



# Tillæg 1 til Lokalplan 132 for boliger og erhverv i Nimbusparken ved Finsensvej



## 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](mailto:bpm@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

marts 2015

# Tillæg 1 til Lokalplan 132 for boliger og erhverv i Nimbusparken

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrunden for lokalplanen.....	6
Lokalplanens indhold.....	7
Miljø- og klimaforhold.....	20
Forhold til til anden planlægning.....	22
BESTEMMELSER.....	25
Lokalplanens formål.....	25
Områdets afgrænsning.....	25
Områdets anvendelse.....	25
Udstykning.....	27
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	27
Bebyggelsens omfang og placering.....	29
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	31
Ubebyggede arealer.....	33
Miljø- og klimaforhold.....	34
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg.....	34
Grundejerforening.....	35
Ophævelser af bestemmelser i lokalplan og servitutter.....	35
Forudsætninger for ibrugtagning.....	35
Retsvirkninger.....	37
Vedtagelse.....	37
Bilag.....	38

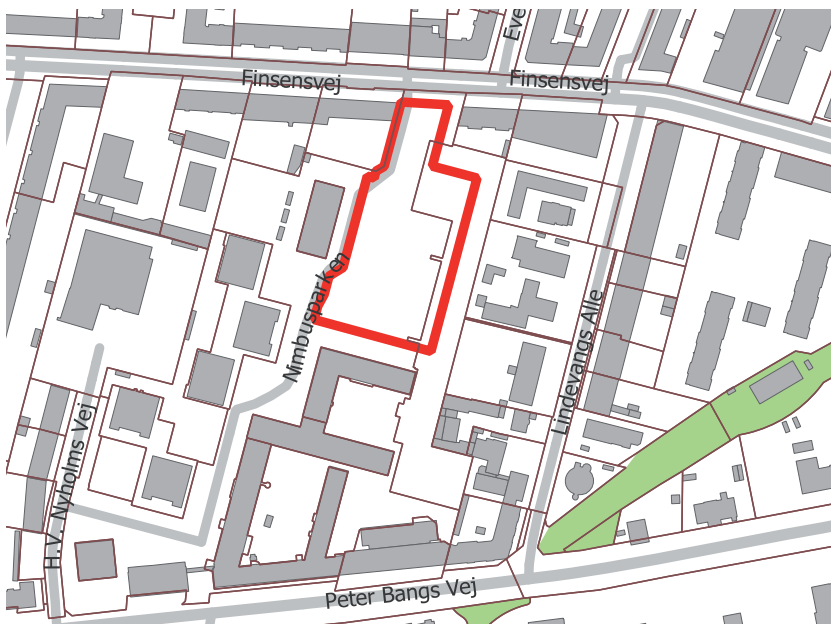


# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Tillæg 1 til Lokalplan 132 for et område i Nimbusparken ved Finsensvej endeligt.

### DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

### Stedets karakter

Nimbus Parken ligger mellem Finsensvej og Peter Bangs Vej på den tidligere Nilfisk grund, som var hjemsted for produktion, lager og administration for firmaet Fisker & Nielsen, der mellem 1912 og 1995 producerede Nilfisk støvsugere og Nimbus motorcykler. Sidstnævnte dog kun ind til 1960. Efterfølgende er området blevet omdannet og udbygget i etaper på baggrund af en arkitektkonkurrence og en helhedsplan. Omdannelsen af Nimbusparken har skabt et område med en blanding af nye og gamle bygninger, bolig og erhverv og åbne fælles opholdsarealer og parkering i konstruktion og på terræn. Området er i dag fuldt udbygget, på nær de sidste etaper mod Finsensvej, som udgør lokalplanområdet.

### Byrum

Opholdsarealerne i Nimbusparken er anlagt som åbne haver mellem blokkene med forskellig karakter, f.eks. "Den rette have", "Den geometriske have" og "Frugthaven".

### Forbindelser

Nimbusparken har offentlig tilgængelige forbindelser gennem området i nord-sydgående retning mellem Finsensvej og Peter Bangs Vej. I lokalplanområde 132, øst for nærværende lokalpla-

nområde, ligger den primære adgang for biler og cykler.

### Kulturmiljøer

Lokalplanområdet er ikke en del af de i Kommuneplan 2013 udpegede kulturmiljøer.

### Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdig beplantning.

### Bebyggelse

Lokalplanområdet er ubebygget.

### Skiltning

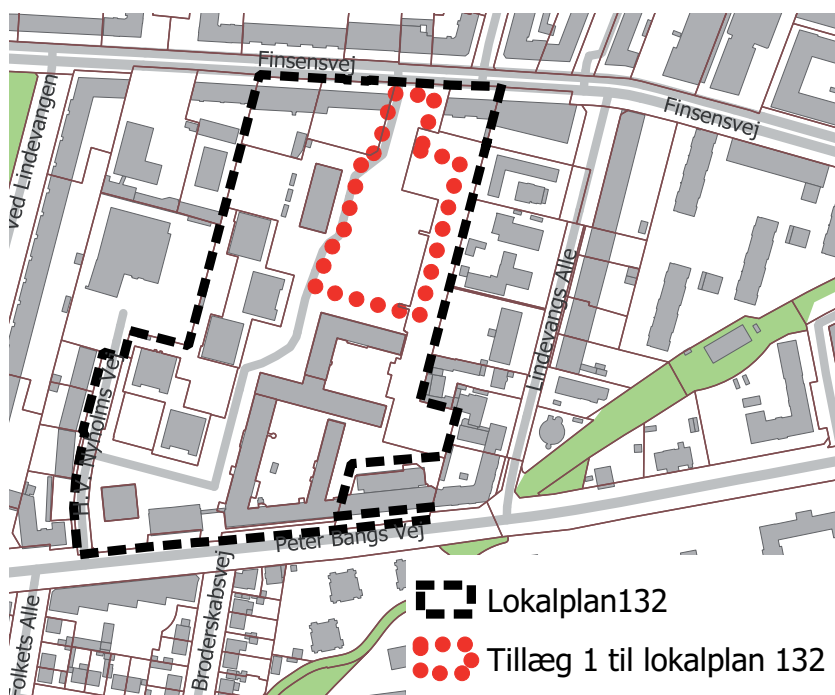
Der er i dag én pylon der henviser til hele Nimbusparken ved Finsensvej. Pylonen vil som udgangspunkt blive genopsat, når byggeperioden er overstået.

Frederiksberg Kommune har udarbejdet en vejledning til inspiration om udformning af facader og skilte under hensyntagen til bygningernes arkitektur. Skilte- og facadepjece "Din Facade" kan findes på Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet er i Lokalplan 132 udlagt til erhvervsformål. Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om ændret anvendelse for at kunne opføre bebyggelse til boligformål målrettet studerende samt erhverv.

Lokalplan 132 fastlægger visionerne og målene samt de overordnede rammer for hele Nimbusparken, som ønskes fastholdt. Der er derfor udarbejdet et tillæg til lokalplanen for den del af området, som ønskes ændret fra erhvervsformål til boligformål.



Geografi for tillæg 1 til lokalplan 132 i forhold til Lokalplan 132

Kortet på side 6 viser den geografiske udstrækning af tillæg 1 til lokalplanen i forhold til hele lokalplanområdet.

## **LOKALPLANENS INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at fuldende udbygningen af Nimbusparken ved at muliggøre opførelsen af boliger målrettet studerende ved en anvendelsesændring fra erhverv til boliger og erhverv.

Anvendelsesændringen og opførelsen af boliger målrettet studerende kan bidrage til Nimbusparken med opholdsarealer, der sætter rammen for byliv og bevægelse til gavn for hele området. Samtidig vil de kommende beboere kunne bidrage til et mere dynamisk byområde i det de vil opholde sig i området i løbet af hele dagen og skabe et mere varieret byliv.

Opførelsen af boliger målrettet studerende vil imødekomme den store efterspørgsel, og understøtte Kommuneplan 2013s målsætning om Frederiksberg som vidensby.

Nimbusparken ligger centralt i forhold til uddannelsesinstitutionerne på Frederiksberg og i gåafstand til CBS campus og to metrostationer.

### **Projektets udformning**

Den nye bebyggelse består af to bygningskroppe, hhv. en 'længebygning' mod Finsensvej i nord og en 'vinkelbygning' syd herfor mod de eksisterende plejeboliger. For at skabe indbydende og varierede rumlige oplevelser er begge bygningskroppe brudt op ved forskydninger i facaderne og forskellige bygningshøjder. Bygningerne er i 5,6 og 7 etager - højest mod Finsensvej og lavest mod plejeboligerne.

Længebygningens gavl mod Finsensvej er trukket tilbage fra den omgivende facadeflugt for at skabe en mindre forplads – et byrumsmæssigt 'hængsel' mellem Nimbusparken og den omgivende by. Herved markeres adgangen til denne lille 'studieby', ligesom gennemgangsmuligheder i området tydeliggøres. For forbigående etableres en befriende pause i den lange husrække mod Finsensvej. Situationen får således også et slægtskab med adgangen til området fra Peter Bangs Vej. Mellem vinklens indadgående hjørne og længens sydlige gavl skabes et grønt beplantet gårdrum, som føjer sig til familien af haver i den allerede udførte del af Nimbusparken.

Selve bygningskroppene udstråler 'tyngde' med tilbageliggende vinduer som tydelige huller i større flader af murværk. Det gennemgående facademateriale er tegl i rødlige farvetoner og vinduer i mørke profiler, afstemt efter karaktererne i den eksisterende omgivende bebyggelse.

Tidligere tiders ofte ornamenterede gadefacader, f.eks. i røde sten med partier i natursten eller pudsede felter og mere afmålte gårdfacader ofte i gule sten, er inspiration til bebyggelsens facader. Og som en parafrase over klassiske Frederiksberg-kar-

réers ydre og indre facader afstemmes bebyggelsens facader efter de nærliggende uderum. Mod områdets nabobygninger er det rustikke rødlige nuancer der dominerer, mens murværket i 'vinklens' indre, mod bebyggelsens gårdrum, er i lysere og mere gullige nuancer.

Den rustikke karakter etableres ved få elementer. Selve teglstenen vælges, så variationer i struktur og farver træder i tydelig karakter. Og murværkets forbandt (murkonstruktion) vælges så det fremhæver sammenhængende flader frem for mønstre. Særligt stueetagens og den øverste etages murværk i de ydre facader gives en særlig behandling i form af detaljering og/eller farvetoninger, således at bygningernes nedre møde med omgivelserne og øvre afslutning understreges. Som kontrast er de mere forfinede murede vindueslysninger i lysere overflader samt lettere apteringer som altaner, værn o.a. alt i alt medvirkende til at fremhæve murværkets rustikke tyngde.

Det overvejes blandt andet at anvende genbrugstegl til facadernes murværk, hvis det er teknisk muligt. Genbrugstegl er oftest ældre kulbrændte sten, der i kraft af 'tidens tand', som giver en i denne sammenhæng arkitektonisk interessant variation og stofflig karakter.

Genanvendelse af gamle teglsten rummer, ud over deres æstetiske kvaliteter, også store miljøgevinster, da CO<sub>2</sub>-belastningen for afrensning og genanvendelse kun er en 1/50-del i forhold til produktionen af nye teglsten.

Se illustrationer på s. 10-13.

### **Boligtyper**

Projektet indeholder forskellige boligtyper til studerende. Således indrettes både mere traditionelle kollegier og studieboliger som mindre bofællesskabs-lejligheder.

Kollegierne bliver indrettet med værelser på 15m<sup>2</sup> inkl. eget toilet og bad med adgang via fordelings- og flugtvejsgang til et fælles køkken/alrum pr. 10-12 kollegieværelser. Derudover etableres fællesrum i kælderens.

Bofællesskabs-lejlighederne bliver indrettet til 4 til 6 studerende, hvor fællesarealerne vil fungere som en mere integreret opholdsdel i sammenhæng med den studerendes værelse, modsat et traditionelt kollegiebyggeri. Således har alle værelserne direkte adgang til lejlighedens fælles køkken/alrum. Der er pr. lejlighed 2 fælles bad/toilet. Boligstørrelsen vil blive vurderet ud fra det samlede areal af værelserne og fællesarealerne svarende til min. 15 m<sup>2</sup> netto per studerende.

### **Ubebyggede arealer**

De nye bygninger danner sammen med landskabsdisponeringen nye karakteristiske byrum i Nimbusparken. En forplads ved Finsensvej, som inviterer ind i Nimbusparken; en grøn passage mellem ankomstpladsen og den hævede plads; en opholdstrappe og gårdrum som omkranset af nye og eksisterende bygnin-



ger danner et stort bymæssigt og grønt hævet pladsrum med græsklædte sidde-trin og rampeanlæg; en boldbane på det nuværende p-areal, som bliver et nyt aktivt byrum med en indhegnet boldbane med klatreplanter; en kantzone som mod den østvendte kant langs de nye bygninger og byrum disponeres med forskellige grønne elementer i form af beplantede hævede flader med siddekanter som fortsætter langs den sydligste facade af nybyggeriet mod de eksisterende plejeboliger. Mellem "længen" og "vinklen" er der passage fra det aktive byrum til den hævede plads.

Bygningerne og landskabsbearbejdningen skaber hele vejen rundt opholdsmuligheder, så der de relevante steder dannes afstand men ikke ryg mod omgivelserne. Således placeres de mere urbane byrum mod øst, mens de grønne placeres mod vest.

Den hævede plads med de græsklædte siddetrin og et sydvendt solhjørne tænkes som det primære fælles opholds- og adgangsrum til kollegiedelen, mens studieejlighedernes primære solbeskinnede opholdsarealer forventes at blive de syd- og vestvendte altaner og terrasser.

Tagflader disponeres som grønne beplantede tage, med eventuel tagterrasse og solcelleanlæg.

Bilag 4 er en nærmere beskrivelse af byrummene.

### **Trafik og parkering**

Lokalplanområdet er en del af et større lokalplanområde – lokalplan 132. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Finsensvej og Peter Bangs Vej via lokalplanområde 132. Der anlægges ydermere en vejadgang fra Finsensvej langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Vejadgangen indrettes dog kun til fodgængere og skal anlægges som en grøn sti. Stien indgår som en del af opholdsarealet.

Parkering til biler indrettes delvist i en eksisterende parkeringskælder og på eksisterende parkeringspladser på terræn, som alle er anlagt i forbindelse med lokalplanområde 132.

Parkeringsområdet er anlagt for hele lokalplanområde 132. Da der er mange forskellige funktioner i Nimbusparken er der god mulighed for dobbeludnyttelse af parkeringspladserne. For eksempel vil erhvervsjendommene og boligerne have behov for parkeringspladser på forskellige tider af døgnet. Området ligger i et stationsnært kerneområde tæt på flere metrostationer og tæt på uddannelsesinstitutionerne på Frederiksberg.

På den baggrund skal der sikres bilparkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> ungdomsbolig og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv samt tilhørende handicapparkering.

Parkering til cykler skal indrettes delvist under og på terræn. Der skal udlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig til ungdomsboliger og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> erhverv. Cy-



Illustration 1 - Byrum ved Finsensvej



Illustration 2 - Den grønne passage fra Finsensvej mod opholdstrappen og gårdrummet



Illustration 3 - Opholdstrappen og gårdrummet



Illustration 4 - Parkering og boldbane



Snit 1 - facader nord



Snit 2 - facader syd





Snit 3 - facader øst



Snit 4 - facader vest

kelparkeringspladserne under terræn indrettes i en cykelkælder med direkte adgang både til ankomstvejen, opholdsterassen og opgangene. Den lette adgang direkte til boligerne gør cykelkælderen let og attraktiv at bruge. Da kun halvdelen af cykelparkeringspladserne anlægges til at begynde med, skal cykelkælderen indrettes så den kan imødekomme muligheden for at etablere et tolags cykelparkeringsystem, så kapaciteten kan udvides uden yderligere inddragelse af gulvareal. Der skal anlægges tilstrækkeligt med cykelparkeringspladser på terræn i tilknytning til opgangene og ved gårdrummet til blandt andet gæster.

Det fleksible cykelparkeringsystem kan imødekommet behovet, når det opstår, men da det i en længere årrække primært vil være udenlandske studerende på kortere ophold på Frederiksberg vurderes det at én cykel per bolig er tilstrækkelig kapacitet at anlægge til at begynde med.

### **Bebyggelsens skyggevirkning**

Der er udarbejdet 13 skyggediagrammer for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn og sommer- og vinterhverv, jf. de næste sider.

Skyggediagrammerne viser, at bebyggelsen vil medføre skyggegener for dele af den omkringliggende bebyggelse.

