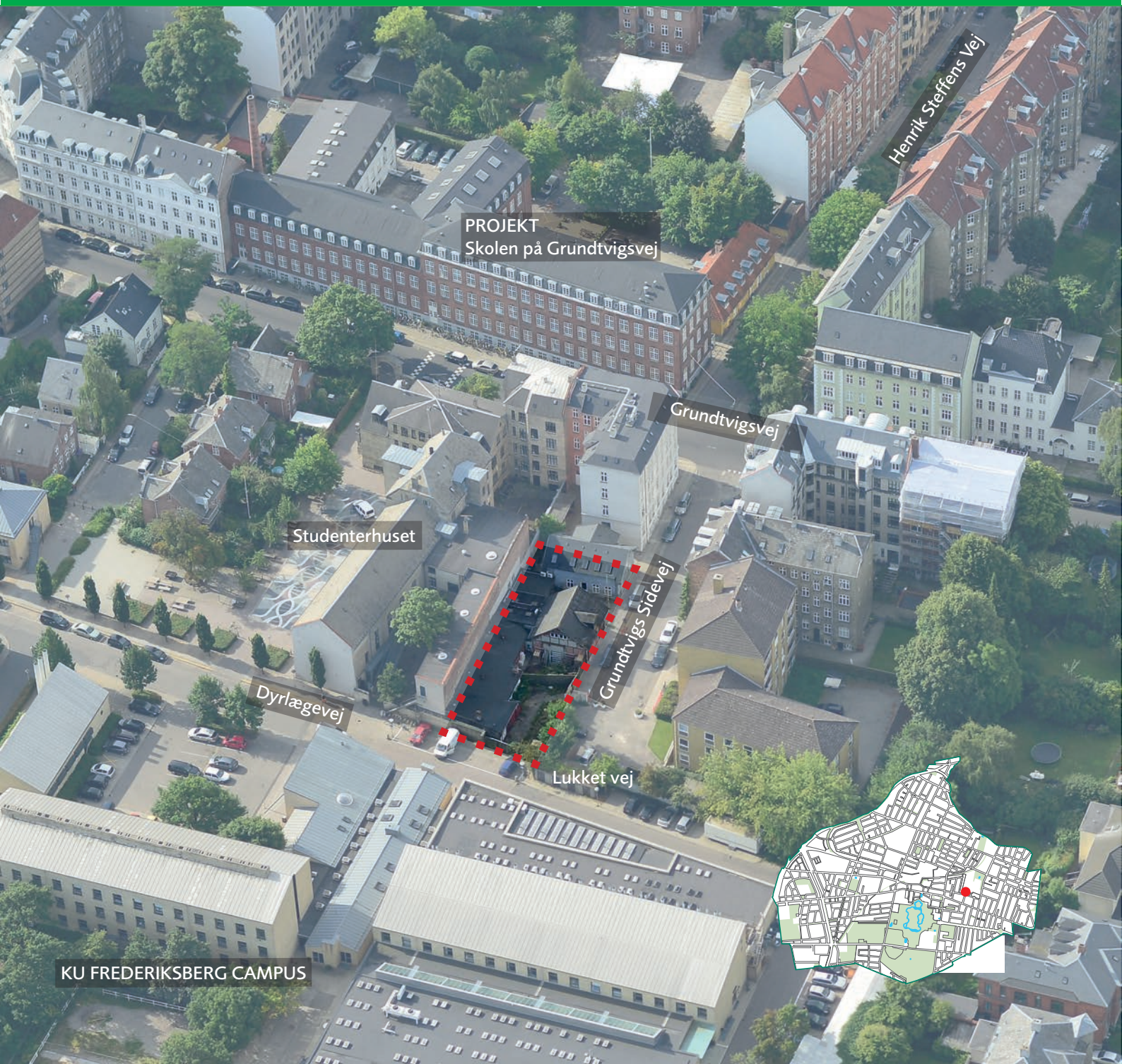




Lokalplan 200

for Studieboliger på Grundtvigs Sidevej 4-8



PROJEKT
Skolen på Grundtvigsvej

Studentarhuset

Dyr lægevej

Lukket vej

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. Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

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

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

Juni 2015

Lokalplan 200 for Studieboliger på Grundtvigs Sidevej 4-8

INDHOLD

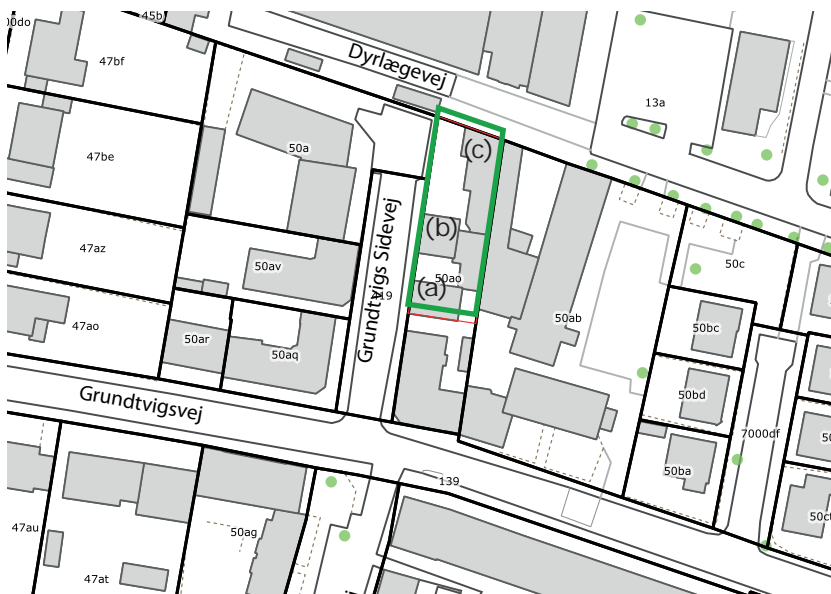
REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Det eksisterende område	5
Baggrunden for lokalplanen	7
Lokalplanens indhold	7
Klima- og Miljøforhold.....	13
Forhold til anden planlægning	17
BESTEMMELSER	21
Lokalplanens formål.....	21
Områdets afgrænsning	21
Områdets anvendelse	22
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	22
Bebyggelsens omfang og placering	24
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
Ubebyggede arealer.....	29
Klima- og miljøforhold.....	32
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	32
Grundejerforening.....	32
Ophævelser af lokalplan og servitutter	32
Forudsætninger for ibrugtagning	32
Retsvirkninger	34
Vedtagelse	34
Kortbilag	37

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 200.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet markeret med grøn og det omgivende kvarter. Bygningerne (a), (b) og (c) er de eksisterende bygninger.

Stedets karakter

Grunden Grundtvigs Sidevej 4-8 ligger midt mellem Gl. Kongevej og KU Frederiksberg Campus i et ældre område af Frederiksberg gamle bydistrikt. Vejen ender blindt og er i dag uden nogen form for adgang til Campus. I nærområdet findes både villakvarterer og klassiske karrebebyggelse. Tættest på grunden er primært etagebyggeri i 4-5 etager opført i forskellige perioder, men alle i tegl, røde, gule eller pudsede facader.

Umiddelbart nord for grunden ligger KU Frederiksberg Campus, der med de mange pavillonbygninger i gul tegl og områdets afgrænsninger opleves som en lille by i byen. Her kan man gå på opdagelse i forskellige haver og parkanlæg og der er en spændende alsidig blanding af gammelt og nyt. Hvor Frederiksberg Campus har et grønt præg, ser man også i det bymæssige nærområde steder, hvor bevoksning klatrer op ad mure, og hvor enkelte bygninger er fuldstændigt begrønnede. Generelt er der mange større træer både langs vejene og i de private haver og gårdanlæg.

Forbindelser

Adgang til området sker udelukkende via Grundtvigsvej, da adgang fra KU Frederiksberg Campus ikke er mulig. Grundtvigs Sidevej er en mindre lokalvej, der går over i Henrik Steffensvej som har direkte forbindelse til Gl. Kongevej, som er en af Fre-

deriksbergs mest betydningsfulde strøggader.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2013 udpegede kulturmiljøområde for 'Det Biovidenskabelige Fakultet' KU Frederiksberg Campus (tidl. Den Kongelige Veterinær og Landbohøjskole). Fakultetet er områdets dominerende element med dets åbne, ekstensive bebyggelsesform. Området er opbygget i forskellige stilarter, karakteristisk ved de gule teglsten. Området indeholder forskellige haver og parkanlæg, og byder på en spændende og alsidig blanding af biologi, bygningsarkitektur og havekunst.

Grundtvigsvej og Bianco Lunos Vej er anlagt i 1850'erne på udstykningerne efter landstedet Christianshvile. Handelsgartner C.C.L. Rathsacks store gartneri blev udstykket fra omkring 1880. Her blev Ceresvej, Rathsacksvej og Christian Winthers Vej anlagt. Centralt i området lå det store mejeri Pasteur. Mejeriet ejede hele området mellem Grundtvigsvej – Henrik Steffens Vej – Gammel Kongevej og Bianco Lunos Allé.

De fleste af bygningerne blev med tiden revet ned, og i 1906 flyttede chokoladefabrikken Globus ind på adressen Grundtvigsvej 9-11 og overtog en af mejeriets tidligere bygninger.

Området repræsenterer et vigtigt kapitel i Frederiksbergs historie som villaby og den blandede bebyggelse i form af etagebyggeri for tiden frem mod århundredskiftet.

