



Lokalplan 172

for området ved Frederiksberg Centret



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

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

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

Marts 2012

Lokalplan 172

for området ved Frederiksberg Centret

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	4
Indledning.....	4
Baggrunden for lokalplanen.....	4
Eksisterende forhold.....	4
Projektets udformning.....	8
Lokalplanens indhold.....	14
Miljøforhold.....	16
Forhold til til anden planlægning.....	17
BESTEMMELSER.....	20
Lokalplanens formål.....	20
Områdets afgrænsning.....	20
Områdets anvendelse.....	21
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	22
Bebyggelsens omfang og placering.....	23
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	25
Ubebyggede arealer.....	28
Miljøforhold.....	29
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg.....	29
Ophævelser af lokalplan og servitutter.....	29
Forudsætninger for ibrugtagning.....	29
Retsvirkninger.....	30
Vedtagelse.....	31
BILAG 1: Matrikelkort.....	32
BILAG 2: Kulturmiljø.....	33
BILAG 3: Adgang til området.....	34
BILAG 4: Skyggediagrammer.....	35

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre lokalplan 172.

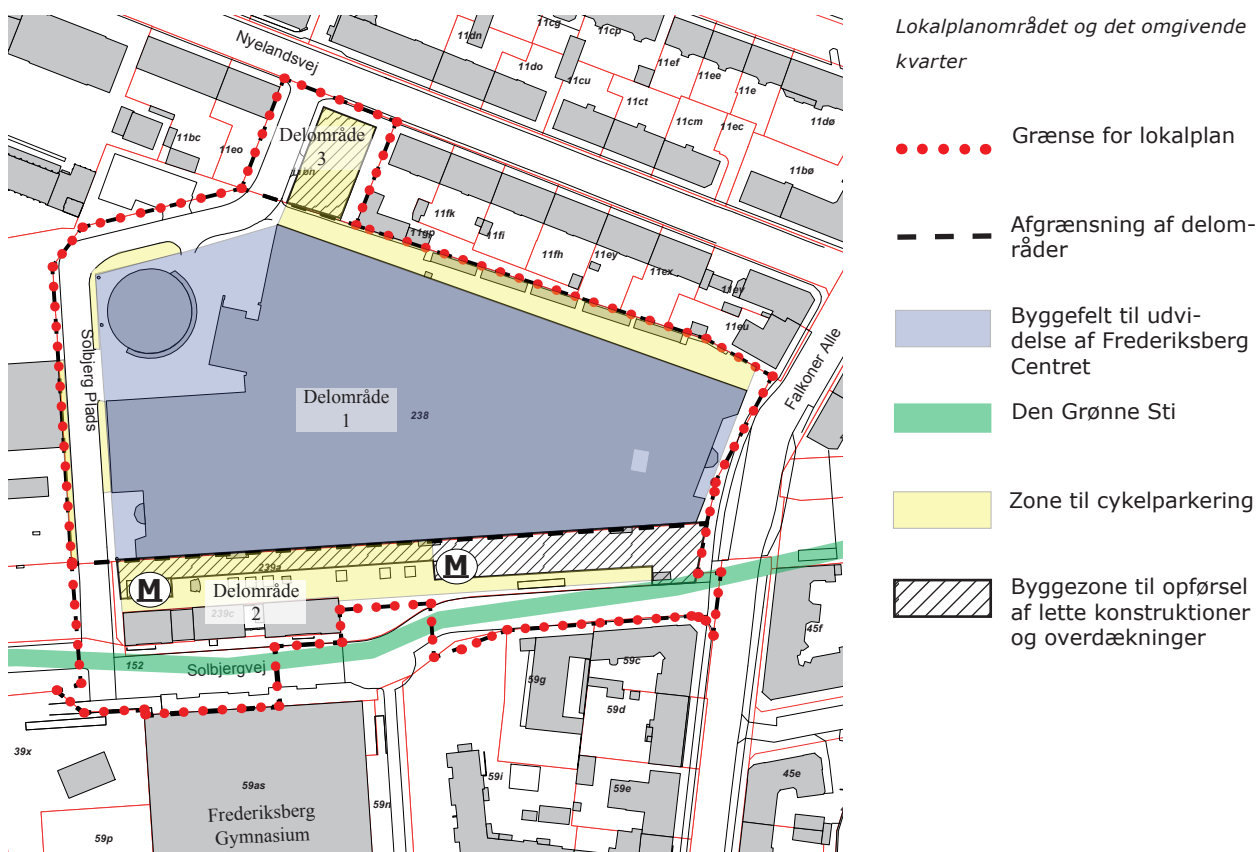
BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Centret har siden det blev åbnet i 1996 haft en central rolle som butikscenter i bymidten, og det stadigt stigende antal handlende, bl.a. i forbindelse med metroen, har skabt en kommerciel mulighed for at udvide centret med 13.500 m², heraf med 9.500 m² butiksareal. Kommunalbestyrelsen vil med denne lokalplan dels åbne mulighed for en sådan udvidelse, dels muliggøre tiltag, der kan styrke de bymæssige kvaliteter i området, såsom torveaktiviteter og café/restaurant med udeservering.

EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i Frederiksberg Bymidte, afgrænset af Falkoner Allé, Solbjergvej, Solbjerg Plads og Nylandsvej samt ældre etageejendomme med hovedsagligt beboelse og enkelte erhvervslejemål. Syd for lokalplanområdet ligger Frederiksberg Gymnasium og nogle ældre etageejendomme med blandet bolig og erhverv. Vest for Lokalplanområdet ligger Solbjerg Plads, Copenhagen Business School og Frederiksberg Bibliotek.



Frederiksberg Centret

Frederiksberg Centret blev opført i 1996 som den første bygning i en større byomdannelse på det tidligere baneterræn. Centret er opført i 4 etager og fremstår udvendigt med facader af teglsten, samt tagdækning og kviste af zink. Adgang til centret foregår fra Falkoner Allé i øst og Solbjerg Plads i vest samt fra solbjergvej og Frederiksberg station. Facaderne mod nord og syd fremstår lukkede, og centret bidrager derfor ikke til byrummet på metroforpladsen samt ved centrets nordside mod Nylandsvej og Svømmehalskvarteret.



Øverst Frederiksberg Centret set fra passagen mellem gårdene til ejendommene langs Nylandsvej.

Nederst Frederiksberg Centret set fra metroforpladsen.



Metroen

Frederiksberg metrostation blev i 2003 anlagt med direkte tilknytning til Frederiksberg Centret, og i dag kommer ca. 36 % af kunderne til centret via metro. Denne andel ventes at stige, når den nye metrolinje – kaldet Cityringen – er i drift. Cityringen forventes at åbne i 2018.

Byrum

Området omkring Frederiksberg Metrostation har været i en rivende byudviklingen de seneste år. Frederiksberg Centeret, Handelshøjskolen, metrostationen, Frederiksberg Gymnasium, et nyt fitnesscenter, et nyrenoveret, udvidet hovedbibliotek, en underjordisk biograf og nye ungdomsboliger danner rammer om et nyt byområde.

Sideløbende med realisering af byggerierne er der skabt en række forskellige pladser i byrummene, der indgår med forskellig identitet og opholdsmuligheder som sammenhængende pladسدannelser i bymidten.

Trods hver deres særkende er alle pladserne inspireret af Frederiksbergs historie som havernes by; træer, buske og natursten indgår derfor som vigtige elementer i alle pladsanlæggene.

I perioden frem til færdiggørelsen af den nye metrolinje udnyttes en stor del af området omkring Solbjergvej midlertidigt som byggeplads for den kommende metrostation. Den resterende del af metroforpladsen benyttes i dag overvejende til cykelparkering. Potentialet for at skabe et byrum af høj kvalitet er meget stort på metroforpladsen, der med sin sydvendte orientering, metrostationen og beliggenheden ved centret, både har en god placering og et meget aktivt byliv.

Gennem en stor del af området forløber den "Den Grønne Sti", der er en regional cykel- og gangsti fra Valby via Frederiksberg til Lyngbyvejen. Med sine mange cykelister er stien et fint eksempel på en bæredygtig trafikløsning.

Centrets østlige indgang mod Falkoner Allé er tilbagetrukket og danner et mindre pladsrum med busstoppested i krydset ved Solbjergvej.

Det ubebyggede areal mellem Frederiksberg Centret og Nyelandsvej anvendes hovedsageligt til parkeringsformål. Arealet langs centrets nordlige facade benyttes til fodgængerforbindelse og cykelparkering.

Adgang til området for bilister sker fra Nyelandsvej ad Solbjerg Plads og fra Falkoner Allé ad Solbjergvej.

