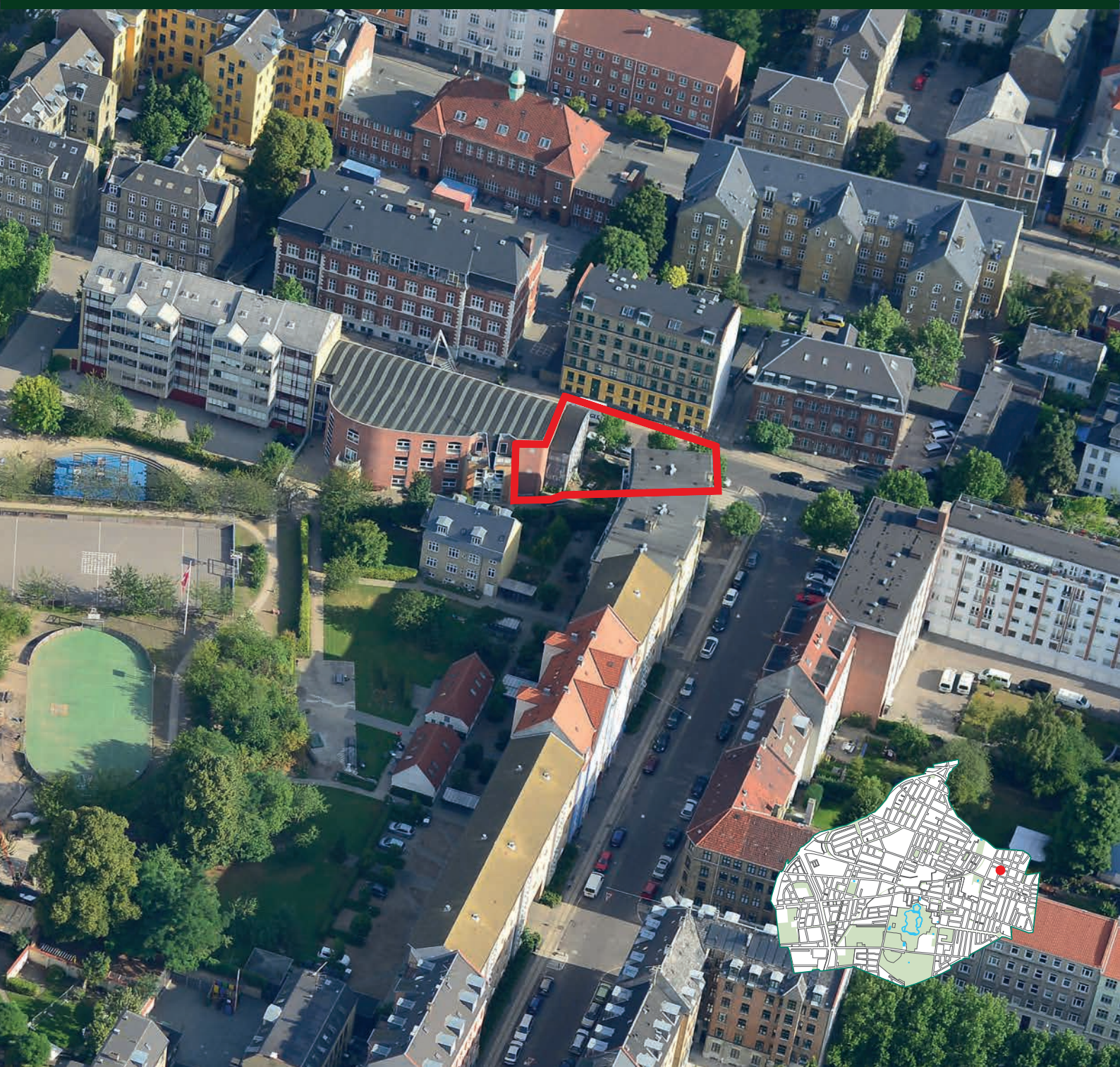




# Lokalplan 216

for klub til Skolen ved Bülowsvej





## **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 til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

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

Frederiksberg Kommune  
By- og Miljøområdet  
By, Byggeri og Ejendomme  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4120

E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

Juni 2018

# Lokalplan 216 for klub til Skolen ved Bülowsvej

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrunden for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område.....	6
Lokalplanens indhold.....	8
facader og materialer.....	10
Facader og materialer.....	12
landskabsplan.....	14
skyggediagrammer.....	18
Klima- og Miljøforhold.....	21
Forhold til til anden planlægning.....	24
BESTEMMELSER.....	27
Lokalplanens formål.....	27
Områdets afgrænsning.....	27
Områdets anvendelse.....	27
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	28
Bebyggelsens omfang og placering.....	28
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Ubebyggede arealer.....	33
Klima- og miljøforhold.....	34
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg.....	34
Ophævelser af lokalplan og servitutter.....	34
Forudsætninger for ibrugtagning.....	35
Retsvirkninger.....	36
Vedtagelse.....	36
BILAG.....	37



Skolen ved Bülowsvej. Skolens bygninger er forbundet af et grønt gårdrum.



# REDEGØRELSE

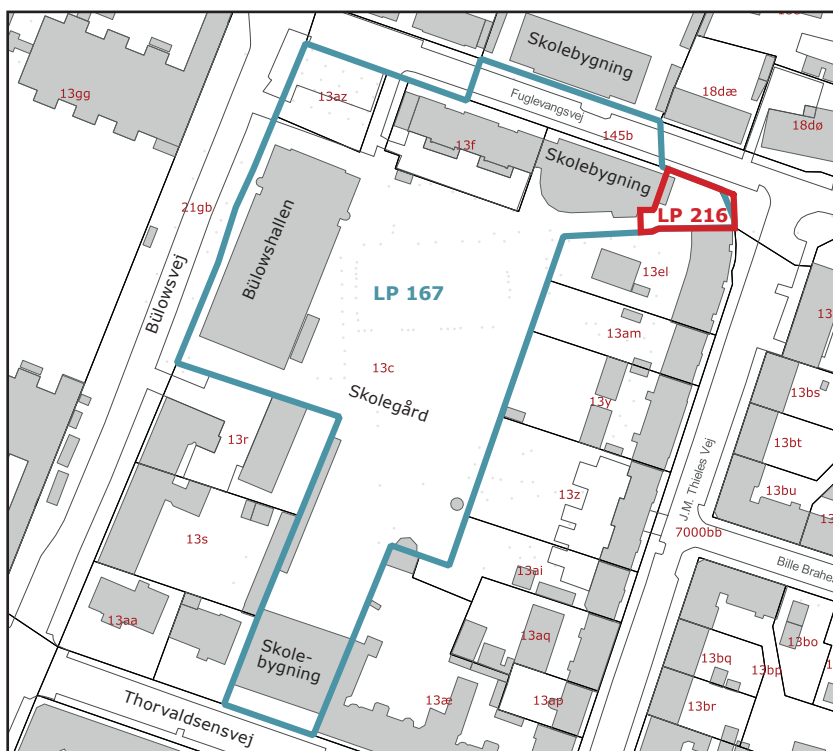
## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 216.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Skolen ved Bülowsvej blev udvidet i 2011 og i den forbindelse er der efterfølgende opstået et behov for ekstra kapacitet af den eksisterende Klub Tempeltræet på Bülowsvej 14A. Med vedtagelse af budget 2017 blev det derfor besluttet at udvikle hjørnearealet Fuglevangsvej/ J.M. Thieles Vej med henblik på at etablere en ny og attraktiv klubbygning til Skolen ved Bülowsvej. Ved etableringen af den nye klubbygning overgår klubben på Bülowsvej 14A til at være klub for børnene fra Skolen på Grundtvigsvej, mens den nye klub bliver klub for børnene fra Skolen på Bülowsvej. Klubben forventes at have 14 medarbejdere og ca. 400 børn og unge mellem 10-18 år tilknyttet, hvoraf der vil være op til 150-200 børn gennem klubben på en hverdag. Skolen og klubben vil få et tæt samarbejde og kan i vid udstrækning dele faciliteter.

Projektarealet er omfattet af lokalplan 167, som dækker det meste af skolen. Lokalplan 167 udlægger hjørnearealet til opholdsareal. Nærværende lokalplan aflyser den del af lokalplan 167, som omfatter hjørnet, og giver mulighed for opførelse af en klubbygning i tilknytning til skolen.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter. Nærværende lokalplan 216 aflyser hjørnearealet i lokalplan 167.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Projektområdet ligger i den nordøstlige del af kommunen og er i dag ubebygget og anvendes som opholdsareal for skolen. Det afgrænses mod vest af en skolebygning i 3 etager fra 1995 (pianobygningen), mod nord af Fuglevangsvej, mod øst af J.M. Thieles Vej, mod syd af en bevaringsværdig 5 etages boligejendom fra 1939 og mod sydvest af skolens grønne gård. Diagonalt over for skolen ligger Landbohøjskolens Have, og 600 meter mod øst er Forum Station.

Fuglevangsvej fremstår bymæssigt og arkitektonisk meget varieret i højde og tæthed med flere enkeltstående bygninger i 4-5 etager. Mod H.C. Ørstedsvej er der steder, hvor bygninger er erstattet med parkeringspladser og høje træplankeværk mod Fuglevangsvej. Flere steder på strækningen fremstår gaderummet 'hullet' og uræcist.

J.M. Thieles Vej består af tæt karrébebyggelse i 4-5 etager, hvor hjørneejendommene enten er markeret som tårne eller som af-fasede bygninger. Fælles for både Fuglevangsvej og J.M. Thieles Vej er en varieret arkitektur med både kvalitetsbyggerier og mere blandede byggerier.

Den nye klubbygning får en markant placering på hjørnet Fuglevangsvej/ J.M. Thieles Vej, og den bliver også synlig fra H.C. Ørstedsvej. Arkitektonisk er det derfor vigtigt, at den nye bygning får sin egen nutidige karakter samtidig med, at den virker naturlig i mødet med omgivelserne.