Den ny bebyggelse tager hensyn til kulturmiljøet ved at tilpasse sig den karréstruktur, der præger nærområdet og ved at være i en mindre højde mod fakultetet. Derudover anvendes de samme slags materialer og farveholdning.

Bevaringsværdig bebyggelse eller beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdige bygninger eller bevaringsværdig beplantning.

Bebyggelse

På grunden er i dag placeret to mindre bygninger fra henholdsvis 1870 (a), 1896 (b) og nogle sammenbyggede skure (c) - se oversigtskort s. 5. Bygningerne har oprindeligt været brugt som administration og industriproduktion og oplagring. De er begge i en etage med saddeltag og udført i teglsten, det ene hus dog med bindingsværk i gavlen. I dag benyttes bygningerne som kontor og til oplagring. Bygningerne er vurderet og kortlagt i en SAVE-registrering og har opnået en middel til lav bevaringsværdi. Generelt er bygningerne misligholdt, og der er foretaget mange ombygninger. Særligt bygning (b) og (c) er noget i for-



SAVE- analyse skala



Illustrationen viser den eksisterende erhvervsbygning (a) på Grundtvigs Sidevej 4.



Illustrationen viser den eksisterende erhvervsbygning (b) på Grundtvigs Sidevej 6.



Illustrationen viser Grundtvigs Sidevej og dens klassiske karrébygninger i 4-5 etager. Projektgrunden ligger placeret umiddelbart bag den højre etageejendom.



Illustrationen viser bygningen, der støder op til lokalplanområdet. Den huser i dag studentercafe i tilknytning til Studenterhuset.

fald. De ligger klemte i en gade domineret af etageboliger på 4-5 etager.

Skiltning

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 kommunens hjemmeside.

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at kunne opføre bebyggelse til boligformål målrettet studerende.

Lokalplanen fastlægger mål og bestemmelser indenfor lokalplanafgrænsningen.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre studieboliger tæt ved en af kommunens største uddannelsesinstitutioner. Opførelsen af boliger målrettet studerende vil imødekomme den store efterspørgsel og understøtte Kommuneplan 2013s målsætning om Frederiksberg som vidensby.

Lokalplanen muliggør bebyggelse på hele lokalplanområdet, men sikrer samtidig opholdsarealer og parkering og tager hensyn til klimaet.

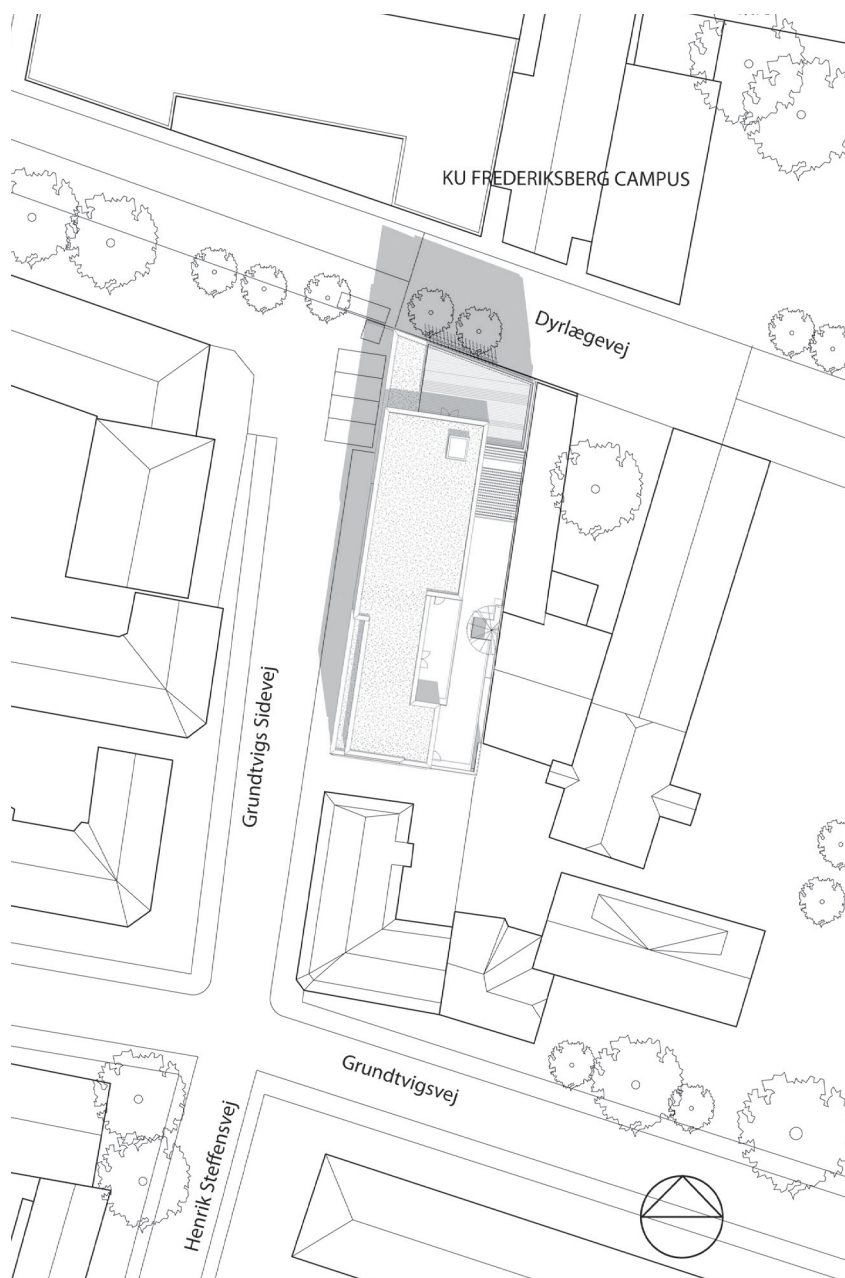
Lokalplanområdet ligger centralt i forhold til uddannelsesinstitutionerne på Frederiksberg og i gåafstand til KU Frederiksberg Campus, tæt på den grønne cykelsti samt Frederiksberg Metro-



Frederiksberg Kommunes skilte og facadepjece "Din Facade".



Illustrationen viser projektet set fra Grundtvigsvej og hvordan det indpasses i gadebilledet med fremrykninger, højder og skift i stueetagen samt tilbagerykning af øverste etage på den smalle del af gaden.



Situationsplan af lokalplanområdet med det nye byggeri indtegnet. Nord for området ligger KU Frederiksberg Campus' arealer.



Opstalt af det foreslåede studiebyggeri mod Grundtvigs Sidevej. Mod venstre hvor bebyggelsen er 4 etager, ligger KU Frederiksberg Campus og mod højre ligger det eksisterende etagebygger, der støder op til Grundtvigsvej.

station. Lokalplanområdet grænser desuden op til det stationsnære kerneområde KU Frederiksberg Campus.

Projektets udformning

Bygningens hovedgreb er at binde Grundtvigs Sidevej og studieboligerne sammen med Campusområdet, med det grønne som et tilbagevendende tema i projektet. Grundens lange, smalle grundplan og nabobebyggelsens gavlmur har dermed været med til at skabe ideen om en særlig "Vertikal Have". Det høje, lange og slanke gårdrum udformes som en vertikal have, der kan blive det særlige tilskud til de skønne haver og parkanlæg på KU Frederiksberg Campus.

Arkitektur

Bygningen placeres således, at den indpasses og afslutter Grundtvigs Sidevej på en arkitektonisk harmonisk måde. Hjørnet tilpasses Grundtvigs Sidevej / Dyrslægevej ved at være i en mindre højde, der både lægger op til Campus mindre bygningshøjder og spiller op til den modsatliggende bygning på Grundtvigs Sidevej.

For at imødekomme den typiske struktur i området, hvor forskellige bygninger står skulder ved skulder i gadebilledet, er bygningens volumen opdelt i tre størrelser. Disse forskydes i forhold til hinanden og varierer i tyngde og højde i 4 - 5 etager. Derudover tilbagerykkes øverste etage hvor Grundtvigs Sidevej er smallest. Tyngden af bygningen varieres ved forskellig dybde af vinduesfalsene og ved at bygningen møder byrummet på forskellig måde.

Da teglsten er det dominerende byggemateriale i området, vælges studieboligerne, at skulle opføres med samme materiale. For at understøtte slægtskabet til KU Frederiksberg Campus arbejdes der med gule nuancer af teglsten.

Opholdsarealer

Alle boligenheder vender mod vejen, og alle fælles opholdsarealer vender mod det indre gårdrum. Gårdrummet vil fremstå



Referencen viser et eksempel på hvordan den 'vertikale have' kan udformes med en interessant og varieret beplantning af gårdrummet. Foto: Inthralld. Arkitekt: Gonzalez Moix,



Referencen viser et eksempel på et grønt tag. Alle tage der ikke er til ophold begrønnes.



Opstalt af det foreslåede studiebyggeri mod Dyrslægevej på KU Frederiksberg Campus. Mod venstre støder bebyggelsen op til Studenterhuset. Ved porten placeres cykelparkering og handicapparkering. Grundtvigs Sidevej er vil fortsat være lukket for gennemkørsel.

grønt og frodigt med klatreplanter, og der gøres plads til at mindst et træ kan vokse fra terrænniveau op gennem dækket til det hævede gårdrum.

Fællesaltanerne vender mod gårdrummet, og derved skabes en visuel sammenhæng, der sammen med gårdrummet bidrager til at samle fællesskabet og giver livskvalitet til beboerne.