Kulturmiljø

I Kommuneplan 2010 beskrives bymidten, der er udpeget som kulturmiljø således:

“En vigtig forudsætning for Frederiksbergs udvikling til en storby i Hovedstaden blev bl.a. anlægget af jernbanen og byggeriet af Frederiksberg Banegård. Frederiksberg Banegård blev indviet i 1864. Jernbanen og banegården betød, at der blev dannet et bycentrum mellem jernbanen og landsbyen ved Allégade. Centrumdannelsen blev op gennem den sidste halvdel af det 19. århundrede forstærket med byggeriet af Forsørgelses- og Hospitals væsenets institutionskompleks, byens første komuneskoler og rådhus med tilhørende brandstation. De sociale institutioner flyttede til Nordre Fasanvej i 1903 og Frederiksberg Domhus, brandstation og politistation blev opført på stedet i perioden 1919-1932 og Frederiksberg Hovedbibliotek i 1935. Senest har indvielsen af Falkoner Centret i 1958 og efterfølgende Frederiksberg Centret i 1996, og de nye pladser, Solbjerg Plads, Solbjerg Torv og Falkoner Plads i 2005, forstærket bymidten”.

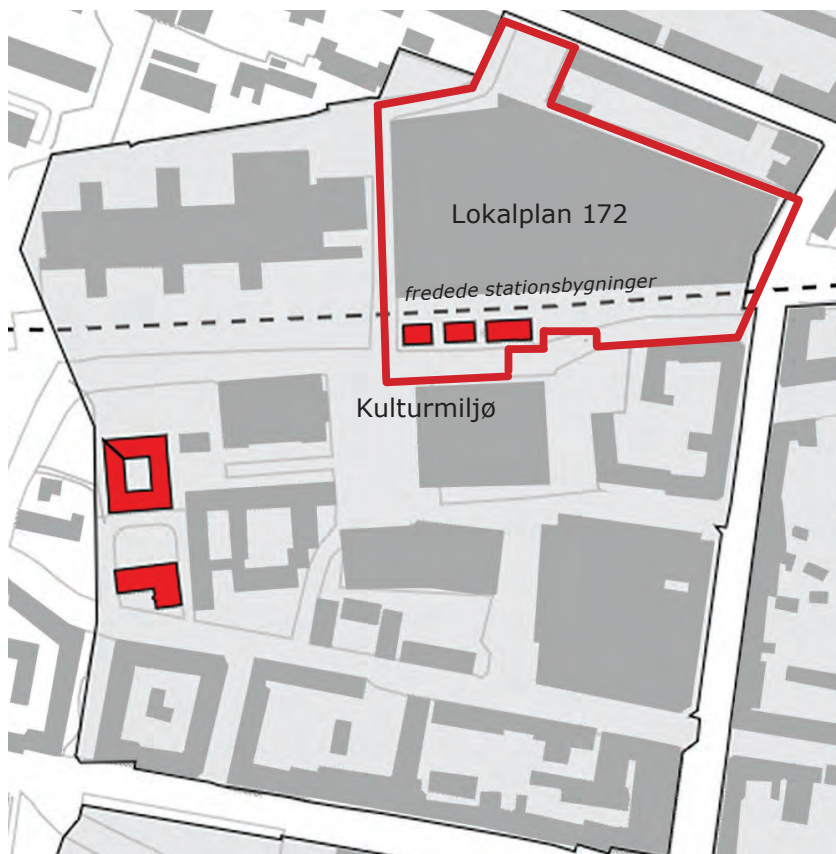


Fig.1 kort over kulturmiljø 1.5

Fredede bygninger

Lokalplanområdet omfatter den tidligere Frederiksberg Banegårds bygninger, der er fredede. Banegårdsbygningerne omfatter en et-etages stationsbygning (hovedbygningen, opført i 1864), et pakhuis (opført i 1879) og et to-etages posthus (fra 1885).

I 1992 blev banegårdsbygningerne fredet som et samlet anlæg af arkitekturhistorisk betydning i henhold til lov om bygningsfredning. Skov- og Naturstyrelsen har givet tilladelse til nyindretningen af banegårdsbygningerne og opførelsen af en ny mellembygning mellem pakhuset og postbygningen, anvendt til restaurant og café med udeservering, kioskmarked etc.

De fredede bygninger må ikke nedrives eller ændres uden Kulturarvsstyrelsens godkendelse.



De fredede stationsbygninger. Placeringen inden for området kan ses på fig. 1 herunder.

PROJEKTETS UDFORMNING

Omfang af udvidelse

Det eksisterende Frederiksberg Center omfatter i dag 29.810 m² etageareal i fire etager. Den samlede planlagte udvidelse udgør ca. 13.500 m², heraf udgør det nye butiksareal ca. 9.500 m². Hertil kommer ca. 6.250 m² åben tagparkering på øverste etage.

Højde

Frederiksberg Centret ønskes udvidet med 2 nye etager inden for den nuværende bygnings "fodaftryk". Den samlede bygningshøjde efter udvidelsen udgør maksimalt 22 m, svarende til en gesimshøjde på 20 meter langs øst-, syd- og vestfacaderne. Bygningshøjden aftrappes til en højde på 14 m langs facaden mod nord af hensyn til de nærliggende boligkarréer ved Nye-landsvej. På det nordlige hjørne ud mod Falkoner Allé er højden dog kun 12 meter. De visuelle bymæssige ændringer for udbygningen af Frederiksberg Centret er illustreret med perspektiver, og snitdiagrammer m.m. Skyggediagrammer for de direkte be-

rørte nabobebyggelser og gedeforløb, er illustreret i bilag 4.

Facadeudformningen følger op på ideen om brugen af både Frederiksberg Centret og Metropladsen som en markedsplads midt i byen.

Overordnet facadebearbejdning

Bygningen beklædes med en let, transparent dug, der foldes og udstrækkes som teltdug henover facaderne mod nord og syd. Facaderne langs centrets syd- og nordside vil fremstå som en let teltkonstruktion, tilpasset den fremherskende bygningsfigur og modulære opbygning af facader i området. Dugen strækkes i nogle områder udover metroforpladsen, og sammen med de overdækninger der i øvrigt opstilles på pladsen, danner den, en analogi til markedspladsens sejl og overdækning.

Indgange

I gadeplan vil Frederiksberg Centret fremstå med 4 markante indgange. Den eksisterende indgang fra Metroen udbygges til ikke kun at ligge under terræn. Indgangen gøres større og mere åben, og der etableres direkte adgang til de forskellige butiksetager fra Metropladsen. Den større indgang og det tilhørende trapperum er afskærmet af en glasfacade, og både glasfacade og trappe kan ses gennem dugen. Ved siden af den nye indgang etableres café og butikker. På nordsiden af centret, etableres der en ny markant indgang, der kan ses fra Nylandsvej.

Facaderne mod øst og vest fungerer som store indgange til centret. Her er vægten lagt på at invitere ind i centrets buede centrale rum, som vil være synligt fra gadeplan. Det er hensigten, at indgangene i højere grad end i dag skal opleves som en del af gadebilledet, således at det urbane "pladsliv" naturligt opleves i sammenhæng med den indre centergade.



Situationsplan der viser de 4 opdaterede indgange

Sydfacaden

Metropladsens facade mod syd fremstår i en takt af geometriske felter og baldakiner skabt af dugen. Den nye store sydindgang ud mod stationsforpladsen markeres med en stor baldakin, der også overdækker Metroens adgangstrappe. På stationsforpladsen etableres store sejl i samme materiale som dugen til overdækning af boder og opholdszoner. Facaden og pladsen bindes dermed designmæssigt sammen og vil fremstå som en helhed.

Nordfacaden

Nordfacaden mod Nylandsvej beklædes ligeledes med den lette teltkonstruktion. På nordfacaden markeres den nye indgang med en baldakin og et større bagvedliggende glasfelt foran en trappe.

Den øverste del af facaden foran p-dækket vil blive skærmet af et grønt espalier i dækkets fulde længde, der vil imødegå indbliksgener i forhold til nabobebyggelser.



Tv. Frederiksberg Centrets nye facade mod passagen mellem gårdene til ejendommene langs Nylandsvej og centret

Th. Frederiksberg Centrets nye indgang og facade mod passagen mellem gårdene til ejendommene langs Nylandsvej og centret set fra delområde 3

Østfacaden

Facaden ud mod Falkoner Allé proportioneres så Frederiksberg Centret indpasser sig i vejens kurvede forløb. Tillige tilpasses højderne til nabobygningerne af hensyn til minimal skyggepåvirkning og tilpasning i gadebilledet. Facaden vil fremtræde dels i en overordnet byskala dels underdeles, således at centret vil virke nærværende og gæstfrit i sammenhæng med det svungne arkadeforløb. Facaden holdes i tegl som de tilstødende karrébebyggelser med indflettede, pudsede lyse flader, som passer til de klassiske hvide dannebrogsvinduer og gesimser i kvarteret.



Frederiksberg Centrets nye facade mod Falkoner Allé, sammenlignet med kvarterets øvrige bygningsvoluminer

Vestfacaden

Østfacadens arkitektoniske greb overføres til vestfacaden ud mod Solbjerg Plads for dermed at give et samlet homogent udtryk for Frederiksberg Centret i forhold til byen.



