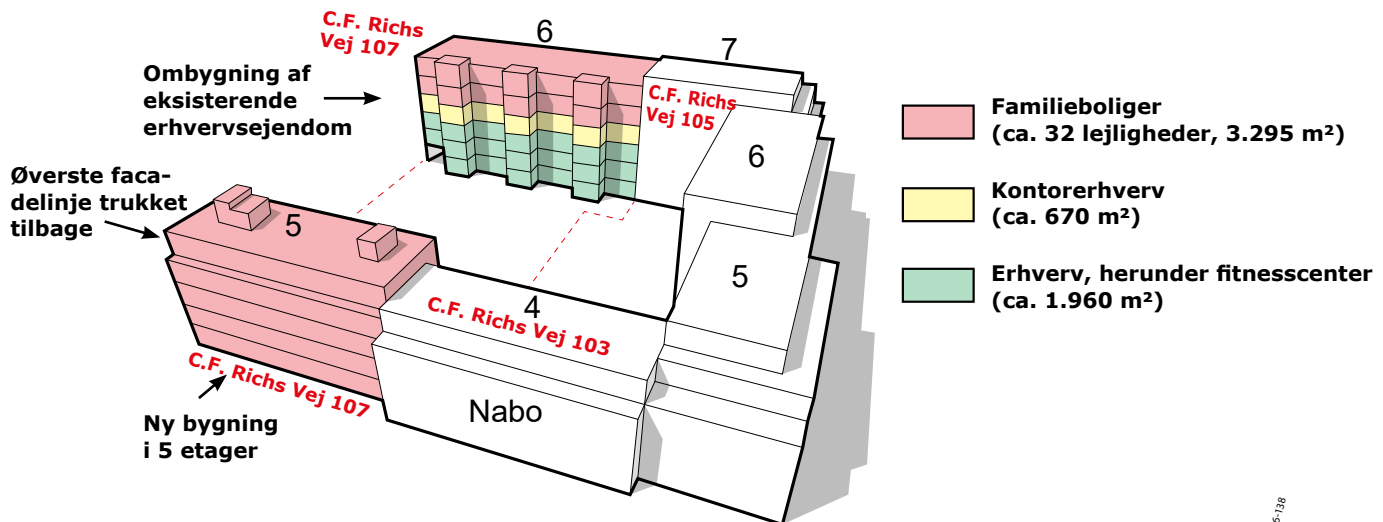
Figur 3. Eksisterende forhold ved lokalplanens udarbejdelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at muliggøre ombygning og udvidelse af den eksisterende 5 etages kontorbygning C.F. Richs Vej 107, således at den forhøjes med én etage til i alt 6 etager. Samtidig muliggør lokalplanen ændret anvendelse, så de 3 nederste etager (stue til 2. sal) indrettes til erhverv i form af bl.a. fitnesscenter, og 3. sal indrettes til kontorerhverv. Det samlede etageareal til erhverv udgør 2.630 m². De to øverste etager indrettes til ca. 12 familieboliger.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at opføre en ny boligejendom med ca. 20 boliger i fem etager langs sydligt skel i forlængelse af naboejendommen. Samlet etageareal til boliger inden for lokalplanens område udgør 3.295 m², heraf 25 % som almene boliger.

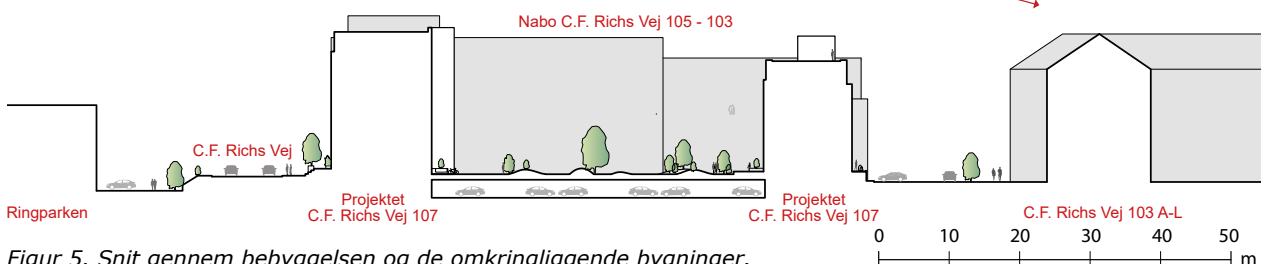
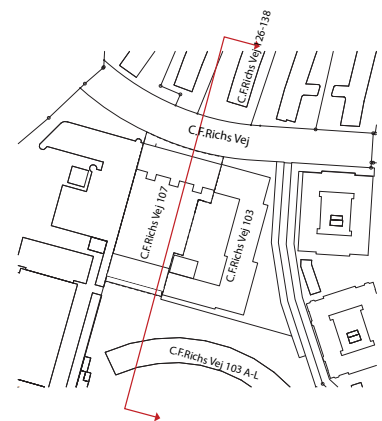
Samlet muliggør lokalplanen bebyggelse på i alt 5.925 m² etageareal svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 200 og sikrer opholdsarealer og parkering til bebyggelsen.



Figur 4. Projektets udformning

Projektets udformning

Grunden (matr. nr. 5hk) er på 2.982 m². Den fremtidige bebyggelse kommer til at bestå af to bygninger og fortsætter dermed anslaget til den karrébebyggelse, som er påbegyndt på nabo-ejendommene nr. 105/103. Mod C.F. Richs Vej planlægges opført en bygning på 6 etager (ca. 21 m), som udgangspunkt ved ombygning af eksisterende erhvervsejendom. Mod syd planlæg-



Figur 5. Snit gennem bebyggelsen og de omkringliggende bygninger.



Figur 6. Kig ned ad C. F. Richs Vej fra øst mod vest. Den eksisterende røde kontorejendom ses bagest i venstre side og Ringparken i højre side.

ges opført ny bygning på 5 etager (ca. 17 m). På taget af denne bygning vil elevatortårn rase ca. 3,5 m op over tag og give adgang til fælles tagterrasse.

Der planlægges opført i alt 5.925 m² etageareal fordelt på 1.340 m² etageareal bolig og 2.630 m² etageareal erhverv i nordlig bygning samt 1.955 m² etageareal bolig i den sydlige bygning. Forlængelse af karréstrukturen. vil skabe oplevelsen af én fælles karrébebyggelse og give et trygt gårdmiljø, med mulighed en senere etablering af fælles gårdmiljø med naboer.

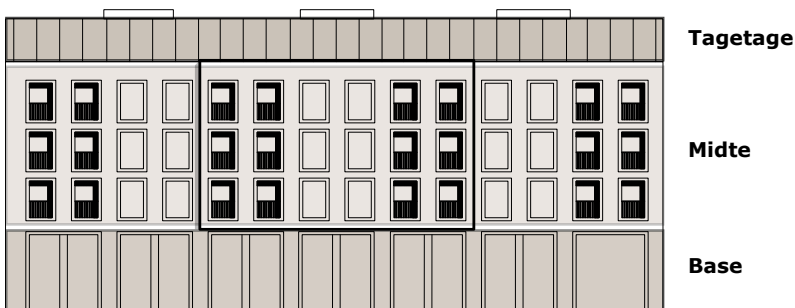
Bygningskroppene forskydes let, og etagehøjderne varieres inden for karréen. På bygningens øverste etage trækkes facadelinien tilbage, ligesom det er tilfældet med nabobebyggelsen. Det medvirker til at skabe et arkitektonisk slægtskab de to bebyggelser imellem og markerer samtidig en tydelig overgang mellem bygningskrop og top (se illustration figur 4).

Arkitektur

Projektets arkitektur tager udgangspunkt i klassiske Frederiksberg ejendomme og vil med materialer af høj kvalitet og fortolkning af områdets skala og identitet indpasse sig i lokalområdet. Facaderne på bebyggelsens to bygninger er karakteriseret ved en klar tredeling: Base, midte og tagetage (se figur 7). Basen markeres i begge bygninger med recesser i murværket. Bygningen udføres i farvenuance, der tilpasser sig naboejendomme-



Med reference til klassiske Frederiksberg ejendomme som eksempelvis naboejendommen C.F. Richs Vej 99-101 opdeles facaden i en base, midte og tagetage og bygningerne udføres med facader i tilsvarende lyse sandfarvede nuancer.



Figur 7. Facaden opdeles med base, midte og tagetage. Mod C.F. Richs Vej sker der ligeledes en tre-delning lodret, således at midterste del fremrykkes.



Figur 8. Foto af nordlig bygnings eksisterende nordvendte facade mod C.F. Richs Vej. Fra venstre mod højre del af C.F. Richs Vej 105, i midten nr. 107 (projektområdet) og mod højre, del af STARK's eksisterende ejendom nr. 109.

men, den sammenbygges med, således at karréen opleves som én arkitektonisk helhed.

Den nordlige bygning mod C.F. Richs Vej - facader, materialer og vinduer

Facaderne mod C.F. Richs Vej udformes med en detaljering, materialer i høj kvalitet samt en opdeling og rytme i facaden, som skal medvirke til at skabe en mere oplevelsesrig facade. Den eksisterende bygning på C.F. Richs Vej udvides med én etage fra 5 til 6 etager og bygningen får nye facader.

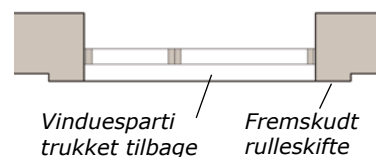
Basen - stue og 1. sal udlægges til erhverv i form af bl.a. fitnesscenter, hvilket også afspejles i facaden, hvor muren udføres med detaljering i form af recesser i murforbandtet for at give større materialitet i øjenhøjde. Murhuller/vindueshuller markeres med rulleskifter og skift i teglnuance.

Vinduer: Vinduespartier udføres i 2 etager, som medvirker til at understrege en publikumsorienteret facade. Vinduespartiet trækkes ca. 5 cm tilbage fra rulleskiftet og udføres med smalle vinduesrammer og sprosser i olieret hårdttræ udvendigt.

Midten - 2., 3. og 4 sal: Der sker en lodret 3-delning af facaden, således at midten (6 vinduesfag) fremrykkes med ca. 5 cm fra den øvrige facade. Facaden udføres som blank mur i lyse, sandfarvede, blødstrøgne teglsten med farvespil i en farvenuance som tilpasses naboerne nr. 105 og 101 samt Ringparken. Teglen udføres som løberforbandt med lyse mørtelfuger i samme farvenuance som teglen.



Principudsnit som viser vindue uden fransk altan.



Principielt planudsnit af vindue med rulleskifte uden fransk altan. Vinduesparti trukket tilbage for at skabe dybdevirkning.



Figur 9. Visualisering af nordlig bygnings fremtidige nordvendte facade mod C.F. Richs Vej. Fra venstre mod højre del af C.F. Richs Vej 105, i midten nærværende projekt i nr. 107 og mod højre ses del af STARK's eksisterende ejendom nr. 109.



Figur 10. Den nordlige bygnings sydvendte facade mod gården med elevatorårne og altaner.

Facader



Nordlig bygnings nordfacade mod C.F. Richs Vej.



Nordlig bygnings sydfacade mod gårdrum.



Sydlig bygnings nordfacade mod gårdrum.



Sydlig bygnings sydfacade mod nabos parkeringsareal.

Vinduer mod gadesiden (C.F. Richs Vej) udføres med fremskudt rulleskifte, skifte i teglnuance. Vinduespartier med franske altaner (ca. halvdelen) er trukket ca. 30 cm tilbage, de øvrige ca. 5 cm, for at medvirke til at skabe variation og skyggeeffekt. Mod gårdsiden etableres altaner mellem elevatortårnene. Elevator-tårnene beklædes og begrønnes med lodrette lameller i træ eller anodiseret aluminium, som fortættes mod altanerne. Alle vinduer udføres med smalle rammer og karme og i træ/alu. Udvendig alu, herunder stern og inddækninger, udføres som anodiseret aluminium i farvenuance som mørk bronze.

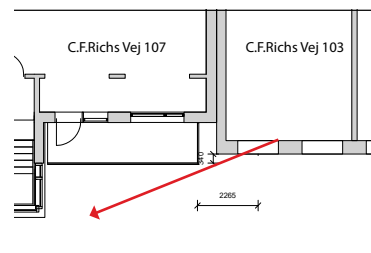
Overgangen mellem basen og midten markeres, ligesom vindueshuller, med et fremskudt rulleskifte. Forskellen mellem basen og midten opleves også ved farveforskel i teglnuancen, hvor basen fremstår en smule mørkere og med en mere grålig nuance end midtens varmere og lysere teglnuance. Se figur 11.

Tagetagen - 5. sal: Tagetagen mod nord trækkes lidt tilbage (70 cm) i forhold til den øvrige facade. Mod syd etableres altaner og mod nord indbyggede plantekasser. Tagetagens udvendige beklædning udføres i anodiseret aluminium i brunlige broncefarve nuancer med et farvespil (ikke malet) tilpasset de sandfarvede tegl.

Tagetagen udføres med fremskudte konstruktioner beklædt med anodiseret aluminium i brunlige farvenuancer. Konstruktionen skal fremstå som slanke fremskudte sværd med vandret over-



Figur 11. Facademidten udføres i blødsrøgne teglsten i lyse sandfarvede nuancer med et farvespil som skaber variation i facadeudtrykket. Basen udføres i blødsrøgne teglsten i mere grålige nuancer samt en smule mørkere end facademidten og markeres med recesser i murværket.



Nordlig bygning mod nabo nr. 103. C.F. Richs Vej 107 ligger ca. 1,2 meter tilbagetrukket i forhold til naboen. Den røde pil markerer vinkel for indblik til naboen. Det vurderes derfor, at der ikke er mulighed for indbliksgener fra nr. 107 til nr. 103 eller omvendt.



Referencefoto: Anodiseret aluminium, Rahbeks Allé v. Carlsberg Byen.



Figur 12. Visualisering af tagboliger, nordvendt facade med synlige fremskudte konstruktioner.



Foto af eksisterende forhold syd for projektområdet set fra p-området tilhørende den buede etageejendom C.F. Richs Vej 103 A-L. Til højre ses nyopført ejendom C.F. Richs Vej 103, som projektet tænkes sammebygget med.

ligger. De fremskudte sværd underlægger sig facadens lodrette retninger (se figur 12). Taget udføres som fladt grønt tag (se-dum el. lign).

Den sydlige bygning - facader, materialer og vinduer.

Den sydlige bygning opføres ligeledes med markering af base, midte og tagetage.

