



Lokalplan 195

for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

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

juni 2015

Lokalplan 195 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	8
Projektets udformning	10
Klima- og Miljøforhold	15
Forhold til til anden planlægning.....	16
BESTEMMELSER	19
Lokalplanens formål.....	19
Områdets afgrænsning	19
Områdets anvendelse	19
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	21
Bebyggelsens omfang og placering	22
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	23
Ubebyggede arealer.....	26
Klima- og miljøforhold.....	26
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	27
Grundejerforening	27
Ophævelser af lokalplan og servitutter	28
Forudsætninger for ibrugtagning	28
Retsvirkninger	29
Vedtagelse	29
Kortbilag	31

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 195 for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Området ligger midt i den tætte bydel af Frederiksberg, hvor en stor del af bebyggelsen består af karreer med etageboliger. Der er mindre end 300 m til søerne og et par hundrede meter til Forum og metrostationen. Inden for området ligger bydelens bibliotek og som nabo ligger et hotel.

Nærområdet fremstår meget grønt med mange gadetræer, og på Danasvej er der to meget karakterfulde træer for enden af Svend Trøsts Vej.

Området er udlagt til erhvervsområde og er en del af Frederiksbergs historiske industriområde.

Byrum

Området er karakteriseret ved tætte gadeforløb med flere mindre byrum i umiddelbar nærhed – bl.a. Danas Plads og byrummene omkring Sankt Markus Kirke, Julius Thomsens Plads og Forum. Derudover er pladsen foran biblioteket mod Danasvej et



behageligt opholdsrum med en markant træbeplantning.

Langs Svend Trøsts Vej findes tre store bevaringsværdige træer, der giver gaden karakter og som giver en særlig markering af indgangen til lokalplanområdet. Inden for området nærmest Forchammersvej findes desuden et stort bevaringsværdigt træ.

Det eksisterende gårdrum inden for lokalplanområdet er enkelt udformet med brosten på hele arealet. Brostensbelægningen er en del af kulturmiljøet i det eksisterende erhversområde, og brostenene vil blive genanvendt i videst mulig udstrækning i forhold til reglerne om tilgængelighed. Arealet anvendes ved lokalplanens udarbejdelse primært til parkering.

Forbindelser

Der er i dag mulighed for at passere over området fra Svend Trøsts Vej til bibliotekets hovedindgang gennem en passage i bebyggelsen mod Danasvej. Denne passagemulighed bevares med lokalplanen.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter to bygninger, der i Kommuneplan 2013 er klassificeret som bevaringsværdige bygninger. Det gælder bygningen, der rummer biblioteket, og bygningen Danasvej 30. De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 2.

Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdi 3 og 4 i kommuneplanen. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

Den nederste etage af Danasvej 30 er ved lokalplanens udarbejdelse beklædt med fliser, hvilket ikke er originalt. Denne beklædning forventes fjernet i forbindelse med renoveringen.

Bygningerne i lokalplanområdet udgør i sin helhed et bevaringsværdigt miljø, og lokalplanen fastsætter derfor også bevarende bestemmelser for de resterende bygninger i lokalplanområdet.

Der er i alt fire træer, der vurderes som særligt karakterfulde for området og derfor bevaringsværdige - tre langs Svend Trøsts Vej og ét i gårdrummet.

Det fremgår af Kommuneplan 2013, 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.



Bebyggelse

Bygningerne inden for området er alle fra slutningen af 1800-tallet og i muret byggeri med ornamentik og facadeudsmykning og fast vinduesrytme. Bygningerne har huset Carl Lunds Emaljefabrik. Bygningen, der rummer biblioteket er i 3 etager med saddeltag med lav hældning.

Bygningen, der ligger mod Danasvej er i 4 etager med henholdsvis mansardtag og saddeltag. Mod Svend Trøsts vej er bygningen i 5 etager og med saddeltag. Bygningen mod Forchhammersvej er i 4 etager med saddeltag.

Skiltning

Der fastsættes bestemmelser for skiltning i lokalplanen. Der må ikke være butikker inden for området.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af grundejers ønske om at omdanne en del af området til studie- og seniorboliger.

Lokalplanen omhandler indretning af allerede eksisterende byg-



Illustrationsplan, der viser områdets indretning med bebyggelse og udearealer.

ninger, der i dag anvendes til erhvervsformål, og der opføres kun ny bebyggelse i begrænset omfang i form af en overdækning af gårdrum.

Derudover fastsætter lokalplanen også bestemmelser for det eksisterende bibliotek.