Projektarealet er i dag helt aflukket mod både Fuglevangsvej og J.M. Thieles Vej og skolegård. Arealet bliver brugt til ophold, bålplads og opbevaring af brænde.

### Bevaringsværdig bebyggelse og beplantning

Der er ingen bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanens område, men i området omkring er der op til flere bygninger med bevaringsværdi 3 og 4.

Inden for lokalplanområdet er der tre store platantræer, som skaber stemning og karakter i området. Træerne står så langt inde på byggegrunden, at de ikke kan bevares i forbindelse med nybyggeri på ejendommen. I forbindelse med etableringen af klubben vil der blive plantet erstatningstræer nær klubbygningen.

### Skolen ved Bülowvej

Skolen ved Bülowvej har forandret sig løbende med tidens ændrede krav til en skoles fysiske rammer. I 1989 blev Skolen på Fuglevangsvej lagt sammen med naboskolen Thorvaldsens Skole til det, vi i dag kender som Skolen ved Bülowvej, og i 2011 blev der gennemført et moderniseringsprojekt, der betød nedrivning af den gamle Thorvaldsens Skole og opførelsen af en ny moderne 5-etagers skolebygning.



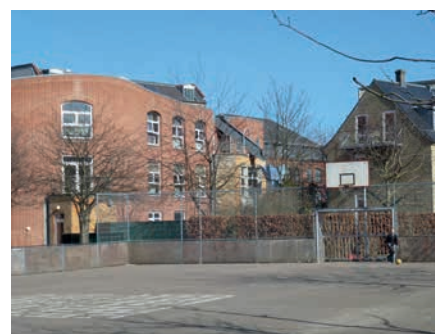
Lege- og opholdsrum på Fuglevangsvej forsøger at binde skolens bygninger sammen.



Projektareal og gaderummet Fuglevangsvej med flere enkeltstående bygninger. Kig mod H.C. Ørstedsvej



Gaderummet J.M. Thieles Vej. Kig mod Fuglevangsvej.



Skolegård og pianobygning fra 1995



Den nye skolebygning er i modsætning til den tidligere trukket helt ud til fortovet på Thorvaldsensvej, hvilket forlænger vejens karréstruktur. Med materialevalget af murstensfacade ud mod vejen spiller skolen harmonisk sammen med Thorvaldsensvejs gamle, detaljerede ejendomme. Store kvadratiske vinduer i forskellige størrelser og i et 'tilfældigt' mønster bryder imidlertid facaden og kaster lys ind i klasselokalerne og giver skolen et karakteristisk udseende, der adskiller sig fra naboejendomme. På hver etage er der bygget en stor altan ud mod skolegården.

I den anden ende af skolegården ligger den røde pianobygning fra 1995 mod Fuglevangsvang. Bygningen har et buet omrids, der mimer et piano. Den rummer skolens mellemtrin/udskoling og bliver direkte nabo til den nye klubbygning.



*Den nye skolebygning mod Thorvaldsensvej fra 2011 er tegnet af tegnestuen CEBRA. Bygningen er trukket helt ud til fortovet på Thorvaldsensvej, hvilket forlænger vejens karréstruktur.*



*Projektarealet er i dag aflukket mod både Fuglevangsvvej, J.M. Thieles Vej og skolegård. Arealet bliver brugt til ophold, bålplads og opbevaring af brænde.*



*Projektarealet set fra Fuglevangsvvej/J.M. Thieles Vej. Kig mod den røde pianobygning.*



*Det indre grønne gårdrum indgår i skolens arkitektur og dagligdag. I baggrunden ses den røde mustensbygning kaldet pianobygningen fra 1995, som er tegnet af Frederiksberg Kommune. Bygningen rummer skolens mellemtrin/udskoling og bliver nabobygning til klubben.*

### **Undervisning i gårdrummet**

I modsætning til de fleste byskoler er skolens bygninger forbundet af et stort grønt gårdrum, der indgår i skolens arkitektur og dagligdag. Med udvidelsen af skolen blev det grønne rum i endnu højere grad integreret i skolens arkitektur. Skolebygningerne er placeret i hver sin ende af gårdrummet - både for at udvide gården og for at inddrage den som et rum på lige fod med de indendørs rum, for eksempel i natur- og teknikundervisningen, hvor regnvandsbassiner skal gøre gården til et udelaboratorium. I forlængelse af dette princip placeres klubbygningen også i kanten af området, så det indre gårdrum ikke påvirkes.

### **LOKALPLANENS INDHOLD**

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en ny og attraktiv klubbygning samt sikre mere areal til undervisning og tidssvarende faciliteter, der kan åbne for nye muligheder i samarbejdet mellem skole og klub.

Derudover skal lokalplanen sikre, at klubben får sin egen identitet, så børnene oplever, at klub og skole er adskilt. For bygningen er der en målsætning om DGNB-certificering guld, hvilket betyder, at klimatilpasning og bæredygtighed skal være en integreret del af det samlede projekt.

### **Projektets udformning**

Visionen er at den nye klubbygning skal invitere indenfor fysisk og visuelt. Klubben skal fremstå som et grønt hjerte i kvarteret ved at være et bæredygtigt byggeri, der gennem sin arkitektur bidrager til at markere hjørnet og byrummet omkring.

Tegnestuen Primus Arkitekter har udarbejdet et skitseforslag og leveret illustrationerne til lokalplanen.

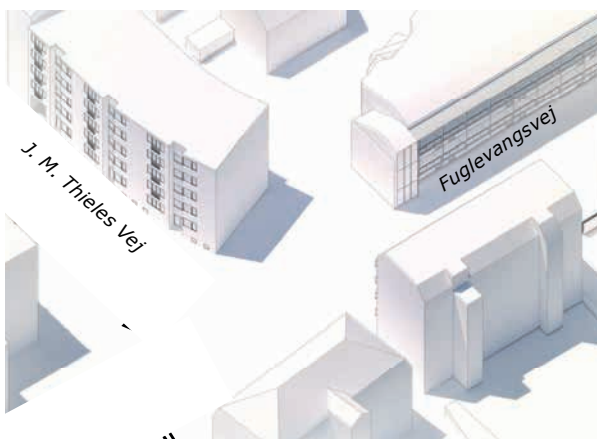
I udformning af bygningen har der været fokus på, hvordan man arkitektonisk markerer og kommer omkring et hjørne, og på hvordan man griber nabobygninger. Med afsæt i højder og proportioner fra de omkringliggende bygninger samler klubbygningen et lidt fragmenteret hjørne ved at variere i etageantal



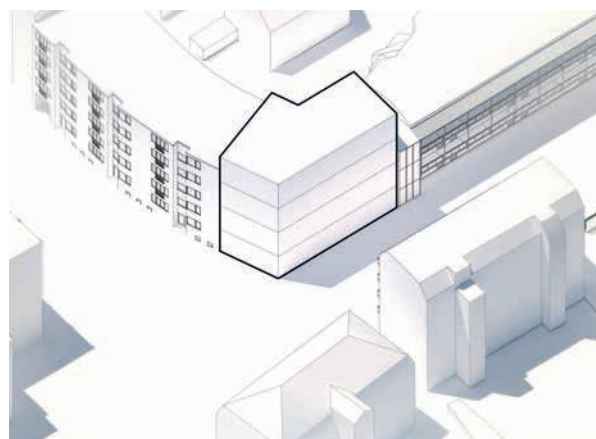
fra 3 etager mod Fuglevangsvej til 5 etager mod hjørnet og J.M. Thieles Vej. Da klubbygningens rumhøjder er højere end nabobygningens, og for at opnå det ønskede areal i forhold til det fornødne kapacitetsbehov, vil den nye bygning markere hjørnet og mødet med nabobygningen på J.M. Thieles Vej ved at hæve sig over denne. Ved at variere i etageantal sikres så meget lys som muligt til de overfor liggende beboelsesejendomme på Fuglevangsvej.

Som reference for både bygning og udearealer anvendes den store villa på Frederiksberg, hvor klub Tempeltræet bor i dag. Villaen kendetegnes ved høj materialekvalitet, detaljerigdom og grønne frodige omgivelser. I udformningen af klubbygningen har ønsket været at fastholde villaens kvaliteter, men tilpasse dem byggegrunden og stedet.

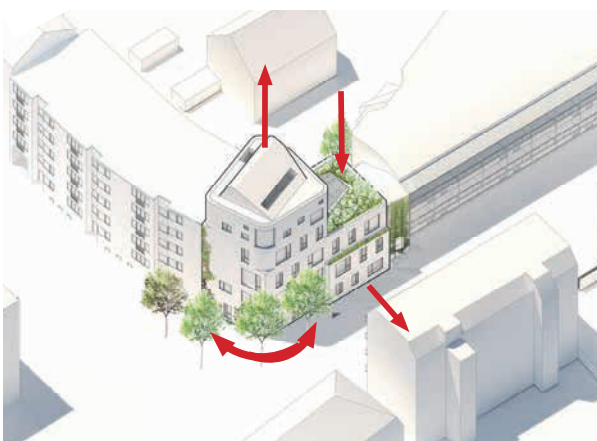
Klubbygningen udføres med en lys gul genbrugstegl, der med variation i forbandtet og frem- og tilbagespring i facadeplan tilpasser sig nabobebyggelsesnes facadelinjer. Øverst afsluttes bygningen med en blød afrundet trekantform i tombak, hvori tekniske installationer er placeret. Indvendigt vil bygningen være præget af rumligheder og detaljer, der fremmer fællesskab og indeholder fleksible anvendelsesmuligheder, og udvendigt tilføres der et grønt udtryk på facader og på opholdsarealer.



