



# Lokalplan 176

for plejeboliger på Akaciegården



## **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 i 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.

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)

November 2012

# Lokalplan 176 for plejeboliger på Akaciegården

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Det eksisterende område .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	8
Lokalplanens indhold .....	8
Miljøforhold .....	10
Forhold til til anden planlægning.....	12
BESTEMMELSER.....	15
Lokalplanens formål.....	15
Områdets afgrænsning .....	15
Områdets anvendelse .....	15
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	16
Bebyggelsens omfang og placering .....	16
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
Ubebyggede arealer.....	19
Miljøforhold .....	20
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	21
Ophævelser af lokalplaner og servitutter .....	21
Forudsætninger for ibrugtagning .....	21
Retsvirkninger .....	22
Vedtagelse .....	22

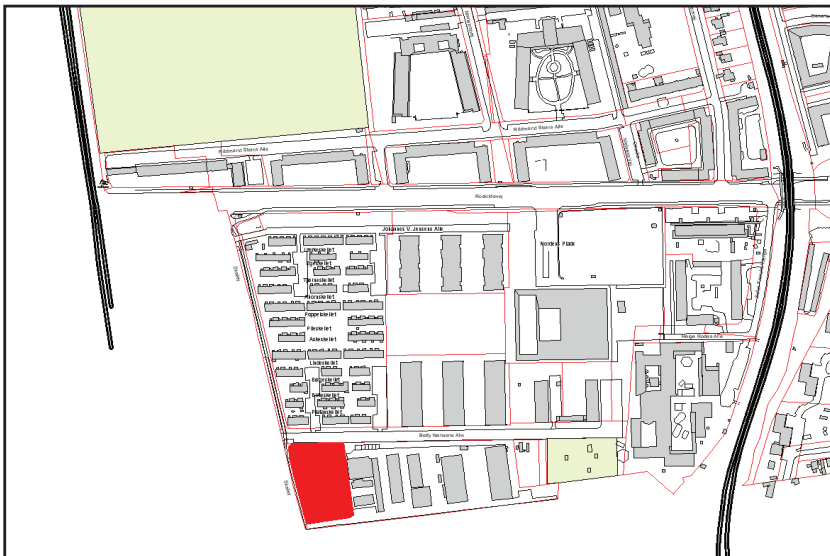


# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 176.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

### Stedets karakter

Kvarteret hvor lokalplanområdet er beliggende er bebygget mellem 1965 og 1977 og er Frederiksbergs eneste eksempel på efterkrigstidens boligbyggeri og byplanmæssige strømninger.

I overensstemmelse hermed er kvarteret isoleret fra byens gennemgående vejnet og bygget op omkring enkelte forbindelsesveje og dertil stødende stianlæg og mindre stikveje.

Kvarteret centrum udgøres af højhuset Domus Vista og det nedenfor liggende butikscenter. Butikscenter og højhus er omgivet af lavere boligblokke og en tæt-lav bebyggelse – skelvejene.

### Byrum

Området i og omkring lokalplanområdet karakteriseres som et område med overvejende etagebebyggelse i 2 – 3 etager opført til boligformål – med undtagelse af den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet, der er opført i op til 6 etager samt det meget markante højhus Domus Vista, der er opført i 29 etager. Etagebebyggelsen har et meget blandet arkitektonisk udtryk. Fælles for alle områderne er grønne for haver i form af græs,



træer og hække.

Naboejendommen mod øst, adskiller sig dog fra dette, da der er tale om en materialegård for Frederiksberg Gartner- og Vejservice. Bygningerne opført på ejendommen er primært til garageformål samt andre formål relateret til opgaverne varetaget af Park- og Vejafdelingen.

Den eksisterende bygning opført på lokalplanområdet er en bygning opført i 6 etager over terræn. Langs vejen Skellet er bygningen opført i 5 etager og langs vejen Betty Nansens Allé i 3 – 6 etager. Bygningen er opført i 1976 med et samlet etageareal over terræn på 6.140 m<sup>2</sup>. Bygningen er opført i betonelementer med fladt tag. Mod vejen Skellet er der på bygningen monteret altaner udført i betonelementer. Bygningen angiver mod vejen Skellet en facadelinje som ønskes bevaret.