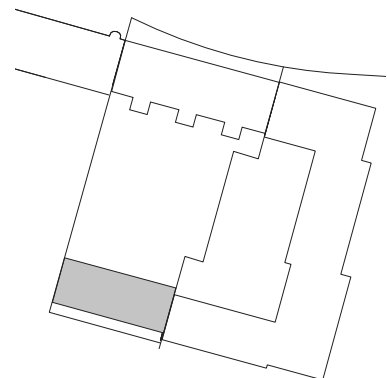
Basen - stueetagen udarbejdes med recesser i murværket og en identitetsskabende markering af indgangspartierne til boligerne på gårdsiden. Fra stueetagen mod syd er der adgang til små private haver.

Vinduer i stueetagen udføres med smalle rammer og karme. Der udføres rulleskifte omkring alle vindueshuller/murhuller som samtidig markeres med skift i teglnuance.

Midten - 1., 2., 3. og 4 sal udføres facaden magen til nordlig bygnings 2 - 5.sal. Der etableres altaner mod syd.

Vinduer kan etableres i oliebehandlet hårdtræ eller træ/alu og skal udføres med smalle rammer og karme.

Altanværn udføres med spinkle stålbalustre i samme farve som vinduespartier i vinduesrammerne i anodiseret alu.



Principudsnit som viser vindue uden fransk altan.



Visualisering af fremtidige forhold syd for projektområdet set fra p-området tilhørende den buede etageejendom C.F. Richs Vej 103 A-L. Den nyopførte sydlige bygning er sammenbygget i gavl med nabo C.F. Richs Vej 103.

Overgangen mellem basen og midten markeres med et frem-skudt rulleskifte og en farveforskel i tegl nuancen som på nordlig bygning

Tagetagen udformes som nordlig bygnings nordvendte tagfa-cade og beklædes med samme materiale og i samme farve som denne.

Tagfladen indrettes til opholdsareal og beplantes hensigtsmæs-sigt for at undgå indbliksgener for den buede bebyggelse syd for ejendommen. Tekniske elementer som elevatorer og trappetårne på tagfladerne inddækkes, med espalier som begrønnes med klatrevildvin, kaprifolie og/eller klematis så de fremstår grønne. Materialerne skal passe til bebyggelsens tag.

Familieboliger

Der etableres ca. 32 boliger fordelt på 12 i bebyggelsen ud mod C.F. Richs Vej og de øvrige 20 i den nyopførte bygning mod syd. Familieboligerne opføres med et minimumsetageareal på 65 m² og en gennemsnitsstørrelse på min. 100 m².

I den sydlige bygning indrettes boligerne med særligt gode til-gængelighedsforhold, hvad angår indretning af den enkelte bolig og er dermed særligt egnede til eksempelvis seniorer.

Alle boliger har direkte adgang til egen altan eller forhave/ kantzone for boliger i stueetagen.



Illustration: Facadeudsnit af sydlig bygnings nordvendte facade med recesser i murværk i stueetagen, overgang mellem base og midte samt olieret dør i hårdttræ med identitetsskabende detaljering.

Opholdsarealer

Der etableres opholdsarealer på terræn, på altaner, som hævede forhaver og på taget af den sydlige bygning.

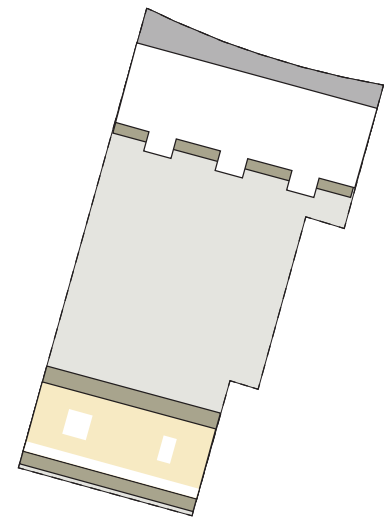
Der etableres inkl. altaner opholdsarealer svarende til min. 10 % af etageareal erhverv og min. 50 % af etageareal familieboliger.

Fællesarealer på terræn

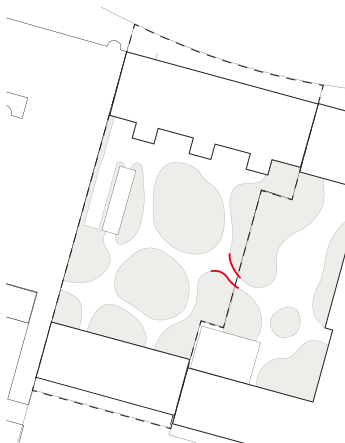
Opholdsareal på terræn skabes i gården oven på p-kælderen. Lokalplanen er ikke til hinder for at man senere kan sammenlægge gårdarealet med naboejendommen til et samlet fælles gårdrum. Niveauforskellen og en mulig sammenkobling til nabogården løses med en grøn opbygning med siddekant og en mindre passage/rampe til nabogården.

Gårdrummet indrettes med grønne øer mellem snøede klinkebelagte stier. Små bakker beplantes med mindre træer. Græsser og stauder afgrænser havens øer og skaber intime opholdsrum. I særlige nicher og hjørner langs stien afgrænses bakkerne af en betonsiddekant, der trækker beplantningen helt tæt på. Centralt i haven er placeret en større opholdsflade, der kan danne ramme om grillfest og fællesaktiviteter. I gårdrummets sydlige del indrettes en legeplads, mens de øvrige grønne "øer" indrettes til ophold eller hæves til små bakker.

Skelgrænsen mod gårdarealer til bebyggelsen på C.F. Richs Vej nr. 103 markeres med lav grøn beplantning.



- Offentligt byrum
- Fælles gårdrum
- Semi-privat tagterrasse
- Private forhaver/terrasser



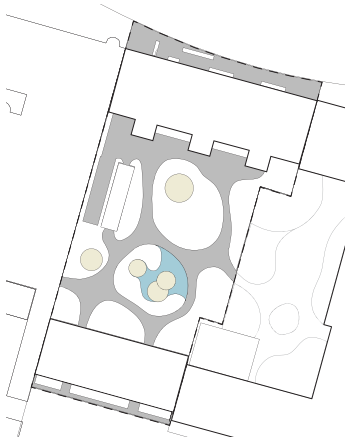
Sammenfletning

Der skabes visuel sammenhæng med naboens gårdsmiljø, hvor temaer går igen. Niveauforskel i terræn bearbejdes ved en bred rampe centralt i gården. Derudover udlignes niveauspringet ved en grøn opbygning, som giver gården et landskabeligt præg.



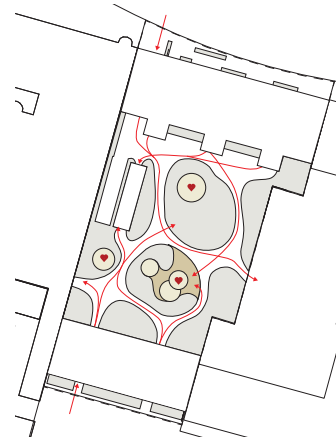
Grønne strukturer

Gårdrummets grønne øer består af græs med buske og eng. Enkelte steder bliver øerne små bakker, hvorpå der plantes mindre træer. Mod syd etableres der små private forhaver.



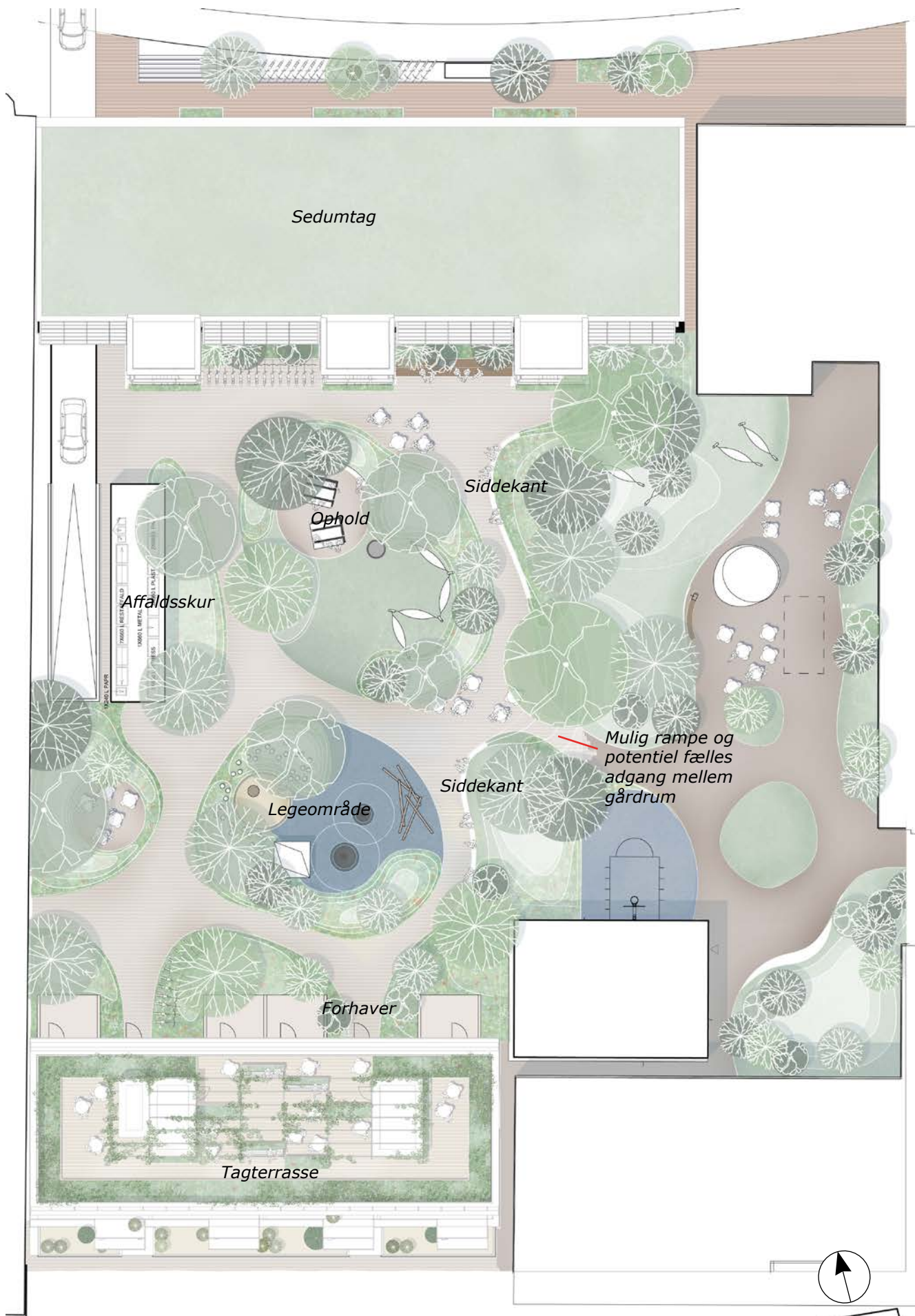
Belægninger

Mod vejene bliver der etableret fortorvssten, og inde i gårdrummet belægges de gangbare flader med betonfliser. Et mindre areal i gården er afsat til en gummibelægning med leg for børn. Skelgrænse markeres med lav grøn beplantning.

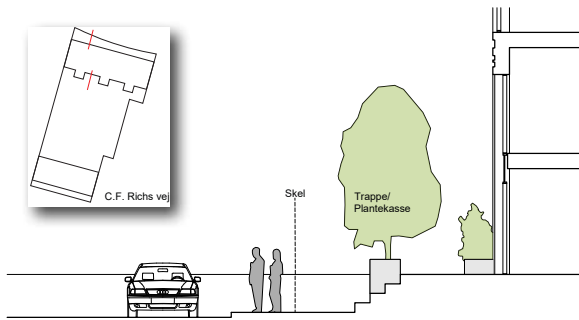


Flow

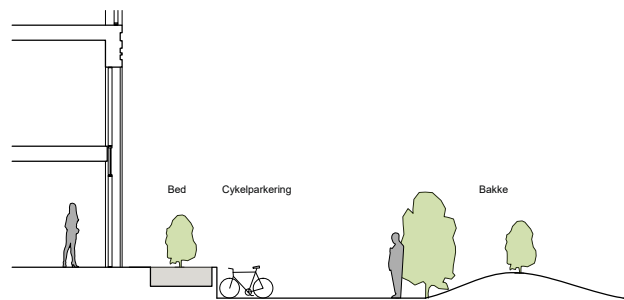
Gårdrummet er organiseret med forskellige zoner. Centralt er der en stor legeplads. En forbindelse til nabogrunden er begrænset til en enkelt lomme, der både inviterer, men også signalerer en naturlig adskillelse i beboersammensætningen.



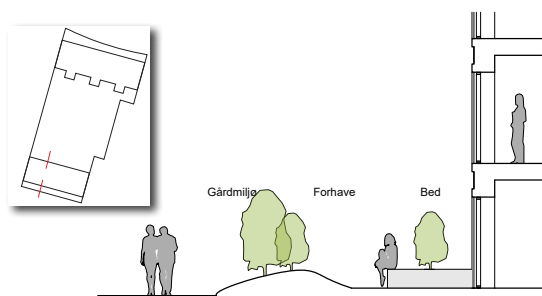
Figur 13: Situationsplan med opholdsarealer på terræn og tagflade. Ikke målfast.



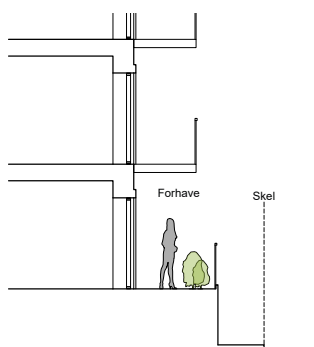
Figur 14. Principsnit af kantzone mod C.F. Richs Vej, hvor det faldende terrænniveau langs gaden optages af trappetrin, der afbrydes af plantekasser i samme takt som bygningens vertikale arkitektur.



Figur 15. Bede og cykelparkering mellem bygning og gårdrum sikrer en naturlig overgang mellem privat- og fællesarealer på sydsiden af den nordlige bygning.



Figur 16. Indgangspartierne på nordlig facade ind mod gårdrummet markeres med belægning mellem græsbelter. Bede beskytter mod indbliksgener.



Figur 17. Stueetagen mod syd har hævede private forhaver, som skaber trinfri adgang fra boligerne og beskytter mod indbliksgener.

Der etableres mindre bede i gårdrummet, som afgrænses med cortenstål og beplantes af forskellige græsarter.

For at opnå et frodigt udtryk hele året og medvirke til øget biodiversitet opbygges bakker, som skaber de nødvendige jordforhold til plantering af stauder, græsser og mindre træer på 6-8 m, som f.eks. sydbøg, bærmispel og skovfyr. Beplantningen består af hårdføre græsser og stauder, der skaber et let og frodigt udtryk med stor variation i udtryk fra havens solrige områder til de mere skyggefulde nicher og kanter. S sammensætningen af planter sikrer en oplevelsesrig have med variation fra sæson til sæson.