Den kommende bebyggelse vil medføre skygger for bebyggelsen mod vest langs Finsensvej i de tidlige morgentimer både ved jævndøgn og ved sommerhverv ligesom den vil medføre skygger for bebyggelsen mod øst langs Finsensvej sidst på eftermiddagen.

Bebyggelsens placering og højde er ændret en smule i forhold til den oprindelige placering og højde i lokalplan 132. Bebyggelsen på sydsiden af Finsensvej vil ikke opleve flere skyggegener i forhold til den tidligere planlagte bebyggelse. Bebyggelsen på nordsiden af Finsensvej vil få en anderledes skyggepåvirkning i forhold til den tidligere planlagte bebyggelse, da den nye bebyggelse er højere men samtidigt smallere og er trukket tilbage fra Finsensvej. Skyggegenerne vurderes derfor at blive mindre end ved den tidligere planlagte bebyggelse.

Bebyggelsen mod Finsensvej internt i Nimbusparken mod vest vil ligge lidt mere i skygge i de tidlige morgentimer i jævndøgn.

Bebyggelsen Humlebien, vest for den planlagte bebyggelse, vil ligge mindre i skygge på grund af den nye åbning i forbindelse med den nye hævede plads med terrasseanlægget.

Bebyggelsen internt i Nimbusparken mod vest vil også opleve skyggegener i de tidlige morgentimer i jævndøgn.

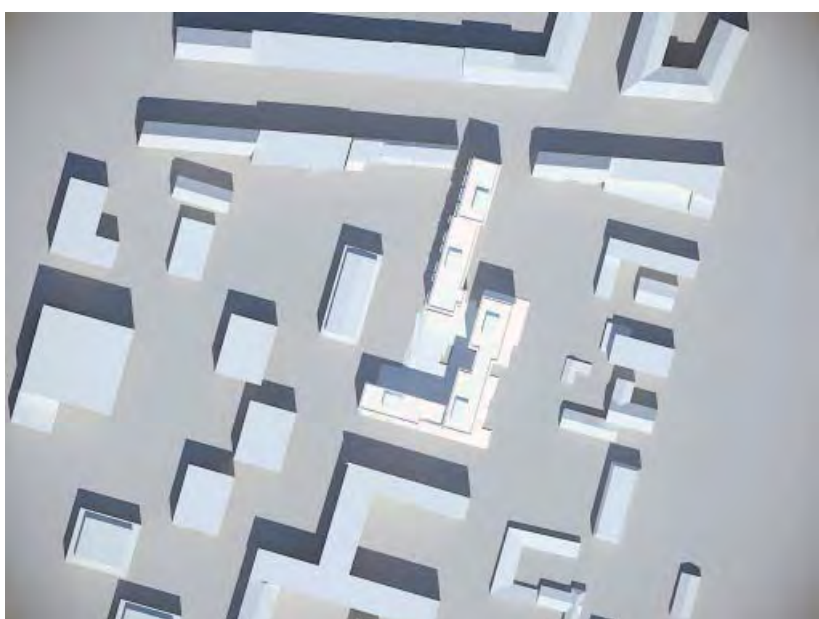
Også bebyggelsen langs Lindevangs Allé vil opleve skyggegener i de tidlige aftentimer ved sommerhverv. Bebyggelsen er disponeret anderledes end den oprindeligt planlagte bebyggelse i lokalplan 132. En større del af bebyggelsen er flyttet længere mod

øst i forhold til den oprindeligt planlagte bebyggelse. Det betyder, at skyggerne bliver bredere, bebyggelsen langs Lindevangs Allé vil derfor opleve skyggegener i et længere tidsrum end oprindeligt.

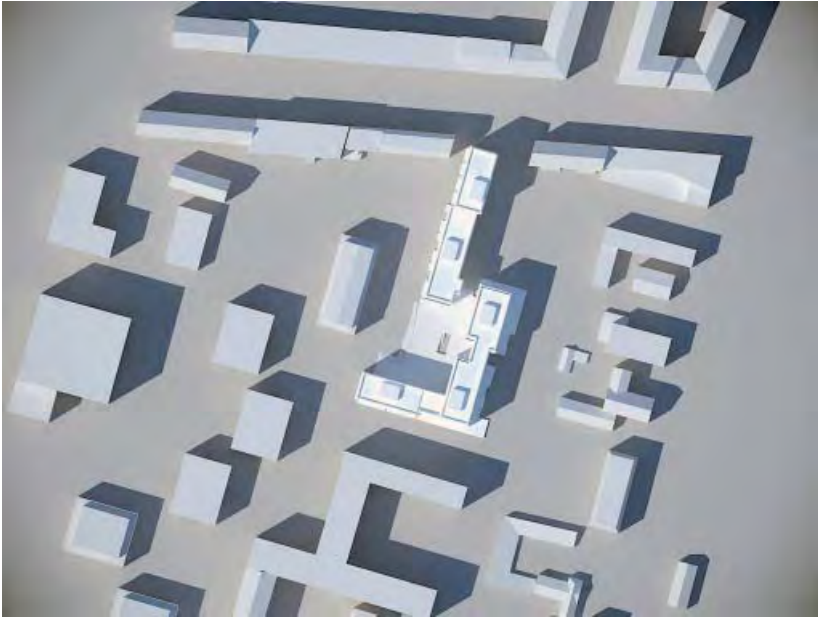
Det vurderes samlet, at den nye bebyggelse ikke vil give væsentlige skyggegener for den eksisterende omkringliggende bebyggelse i forhold til den planlagte i lokalplan 132.



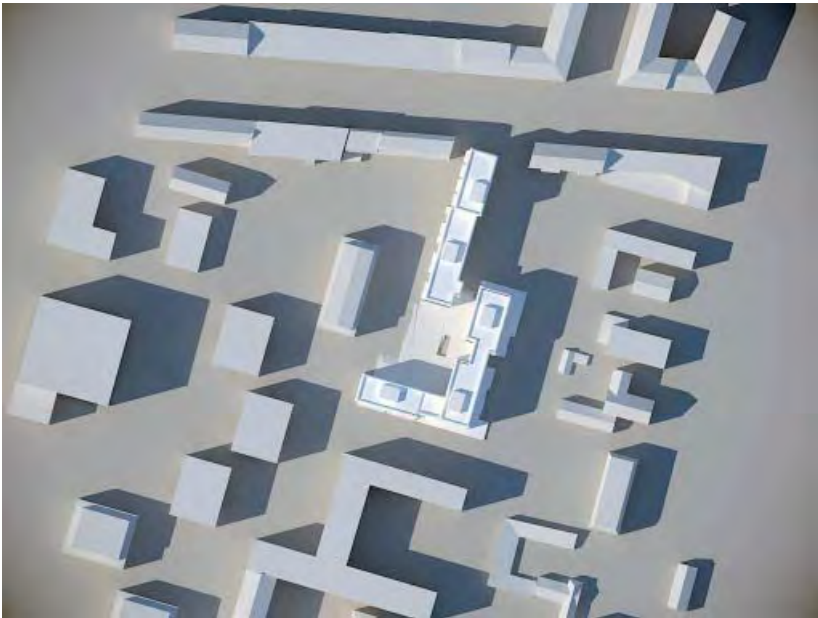
Skyggediagram 21. juni kl. 9.



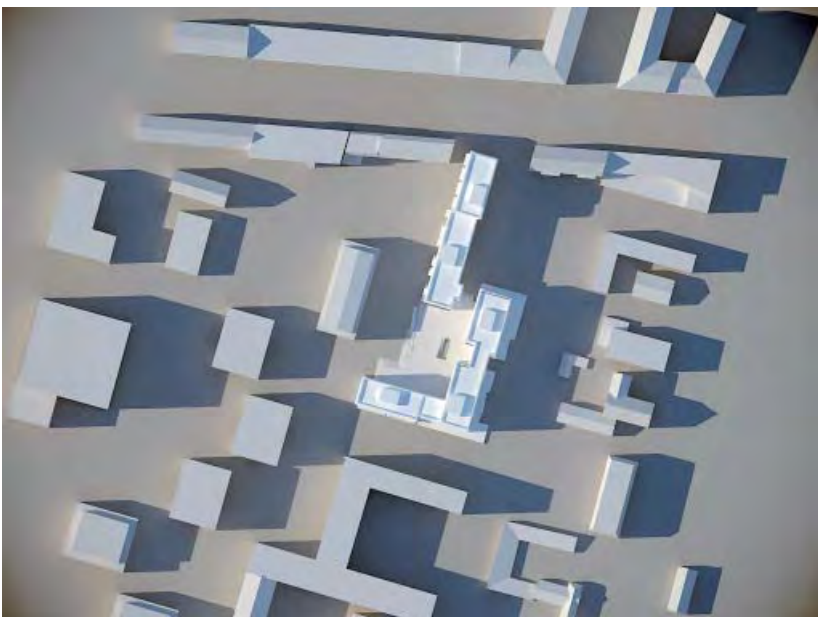
Skyggediagram 21. juni kl. 12.



Skyggediagram 21. juni kl. 15.

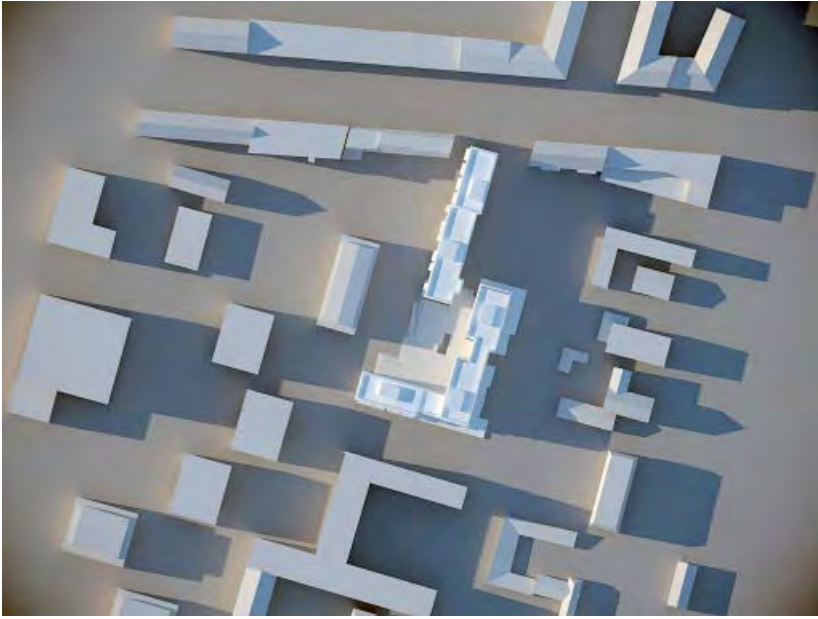


Skyggediagram 21. juni kl. 16.

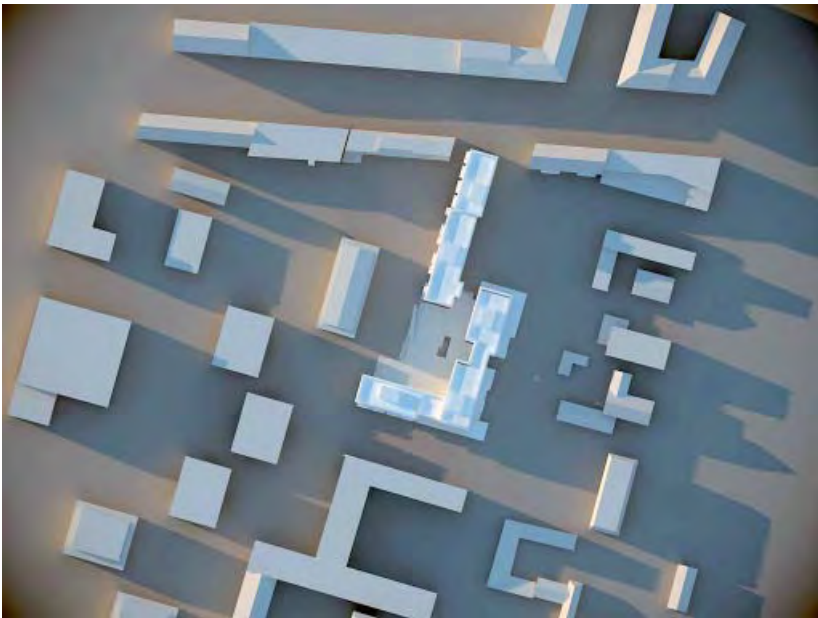


Skyggediagram 21. juni kl. 17.

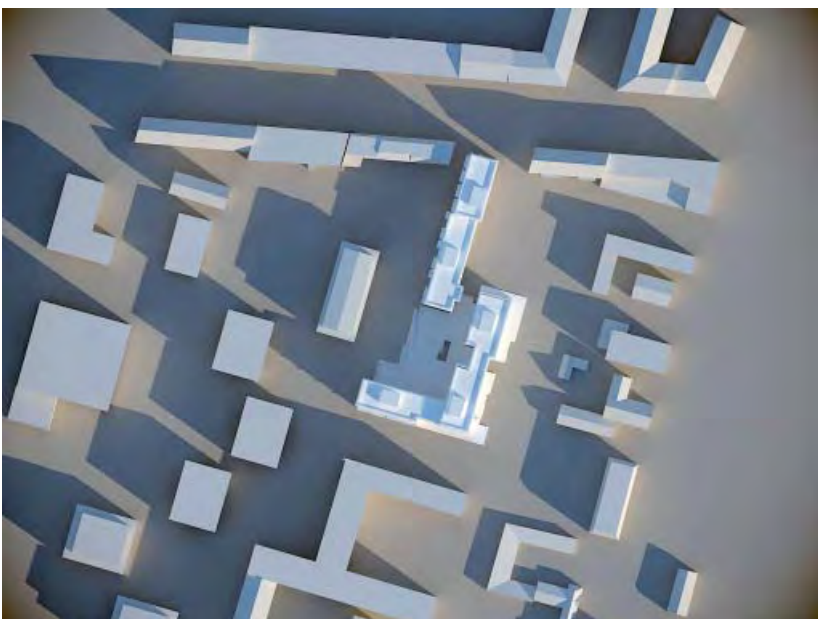




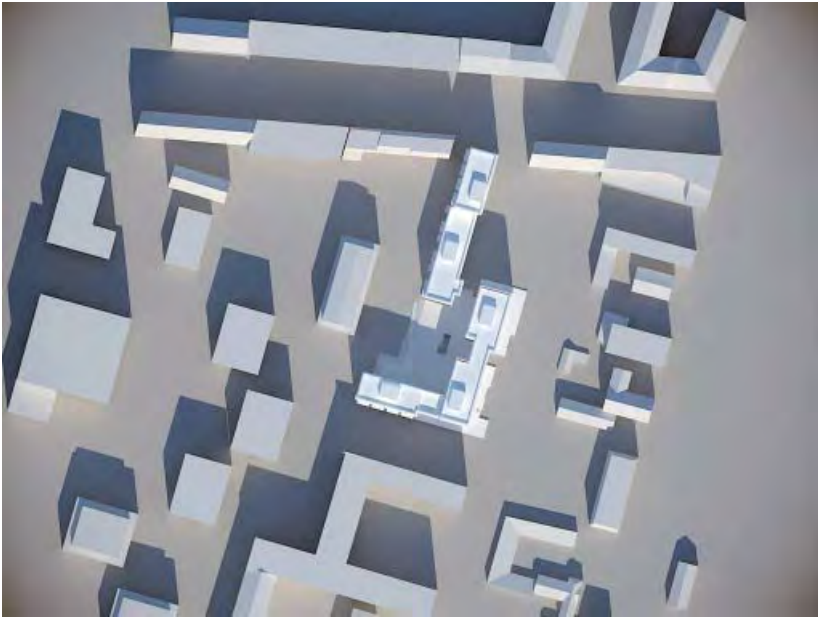
Skyggediagram 21. juni kl. 18.



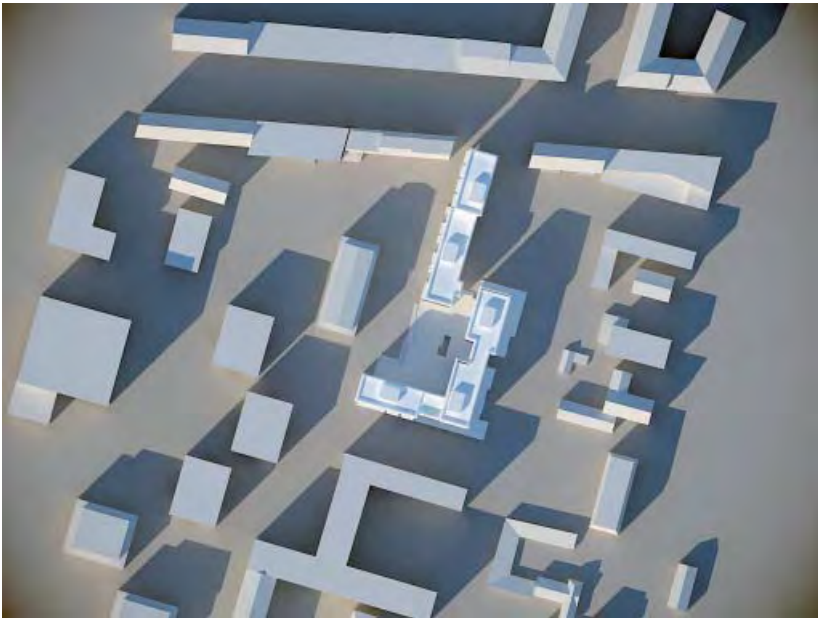
Skyggediagram 21. juni kl. 19.