Forhaveren til bygningen ud mod vejen Skellet er i dag beplantet med en meget bred og kraftig hæk. Arealet mellem hækken og fortovsarealet langs vejen Skellet er anlagt som græsareal. Hækken og græsarealet er sammen med til at bevare de grønne forhaver i området. Mod nord er plejecentrets parkeringspladser samt overkørsel til vejen Skellet placeret. Parkeringsområdet er afgrænset mod de tilstødende vejarealer med hæk og anden grøn beplantning.

Den eksisterende bygning opført på lokalplanområdet har i dag overkørsel til den offentlige vej Skellet i det nord vestlige hjørne af ejendommen, hvor bygningen er opført.



Del af den eksisterende bygning - facade mod vejen Skellet

Arkitektur herunder materialevalg for den eksisterende bygning opført på lokalplanområdet, vurderes ikke at have arkitektoniske kvaliteter, der ønskes bevaret i deres nuværende form eller udtryk.

Syd for lokalplanområdet (Københavns Kommune) er der opført boligbebyggelse i 3 etager (heraf 1 udnyttet tagetage) – Akacieparken afd. 463-0 – Lejerbo. Boligbebyggelsen anvendes i dag som almene boliger. Bygningerne er opført i gule mursten med flere store murflader, der er vandskuret i en grå betonfarve. Mellem boligerne og lokalplanområdet er der etableret adgangsvej samt parkeringsareal for boligerne.

Vest for lokalplanområdet er der langs den sydlige del af vejen Skellet (Københavns Kommune) opført røde sammenhængende beboelsesbygninger i 3 etager - andelsboligforening. Ud for lokalplanområdet er der opført en badmintonhal i en buekonstruktion - Valby Badminton Klub. Taget på buehallen går helt til terræn, og danner dermed bygningens facade ind mod lokalplanområdet. Taget på buehallen og dermed facaden er beklædt med tagpap. Nord for badmintonhallen er der opført to røde sammenhængende beboelsesbygninger i 3 etager – begge som beboelseslejligheder. Alle bygningerne er sammen om, at give angive en lidt stedvis afbrudt facadelinje mod vejen Skellet. Haver mv. etableret foran bygningerne er anlagt med græsarealer og hække.

Nord for lokalplanområdet er der opført en stor gruppe af sammenhængende boligbebyggelse i 3 etager med facade mod lokalplanområdet – Domus Vista Park III. Boligbebyggelsen er opdelt i ejerlejligheder. Etagebeboelsen er opført i gule mursten kombineret med mange synlige betondele (altaner mv.). Forhaverne ind mod lokalplanområdet er afgrænset af et smalt græsareal samt et grønt plankeværk.

Øst for lokalplanområdet ligger en række lagerhaller, der i dag anvendes som materielgård for Frederiksberg Kommunes Park- og Vejafdeling. Området har tidligere været anvendt som værkstedsområde for Københavns Sporvejene. Området har arkitektonisk eller byrumsmæssigt ingen sammenhæng til lokalplanområdet eller de øvrige tilstødende områder. Området har i dag udkørsel til vejen Skellet via en overkørsel syd for lokalplanområdet.

Nord for lokalplanområdet, er der langs den østlige vejside af vejen Skellet etableret parkeringspladser på vejarealet samt plantet vejtræer. Fra krydset af vejene Skellet og Betty Nansens Allé mod øst, er der på den sydlige side af Betty Nansens Allé plantet vejtræer samt etableret parkeringspladser på vejarealet.

Området har en klar bymæssig karakter i kraft af etagebygningerne i området, men opleves samtidigt som et forholdsvis grønt og åbent område.

## **Kulturmiljø**

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljø 2.5 beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2010:

De ønskede forandringer for lokalplanområdet vurderes ikke at ændre på kulturmiljøet beskrevet i Kommuneplan 2010, da der er tale om en uændret anvendelse af lokalplanområdet.