Der etableres også en fælles tagterrasse med rigtig gode solforhold og udsigt over Campus' arealer. Tagetagen er tilbagetrukket fra Grundtvigs Sidevej og etableres med støjværn for at minimere generne ved aktivitet på tagterrassen for de omkringboende.

Der er i lokalplanen lagt stor vægt på fællesskabet hvilket afspejles i at opholdsarealer er tilgængelige for alle og at altaner, gårdrum og tagterrasse alle er visuelt forbundne. Ud fra den tætte placering til KU Frederiksberg Campus' grønne rekreative fællesarealer, er det vurderet at studieboligerne har tilstrækkeligt med gode opholdsmuligheder.

Det grønne træk

For at understrege det grønne træk føres et begrønnet espalier på flere niveauer rundt om bygningen. Det grønne espalier følger bygningen hele vejen rundt i stueetagen. Fra parkeringsarealet bliver espalieret omdannet til værn for tagterrassen på 1. sal. Bagerst i parkeringsarealet er dækket fritskåret, så planterne kan vokse op og lyset kan komme ned. Langs nabobygningen er espaliet i fuld højde og bredde. På forpladsen udenfor lokalplanen er intentionen at placere to træer, som viderefører det grønne til passagen mellem Dyrslægevej og Grundtvigs Sidevej, hvor et mindre tæt espalier leder vejen videre mod parkeringsarealet igen. Hermed vil man opleve det grønne træk ved alle indgange, gangarealer og fællesområder. Derudover etableres der grønne tage.

Ved det frit skårede dæk i gårdrummet sørges for plads til mindst et træ som plantes i terræn. Træet skal have en vis størrelse for at nå op igennem dækket og der stilles derfor krav om



Eksempel på type af træ, der kan benyttes i gårdrummet. Her et Prunus Umineko - (Kirsebær)



Arter af klatreplanter, der kan benyttes til at begrønne den 'vertikale have'. Her clematis og efeu.



Eksempel på begrønnet væg med klatreplanter. foto: living walls



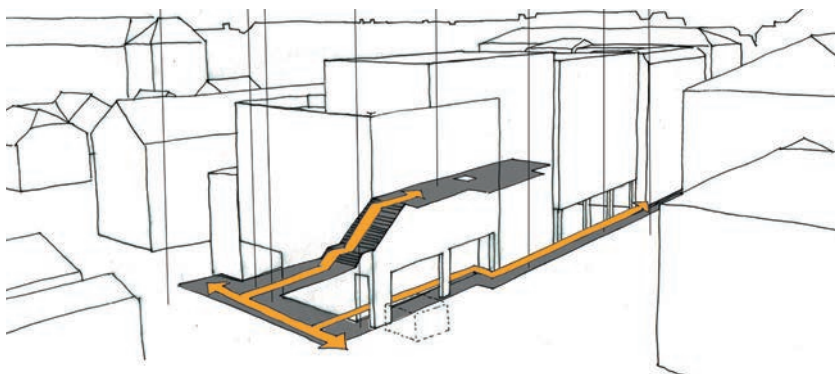
Espalier der skal begrønne stueetagen mod Grundtvigsvej og gårdrummet.

ill. Noto Ark.

stammens tykkelse. Derudover skal træet være robust og være pyramideformet eller søjleformet for at kunne vokse symmetrisk op ad den eksisterende væg. Træet vil få en dominerende karakter i gårdrummet og der lægges derfor vægt på at det er et karakterfuldt og blomstrende træ, der skifter udtryk henover året. Prunus Umineko, der er et søjleformet kirsebærtræ, har eksempelvis denne karakter.

Forbindelser

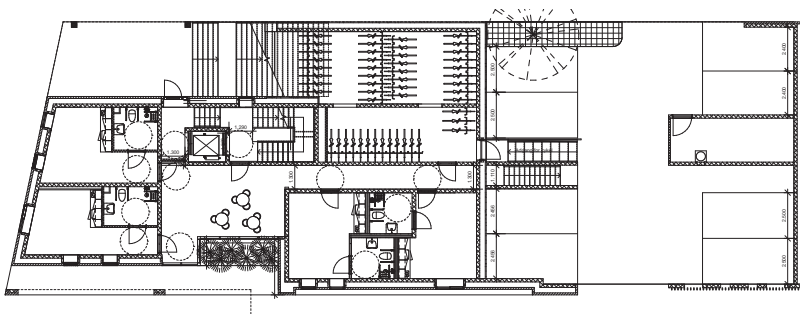
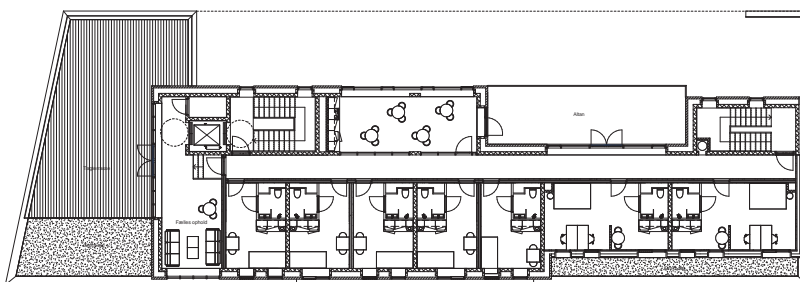
Grundtvigs Sidevej er en blind vej, men med projektet skabes der en ny offentlig tilgængelig fodgængerpassage, der forbinder videre til campusområdet. Studieboligerne har indgang fra Campus via Dyrslægevej og fra bysiden via Grundtvigs Sidevej.



Illustrationen viser at der med lokalplanen sikres en ny adgang til KU Frederiksberg Campus gennem en kollonade. Der er direkte adgang til bebyggelsens havede gårdrum fra Campus siden. ill. Noto Ark.

Boliger

Der kan etableres ca. 52 boliger, hvor de fleste er single-enheder og enkelte dobbelt-enheder. Der vil være fire handicapboliger som placeres i stuetagen. En typisk boligenhed er 16,2 m² netto med eget toilet, bad og et lille køkken.



Principiel indretning af studieboligerne og fællesfunktioner som opholdsarealer, gårdrum, tagterrasse, fælleskøkken, cykel- og bilparkering. Øverste tegning er 5. sal mens nederste tegning er stueetagen. ill. Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

Trafik og Parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes primært fra Grundtvigs Sidevej, da vejadgang ikke må gå over andens grund. Adgangen fra Dyr-lægevej er forbeholdt fodgængere og cyklister.

Det vurderes at projektet ikke vil have nævneværdig indflydelse på de eksisterende trafikale forhold i området pga. projektets størrelse og anvendelsen som studieboliger. Det forventes, at beboerne primært vil benytte sig af cykel til og fra studiet.

Der etableres op til 8 parkeringspladser eller det der svarer til 1 P-plads pr. 230 m² byggeri heraf en P-plads til kassevogn for handicappede som placeres langs Dyr-lægevej som en aftale ml. KU Campus og grundejer. Lokalplanområdet grænser op til det stationsnære kerneområde KU Frederiksberg Campus med gode muligheder for offentlig transport med metro og bus. Det er derfor vurderet at antallet af P-pladser vil dække studieboliger-nes behov. P-pladserne integreres i bygningen således, at de ikke optager opholdsarealer eller areal på vej. På grund af den meget smalle grund, der ikke er egnet til parkering i kælder, på tag eller i P-hus, etableres der parkering i stueetagen. Dog med det hensyn, at der gøres særlige tiltag, der forskønner og be-grønner den del af facaden mod Grundtvigs Sidevej hvor der op-træder parkering.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestem-melser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En even-tuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

Der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig delvist i kælder og i stueetagen som en integreret del af bygningen. Cykelparke-ring i stueetagen indrettes så der er direkte adgang til vej, hvil-ket gør det meget attraktivt at benytte cykelparkeringen. Cykler til længere tids opbevaring placeres i cykelkælder. Der placeres yderligere cykelparkering mod Dyr-lægevej ved indgangen til studieboligerne.

Bebyggelsens skyggevirkning

Der er udarbejdet skyggediagrammer på forskellige tidspunkter for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammer er udarbej-det for jævndøgn, sommerson- og vintersolhverv kl. 9, 12 og 15 jf. side 14 og 15.

Skyggediagrammerne viser, at der er meget få skyggegener for de omkringliggende bebyggelser.

Der er ingen skyggegener for bebyggelsen umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Der er mindre skyggedannelse på boligeetagebyggeriet vest for lokalplanområdet i de tidlige morgentimer omkring jævndøgn. Bebyggelsen rykker etagen tilbage på gaden smalleste sted for at friholde mere himmels.

Der er ingen væsentlige skyggegener på KU Frederiksberg Ca-

mus' bebyggelse, by- eller gårdrum.

I forhold til de interne opholdsrum er der gode solforhold i den hævede gård om sommeren midt på dagen. Når der er skygge i gården kan man rykke til den fælles tagetage, der ligger skyggefri det meste af dagen og hele aftenen.

Det vurderes samlet, at den nye bebyggelse giver meget få skyggegener for den omkringliggende bebyggelse. Der kompenseres for de tidspunkter hvor der er skygge i gårdrum og på altaner, ved der etableres forskellige fælles opholdsmuligheder, der kan bruges afhængig af hvor solen er på himlen.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

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

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

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.