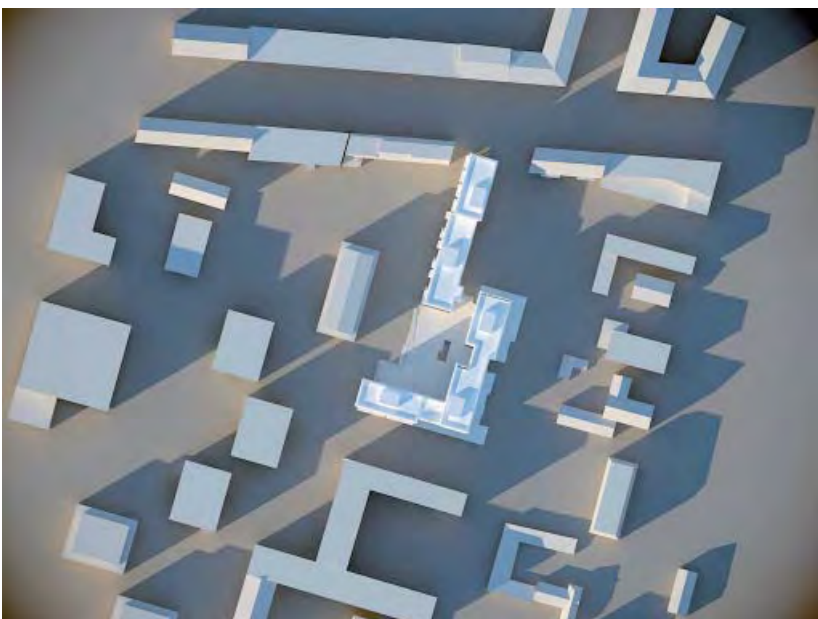
Skyggediagram 21. marts kl. 9.



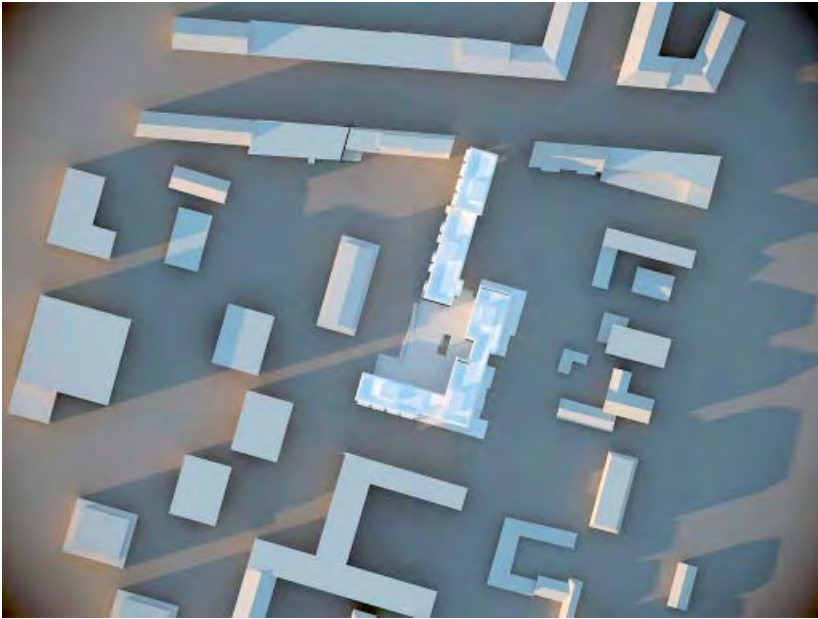
Skyggediagram 21. marts kl. 12.



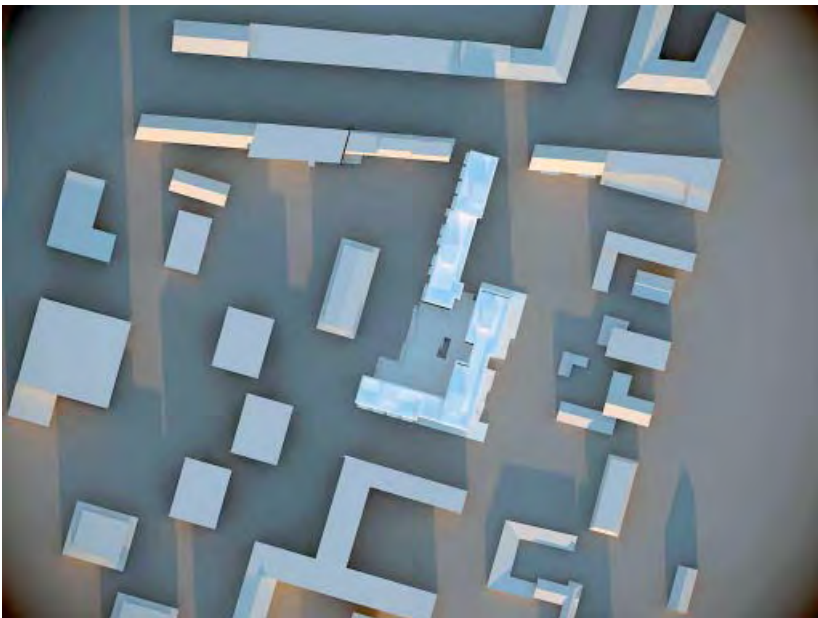
Skyggediagram 21. marts kl. 15.



Skyggediagram 21. marts kl. 16.



Skyggediagram 21. marts kl. 17.



Skyggediagram 21. december kl. 12.

## MILJØ- OG KLIMAFORHOLD

### 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 løsningsdesign kan designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

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

### Lokal håndtering af regnvand

Frederiksberg skal være klimaby for fremtiden, hvor der arbejdes målrettet med klimatilpasning, for at håndtere klimaudfordringerne.

Ved opførelse af byggeriet må afløbskoefficienten/ befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2021 ikke overstige 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. Spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Lokalplanen stiller krav om grønne tage med beplantning som tagbelægning. De grønne tage kan medvirke til at tilbageholde dele af regnvandet og derved mindske belastningen af kloaksystemet og reducere risikoen for oversvømmelse. Dele af byrummet er indrettet med grønne bede, som ligeledes kan tilbageholde dele af regnvandet.

Der kan på grund af tilstedeværelsen af jordforurening, som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til nedsivningsanlæg.

Regnvand skal, hvis muligt og tilladeligt, nedsives via "porøse" belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af egentlige nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan.

### Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Finsensvej på op til ca. 65 dB ( $L_{den}$ ), som ligger over miljøstyrel-

Lavenergibygningsklasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2013 fastlægger at krav om lavenergibebyggelse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder af boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.

Afløbskoefficienten ( $\phi$ ) 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  $\phi$  er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for  $\phi$ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus eller græsfuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

sens vejledende støjgrænser. Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger i form af støjruder og afskærmning af altaner og terrasser, der er tilpasset bebyggelsens arkitektur.

Opførelsen af bebyggelsen, som muliggøres i lokalplanen, forventes ikke at medføre nævneværdig forøgelse af trafikstøjen i området.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med blandt andet olie, klorerede opløsningsmidler og tungmetaller. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsen tilladelse i henhold til jordforureningslovens §8.

### **Grunds- og spildevandsforhold**

Lokalplanen er beliggende i et bymæssigt område, hvor området er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Området er beliggende ca. 600 meter fra Frederiksberg Vands indvindingsboringer. Området er kortlagt på vidensniveau 2 i henhold til lov om forurenede jord. I området for lokalplanen må der ikke ske en ændret anvendelse, hvis det medfører en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Inden for områder med særlige drikkevandsinteresse må der ikke anvendes bygnings- og belægningsmaterialer, som kan forurene det afstrømmende regnvand.

Opførelsen af byggeriet kræver en § 8 tilladelse i henhold til jordforureningsloven. Her vil være krav til byggeriet, så det ikke medfører en øget risiko for grundvandsressourcen f.eks. via krav om bortgravning af jordforurening. Områdets dæklag (lerlag) er ifølge den geologiske kortlægning 10-20 meter. Det vurderes således ikke at være behov for grundvandssænkninger ved byggeriet. Nedsivning af regnvand (fra f.eks. tage) kræver en tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven, og kan kun forventes tilladt, såfremt det dokumenteres, at det ikke medfører en risiko for grundvandsressourcen. Som udgangspunkt forventes der, på grund af jordforureningen, ikke givet tilladelse til etablering af nedsivningsanlæg. Alt spildevand ledes til kloak, og herfra videre til renseanlæg Lynetten.

### **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.

### **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 det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

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.

Affaldsbeholderne skal afskærmes og indpasses i bebyggelsen.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer**

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

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.C.4 Omkring Nimbusparken, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner, hvor der foruden boliger især kan lokaliseres kontor- og serviceerhverv, forlystelser, offentlige institutioner, undervisningsinstitutioner o.l.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 135 med et maksimalt etageantal på 6 etager.

Området er et stationsnært kerneområde.

#### **Detailhandel**

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger inden for Frederiksbjergs detailhandelsstruktur inden for bydelsstrøget ved Nimbusparken.

Lokalplanen åbner mulighed for en samlet ramme på 150 m<sup>2</sup> detailhandel til både udvalgs- og dagligvarer. Den enkelte butik må maksimalt have en butiksstørrelse på 150 m<sup>2</sup> for både udvalgs- og dagligvarebutikker.

Butikken vurderes i kraft af dens størrelse primært at forsyne lokalområdet og forventes dermed ikke at generere yderligere trafik. Endvidere er der tale om et relativt begrænset arealudlæg til detailhandel. Det vurderes derfor, at områdets butikker vil blive et supplement til det eksisterende butiksudvalg langs Finsensvej og de nærliggende detailhandelsområder.

#### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i forhold til det maksimale etageantal ikke i over-

ensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 3, som fastlægger det maksimale etageantal til 7 etager. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Lokalplaner**

Området er omfattet af Lokalplan 132. Lokalplan 132 aflyses i forhold til følgende bestemmelser, for så vidt angår nærværende lokalplanområde (området omfattet af Tillæg 1 til Lokalplan 132):

§ 3.3, 6.3.1, 6.4.1, 6.4.4 For byggefelt II, For byggefelt III og For byggefeltområde III-Z, 7.1, 7.5, 8, 9.1 Afsnit 1 og 9.2.

De øvrige bestemmelser i Lokalplan 132 opretholdes, herunder bebyggelsesprocenten på 135 for området som helhed.

### **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 § 27, LBK nr. 1505 af 14. december 2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

### **Jordforureningsloven**

Ifølge lov om forurenede 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. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.





# TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN 132 for boliger i Nimbusparken

## 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 blandede byfunktioner med mulighed for bolig- og erhversformål, herunder serviceerhverv og detailhandel.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til boliger til fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelse samt kontor- og serviceerhverv og detailhandel.
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne med offentlig adgang.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre en god ankomstplads ved Finsensvej og en offentlig tilgængelig stiforbindelse for fodgængere gennem området.

### 2. Områdets afgrænsning

### bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder:

dele af 68d, 68q, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1.5.2014 udstykkes og opdeles fra disse.

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### Blandede byfunktioner

##### 3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af ungdomsboliger til fuldtidsstuderende samt erhversformål, herunder serviceerhverv og detailhandel. Erhvervsformål, serviceerhverv og detailhandel kan udelukkende placeres i stueetagen i byggefelt 3.

## **Ungdomsboliger til fuldtidsstuderende**

### 3.2

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.

### 3.3

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.

### 3.4

Er ungdomsboligerne ejerboliger, påhviler tilsynspligten efter 3.3 ejerforeningen. Ejerforeningen fastsætter i sin vedtægt nærmere bestemmelser om tilsynet.

## **Publikumsorienterede erhverv**

### 3.5

Minimum 100 m<sup>2</sup> af stueetagen i byggefelt 3 A+B, jvf. kortbilag 2, skal dog anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv som café, restaurant, galleri, showroom og lignende eller detailhandel, der kan skabe liv i området.

## **Detailhandel**

### 3.6

Detailhandel skal placeres i byggefelt 3B mod nord mod Finsensvej.

### 3.7

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 150 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 150 m<sup>2</sup> for dagligvarer og 150 m<sup>2</sup> for udvalgsvarer.

I en ungdomsbolig med kollegieværelser, skal hvert værelse forstås som en bolig i forhold til kravet om studieaktivitet.

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

## **Kældre**

3.8

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

## **Ubebyggede arealer**

3.9

Ubebyggede arealer må kun benyttes til offentligt tilgængeligt opholdsareal og til offentligt tilgængelige stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere, samt kunder, besøgende, leverandører mv.

## **4. Udstykning**

bemærkninger

4.1

Der kan foretages udstykning af sokkelgrunde. Udstykninger af sokkelgrunde kan være mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## **5. Vej-, sti og parkeringsforhold**

bemærkninger

### **Vejadgang**

5.1

Vejadgang til området skal kunne foregå fra Finsensvej og Nimbusparken jvf. Lokalplan 132.

5.2

Der skal anlægges en offentligt tilgængelig vej indrettet til gående i en bredde af mindst 3,6 m, som vist på kortbilag 2.

### **Parkeringspladser**

5.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> kollegie- og ungdomsboliger og 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

5.4

Parkeringskravene skal opfyldes indenfor lokalplanområdet for Lokalplan 132.

## 5.5

Parkering kan etableres som parkering i konstruktion eller på terræn.

Mindst 50% af parkeringspladserne skal etableres i konstruktion.

## Kommuneplan 2013

Andel af parkeringspladser i konstruktion (herunder kælder) er fastlagt ud fra den tilladte bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent	Parkeringsandel i konstruktion*
110-150	50 %
150 og derover	100 %

\*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

## Handicap-parkeringspladser

### 5.6

Der skal etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser, heraf 1 til kassebil, for hele nærværende lokalplanområde. Derudover skal der udlægges yderligere 1 handicap-parkeringsplads til kassebil, som anlægges, hvis behovet opstår.

Den ene plads skal anlægges nær de eksisterende parkeringspladser, angivet med et "P" på bilag 4, s. 46. De resterebde handicap-parkeringspladser må kun placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicap-parkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 230 Anvisning om Bygningsreglement 2010":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
26-50	3	1	2

## Cykelparkeringspladser

### 5.7

Der skal udlægges 2 cykelparkeringspladser pr. kollegie- og ungdomsbolig og 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

## 5.8

Cykelparkeringspladser skal etableres delvis i konstruktion og delvis på terræn.

Der skal etableres 160 cykelparkeringspladser på terræn i nærhed til opgangene eller ankomstvejene i princippet som vist på landskabsplanen i bilag 4.

I byggefelt 1 A+B+C skal 50% af cykelparkeringspladserne i konstruktion anlægges og 50% kan udlægges. De 50% udlagte skal anlægges, når behovet opstår.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### 6.1

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne 1 A+B+C, 2 og 3 A+B, som angivet på kortbilag 2.

### 6.2

Der må højst opføres 10.640 m<sup>2</sup> etageareal, fordelt inden for byggefelterne som følger:

Byggefelt 1 A+B: 4920 m<sup>2</sup>

Byggefelt 2: 1500 m<sup>2</sup>

Byggefelt 3 A+B: 4220 m<sup>2</sup> , heraf minimum 100 m<sup>2</sup> erhverv.

### 6.3

Bebyggelse i byggefelt 1A må opføres i højst 6 etager.

Bebyggelse i byggefelt 1B må opføres i højst 5 etager.

Bebyggelse i byggefelt 1C må opføres som kælder.

Bebyggelse i byggefelt 2 må opføres i højst 5 etager.

Bebyggelse i byggefelt 3A må opføres i højst 5 etager. Derudover kan der opføres en tagterasse til ophold.

Bebyggelse i byggefelt 3B må opføres i højst 7 etager.

#### 6.4

Bebyggelsens gesimshøjde i byggefelt 1A må ikke overstige kote 34.7 - svarende til 22,2 m over terræn (21,9m over niveauplan).