Lokalplanens indhold

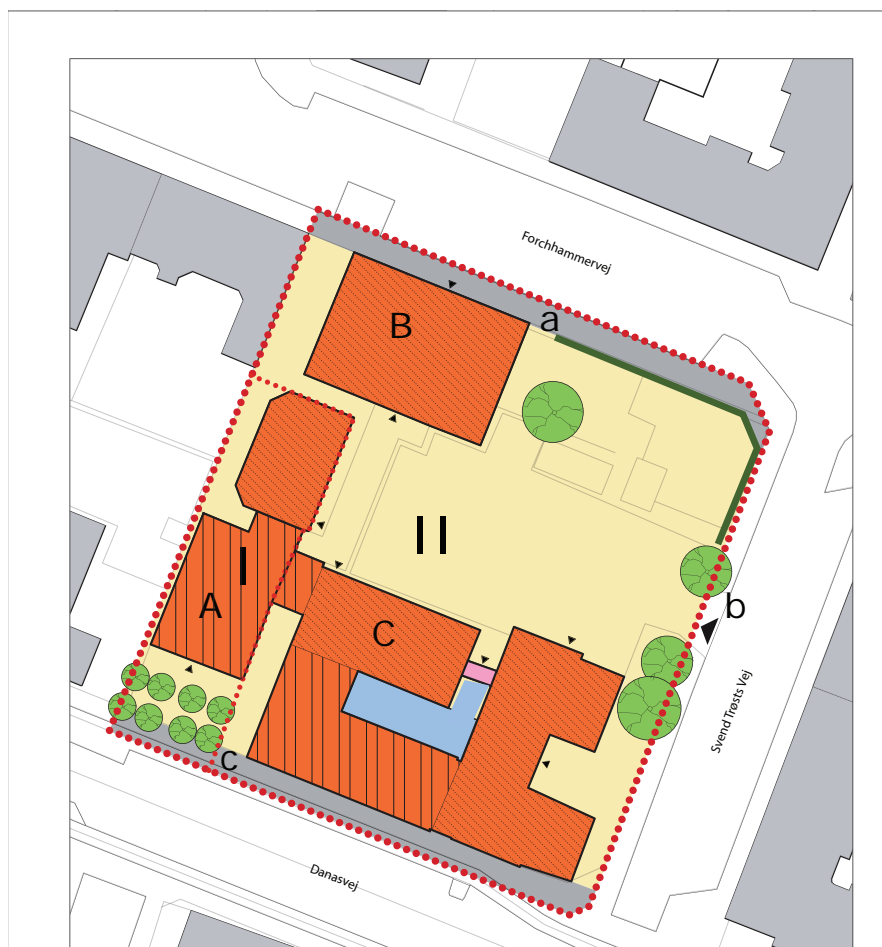
Som udgangspunkt for lokalplanen er der udarbejdet et skitseforslag og en illustrationsplan, der viser bebyggelsen og de udendørs opholdsarealer.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til boliger, erhverv og offentlige formål.

Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre omdannelse af eksisterende bygninger fra erhverv til boliger. Derudover skal lokalplanen sikre at den eksisterende bebyggelse bevares, og at nye bygningselementer tilpasses den eksisterende arkitektur i en høj bygningsmæssig kvalitet.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre, at der skabes attrak-



Lokalplankort, der viser bevaringsværdige bygninger samt byggefelt.

tive opholdsarealer til beboerne og nærområdet.

Områdets afgrænsning og anvendelse

Lokalplanområdet afgrænses af Danavej, Forchhammersvej og Svend Trøsts Vej og har et samlet areal på 4.010 m².

Området inddeles i to delområder. Delområde I udlægges til offentlige formål i form af bibliotek samt mulighed for café i nederste etage.

I delområde II må bygning B kun anvendes til helårsbeboelse samt fællesrum, kontor og serviceerhverv i nederste etage.

Bygning C må kun anvendes til helårsbeboelse i form af ungdomsboliger til fuldtidsstuderende. En mindre del af studieboligerne kan dog benyttes til forsknings- og undervisningspersonale tilknyttet en uddannelsesinstitution. I de to nederste etager i facadebebyggelsen langs Danasvej må der etableres kontor- og serviceerhverv.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området sker fra Svend Trøsts Vej.

Det vurderes ikke, at projektet vil have indflydelse på de eksisterende trafikale forhold i området pga. projektets størrelse og anvendelsen til studie- og seniorboliger. Det forventes, at den foretrukne transportform til og fra området vil foregå med cykel eller med offentlig transport.

Der er ikke muligt at etablere parkering under terræn på grund af beliggenheden af ledninger.

Lokalplanen udlægger areal til 18 stk. parkeringspladser til biler for projektet i delområde II, heraf 2 stk. handicapparkeringspladser. Kommunalbestyrelsen kan efter en konkret vurdering dispensere fra anlæg af op til 5 parkeringspladser på egen grund på betingelse af, at der indbetales til kommunens parkeringsfond. Derudover anlægges 124 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Hovedparten af cykelparkeringspladserne etableres i bygningerne. Lokalplanen angiver placeringen af bil parkeringspladserne og indeholder bestemmelser om placering af cykelparkering.

PROJEKTETS UDFORMNING

I omdannelsen af de gamle kulturhistoriske erhvervsbygninger til nye moderne studieboliger og seniorboliger efterstræbes det at udnytte de markante arkitektoniske kvaliteter, såsom stor rumhøjde og store åbne rum med smukt lysindfald, hvilket bebyggelsen i høj grad besidder.