Lokal håndtering af regnvand

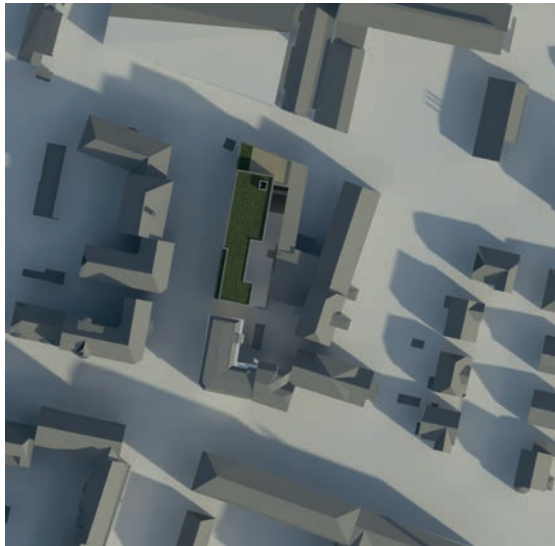
For at undgå overbelastning af kloaksystemet på Frederiksberg er der fastsat nogle generelle retningslinjer for, hvor store befæstede arealer, der må afvande direkte til det offentlige afløbssystem. I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet udpeget som boligområde med etageboliger, hvilket ifølge Spildevandsplan 2011-2022 betyder, at områder kun må aflede 40 % af regnvandet – svarende til en afløbskoefficient på 0,4.

Da det fulde område af lokalplanområdet bebygges stilles der, i overensstemmelse med Spildevandsplan 2011-2022, særlige krav til afledningen. Der etableres forsinkelsesbassin, som tilbageholder regnvandet under større regnskyl og dermed minimerer belastningen af kloaksystemet.

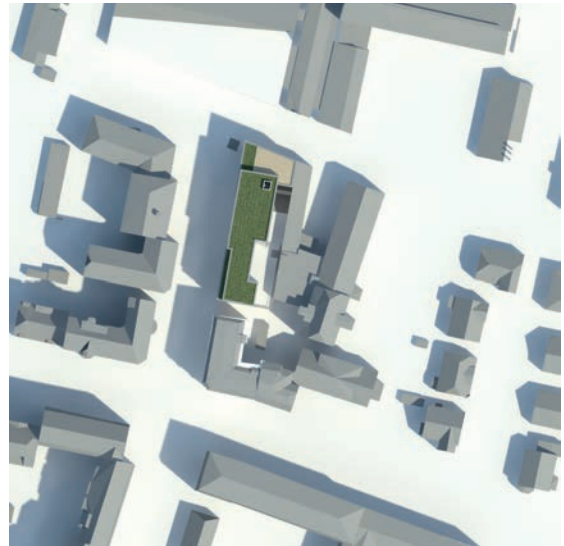
Lokalplanen sikrer, at der etableres beplantning på tagfladen f. eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller mos. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang. Derudover etableres forsinkelsesbassin som tilbageholder regnvandet under store regnskyl og dermed minimerer belastningen på afløbssystemet.

Støj

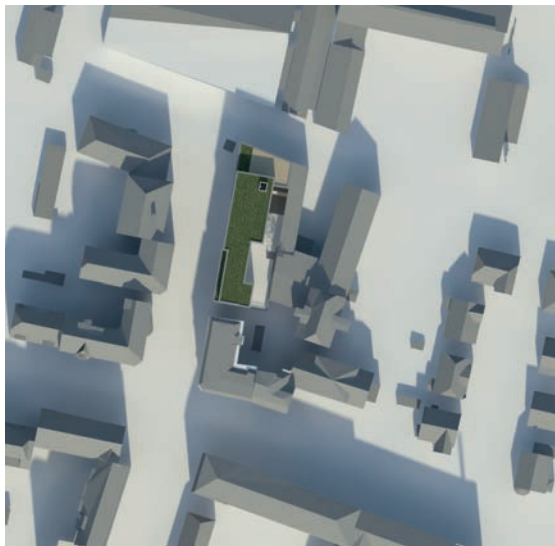
Lokalplanområdet er ikke belastet af et støjniveau fra trafik eller virksomhedsstøj.



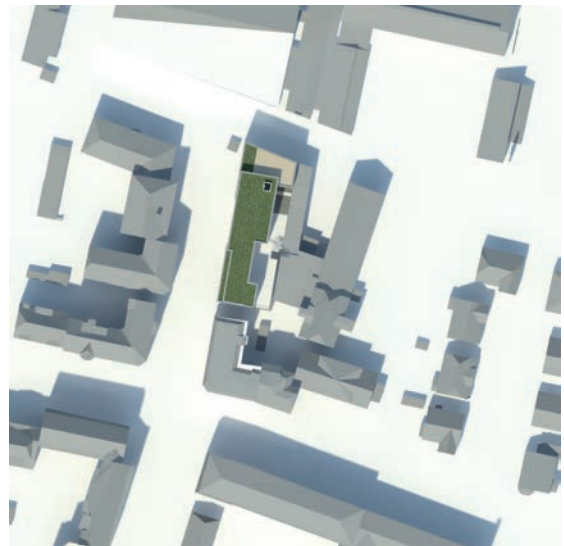
Skyggediagram d. 21.03 kl. 09.00



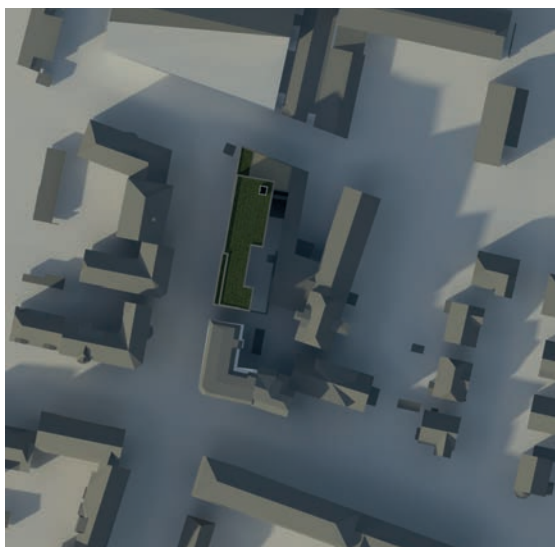
Skyggediagram d. 21.06 kl. 09.00



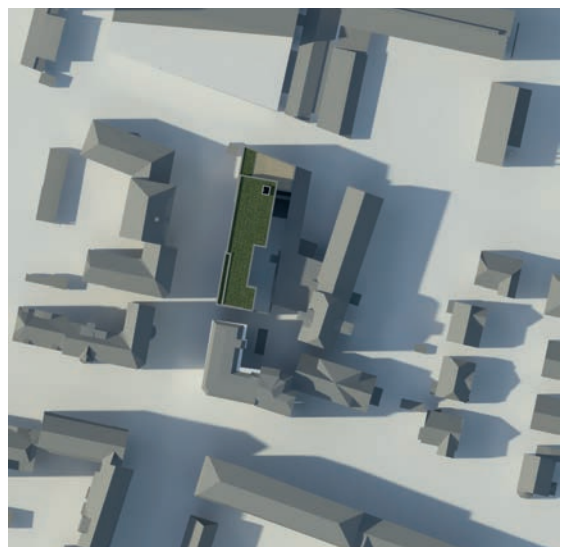
Skyggediagram d. 21.03 kl. 12.00



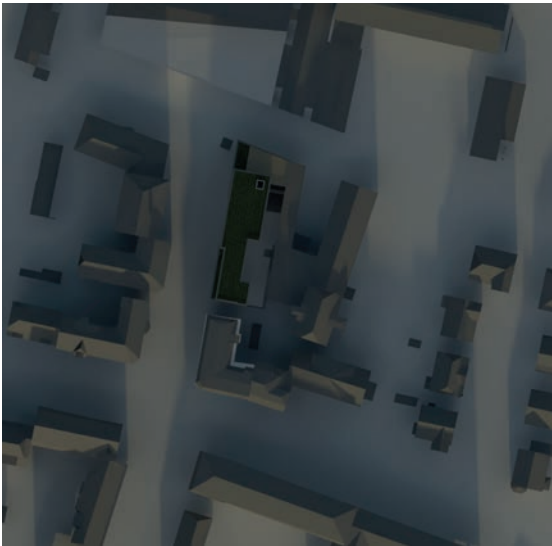
Skyggediagram d. 21.06 kl. 12.00



Skyggediagram d. 21.03 kl. 16.00



Skyggediagram d. 21.06 kl. 16.00



Skyggediagram d. 21.12 kl. 12.00

Grundet antagelser om studerendes til tider støjende adfærd tilbagebages tagterrassen fra Grundtvigs Sidevej og der etableres støjværn. Der er allerede et problem med støj fra studentercafeen når der er fest. En støjredegørelse viser at bebyggelsen vil skærme for den eksisterende støj fra cafeen og at en tilbage-trækning af tagterrassen mod Grundtvigs Sidevej er et effektivt middel til at dæmpe støjniveauet. Redegørelsen viser at ved det værste støjscenarie, når både der er aktivitet på tagterrassen og på studentercafeen samtidig, vil støjniveauet ikke blive højere end i dag. Det vil også sige at når der er aktivitet på kun en af stederne vil støjniveauet være lavere end det opleves for beboerne på Grundtvigs Sidevej i dag.

Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (da der er formodning om jordforurening). Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til jordforureningslovens §8.

På baggrund af en historisk gennemgang vurderes der at være følgende potentielle kilder på ejendommen:

- Værkstedsaktiviteter i forbindelse med snedkerværksted, maling og lak
- Spild fra parkerede biler
- Ikke registrerede aktiviteter på ejendommen

Herudover er der risiko for, at de terrænnære jordlag på ejendommen kan være diffust belastet med tungmetaller og/eller PAH'er som følge af nedfald fra industrier og trafik.