Bebyggelsens gesimshøjde i byggefelt 1B må ikke overstige kote 31.5 - svarende til 19,1m over terræn (18,7m over niveauplan).

Bebyggelsens gesimshøjde i byggefelt 2 må ikke overstige kote 31.5 - svarende til 19,3m over terræn (18,7m over niveauplan).

Bebyggelsens gesimshøjde i byggefelt 3A må ikke overstige kote 31.8 - svarende til 18,9m over terræn (19,0m over niveauplan). Derudover kan der indrettes tagterasse.

Bebyggelsens gesimshøjde i byggefelt 3B må ikke overstige kote 38.2 - svarende til 25,0m over terræn (25,4m over niveauplan).

Niveauplan er sat til kote 13.

### **Lejlighedsstørrelser**

#### 6.5

Byggefelt 1 A+B: Kollegieværelser skal være på min. 15 m<sup>2</sup> nettoareal inkl. bad og toilet.

Byggefelt 2 og 3 A+B: Lejlighederne skal være minimum 115m<sup>2</sup> brutto. Boligstørrelsen vurderes ud fra en konkret vurdering af det samlede areal af værelserne og fællesarealerne svarende til min. 15 m<sup>2</sup> netto per studerende.

### **Altaner**

#### 6.6

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres uden for de angivne byggefelter, og skal placeres som vist på illustrationerne på s. 10-13.

### **Skure og overdækninger mv.**

#### 6.7

Mindre skure, udhuse, terrasseanlæg, boldbure, tekniske installationer, højbede, andre landskabsanlæg og lignende til brug for nybebyggelsen må placeres uden for de angivne byggefelter.

### Bygningens form og facader

#### 7.1

Ny bebyggelse skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til udformning.

#### 7.2

Bebyggelsen består af to bygninger, en "længe" mod Finsensvej og en "vinkel" syd herfor. Bygningerne opføres med forskudninger, der skaber en varieret facade.

### Facadematerialer og farver

#### 7.3

Facaderne skal fremstå i tegl med et farve- og strukturspil, der giver facaderne liv og stofflig variation og harmonerer med farverne i de eksisterende nabobyggerier. Facaderne skal udføres som i princippet vist på renderingerne på s. 10-13.

Facaderne i byggefelt 1A vest, 1B nord og 2 nord skal fremstå med tegl i gule nuancer.

Facaderne 1A nord, øst og syd, 1B syd, 2 syd og vest, 3 A+B nord, syd, øst og vest skal fremstå i tegl i røde nuancer, der giver et farvespil.

### Tagmaterialer og farver

#### 7.4

Tage skal udføres som flade tage.

#### 7.5

Tage skal udføres som grønne beplantede tage med sedum (stenurt), græsser eller andre grønne planter.

#### 7.6

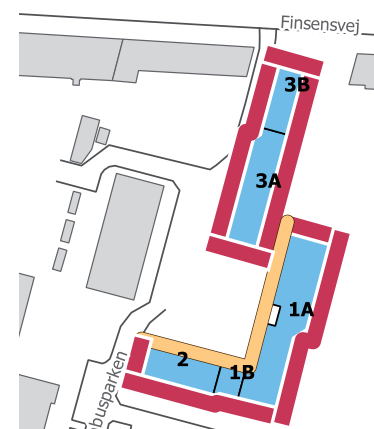
Taget i byggefelt 3A kan anlægges som tagterasse til ophold med grønne planter.

#### 7.7

Der kan etableres solfangere/solceller på taget, som skal tilpasses bygningernes arkitektoniske fremtræden.

#### 7.8

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.



Gul: Facader i tegl, gule nuancer  
Rød: Facader i tegl, røde nuancer

## **Vinduer og døre**

7.9

Vinduer og døre skal udføres i træ eller metal, herunder malerbehandlet aluminium, der tilpasses farverne i det omgivende kvarter.

## **Skure og overdækninger mv.**

7.10

Mindre overdækninger til cykler, affald, tekniske installationer eller lignende skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk i forhold til størrelse og udtryk. Tage skal beplantes.

## **Altaner**

7.11

Altaner i stueetagen skal integreres i bygningens facader og fremstå med åbent altanværn og lette elementer

Terasser i stueetagen skal integreres i bygningernes facader i forhold til materiale og farve og de skal fremstå med åbent altanværn og lette elementer.

## **Skiltning**

7.12

Skilte skal tilpasse sig facadens karakter, så de bliver en del af helheden.

Skiltning skal samordnes for alle virksomheder i bygningen.

Skilte må ikke placeres højere end stueetagen.

Facadeskilte må ikke dække hele facaden. Der skal efterlades passende luft omkring skilte, så muren bagved er synlig.

Skilte og løse bogstaver skal være i en afdæmpet farve, med mat overflade og minimal tykkelse.

Udhængsskilte må ikke overstige 0,5 m<sup>2</sup> og gå længere ud fra facaden end 1 meter.

Der må opstilles én pylon på forpladsen mod Finsensvej på BxLxH 28x130x500 cm.

7.13

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

7.14

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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



## Tekniske installationer

7.15

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, elevator-tårne, sende- og modtagerantennener mv., der er nødvendig for bebyggelsens funktion kan placeres på taget, og skal indgå som en integreret del af den arkitektoniske fremtræden.

## 8. Ubebyggede arealer

### Opholdsarealer

8.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 30 % af bruttoetagearealet for kollegie- og ungdomsboliger og 10% af bruttoetagearealet for erhverv. Opholdsarealet skal indrettes til ophold og/eller idrætsarealer.

8.2

Opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 3.

Opholdsarealer på terræn skal være fælles for hele Nimbusparken og offentligt tilgængelige.

Opholdsarealer skal anlægges i overensstemmelse med beskrivelse og illustrationer i princippet som vist i bilag 4.

Boldbanen skal indrettes med topbelægning på asfalten eller gummigrannulat og med bagplade på basketmålet.

8.3

Tagterassen skal indrettes med et varieret grønt udtryk med plantebede med lav vækst og mindre træer.

### Hegn

8.4

Der må ikke opsættes hegn mellem ejendommene.

## bemærkninger

Kommuneplan 2013

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50*
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

\*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

## Mulighed for beplantning ved parkeringskældre

8.5

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

## Affaldshåndtering

8.6

Inventaret skal overdækkes og afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

## Afskærmning mod støj

8.7

Der skal etableres støjskærm ved altaner og forhaver, hvor støjbelastningen ellers overstiger de relevante grænseværdier. Støjskærme ved altaner og forhaver skal være indpasset i arkitekturen.

## 9. Miljø- og klimaforhold

### bemærkninger

### Lavenergibebyggelse

9.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygninger. Lavenergibygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygninger klasse 2015 i Bygningereglement 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/m<sup>2</sup> pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

### Befæstelsesgrad

9.2

Ved nybyggeri må befæstelsegraden i lokalplanområdet ikke overstige 75 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

## 10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

### bemærkninger

10.1

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.

## 11. Grundejerforening

## bemærkninger

### 11.1

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

### 11.2

Grundejerforeninger og vejlaug skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller inden for området og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer og andre fælles anlæg efter retningslinjer/vedtægter godkendt af kommunalbestyrelsen.

### 11.3

Grundejerforeninger og vejlaugs vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen

## 12. Ophævelser af bestemmelser i lokalplan og servitutter

## bemærkninger

### **Bestemmelser i Lokalplan 132**

#### 12.1

Området er omfattet af Lokalplan 132 tinglyst den 23.12.2004. Lokalplanen opretholdes inden for nærværende lokalplanområde.

Lokalplan 132 aflyses i forhold til følgende bestemmelser, for så vidt angår nærværende lokalplanområde: § 3.3, 6.3.1, 6.4.1, 6.4.4 For byggefelt II, For byggefelt III og For byggefeltområde III-Z, 7.1, 7.5, 8, 9.1 Afsnit 1 og 9.2.

### **Private servitutter**

Ingen bestemmelser.

## 13. Forudsætninger for ibrugtagning

## bemærkninger

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

### **Kollektiv varmforsyning**

#### 13.1

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

## **Støj**

### 13.2

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

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L<sub>den</sub>).

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L<sub>den</sub>). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

### 13.3

Der skal være etableret støjskærmningsforanstaltninger i henhold til § 8.7.

## **Stier**

### 13.4

Der skal være etableret stier i henhold til § 5.2.

## **Affaldshåndtering**

### 13.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.6.

## **Parkering**

### 13.6

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 5.3 - § 5.8.

## **Opholdsarealer**

### 13.7

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 8.1 - § 8.5.

## **Grundejerforening**

### 13.8

Ejerne skal være tilsluttet grundejerforening i henhold til § 11.

#### 14. Retsvirkninger

#### bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

#### 15. Vedtagelse

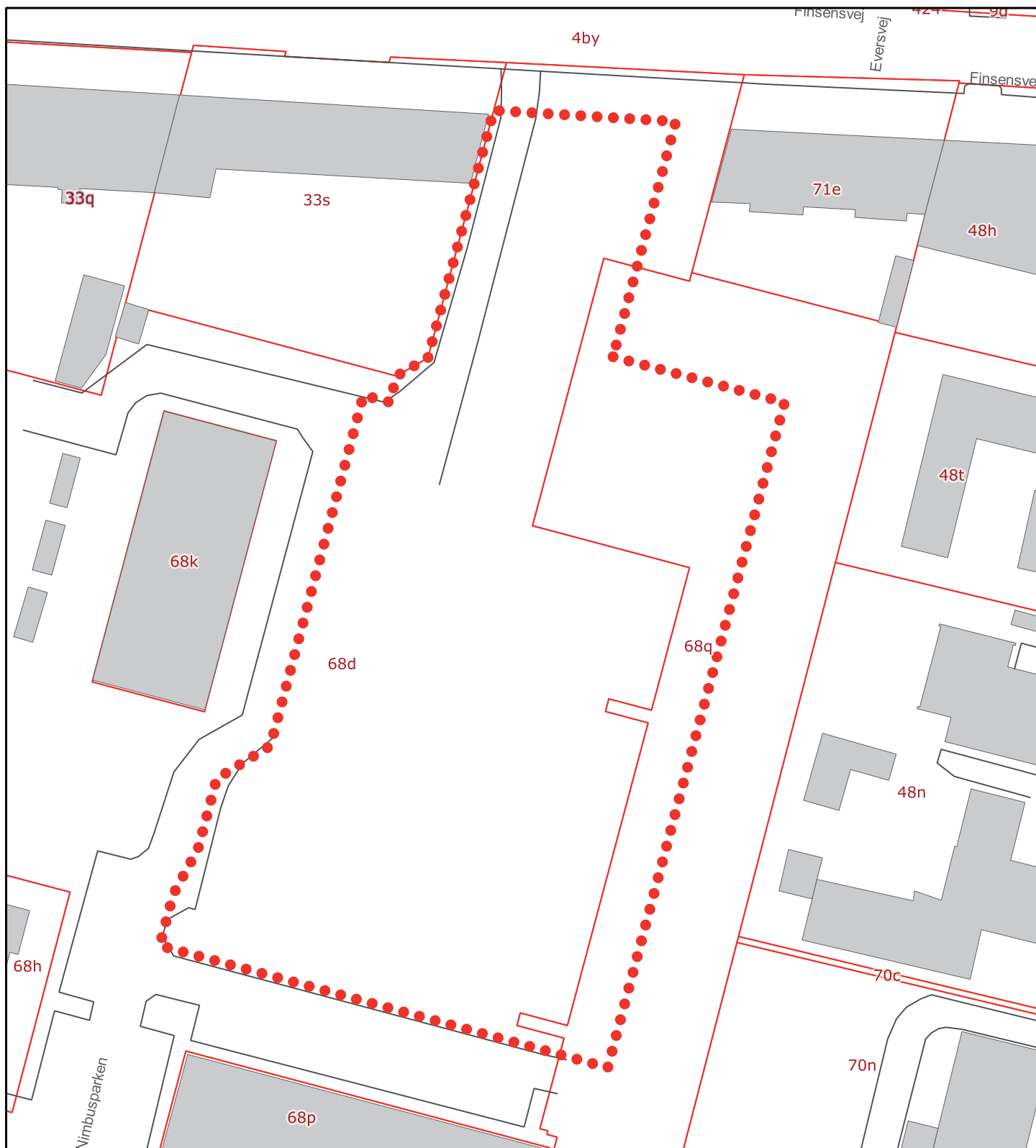
#### bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 16. marts 2015.



Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør



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

-  Lokalplanområde
-  bygning



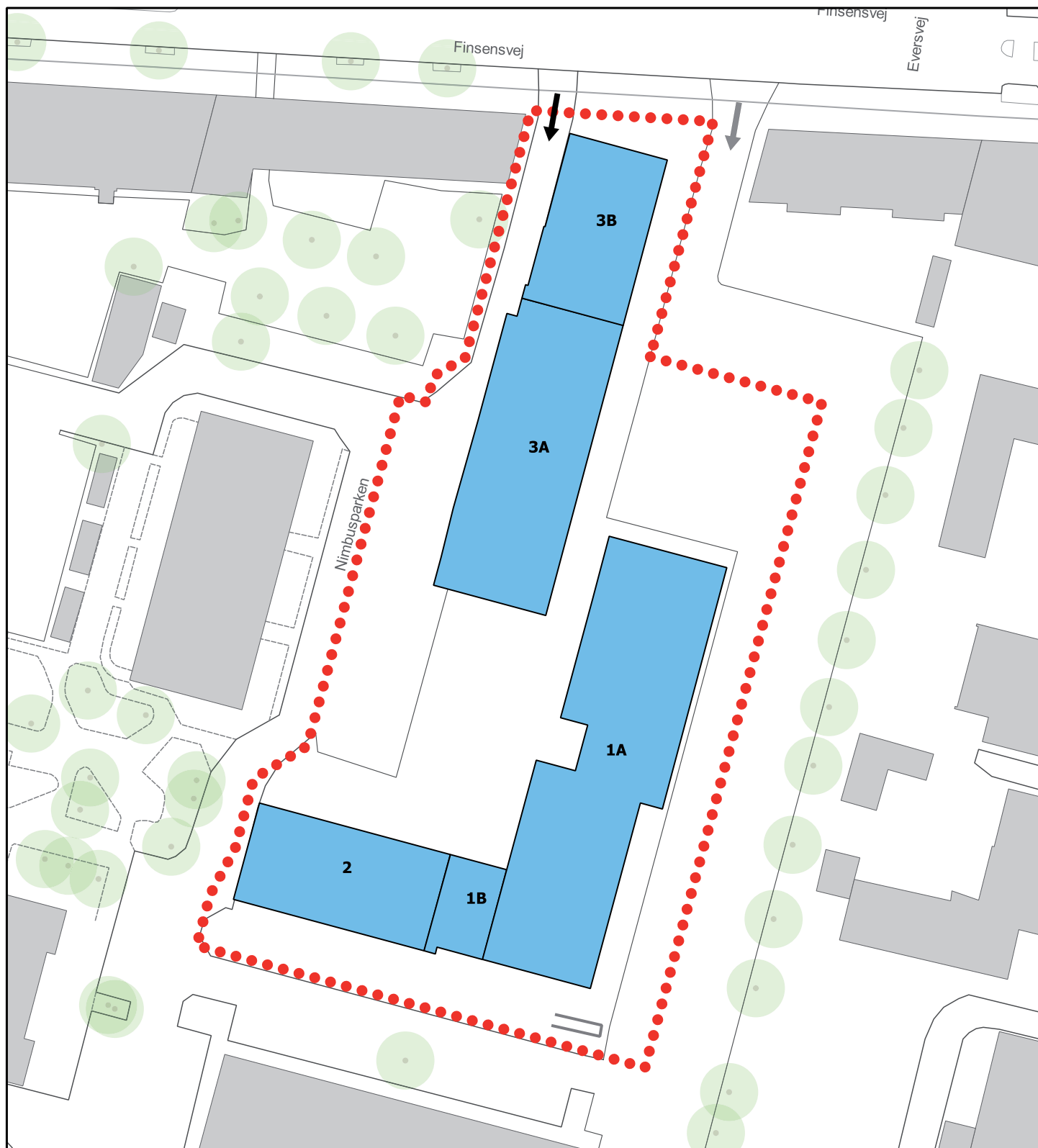
**Tillæg 1 til lokalplan 132**

Kortbilag 1

1:750

0 10 20 30 40 50 m





Lokalplanområde



Byggefelt



Vejadgang



Vejadgang til lokalplanområde 132

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



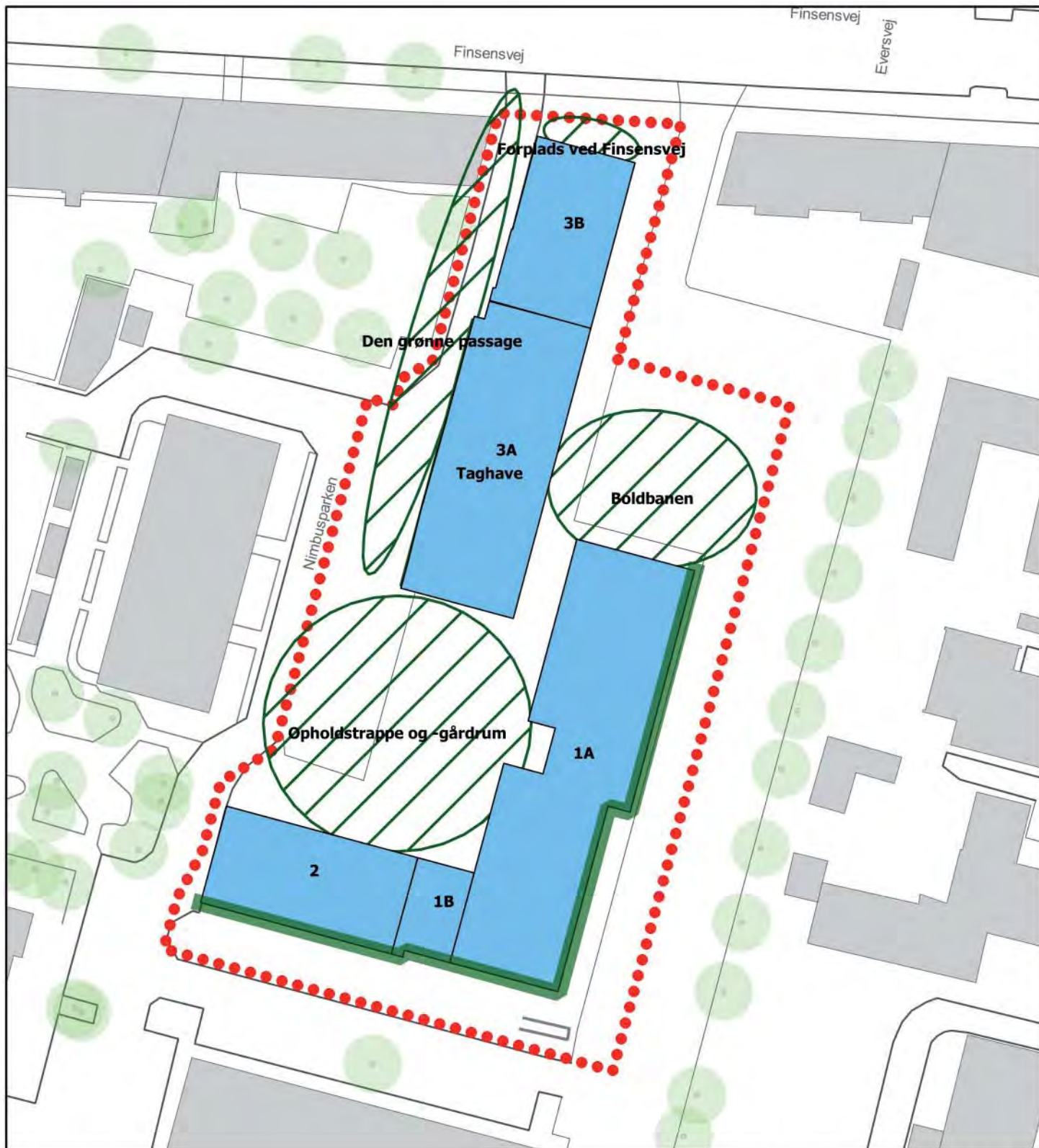
## Tillæg 1 til lokalplan 132

Kortbilag 2

1:750

0 10 20 30 40 50 m







FREDERIKSBERG

K O M M U N E

 Lokalplanområde

 Kantzone

 Opholdsareal

 Bygninger



**Tillæg 1 til lokalplan 132**

1:750

Kortbilag 3

0 10 20 30 40 50 m





## FORPLADS VED FINSSENSVEJ

### Belægning:

Forpladsen udformes i materialemæssig sammenhæng med fortovet langs Finsensvej. Til belægningen på pladsen vælges materialer som granitchaussesten og betonfliser, som på pladsen anlægges i et nyt mønster.

I belægningen markeres den matrikulære afgrænsning mod fortovet. Belægningen trækkes ned ad stien langs vestfacaden på etape 3, hvor den "opløses" med felter af græs (armeret) og granitchaussesten.

På referencebillederne er vist eksempler på hvordan en traditionel betonflisebelægning kan lægges i et "nyt mønster".

### Beplantning:

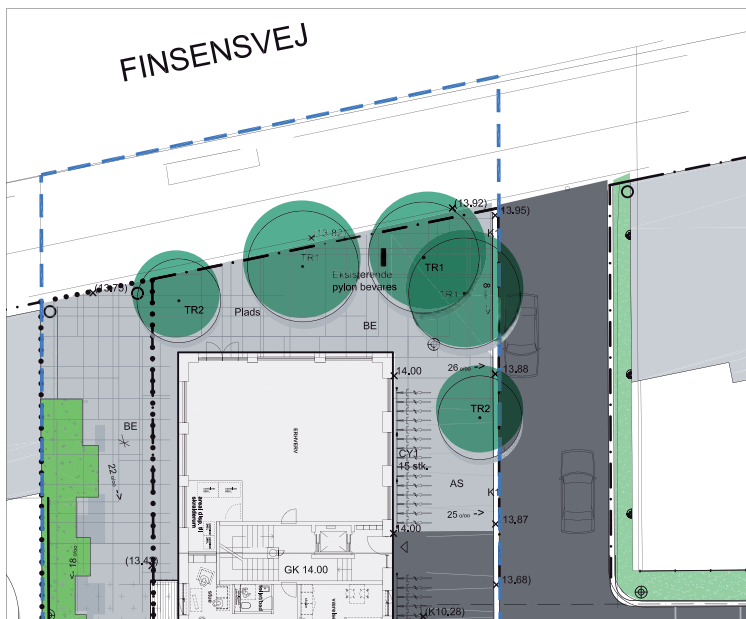
På pladsen plantes træer, af opretvoksende, lysåben og levløvet karakter, som kan tilføre pladsen noget grønt og frodigt uden at skygge unødigt for solen.

Et eller flere af træerne bør være af en sort som kan vokse til en passende højde i skalamæssig sammenhæng med det omgivende byggeri. Belægning omkring træer udføres med rodvenligt bærelag.

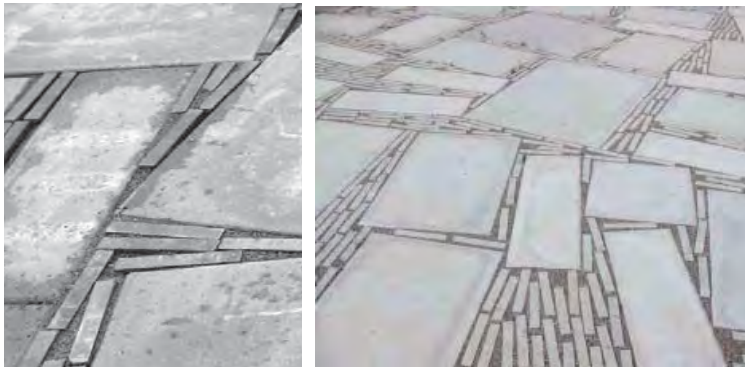
Træerne bør vælges således, at de samtidig med at opfylde ovenstående, kan tåle miljøet langs vejen (saltning), og den skyggefulde placering.

Det kunne eksempelvis være sorter som fuglekirsebær, platan, robinie eller skyrækker, i kombination med mindre træer som tretorn, hvidtjørn eller prydkirsebær.

Murstensgavlene øst og vest om forpladsen anbefales begrønnet med skyggetålende og stødsegønne klatre- og/eller slyngplanter, selvhæftende eller på espalier. På referencebillederne er vist rådhusvin.



Planudsnit af "Forpladsen mod Finsensvej".



Eksempel på standardbetonflisebelægning lagt på en ny måde.



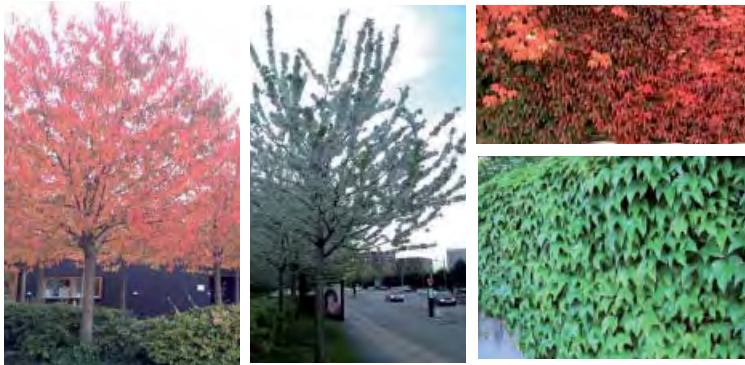
Eksempel på flisebelægning med variationer i forhold fugebredde.



Eksempel på mindre letløvede træer. Tretorn.



Eksempel på større letløvede træer. Skyrækker



Eksempel på større blomstrende træ. Fuglekirsebær



Eksempel på klatreplante. Rådhusvin

## DEN GRØNNE PASSAGE

Passagen langs etape 3s facade mod vest udformes som en "grøn passage", hvor belægningen fra forpladsen fortsættes ad stien, men udformes med en graduering i graden af åbenhed - fra helt befæstet langs etape 3s facade til helt åben og permeabel med større græsklædte grønne felter langs muren i passagens vestside.

Passagen skal fungere som brandvej, og derfor anlægges græsfladerne enten med græsarmering udført med chaussesten eller som græsmacadam med en belastningsevne på min. 10 ton akseltryk.

### Beplantning:

På arealet ud for "Humlebien" etableres et større grønt areal, med græs, som beplantes med "lette" træer og buske, i en kombination af større letløvede opretvoksende træer, som eksempelvis robinie eller skyrækker, mindre træer som tretorn, hvidtjørn eller prydkirsebær, og større blomstrende buske - som eksempelvis bærmispel (*amelanchier laevis*), falsk jasmin eller syren.

På referencebillederne er blandt andet vist robinie, som også anvendes i resten af Nimbusparken og på nabogader.

Muren langs passagens vestside anbefales begrønnet med frodige skygetålende og stedsegrønne klatre- og/eller slyngplanter, selvhæftende eller på espalier.

På referencebillederne er vist eksempler på skygetålende klematis.

Belysning udføres som vægophængte armaturer på muren.



Eksempel på mindre letløvede træer. Tretorn



Eksempel på større letløvede træer. Skyrækker (*Ailanthus altissima*)



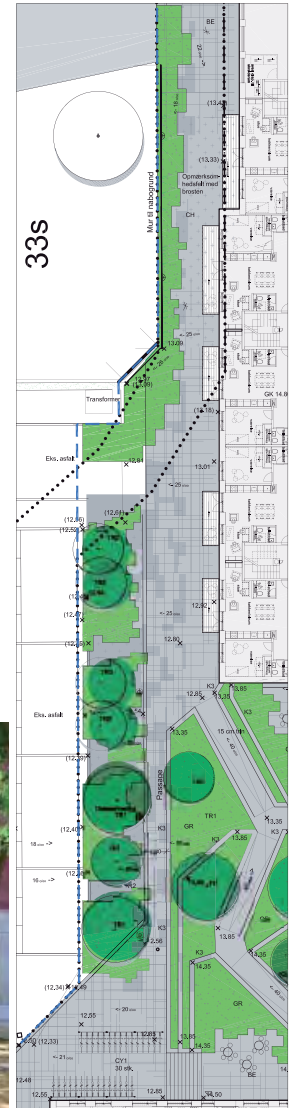
Robinia.



Eksempel på græsarmering udført med granitchaussesten



Eksempel på større letløvede, opretvoksende træer. Robinia.



Planudsnit "Den grønne passage".



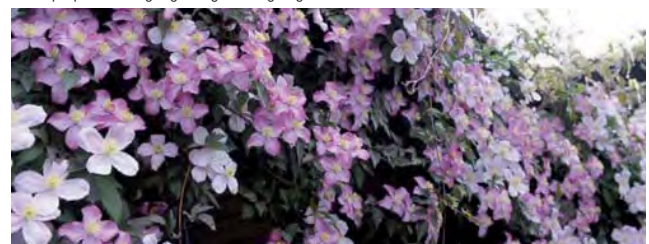
Eksempel på flisebelægning med bredere fuger



Eksempel på flisebelægning med graduering i fugebredde



Eksempel på fliser i græs



Eksempel på klatreplanter på muren - skygetålende klematis

## OPHOLDSTRAPPE og -GÅRDRUM

Til det centrale gårdrum skal etableres niveaufri adgang fra vestsiden med skrånende gangflader på max. 1:25 (40 promille), således at ramper, værn, håndlister osv. kan undgås, og reposer kan placeres hensigtsmæssigt i forhold til det forventede ophold.

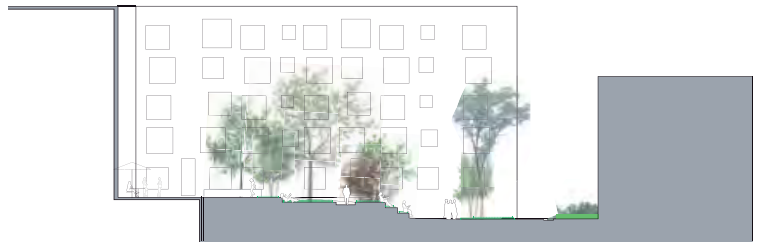
Terrænforskellen udlignes i større græsklædte terrasser til ophold adskilt af brede betonkanter med sidehøjde på ca. 45 cm. Siddekanter tilføjes trappetrin efter behov.

Gårdrummet opdeles i to zoner ved græsfelter og træer: En zone til ophold på udemøbler langs facaden, og en anden zone til fælles ophold på græsplæner og på trappeanlægget.

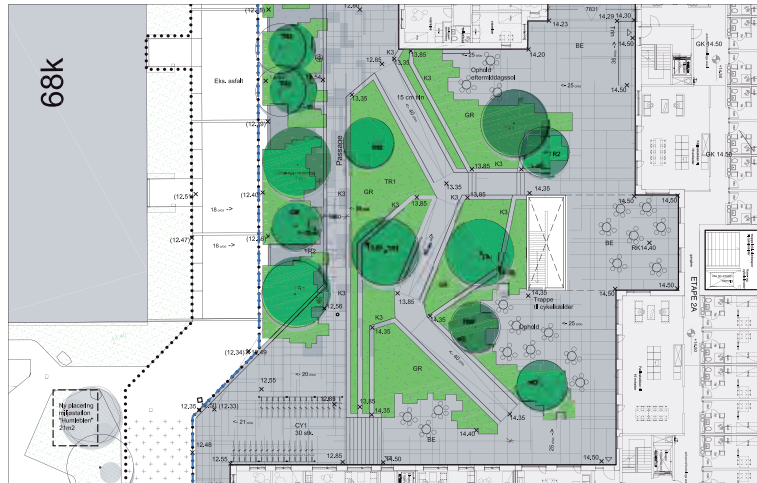
Gårdrummet og trappeanlægget udformes i materialer med reference til forpladsen og den grønne passage, med materialer som beton, træ eller græs, evt. prydkræsser.

De græsklædte felter beplantes med træer i forskellig skala - i en kombination af større letløvede opretvoksende træer, som eksempelvis robinie eller skyrækker, og mindre træer som tretorn, hvidtjørn eller prydkirsebær.

Der plantes som minimum ét stort træ som gives vilkår således at det kan vokse sig stort og måle sig med byggets skala.



Tværsnit gennem gårdrum og opholdstrappe. Set fra nord mod syd



Planudsnit "Gårdrum og trappeanlæg"



Eksempel på træ med let løv. Tretorn.



Eksempel på kant med sidehøjde og græs



Eksempel på græsarealer som felter i belægningen til ophold og træer.



Reference på grønne trin med plads til træer.



Eksempel på trappe til færdsel integreret i den grønne skråning



Referencer på skråning med grønne trin til ophold.



## KANTEN

Langs etape 2s facade mod nord, syd og øst etableres en hævet grøn kantzone (ca. 50 cm) foran facaderne, som giver en frodig forgrund for bebyggelsen, mulighed for ophold, samt begrønning af arealet på dækket over den eksisterende parkeringskælder.

Kantzonen etableres med en opholdskant, eksempelvis som en betonkant med monterede træsæder, som vist på referencebilleder.