Samspillet mellem husenes forskelligheder skaber tillige en unik bebyggelse med en stærk identitet, der uden tvivl vil gøre dette sted på Frederiksberg til et eftertragtet sted at bo. Der ændres ikke meget på bebyggelsen, der forsynes med enkelte altaner, kviste og tagterrasser, der tilpasses den eksisterende arkitektur.

STUDIEBOLIGER & SENIORBOLIGER - DANASVEJ/ FORCHHAMMERSVEJ

Illustrationer af kviste på Danasvej - Eksisterende forhold



Opstalt mod Danasvej 1:200

Illustrationer af kviste til studieboliger på Danasvej - Fremtidige forhold



Opstalt mod Danasvej 1:200

Illustrationer ved gangbro og indgang til gårdrum - Eksisterende forhold



Opstalt mod havenlæg 1:200

Illustrationer af nyt indgangsparti til studieboliger - Fremtidige forhold



Opstalt mod havenlæg 1:200

Illustrationer af bygning på Forchammersvej uden altaner - Eksisterende forhold



Gavlopstalt mod haveanlæg 1:200

Opstalt mod Forchammersvej 1:200

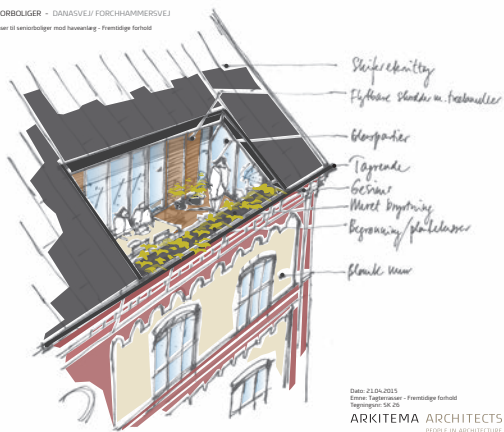
Illustrationer af altaner til seniorboliger på Forchammersvej - Fremtidige forhold



Gavlopstalt mod haveanlæg 1:200

Opstalt mod Forchammersvej 1:200

STUEBOLIGER & SENIORBOLIGER - DANASVEJ/ FORCHAMMERSVEJ
 Runding Illustration af taget og altaner til seniorboliger mod haveanlæg - Fremtidige forhold



Date: 21.04.2025
 Etape: Tegningsskema - Fremtidige forhold
 Tegningens sk. nr.
ARKITEMA ARCHITECTS
 PEOPLE IN ARCHITECTURE



Opstalt mod haveanlæg 1:200

Illustrationer af nyt atrium til studieboliger - Fremtidige forhold



Referencer på atrium til studieboliger - Fremtidige forhold



Sisters Museum for Kunst, C.F. Møller
 Hævede i lagkonstruktionen, der blev delt, kompositionelt princip. Vi ønsker det nye glaslag tydeligt at differentiere mellem det barokke og det nye.



Oslohuset
 Med laget udført som et rykterlys med en central lyskilde skaber balancen i rummet. Vi ønsker et tydeligt dette element i det nye glaslag. Kiggen giver desuden mulighed for rystede lys og lyde.



Royal Church, BUCHHOLMSENES
 Tagkonstruktion afslører i udtryk og materialitet forholdet til det eksisterende murværk. Vi foreslår en et glaslag i sådanne, der giver mulighed for et udtryk med sorte profiler, som muliggør til det murede eksisterende murværk.



British museum of Art, FOSTER+PARTNERS
 Et kongere såg profilt forhold fra facaden danner overgangen mellem det eksisterende tegl og det nye glaslag. Vi ønsker at overføre dette motiv til det nye glaslag i form af en vandret søjle. Søjlens, der møder den luftige tagkonstruktion.



Museum of Fine Arts, Virginia, Dick Meiser
 Taget i rummet er en del af strukturen fra det eksisterende facade. Søjlens funktion er at glaslaget sætter tonen på det - Søjlens værdi fra facaden, holder glaset i forbindelse på det eksisterende murværk, og formidler mellem det nye og gamle.



Danasvej 30
 Fremtidig princip for af det nye atrium i ungdomsboligene. Vi foreslår en kompositte søjle og vandret søjle, der tænkes indføres i det fremtidige atrium.



Visualisering af det grønne uderum med bæk og det hævede græsareal i forgrunden

Bebyggelsen mod Danasvej omgiver et lille delvist lukket gårdrum, der overdækkes og anvendes til fremtidigt indendørs opholdsrum for studieboligerne. Der etableres en ny gangbro og indgangsparti. Denne nye bebyggelse vil også indpasses nænsomt i den eksisterende arkitektur.

Studieboligerne

Bygningen mod Danasvej indrettes med 77 studieboliger, samt erhverv i stueetagen. Den eksisterende arkitektur fastholdes, og der tilføres kviste i tagfladen mod nord og de eksisterende kviste mod syd og Danasvej udskiftes med nye og større kviste.