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Da området formodes at være forurenet vil der være krav til beskyttelsen af jord- og grundvand, hvis det skulle vise sig relevant.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på ca. 11-12 meter. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk

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 "Vej-



Illustrationen viser bebyggelsesprocenten for området for hver matrikel. Lokalplanområdet illustreres med det foreslåede projekts tæthed. Der er en variation i tætheden i området, men generelt har nabobebyggelserne en høj udnyttelsesgrad. Med den foreslåede bebyggelsesprocent på 285 vil byggeriet ikke adskille sig væsentligt fra de omkringliggende karréers struktur og bebyggelsesprocent.

ledning 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 regulativ 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.

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 omgivel-

serne (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 6.B.3, som udlægger området til boligområde med etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt etageantal på 6.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocenten og i forhold til etablering af parkering i stueetagen ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan et kommuneplantillæg, som udlægger et nyt rammeområde, der fastlægger samme anvendelse som før, men med en bebyggelsesprocent på maksimalt 285 og med mulighed for at etablere parkering i stueetagen. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Servitutter

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

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

Byggeslovgivningen

En lokalplan skal administreres efter de beregningsregler, der er gældende på det tidspunkt, hvor lokalplanen er vedtaget.

Museumsloven

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

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

Jordforureningsloven

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

LOKALPLAN 200 for Studieboliger på Grundtvigs Sidevej 4-8

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 boligformål.
- at muliggøre opførelse af boligbyggelse til helårsbeboelse for fuldtidsstuderende på erhvervskompetencegivende uddannelse.
- at skabe attraktive opholdsarealer for beboerne via ophold på fællestagterrasse, fælles altaner og et grønt indre gårdmiljø.
- 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 offentlig tilgængelig forbindelse for fodgængere fra Grundtvigsvej til Dyrslægevej gennem lokalplanområdet.
- at der med beplantning tilføres Grundtvigs Sidevej et grønere præg.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matrikelnummer: 50ao af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 12.04.2014 udstykkes og opdeles fra disse.

Ungdomsboliger

3.1

Området må kun anvendes til studiesboliger 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.

3.2

Ejendommens ejer fører tilsyn med, at ejendommen anvendes til ungdomsboliger i overensstemmelse med 3.1 Tilsyn føres ved, at beboerne mindst én gang årligt afleverer en erklæring om studieaktivitet, der er bekræftet af uddannelsesinstitutionen.

3.3

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

Kældre

3.4

Kældre må kun bruges til fælles formål som lager, depotrum, cykelparkering, teknikrum og lignende.

Ubebyggede arealer

3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal for beboerne og til parkerings- og adgangsareal for disse og besøgende, samt offentligt tilgængelige stier.

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Grundtvigs Sidevej.

Stier

4.3

Der skal anlægges en offentligt tilgængelig sti i form af en passage for gående. Forbindelsen strækker sig mellem Grundtvigs Sidevej og Dyrslægevej i princippet som vist på kortbilag 2.

4.4

Stien skal anlægges i en bredde af minimum 1.3 m og en frihøjde ikke mindre end 3.2 m.

4.5

Der skal være adgang for gående fra Dyrslægevej til bebyggelsen som markeret på kortbilag 2.

Parkeringspladser

4.6

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 230 m² etagebyggeri til ungdomsboliger.

4.7

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

4.8

Bilparkering skal etableres i konstruktion, som en integreret del af bygningens stueetage. Handicapparkering kan undtages af denne bestemmelse.

4.2

P-areal til biler skal etableres i princippet indenfor parkeringszonen som markeret på kortbilag 2

Handicap-parkeringspladser

4.9

Der skal etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads til en kassebil. Handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

Handicap-parkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang hvoraf 1.5 m er friholdelse til lad.

Cykelparkeringspladser

4.10

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. ungdomsbolig.

4.11

Cykelparkering skal etableres i konstruktion, som del af stueetagen og kælder jf. §3.4

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
1-9	1	0	1

Rummelighed

5.1

Det samlede etageareal må højst udgøre 1950 m² etageareal.

Højder

5.2

Bebyggelsen må opføres i maks. 5 etager svarende til en maks. højde på 17.0 m over terræn og tagterrasse.

Bebyggelsen må dog kun etableres i højst 4 etager og tagterrasse mod Dyrslægevej svarende til en maks. højde på 14.5 m som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen må opføres i maks. 1. etage og tagterrasse mod det tilstødende byggeri øst for lokalplanområdet som vist på kortbilag 3.

5.3

Der fastlægges et højdegrænseplan for gårdrummet på 1.0 x afstanden til bebyggelse. Højdegrænseplanet skal overholdes til mindst en side som i princippet vist på fig. 1

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

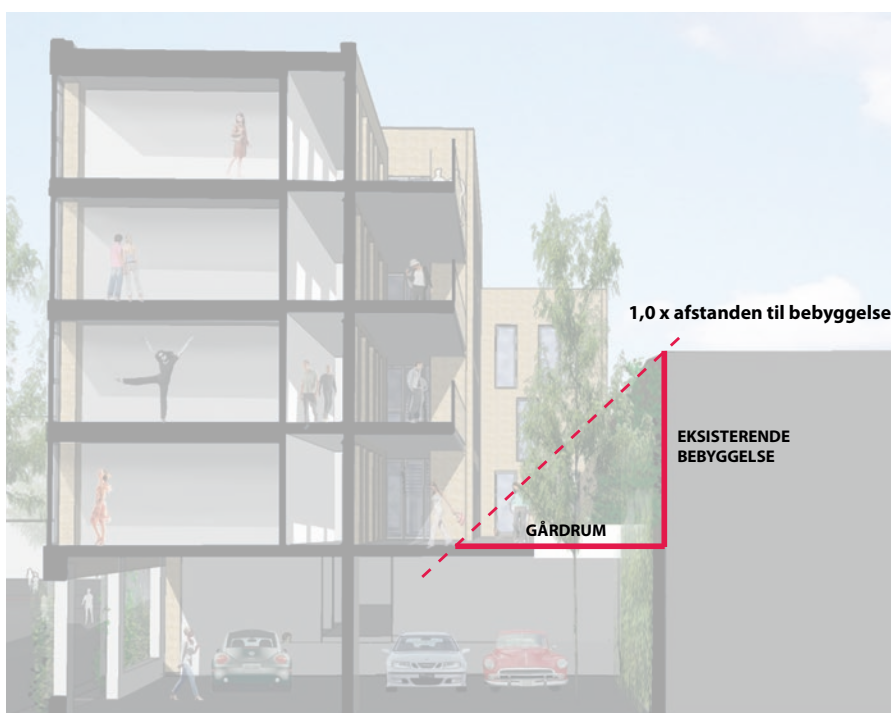


Fig. 1 Højdegrænseplan for gårdrummet, der skal sikre at der kommer nok himmel- og sollys ned i gårdrummet.

Stueetagens placering i forhold til terræn

5.4

Boliger i stueetagen skal have en gulvkote på minimum 1.0 m over det omgivende terræn langs veje.

Hensigten med bestemmelsen er blandt andet at beskytte boliger mod direkte indblik ved at de er hævet over terræn. Samtidig skal man hellere ikke opleve at træde ind i en 'privatsfære' når man færdes langs boligerne.

Lejlighedsstørrelser

5.5

Ungdomsboligerne skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet.

Altaner

5.6

Altaner skal placeres mod øst væk fra Grundtvigs Sidevej.

Skure og overdækninger mv.

5.7

Skure, udhuse, tekniske installationer mv. skal være integreret i bebyggelsen som en samlet arkitektonisk løsning.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Ny bebyggelse

6.1

Bebyggelsen skal fremstå med en høj arkitektonisk kvalitet i en nutidig form, og skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå som en helstøbt og karakterfuld bebyggelse, der tilpasser sig det omgivende område.

Bygningens form og facader

6.2

Bygningen skal fremstå med fladt tag.

6.3

Bygningens facadedisponering skal ske i overensstemmelse med principperne vist på fig. 2.

6.4

Fritstående gavl mod Dyrslægevej skal have facadekarakter og udformes således, at bebyggelsen opfattes som en helhed, med eksempelvis vindueshuller efter samme princip som på hovedfacade jf. § 6.3

6.5

Der skal etableres portgennemgang mod Dyrslægevej som markeret på kortbilag 2, med en frihøjde på min. 3.0 m og en bredde på min. 4.0 m. Der skal være uhindret passage gennem porten.



Fig. 2 princip for facadedisponering på hovedfacaden mod Grundtvigs Sidevej.
 ill. Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

Facade- og byggelinjer

6.6

Bebyggelsen skal mod Grundtvigs Sidevej i en strækning på min. 9 m, trækkes min. 30 cm tilbage fra facadelinjen, som i princippet vist på fig. 3

Øverste etage skal i en strækning på minimum 13 m trækkes min. 1.5m tilbage fra facadelinjen som i princippet vist på fig.3

6.7

Teknikrum og installationer på tag, må ikke etableres i facade-linjen.

Tagmaterialer og farver

6.8

Tage skal, hvor der ikke er opholdsarealer, udføres som grønne beplantede tage med sedum, græsser eller andre grønne planter.

6.9

Der skal etableres tagterrasse og/eller hævet gårdrum til ophold ovenpå stueetagen og 4. etage som i princippet vist på figur 7.

6.10

Der kan etableres solfangere/solceller på taget, såfremt de tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Facadematerialer og farver

6.11

Facader skal udføres i blødstrøgne tegl, som blank mur i en blanding af gul og sandfarvede nuancer.