## **Bevaringsværdige bygninger og beplantning**

Lokalplanområdet omfatter ingen bevaringsværdig bebyggelse.

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

## **BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN**

### **Lokalplanens baggrund**

De eksisterende boliger i Akaciegården skal moderniseres, således at der opnås tidssvarende og attraktive boliger for beboerne. De nuværende 100 boliger med et værelse, skal erstattes af ca. 100 tidssvarende boliger med to værelser af en samlet størrelse på minimum 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. De nuværende service-, pleje- og køkkenfaciliteter (produktionskøkken) skal tillige moderniseres.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på, at kunne realisere et ønske om, at skabe et moderne og tidssvarende plejecenter indeholdende boliger, plejefunktioner samt service- og køkkenfaciliteter (produktionskøkken).

Ved ombygningen er det målet at kunne skabe trygge og sikre rammer for centrets beboere. Det er tillige målet at kunne skabe de fysiske rammer for en god arbejdsplads, hvor plejecentrets personale samt køkkenpersonale kan yde gode service- og plejefunktioner overfor centrets beboere samt brugere herunder opnå gode arbejdsforhold i det til centret hørende produktionskøkken.

Det er samtidigt målet at skabe en mere bæredygtig bebyggelse i en god arkitektur.

I forbindelse med ombygningen af den eksisterende bygning, skal fremtidige bygningsdele placeres indenfor et nærmere defineret byggefelt. Ombygningen må opføres i op til 6 etager indenfor hele byggefeltets afgrænsning. Den maksimale bebyggelsesprocent for lokalplanområdet fastlægges til 160 % svarende til et maksimalt etageareal på 8.648 m<sup>2</sup>. Bygningens maksimale højde over terræn fastlægges til 24 m.

Skure og overdækninger til brug for plejecentrets funktioner må placeres udenfor det omtalte byggefelt.

Der ønskes opretholdt en facadelinje mod vejen Skellet, dog



med mulighed for at ændre placeringen i forhold til den eksisterende facadelinje.

Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

Bygningens facader skal fremstå i tegl, beton, natursten, træ, glas eller som pudsede / vandskurede facader i grålige eller lyse nuancer. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssegenskaber.

Bebyggelsen må opføres med begrønnede facader.

Vinduesrammer må kun udføres i træ og/eller metal. Synlige tagrender, nedløbsrør, inddækninger må kun udføres i metal.

Bebyggelsen må opføres med altaner i samme materiale som de øvrige facader og/eller i metal samt glas.

Tage må udføres som flade tag eller tage med skrå taghældning. Flade tage må beklædes med tagpap i farverne sort eller grå samt beplantes. Tage med skrå taghældning må beklædes med tegl, naturskifer i farverne sort eller grå, eller med tagpap i farverne sort eller grå.

Skure og overdækninger skal opføres i ensartede materialer og farver anvendt til plejebygningen. Tage på skurene må beklædes med tagpap i farven sort eller grå samt med zink. Tagene på skure og overdækninger må tillige beplantes.

På tage må der på tage efter Kommunalbestyrelsens tilladelse etableres solceller/solfangere.

Forhaverne mod vejen Skellet skal etableres som grønne forhaver.

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Adgangsvej til det ombyggede plejecenter skal foregå via en ny overkørsel til den private fællesvej Betty Nansens Allé. Den eksisterende overkørsel fra den offentlige vej Skellet ind på ejendommen nedlægges af trafikale hensyn i forbindelse med etableringen af den nye overkørsel på Betty Nansens Allé.

Etableringen af den nye overkørsel til Betty Nansens Allé giver anledning til nedlæggelsen af to – tre eksisterende parkeringspladser samt en eventuel beskæring / fældning af et eller flere vejtræer langs vejen. Beskæringen / fældningen af træerne forudsætter tilladelse fra Frederiksberg Kommune.