Kantzoner og private forhaver

Langs bebyggelsen etableres kantzoner. Karakteren varieres alt efter placering. Kantzonerne og andre fællesarealer bearbejdes efter principper, hvor overgangen fra offentligt til privat areal afspejles i intensiteten af beplantningen langs facaden. Ud mod C.F. Richs Vej vil beplantningen være stedsvis begrænset, men stadig signalere en åbenhed mod publikum, se figur 14.

Kantzonerne refererer til forhaver og de mange grønne lommer, som er karakteristisk for Frederiksberg. På den sydlige bygnings sydfacade etableres hævede forhaver i stueetagen. Derved får beboerne et privat uderum, som med niveauforskellen samtidig skaber distance til beboerne i nabobebyggelsen, se figur 17.



Figur 18. Reference, kantzoner med plantebede i cortenstål.

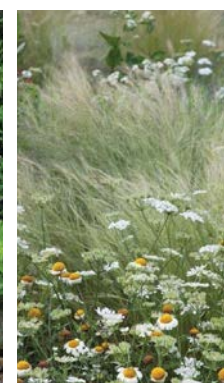
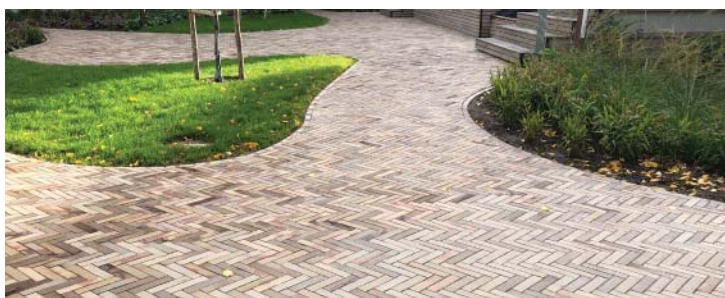
Boligerne har niveaufri adgang til gården. Dette skaber god tilgængelighed for beboerne i de seniorvenlige boliger. Bede og beplantning skaber tryghed og beskytter mod indbliksgener, se figur 16.

Fælles tagterrasse

På den sydlige bygning etableres en fælles tagterrasse. For at undgå indbliksgener vil opholdsarealet på tagterrassen blive trukket tilbage fra facaden mod syd hvor der etableres planterbede som beplantes med staudegræsser og blomstrende stauder. Der etableres opholdsmuligheder, og espalier som begrønnes med klatreplanter. Se også bilag G.

Belægninger

Belægningen deles op i de offentligt tilgængelige arealer, og det store gårdmiljø. Mod vejene etableres fortovssten og inde i gårdrummet belægges de gangbare flader på de snoede stier med klinker i aflangt smalt format. Et mindre areal i gården er afsat til leg for børn og får derfor en gummibelægning.



Figur 19. Reference - Indretning af gårdrummet, belægning og beplantning.

Trafik og parkering

Vejadgang sker fra C.F. Richs Vej 107 til parkeringskælder, hvor al parkering til biler etableres. Parkering til cykler etableres i kælder under sydlig bygning samt på terræn nær de primære hovedindgange.

Bilparkering

Ejendommen er beliggende inden for det stationsnære kerneområde, hvor parkeringskravet for biler til erhverv ifølge kommuneplanen kan nedsættes fra 1 p-plads pr. 50 m² til 1 pr. 100 m².

Der stilles krav om 1 p-plads til bil pr. bolig og 1 p-plads pr. 100 m² erhverv i overensstemmelse med kommuneplanen, svarende til 58 p-pladser. Heraf 4 pladser til handicap parkering. Parkeeringspladser til biler etableres under terræn.

Cykelparkering

Der etableres 2 p-pladser pr. bolig til cykler og 1 pr. 25 m² erhverv i overensstemmelse med kommuneplanens krav, svarende til 155 cykelparkeringspladser, hvoraf 10 etableres som cykelparkeringspladser til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

Cykelparkering etableres ved indgange, mod fortov, i gården samt i kælder.

Mertrafik

Udbygningen af området vil give anledning til mertrafik på ca. 85 ture til og fra fitnesscenteret og 76 ture til og fra boligerne på hverdage. Det svarer til en anslået kommende ÅDT (årsdøgntrafik) på 161 ture pr. dag. Turmønsteret forventes ikke anderledes i weekenden. Det vurderes, at området stadig – efter frederiksbergske forhold - vil fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

Brand og renovation




Brandbekæmpelse og redning sker fra hhv. C.F. Richs Vej og parkeringsarealerne syd for den sydlige bygning. Afhentning af affald sker via porten med adgang fra C.F. Richs Vej.

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.



Figur 20 Trafik og redning
Indgangspartier markeres tydeligt i belægningen. Renovationsbil holder i porten, så gårdsrummet bibeholder et opholdsvenligt miljø. Affaldsskure ligger i forbindelse med porten. Bil og cykeltrafik føres gennem porten mod nord og via rampe ned i kælder.



-  Bilparkering i kælder
-  Cykelparkering på terræn (52 pladser)
-  Cykelparkering i kælder (104 pladser)

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret for at afdække bebyggelsens eventuelle skyggegener på omkringliggende ejendomme. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn, sommersolhverv og vintersolhverv kl. 9, 12, 15 og 18.

Overordnet set viser skyggediagrammerne, at der er meget begrænsede skyggegener på de omkringliggende bebyggelser. På boligbebyggelsen nord for lokalplanområdet (Ringparken), vil der i meget begrænset omfang være øget skyggedannelse om eftermiddagen omkring jævndøgn for boliger i de nederste etager.

Opførelsen af den sydlige bygning giver primært skyggegener i det indre gårdums sydlige del. Dette kompenseres med ophold på tagterrassen på baghuset, hvor der er ugenerede solforhold. Samtidig vil den sydlige bygning medføre begrænset øget skyggedannelse på naboejendommen C.F. Richs Vej 105's sydfacade om eftermiddagen omkring vintersolhverv.

Der er generelt gode solforhold i den nordlige del af gården hen over det meste af dagen. Det er også denne del af gården, som primært indrettes til ophold. Se skyggediagrammerne på side 22-25.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde.

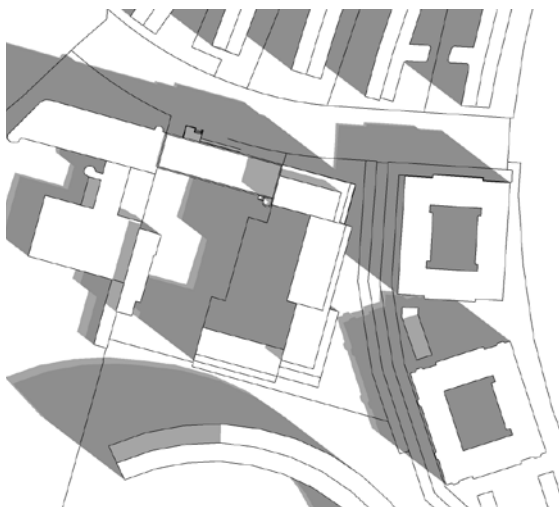
Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Ved udvikling af ejendommen forventes det, at hele den eksisterende betonkonstruktion genbruges. Det betyder, at der spares en meget stor mængde beton. Netop beton skaber en betydelig udledning af CO₂ i forbindelse med brænding af cement og transport af sten- og grusmaterialer. Genbrug af den eksisterende betonkonstruktion betyder således, at der spares op imod 500 ton CO₂-eq (beregningen tager udgangspunkt i den nuværende betonkonstruktion) som ikke skal anvendes til at bygge en ny betonkonstruktion.

Bygningen er derfor udformet med udgangspunkt i den eksisterende betonkonstruktion som er tilbygget trappetårne mod gård og nye facader mod C.F. Richs Vej, der arkitektonisk bidrager til transformation af området.

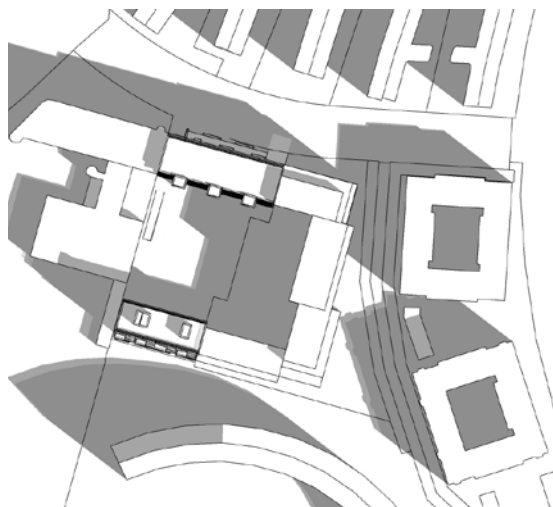
SKYGGEDIAGRAMMER

Eksisterende forhold kl. 9:00

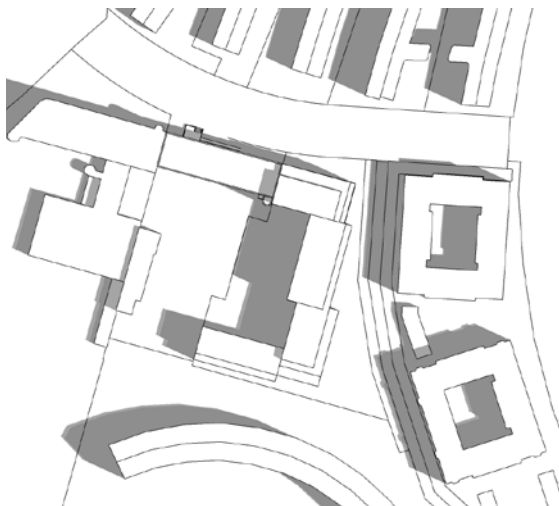


Eksisterende forhold jævndøgn - 21. marts kl. 9.

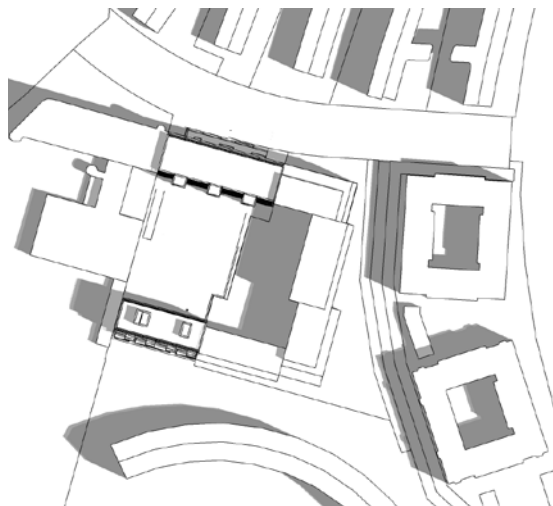
Fremtidige forhold kl. 9:00



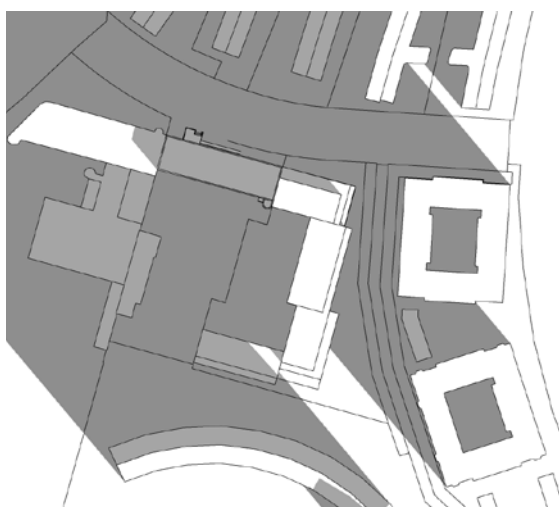
Fremtidige forhold jævndøgn - 21. marts kl. 9.



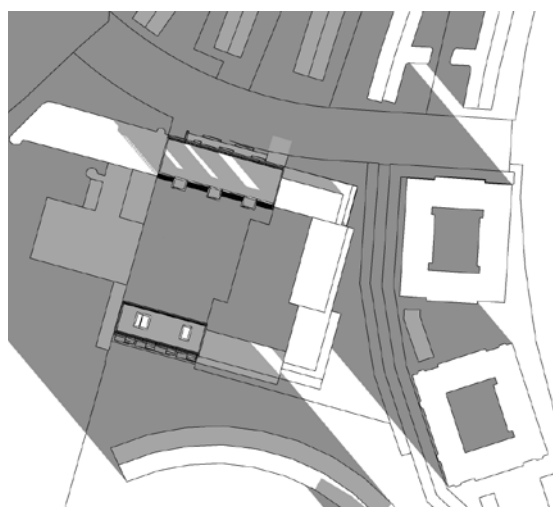
Eksisterende forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 9.



Fremtidige forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 9.



Eksisterende forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 9.

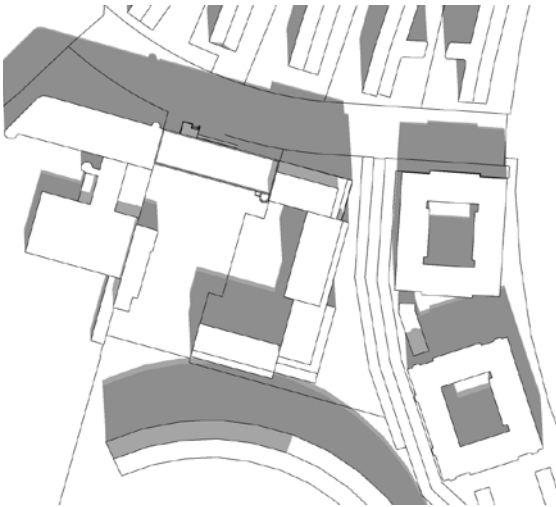


Fremtidige forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 9.