Der etableres 2 nye indgangspartier, som giver god adgang til samtlige studieboliger. I hver studiebolig har prioriteten bl.a været, at skabe optimale dagslysforhold. Således bliver de nordvendte studieboliger planlagt med flere vinduer pr. bolig for at sikre dagslyset i den lille bolig. Studieboligerne er mellem 17 m² og 24 m² og enkelte på 50 m² pr. studiebolig. Lokalplanen fastlægger minimumstørrelsen til 15 m² netto pr. studiebolig.

Der tilføres en ny bygning i studieboligernes lille gårdrum, der skal fungere som et rumligt supplement til de små boliger som et godt og velbelyst fællesområde. Det er en væsentlig bedre udnyttelse af arealet til ophold.

Seniorboligerne

Bygningen mod Forchammersvej indrettes med 8 seniorboliger og café og fælleslokaler i stueetagen. Den eksisterende arkitektur fastholdes, men der etableres altaner på bygningens gavle og der opføres kviste i tagfladen. Begge dele tilpasses nænsomt den eksisterende arkitektur.

Det prioriteres at skabe dagslys fra mere end en side i opholdsrummene og indrette lejlighederne, så de tilgodeser borgere med specielle krav til tilgængelighed. Boligernes størrelse er på ca. 180 m² pr. seniorbolig. Lokalplanen fastsætter minimumstørrelsen til 80 m² pr. lejlighed.

Udearealer

Opholdsarealerne i gårdrummet og på hjørnet af Svend Trøsts Vej / Forchammersvej anvendes til at skabe attraktive udemiljøer for ejendommens og lokalområdets beboere og for besøgende på biblioteket. På hjørnet sker dette i form af en hævet opholdsplæne flankeret af en lang skulpturel bænk mod gaden, og i gården som høj beplantning, der kan danne løvtag over opholdsarealet.

Der er lagt vægt på, at udearealerne skal fremstå grønne - både med græs og træer, men også med mulighed for håndtering af regnvand og nedsivning.

Samspillet mellem de omdannede bygninger og biblioteket har ligeledes været i fokus. Derfor er en del af gårdrummet foran biblioteksbygningen foreslået indrettet, så det tilgodeser biblioteket med mulighed for udeophold for bibliotekets gæster.

I gårdrummet etableres et aktivitetsområde med grill, bordtennis og lignende.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

Bæredygtigt og energirigtigt design skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

Klimatilpasning og lokal håndtering af regnvand

Området indgår i kommunens skybrudskonkretiseringsplaner – Frederiksberg Øst. Området ligger generelt lavt og er dermed oversvømmelsestruet. Danasvej er udpeget til fremtidig skybrudsvej. Området påtænkes i skybrudssituationer afvandet hertil.

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og "porøse" belægningsmaterialer. Det er derfor tanken, at overfladebelægningsmaterialer så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Den sydøstligste del af lokalplanområdet ligger i et område, hvor tilladelse til nedsivning normalt ikke kan forventes. Den nordvestligste del ligger i et område, hvor der er god mulighed for tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg. Hvorvidt der kan meddeles tilladelse til nedsivningsanlæg på en specifik lokalitet, beror altid på en konkret vurdering.

Den eksisterende afløbskoefficient må ikke øges.

Opholdsarealerne etableres med belægningsmateriale, der muliggør nedsivning, eller som regnbede til forsinkelse af regnvandet.

Støj

Området er ud mod Danasvej påvirket af et støjniveau på ca. 60 dB (Lden), hvilket er lidt over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om støjbeskyttende foranstaltninger (f.eks. lydruder).

Jordforurening

Der er ikke kendskab til jordforurening på området. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet

af "diffus" jordforurening, stammende fra opfyld og "luftbåren" forurening. Der bør derfor udføres tiltag der sikrer omgivelserne mod forureningen.

Grund- og spildevandsforhold

Området er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der er ikke kendskab til jordforurening i området. Den nord-vestlige del af området er velegnet til nedsivning af regnvand. Nesivning af regnvand kræver tilladelse fra kommunen, og vil kun blive givet hvis der ikke er risiko for grundvandsressourcen. Alt egentlig spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Lokalplanen og dens muligheder vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Bygge- og anlægsarbejder

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

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger dele af lokalplanområdet inden for områder, hvor der er god mulighed for tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg.

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 kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 3. juli 2013). 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.

Kommuneplan 2013

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeom-

råde 6.E.1, som fastlægger anvendelsen til erhvervsområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110.

Detailhandelsstruktur

Lokalplanområdet ligger uden for detailhandelsstrukturen, og lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af butikker.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til anvendelse og bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013, som fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 195 samt udlægger området til boliger, erhverv og offentlige formål.

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

Lokalplaner (evt. Byplanvedtægt)

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Frederiksbergstrategien

Med Frederiksbergstrategien har man besluttet at fremme muligheden for, at flere studerende kan finde en bolig i nærheden af deres uddannelsesinstitution. Lokalplanen understøtter denne strategi.