Lokalplanområdet er beliggende stationsnært i forhold til S-togsstationerne Ålholm st. samt Langgade st.

Opførelsen af den nye bebyggelse giver ikke anledning til en forøgelse af trafik til og fra ejendommen, da antallet af boliger samt antallet af medarbejdere til centret ikke forventes ændret nævneværdigt. Som følge af det næsten uændrede antal boliger samt antal medarbejdere i centret vurderes det nuværende og

fremtidige parkeringsbehov at forblive uforandret.

Parkeringsbehovet for det fremtidige plejebyggeri er på baggrund af en konkret vurdering blevet fastsat til i alt 19 parkeringspladser til personbiler heraf 2 handicappladser samt 1 plads til minibus – i alt 20 parkeringspladser - alle på terræn. Der skal desuden etableres 30 parkeringspladser til cykler. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede parkeringspladser.

Opholdsarealet for plejecentret fastlægges til minimum 30 % af bruttoetagearealet. Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage på minimum 2,5 m<sup>2</sup> kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

Der er udpeget enkeltstående træer med en alder over 25 år indenfor lokalplanområdet, som vurderes bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Frederiksberg Kommune. Bliver det nødvendigt at fælde træer af hensyn til byggeri, brandvej mv., fordres det som udgangspunkt, at træerne erstattes ved plantning af nye træer efter nærmere aftale.

Træerne skal, efter nærmere aftale, beskyttes i en kommende byggefase.

## **MILJØFORHOLD**

### **Bæredygtigt byggeri**

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

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

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**

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og "porøse" belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i porøse materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan – herunder sikring af grundvand. Spildevandsplanen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Ved nykloakering fastsættes den maksimale afløbskoefficient jf. Spildevandsplanen for Frederiksberg Kommune til 0.4.

Afløbskoefficienten kan jf. Spildevandsplanen for Frederiksberg

Kommune omsættes til en maksimal befæstelsesgrad på 40 %.

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

### **Genbrug af regnvand**

Da der er tale om en ombygning af plejeboliger og dermed en institutioner med særligt udsatte personer, er det ikke tilladt at genbruge regnvand jf. bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

### **Støj**

Støjniveauet for vejen Skellet er blevet målt til 55 – 60 dB (L<sub>den</sub>).

Lokalplanområdet vurderes derfor ikke at være plaget af støj fra veje samt omkringliggende områder mv.

I forbindelse med opførelsen af byggeriet skal det sikres, at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 46 dB (L<sub>den</sub>) fra vejtrafik og 52 (L<sub>den</sub>) dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB (L<sub>den</sub>).

### **Jordforurening**

Der er ikke kendskab til særlig jordforurening på lokalplanområdet. Erfaringsmæssigt er en stor del af Frederiksberg Kommune dog belastet af "diffus" jordforurening, stammende fra opfyld og "luftbåren" forurening.

### **Grundvand**

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### **Bygge- og anlægsarbejder**

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

### **Affald**

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

## **FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING**

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 21. juli 2004). 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.

### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet omfattet af rammeområdet 2.B.14.

2.B.14 udlægges i Kommuneplan 2010 til boligområde med etageboliger med et maksimalt etageantal på 6 etager samt en maksimal bebyggelsesprocent på 160 %.

Af de generelle bestemmelser i Kommuneplan 2010 fremgår det:

- at boligerne skal være på minimum 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- at boligerne må være ensidigt belyst, da der er tale om plejeboliger med mindre, at boligerne er beliggende ud til stærkt trafikerede veje og jernbaner
- at tage med en taghældning på 30° eller derunder skal så vidt muligt søges etableret som grønne tage, medmindre andre forhold – f.eks. brandkrav eller andet – taler imod det
- at træer der er over 25 år gamle, må på såvel offentlige som private arealer ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse
- at i etageboligområder, hvor der er grønne forarealer, skal disse bevares med grøn karakter
- at parkering antallet af parkeringspladser til cykler og biler kan tilpasse efter en konkret vurdering for plejeboliger samt at parkeringen fuldt ud kan placeres alene på terræn efter en konkret vurdering
- at andelen af opholdsarealer for plejeboliger skal udgøre minimum 30 % i forhold til bruttoetagearealet
- at det i forbindelse med opførelsen af byggeriet skal det sikres, at det indendørs støjniveau med delvis åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik og 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Nærværende lokalplanforslag vurderes at være i overensstemmelse med indholdet af Kommuneplan 2010.