Eksisterende forhold kl. 12:00

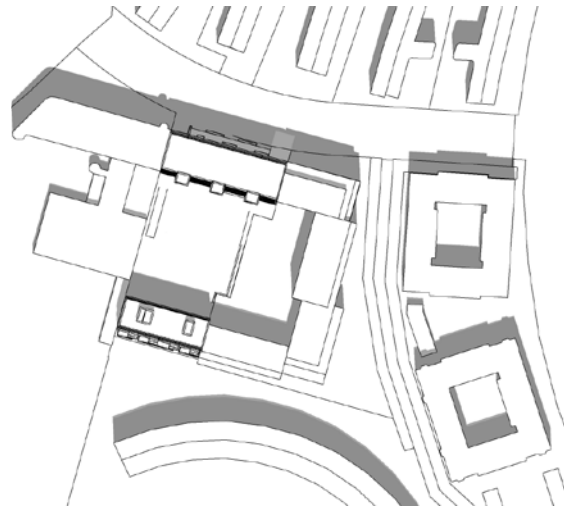
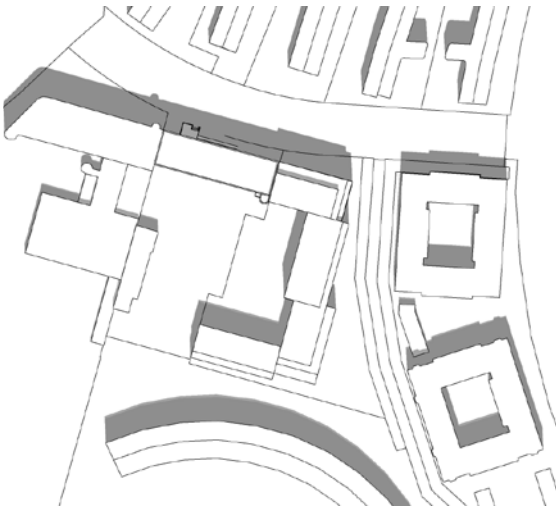


Fremtidige forhold kl. 12:00



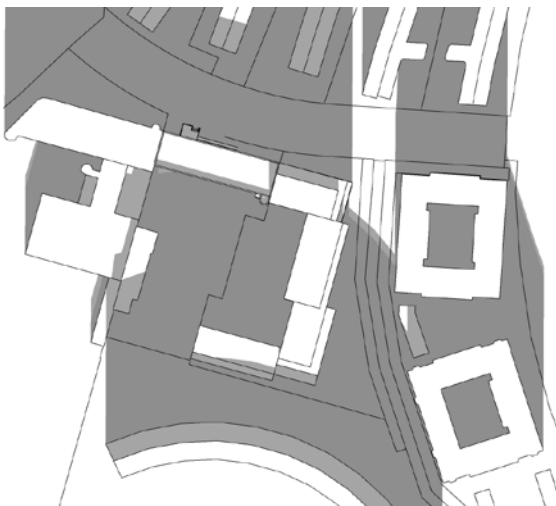
Eksisterende forhold jævndøgn - 21. marts kl. 12.

Fremtidige forhold jævndøgn - 21. marts kl. 12.



Eksisterende forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 12.

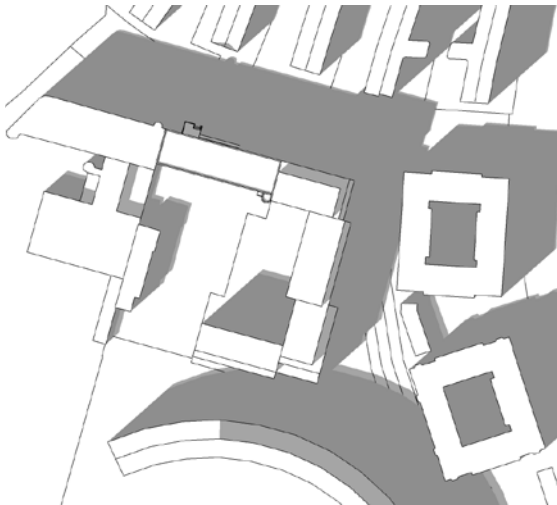
Fremtidige forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 12.



Eksisterende forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 12.

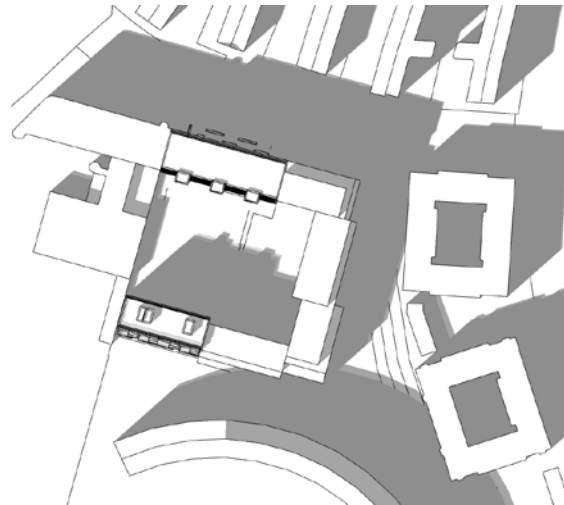
Fremtidige forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 12.

Eksisterende forhold kl. 15:00

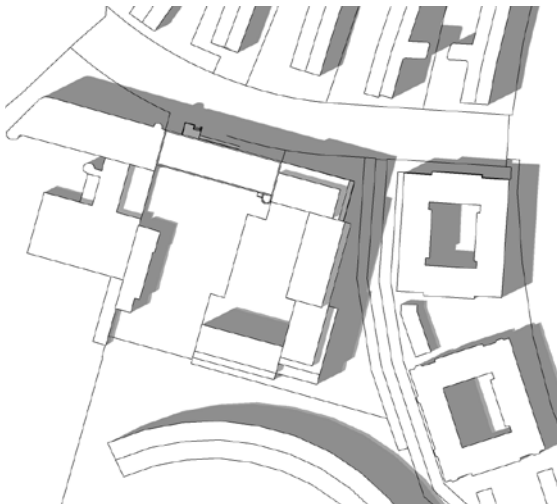


Eksisterende forhold jævndøgn - 21. marts kl. 15.

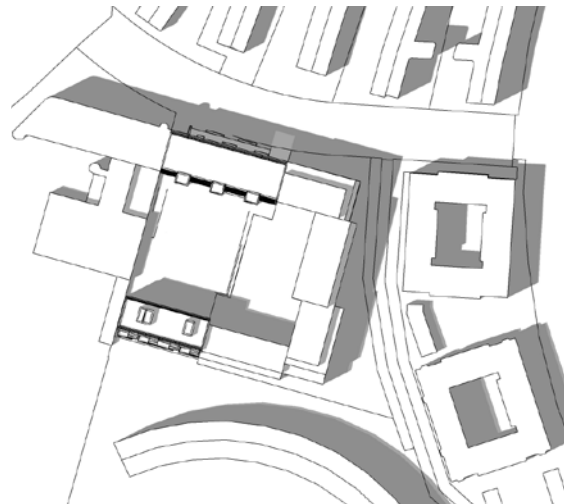
Fremtidige forhold kl. 15:00



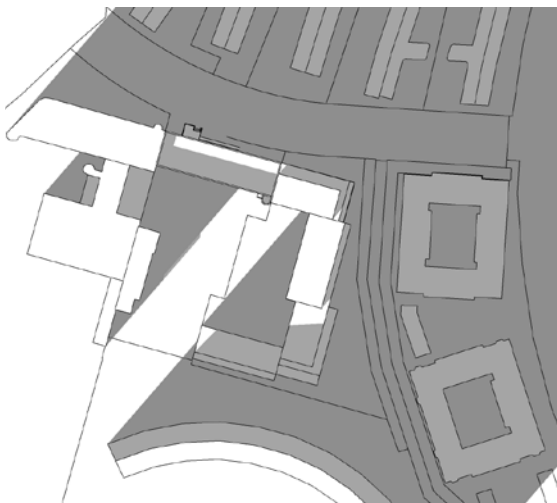
Fremtidige forhold jævndøgn - 21. marts kl. 15.



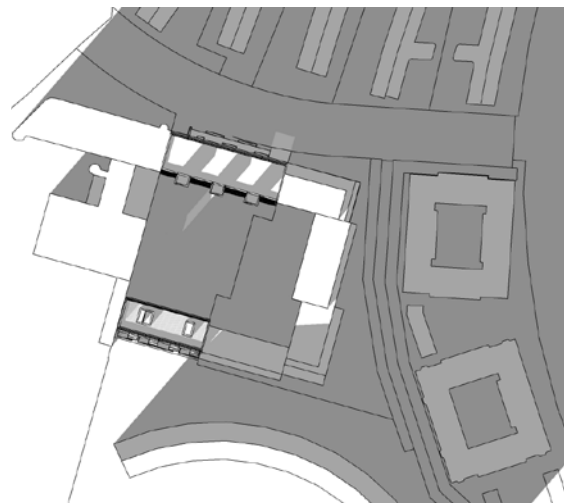
Eksisterende forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 15.



Fremtidige forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 15.



Eksisterende forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 15.



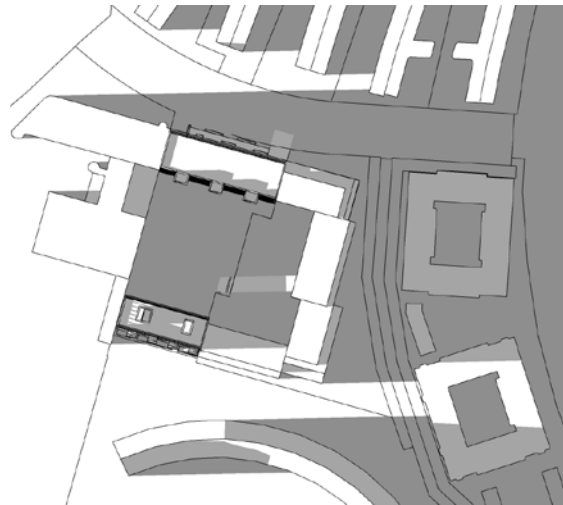
Fremtidige forhold vintersolhverv - 21. dec. kl. 15.

Eksisterende forhold kl. 18:00

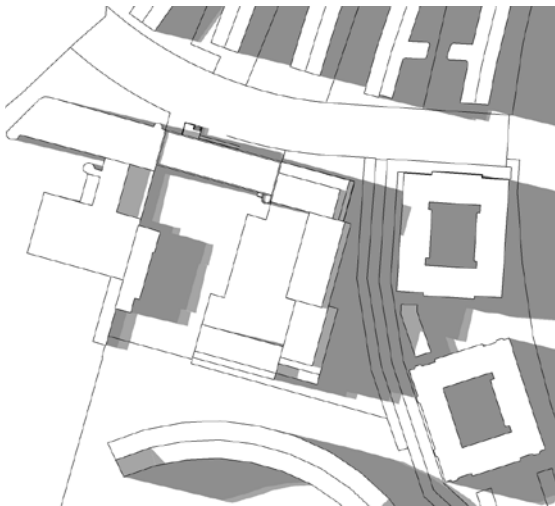


Eksisterende forhold jævndøgn - 21. marts kl. 18.

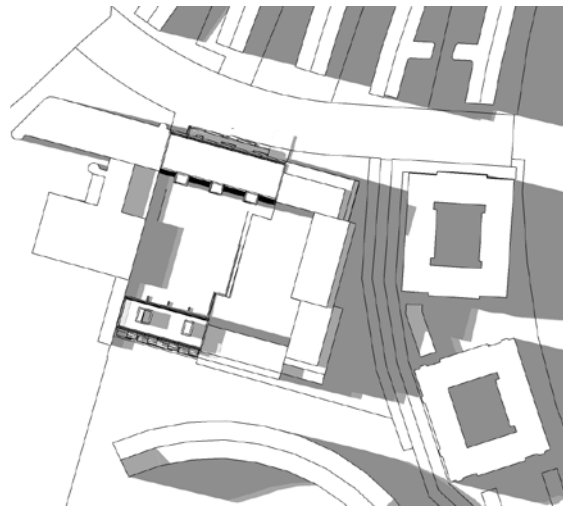
Fremtidige forhold kl. 18:00



Fremtidige forhold jævndøgn - 21. marts kl. 18.



Eksisterende forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 18.



Fremtidige forhold sommarsolhverv - 21. juni kl. 18.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

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

Klima- og skybrudshåndtering

Grundejere skal forsinke hverdagsregn på egen ejendom i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. I gældende spildevandsplan 2019 - 2031 fremgår det at afløbskoefficienten (afstrømning fra området) ved nykloakering fastsættes ud fra de arealanvendelser, lokalplanen fastlægger. Ved omkloakering – benyttelse af eksisterende kloaksystem - må forholdene ikke forværres. Såfremt forsinkelsen ikke kan opnås med naturlig beplantning og grønne flader, skal der i overensstemmelse med spildevandsplanen, etableres et forsinkelsesvolumen f.eks. i form af et mindre bassin eller lignende klimatilpasningstiltag.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagfladen f. eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang. Grønt tag kan kombineres med solceller.

Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Genbrug af regnvand

I forbindelse med nybyggeri kan der efter en vurdering af mulighederne i det pågældende byggeri stilles krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask. Dette krav er ikke stillet i denne lokalplan, da regnvand forventes anvendt til sedumtag.

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.

Virksomhedsstøj

Der er foretaget vurderinger af virksomhedsstøj fra STARK tømmerhandel på nabogrund og Fitness World fitnesscenter i bunden af eksisterende ejendom.

Beregningerne af støj fra STARK viser netop overholdelse af de vejledende støjgrænser 40 dB(A) i natperioden. Da aktiviteter, der kan give anledning til impulsstøj i morgentimerne, enten er flyttet langt væk fra skel, ophørt helt/delvist eller først påbegyndes efter kl. 7, vurderes omfanget af impulsstøj at være stort set elimineret i natperioden og i værste fald at være særdeles sjældent forekommende i en grad, så det ikke kan betragtes som en del af virksomhedens normale driftssituation.

Ifølge Spildevandsplan 2019–2031 ligger hele lokalplanområdet inden for områder, hvor der er god mulighed for tilladelse til etablering af nedslivningsanlæg.

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terræn-belægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græs-fuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

Planloven § 15 a er gældende. Det betyder at lokalplanen ikke må udlægge boliger med mindre det er dokumenteret, at lokalplanen ved beregninger eller ved fastsættelse af støjforanstaltninger er sikret mod støj over miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra nærtliggende virksomheder.

Derudover skal vejledende grænseværdier jf. vejledning nr. 5 1984 være overholdt på opholdsarealerne - inklusive på tagarealer og altaner være overholdt (55dB (7-18), 45dB (18-22), 40dB (22-07)).

Beregningsresultaterne for støj i dagperioden viser, at støjgrænserne på LAeq 55 dB(A) også kan forventes overholdt.

Støj fra fitnesscenteret er håndteret i centerets indretning, hvor træning med tunge vægte udføres på særlige stødabsorberende gulve og i stueetagen længst fra de fremtidige boliger.

Indretning med håndvægtstræning på 1. sal vurderes efter igangværende forbedring af podiegulvkonstruktionen ligeledes at medføre forhold, så støjgrænserne i de fremtidige boliger kan forventes overholdt.