Frederiksberg Centrets nye facade mod Solbjerg Plads.

Tag

De to nye etager tilpasser bygningen proportionsmæssigt til de omkringliggende større byggerier og 5 etages karréer. Den øverste nye etage udføres som et åbent parkeringsdæk og vil delvist fremtræde som en taghave med espalier og træer. Her etableres også en terrasse som friareal til centret, og taget forsynes med solceller.



Frederiksberg Centrets opstalt mod ejendommene langs Nyelandsvej.

Dugens visuelle egenskaber

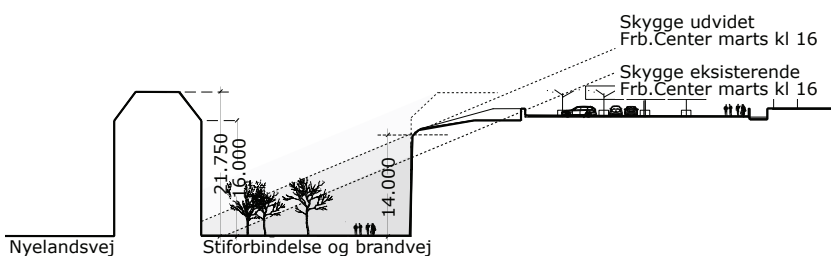
Dugen giver indefra mulighed for gennemkig og fungerer som solafskærmning, i det dens transparens kan mindskes, hvor dette ønskes for at hindre eventuelle indbliksgener.

Set udefra vil dugens transparens afhænge betragtningsvinkelen, og de aktuelle lysforhold. Den vil endvidere optage farve efter den bagvedliggende facade og bagvedliggende vinduer vil kunne lyse op om aftenen og på mørke dage i vinterhalvåret. Foldningen af dugen vil, på klare dage, diffusere det direkte sollys fremfor at reflekterer det, og samlet set vil facaden ændre karakter alt efter de aktuelle lysforhold og betragtningsvinkelen.

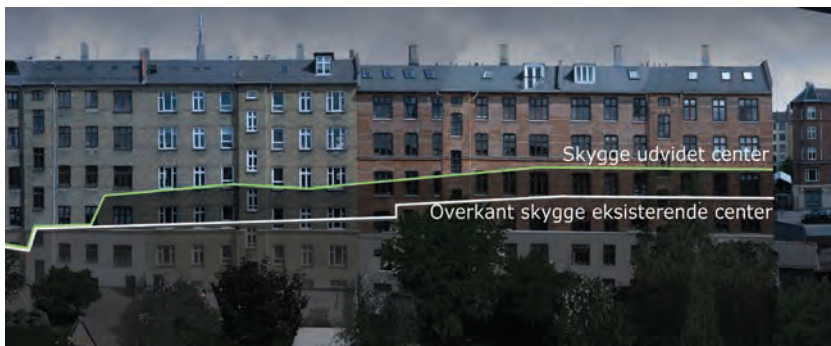
Skyggevirkninger

Den øverste etage på centret, P-dækket, vil blive tilbagetrukket fra den nordlige facadelinje, således at den øgede skyggevirkning på bebyggelsen ved Nylandsvej vil minimeres. Slagskygge vil således svare til ca. 1 etages forøgelse. Desuden er dugens øverste afslutning på Frederiksberg Centret designet med varierende højde, og den øgede slagskygge er derfor kun partiel. På baggrund af skyggediagrammerne som vist i bilag 4, vurderes det, at solindfaldet ændres mest midt på dagen og i det tidlige eftermiddag især om foråret, i efteråret og om vinteren. I sommerperioden er der ingen ændring på facaden. Slagskyggen før og efter udbygning er illustreret på nedenstående tværsnit og skyggediagram.

Mod syd ved Solbjergvej og ved Falkoner Allé vil skyggepåvirkningen forøges svarende til een etagehøjde, dog kun i sommerperioden og om aftenen. I de øvrige sæsoner øges skyggen fra det udvidede center minimalt.



Tværsnit igennem området der illustrerer skyggeforhold før og efter udbygningen.



skyggediagram for Skyggevirkningerne på ejendommene langs Nylandsvej. Se også bilag 4

Parkering

Den eksisterende parkering flyttes en etage op, og der etableres yderligere parkering på taget. Antallet af P-pladser, ud over de 319 eksisterende pladser, vil blive øget med 1 plads pr. 100 m² nybyggeri.



Tv. kig mod det eksisterende P-dæk og udkørslen fra parkerings rotunden. Rotunden bevares til at betjene de nye parkeringsdæk.

Th. kig mod det eksisterende P-dæk fra ejendommene langs Nylandsvej

Cykelparkering inden for området vil også blive øget. Ud over de 792 eksisterende cykel P-pladser etableres yderligere 1 cykel parkeringsplads pr. 25 m² nybyggeri. Pladserne vil blive fordelt i området som vist på bilag 1, med ca. 835 pladser nord for centret, ca. 330 pladser syd for centret og ca. 210 pladser vest for centret.

Centret og Byen

Det nye byliv, der er opstået i forbindelse med den markante udviklingen i bymidten gør, at byrummene og det fremtidige Frederiksberg Center kan spille sammen på nye måder. Udviklingen af Centret er en kommerciel udbygning, men det er også et tilskud til omgivelsernes potentialer og udviklingsmuligheder. Centret skal med nye indgange og flere udadvendte udbud af cafeer, butikker og restauranter, flette sig ind i det nære bymiljø og skabe nye muligheder for ophold og byliv. Frederiksberg Centret skal gå fra at være et indadvendt klassisk butikscenter til at blive en "markedsplads", der indtages og bruges af byen indenfor og udenfor på pladser og torve.



Frederiksberg Centret set fra arealet mod syd med boder og torvelignende aktiviteter.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Det er formålet med lokalplanen, at muliggøre udvidelse af Frederiksberg Centret med en markant velproportioneret bebyggelse – uden gener for omgivelserne. Områdets bymæssige kvaliteter skal styrkes på stationsforpladsen, gennem etablering af attraktive byrum i sammenhæng med omgivelserne med torveaktiviteter og servering. Endvidere skal sikres hensigtsmæssig trafikafvikling og parkeringsmulighed for biler og cykler. Herudover skal det sikres, at de fredede bygninger bevares for eftertiden og at kulturmiljøet i bymidten opretholdes og udvikles.

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder:

- Delområde 1 der udgør selve Frederiksberg Centret,
- Delområde 2 der udgør stationsforpladsen og Solbjergvej
- Delområde 3 den ubebyggede grund mellem centret og Nylandsvej.

Anvendelse

Anvendelsen i delområde 1 fastlægges til blandede byfunktioner – herunder funktioner af regional betydning - i form af centrevirksomhed med detailhandel, kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, café- og restaurationsvirksomhed, offentlige formål og lignende formål, der naturligt hører til området. Det samlede areal til detailhandel fastlægges til maks. 30.000 m². Den enkelte butik for dagligvarer må ikke overstige 2.500 m² og for udvalgsvarer ikke overstige 2000 m².

Anvendelsen i delområde 2 fastlægges til underjordisk metrostation. På terræn fastlægges anvendelsen til opholds- og færdselsareal med torveaktivitet, stationsforplads, cykelparkering, café- og restaurationsvirksomhed med udendørs servering. De fredede stationsbygninger skal anvendes til stationsrelaterede formål samt café- og restaurationsvirksomhed. Den eksisterende Metro og Cityringen fastlægger en række begrænsninger for arealudnyttelsen.

Delområde 3 må kun anvendes til cykelparkering og opholdsareal.

Bebyggelse

Inden for delområde 1 muliggøres, at Frederiksberg Centret kan udvides med 2 nye etager til maks. 6 etager inden for et byggefelt, der udgør den nuværende bygnings "fodaftryk". Den fremtidige bebyggelsesprocent i delområde 1 må ikke overstige 250. Bygningens samlede højde må ikke overstige 22 m, og gesimshøjden må ikke overstige 20 m dog således, at højden aftrappes til maks. 14 m i facadelinjen mod nord. Ved bebyggelsens nordøstlige hjørne ud mod Falkoner Allé begrænses højden yderligere til 12 meter.

Inden for den angivne byggezone i delområde 2 kan der opføres lette konstruktioner i form af pavilloner, eller overdækninger over indgange og stationsnedgange, med de anførte begrænsninger vedr. den eksisterende Metro og Cityringen.

Inden for den angivne byggezone i delområde 3 kan der opføres lette konstruktioner i form af pavilloner. Ny større bebyggelse i delområde 3 forudsætter vedtagelse af en supplerende lokalplan.

Trafik og parkering

Motorkøretøjer har adgang til lokalplanområdet fra Nylandsvej ad Solbjerg Plads og fra Falkoner Allé ad Solbjergvej.