Kantzonen etableres med plænegræs, således at ophold for mange også kan foregå på dette areal. På enkelte områder – for at give variation på strækningen – kan evt. plantes runddelene prydragræsser eller enkelte blomstrende buske, som kan trives i det begrænsede jordvolumen (på dækket over p-kælderen).

Fortovsarealet etableres som asfaltbelægning med granitkantsten mod det eksisterende parkeringsareal.



Eksempel på mindre flerstammede letløvede buske. Amelanchier - bærmispel.



Eksempel på mindre flerstammede letløvede buske. Amelanchier - bærmispel.



Eksempel på betonplint med træsæde



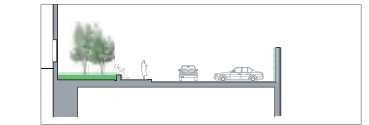
Eksempel på kant med træsæde og prydragræs



Eksempel på betonkant med træsæde og græs



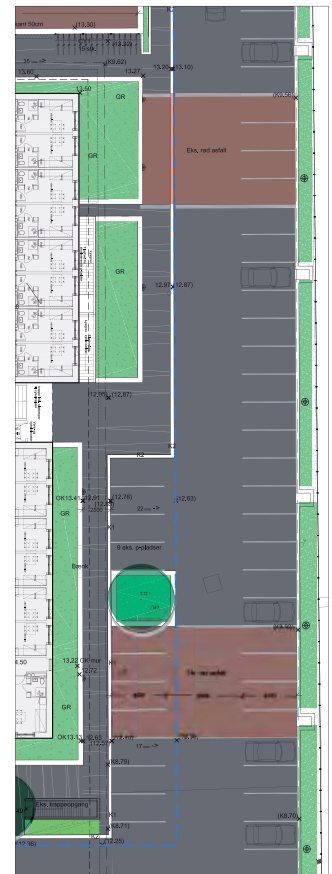
Eksempel på kant med sidehøjde og græs



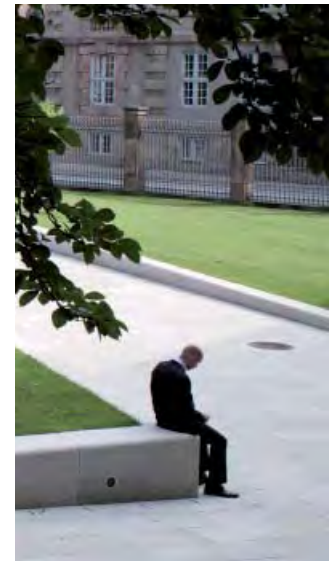
Tværsnit "kantzone ved etape 2"



Tværsnit "kantzone ved etape 2"



Planudsnit "kantzone ved etape 2"



Eksempel på kant med sidehøjde og græs

## BOLDBANEN

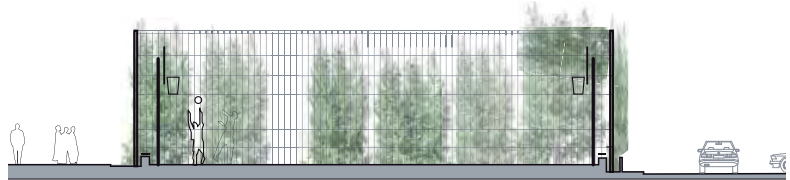
På området nord for etape 2 og øst for etape 3 etableres en indhegnet grøn boldbane med opholdskant, eksempelvis som betonplinte med træsæder, som i kantzonen til etape 2.

Boldbanen etableres med beplantning på hegnet primært på siderne mod nord og øst, og evt. delvist på vestsiden, med hensyn til lysforholdene for omkringliggende boliger.

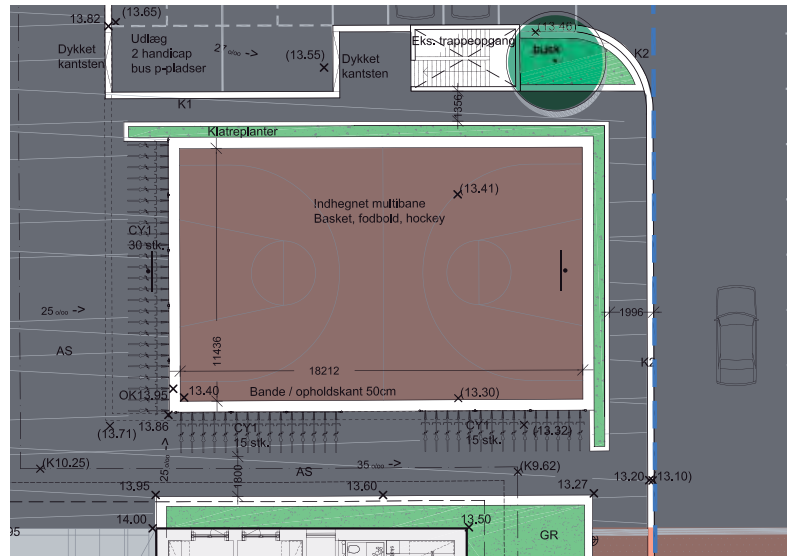
Beplantningen på hegnet om boldbanen etableres som en stedegrøn klatreplante, som f.eks. vedbend, eventuelt i kombination med blomstrende klatreplanter, som eksempelvis blåregn, som vist på referencebillede.

Plantebedet etableres ovenpå eksisterende dæk til p-kælderen, og det skal derfor sikres, at der etableres tilstrækkeligt jordvolumen langs opholdskanten.

Belægning på fortov og boldbaneareal udføres som asfalt med mønstre, enten som malede eller thermo-plast. Mod parkerings- og køreareal sættes granitkantsten.



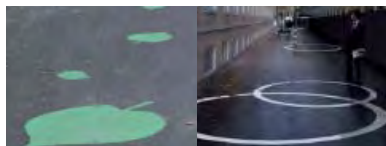
Tværsnit "boldbane" med begrønnet indhegning og opholdskant



Planudsnit "boldbane"



Eksempel på "grønt" boldbur med betonkant og hegn



Eksempel på maling af asfalterealer



Eksempel på thermo-plast på asfalterealer



Hævet plantebed langs hegn til klatreplanter



Hævet plantebed med bænke



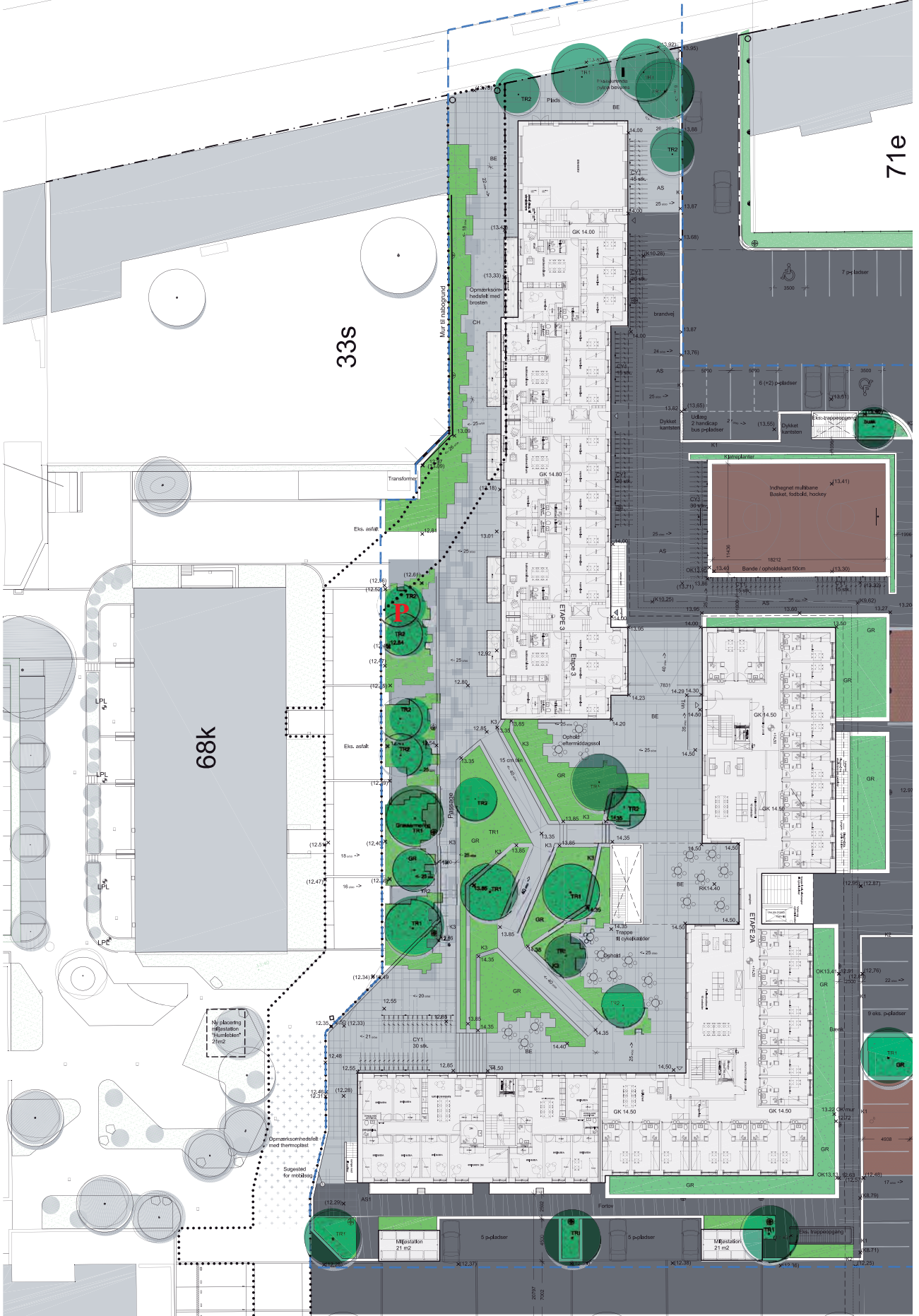
Eksempel på blåregn på facade

FINSENSVEJ

71e

33s

68k









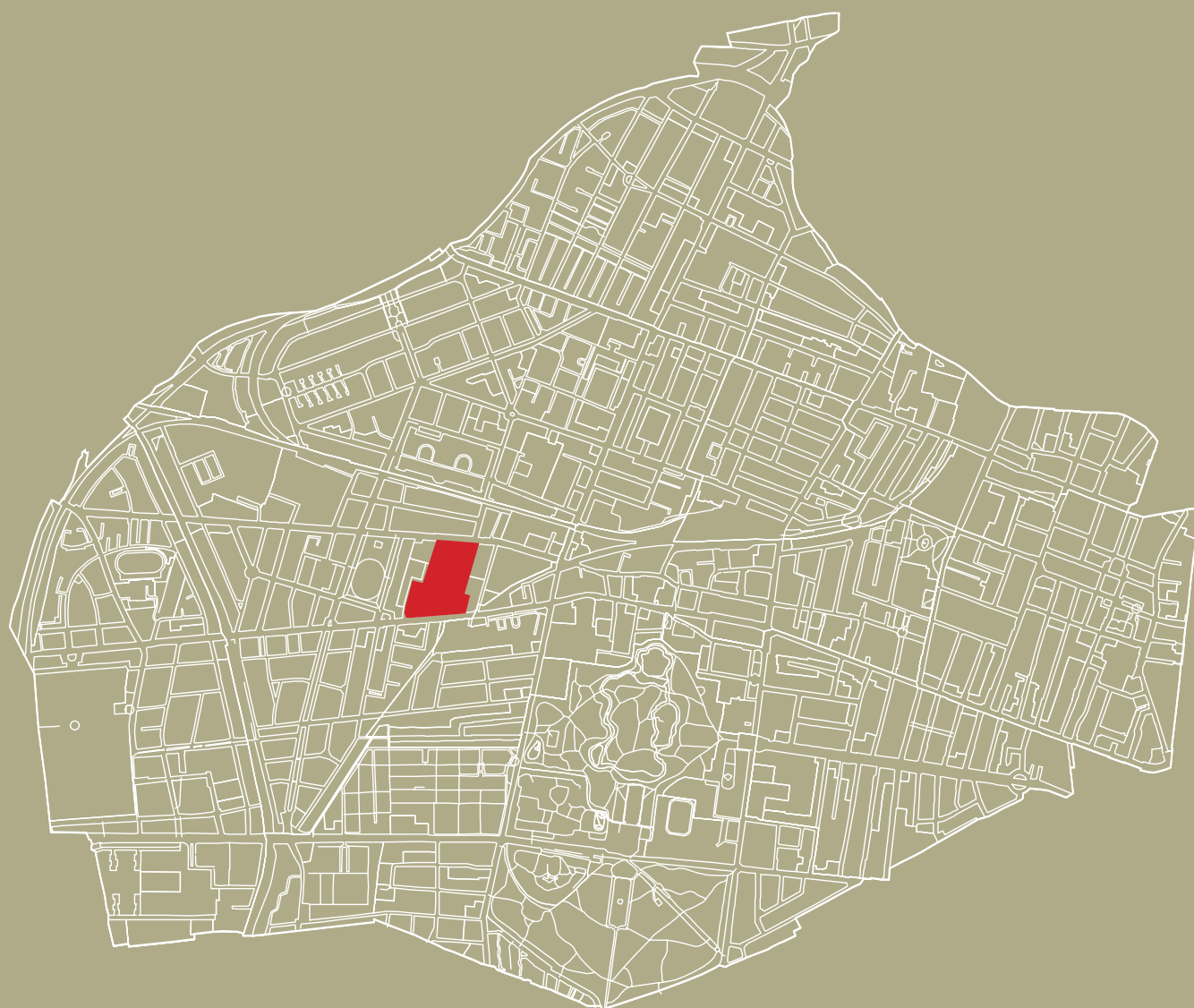
F R E D E R I K S B E R G

K O M M U N E



# Lokalplan nr. 132

for et område mellem Peter Bangs Vej  
og Finsensvej



2005

Lokalplan nr. 132 er udarbejdet af

Frederiksberg Kommune  
Teknisk Direktorat  
Projekt- og Planafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4071

E-mail: [projektoogplan@frederiksberg.dk](mailto:projektoogplan@frederiksberg.dk)

Tryk: Frederiksberg Bogtryk

2005

# Lokalplan nr. 132

## for et område mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej

### Indledning

Lokalplanen gør det muligt at opføre bolig- og erhvervsbebyggelse i tilknytning til ”Nimbusparken”.

Lokalplanen gælder for et område i Frederiksberg Kommune mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej og omfatter H.V. Nyholms Vej, tidligere industribygninger samt erhvervs- og boligbebyggelse, herunder dele af bebyggelsen mod de ovennævnte veje.

### Lokalplanens baggrund

Den største del af lokalplanområdet har været omfattet af lokalplan nr. 113, som blev endelig vedtaget 2001. Nærværende lokalplan nr. 132 skal ses som en udvidelse af lokalplan nr. 113 med et område mod øst.

Nærværende lokalplan skal skabe mulighed for at udvikle området under ét. Lokalplanen giver mulighed for at udvide dele af den erhvervsbebyggelse der kan opføres efter bestemmelserne i lokalplan 113.

Alle bestemmelser fra lokalplan nr. 113 er overført til nærværende lokalplan nr. 132 - bortset fra to bestemmelser vedrørende bebyggelsens placering og omfang, hvor forholdene tilsvarende er omfattet af bygningsreglementets bestemmelser. Der er i forhold til lokalplan nr. 113 tilføjet tre bestemmelser vedrørende henholdsvis bebyggelsers indretning og miljøforanstaltninger og der er indføjet krav til parkeringsudlæg for nye kollegier og ældreboliger.

### Eksisterende forhold

Området udgøres af lokalplanområdet for den tidligere vedtagne lokalplan nr. 113 med en udvidelse mod øst med ejendommene matr. nr. 71b (erhverv) og 71e (boliger).

En stor del af området udgøres af ”Nimbusparken” på den tidligere Nilfisk-grund. Denne har tidligere rummet produktion, lager og administration for firmaet Fisker & Nielsen, der mellem 1912 og 1995 producerede Nilfisk-støvsugere og Nimbus-motorcykler. På baggrund af en arkitektkonkurrence og viderebearbejdning af det vindende projekt er der udarbejdet en helhedsplan for en større samlet bebyggelse, der indeholder boliger, erhverv og mulighed for institutioner samt grønne arealer, veje og parkering.

En noget mindre andel af delområdet udgøres i dag af et vaskeri og erhverv- og boligbebyggelse. Der er udarbejdet en ny helhedsplan der integrerer ejendommen matr. nr. 71 b i ”Nimbusparken”.





### Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for området til opførelse af etagebyggeri til boliger og erhverv, bevarelse af eksisterende bebyggelse, nedrivning af bebyggelse samt bestemmelser for etablering og drift af opholdsarealer, veje og parkering.