Bygningens konstruktioner forventes i øvrigt at være tilstrækkelige, så lydkrav gældende mellem boliger og støjende erhverv i BR18 er overholdt. Buffer-etagen med kontorer på 2. sal samt de anførte forsatsvægge vurderes at reducere luftlyd fra holdsale, sådan at Miljøstyrelsens grænseværdier forventes overholdt i de fremtidige boliger.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at de fremtidige boliger ikke vil være belastede af virksomhedsstøj over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for industristøj, hvormed planlægning for nye boliger ikke vil være i strid med planlovens §15a.

Trafikstøj

Facaden mod C.F. Richs Vej er belastet af støjniveau fra trafik- og vejstøj, der overskrider den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden). Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger.

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vej- og trafikstøj, ved opførelsen af byggeri til boligformål med facade til C.F. Richs Vej ikke overstiger 33 dB (Lden) målt med lukkede vinduer.

Det skal sikres at det konstante indendørs støjniveau, som skyldes vej- og trafikstøj, i soverum og opholdsrum i lejligheder med facade til C.F. Richs Vej ikke overstiger 46 dB (Lden) målt med svagt åbnet vindue.

Det skal sikres, at der konstante udendørs støjniveau som vej- og trafikstøj påfører de primære opholdsarealer, ikke overstiger 58 dB (Lden).

Vurdering

Det vurderes, at projektet med støjdæmpende vinduesløsninger kan overholde Miljøstyrelsens relevante vejledende støjkrav.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

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

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse, eller der udføres bygge- og anlægsarbejder på arealer udlagt til følsom arealan-

vendelse (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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning (Jf. jordforureningslovens § 72b)

Grundvands- 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 en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes.

Lokalområdet er beliggende ca. 1000 meter fra nærmeste indvinding. Området er ikke kortlagt.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på 10-20 meter, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes, at udgøre en risiko for ressourcen. 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 ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende erhvervsejendom skal delvist nedrives i forbindelse med ombygning til etageboligejendom.

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

Caféer og restauranter

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Al affaldshåndtering vil ske i gårdrummet i overdækket skur som vist på kortbilag 2. Afhentning af affaldsbeholdere vil ske fra C.F. Richs Vej via port. Adgangsvej og portgennemgang skal etableres, så de kan fungere som afhentningsvej.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering/miljøscreening

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

Frederiksbergstrategien har et mål om "bæredygtig boligudvikling" med plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber samt variation og balance i boligtyper og ejerformer, som sikrer, at der er boliger, som alle har råd til.

Projektet medvirker med sine 25 % almene boliger til at opnå dette mål og vil med sine hhv. almene og private familieboliger indeholde bred variation i både ejerformer og boligtyper - i sammenhæng med eksisterende naboejendom, som indeholder almene familieboliger og private studieboliger, og som den danner fælles karréstruktur med.

Kommuneplan 2017

Området er i Kommuneplan 2017 udpeget som en del af byudviklingsområdet ved Flintholm Nord.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområde 4.C.1 Flintholm Nord, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner, herunder b.la. boligbebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og et maksimalt etageantal på 6-10.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser om bebyggelsesprocent. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 14, der udlægger et nyt rammeområde, som fastlægger samme anvendelse som tidligere ramme, men med en bebyggelsesprocent på maksimalt 210 og et maksimalt antal etager på 6.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet i henhold til rammer for lokalplanlægning i Kommuneplan 2017. I forslaget til Kommuneplan 2021 er indarbejdet ny specifik rammebestemmelser, svarende til Kommuneplantillæg 14. Lokalplanen vil således også være i overensstemmelse med fremtidige kommuneplan 2021, med den undtagelse at lokalplanen i Kommuneplan 2021 ikke længere er en del af "Byudvikling ved Flintholm Nord" da det ikke er udpeget som byudviklingsområde i Kommuneplan 2021.

Detailhandel

Rammeområde 4.C.1 Flintholm Nord indgår i Frederiksbergs detailhandelsstruktur som Bymidten ved Flintholm, og det betyder, at der kan lokaliseres dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Den samlede ramme for detailhandel er i Bymidten ved Flintholm på 39.700 m², hvor 9.500 m² er eksisterende og reserverede butiksarealer.

Indenfor nærværende lokalplans område er der i dag ca. 620 m² erhvervsareal i stueplan mod C.F. Richs Vej. I denne lokalplan udlægges 620 m² til detailhandel svarende til eksisterende erhvervsareal i stueplan.

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

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 36. Lokalplan 36 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

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

Uaktuelle offentlighedsretlige servitutter kan ikke fjernes med lokalplanen, men kan fjernes ved henvendelse til de påtaleberettigede eller ved anvendelse af tinglysningslovens § 20.

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.

LOKALPLAN 227

for boliger og erhverv på ejendommen C.F. Richs Vej 107

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1329 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til bolig- og erhvervsformål
- at sikre at mindst 25% af boligetagearealet udlægges til almene boliger
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til helårsboliger i form af familieboliger
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne
- at muliggøre ombygning og/eller nedrivning af eksisterende erhvervsjendom C.F. Richs Vej 107
- at sikre sammenbygning af bygningskroppe med naboejendom mod øst, så karréstrukturen fortsættes

bemærkninger

jf. lov om planlægning §15 stk 2. 9

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 5hk af Frederiksberg samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15.12.2020 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdels i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Blandede byfunktioner - (delområde I)

3.1

I delområde I må stuen, 1. sal og 2.sal kun anvendes til blandede byfunktioner i form af fitnesscenter, kontor- og serviceerhverv samt offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde. Der kan i stueetagen og på 1. sal ligeledes etableres butikker.

3. sal må kun anvendes til kontorerhverv.

4.-5. sal må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger).

3.2

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.290 m².

3.3

Der må ikke på nogen af etagerne etableres forlystelser, herunder spillehaller.

Boliger (delområde II)

3.4

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger).

Generelt (delområde I og II)

3.5

25 % af det samlede boligetageareal skal anvendes til almene boliger i henhold til lov om almene boliger.

3.6

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

3.7

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende former for udlejningsvirksomhed.

3.8

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

3.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere.

Det er en forudsætning, at erhverv kan udøves uden gene for overboer og naboer i bygningens 2 øverste etager.

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

4. Udstykning

Sokkeludstyknig

4.1

Udstykning inden for lokalplanområdet kan ske i form af sokkelgrunde, under forudsætning af, at de for bebyggelsen nødvendige parkerings- og opholdsarealer etableres inden for lokalplanområdet, med prioritering forud for al pantgæld og servitutter. Derved tillades samtidig fravigelse af bygningsreglementets bestemmelser om grundstørrelser, højde/afstand til skel.

bemærkninger

5. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

5.1

Vejadgang til området skal foregå fra C.F. Richs Vej til parkeringskælder via rampe som vist på kortbilag 3.

5.2

Der skal etableres en portgennemgang fra C.F. Richs Vej til gårdrum som vist på kortbilag 3.

Parkering

5.3

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

- 1 parkeringsplads til biler pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål.
- 1 parkeringsplads pr. bolig.

Heraf skal mindst 4 anlægges som handicap-parkingspladser. Handicap-parkingspladser skal placeres med gode adgangsforhold til indgange i bebyggelsen.

5.4

Al bilparkering skal etableres som parkering i konstruktion, under terræn.

5.5

For bilparkeringspladser gælder at der iht. gældende bygningsreglement skal forberedes til/etableres ladestandere for elbiler.

5.6

Der skal anlægges cykelparkingspladser svarende til mindst 2 pr. bolig og 1 pr. 25 m² etageareal erhverv. Heraf skal mindst pladser 10 være til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

5.7

Cykelparkeringen skal anlægges i kælder, og på terræn tæt ved hovedindgange med en placering som vist på kortbilag 3.

bemærkninger

Hvis der skal etableres adgang til sydlige bygning fra naboejendommen, matrikel nr. 7ar, skal det ske efter nærmere aftale med naboen. En sådan aftale om adgangsvej for gående bør tinglyses på ejendommen i forbindelse med byggetilladelsen.

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 i til planlovens § 19 og 20.

Antallet af handicap-parkingspladser er fastsat i retningslinjer "SBI 258 Anvisning om Bygningsreglement 2015":

P-pladser i alt	Handicap-p-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-25	2	1	1
26-50	3	1	2
51-75	4	2	2

6. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

6.1

Der må i delområde I maksimalt opføres 4.000 m² etageareal i højst 6 etager.

Der må i delområde II maksimalt opføres 2.000 m² etageareal i højst 5 etager.

6.2

Bebyggelse, dog undtaget altaner, elevator- og trappetårne, skal placeres inden for byggefelteterne angivet på kortbilag 2.

6.3

Bebyggelsens gesimshøjde må i delområde I ikke overstige kote 36 DVR 90 og i delområde II ikke overstige kote 31,5 DVR 90.

6.4

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatorårne og lign. med en højde over bygningshøjden på maksimalt 2,5 meter i delområde I og maksimalt 3,5 meter i delområde II.

6.5

Tekniske installationer på tag skal i delområde I placeres mindst 3 meter fra bygningernes facadelinjer mod gaden.

6.6

Tekniske installationer på tag i delområde II som rager mere end 1,5 m over gesimshøjden må kun etableres integreret med trappe- og elevatorårne, mindst 2 m fra bygningernes facadelinjer.

Lejlighedsstørrelser

6.7

Nye boliger skal være minimum 65 m² bruttoetageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m² bruttoetageareal.

Altaner

6.8

Altaner, karnapper, elevator- og trappetårne og lign. kan etableres uden for de angivne byggefelter. Se kortbilag 3.

6.9

Altaner placeret ud over fortov eller vej skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

6.10

Delområde I

Mod gaden (nord) må altaner ikke rage ud over facadelinjen. Mod gården (syd) må der kun etableres altaner på 2. - 5. sal med en dybde på maksimalt 1,5 meter fra facadelinjen.

Da der er stor variation i det naturlige terræn inden for lokalplanens område, er bygningshøjderne angivet i "absolutte koter" og følger derved det officielle koteniveau fastlagt af Geodatastyrelsen (tidligere Kort- og Matrikelstyrelsen).

Delområde II

Mod gården (nord) må altaner ikke rage ud over facadelinjen.
Mod parkeringspladsen (syd) må altaner 1.-3. sal etableres med en dybde på maksimalt 1,5 meter fra facadelinjen og på 4. sal kun etableres i en dybde på maksimalt 80 cm fra facadelinjen.
I stueetagen må der etableres hævet forhave mod syd i princippet som vist på illustration A.

Skure og overdækninger mv.

6.11

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan i begrænset omfang placeres uden for de angivne byggefeltet under forudsætning af, at normen for opholdsarealer jf. § 8.1 overholdes.

6.12

Affaldshåndteringsanlæg skal integreres i bygningskroppene placeres i gårdrummet som vist på kortbilag 3.

Huludfyldning i etageejendomme

6.13

Ny bebyggelse skal sammenbygges i skel med nabobygninger på C.F. Richs Vej 105 og 103 (som vist på illustration B og bilag C), således, at karréstrukturen fortsættes, og skal mod gadesiden flugte med denne i facadelinjen.

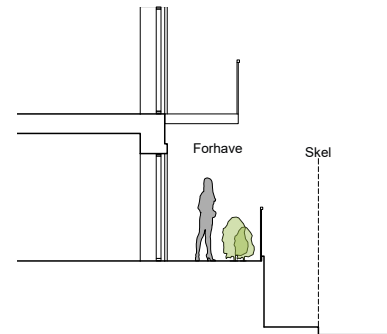


Illustration A
Princip for hævet forhave mod syd.

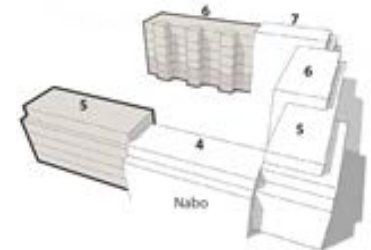


Illustration B
Princip for sammenbygning med naboejendom.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bygningens form og facader

Bygningen mod nord (C.F. Richs Vej)

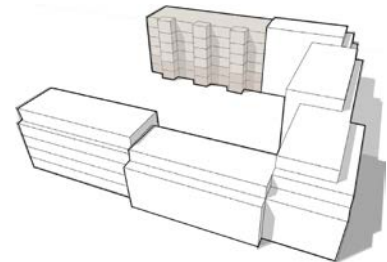
7.1

Bygningens facader skal udformes i princippet som vist på bilag A og skal mod gadesiden opdeles horisontalt i base, midte og tagetage som vist på illustration C. Basen udgøres af stue og 1. sal, midten udgøres af 2.-4.sal, og tagetagen udgøres af 5. sal.

7.2

Tagetagens facade mod gadesiden skal være trukket mindst 70 cm tilbage fra facadelinjen.

bemærkninger



Nordlig bygning.



Illustration C
Princip for horisontal 3-delning af facaden mod C.F. Richs Vej.

7.3

Facadens midte mod gadesiden skal fremrykkes med mindst 5 cm fra den øvrige facade symmetrisk over 6 vinduesfag, således at der skabes en vertikal opdeling af facaden som vist på illustration D.

7.4

I facadens base mod gadesiden må vindue kun udføres i 2 etager og mindst 50 % skal fremstå åben og transparent.

7.5

Bygningens facade mod indre gårdrum skal opdeles horisontalt i base, midte og tageetage.

7.6

Der må på bygningens facade mod indre gårdrum etableres alternan og trappetårne.

7.7

I facadens base mod indre gårdrum må vinduer kun udføres i 2 etager.

Bygningen mod syd (parkeringspladsen)

7.8

Bygningens facader skal udformes i princippet som vist på bilag A, og sydlig facade mod parkeringspladsen skal opdeles horisontalt i base, midte og tageetage som vist på illustration E. Basen udgøres af stue, midten udgøres af 1.-3.sal, og tagetagen udgøres af 4. sal.

7.9

Tagetagens facade mod syd skal være trukket mindst 70 cm tilbage fra facadelinjen.

7.10

Bygningens facade mod indre gårdrum skal opdeles horisontalt i base, midte og tageetage.

Facadematerialer og farver

Begge bygninger

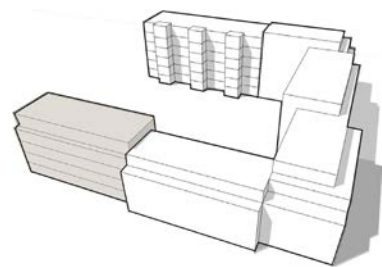
7.11

Facaden må kun udføres med hovedmateriale i murværk, blank mur, i blødstrøgne teglsten i løberforbandt med lyse sandfarvede nuancer med en brænding, som skaber farvespil, og med lys funktionsmørtel i samme farvenuance som stenen.

Murværket i basen skal have en mørkere grålig farvenuance end murværket i midten, som skal have en lysere og varmere nuance i princippet som illustration F.