*Eksisterende forhold.*



*Programmet placeret på grunden.*



*Volumenet bearbejdes i forhold til omgivelserne. Der sikres bedst mulige lysforhold for naboer.*



*Facade og terrasser begrønnes*

## FACADER OG MATERIALER



*Bygningen tilpasser sig konteksten ved at overføre nabobygningernes linjer i facaden.*



*Facader af teglsten er dominerende i området. Bygningen fører historien videre med variation i murværket og frem- og tilbagespring i facadeplan.*



*I facaden trækkes et felt ud mod gaden. Feltet udgør køkkenet i stueetagen og hyggerummet på 1. etage.*



*Vinduessætningen er styret af diagonale retninger.*



*Vinduessætningen for de tre nederste etager forholder sig til nabobygningernes vinduesmodul. Over tredje etage opløses modulet, og vinduessætningen bliver mere legende.*





*Den nye klubbygning definerer hjørnet Fuglevangsvej/ J.M. Thieles Vej og binder de eksisterende bygninger sammen.*

## FACADER OG MATERIALER



*Teglfacaden detaljeres.*



*Facade med frem- og tilbagespring i murværket.*



*Ovenlys af tombak.*



*Begrønning af facade og tage.*





*Østfacade - mod Fuglevangsvej*



*Nordfacade - mod J.M. Thieles Vej*



*Sydfacade - mod skolegården*



*Vestfacade - mod skolegården*

# LANDSKABSPLAN



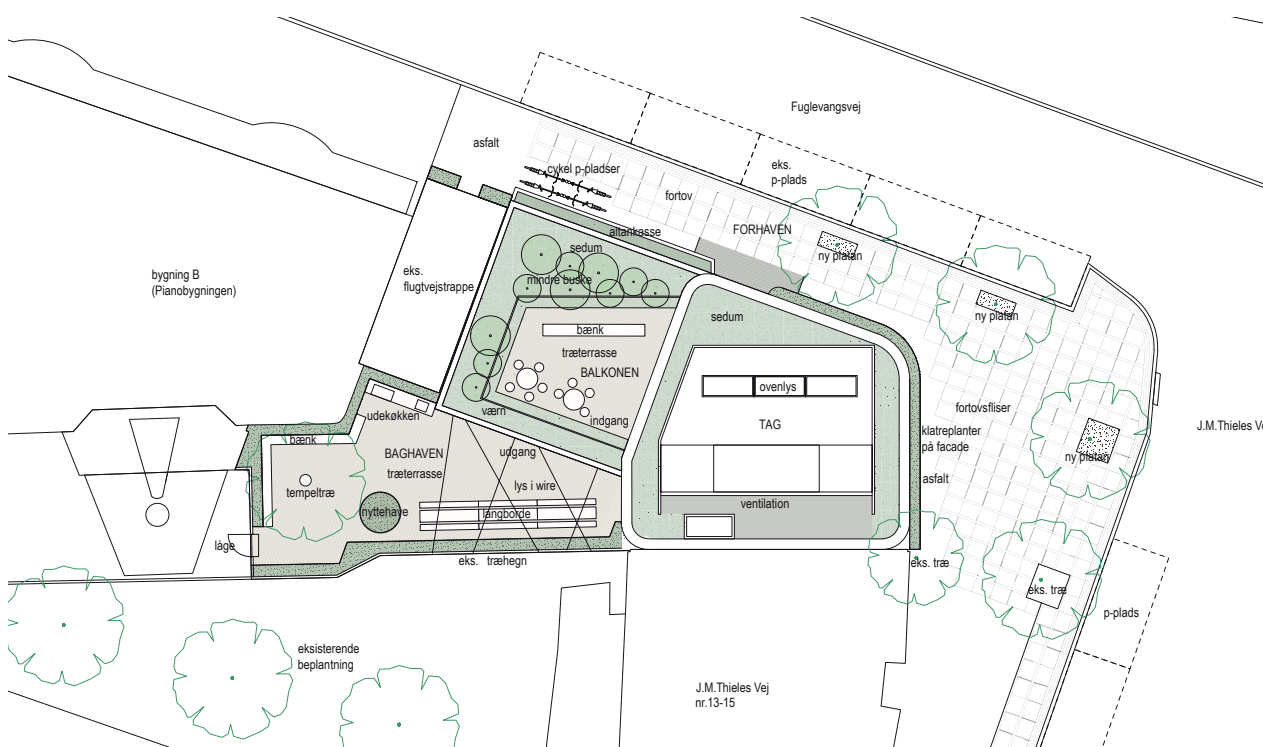
Klatreplanter på facaden.



Sedum på taget.



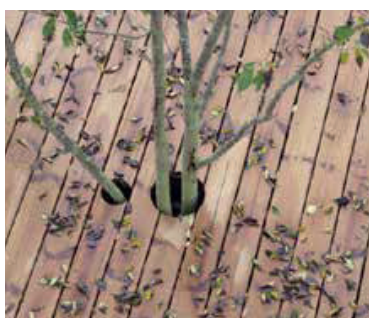
Gadefacade med vedbend



Landskabsplan.



Udekøkken i baghaven.



Terrassedæk i baghaven.



Wirer med lyskæder i baghaven.



## Opholdsarealer

Klubbens nære opholdsarealer omfatter et forareal, en baghave (90 m<sup>2</sup>) og eventuelt en balkon (25 m<sup>2</sup>) på den grønne tagflade. Forarealet indrettes som ankomstområde, hvor det eksisterende fortov trækkes ind foran klubbygningen og udvides med en række fliser og et indgangsfelt med niveaufri adgang fra terræn til klubbens hovedindgang.

Ind mod skolegården etableres en baghave, hvor et stort terrassedæk i træ eller fliser inviterer brugere til ophold med udendørs køkken, nyttehave og spisepladser. Terrassen fylder hele arealet ud og afgrænses med et træhegn mod naboer. Fra baghaven er der forbindelse til skolegården via et gårdrum for skolens personale, som ligger mellem klub og skolegård.

På toppen af den 3-etagers del af klubbygningen kan der indrettes en balkon som en grøn taghave, der forbeholdes klubbens personale. Taghaven etableres med en frodig kant, som dels afskærmer for indblik for de overfor liggende beboelsesejendomme, og samtidigt giver noget tilbage til byen ved at tilføre klubbygningen et grønt og attraktivt præg.

Derudover har klubben den grønne skolegård som opholdsareal. Arealet indgår ikke i lokalplanens område.

## Beplantning

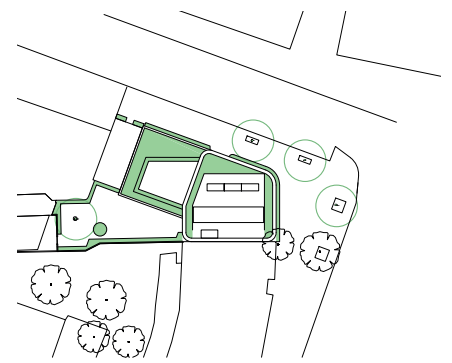
I forbindelse med etableringen af klubben vil der blive plantet platantræer nær klubbygningen som erstatning for de tre træer, der fjernes på byggegrunden. Træerne kommer til at stå i gaderummet umiddelbart foran klubben men uden for lokalplanens område. Derudover plantes der et tempeltræ i gårdhaven, som skal fungere som en parasol på terrassen.

Selve bygningen begrønnes med klatre- og slyngplanter som vedbend, benved og rådhusvin, der alle er selvhæftende på facaden. Planterne vokser ca. 50-70 cm/år.

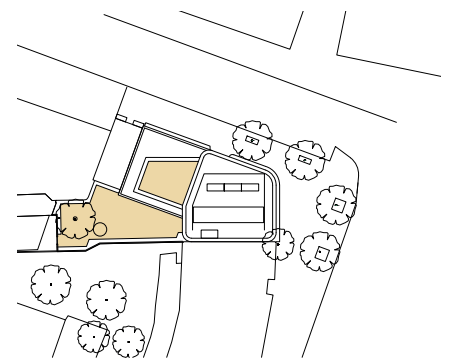
I baghaven plantes blandt andet klatrehortensia, gingko, klematis og slyngrose. Til det udendørs køkken vil der være spiselige planter som for eksempel bærbuske, skovjordbær og krydderurter.

Balkonen beplantes med bundplanter som sedum, engelsk græs og smalbladet timian og enkelte lave buske som duftsnebolle, sommerfuglebusk og klatrehortensia.

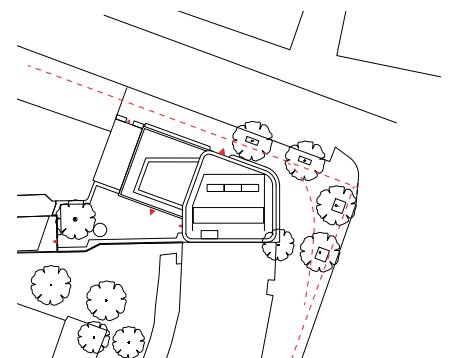
Det grønne sedumtag optager og forsinker samtidig regnvand og reducerer behovet for afvandingsystemer i terræn.



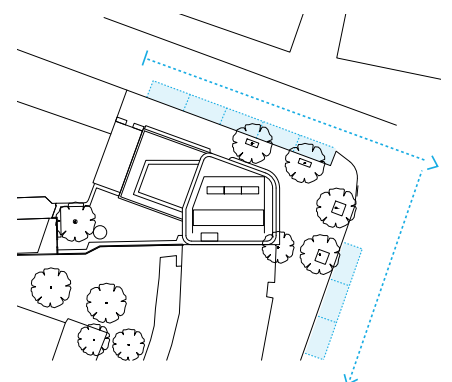
Grønne arealer



Opholdsarealer



Gående



Bilister



*Visualisering af klubbygning. Fuglevangsvej.*



## Trafik og parkering

Klubben forventes at have 14 medarbejdere og ca. 400 børn tilknyttet, hvoraf der vil være op til 150-200 børn gennem klubben på en hverdag.