Det er formålet med lokalplanen at skabe et attraktivt bykvarter med et bymæssigt helhedspræg, der indpasser sig i bydelen og hvor bygningernes volumen og proportioner er i balance med hinanden.

Den tidligere vedtagne lokalplan 113 gav mulighed for op til 30.000 m<sup>2</sup> (bruttoetagemeter) nybyggeri, heraf ca. 11.000 m<sup>2</sup> nye boliger (ca. 100 boliger) og resten som ny erhvervsbebyggelse. Nærværende lokalplan giver mulighed for yderligere ca. 7.400 m<sup>2</sup> (bruttoetagemeter) til erhvervsbebyggelse.

Nærværende lokalplan giver mulighed for at færdiggøre Nimbusparken som en bymæssig parkbebyggelse med grønne områder i forbindelse med eksisterende og nye bygninger.

Den arkitektoniske helhedsplan for området består af to hovedelementer.

Det første element er et nord-syd-gående strøg. Øst for dette ligger en kambebyggelse der afsluttes mod øst med fire gavle og parkering. Området mellem blokkene udlægges til opholdsareal.

Den nye erhvervsbebyggelse integrerer eksisterende bygninger, der har været en del af den tidligere fabriksbebyggelse. De eksisterende erhvervs- og boligejendomme, som udgør randbebyggelsen mod Finsensvej, indgår i en sammenhæng med området.

Det andet element vest for strøget består af store fritstående boligblokke. Mellem blokkene anlægges haver.

Mod syd åbner bebyggelsen sig så der skabes en sammenhæng mellem området og Peter Bangs Vej. Haverne udformes med forskellig karakter som for eksempel "Den Rette Have", "Den Geometriske Have", "Frugthaven" m.m.

En stor del af parkeringspladserne placeres i parkeringskældre, p-hus eller i bebyggelsen mens resten fordeles på terræn. Fra Peter Bangs Vej via H.V. Nyholms Vejs sydlige del og en ny stikvej føres trafik til boligerne samt nogen trafik til hele den nye erhvervsbebyggelse. Den væsentligste trafik til erhvervsbebyggelsen forventes afviklet gennem portgennemkørsler mod Finsensvej og mod Peter Bangs Vej. Nye veje i området indrettes, så de besværliggør uvedkommende gennemkørende trafik.

## **Forholdet til den øvrige planlægning**

### **Kommuneplan**

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 3.H.1 og 3.H.2.

I ”Tillæg nr. 8 til kommuneplan 1997” er rammeområde 3.H.2 – som er lokalplanrådets vestlige del – udlagt til boligformål, erhvervsformål samt offentlige og kulturelle formål med en bebyggelsesprocent på 135, en maksimal bygningshøjde på 6 etager og med mulighed for, at områdets anvendelse i en lokalplan kan fastsættes til boliger og serviceerhverv. Opholdsarealet er fastsat til mindst 50% af bruttoetagearealet til bolig og til mindst 5% af bruttoetagearealet til erhverv.

Bestemmelserne for lokalplanrådets vestlige del ligger inden for rammerne af den gældende kommuneplanlægning for Frederiksberg.

I rammebestemmelserne i ”Kommuneplan 1997” er rammeområde 3.H.1 – som lokalplanrådets østlige del er omfattet af – udlagt til boligformål, erhvervsformål samt offentlige og kulturelle formål med en bebyggelsesprocent på 110, en maksimal bygningshøjde på 6 etager og med mulighed for, at områdets anvendelse i en lokalplan kan fastsættes til boliger og serviceerhverv. Derudover fastlægges der i kommuneplanens generelle rammebestemmelser, at opholdsarealet skal fastsættes til mindst 50% af bruttoetagearealet til bolig og til mindst 10% af bruttoetagearealet til erhverv.

Lokalplanens bestemmelser for den østlige del er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for lokalplanlægningen i ”Kommuneplan 1997” med hensyn til bebyggelsesprocenten og med hensyn til udlæg af opholdsarealerne for erhvervsbebyggelse.

Bestemmelserne i en lokalplan må ikke stride mod bestemmelserne i en kommuneplan. Derfor er der samtidigt med denne ”Lokalplan nr. 132” vedtaget ”Tillæg nr. 22 til kommuneplan 1997”.

Herefter gælder de samme rammebestemmelser for hele området under lokalplan nr. 132.

### **Eksisterende lokalplaner**

Denne lokalplan ophæver inden for dens afgrænsning bestemmelserne i ”Lokalplan nr. 50” med senere ”Tillæg til lokalplan nr. 50” og bestemmelserne i ”Lokalplan nr. 113”.

### **Bevaringsværdige bygninger**

I 1994 er der i et samarbejde mellem Skov- og Naturstyrelsen og Frederiksberg Kommune udarbejdet ”Kommuneatlas Frederiksberg”. I den forbindelse er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi som fredet eller havende høj bevaringsværdi, middel bevaringsværdi eller lav bevaringsværdi. Klassificeringen er kun vejledende, men indgår i dag i kommunens byggesagsbehandling.

Dele af bebyggelsen mod Peter Bangs Vej er klassificeret til at have høj bevaringsværdi og er omfattet af lokalplanens bevaringsbestemmelser.

### **Miljøforhold**

En række af områderne er kortlagt på enten vidensniveau 1 (formodet forurenede) på baggrund af historisk viden om mulig jordforurening på området, eller på vidensniveau 2 fordi der er konstateret jordforurening.

De kortlagte ejendomme er omfattet af lov om forurenede jord. I forbindelse med udviklingen af området vil der blive foretaget den nødvendige oprensning.

Der er foretaget en miljømæssig vurdering af lokalplanen omfattende støj, luftforurening, jord- og grundvandsforurening. Der er på den baggrund fastsat bestemmelser i lokalplanen der sikrer at området kan anvendes miljømæssigt forsvarligt.

Området er desuden omfattet af kommunens vejledning om Miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejde og kommunens foreskrift vedr. Miljøkrav ved indretning og drift af restauranter.

### **Midlertidige retsvirkninger**

Der må intet foretages på de ejendomme, som er omfattet af forslaget, der kan foregribe indholdet af den endelige plan (jf. planlovens §17).

Dette forbud gælder indtil forslaget er endelig vedtaget og offentliggjort, dog højst et år. Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsættes som hidtil.

### **Dispensation**

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens formåls- og anvendelsesbestemmelser.



# Lokalplan nr. 132

## for et område mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. 09. 2002, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### Afsnit 1 Formål

#### 1.1

Lokalplanen skal sikre områdets anvendelse til bolig- og erhvervsformål samt offentlige formål og kulturelle funktioner.

#### 1.2

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt bykvarter med et bymæssigt helhedspræg der forener bestående og nye bygninger, at sikre bevaringsværdig bebyggelse og højne den samlede oplevelse af området ved:

- at fastlægge højdegrænser, så boligbebyggelse og erhvervsbebyggelse tilpasses i forhold til omkringliggende og bestående bebyggelse.
- at fastlægge byggefeltet til nye etageboliger – og i mindre omfang for ny erhvervsbebyggelse – , så der skabes en åben bebyggelsesstruktur.
- at fastlægge byggefeltet til ny erhvervsbebyggelse, så denne danner en fortættet bygningsmæssig sammenhæng.
- at fastlægge bestemmelser for de ubebyggede arealers etablering og vedligeholdelse.
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og fastlægge bestemmelser for denne.
- at udpege bebyggelse der kan nedrives.

### Afsnit 2 Områdets afgrænsning

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder:

33q, 33s, 33br, 68d, 68h, 71b, 71e,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06. 2003 udstykkes og opdeles fra disse.

### Afsnit 3 Områdets anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger og serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler med showroom og klinik), restaurant og undervisning – samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området. Der må ikke indrettes spillehal i området.

Efterfølgende er fastsat nærmere bestemmelser for anvendelsen af byggefeltene der fremgår af kortbilag 2.

### 3.2

#### Byggefelt I

Byggefelt I må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

Dog må et enkelt værelse i en lejlighed, som tillige tjener beboelsesformål, af lejlighedsindehaveren uden medhjælp anvendes til erhverv, som ikke består i en produktionsvirksomhed eller er led i en sådan eller kræver lager. Endvidere må en mindre del af en lejlighed udlejes til logerende.

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

### 3.3

#### Byggefelt II og III

Byggefeltene II og III må kun anvendes til serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler og klinik), restaurant og undervisning –, samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Der må ikke finde anvendelse sted, som medfører forurening eller støj i mere end ubetydelig grad.

### 3.4

#### Byggefelt IV

Byggefelt IV må kun anvendes til boligformål og til serviceerhverv. Stueetagen må dog anvendes til butikformål med et samlet etageareal på højst 250 m<sup>2</sup>.

Anvendelse til boligformål må kun ske i form af helårsbeboelse i selvstændige lejligheder og må ikke anvendes til nogen form for erhverv, herunder til hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende.

Dog må et enkelt værelse i en lejlighed, som tillige tjener beboelsesformål, af lejlighedsindehaveren uden medhjælp anvendes til erhverv, som ikke består i en produktionsvirksomhed eller er led i en sådan eller kræver lager. Endvidere må en mindre del af en lejlighed udlejes til logerende.

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

Byggefeltet kan anvendes til serviceerhverv – såsom administration, liberale erhverv (herunder ejendomsmægler - med showroom - og klinik), restaurant og undervisning –, samt til offentlige formål (herunder daginstitutioner) og kulturelle funktioner, som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt kan indpasses i området.

Der må ikke finde anvendelse sted, som medfører forurening eller støj i mere end ubetydelig grad.

### 3.5

#### Ubebyggede arealer

Ny bebyggelse på matriklerne 33br, 68d, 68h og 71b og herunder opdelte ejerlejligheder samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse må ikke tages i brug før udformning, anlæggelse, anvendelse og vedligeholdelse af de ubebyggede arealer er beskrevet ved en plan der skal være godkendt af kommunalbestyrelsen og som skal sikres ved tinglysning på de af planen omfattede ejendomme.

### 3.6

De ubebyggede arealer skal være fælles for alle ejendomme der er omfattet af den under 3.5 omtalte plan.

### 3.7

Der må kun opsættes nye hegn efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 3.8

Ubebyggede arealer må ikke bruges til oplag.

### 3.9

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

## Afsnit 4 Udstykninger

### 4.1

Udstykninger i lokalplanområdet må kun finde sted efter godkendelse af kommunalbestyrelsen. Undtaget er sokkeludstyknings.

### 4.2

Udstykninger af sokkelgrunde kan være mindre end 700 m<sup>2</sup>.

## Afsnit 5 Terræn

Der må ikke foretages terrænreguleringer på mere end 0,5 m uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Afsnit 6 Bebyggelsens placering og omfang

### 6.1

#### Bebyggelsesprocent

Den samlede bebyggelsesprocent må ikke overstige 135 for området under ét der består af følgende ejendomme, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse: matr. nr. 33br, 68d, 68h og 71b.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 135 for hver af de øvrige ejendomme og herunder opdelt ejerlejligheder, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 19.06.2003 udstykkes og opdeles fra disse: matr. nr. 33q , 33s og 71e .

Kommunalbestyrelsen kan efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til at bebyggelsesprocenten kan beregnes for flere matrikler som et samlet område, så bebyggelsesprocenten kan overstige 135 for ejendommene enkeltvis.

## 6.2

Bebyggelsens bruttoetageareal

I byggefelt I må der højst opføres 11.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

### 6.3.1

Bebyggelsens placering

Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter og i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 3.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres altaner, karnapper, trapper, ramper, trappetårne, boligens hævede haveanlæg med p-kælder, p-anlæg under terræn og lignende uden for de angivne byggefelter.

### 6.3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade mindre ændringer i byggefelternes afgrænsning, så længe dette ikke forringer lysforholdene for anden bebyggelse eller opholdsarealernes kvalitet.

### 6.3.3

Mindre skure, udhuse og lignende, kan med kommunalbestyrelsens tilladelse placeres uden for de angivne byggefelter.

### 6.4.1 Bebyggelsens højde

Bebyggelsens højde må ikke overstige seks etager.

### 6.4.2

Boliglejligheders gulv skal ligge mindst 1 m over naturligt terræn. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra dette krav, samt fastlægge niveauplaner.

### 6.4.3

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn. Kommunalbestyrelsen kan ved terrænreguleringer i forhold til naturligt terræn dispensere fra dette krav, samt fastlægge niveauplaner.

### 6.4.4

Følgende bestemmelser fastlægges for bebyggeshøjderne i de enkelte byggefelter (se kortbilag 2):

For **byggefelt I** gælder, at bebyggelse:

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet men i fuld højde i forhold til bebyggelse uden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.

For **byggefeltområde I-X** inden for byggefelt I gælder dog skærpende, at bebyggelse

- ikke må opføres med mere end 5 etager og penthouse.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 2,0 x afstanden til naboskel uden for lokalplanområdet, men kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 17 m.
- ikke må opføres med mere end 1 normaletage over gesimshøjde. Bygningsdele over gesimshøjde må ikke opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til gesimsen som vender mod naboskel uden for lokalplanområdet.

For **byggefeltområde I-Y** inden for byggefelt I gælder dog skærpende, at bebyggelse

- ikke må opføres med mere end 5 etager.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 2,0 x afstanden til naboskel uden for lokalplanområdet, men kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 17 m.

For **byggefelt II** gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel og afstanden til anden bebyggelse, dog skal gesimshøjden tilpasses de tilstødende ejendomme.

For **byggefelt III** gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel beliggende inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger 3 m + 1,0 x afstanden til naboskel beliggende uden for lokalplanområdet.
- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet, med undtagelse af bygning A og bebyggelse i byggefelt I.
- i forhold til bygning A og bebyggelse i byggefelt I ikke må opføres med en højde, der overstiger 1,0 x afstanden til anden bebyggelse.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.
- ikke må opføres med mere end 1 normaletage over gesimshøjde.

For **byggefeltområde III-Z** inden for byggefelt III gælder dog i forhold til ovennævnte punkt 5, at bebyggelse må opføres med en gesimshøjde over 20 m men ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 24m

For **byggefelt IV** gælder, at bebyggelse

- kan opføres i fuld højde uanset afstanden til naboskel beliggende inden for lokalplanområdet.
- ikke må opføres med en højde, der overstiger  $3 \text{ m} + 1,0 \times$  afstanden til naboskel beliggende uden for lokalplanområdet
- ikke må opføres med en højde der overstiger  $1,0 \times$  afstanden til anden bebyggelse i lokalplanområdet, med undtagelse af bygning B.
- i forhold til bygning B kan opføres i fuld højde.
- ikke må opføres med en gesimshøjde, der overstiger 20 m.

Ovennævnte bestemmelser erstatter de relevante bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningslovgivningens bestemmelser for bebyggelsens højde og afstand i forhold til vej gælder ikke med hensyn til private fællesveje i området, men gælder dog for H.V. Nyholms Vej.

## Afsnit 7 Bebyggelsens indretning

### 7.1

Lejlighedsstørrelsen i ny boligbebyggelse skal være mindst 80 m<sup>2</sup> bruttoetageareal og skal i gennemsnit være mindst 110 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dette krav kan efter kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges i forbindelse med etablering af ungdomsboliger og ældrevenlige boliger.

### 7.2

Beboelseslejligheder må ikke sammenlægges uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### 7.3

Ejendomme, som hidtil har været anvendt helt eller i det væsentlige til boligomål, kan fortsat anvendes hertil.

### 7.4

Indretning af bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse ske således, at erhverv, institutioner og lignende placeres over etager med boliger.

### 7.5

Der må ikke indrettes „ensidige“ boliger i de eksisterende ejendomme ud mod Peter Bangs Vej og Finsensvej.

## Afsnit 8 Opholdsarealer

Der skal for ny bebyggelse udlægges et opholdsareal på mindst 50% af boligbygningernes bruttoetageareal, og på mindst 5% af bruttoetagearealet ved bygninger for erhverv, undervisning, kulturelle formål og lignende. Ved beregning af opholdsarealet kan altaner over 4 m<sup>2</sup> medtages.

## Afsnit 9 Parkering

### 9.1

Der skal for ny bebyggelse udlægges én parkeringsplads pr. bolig, og én parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til erhverv. Til offentlige institutioner, kollegier og ældreboliger skal der udlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Kommunalbestyrelsen kan godkende et mindre samlet antal parkeringspladser i området, hvis det godtgøres, at der kan ske en hensigtsmæssig dobbelt-udnyttelse af parkeringspladser til både bolig og erhverv.

### 9.2

Mindst 65% af parkeringspladserne for boligbebyggelse skal anlægges i parkeringskældre under boligerne, og mindst 30% af parkeringspladserne for erhvervsbebyggelsen skal placeres i konstruktion (i p-kælder, under bebyggelse eller i p-hus).