Antallet af P-pladser sikres med lokalplanen øget med 1 bil P-plads pr. 100 m² nybyggeri, og 1 cykel P-plads pr. 25 m² nybyggeri.

Fredede bygninger og bevaringsværdige træer

Lokalplanen fastlægger, at den tidligere Frederiksberg Banegårds bygninger, der omfatter en et-etages stationsbygning, et pakhus og et to-etages posthus, er fredede. Bygninger vist med rød signatur på bilag 2.

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

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. Samtidigt er det vigtigt at bæredygtige og energirigtige løsninger designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Udvidelsen af Frederiksberg Centret skal opføres som lavenergi-bygning klasse 2015. Beregningsmetoden for energiklasse 2015 ikke er udarbejdet med henblik på butikcentre og udvidelser af butikcentre. Såfremt udvidelsen af Frederiksberg Centret ikke vil kunne opfylde kravet om energiklasse 2015, vil Frederiksberg Kommune sikre, at bygningen efter udvidelsen har et energiforbrug pr. m² svarende til energiklasse 2015, og at energiforbruget i videst muligt omfang sker gennem vedvarende energi. 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. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Støj

Der forventes ingen nævneværdig forøgelse af trafikstøjen i forbindelse med udvidelsen af Frederiksberg Centret. Eksisterende ventilationsafkast og kølekondensatorer på taget vil efter udvidelsen blive inddraget i en vurdering af den samlede mængde støj og vibrationer der udsendes fra centret. Således vil den samlede påvirkning af og givelserne efter udvidelsen kunne søges mindsket i forhold til i dag. Se endvidere den udfærdigede VVM redegørelse, "VVM-redegørelse og miljørapport for Udvidelse af Frederiksberg Centret".

Lavenergibygning klasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

Kommuneplan 2010 fastlægger at krav om lavenergibebyggelse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.

Jordforurening

lokalplanområdet er kortlagt som klasse V2, jf. §5 i jordforureningsloven. Dette får ikke konsekvenser for tilbygningen, der etableres oven på den eksisterende bygning.

Det planlagte byggeri vurderes ikke at give nogen påvirkning af områdets jord- eller grundvandsforhold. Se endvidere den udfærdigede VVM redegørelse.

Bygge- og anlægsarbejder

I projektets anlægsfase vil der være en del trafik, men omfanget vil være forsvindende sammenholdt med den øvrige trafik i området.

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. Se endvidere den udfærdigede VVM redegørelse.

Caféer og restauranter

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

Affald

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Miljøvurdering/miljøscreening

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 udvidelsen af Frederiksberg Centret vil have regional betydning for detailhandlen. Lokalplanforslaget skal på den baggrund miljøvurderes. Den gennemførte miljøvurdering er indeholdt i VVM-redegørelsen. Miljøvurderingen viser at der ikke er nævneværdige nye belastninger af miljøet.

VVM-redegørelse

Da det vurderes, at en udbygning af Frederiksberg Centret på grund af sin størrelse og beliggenhed vil få regional betydning for detailhandlen skal der udarbejdes en VVM-redegørelse (Vurdering af Virkning for Miljøet).

VVM-redegørelsen indeholder oplysninger om projektets påvirkning på omgivelserne: Befolkning, landskab, klima, kulturhistoriske forhold, plante- og dyreliv samt samfundsforhold. Desuden indeholder redegørelsen beskrivelser af evt. projekialternativer og påvirkningen af miljøet i det tilfælde at Frederiksberg Centret ikke udvides, det såkaldte 0-alternativ.

VVM-redegørelse og miljøvurdering er udarbejdet som en samlet redegørelse, (VVM-redegørelse og Miljørapport for Udvidelse af Frederiksberg Centret) der offentliggøres sammen med lokalplan 172 og tillæg til Kommuneplan 2010.

Kommuneplan 2010

Overordnede mål og retningslinjer

I Kommuneplan 2010 er lokalplanområdet udlagt som stationsnært kerneområde inden for byudviklingsområdet i Bymidten Nord. For at styrke Bymidten som Frederiksbergs bymæssige centrum kan alle væsentlige funktioner placeres her – og der åbnes bl.a. mulighed for flere butikker. Pladserne ved Frederiksberg station danner med hver deres identitet byliv for både studerende, de besøgende og beboerne. En del af Solbjergvej kan lukkes og inddrages i pladserne.

I kommuneplanens detailhandelsstruktur udgør lokalplanområdet en del af Bymidten i det primære Centerområde med mulighed for at udlægge op til 15.000 m² nyt detailhandelsareal med maksimale butiksstørrelser på 2.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker. Lokalplanen reserverer 9.500 m² af de mulige 15.000 m² nyt detailhandelsareal.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010 omfattet af rammeområde 1.C.1, fastlagt til blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - såsom detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, undervisnings- og forskningsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, caféer og restaurationer, forlystelser, hotel- og konferencefaciliteter samt tæt boligbebyggelse.

Bebyggelsesprocenten er fastsat til maksimalt 250 for hele området, og det maksimale etageantal er fastsat til 8 etager, idet bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne. P-pladser skal etableres i komstruktion.

Der skal skires areal til Den grønne Sti.

Byrummet omkring stationen skal udformes som en velfungerende arkitektonisk helhed med god indpasning i omgivelserne og skal opleves som tryk at færdes i.

Lokalplan 172 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2010. Der er offentliggjort tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2010 sammen

med VVM-redegørelsen.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 55 og lokalplan 123. Begge lokalplaner aflyses og erstattes af Lokalplan 172.

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. Servitutter for området er oplyst i en servitutredogørelse, men har ingen indvirkning på nærværende projekt.

“Metro og Cityring”

Den eksisterende metro (anlæg og drift mv.) er sikret ved servitutter på ejendommene matr.nr.e 238, 239a og 239c (Frederiksberg Centret, metroforpladsen og de fredede stationsbygninger) med rådighedsindskrænkende bestemmelser, som ejendommenes ejere skal respektere. Det drejer sig om begrænsninger vedr. belastning, udgravninger, oplag, ledninger, terrænændringer, omprofilering, beplantning, kraner, metrokonstruktion, stationer, færdsel og udeservering mv. Desuden er der ved Lov om Cityringen fastlagt linjeføring og stationer med hjemmel til at gennemføre og sikre anlæg og drift af den kommende Cityring med tilhørende anlæg. Cityringen vil krydse den nuværende Metrolinje ved Frederiksberg Station med en kommende stationsskakt i Holger Tørnøes Passage. Cityringen forventes i drift i 2018. Den kommende station er i øvrigt fastlagt ved lokalplan 154.”

Byggeslovningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggesloven og bygningsreglementet. Byggeslovningens krav om byggetilladelse og anmeldelse, samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeslovning 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 anlægsarbejde.

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 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. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

LOKALPLAN 172

for området ved Frederiksberg Centret

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 937 af d.24.09.2009 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none">• at muliggøre udvidelse af Frederiksberg Centret, således at centret kan fremstå markant og arkitektonisk velproportioneret –uden gener for omgivelserne.• at skabe attraktive byrum, særligt stationsforpladsen, med en overordnet designmæssig sammenhæng til byrummene omkring centret.• at øge den bymæssige kvalitet bl.a. at muliggøre torveaktiviteter og servering på stationsforpladsen umiddelbart syd for centret.• at sikre hensigtsmæssig trafikafvikling og parkering for biler og cykler – herunder sikre Den Grønne Sti.• at sikre eksisterende og kommende metrostationer, herunder hensigtsmæssige adgangsforhold og øvrige funktioner, der knytter sig til stationsområdet.• at sikre bevaring af eksisterende, fredede bygninger.• at sikre, at området omkring Frederiksberg Centret bevares og fortsat udvikles som kulturmiljø.	
2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede bilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene 238, 11bh, 239a og 239c, samt 152 del af Solbjergvej, alle af Frederiksberg, samt alle parceller, der efter den 26.08.2011 udstykkes og opdeles fra disse.</p> <p>2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2 og 3, som vist på bilag 1.</p>	

For delområde 1 gælder

3.1

Delområde 1 må kun anvendes til blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af centervirksomhed med detailhandel, kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, café og restauranter, offentlige formål og lignende formål, som naturligt hører til i området.

Butikker, sports-, teater- og forsamlingsfaciliteter og lignende servicefunktioner samt gangarealer, kan placeres under terræn.

Kældre må kun benyttes til lager for virksomheder i bebyggelsen, samt til rum som er nødvendige for selve bygningens og metrostationens funktion.

3.2

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige ca. 30.000 m².

Størrelserne af de enkelte butikker må ikke overstige 2.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker.

Rammer for arealer til butikker inden for kommunens detailhandelsstruktur og maksimale butiksstørrelser er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2010.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål 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 m².