Servitutter

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

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggelovgivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenet jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde.

LOKALPLAN 195

for boliger, erhverv og offentlige formål ved Danasvej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til boliger, erhverv og offentlige formål
- at muliggøre omdannelse af eksisterende bygninger til erhverv og boliger
- at den eksisterende bebyggelse bevares, og at nye bygningselementer tilpasses denne arkitektur
- at ny bebyggelse i form af overdækning af gårdrum udføres med høj bygningsmæssig kvalitet, der tilpasses den eksisterende bebyggelses arkitektur
- at skabe attraktive opholdsarealer til beboerne og nærområdet

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendom, matrikelnummer og herunder opdelt ejerlejligheder: 19d, Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 25.09.2014 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Boliger, erhverv og offentlige formål

3.1

Området må anvendes til boligområde med etageboliger, erhverv og offentlige formål.

Offentlige formål

3.2

Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i form af bibliotek med mulighed for café i stueetagen.

Boliger og erhverv

3.3

Inden for delområde II må bygning B kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) samt kontor- og serviceerhverv. Der kan indrettes arealer til fællesrum, kontor- og serviceerhverv som f.eks. café i den nederste etage.

3.4

Inden for bygning C og byggefeltet, der er vist på kortbilag 2 gælder det særligt, at boliger kun må anvendes til helårsboliger i form af ungdomsboliger til fuldtidsstuderende.

Området må kun anvendes til ungdomsboliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelser. Det vil sige, at mindst én beboer i hver bolig skal være fuldtidsstuderende på en erhvervskompetencegivende uddannelse, og at boligen skal fraflyttes senest 1 år efter, at uddannelsen er afsluttet eller afbrudt. Ved fuldtidsstuderende forstås studerende på uddannelser, der af uddannelsesinstitutionen er tilrettelagt som fuldtidsstudium. Et fuldtidsstudium kan bestå af perioder med praktik.

En mindre del af studieboligerne kan dog benyttes til forsknings- og undervisningspersonale tilknyttet en uddannelsesinstitution.

Ejendommens ejer fører tilsyn med, at ejendommen anvendes til ungdomsboliger i overensstemmelse med pkt. 1. Tilsyn føres ved, at beboerne mindst én gang årligt afleverer en erklæring om studieaktivitet, der er bekræftet af uddannelsesinstitutionen.

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

I bygning C må foruden ungdomsboliger etableres kontor- og serviceerhverv i de to nederste etager i facadebebyggelsen langs Danasvej.

3.5

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der kan opretholdes en bolig på mindst 85 m².

3.6

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

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Svend Trøsts Vej som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig passage fra punkt a-c og b-c som vist på kortbilag 2.

4.3 Der er udlagt areal til offentligt fortov som vist på kortbilag 2.

Parkeringspladser

4.4

For delområde II skal der etableres 18 parkeringspladser.

4.5 Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

Kommuneplan 2013

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelses institutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

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.

Cykelparkeringspladser

4.6

Der skal etableres mindst 124 cykelparkeringspladser til projektet i delområde II, hvoraf hovedparten skal etableres i bygning C. Bygning C fremgår af kortbilag 2.

Handicap-parkeringspladser

4.7

Der skal etableres mindst to handicap-parkeringspladser. Handicap-parkeringspladserne skal placeres nærmest indgangen til bygning B.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

Bebyggelsens omfang

5.1

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 195.

5.2

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, bygning A, B, C skal bevares.

5.3

Inden for Byggefelt angivet på kortbilag 2 må der højst opføres 250 m² etageareal.

Bebyggelsens placering

5.4

Ny bebyggelse må kun placeres inden for Byggefelt angivet på kortbilag 2.

Bebyggelsens højde

5.5

Bebyggelsens højde må ikke overstige 23 m over terræn.

Lejlighedsstørrelser

5.6

Seniorboliger skal være minimum 80 m² bruttoareal. Ungdomsboliger skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet.

Altaner og kviste

5.7

Altaner og kviste må placeres udenfor arealerne Eksisterende bygninger og Byggefelt angivet på kortbilag 2

Altaner og kviste, der placeres over vej og fortov, skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Skure og overdækninger mv.

5.8

Mindre skure og lignende til brug for bebyggelsen må placeres udenfor Byggefelt angivet på kortbilag 2.

Beregning af bebyggelsesprocent skal ske i overensstemmelse med bygge Lovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

En ejendom svarer til en matrikel.

Bygning A og dele af C er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2013.

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

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygningerne A og en del af C (udpeget i Kommuneplan 2013) udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog kan den uoriginale facade på nederste etage på Danasvej 30 ændres. Bygningerne er markeret med skravering på kortbilag 2.

6.2

Bygningerne B og den resterende del af Bygning A og C må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning ud over bestemmelserne i nærværende lokalplan. Dette gælder dog ikke for gangbroen, der er vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse

6.3

Facaden på inddækningen af gårdrummet og gangbro kan udføres med andre materialer end den øvrige bebyggelse i princippet som vist på illustrationerne på s.11-13.