### 9.3

Bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt det nødvendige antal parkeringspladser.

## Afsnit 10 Bevaringsværdige bygninger

Den på kortbilag 1 viste bevaringsværdige bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

## Afsnit 11 Bebyggelse der kan nedrives

På kortbilag 1 er vist bebyggelse, der kan nedrives.

## Afsnit 12 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 12.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende og som medfører generende reflekser.

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

### 12.2

Skiltning og reklamering skal tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk, og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i det enkelte tilfælde.

### 12.3

Der må ikke opsættes faste baldakiner uden kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### 12.4

Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende, så de får karakter af facadebeklædning.

### 12.5

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

### 12.6

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

## Afsnit 13 Miljøforanstaltninger

### 13.1

Ved ny bebyggelse og renovering af eksisterende bebyggelse skal der træffes foranstaltninger mod trafikstøj fra Finsensvej og Peter Bangs Vej, eksempelvis ved anvendelse af lydrunder, så det indendørs støjniveau for boliger ikke overstiger 30 dB(A) og det indendørs støjniveau i lokaler til liberalt erhverv og lignende ikke overstiger 35 dB(A).

### 13.2

Kommunalbestyrelsen kan stille krav om afværgeforanstaltninger for de jordforurenede områder, herunder krav om jordforureningsundersøgelser, og påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejde må ikke ske uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen.



### 13.3

Anlæg af underjordiske p-kældre og lignende må ikke give anledning til forurening eller beskadigelse af grundvandsressourcen. Nævnte skal dokumenteres ved undersøgelse inden anlæggene påbegyndes. Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## Afsnit 14 Vejforhold

### 14.1

Adgang til området for kørende og gående skal kunne ske fra Peter Bangs Vej (via H.V. Nyholms Vej) og fra Finsensvej. Nye veje i området skal indrettes, så de besværliggør uvedkommende gennemkørende trafik mellem Peter Bangs Vej og Finsensvej.

### 14.2

Nye veje skal anlægges som privat fællesvej.

## Afsnit 15 Forsyningsanlæg

### 15.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Disse skal ved materialevalg og udformning tilpasses områdets karakter.

### 15.2

Eksisterende tekniske anlæg og installationer skal respekteres og der skal sikres adgang med køretøjer til disse.

### 15.3

Bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

## Afsnit 16 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan nr. 50, tinglyst 04. 11. 1986, samt tillæg til lokalplan nr. 50, tinglyst 19. 03. 1991, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 71b, 71e.

Lokalplan nr. 113, tinglyst 11. 04. 2001, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 33q, 33s, 33br, 68d, 68h.

## Afsnit 17 Lokalplanens retsvirkninger

Når kommunalbestyrelsen har endeligt vedtaget og offentliggjort lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. planlovens § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører således ikke, at den hidtidig lovligt eksisterende bebyggelse og anvendelse af en ejendom, der vil stride mod planens bestemmelser, skal stoppe. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan give dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanen under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver, at der bliver vedtaget en ny lokalplan.

I henhold til § 27 i lov om planlægning vedtages nærværende lokalplan endeligt.

Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 4. oktober 2004.

Mads Lebech  
Borgmester

/

Torben Nøhr  
Teknisk direktør

Lokalplanen begæres herved i henhold til § 31, stk. 2, i lov om planlægning tinglyst på samtlige de af lokalplanen, jf. afsnit 2, omfattede ejendomme. Samtidig begæres aflyst lokalplan nr. 50, tinglyst den 04.11.1986 samt tillæg til lokalplan nr. 50, tinglyst den 19.03.1991 for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 71b og 71e.

Lokalplan nr. 113, tinglyst den 11.04.2001 begæres aflyst for de af lokalplanen omfattede ejendomme, matr. nr. 33q, 33s, 33 br, 68d og 68 h.

Frederiksberg Kommune, Teknisk Direktorat, den 22. december 2004

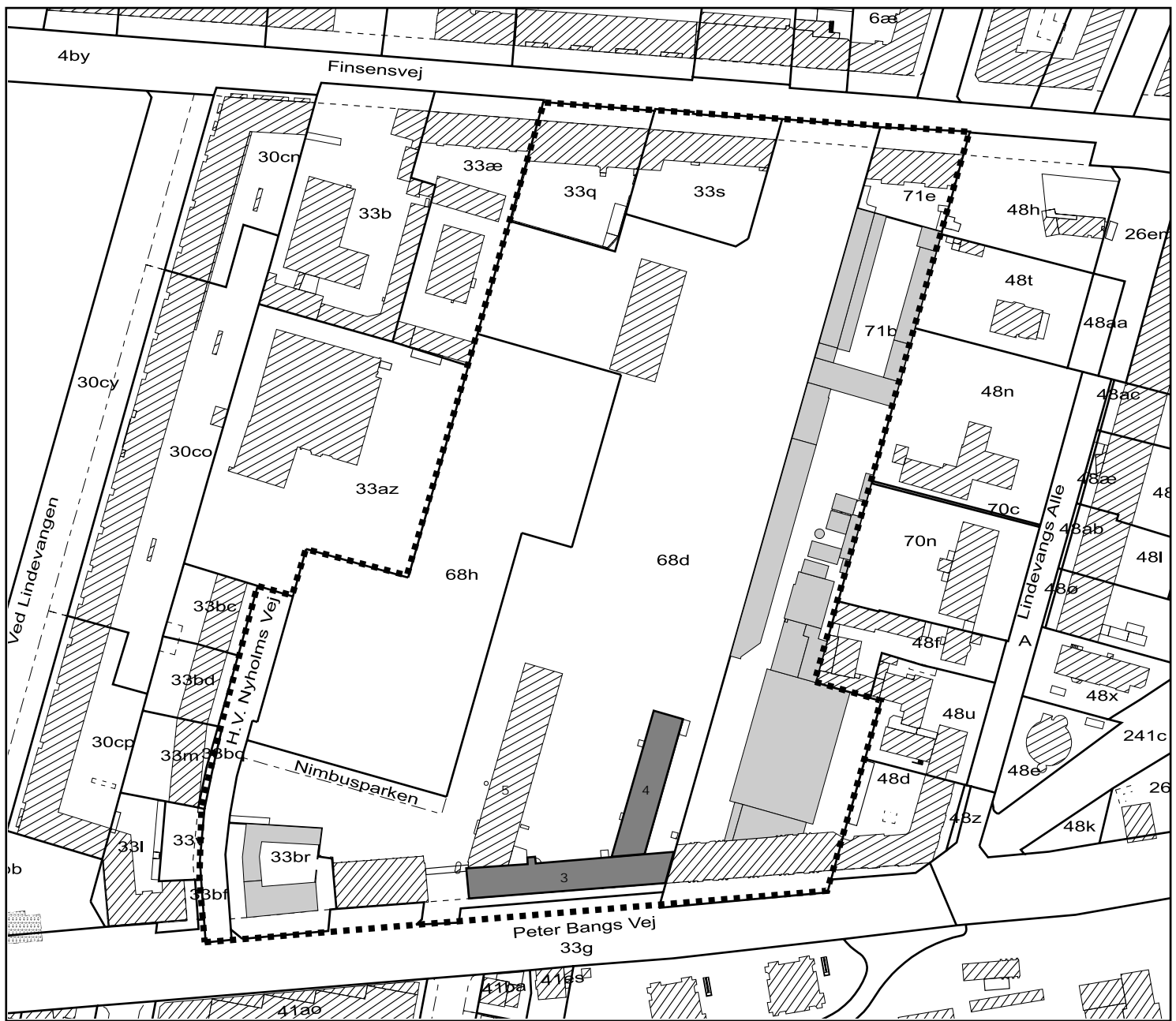
Per Hard Poulsen  
Vicedirektør

/

Karl Topsøe-Jensen  
Projekt- og planchef

Retten på Frederiksberg  
Indført den 23.12.2004  
Lyst under nr. 32819

Ulla Lind



..... Lokalplanområdets afgrænsning

■ Bevaringsværdig bebyggelse

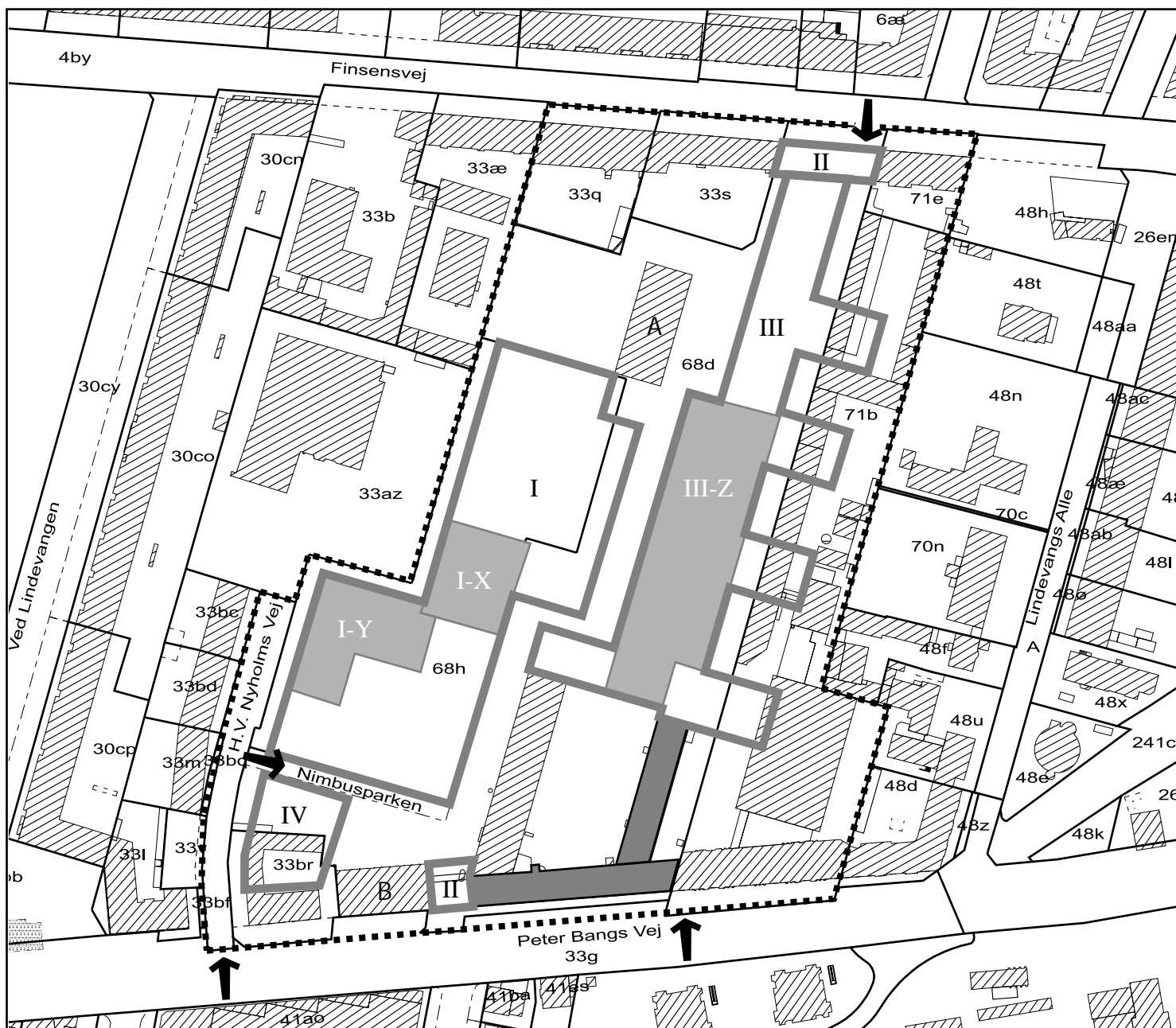
■ Bebyggelse der kan nedrives

Bevaringsværdier iflg. "Kommuneatlas Frederiksberg" (1994):

kategori 1-3	høj bevaringsværdi
kategori 4-6	middel bevaringsværdi
kategori 7-9	lav bevaringsværdi

Eksisterende forhold & bevaringsværdig bebyggelse  
kortbilag 1





- Lokalplanområdets afgrænsning
  - Bevaringsværdig bebyggelse
  - Byggefelternes afgrænsning
  - særlige bestemmelser i byggefelt
  - adgang biler
- |                |  |
|----------------|--|
| I, I-X, I-Y    | byggefelt til boligbebyggelse              |
| II, III, III-Z | byggefelt til erhvervsbebyggelse           |
| IV             | byggefelt til erhvervs- og boligbebyggelse |
| A              | eksisterende erhvervsbygning               |
| B              | eksisterende erhvervsbygning               |

bebyggelsens placering  
kortbilag 2





..... Lokalplanområdets afgrænsning

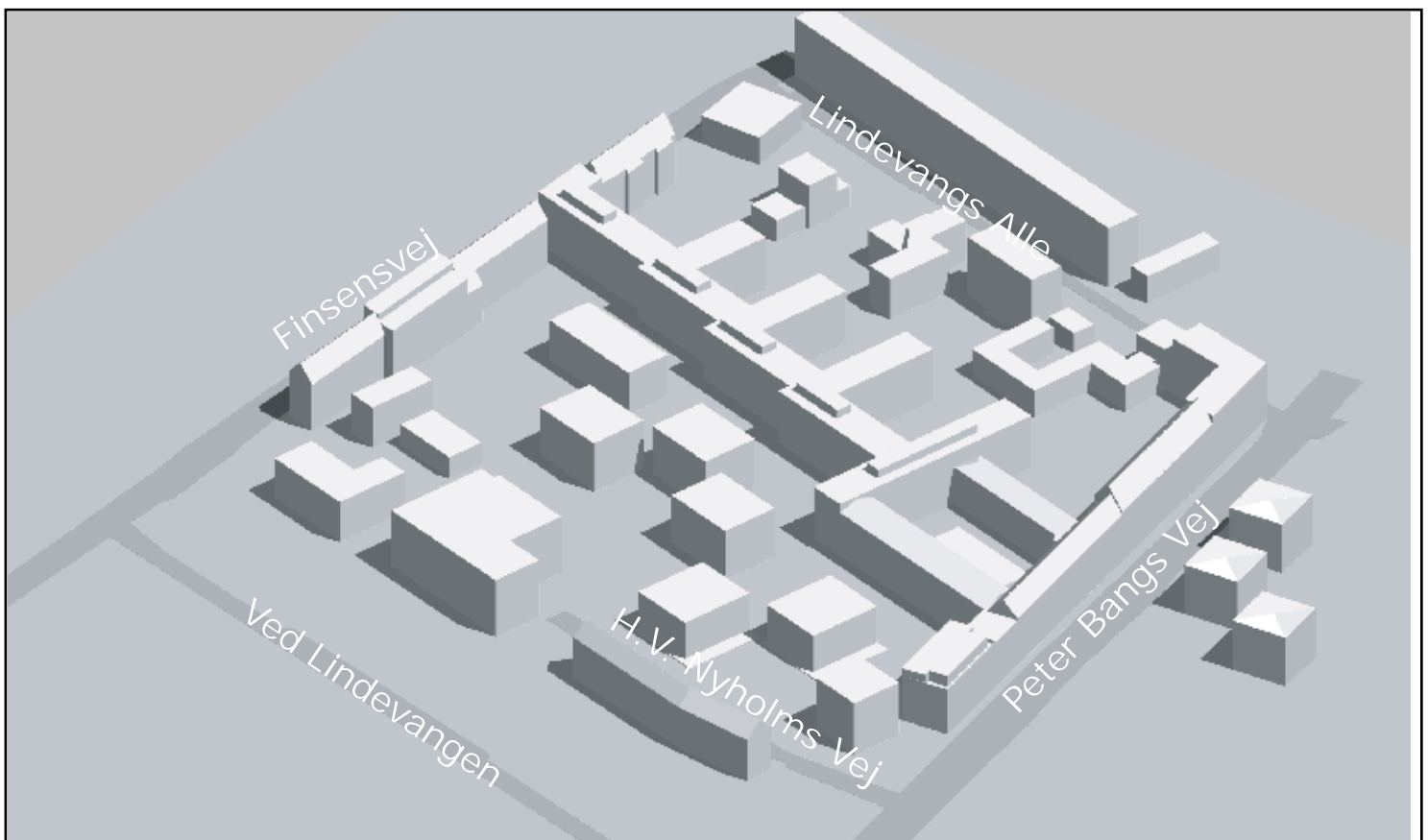
illustrationsplan  
kortbilag 3







luftfoto - eksisterende forhold



volumenstudie - bygningsplacering iflg. illustrationsplan

rumlig fremstilling  
kortbilag 4