Illustration D
Princip for vertikal opdeling ved fremrykning af midterste del af facaden mod C.F. Richs Vej.



Sydlig bygning.



Illustration E
Princip for horisontal 3-delning af facaden mod parkeringspladsen.

7.12

Facadernes baser skal markeres med horisontale recesser i murforbandet for hver 2. sten.

7.13

Overgang mellem base og midte skal på nordlig bygning mod gadesiden markeres tydeligt med et fremskudt rulleskifte (mindst 3 cm).

Murhuller til vinduer og døre (bortset fra vindueshuller på nordlig bygnings sydfacade) skal i base og krop markeres med et fremskudt rulleskifte (mindst 3 cm) i princippet som vist på illustration G.

7.14

Blankt murværk skal fremstå ensartet og uden tydelige gennemgående dilatationsfuger eller elementfuger.

7.15

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

7.16

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink eller i anodiseret aluminium i samme farve som vinduesrammer og tagetage eller skjules bag facaden.

7.17

Der må ikke etableres indslug til ventilation i facaderne.

7.18

Tagetagens facader skal udføres i anodiseret aluminium i brunlige farvenuancer.

7.19

Trappe- og elevatortårne mod indre gårdum skal beklædes med lodrette lameller i hårdttræ eller anodiseret aluminium i brunlige farvenuancer. Afstand mellem lameller skal være smal tæt på altaner og mere åben væk fra altaner, for at mindske indbliksgener som vist på illustration H.

Lameller på trappetårne skal begrønnes med *Fallopia baldschuanica* (arkitektens trøst), humle, rådhovvin el.lign., som plantes i tilstrækkeligt jordlag, som muliggør, at de kan vokse flere etager op.

7.20

Aluminium på vinduer, tage og facader må kun anodiseres og må ikke males.



Illustration F
Øverst murværks-nuance midten, nedest murværks-nuance basen.



Illustration G
Princip for fremskudt rulleskifte omkring vindueshul.



Illustration H
Princip for facader på trappetårne, som skal beklædes med begrønnede lodrette lammeller hvis afstand defineres af nærhed til altaner.

Tagetage og tagflader på begge bygninger

7.21

Tagetagens facader må kun udformes med fremskudt konstruktion af slanke fremskudte lodrette sværd med vandret overligger udført i anodiseret aluminium i varme bronzefarve/brunlige nuancer princippet, som vist på illustration I.

Der skal etableres smalle vandrette lameller i hårdttræ eller anodiseret aluminium som begrønnes foran blændparti i tagfacaden. Der må ikke etableres lammeller foran vinduesglas.

7.22

Tage skal etableres som grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos, taghaver/opholdsarealer.

7.23

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

7.24

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.

7.25

Tekniske installationer på tage med opholdsarealer lavere end 1,5 m over bygningshøjde må kun etableres, så de er integreret i eller syner integreret i tagets øvrige elementer.

7.26

Tekniske installationer skal inddækkes med materialer, som harmonerer med bebyggelsens tagetage jf. §6.18 og §6.19 og evt. beplantes eller integreres i andre elementer, så de ikke fremstår som fremmedelementer.

7.27

Teknik og elevatorårn på sydlige bygning skal inddækkes med espalier som skal begrønnes, i princippet som vist på bilag A og bilag H.

Vinduer og døre

Begge bygninger

7.28

Vinduer og indgangsdøre må kun have et format og en opdeling svarende til principperne i bilag B. Op til 60% af vinduer i nordfacader må udføres som franske altaner.



*Illustration I
Princip for tagfacade*

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

7.29

Vinduer og døre i den dobbelthøje etage mod C.F. Richs Vej, må kun udføres i oliebehandlet hårdtræ.

Døre til hovedindgange i delområde II skal udføres i oliebehandlet hårdtræ, i princippet som vist op illustration J.

Øvrige vinduer og døre må kun udføres i oliebehandlet hårdtræ eller træ/alu.

7.30

Vinduer skal udføres med slanke profiler. Forside af rammer og karme må ikke etableres med flade profiler over 30 mm. Evt. profiler over 30 mm må kun etableres med fals (ombuk eller indskæring, som skaber skyggevirksomhed) for minimum hver 30 mm.

7.31

Vinduer skal fremstå med klart planglas.

For vinduer uden fransk altan gælder, at vinduespartiet skal trækkes min. 5 cm tilbage fra yderkant på rulleskiftet.

For vinduer med fransk altan gælder, at vinduespartiet skal trækkes min. 30 cm tilbage fra yderkant på rulleskiftet, som vist på illustration J.

Delområde I

7.32

Etagedæk bag 2-etagers vinduer i basen må ikke etableres, så vindueskonstruktion brydes.

7.33

Vinduer i stuen til og med 1. sal med erhverv jf. §3.1 må ikke afblændes eller tildækkes med folie eller andet materiale.

Altaner

Franske altaner

7.34

Der må etableres franske altaner på nordvendte facader i overstemmelse med §6.27 og bilag A.

7.35

Franske altaners altanværn skal placeres indlagt i murfalsen i vinduesåbninger på facaden som vist på illustration J.

Altaner

7.36

På nordlig bygnings sydlige facade må der etableres altaner fra 2. til 5. sal over 2 vinduesfag med en maksimal dybde på 150 cm som vist på bilag A.



Illustration J
Facadeudsnit og planudsnit, som viser princip for vinduer, døre og vinduesparti trukket min. 30 cm fra yderkant af rulleskifte.

7.37

På sydlig bygnings sydfacade må der kun etableres en altan pr. lejlighed over et vinduesfag fra 1. sal til og med 4. sal. som vist på bilag A.

Fra 1. sal til og med 3. sal må altaner have en maksimal dybde på 150 cm, og på tagetagen (4. sal) må altaner maksimalt have en udkragning på 80 cm fra facadelinjen.

7.38

Altanværn må på altaner kun monteres over altanpladen, og skal på tagterrassen være trukket mindst 1 meter tilbage fra facadelinjen.

Generelt

7.39

Altanværn (franske altaner, altaner og forhaver) skal fremstå åbne med runde malede balustre i rustfrit stål, galvaniseret stål eller alu i samme brunlige farvenuance, i overensstemmelse med farvetonen på vinduesrammer og facader på tagetagen.

7.40

Altanbund skal have en brunlig farvenuance som tilpasses farve på altanværn.

7.41

Altaner skal have en dybde og placering, så der undgås indbliksgener til boligerne i naboejendom, se eksempel illustration K.

Skure og overdækninger mv.

7.42

Mindre skure, udhuse, overdækninger o.lign. skal udføres i træ/murværk/metalkonstruktion.

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

Graffiti

7.43

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6 og må ikke fremstå med graffiti.

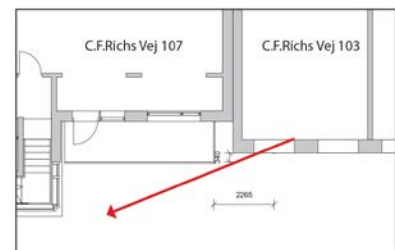
Skilte og reklamer

7.44

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

7.45

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.



*Illustration K
Indbliksgener til naboejendom
skal undgås.*

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

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

7.46

Skiltning skal i øvrigt overholde retningslinjerne i "Frederiksberg Kommunes Facade- og skiltevejledning, 2013.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade- og skiltevejledning. Vejledningen findes på kommunens hjemmeside. Vejledningen er offentliggjort 2013.

Antenner

7.47

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

Der kan være løbende opdateringer af denne vejledning.

8. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

8.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50 % af bruttoetagearealet til boliger og svarende til 10 % af bruttoetagearealet til erhverv. Opholdsarealet skal indrettes til ophold, legearealer og/eller idrætsarealer.

8.2

Opholdsarealer skal anlægges som gårdareal, tagterrasse, forhaver og altaner i overensstemmelse med principperne i illustrationer på bilag D.

Mindst halvdelen af opholdsarealet skal fremstå grønt/med havekarakter ud fra principperne vist på bilag E og F.

8.3

Opholdsarealer på terræn, bortset fra private forhaver, skal udformes som fælles for hele bebyggelsen.

Opholdsarealer på sydlig bygnings tagterrasse, skal udformes som fælles for sydlig bygning og indrettes med ophold, espalier og beplantes i overensstemmelse med bilag G og bilag H.

Hegn

8.4

Der må ikke opsættes hegn mellem ejendommene inden for lokalplanområdet.

Tilgængelighed for alle

8.5

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

bemærkninger

Opholdsareal defineres som uden-dørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug.

Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdien.

Det er hensigten med bestemmelsen, at sikre at gårdrummet til enhver tid fremstår som fælles gårdanlæg for begge bygninger, uanset ejerforhold indenfor lokalplanens området

Beplantning

8.6

Ved etablering af parkeringskælder under ejendommens ubebyggede arealer skal det sikres, at opholdsarealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med træer.

8.7

Træerne skal være af en art, der i fuldt udviklet tilstand minimum opnår en højde på 4 meter, og maksimalt en højde på 8 meter f.eks. naur løn eller søjleeg.

8.8

Plantebede, dog ikke mod C.F. Richs Vej, kan inddækkes med cortenstål.

8.9

På nordlige facader må der på øverste etage (tagetagen) etableres indbyggede lave plantekasser i samme højde som brystning.

Belægninger

8.10

I gårdrummet skal alle gangbare flader (stier) belægges med klinker i aflangt smalt format i princippet som vist på illustration L.



*Illustration L
Eksempel på belægning med
smalle klinker.*

Legearreal kan etableres med gummibelægning.

Kantzoner

8.11

Ved nybyggeri skal der etableres kantzoner i minimum 0,6 m bredde langs alle facader mod det offentlige rum, og i minimum 1,5 m mod private opholdsrum.

Ved boliger skal kantzonen fremtræde med tydelig privat eller halvprivat karakter jf. bilag D.

Grønne forarealer i etageboligområder

8.12

Forarealer mod gadesiden skal have en grøn karakter, og beplantes med træer i princippet som vist på bilag D.

Affaldshåndtering

8.13

Inventar til affaldshåndtering skal placeres som vist på bilag D og skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

Belysning

8.14

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og skal retningsbestemmes, så færdsels- og legearealer belyses bedst muligt, men må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

9. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

9.1

Ved nybyggeri (nykloakering) må befæstelsesgraden inden for delområde I ikke overstige 75 %, og inden for delområde II ikke overstige 40 %.

9.2

Ved renovering og ombygning (omkloakering) må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke forøges.

9.3

Der kan etableres et forsinkelsesbassin/faskiner/regnbede mv. i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

9.4

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

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

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

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

Støjniveauet i erhverv med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB(L_{den}).

10. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

10.1

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.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 36

11.1

Lokalplan nr. 36, tinglyst 5.1.1985 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 5hk.

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

Kollektiv varmforsyning

12.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

Støj

12.2

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 9.4

Parkering

12.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 5.3 til og med § 5.6.

Opholdsarealer

12.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 8.1 og § 8.2.

Affaldshåndtering

12.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.13.

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.

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.

14. Vedtagelse

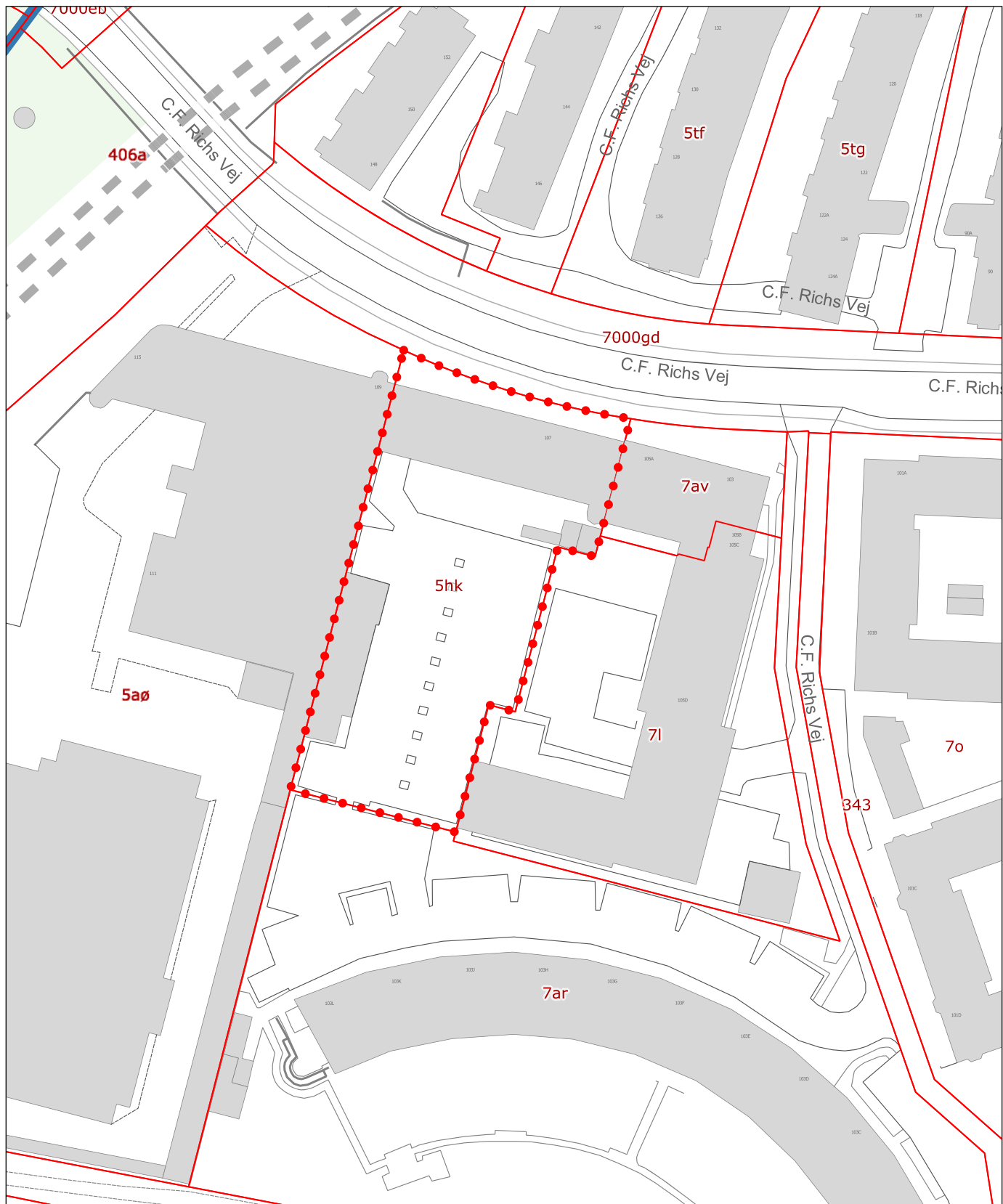
bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 14.06.2021 og offentliggjort den 23.06.2021.