Taget på inddækningen af gårdrummet skal udføres i glas med stålspær og slanke aluminiumsspær. Afstanden skal tilpasses vinduestakten. Langsgående afløbsrender i glastagets længderetning friholdes fra de omgivende bygningers facader. Overdækningen skal udføres i princippet som vist på s.13.

Tagmaterialer og farver

6.4

Tagfladen på inddækningen af gårdrummet skal udføres med glas med metalrammer malet i samme farve som altanerne og kvistene, som vist på illustrationerne på s. 11-13.

6.5

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

Facadematerialer og farver

6.6

Facaderne på bygning A skal fremstå som blank mur i teglsten med partier med pudset overflade.

Facaderne på bygningerne B og C skal fremstå som blank mur i teglsten, der helt eller delvist kan pudses eller berappes.

Facaden på bygningen (inklusiv gangbro), der kan opføres inden for byggefeltet på kortbilag 2, kan opføres med synlig facade, der fremstår med lette materialer som træ, metal og glas. Facaden kan alternativt fremstå som blank mur i teglsten, der helt eller delvist kan pudses eller berappes.

6.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer med undtagelse af glas.

Vinduer og døre

6.8

Ved udskiftning af vinduer på bevaringsværdige bygninger, kan dannebrogsvinduer og frederiksbergvinduer udskiftes til vinduer med samme udseende og opdeling som de oprindelige vinduer.

Andre vinduestyper må kun udføres i samme udseende og opdeling som de oprindelige vinduer.

Vinduer må kun udformes i træ eller træ/alu.

Vinduesglas må ikke fremstå farvede.

Dog kan kviste samt vinduer og døre i stueetagen i bygning C og kviste i bygning B udføres med anden fagdeling og opsprosnings. De skal udføres i træ, træ/alu eller alu. som på illustrationerne på s. 11-13.

Altaner

6.9

Altaner kan opsættes på gavlene på bygningen på Forchhammersvej. Altanerne skal etableres som i princippet vist på illustrationen på s. 12. Altanernes placering og udformning skal tilpasses den eksisterende facadearkitektur. Altanerne skal opsættes uden synlige fastholdelsesmidler. Altanværn skal udformes som lette åbne elementer, der sikrer at den eksisterende facade opleves i sin helhed. Værnets detaljering og farve skal tilpasses facaden. Dørpartier skal tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings. Dørpartier skal placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående.

Altanerne skal placeres midt på gavlen og må maksimalt være 3,6m x 1,8m.

Tagterrasser

6.10

Der kan anlægges to indeliggende tagterrasser i den sydlige tagflade på bygning B. Tagterrasserne skal tilpasses bygningen og tagets dimensioner, flugte med de underliggende vinduer og udgøre 25-30% af tagfladens højde.

Mobile skodder skal udføres i en mørk træsort (f.eks. teaktræ), hvor farven ved solens påvirkning ændres til stålgrå / grå.

Tagterrasserne skal udføres i princippet som vist på illustrationen på s.12.

Skure og overdækninger mv.

6.11

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ/murværk/metalkonstruktion med grønt tag, i form af sedum, stenurt eller beplantning.

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

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

Graffiti

6.12

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

Skilte og reklamer

6.13

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

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

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling. Bogstaverne skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset 'skiltebånd', skal bogstaverne placeres der.

Pjecen er offentliggjort 2013.

Skiltning må desuden placeres som bogstaver på vinduet og som udhængsskilte vinkelret på facaden.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

6.14

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

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Fælles opholdsarealer

7.1

Der skal etableres fælles opholdsarealer med en udformning og placering i princippet som vist på kortbilag 3.

7.2

Det græsklædte opholdsareal på hjørnet af Forchammersvej og Svend Trøsts Vej kan etableres i op til 0,8 m over terræn.

7.3

Der kan etableres en offentlig bænke som vist på kortbilag 2.

Bevaringsværdig beplantning

7.4

De eksisterende træer, der er vist på kortbilag 2, skal bevares og vedligeholdes.

Belægninger

7.5

Den eksisterende afløbskoefficient må ikke øges. De originale brosten bevares og kombineres med belægningsmateriale, som muliggør nedsivning af regnvand. Der kan etableres regnbæde i princippet som vist på kortbilag 3.

Affaldshåndtering

7.6

Inventar til affaldshåndtering kan placeres inden for arealerne Eksisterende bygninger og Byggefelt angivet på kortbilag 2.

Kommuneplan 2013

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

Det fremgår af Kommuneplan 2013, at bæredygtigt løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedivning af regnvand.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

8.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Med BR 2010s ikrafttræden betyder det, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2013. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10:
(30 + 1000/A) kWh/m² pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m² pr. år.

Isolering mod støj

8.2

Boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj, jf. de fastsatte grænseværdier i § 12. 2. F.eks. i form af lydruder.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

10.1

Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den tilhørmæssige respektive grundejerforening eller en anden grundejerforening med naturlig tilknytning.