## **Byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt 10A tinglyst 10.02.1964 tgl. nr. 549.

Byplanvedtægt 10A aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde

## **Servitutter**

Gyldigheden af tilstandsservitutter bringes til ophør, hvis servitutens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af planlovens § 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, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Bymuseum underrettes.

Nedlæggelse af p-pladser og fældning af træer ud for overkørsel til lokalplanområdet på Betty Nansens Allé samt etablering af vejadgang kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune, Vej og Park.





# LOKALPLAN 176

## for plejeboliger på Akaciegården

### BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. 09. 2009 med senere ændringer, fastsættes herved følgende

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none"><li>• at udlægge lokalplanområdet til offentligt formål i form af plejeboliger med tilhørende service, pleje- og køkkenfaciliteter.</li><li>• at muliggøre ombygning og dermed opførelse tidssvarende plejehjemsboliger med tilhørende service-, pleje og køkkenfaciliteter</li><li>• at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne</li><li>• at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne</li><li>• at sikre tilstrækkelige friarealer samt parkeringspladser</li></ul>	

2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
<p>Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter hele ejendommen matr.nr. 49i Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 17. januar 2012 udstykkes og opdeles fra denne.</p>	

3. Områdets anvendelse	bemærkninger
<p>3.1 Lokalplanområdet må alene anvendes til bolig- og serviceformål som helårsboliger i form af ældreplejeboliger med tilhørende service-, opholdsrum samt parkeringsarealer. Desuden må en del af lokalplanområdet anvendes til produktionskøkken.</p> <p>Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og parkeringsareal.</p>	

**Vejadgang**

4.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal foregå fra Betty Nansens Allé som vist på kortbilag 2.

**Parkeringspladser**

4.2 Der skal anlægges mindst 19 parkeringspladser til personbiler heraf 2 3 handicappladser - hver parkeringsplads skal være mindst 2,3 m bred og 5 m lang, mens hver handicap-parkeringsplads hver især skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang.

4.3

Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser til minibus - parkeringspladsen skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

4.4

Der skal anlægges mindst 30 parkeringspladser til cykler. Cykelparkeringen kan etableres som overdækkede parkeringspladser på terræn.

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 % for lokalplanområdet. Hver plejebolig skal have et boligareal på minimum 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Beregning af bruttoetageareal skal ske i overensstemmelse med bygge-lovgivningens regler, som er fastsat i bygningsreglementet.

5.2

Der må alene opføres bebyggelse inden for det på kortbilag 2 anviste byggefelt. Se dog bestemmelse om skure og overdækninger mv. pkt. 5.5.

5.3

Bygningen må indenfor byggefeltet opføres i op til 6 etager over terræn med en bygningshøjde på maksimalt 24 m over terræn eller niveauplan fastlagt i forbindelse med behandling af byggesag.

Altanværn på tagterrasser må opføres over den maksimale bygningshøjde.

5.4

Hver plejebolig skal være minimum 60 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## **Skure og overdækninger mv.**

### 5.5

Der må opføres mindre skure til brug for ejendommens drift og vedligeholdelse samt cykelskure udenfor det anviste byggefelt.

Mellem vejen Skellet og bygningsfacade mod vejen Skellet, må der ikke opføres skure og overdækninger jf. pkt. 6.1 og pkt 7.4 samt kortbilag 2.

## **6. Bebyggelsens ydre fremtræden**

## **bemærkninger**

### **Bygningens form og facader**

#### 6.1

Mod vejen Skellet skal facade / facader placeres i området mellem flugten af den nuværende facadelinje samt en linje placeret 3 m mod vest (mod vejen Skellet) jf. kortbilag 2.