Stueetagen

6.12

Stueetagen skal, hvor der ikke er boliger i facadelinjen, have en åben karakter og begrønnes via espalier som i princippet vist på fig. 4

Formålet med krav om indrykning er en visuel nedskalering af bebyggelsen og arkitektonisk at illudere det for området så typiske Frederiksbergske byhus.

Tilbagetrækning af øverste etage sker på gadens smalleste sted.

Dette for at opnå farvespil og en høj grad af stoflighed.

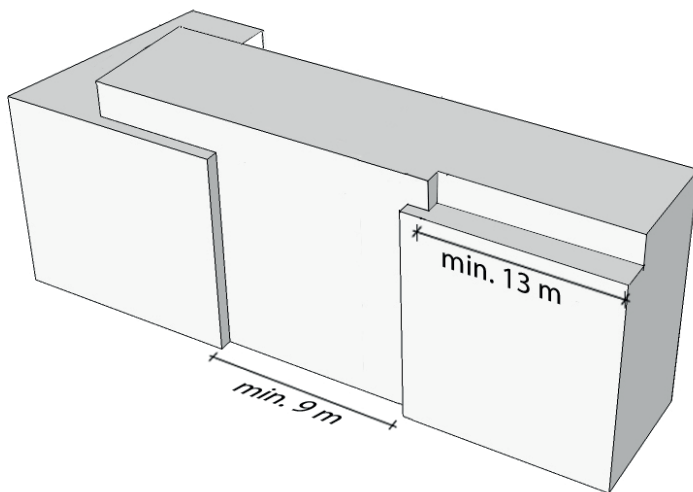


Fig. 3 princip for indrykninger af facaden mod Grundtvigs Sidevej

6.13

Begrønnet espalier skal etableres på sydfacaden i stueetagen og på gårdrummets eksisterende mur som i princippet vist på fig. 4 og på kortbilag 4.

6.14

Stueetagen skal udføres som kolonnade med søjler eller åbne murpartier, således at det tydeliggøres, hvor der er passage-mulighed fra Grundtvigsvej til Dyrlægevej via Grundtvigs Sidevej jf. §4.3

6.15

I op til 1.8 m's højde fra terræn skal vinduer være udført i translucent glas.

Dette for at hindre direkte indblik til boliger i stueetagerne.

6.16

Facadebelysning og lignende må ikke ved blænding eller reflekser være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter eller bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Langs og i passagen skal der etableres nedadrettet belysning.

Vinduer og døre

6.17

Vindues- og dørpartier mv. skal udføres med en spinkel detaljering som slanke rammer og sprosser og i ædeltræ eller metal i grå eller metalfarvet nuancer og som harmonerer med bygningens facader i øvrigt.

6.18

Vinduesglas skal være klart glas og må ikke udføres med toning, farve eller spejlvirkning.

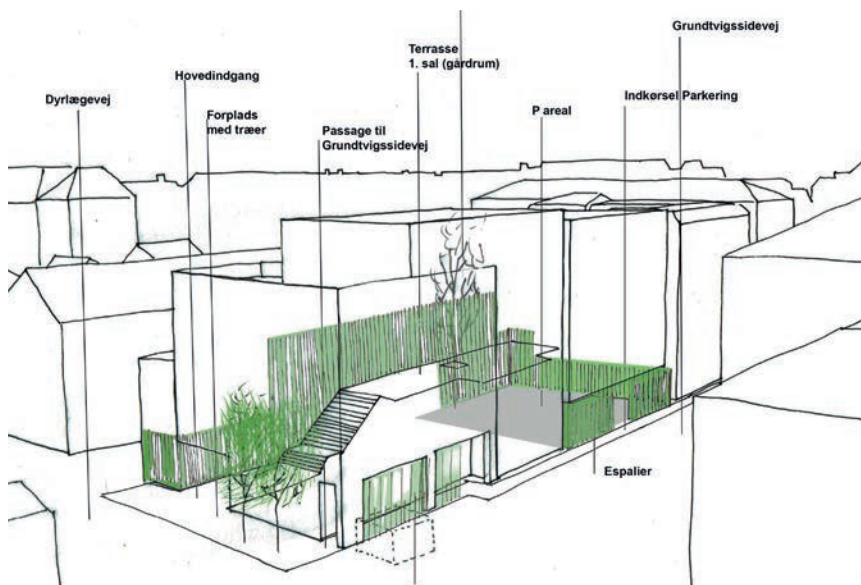


Fig. 4 princip for beplantning af facade og gårdrum - Beplantning følger bygningen langs stueetagen mod Grundtvigs Sidevej og sydfacaden og fortsætter som grøn væg i gårdrummet. Et træ etableres gennem hævede dæk i gårdrummet.
ill. Noto Ark.

Vinduesfelse

6.19

Vinduesfelse må generelt have indrykning på maks. 6 cm. dog skal der etableres vindues- og dørfelse på 30 cm, på bygnings facade mod Grundtvigsvej, fra sydgavlen og frem mod tilbagerykningen i facadelinjen jf. fig. 3 og §6.6.

Tekniske installationer

6.20

Tekniske installationer skal udformes således, at de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur og i en afklaret form i fx. strækmetal eller lign. Tekniske installationer er undtaget højdebestemmelser jf. §5.2

6.21

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i metal som zink eller lign.

Altaner

6.22

Altaner skal være indeliggende og have en dybde på min. 2 m og bredde på min. 11 m.

Altanerne er en del af det fælles opholdsareal.

Værn

6.23

Der skal etableres støjværn på tagterrasse mod Grundtvigs Sidevej. Værnet skal fremstå i tegl eller glas.

Altanværn, rækværk m.v. skal fremstå åbent og udføres i en spinkel detaljering med glas, metal eller træ, der harmonerer med bygningens facader i øvrigt.



Fig. 5 viser effekten af forskellige vinduesfåse. ill. Noto Ark.

Skilte og reklamer

6.24

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

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling.

Skiltning må desuden placeres som udhængsskilte vinkelret på facaden.

6.25

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

Antenner

6.26

Studieboligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantennener må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider. Placering og udformning skal ske så diskret som muligt og i øvrigt under hensyntagen til bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

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

Vejledningen findes på kommunens hjemmeside.

7. Ubebyggede arealer

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til min. 20 pct. af etagearealet.

bemærkninger

Opholdsarealer tænkes suppleret med de offentligt tilgængelige grønne områder på KU Frederiksberg Campus.

Fælles opholdsarealer

7.2

Der skal etableres fælles opholdsarealer på altaner, tagterrasse 04 og i hævet gårdrum som vist på figur 7.

Tagterrasse skal tilbagetrækkes minimum 3.5m fra facadelinjen mod Grundtvigs Sidevej

Beplantning

7.3

Ved etablering af et hævet gårdrum skal der etableres mindst et større træ i stueetagen hvor kronen kan nå op igennem gårdrummets dæk. Friskæring i gårdrummets dæk til træet skal være min. 4 m².

7.4

Træer skal have en stammeomkreds på min. 20-25 cm.

I forhold til træets vækstbetingelser bør der minimum være 15 m² rodvenlig befæstelse, herunder minimum 2,5 m² åbent muldbed omkring stammen.

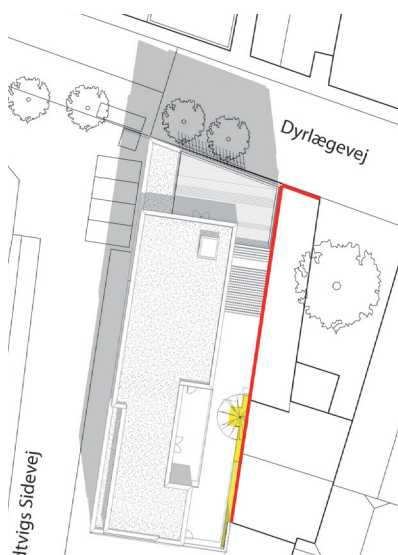


Fig. 6 Princip for gennemskæring af dækket i det hævede gårdrum (markeret med gul) langs den eksisterende mur (markeret med rød). Gennemskæringen skal give lys i P-rum og sikre gode vækstbetingelser for træer og planter i gårdrummet.

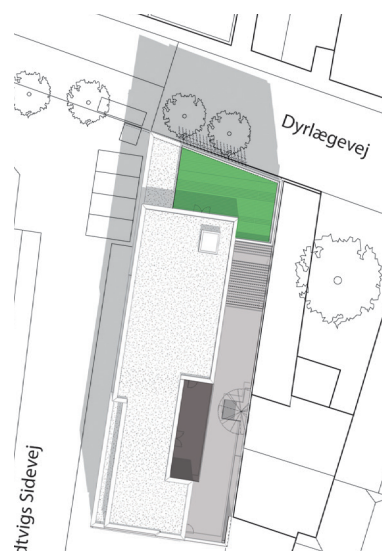


Fig. 7 Principiel fordeling af opholdsarealer på forskellige etager.
ill. Noto Ark.

Hævet gårdrum 01
Tagterrasse 04
Altaner 01-04

7.5

Der skal etableres beplantning langs og på den eksisterende mur øst for lokalplanområdet.

Beplantning skal have adgang til jord i terræn ved at friholde 1. sals dæk fra den eksisterende mur i en afstand af ikke mindre end 60 cm og mindst en tredjedel af hele den eksisterende murs udstrækning i princippet som vist som gul markering på fig. 6

Belægninger

7.6

Belægningen i fodgængerpassagen skal have en bymæssig karakter i hårde stenmaterialer som fortovssten, brosten, chaussesten eller lignende, se fig. 8.