10.2

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller/bygninger inden for området og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer og andre fælles anlæg efter fastlagte retningslinier/vedtægter.

10.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

11.1

De i servitutrederegørelsen, bilag 4, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(Lden). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden).

Der skal være etableret støjskærmningsforanstaltninger i henhold til § 8.2.

Affaldshåndtering

12.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.6.

Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.4 - 4.7.

Opholdsarealer

12.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1, 7.2 og 7.3.

Grundejerforening

12.6

Der skal være etableret en grundejerforening i henhold til § 10.1 – 10.3.

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

Retsvirkninger

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

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

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

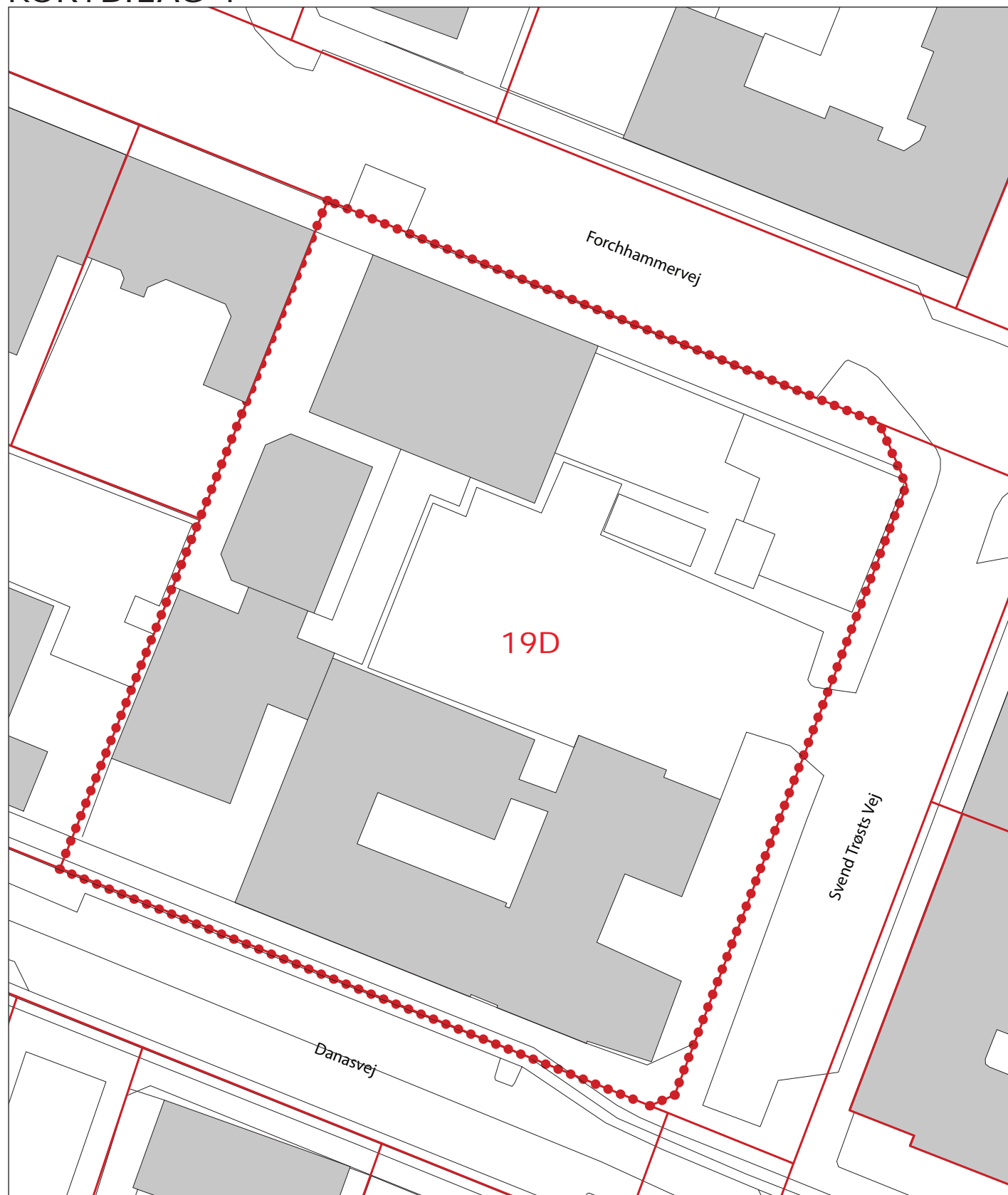
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22.06.2015.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør

KORTBILAG 1



- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bygninger
- Eksisterende skel

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



0 5 25m

LOKALPLAN 195

By- og Miljøområdet

Kortbilag 1 1:500

30.10.2014

KORTBILAG 2



- Grænse for lokalplanen
 - Delområdegrænse
 - Eksisterende bygninger
 - Udeophold, stier og parkering/ cykelparkering
 - Byggefelt
- 0 5 25m