Adgang til klubben for både bil, cykel og fodgængere sker fra Fuglevangsvej eller J.M. Thielesvej. Børnene i klubben forventes at opholde sig på skolens areal i forvejen, hvorfor der kun i begrænset omfang etableres nye cykelparkeringspladser. Det er vurderet konkret, at der skal stilles krav om 14 cykelparkeringspladser, som primært tiltænkes medarbejdere til klubben. Derudover skal der udlægges plads til 24 cykelparkeringspladser, som kan etableres såfremt behovet opstår.

Der etableres 4 cykelparkeringspladser umiddelbart foran klubben og 10 pladser uden for lokalplanens område men tæt på kiss'n'ride-området ved Bülowvej. Udlægget med plads til 24 pladser placeres umiddelbart nord for Bülowshallen. Alle pladserne ligger på skolens ejendom (matr.nr. 13c).

Hvad angår bilparkeringspladser er parkeringsnormen 1 p-plads pr. 150 m<sup>2</sup> etageareal institutionsbyggeri. Det betyder, at der skal findes plads til 5 parkeringspladser.

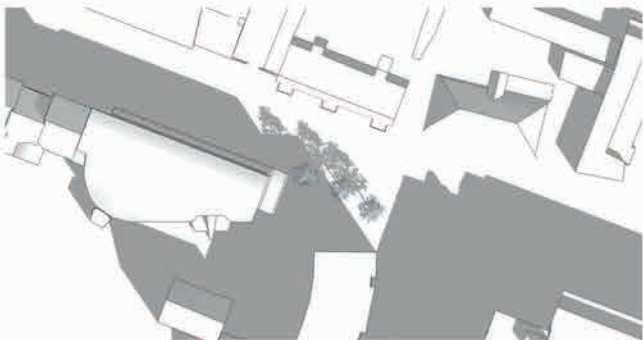
En gennemgang af ejendommen viser, at der mod Thorvaldsensvej er etableret 6 parkeringspladser. Pladserne er ikke en del af et myndighedskrav for ejendommens andre byggerier Bülowshallen og Skolen på Bülowvej. Der er derfor indgået aftale med skolen om, at 5 af parkeringspladserne fremover tildeles klubben, og de vil således opfylde kravet på de 5 pladser. Parkeringspladserne ligger uden for lokalplanens område, men på skolens ejendom.

Klubben råder over 3 minibusser, som fragter børn til og fra aktiviteter uden for Frederiksberg. Busserne vil skulle parkere i nærområdet, ligesom de også bliver det ved klubbens nuværende placering på Bülowvej 14A.

Hvad angår biltrafikken i området forventes den ikke at stige væsentligt. Børn i klubalderen transporterer sig selv frem og tilbage fra klub enten på cykel eller som gående.