For delområde 2 gælder:

3.3

Delområde 2 må kun anvendes til underjordisk metrostation med dertil knyttede funktioner, samt på terræn til opholds- og færdselsareal med torveaktivitet, stationsforplads, cykelparkering, café og restauranter med udendørsservering.

3.4

De fredede bygninger inkl. mellembygning må kun anvendes til stationsrelaterede formål - såsom kiosk, café, restaurant, information, kortsalg, rejsebureau, postkontor og lignende funktioner, der typisk forekommer på en station samt rekreative, kulturelle og offentlige formål.

For delområde 3 gælder:

3.5

delområde 3 må kun anvendes til cykelparkering og ophold- og færdselsareal. Anden væsentlig anvendelse forudsætter vedtagelse af supplerende lokalplan.

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Nylandsvej ad Solbjerg Plads og fra Falkoner Allé ad Solbjergvej, som vist på bilag 3.

Stier

4.2

Den Grønne Sti skal føres gennem delområde 2, som en offentlig tilgængelig dobbeltrettet cykelsti, som vist på bilag 3.

4.3

Der udlægges areal til en sti langs nordsiden af Frederiksberg Centret.

Parkeringspladser

4.4

Der skal ud over de eksisterende 319 bilparkeringspladser, anlægges 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² nybyggeri.

Bilparkering skal etableres i konstruktion, og en del af parkeringen kan anlægges på tag.

4.5

Der skal, ud over de eksisterende handicapparkeringspladser, etableres handicapparkeringspladser mindst svarende til skemaets krav. Handicapparkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange og elevatorer til centret.

Hver handicapparkeringsplads 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 P-pladser er fastsat i retningslinjer i DS 3028, "Tilgængelighed for alle":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2
61-80	5	3	2
81-100	6	3	3
101-120	7	4	3
121-140	8	4	4
141-160	9	5	4
161-180	10	5	5
181-200	11	6	5
201-225	12	6	6
226-250	13	7	6
449	21	11	10

Cykelparkeringspladser

4.6

Der skal ud over de eksisterende 792 cykelparkeringspladser etableres yderligere 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² nybyggeri.

Pladserne skal placeres som vist på bilag 1 med:

ca. 835 pladser nord for centret,

ca. 330 pladser syd for centret, og

ca. 210 pladser vest for centret.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

For delområde 1 gælder:

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 250 .

5.2

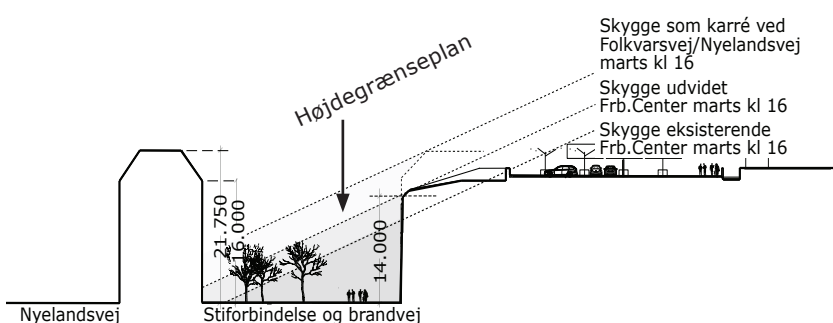
Bebyggelsen skal opføres inden for det på bilag 1 viste byggefelt. Jf. også § 10.3

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

5.3

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 6 etager, idet det iagttages at:

- Bebyggelsens højde må i sin helhed ikke overstige 22 m. målt fra terræn.
- Gesimshøjderne langs øst-, syd- og vestfacaderne må ikke overstige 20 m. målt fra terræn.
- Langs nordfacaden fastsættes et højdegrænseplan, således at bebyggelsens højde, målt fra terræn, ikke må overstige $14 \text{ m} + 0,4 \times \text{afstanden til nordfacaden}$. Højdegrænseplanet er vist på nedenstående illustration.
- Ved bebyggelsens nordøstlige hjørne, udmød Falkoner Allé, må højden ikke overstige 12 m. målt fra terræn.
- Herudover kan der opføres trappehus, elevatorskakt, ventilationsanlæg og lignende.



Tværsnit igennem området der illustrerer skyggeforhold ved nordfacaden før og efter udbygningen og højdegrænseplanet.

5.4

Bebyggelsens indgangsparti skal opretholdes tilbagetrukket fra byggefeltets afgrænsning mod Falkoner Allé.

5.5

Der kan opføres cykelskure i to etager langs områdeafgrænsningen mod nord under forudsætning af, at disse afskærmes mod skel.

For delområde 2 gælder:

5.6

Inden for den angivne byggezone i delområde 2, som vist på bilag 1, kan der opføres lette konstruktioner i form af pavilloner, eller overdækninger over indgange og stationsnedgange. Jf også § 10.3

5.7

Arealet til den enkelte pavillon må ikke overstige 200 m².

Det samlede areal til baldakiner og overdækninger må ikke overstige 1.500 m².

For område 3 gælder:

5.8

Ny større bebyggelse skal fastlægges ved supplerende lokalplan.

5.9

Der kan etableres lette konstruktioner, eksempelvis pavilloner eller sejloverdækninger. De lette konstruktioner skal placeres i det markerede område vist på bilag 1.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

For delområde 1 gælder:

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

6.1

Bygningen i delområde 1 skal fremstå som en homogen teltlignende konstruktion med en dug der spændes ud over størstedelen af Frederiksberg Centrets bygningskrop.

6.2

Dugen skal fremstå i et let, lyst kunststofmateriale, der er delvist transparent.

6.3

Bygningen skal, ved modulering af dugen, opdeles visuelt i nogle for kvarteret kendte størrelser, hvor opdeling af facaden og overgangen mellem facade og tag skal kunne aflæses i moduleringen.

6.4

Facaderne kan udføres med dug, teglsten, mørtelpuds, træ og alu. Tag- og facadematerialer må ikke fremstå reflekterende.

6.5

Taget kan udføres åbent eller delvist overdækket.

Materiale på parkeringsdæk skal være velegnet både som belægning for udendørsopholdsarealer og for parkering.

Flade tage skal have et grønt præg, og kan beplantes og udføres som grønne tage med mulighed for opsamling af regnvand. Beplantningen kan anlægges i kummer eller bede, tilpasset tagets øvrige funktioner og konstruktion.

6.6

Der kan etableres solfangere/solceller på taget.

6.7

Tagterrasse kan udføres med dæk i hårdt træ.

6.8

Altanværn må kun udføres i samme materialer som bygningsider, som espalier med grøn vegetation og/eller i glas eller metal.

6.9

Glaspartier og gående rammer heri, må kun udføres i træ, træ/alu eller stål.

6.10

Dugen skal på nord- og sydfacaderne dække fra overgangen mellem tag og facade, og ned til overkanten af vinduesbåndet i stueplan.

6.11

Bygningens sydfacade skal i terrænniveau og stueplan, hvor der etableres café, restauration eller butikker, bestå af vinduespartier.

6.12

Øvrige facader i terrænniveau kan bestå af vinduespartier eller udføres i tegl.

6.13

Øst- og vestfacaden skal fremstå uden dug og udføres i tegl, lyse pudsede flader og vinduespartier.

6.14

I de nord- og sydlige facader skal i terrænniveau etableres to visuelt markante publikumsindgange. Indgangene skal have direkte adgang til butikscentret.

6.15

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ, murværk og/eller metalkonstruktion og med tag, beklædt med tagpap eller zink.

6.16

Skiltning og reklamering skal følge Frederiksberg Kommunes pjece om Skilte og Facader.

For delområde 2 gælder:

6.17

De tidligere Frederiksberg Banegårds bygninger, der omfatter en et-etages stationsbygning, et pakhus og et to-etages posthus, er fredede. Bygninger vist med rød signatur på bilag 2.

Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller ændres uden tilladelse fra kulturarvsstyrelsen.

6.18

De fredede bygningers udformning, materialer og farver skal bevares. Bygningerne må ikke fremstå med graffiti

Kulturarvsstyrelsen er bygningsmyndighed for fredede bygninger.

6.19

Lette konstruktioner og overdækninger inden for den angiven byggezone i delområde 2, skal i materialer og formsprog matche dugen der spændes ud over Frederiksberg Centrets bygningskrop.

6.20

Publikumsindgangen i sydfacaden og den østlige metronedgang skal overdækkes af en samlet dug. Ligeledes skal den vestlige nedgang til metroen overdækkes af dugen der spændes over Frederiksberg Centret.

7.1

De ubebyggede arealer i delområde 2 skal indrettes efter en samlet plan for ophold, torveaktiviteter, udeservering, cykelparkering og beplantning i en designmæssig helhed og i sammenhæng med centrets indretning og facadeudformning. Jf. også § 10.3

7.2

De ubebyggede arealer i delområde 3 skal indrettes efter en samlet plan for beplantning, cykelparkering, og fodgængeradgang mellem Nylandsvej og publikumsindgangen i Frederiksberg Centrets nordfacade.