Simon Aggesen
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



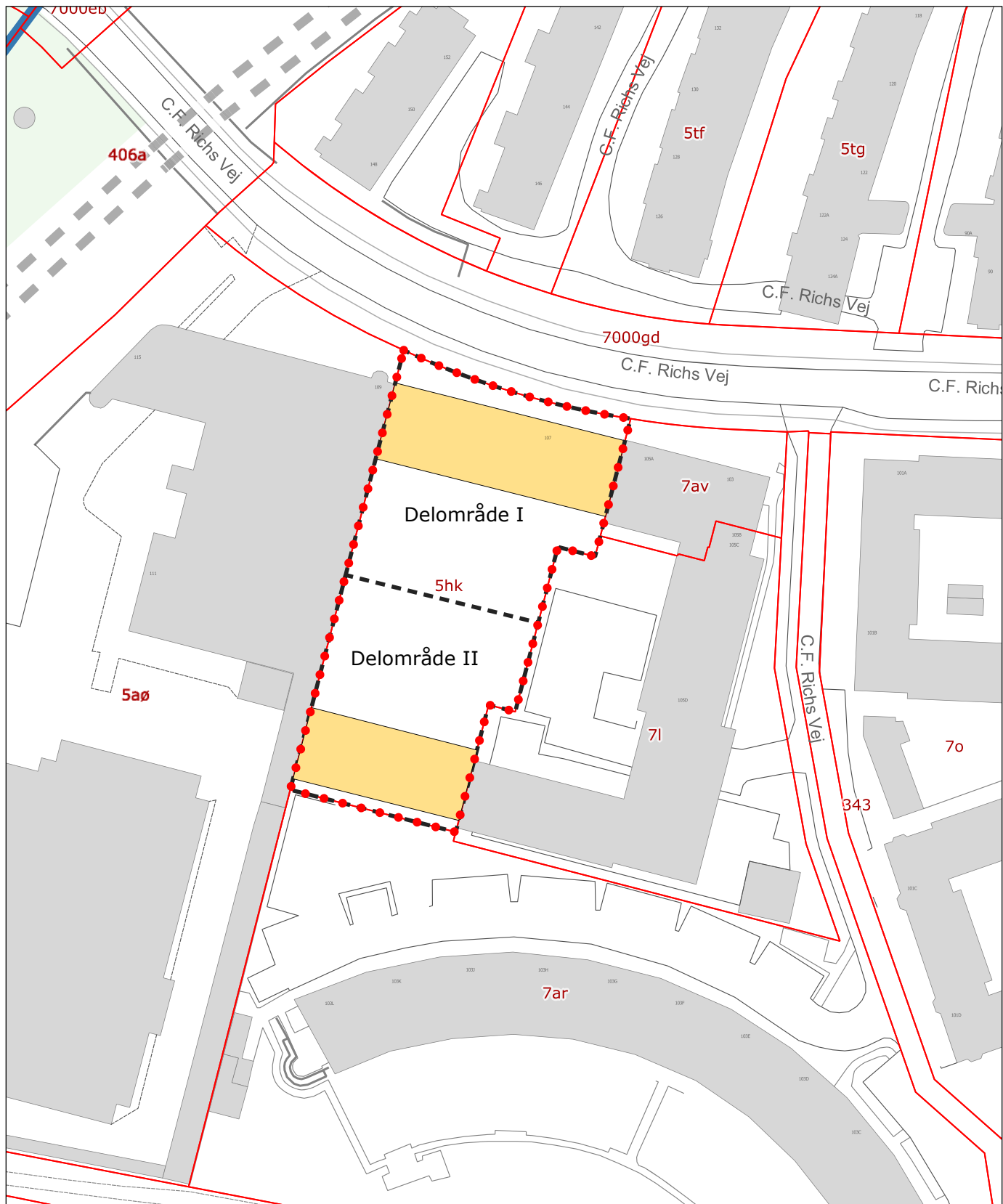
•••• Lokalplanområdet

5hk Matrikler

LOKALPLAN 227

Kortbilag 1 Eksisterende forhold og lokalplanens afgrænsning
1:1000





•••• Lokalplanområdet

5hk Matrikler

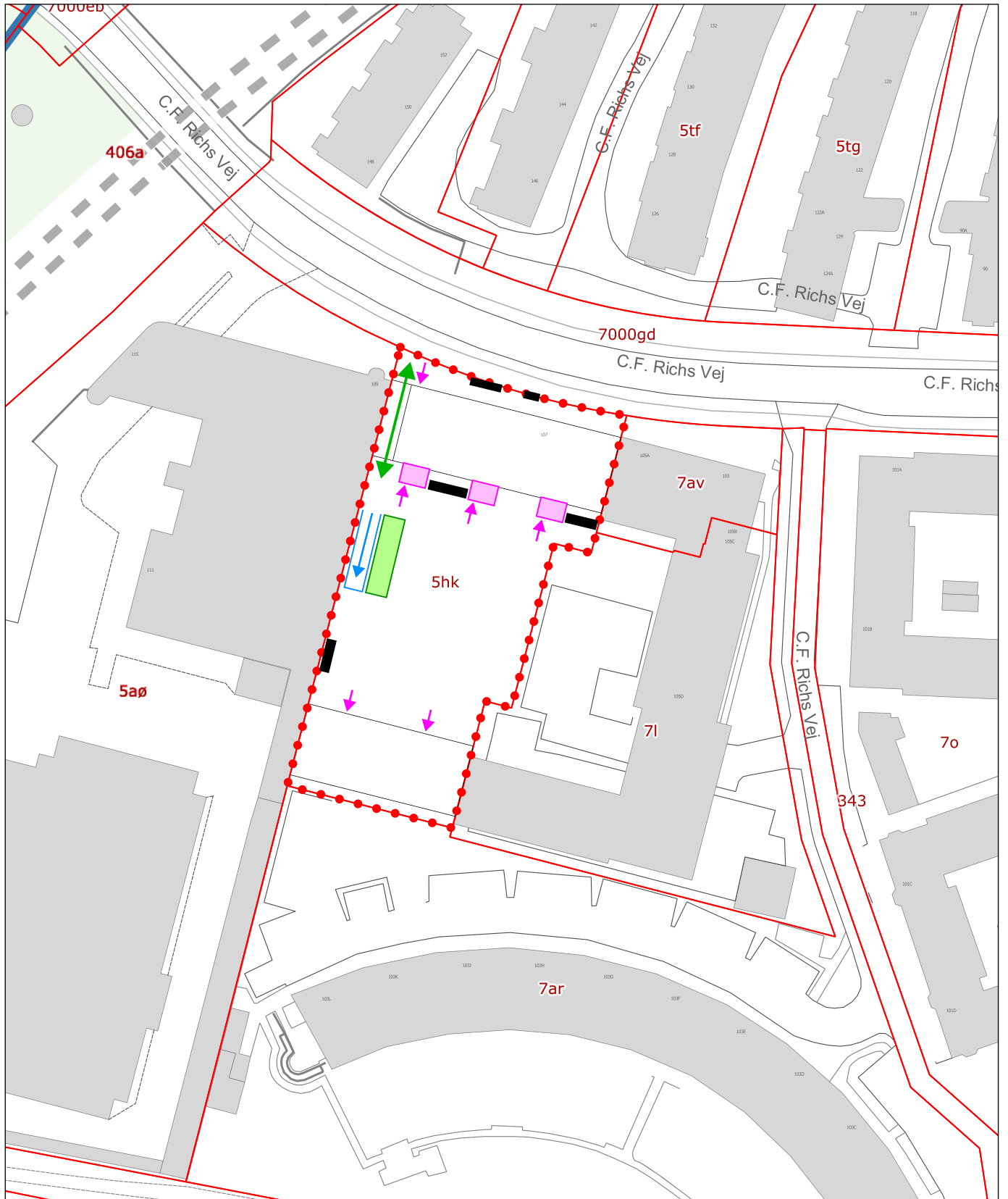
--- Delområder

Byggefelter

LOKALPLAN 227

Kortbilag 2 Delområder og byggefelter
1:1000





•••• Lokalplanområdet

5hk Matrikler

↔ Adgang via port

➔ Adgang til parkeringskælder via rampe

➔ Hovedindgange til bebyggelsen

□ Elevator- og trappetårn

▬ Cykelparkering på terræn

□ Inventar til affaldshåndtering

LOKALPLAN 227

Kortbilag 3 Parkering, tilkørsels- og adgangsforhold samt
1:1000 placering af affald

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



BILAG A - Princip for udformning af facader



Nordfacade mod C.F. Richs Vej på nordlig bygning.



Sydfacade på nordlig bygning.



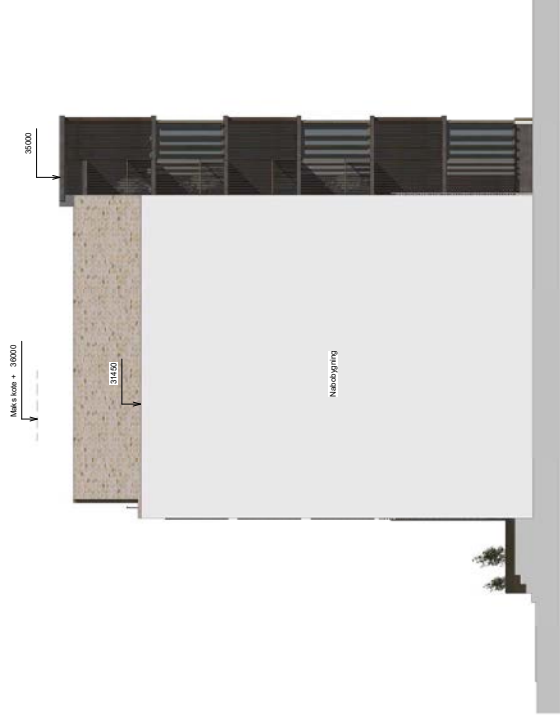
Nordfacade på sydlig bygning.



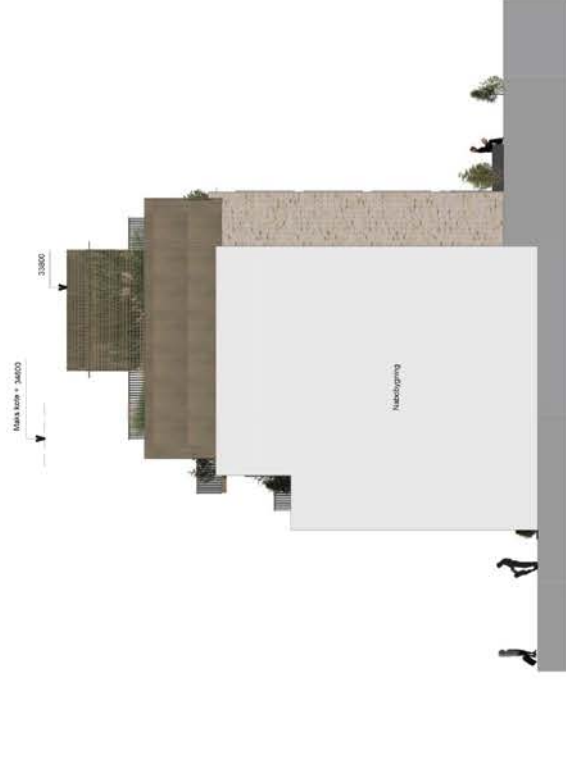
Sydfacade på sydlig bygning.



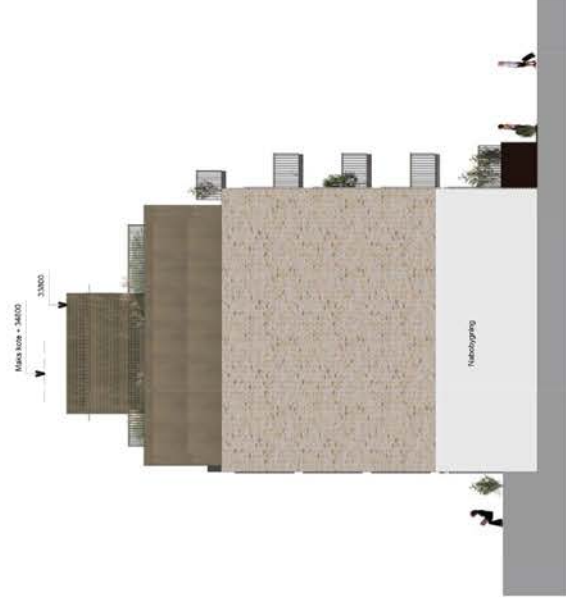
Nordlige bygnings østlige gavl - sammenbygning med naboejendom
C.F.Richs Vej 105 (Almene boliger)



Nordlige bygnings vestlige gavl - sammenbygning med naboejendom
C.F.Richs Vej 109 (STARK)



Sydlig bygnings østlige gavl - sammenbygning med naboejendom
C.F.Richs Vej 103 (Studieboliger)



Sydlig bygnings vestlige gavl mod naboejendom C.F.Richs Vej 109
(STARK)

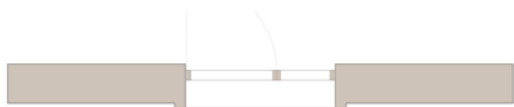
BILAG B - Princip for udformning af døre og vinduer



Vinduesparti med rulleskifte. Vindue tilbagetrukket ca. 5 cm.

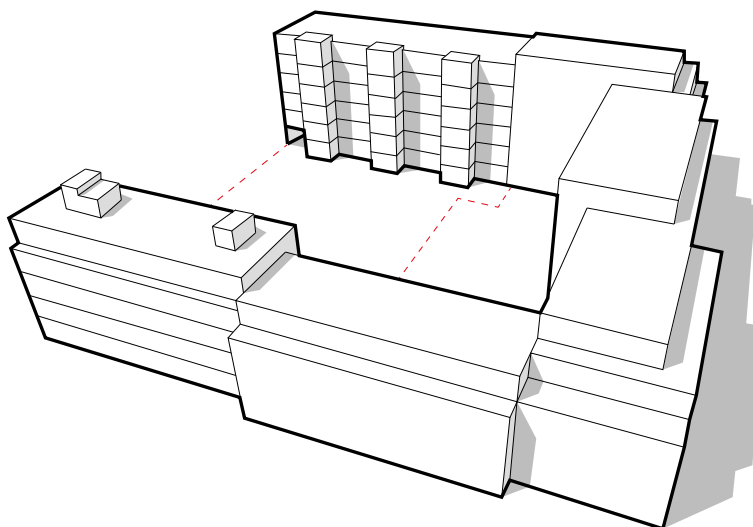


Vinduesparti med fransk altan. Vindue tilbagetrukket ca. 30 cm.