# SKYGGEDIAGRAMMER

Jævn døgn 21. marts/september



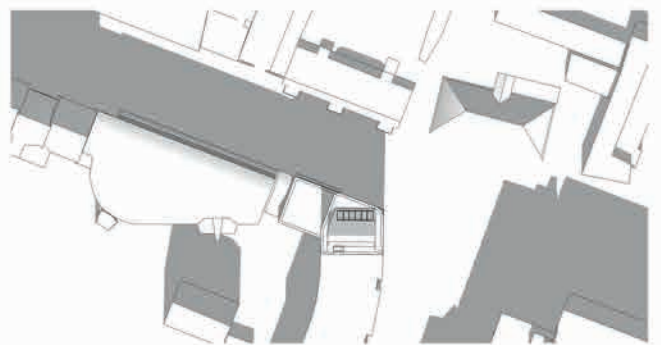
*KI. 11 Eksisterende forhold*



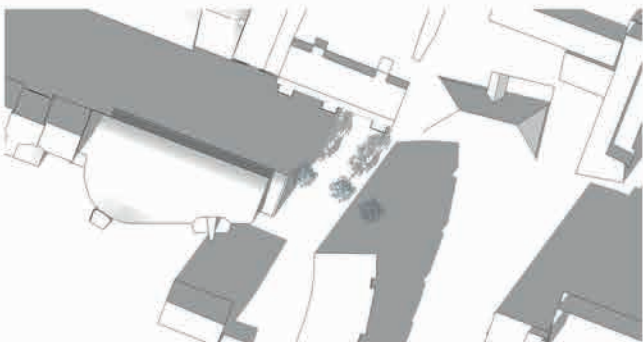
*KI. 11 Fremtidige forhold*



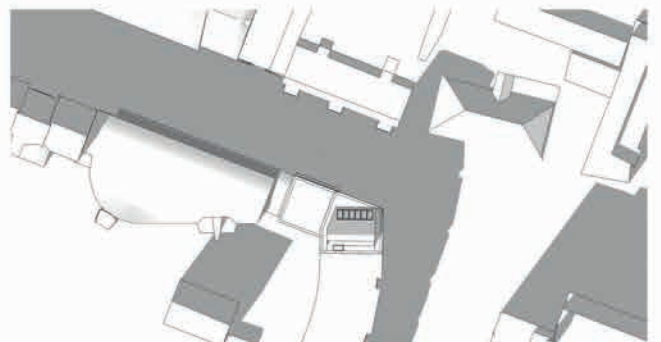
*KI. 13 Eksisterende forhold*



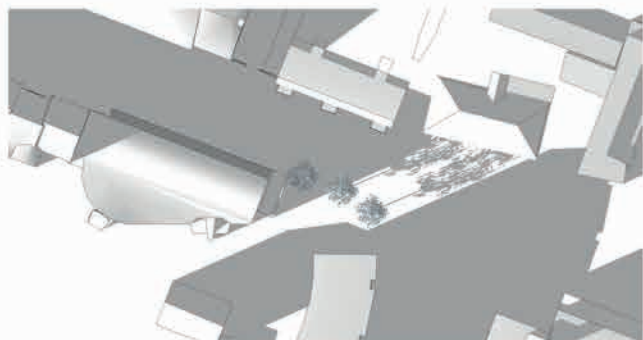
*KI. 13 Fremtidige forhold*



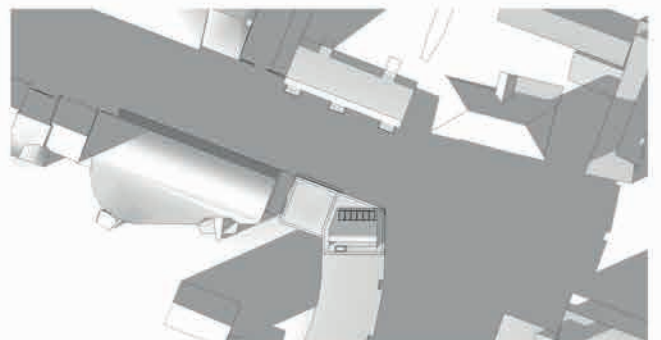
*KI. 15 Eksisterende forhold*



*KI. 15 Fremtidige forhold*



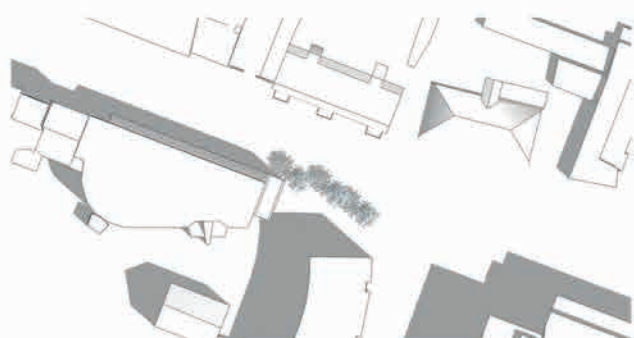
*KI. 17 Eksisterende forhold*



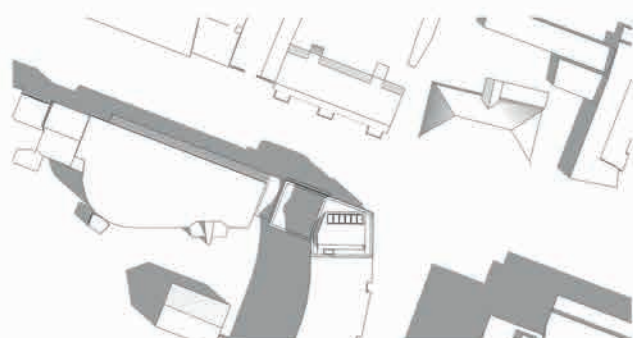
*KI. 17 Fremtidige forhold*



Sommer 21. juni



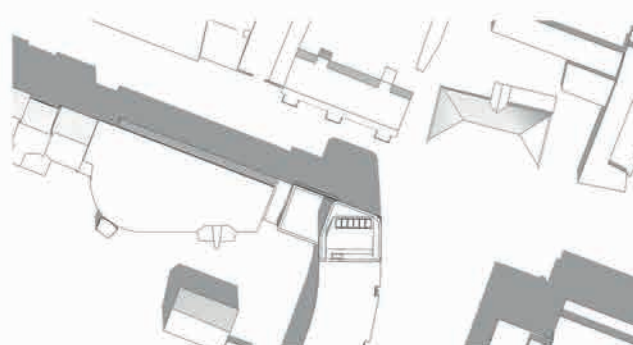
*Kl. 11 Eksisterende forhold*



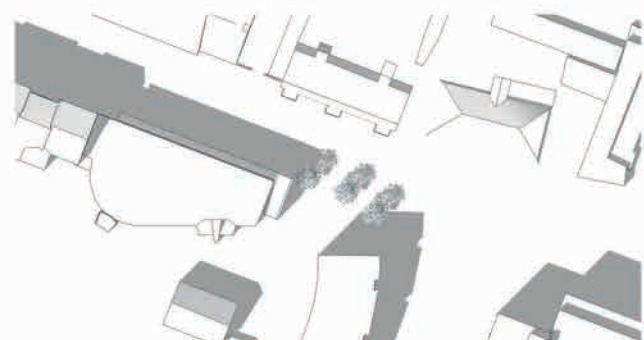
*Kl. 11 Fremtidige forhold*



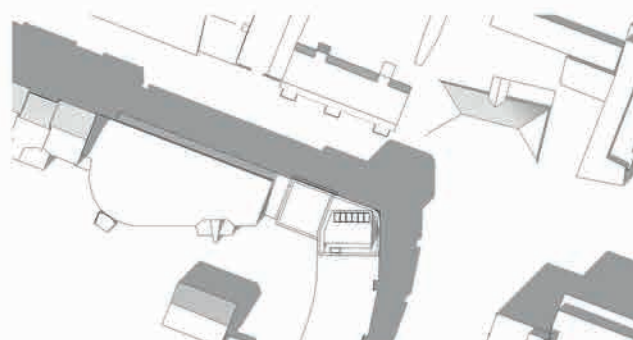
*Kl. 13 Eksisterende forhold*



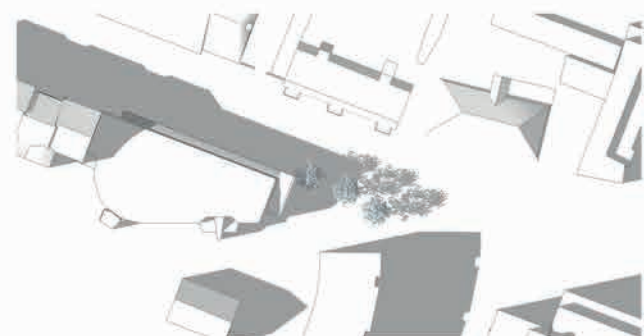
*Kl. 13 Fremtidige forhold*



*Kl. 15 Eksisterende forhold*



*Kl. 15 Fremtidige forhold*

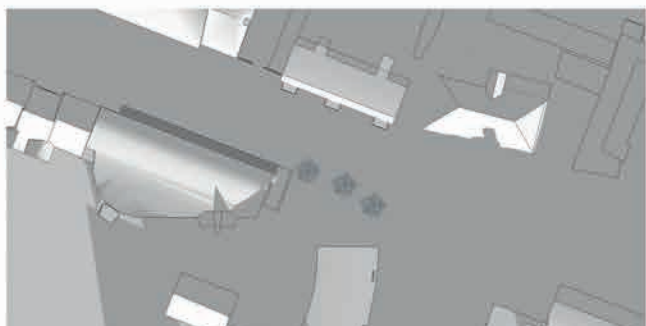


*Kl. 17 Eksisterende forhold*

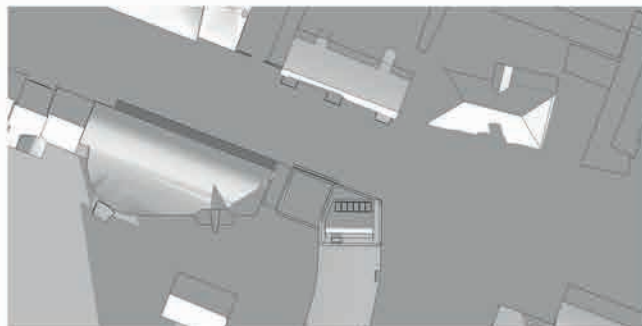


*Kl. 17 Fremtidige forhold*

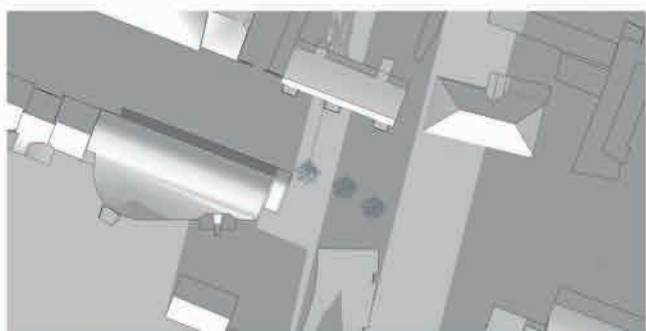
Vinter 21. december



*Kl. 11 Eksisterende forhold*



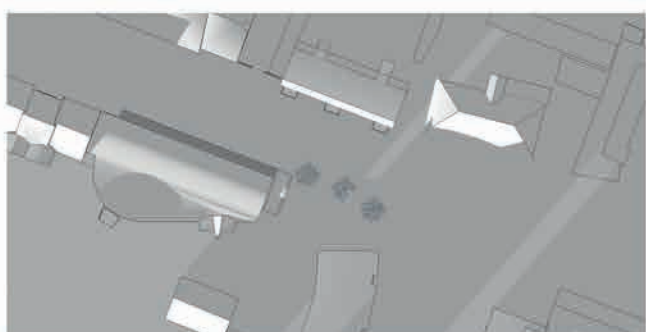
*Kl. 11 Fremtidige forhold*



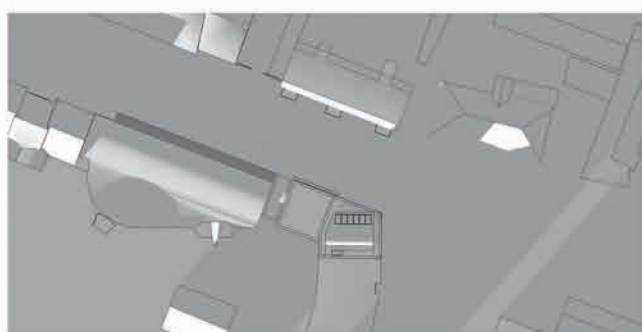
*Kl. 13 Eksisterende forhold*



*Kl. 13 Fremtidige forhold*



*Kl. 15 Eksisterende forhold*



*Kl. 15 Fremtidige forhold*



## **Skyggevirksomheder**

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser bygningernes skyggevirksomheder på omgivelserne. Skyggediagrammerne er udarbejdet for jævndøgn, sommer- og vintersolhverv. Diagrammer for 21. marts (forårsjævndøgn) svarer til den situation man også vil opleve den 21. september (efterårsjævndøgn).

Diagrammerne viser, at der vil være skyggepåvirkning for den omkringliggende bebyggelse og særligt bygningen på Fuglevangsvej 7-9 vil blive påvirket ved forårs- og efterårsjævndøgn og om vinteren (se også bilag 7). Størstedelen af de påvirkede altaner på Fuglevangsvej 7-9 vil være fuld skyggepåvirket i ca. 1,5 time mellem kl. 11 og 15, men delvis påvirket i længere tid. Om vinteren står solen lavere, og flere altaner bliver påvirket, men her vil det igen være i ca. 1,5 time mellem kl. 11 og 15. Om vinteren er mange altaner derudover i forvejen påvirket af eksisterende bebyggelses skygge. Om sommeren vil der ikke være skyggepåvirkning i nævneværdig grad. Derudover bliver J.M. Thieles Vej 17 påvirket i de tidlige morgentimer ved forårs- og efterårsjævndøgn og om sommeren.

Den nye klubbygning vil således påvirke lokalplanområdet naboer i forhold til skygge. Der er i bygningens form arbejdet med et varieret etageantal for at sikre mest mulig lys til naboer, og i en bymæssig kontekst vurderes skyggepåvirkningen at være acceptabel.

## **KLIMA- OG MILJØFORHOLD**

### **Bæredygtigt byggeri**

Klubbygningen forventes at blive DGNB-certificeret. DGNB er en international anerkendt bæredygtighedscertificering, der er tilpasset danske forhold. DGNB sikrer, at alle aspekter vedrørende byggeri og udearealer bliver vurderet indenfor økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Projektet har en målsætning om DGNB-score til guld (næsthøjeste score), hvor platin er det højst opnåelige.

For at fastholde et fokus på bæredygtighed i opførelsen - og efterfølgende i brugen af huset - italesættes husets bæredygtige kvaliteter med andet end DGNB-scoren guld. Følgende fokusområde for bæredygtighed er fundet mest relevante for projektet, og understøttes samtidig af DGNB's kriterier:

- Vi bygger for fremtiden.
- Minimeret ressourceforbrug - både i opførelsen af bygningen og i driften.
- Flexibilitet i det lange løb og alsidighed i det daglige.
- Sundhed og komfort - optimalt arbejdsmiljø for både børn og voksne.
- Social sammenhængskraft.

Det udmønter sig i en lang række små og store tiltag i projektet, blandt andet:

- Vægt på arkitektoniske kvalitet, for eksempel ved at vælge materialer, der patinerer smukt.
- Genbrug, hvor det er muligt, for eksempel ved anvendelse af genbrugstegl.
- Forberedelse til ændret anvendelse, for eksempel ved planlægningen af installationer.
- God luftkvalitet ved hjælp af lavemitterende materialer og god ventilation.
- Steder til ikke-planlagt samvær, for eksempel nicher og reposer.

### **Klima- og skybrudshåndtering**

I følge Skybrudsplan for Frederiksberg Øst er en del Bülowvej udpeget som forsinkelsesvej og Fuglevangsvej er udpeget som 'grøn vej'.

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen er ikke til hindring for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Klubbygningen får facade mod Fuglevangsvej, som i dag er indrettet som lege- og opholdsrum mellem skolens bygninger og den nye klubbygning. Byrummet er mangelfuldt og trænger til en opgradering. En bearbejdning af vejen er ikke en del af projektet, og vejen indgår derfor heller ikke i lokalplanens område.

Bülowvej er under omdannelse til grøn klimavej (forsinkelsesvej). Derudover undersøges det om Fuglevangsvej på sigt kan indrettes til et attraktivt gaderum, der samler klub- og skolebygninger, håndterer regnvand og bidrager til det grønne Frederiksberg.