#### 6.2

Der må etableres tilbagetrukne og fremskudte altaner samt vinduespartier i bygningsfacaderne.

Altaner og vinduespartier må ikke overskride det anviste byggefelt.

### **Tagmaterialer og farver**

#### 6.3

Tage må opføres som flade tage og/eller tage med skrånende hældning.

Tagbeplantning kan f.eks. være stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

På tagflader må der ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

Tage med skrå taghældning må kun beklædes med tegl, naturskifer samt tagpap i farverne sort eller grå.

Tage med taghældning på 30° eller derunder må beplantes.

#### 6.4

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

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

### **Facadematerialer og farver**

#### 6.5

Til bygningsfacader må der ikke anvendes materialer, som medfører generende reflekser.

## 6.6

Facader må kun fremstå i blanke eller vandskurede tegl. Desuden må facader fremstå i beton, natursten, træ, glas eller som pudsede facader i grålige eller lyse nuancer. Ved valg af facadematerialer skal der lægges vægt på materialernes patineringssegenskaber.

Bebyggelsen må opføres med begrønnede facader.

Bebyggelsen må opføres med altaner i samme materiale som bygningens øvrige facader og/eller i metal samt glas.

### **Vinduer, døre, tagrender, nedløbsrør, inddækninger og altaner**

## 6.7

Udvendige vinduesrammer og døre må udføres i træ, træ/alu eller alu.

Vinduesglas må ikke fremstå farvede.

## 6.8

Synlige tagrender, nedløbsrør samt inddækninger må kun udføres i metal.

### **Skure og overdækninger mv.**

## 6.9

Skure og overdækninger skal opføres i ensartede materialer og farver. Tage må beklædes med tagpap i farven sort eller grå, zink og må beplantes og etableres som grønne tage.

Farverne på skure og overdækninger skal afstemmes i forhold til plejecentrets facader.

Facader på skure må opføres begrønnede facader.

Tagbeplantning kan f.eks. være stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.



## Skilte og reklamer

### 6.10

Skiltning skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

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 vindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset "skilte- bånd", skal bogstaverne placeres der.

### 6.11

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

### 6.12

Gavludsmykninger og malerier kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse.

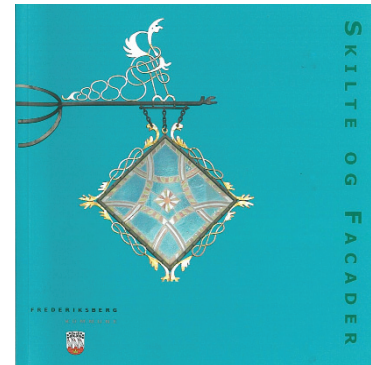
## Antenner

### 6.13

Bebyggelsen må højst forsynes med en antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantener må ikke opsættes på facader mod vej, plads eller anlæg.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade- og skiltepjece. Pjecen findes på kommunens hjemmeside.

Pjecen er offentliggjort 2003.



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

## 7. Ubebyggede arealer

## bemærkninger

### Opholdsarealer

#### 7.1

Der skal udlægges opholdsarealer på minimum 30 % af bygningens samlede bruttoetageareal.

Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage på minimum 2,5 m<sup>2</sup> kan indgå i beregningen af opholdsarealet.

## **Bevaringsværdig beplantning**

### 7.2

Der er jf. kortbilag 3 udpeget bevaringsværdige træer som skal bevares. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bliver det nødvendigt at fælde træer af hensyn til byggeri, brandvej mv., fordres det som udgangspunkt, at træerne erstattes ved plantning af nye træer efter nærmere aftale.

Træerne skal, efter nærmere aftale, beskyttes i en kommende byggefase.

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

## **Belægninger**

### 7.3

Opholdsarealer må kun fremstå som arealer med græs, grus samt fliser lagt i grus. Mindre arealer må også fremstå i ned-sivningseget asfalt.