Bevaringsværdig beplantning

7.3

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Belægninger

7.4

Inden for delområde 1 skal belægninger på terræn udføres med asfalt eller fliser af beton eller granit.

7.5

Inden for delområde 2 skal belægninger udføres med fliser af beton eller granit – eller chaussésten og brosten af granit.

Kommuneplan 2010

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

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at bæredygtige løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedsivning af regnvand.

Opholdsarealer

7.6

Ved opførelse af nybyggeri eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 10 % af bruttoetagearealet .

Opholdsarealet kan etableres efter en samlet plan fælles for hele lokalplanområdet og anlægges på terræn og på altan/tagterrasse.

Kommuneplan 2010

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

8. Miljøforhold

bemærkninger

Affaldshåndtering

8.1

Inventar til affaldshåndtering skal placeres hensigtsmæssigt inden for Frederiksberg Centrets bygning.

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

Lavenergibebyggelse

8.2

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

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

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

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. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

10.1

Lokalplan nr. 55, tinglyst 02.07.1993 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 238, 11bh, 239a og 239c.

10.2

Lokalplan nr. 123, tinglyst 24.05.2002 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 152.

10.3

På ejendommene matr.nr.e 238, 239a og 239c gælder en række begrænsninger i forhold til den eksisterende og kommende Cityring (2 underjordiske metrolinjer og 2 stationer med tilhørende anlæg). Disse begrænsninger skal det kommende byggeri og arealudnyttelse i øvrigt overholde. Om nødvendigt skal der indgås en aftale med Metroselskabet om muliggørelse af byggeri og arealanvendelse, forinden byggetilladelse mv. meddeles.”

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

11.1

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

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

11.2

Affaldshåndtering skal ske i henhold til § 8.1.

11.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.4, 4.5 og 4.6.

12. 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.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

13. Vedtagelse

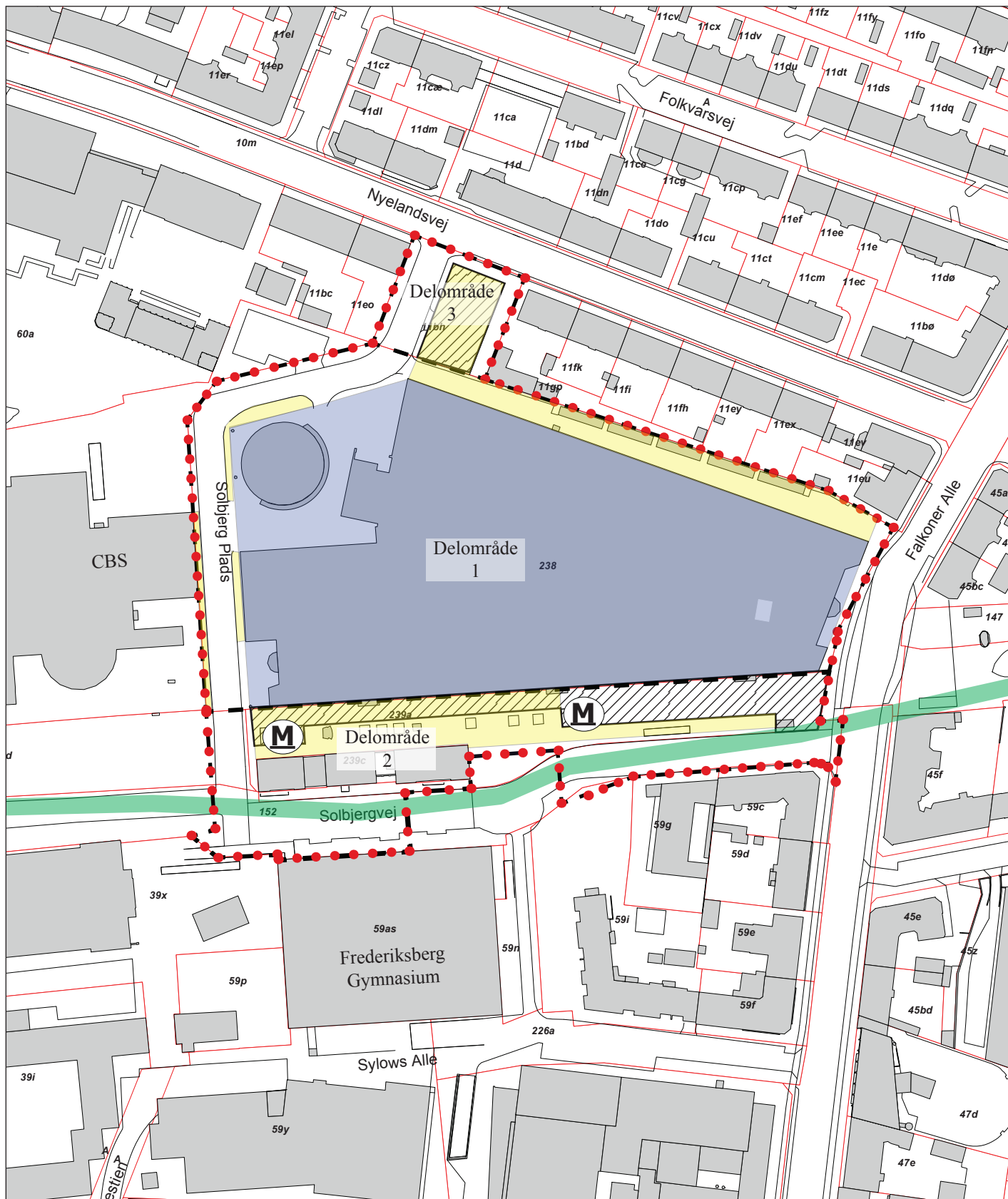
bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19. marts 2012.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