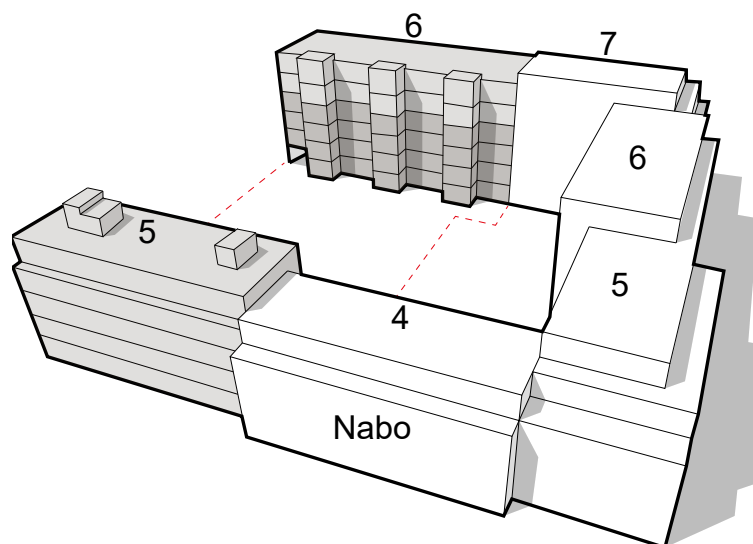


Vinduesparti med fransk altan og indgang til boliger.

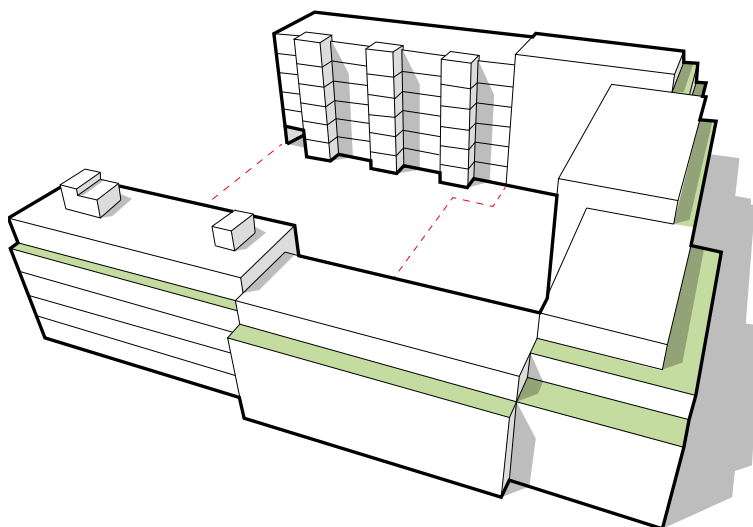
BILAG C - Konceptdiagrammer for hovedgreb



Den nye bebyggelse på C.F. Richsvej 107 fortsætter anslaget til den karrébebyggelse som er på begyndt på naboejendommen nr. 103-105.

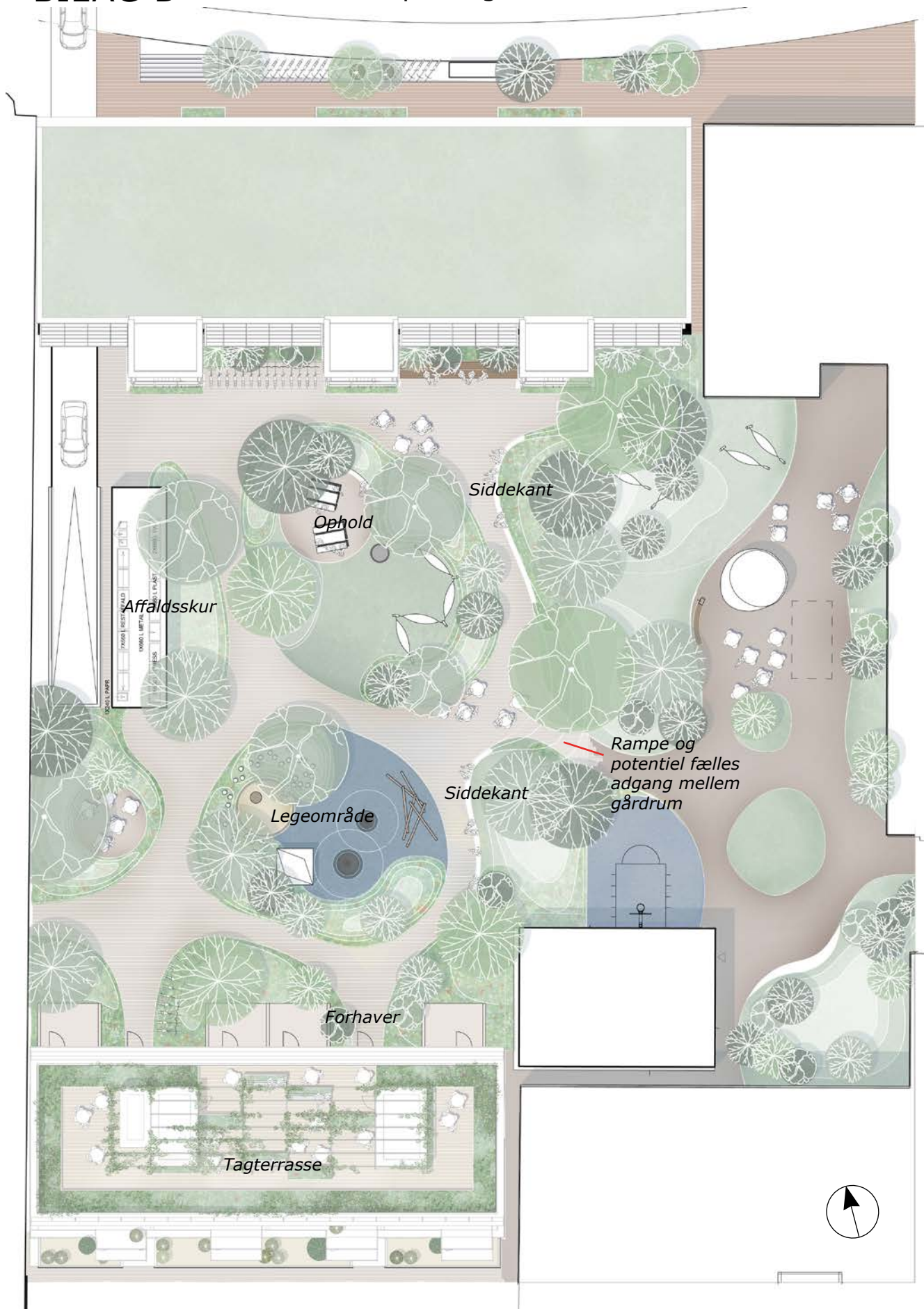


Ligeledes videreføres karréens varierende skyline i den nye bebyggelse. Bygningen mod C.F. Richs Vej trapper 1 etage ned fra naboens 7 etager på hjørnet, og trapper 1 etage op fra den laveste del af karéen mod syd. I den nordlige bygning er de 4 nederste etager udlagt til erhverv.



Husets øverste etage (tagetagen) trækkes tilbage fra facadelinien ligesom nabobebyggelsen for at markere et tydelig skille mellem top og bund.

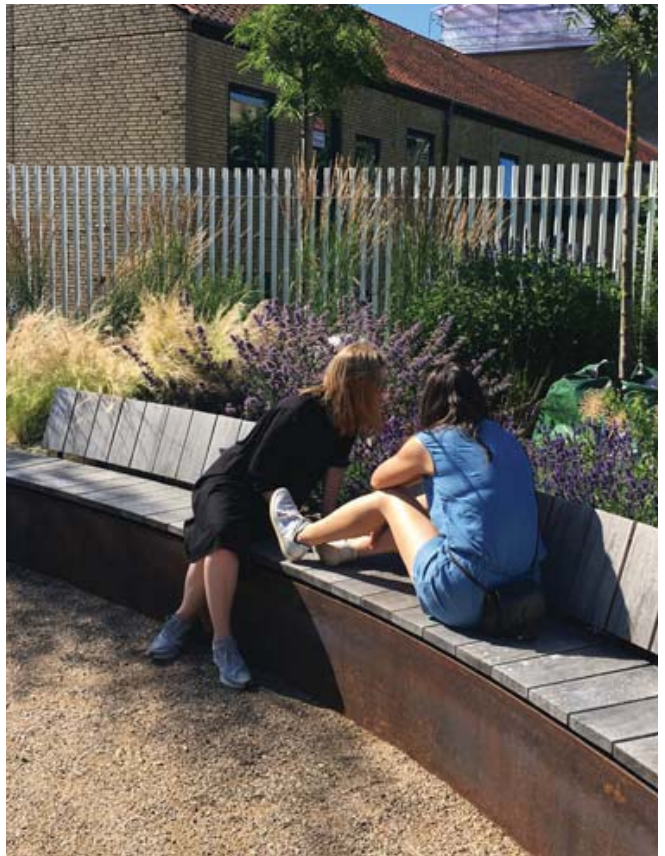
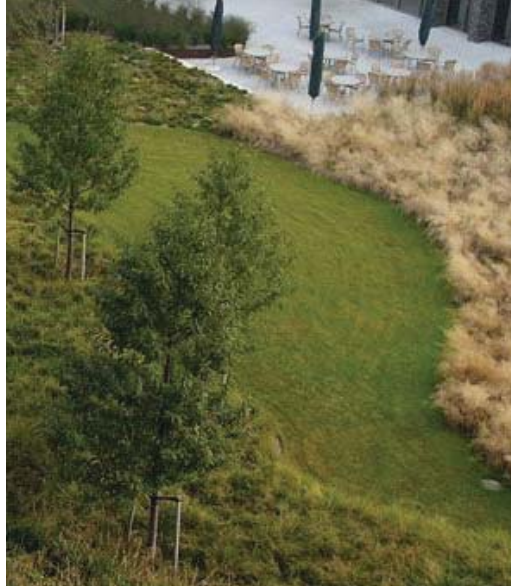
BILAG D - Landskabsplan og friarealer



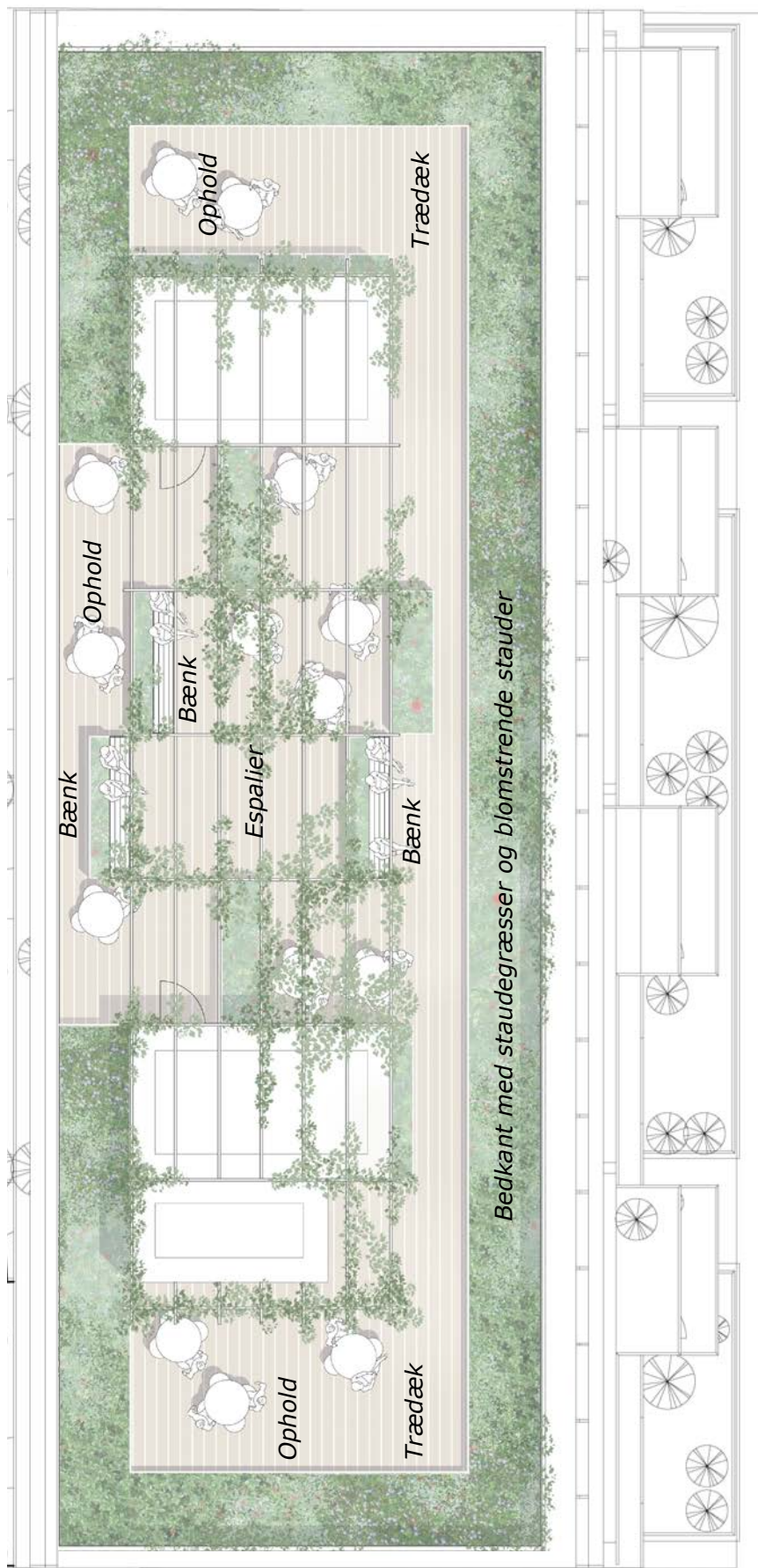
BILAG E - Gårdens indretning



BILAG F - Havens planter

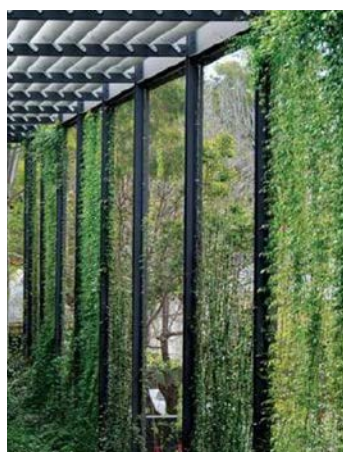


BILAG G - Tagterrasse



BILAG H - Tagterrassen

Begrønnet espalier inddækker teknik og skaber rum til ophold



Bedkanten beplantes med staduegræsser og blomstrende stauder