7.7

Belægninger i port, hovedtrappe og gårdrum skal være i beton eller lign. med en bearbejdet overflade, der sikrer et karakterfuldt udtryk af høj arkitektonisk kvalitet, se fig. 8.

Affaldshåndtering

7.8

Inventar til affaldshåndtering skal placeres som en integreret del af bebyggelsen.

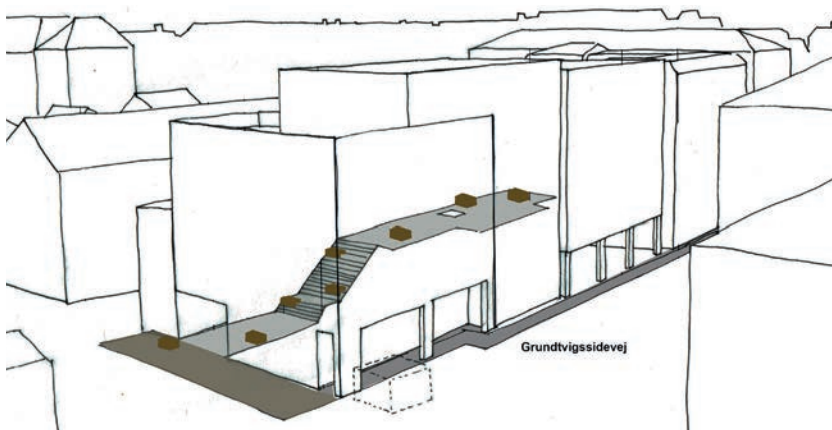


Fig. 8 princip for belægning - Passagen, markeret med mørkegrå signatur, er et offentligt tilgængeligt rum og knytter sig til byens gulv og fortov. Belægningen skal derfor fremstå i bymæssige materialer som fortorvsfliser eller chaussesten. Gårdrum, trappe og portgennemgang, markeret med den lysegrå signatur, har en privat karakter og skal derfor fremstå med mere bearbejdede materialer. ill. Noto Ark.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Befæstelsesgrad

8.2

Der skal etableres forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i Spildevandsplanen.

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Grundejerforening

bemærkninger

Der kan ikke stilles krav om grundejerforening

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Private servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen

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

12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Kollektiv varmforsyning

12.1

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

Støj

12.2

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

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

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

Stier

12.3

Der skal være etableret passagemulighed i henhold til § 4.3.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldsrum i henhold til § 7.8.

Parkering

12.5

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.6 og § 4.9.

Afskærmningsforanstaltninger

12.6

Der skal være etableret afskærmningsforanstaltninger som beplantning i henhold til §§ 7.3 til 7.5 og 6.12 til 6.13

13. Retsvirkninger

bemærkninger

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

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

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

14. Vedtagelse

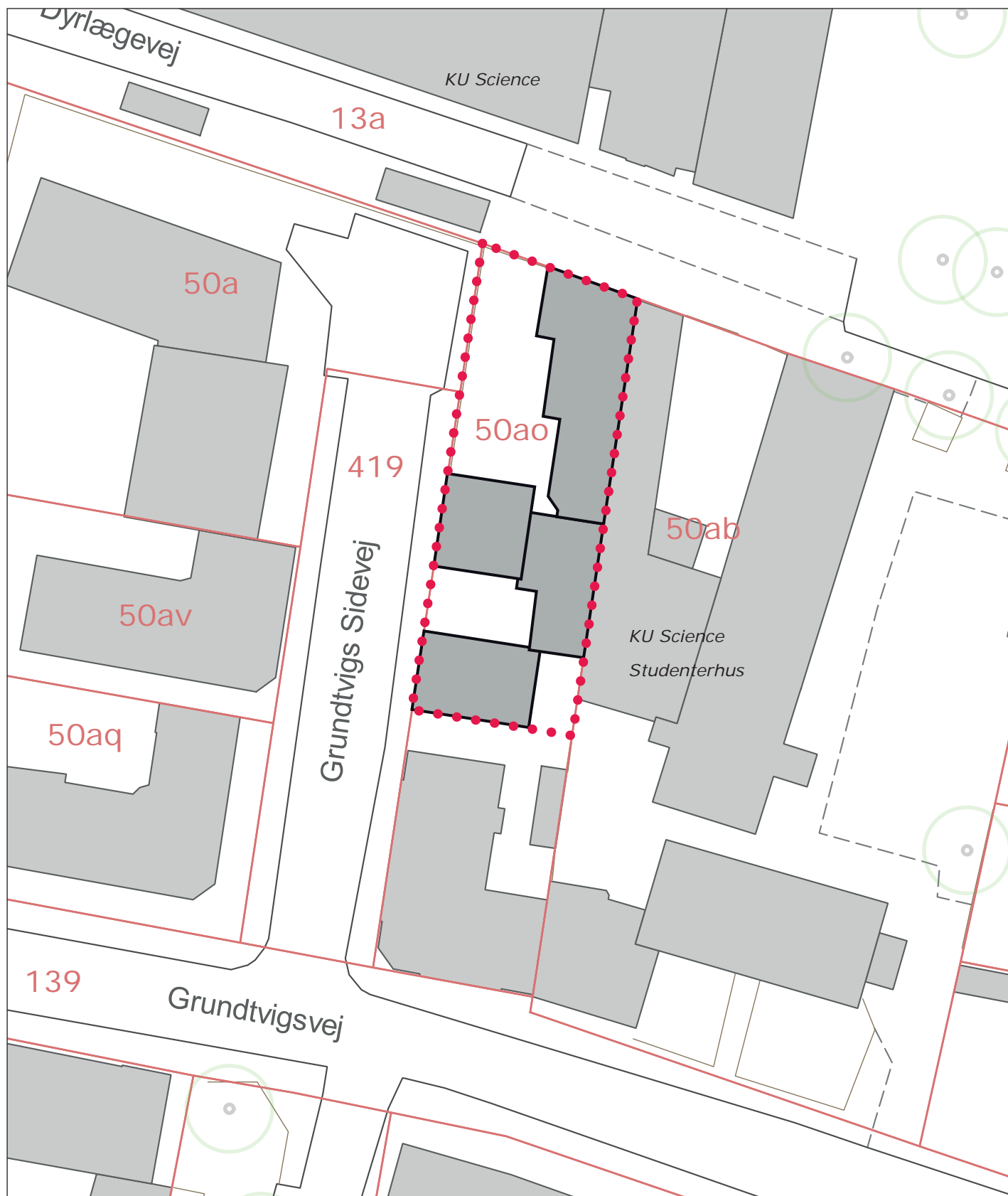
bemærkninger

Vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22. juni 2015

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

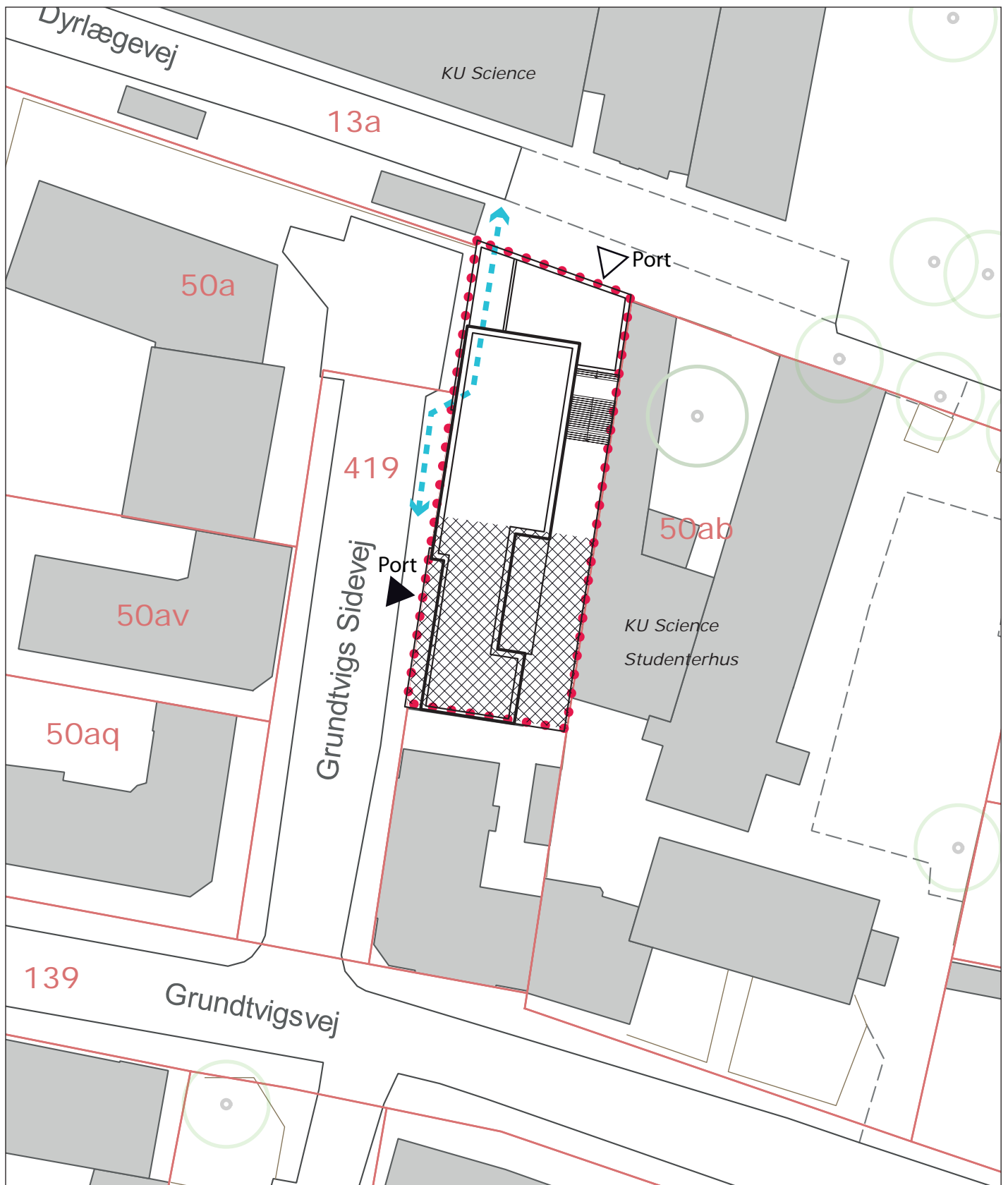
Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