Lokalplanen stiller krav om beplantning på tagfladen med for eksempel sedum, engelsk græs og smalbladet timian. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

I overensstemmelse med kommunens Spildevandsplan 2011-2022 fastsættes der krav om afløbskoefficienter (befæstelsesgrader) for lokalplanområdet. Der fastsættes en afløbskoefficient på 0,4, hvilket betyder, at 40 % af afstrømningen fra området må ledes til kloak. I henhold til spildevandsplanen skal resterende regnvand enten tilbageholdes på grunden via grund og grøn taghave mv., eller forsinkes i mindre forsinkelsesbassin.

### **Genbrug af regnvand**

Genbrug af regnvand er ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, så som daginstitutioner herunder skolefritids-



ordninger og fritidshjem jf. bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg.

### **Støj**

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

Trafikstøjniveauet fra Fuglevangsvej og J.M. Thieles Vej vil ikke belaste institutionen over den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden). Der er således ikke behov for at etablere støjafskærmning, da Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes.

Der forventes ikke væsentlig støj fra klubben. Eventuel støj reguleres i medfør af miljøbeskyttelseslovens § 42.

### **Jordforurening**

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med olie, tungmetaller og klorerede opløsningsmidler. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8. Eventuel forurenede jord og grundvand vil blive håndteret i henhold til reglerne i jordforureningsloven med henblik på at sikre såvel arealanvendelse (udearealer, indeklime) som grundvandsbeskyttelsen.

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse, skal det sikres, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning, jf. jordforureningslovens § 72b.

Opfyldningen inden for lokalplanområdet med lettere forurenede jord, må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

### **Grundvand- og spildevandsforhold**

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes.

Lokalområdet er beliggende 1.400 meter fra nærmeste indvindning. Området er kortlagt på vidensniveau 2, og der kan derfor ikke meddeles tilladelse til nedsivning af regnvand med mindre det i forbindelse med det konkrete projekt er dokumenteret, at projektet ikke udgør en risiko for jord og grundvand.

Det vurderes 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](http://www.frederiksberg.dk).

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Kommunen har

desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealerne.

### **Bygge- og anlægsarbejder**

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

### **Affald**

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

Dagrenovation, herunder storskrald, forventes at blive håndteret på modsatte side af Fuglevangsvej, Fuglevangsvej 5, matr. nr. 18et, nær skolens eksisterende affaldshåndtering.

## **FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING**

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

Miljøvurdering/miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK 448 af 10. maj 2017). 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.

### **Frederiksbergstrategien**

Med Frederiksbergstrategien er det besluttet at fremme muligheden for både organiserede og uorganiserede kultur-, fritids- og idrætsaktiviteter. En ny klubbygning understøtter denne strategi.

### **Kommuneplan 2017**

#### **Retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

#### **Rammer for lokalplanlægning**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområde 6.O.7, Bülowsvej (Skolen ved Bülowsvej) som fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder undervisnings- og idrætsformål, institutioner samt rekreative og lignende formål med offentlig adgang.



For området gælder et maksimalt etageantal på 6 etager og en bebyggelsesprocent på 130 %. Nærværende lokalplanprojekt har et etageantal på 3-5 etager og sammenlagt med den eksisterende skole bliver den fremtidige bebyggelsesprocent for ejendommen (matr.nr. 13c) 74 %. Projektet er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

Behovet for opholdsarealer og parkeringspladser er vurderet konkret. Klubbens nære opholdsarealer omfatter baghave (90 m<sup>2</sup>) og eventuelt en balkon (25 m<sup>2</sup>). Derudover har klubben den grønne skolegård som opholdsareal. Arealet indgår ikke i lokalplanens område.

Der skal etableres 5 parkeringspladser til klubben. Pladserne mod Thorvaldsensvej opfylder kravet og indgår i det samlede myndighedskrav til byggerier på ejendommen (matr.nr. 13c).

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanen.

### **Lokalplaner**

Området er i dag omfattet af lokalplan 167 for Skolen ved Bülowvej, indskoling og skolegård. Lokalplanen er fra 2010 og blev udarbejdet med baggrund i kommunens skoleudbygningsplan 2008-12. I planen blev det besluttet, at gennemføre en nybygning og en ombygning af skolen, og der blev derfor gennemført en totalentreprisekonkurrence. Konkurrencen omfattede ny bebyggelse til indskoling og SFO samt landskabelig bearbejdning af skolegården og et område på Fuglevangsvej. Derudover indebar projektet også en renovering af to af skolens andre bygninger.

Lokalplan 167 udlægger hjørnegrunden Fuglevangsvej/J.M. Thieles Vej til friareal. Grunden må ikke bebygges. En ny klub på arealet forudsætter derfor, at der udarbejdes ny lokalplan, der omfatter projektområdet og udlægger det til offentlige formål med fritids- og undervisningsaktiviteter. Lokalplan 167 aflyses derfor delvist for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Lokalplanområdet er tillige omfattet af temalokalplan 158 for åbning af skolegårdene. Temalokalplanen vil fortsat være gældende.

### **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.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke fundet servitutter, hvis indhold er uforenelige med lokalplanens formål.

### **Byggelovgivningen**

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de be-

byggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

### **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. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

# LOKALPLAN 216

## for klub til Skolen ved Bülowssvej

### BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none"><li>• at udlægge lokalplanområdet til offentlige formål i form af institution og undervisningsformål.</li><li>• at muliggøre opførelse af institutionsbyggeri.</li><li>• at bebyggelsens opholdsarealer ved udformning og indretning med belægnings, belysning og begrønning skal give funktionelle, varierede, oplevelsesrige og trygge muligheder for ophold og udfoldelse.</li><li>• at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet, der har en klar arkitektonisk idé i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.</li></ul>	
2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
<p>2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter del af matr.nr. 13c og del af vejareal matr.nr. 145b Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 16.01.2018 udstykkes og opdeles fra disse.</p> <p>2.2 Lokalplanområdet opdeles i byggefeltene A og B og opholdsarealerne forareal og baghave (zone 1 og 2 på kortbilag 2).</p>	
3. Områdets anvendelse	bemærkninger
<p><b>Offentlige formål</b></p> <p>3.1 Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institution og undervisningsformål samt tilhørende friarealer og parkering.</p>	



## 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

## bemærkninger

### Veje

#### 4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Fuglevangsvej eller J.M. Thieles Vej.

### Stier

#### 4.2

Der skal etableres adgang til skolegården, matr. nr. 13c, fra lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

### Parkering

#### 4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 150 m<sup>2</sup> institutions- og undervisningsbyggeri.

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

#### 4.4

Der skal anlægges mindst 14 cykelparkeringspladser, og der skal udlægges areal til 24 cykelparkeringspladser.

4 af cykelparkeringspladserne skal anlægges på forarealet (zone 1 på kortbilag 2).

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### Rummelighed og placering

#### 5.1

Der må højst opføres 840 m<sup>2</sup> etageareal inden for byggefelt A og B angivet på kortbilag 2.

Eksisterende trappe på ca. 90 m<sup>2</sup> skal sammenbygges med klubbygningen og tilpasses denne med blandt andet nye åbninger og ny indgang.

### Højde

#### 5.2

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 3 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m over terræn.

Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 5 etager og bebyggelsens højde må ikke overstige 20 m over terræn.

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

### 5.3

Ny bebyggelse skal i form og udtryk tilpasses den tilstødende bebyggelses facadelinje og husdybde.

### 5.4

Ny bebyggelse skal sammenbygges med nabobygningerne J.M. Thieles Vej 11-15 (matr.nr. 13el) og Fuglevangsvej 8 (matr.nr. 13c).

Mod Fuglevangsvej skal ny bebyggelse i højde og i facadelinje flugte med nabobygningen, som vist på illustration A

Mod J.M. Thieles Vej skal ny bebyggelse i facadelinje flugte med nabobygningen, som vist på illustration A

### 5.5

Der kan over bygningens 5. etage etableres ventilation, tekniske installationer og lignende indkapslet i en blød afrundet trekantform med en højde på maksimalt 3,5 m over bygningshøjden.

### 5.6

Andre tekniske installationer skal placeres mindst 1 m fra bygningernes facadelinjer.

### **Skure og overdækninger mv.**

### 5.7

Mindre skure, overdækninger og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefeltet.



Illustration A

**Bygningens form og facader**

## 6.1

Ny bebyggelses karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning.

## 6.2

Bygningen skal formes med mindre spring, forsætninger, rundinger, fuger og en variation i murværket, så der skabes spil og dybde i facaden.

## 6.3

Bygningens facade mod gade skal opdeles i en base, en midterste del og en øverste del i princippet som vist på bilag 5.

## 6.4

Bygningens facade mod Fuglevangsvej kan i et felt være trukket ud mod gaden, som vist på illustration B.

## 6.5

Tage skal udformes som flade tage.

**Facadematerialer og farver**

## 6.6

*Facader mod gade og gård*

Bygningens facader skal udføres i blødstrøgne genbrugsteglsten i lyse gullige nuancer.

Facader skal udføres med lodret rulleskifte og vandret løberforbandt i princippet som vist på bilag 5 og 6.

Afslutning ved murkronen skal udføres med alukappe.

Mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer som træ, zink, aluminium eller lignende materialer.

Fuger skal fremstå i en ensartet tone, så tæt på teglstenens farvenuance som muligt (fugen tilpasses den endelige sten).

Bygningens facade mod gade og eksisterende trappetårn skal begrønnes med klatre- og slyngplanter, som vist på illustration C.

## 6.7

*Toppen af bygningen*

Den afrundede trekantform over bygningens 5. etage skal udføres i tombak eller et lignende materiale.



Illustration B

Forud for godkendelse af facademateriale kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1.