●●●● Grænse for lokalplanen

--- Afgrænsning af delområder

Byggefelt til udvidelse af Frederiksberg Centret

Den Grønne Sti

Zone til cykelparkering

Byggezone til opførsel af lette konstruktioner og overdækninger

FREDERIKSBERG

KOMMUNE

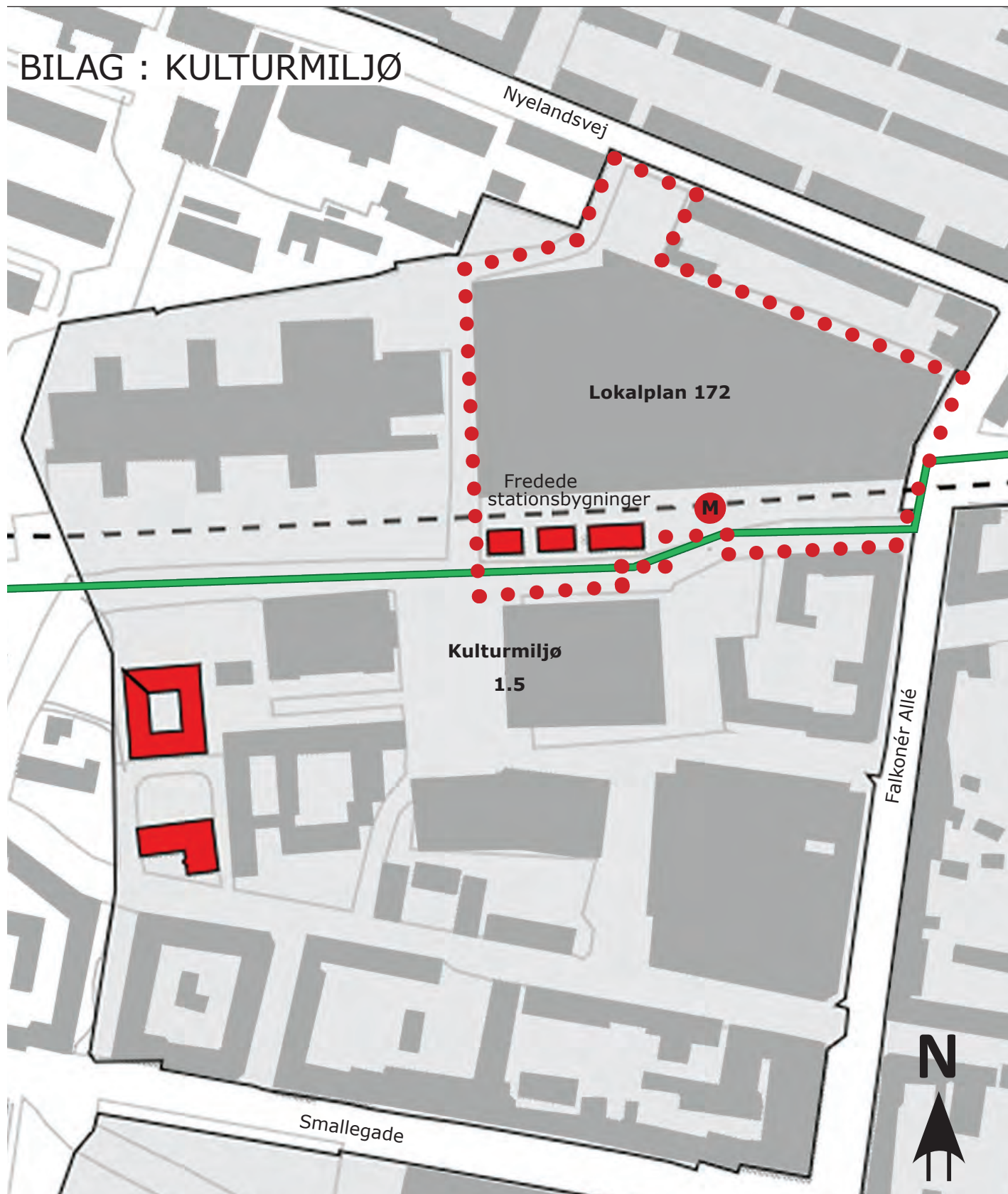


LOKALPLAN 172

Bilag 1

By- og Miljøområdet

BILAG : KULTURMILJØ



●●●●● Grænse for Lokalplanen

— Grøn cykelrute

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

■ Fredede bygninger

K O M M U N E

□ Kulturmiljø





●●●● Grænse for lokalplanen

— — Afgrænsning af delområder

■ Den Grønne Sti

■ Adgang for cyklister

■ Adgang for motorkøretøjer

■ Adgang for gående

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

K O M M U N E



LOKALPLAN 172

Bilag 3

By- og Miljøområdet

Bilag 4: Skyggediagrammer

Indledning

I bilag 4 Skyggediagrammer er skygevirksomheden på nogle udvalgte dage hele året rundt illustreret på billeder af facaderne med timers mellemrum hele døgnet.

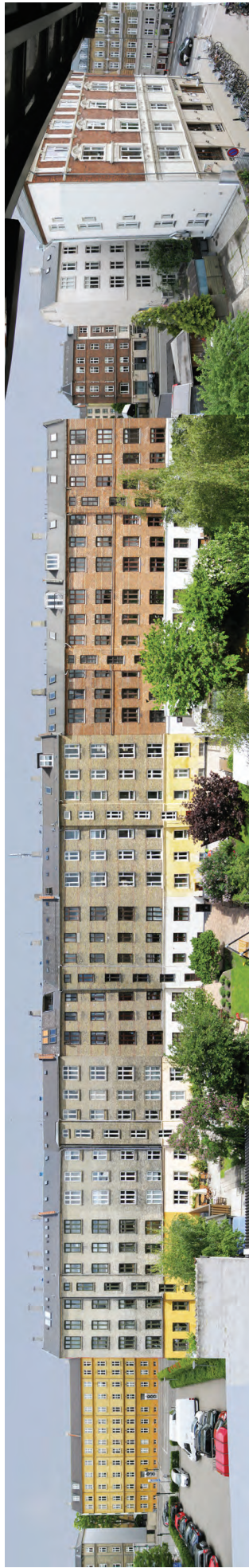
Den hvide streg der eksempelvis optræder på billedet af d. 21. marts kl. 15 er indikering af hvor skyggen af det eksisterende Frederiksberg Center optræder og ligeledes, oven over denne, den grønne streg, der indikerer hvor skyggen fra det nye Frederiksberg Center går til.

Skyggediagrammer for tidspunkter før solopgang og efter solnedgang er ikke medtaget.

Karré Nyelandsvej 3-13 set fra Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. marts kl. 9 og kl. 12:



Kl. 09



Kl. 12

Karré Nyelandsvej 3-13 set fra Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. juni kl. 6, kl. 9 og kl. 12:



Kl. 06



Kl. 09

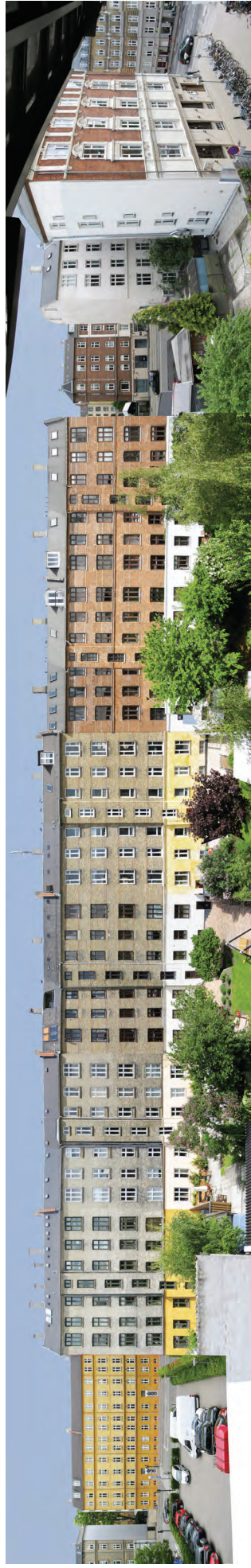


Kl. 12

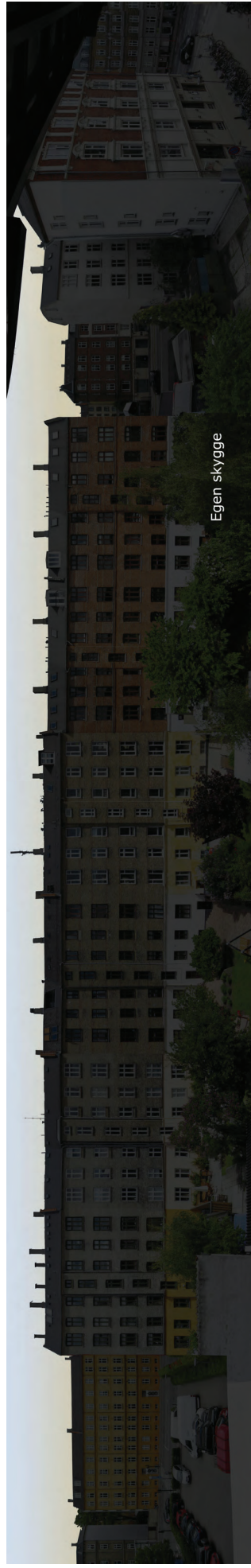
Karré Nyelandsvej 3-13 set fra Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. juni kl. 15, kl. 18 og kl. 21:



Kl. 15



Kl. 18



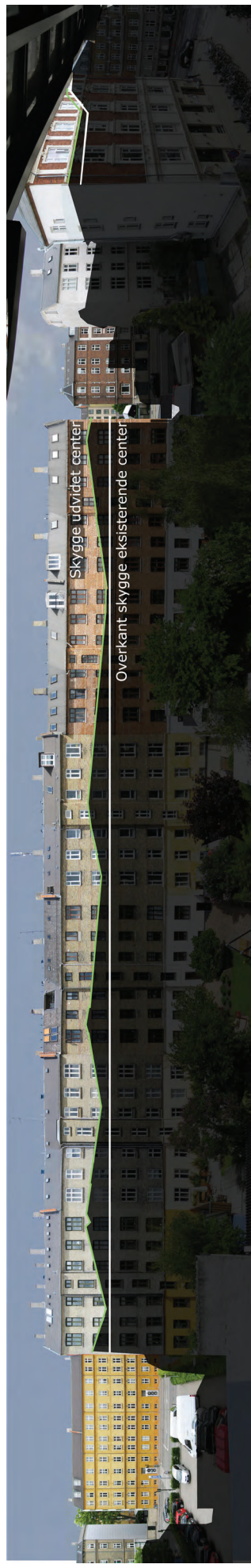
Kl. 21



Kl. 09

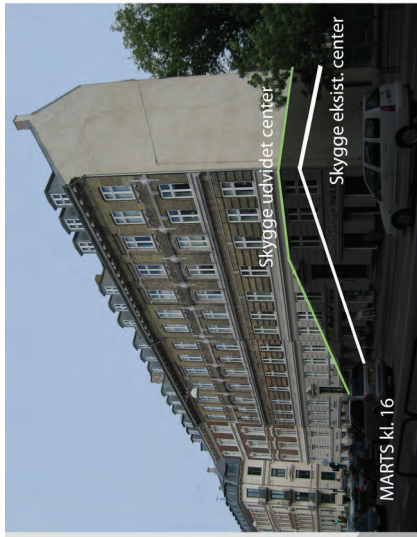


Kl. 12

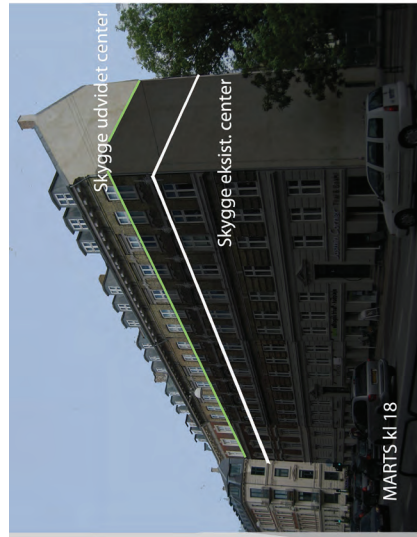
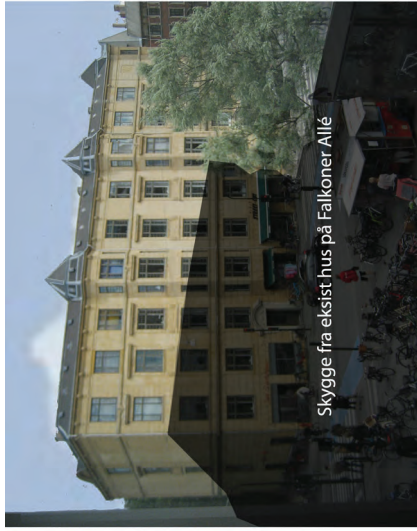