Parkeringsarealer må kun fremstå i asfalt eller slotsgrus.

Det skal tilstræbes, at der anvendes permeable belægninger for lokalplannområdet, så længe at dette er foreneligt med Spildevandsplanen for Frederiksberg Kommune herunder beskyttelse af grundvandet. Anvendelsen af permeable belægninger forudsætter nærmere tilladelse fra kommunalbestyrelsen – herunder vurdering af tilgængeligheden til plejecenteret samt tilhørende haveareal.

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

## **Grønne forhaver**

### 7.4

Mod vejen Skellet skal der inden for det på kortbilag 2 viste område etableres grønne forhaver i form af græs, buske og / eller hækbeplantning.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

## **Affaldshåndtering**

### 7.5

Inventar til affaldshåndtering skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

### 7.6

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

## **8. Miljøforhold**

## **bemærkninger**

## **Lavenergibebyggelse**

### 8.1

Nybyggeri skal udføres som lavenergibygninger. Lavenergi-bygninger skal mindst opfylde energirammerne for lavenergi-bygninger klasse 2015 i Bygningsreglement 2010

## Befæstelsesgrad

### 8.2

Befæstelsesgraden indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 40 % ved nykloakering.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag. Der må efter nærmere tilladelse fra Kommunalbestyrelsen etableres foranstaltninger til forsinkelse af regnvand – eks. grønne tage samt nedsivning af regnvand evt. via faskiner inden for lokalplanområdet - så længe at dette er foreneligt med Spildevandsplanen for Frederiksberg Kommune herunder beskyttelse af grundvandet.

## 9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

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

## 10. Ophævelser af lokalplaner og servitutter

## bemærkninger

### Byplanplan 10A

#### 10.1

Byplanvedtægt 10A, tinglyst 10.02.1964 tgl. nr. 549 ophæves for lokalplanområdet.

#### 10.2

De i servitutredegoerselen, bilag 2, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirkninger) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

## 11. Forudsætninger for ibrugtagning

## bemærkninger

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

### Kollektiv varmforsyning

#### 11.1

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

### Støj

#### 11.2

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 ( $L_{den}$ ).

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

## **Affaldshåndtering**

11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til pkt. 7.6.

## **Parkering**

11.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til pkt. 4.2, pkt. 4.3 og pkt. 4.5.

## **Opholdsarealer**

11.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til pkt. 7.1.

<b>12. Retsvirkninger</b>	<b>bemærkninger</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18. Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. De midlertidige retsvirkninger er beskrevet i redegørelsen til dette lokalplanforslag.</p>

<b>13. Vedtagelse</b>	<b>bemærkninger</b>
<p>Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 26. november 2012.</p>	