- Offentligt fortov
- Offentlig bænke
- Bevarede træer
- Gangbro
- ▶ Indkørsel
- ▶ Indgang

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

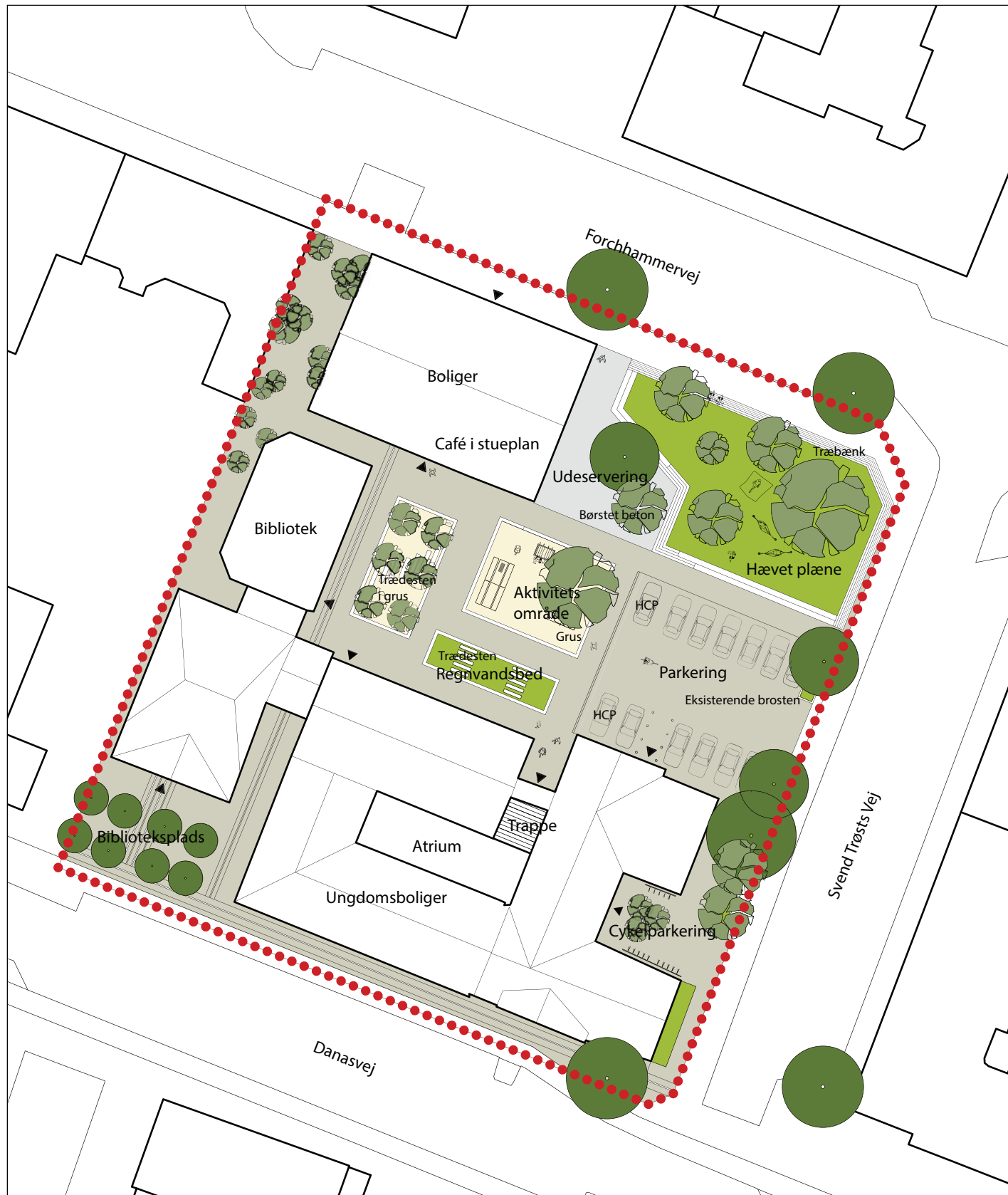





- Bevaringsværdige bygninger udpeget i Kommuneplan 2013
- ▨ Bygninger med bevarende bestemmelser i lokalplanen

LOKALPLAN 195

By- og Miljøområdet

KORTBILAG 3



-  Eksisterende træ
-  Nyt træ
-  Indgang

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



0 5 25m

LOKALPLAN 195

Kortbilag 3 1:500

By- og Miljøområdet

6.11.2014

Bilag 4 Servitutredegørelse

Servitutredegørelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 19d af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt nr.	Dato	Omhandlende
1	19.10.1870	Dok om bebyggelse, benyttelse mv., årlig vejafgift.
2	18.10.1871	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
3	26.02.1873	Dok om bebyggelse, benyttelse mv., årlig pr. vejafgift.
6	10.04.1878	Dok om bebyggelse, benyttelse mv. vejafgift.
7	25.02.1880	Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

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.