Kl. 15

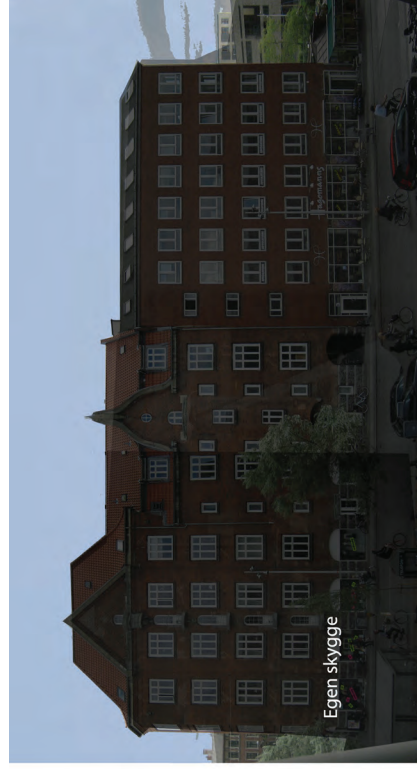
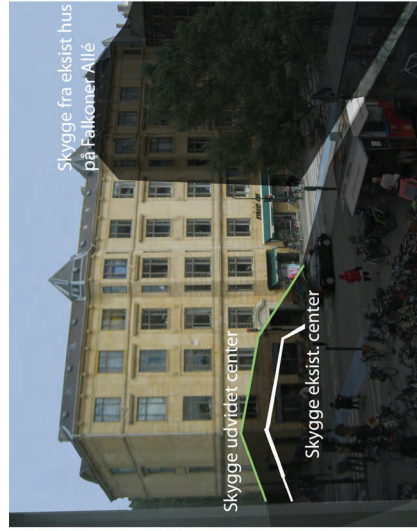
Bygninger Falkoner Allé og Solbjergvej, øst og syd for Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. marts kl 16 og kl. 18 :



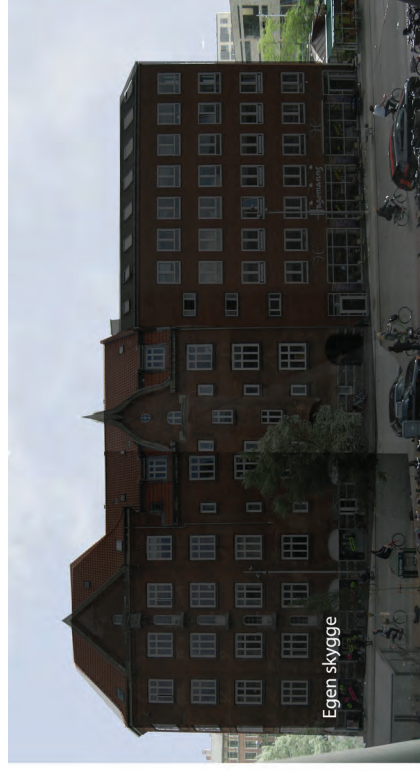
Kl. 16



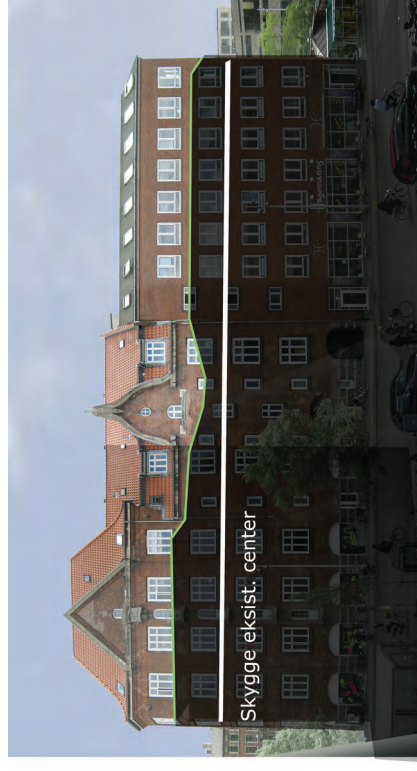
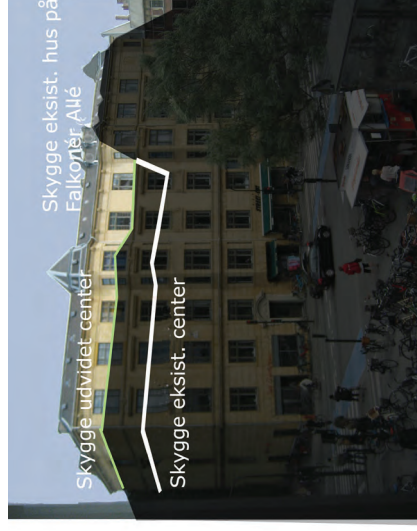
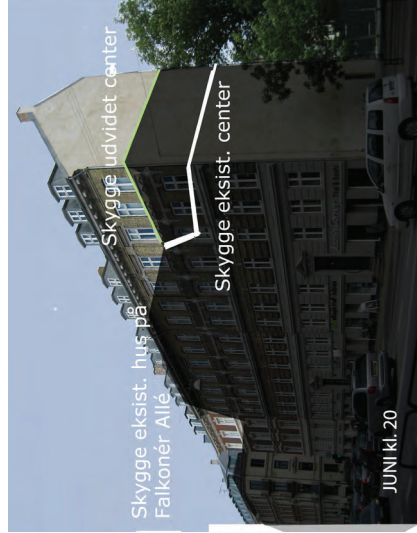
Kl. 18



Bygninger Falkoner Allé og Solbjergvej, øst og syd for Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. juni :

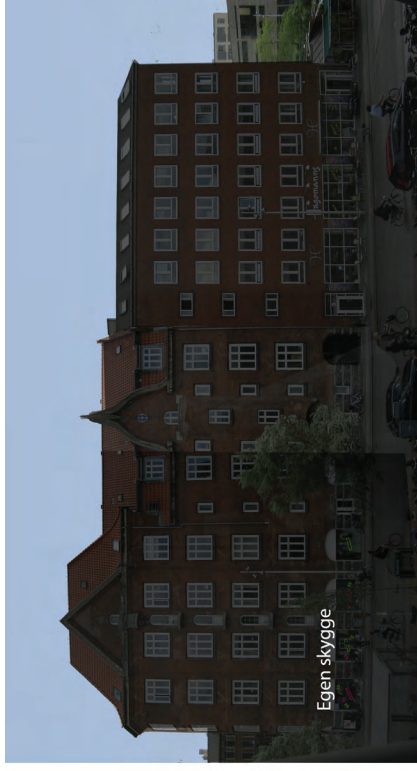


Kl. 17

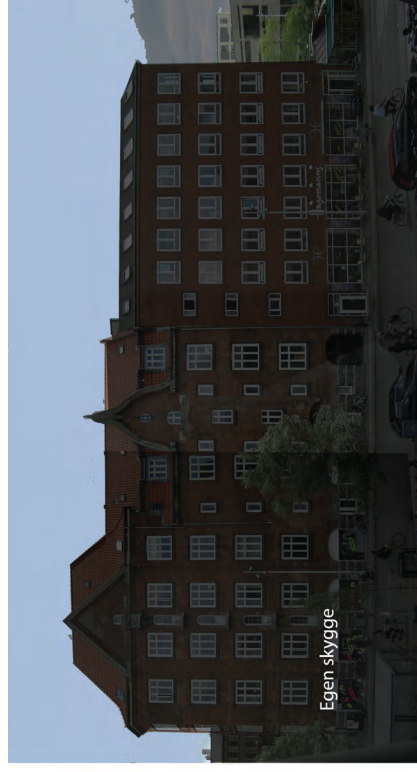


Kl. 20

Bygninger Falkoner Allé og Solbjergvej, øst og syd for Frederiksberg Centret. Dagslys/skygge den 21. december :



Kl. 12



Kl. 14