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør



●●●● Grænse for lokalplanen

— Skellinie

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



**LOKALPLAN 176**

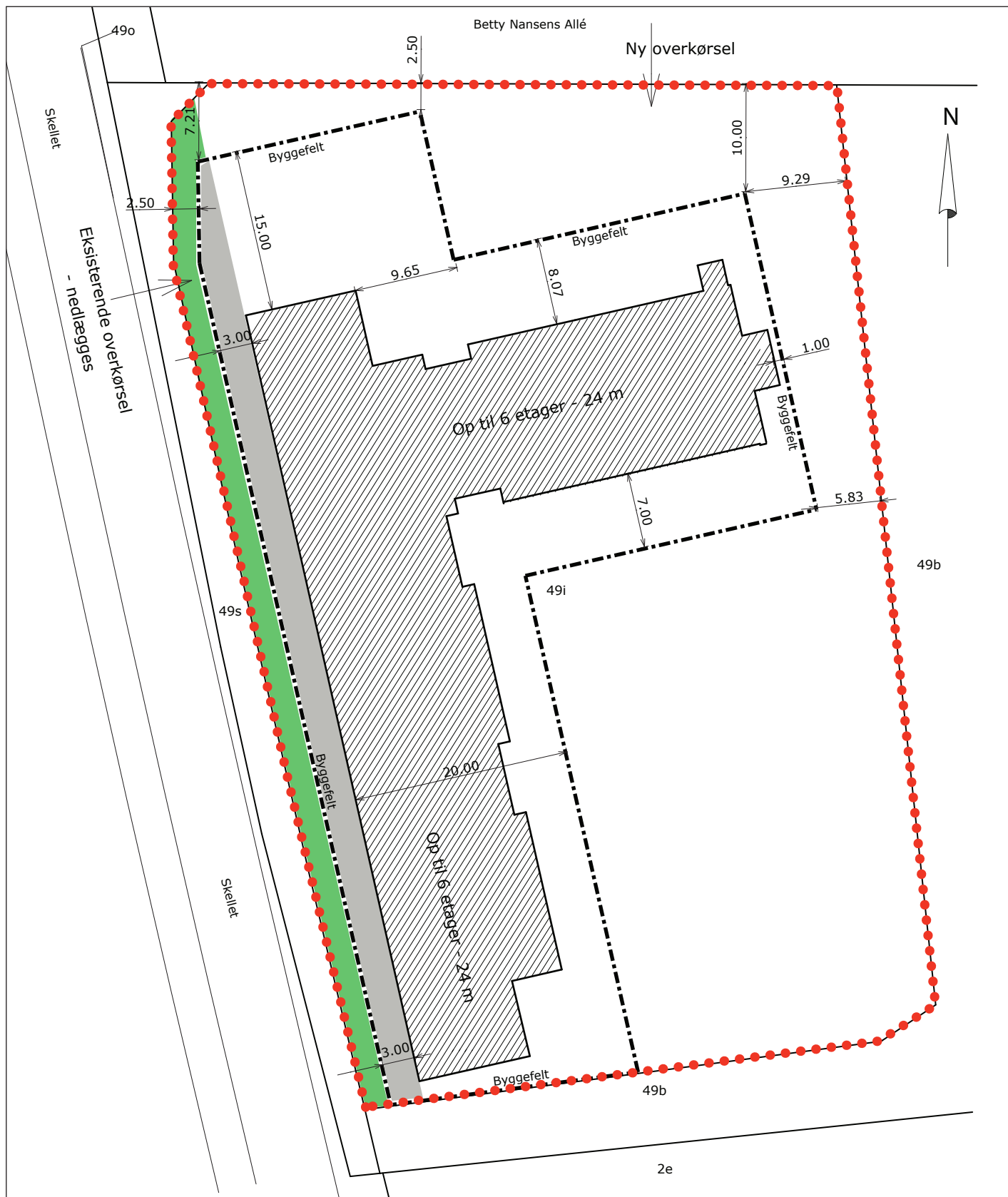
Kortbilag 1 Ca.1:500

By- og Miljøområdet

16.02.2012







- Grænse for lokalplanen
- Udlagt til facadelinie/facadelinier
- Udlagt til grønne forhaver
- · - · - · Byggefelt

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



## LOKALPLAN 176

Kortbilag 2 Ca.1:500

By- og Miljøområdet

16.02.2012





●●●● Grænse for lokalplanen

 Bevaringsværdige træer

 Fritstående træer

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



**LOKALPLAN 176**

By- og Miljøområdet

Kortbilag 3 Ca.1:500

16.02.2012

## Bilag 2 Servitutredeghørelse

Servitutredeghørelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18 vedrørende matr.nr. 49i Frederiksberg.

Nedenstående servitutter bringes til ophør:

<b>Dato-løbenr.-retskreds</b>	<b>Dokumentnavn / tillægstekst</b>
25.11.1963-3797-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
10.02.1964-549-02	Byplan
08.01.1972-195-02	Dok om vold
21.02.1975-1933-02	Dok om parkering mv, Vedr 49I
15.08.1975-8511-02-S0001	Dok om bebyggelse, benyttelse, fjernvarme mv forkøbsret til tilbagekøbsret, forbud mod pantsætning, forbud mod at give tredie-mand påtaleret

Private byggeservitutter 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.