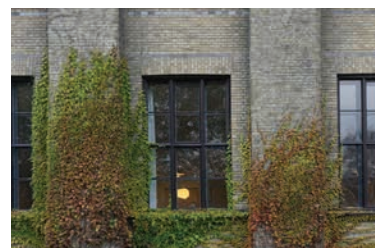


Illustration C



6.8

#### *Eksisterende trappe*

Eksisterende trappe til Fuglevangsvej 8 kan beklædes med et mørkt plademateriale, for eksempel en vindgips sat op bagved det eksisterende strækmetal.

6.9

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.10

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink, aluminium eller et lignende materiale.

### **Tage**

6.11

Bygningens tagflader skal etableres som grønne beplantede tage eller taghave. Hvor der ikke er ophold eller beplantning må taget kun fremstå med tagpap eller et lignende materiale.

6.12

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.13

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

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte og i mørke farver.

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

6.14

Der skal etableres værn omkring balkonen på taget af bygningens 3. etage. Taghaveværn skal udføres af vandrette fladstålsprofiler med lodrette rundstokke af stål som balustre.

6.15

Der skal etableres værn omkring et mindre område (område med tekniske installationer) på taget af bygningens 5. etage. Tagværn skal udføres af vandrette fladstålsprofiler med lodrette rundstokke af stål som balustre.

### **Vinduer, døre og taghave**

6.16

Vinduesglas skal være klart og transparent og må ikke udføres med toning, farve eller spejlvirkning. Udvalgte steder kan vinduesglas dog matteres delvist.

6.17

Vinduer og døre må kun udføres i træ/tonet aluminium i en lys nuance afstemt med teglstenens farve.

6.18

Vinduessætningen og formatet skal i princippet se ud som på bilag 2 og 3.

For størstedelen af vinduerne skal opdelingen af vinduet bestå af større faste vinduespartier og mindre oplukkelige partier.

6.19

Vinduer placeret, hvor facaden er udført med vandret løberforbandt, skal indrammes med lodret rulleskifte, som vist på illustration D. Andre vinduer skal ikke indrammes.



Illustration D

### **Skure og overdækninger mv.**

6.20

Mindre skure, overdækninger og lignende skal i materialer tilpasses bygningens arkitektur.

Tage skal beklædes med tagpap/zink/grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

### **Graffiti**

6.21

Bygningerne skal vedligeholdes og må ikke fremstå med graffiti.

### **Skilte og reklamer**

6.22

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

6.23

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

## Tekniske installationer

6.24

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, elevator-tårne, sende- og modtagerantennener mv., skal fremgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

## 7. Ubebyggede arealer

## bemærkninger

### Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres mindst 90 m<sup>2</sup> opholdsareal som baghave (zone 1 på kortbilag 2), og der kan etableres en balkon til ophold på bygningens 3. etage.

7.2

Opholdsarealer skal indrettes med god tilgængelighed, grønne beplantede arealer med mindre og større træer, buske, farverig beplantning, med zoner til aktivitet, ophold og siddemuligheder.

### Hegn

7.4

Der skal opsættes hegn omkring baghaven i tilknytning til det eksisterende hegn og i samme højde som dette. Hegn kan udføres som støjhegn og skal begrønnes med klatre- og slyngplanter.

### Tilgængelighed for alle

7.5

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

### Beplantning

7.6

Eksisterende tre platantræer, der er placeret, hvor der etableres ny bebyggelse, kan fjernes mod at der etableres tilsvarende træer i gaderummet.

7.7

I baghaven (zone 1 på kortbilag 2) skal der plantes et træ med 'parasolvirkning'.

### Belægninger

7.8

Baghaven (zone 1 på kortbilag 2) skal bestå af en sammenhængende flade, der fylder hele arealet ud for eksempel et trædæk eller en fliseterrasse.

Erstatningstræer kan plantes uden for lokalplanområdet i gaderummet umiddelbart foran klubben, som vist på kortbilag 2.



## Affaldshåndtering

7.9

Inventar til affaldshåndtering skal indpasses i byrummet efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Inventar til affaldshåndtering kan placeres uden for lokalplanområdet på modsatte side af Fuglevangsvej, Fuglevangsvej 5, matr.nr. 18et, som en del af en samlet affaldsløsning.

## Belysning

7.10

Belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så indgange belyses bedst muligt, og må ikke virke generende eller blændende for beboere i området.

## 8. Klima- og miljøforhold

### bemærkninger

### Klima

8.1

Der skal etableres grønne tage, hvor det er muligt, og hvor taget ikke bruges til ophold.

8.2

Der fastsættes en befæstelsesgrad (afløbskoefficient) på 0,4 i overensstemmelse med spildevandsplanen.

### Støj

8.3

Ny bebyggelse 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)

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

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

## 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. 167, vedtaget 14.06.2010 ophæves for den af nærværende lokalplans område, del af matr.nr. 13c og del af matr.nr. 145b.

#### **Private servitutter**

Ingen bestemmelser.

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

## 11. Forudsætninger for ibrugtagning

## bemærkninger

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

#### **Kollektiv varmforsyning**

##### 11.1

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

#### **Støj**

##### 11.2

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.3

#### **Parkering**

##### 11.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.3 - § 4.4.

## **Opholdsarealer**

11.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1 - § 7.2.

## **Affaldshåndtering**

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.9.

## **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 lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

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**

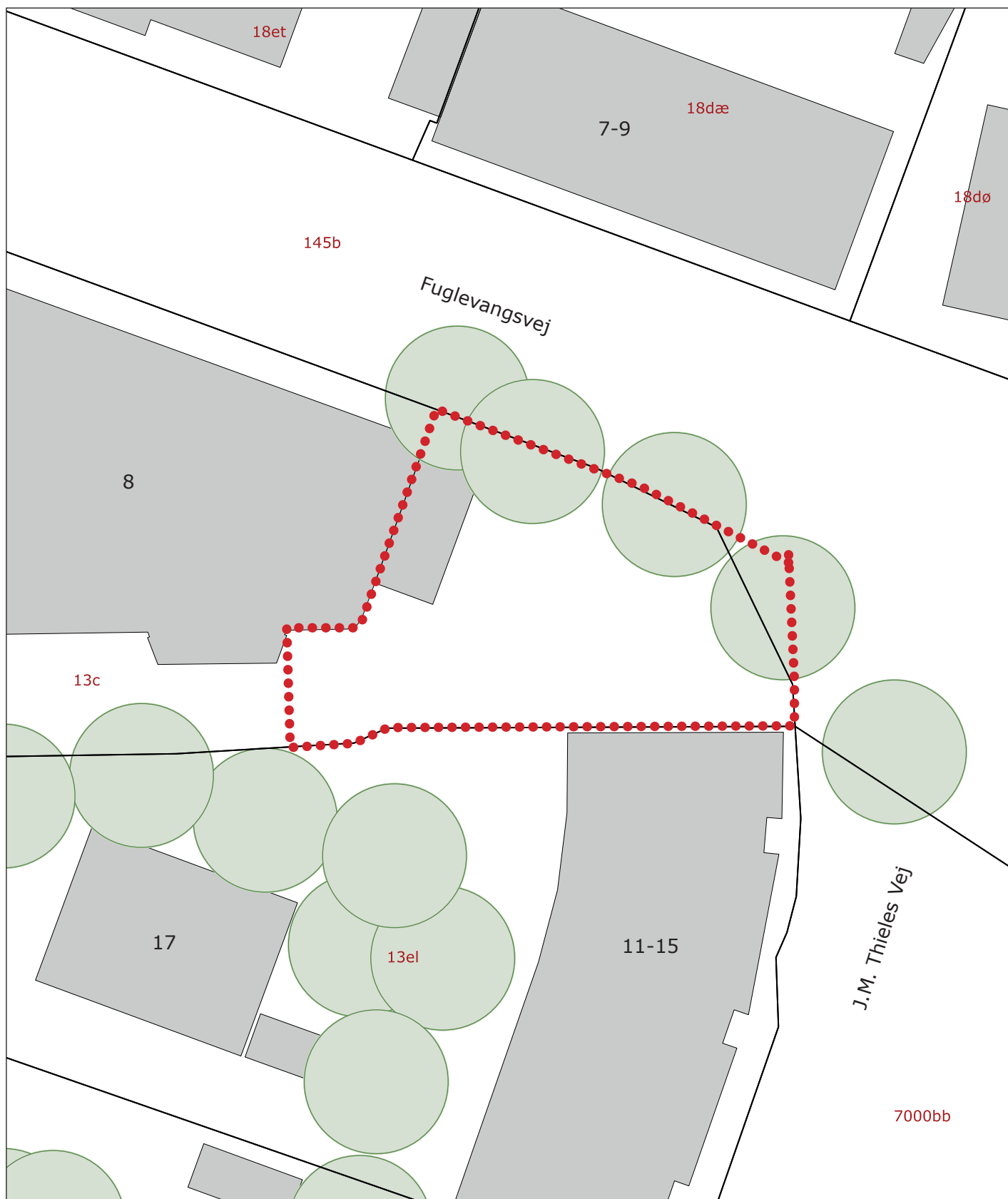
Lokalplanen er vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 11. juni 2018.