- • • Lokalplanafgrensning
- 50ao Matrikel
- Eksisterende bebyggelse

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





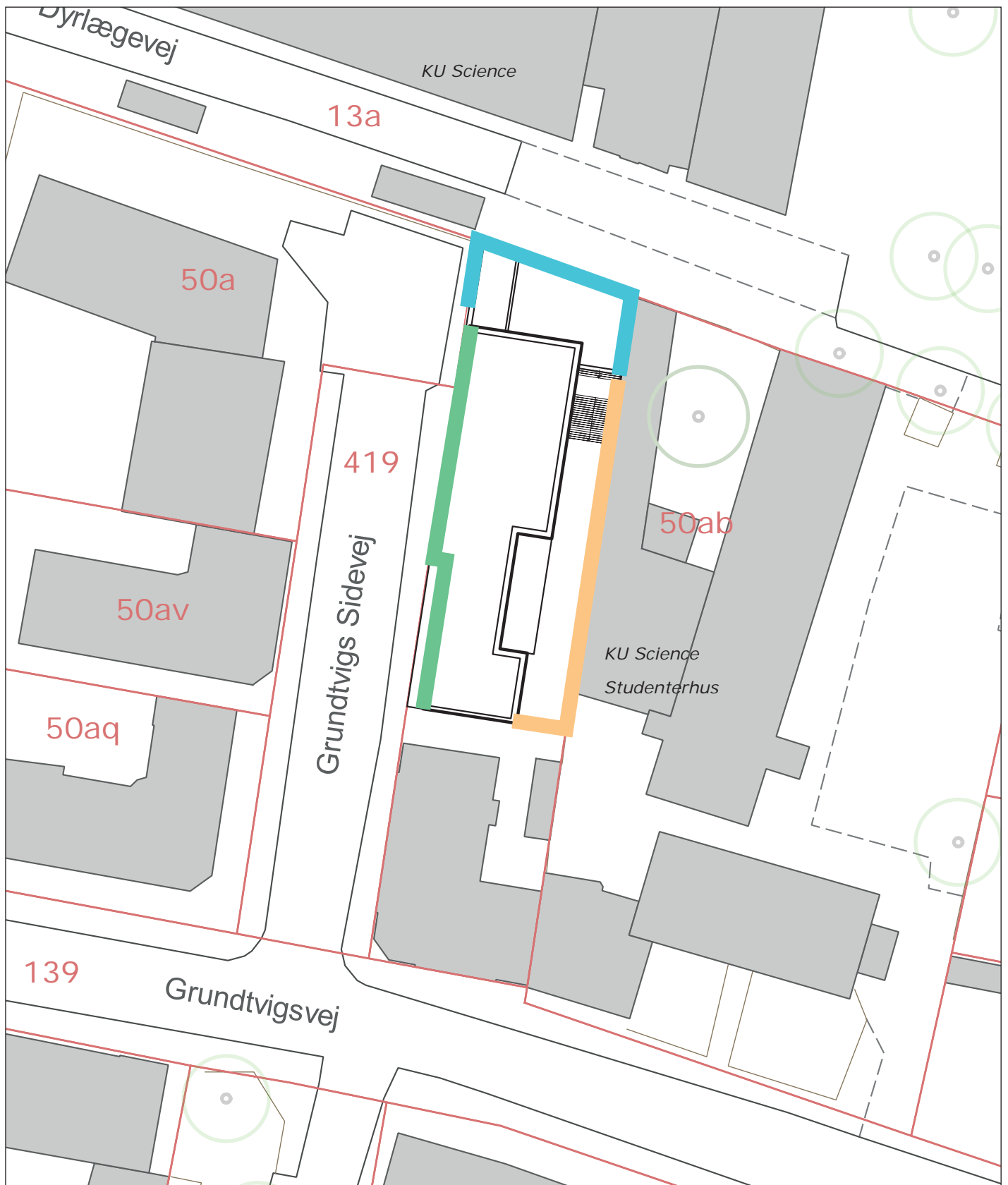
- Lokalplanafgrænsning
- ▣ 35y Matrikel
- — — Offentlig fodgængerforbindelse
- ▣▣▣▣ Principiel parkeringszone i stueetagen
- ▶ Adgang biler gn. port
- ▷ Adgang gående gn. port

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



LOKALPLAN 200

By- og Miljøområdet



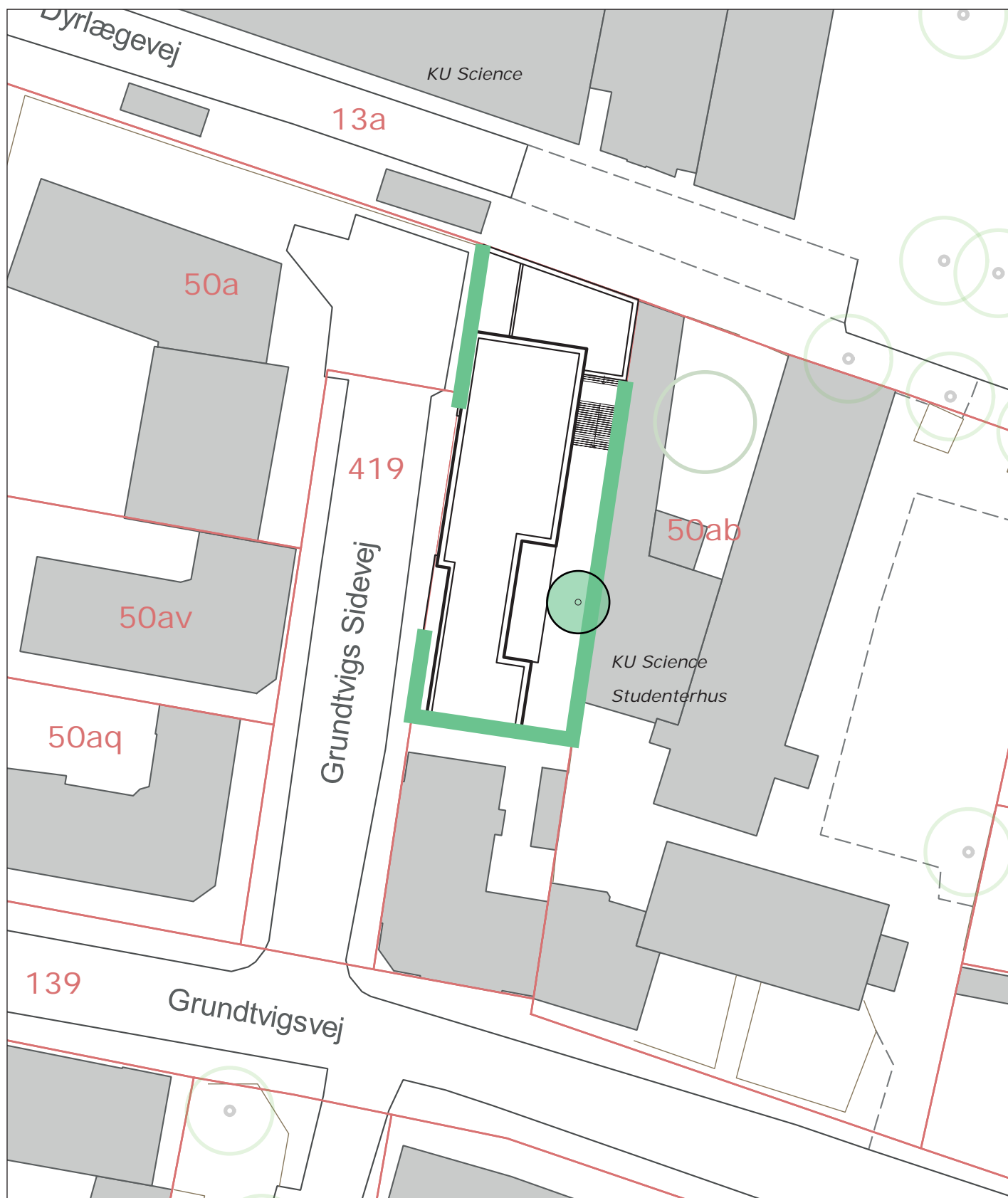
- 35y Matrikel
- Maks. 4 etager eller maks. 14.5 m
- Maks. 5 etager eller maks. 17.0m
- Maks. 1 etage

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



LOKALPLAN 200

By- og Miljøområdet



35y Matrikel

Etablering af beplantning langs facade og væg

Principiel placering af træ

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