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør





●●●● Grænse for lokalplanen

■ Eksisterende bebyggelse

□ Matrikler

○ Eksisterende træer

13c Matrikelnumre










## LOKALPLAN 216

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:300

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE





- |   |                        |   |                 |
|---|------------------------|---|-----------------|
|  | Grænse for lokalplanen |  | Zone 1: Forhave |
|  | Nyt matrikelskel       |  | Zone 2: Baghave |
|  | Byggefelt A: 3 etager  |  | Passage, gang   |
|  | Byggefelt B: 5 etager  |  | Nyt træ         |
|  | Eksisterende trappe    |   |                 |

## LOKALPLAN 216

Kortbilag 2 Arealanvendelse

1:300

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE







## BILAG 2: ØST OG NORD FACADE (VEJLEDENDE)

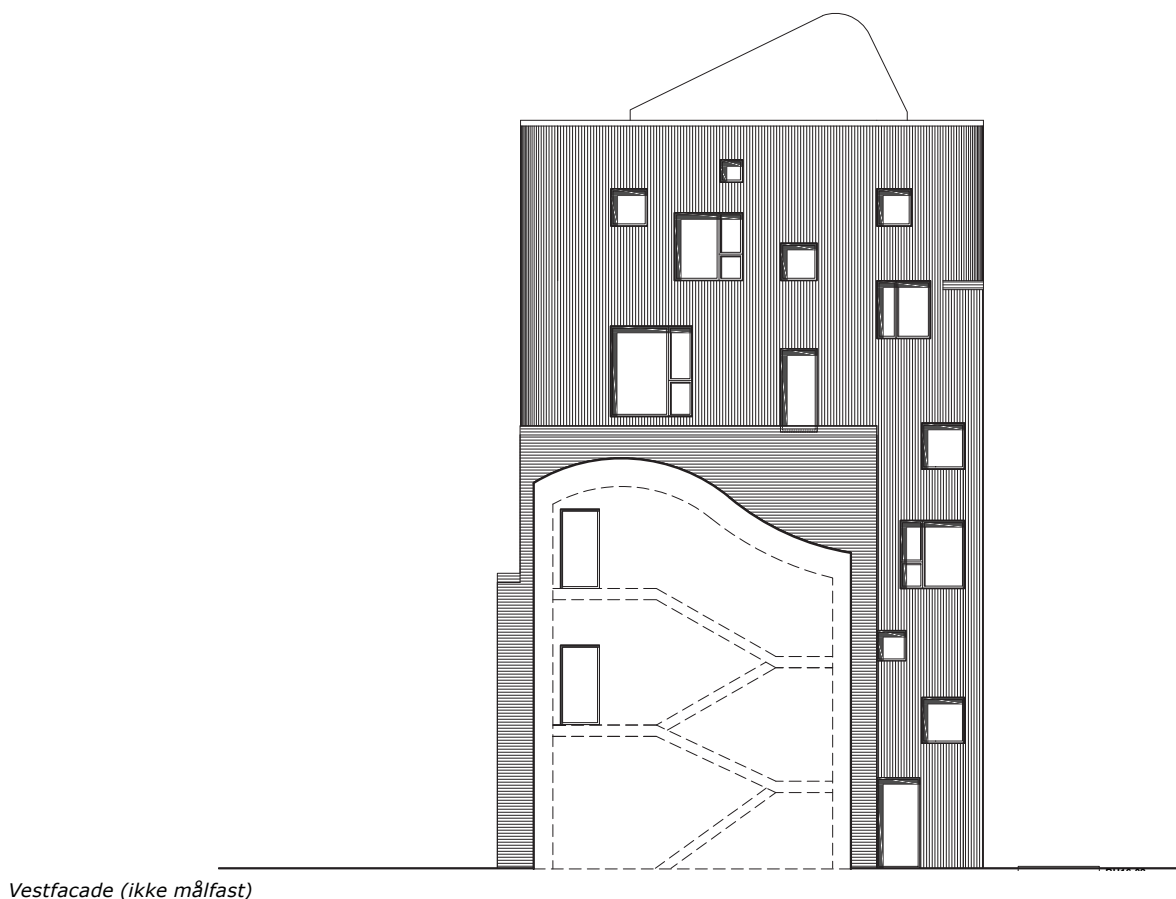
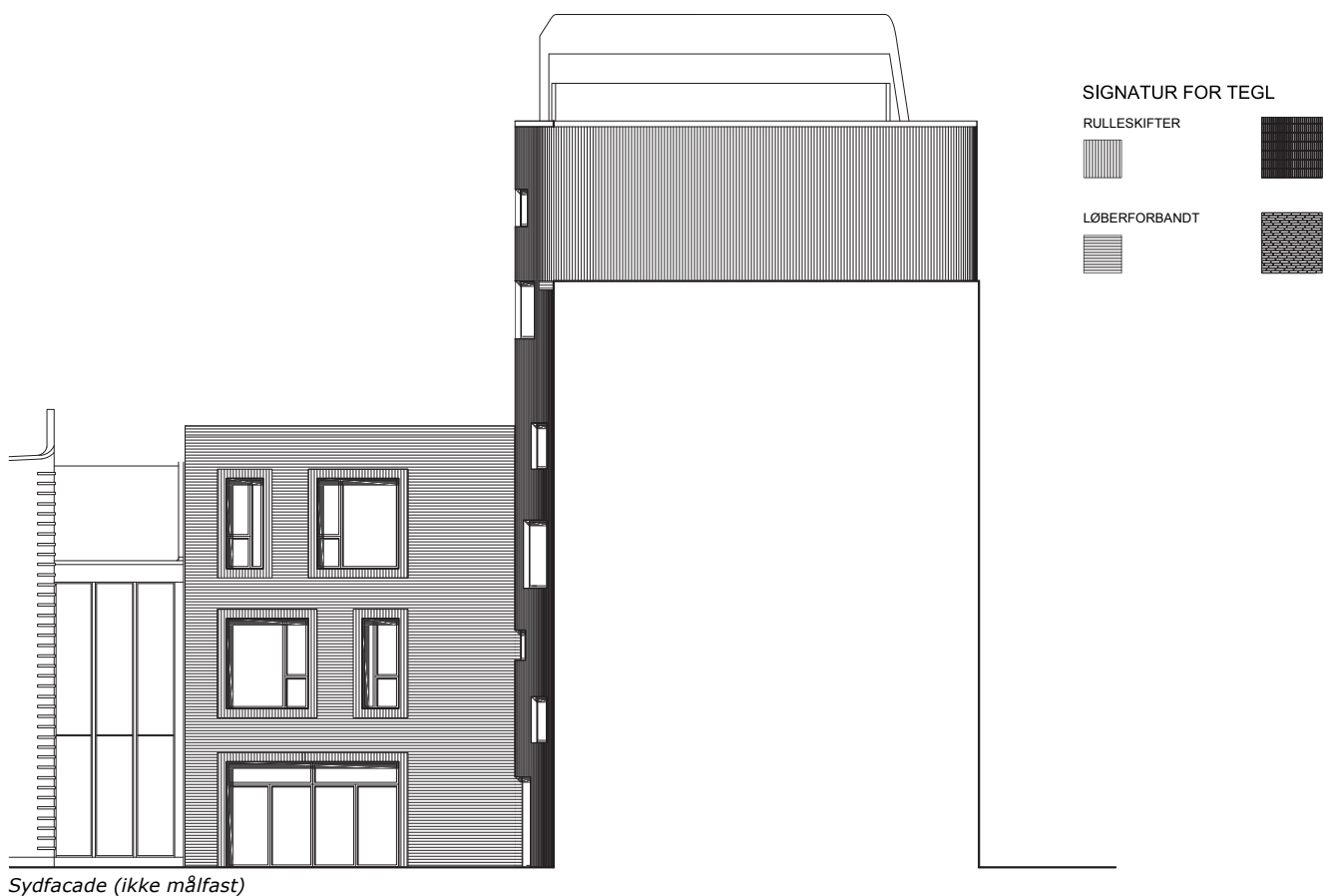


Østfacade (ikke målfast)

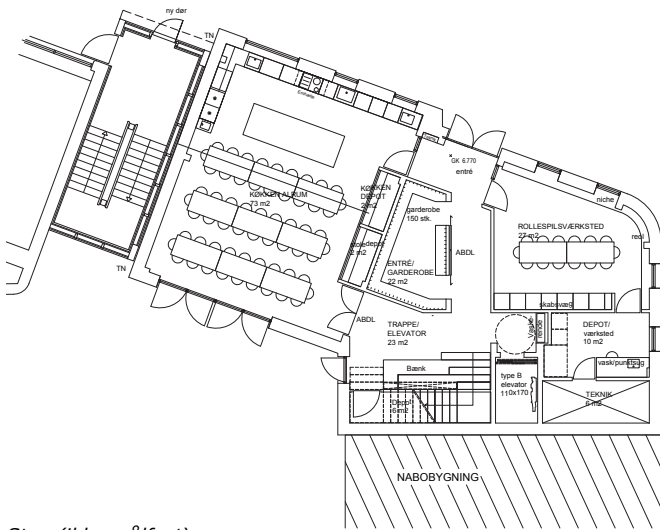


Nordfacade (ikke målfast)

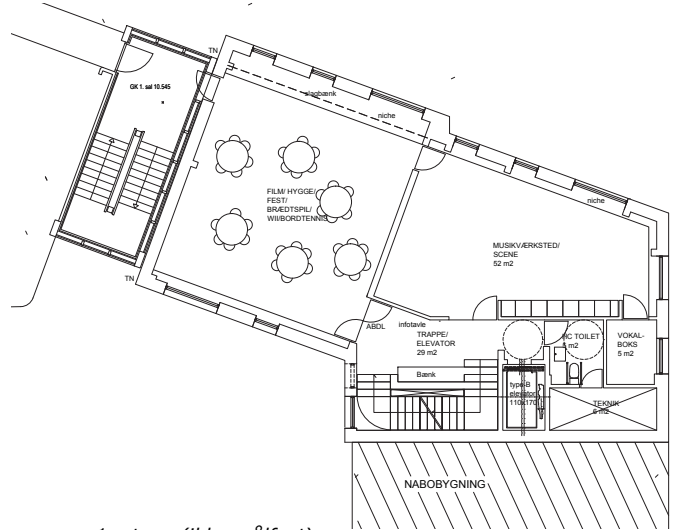
### BILAG 3: SYD OG VEST FACADE (VEJLEDENDE)



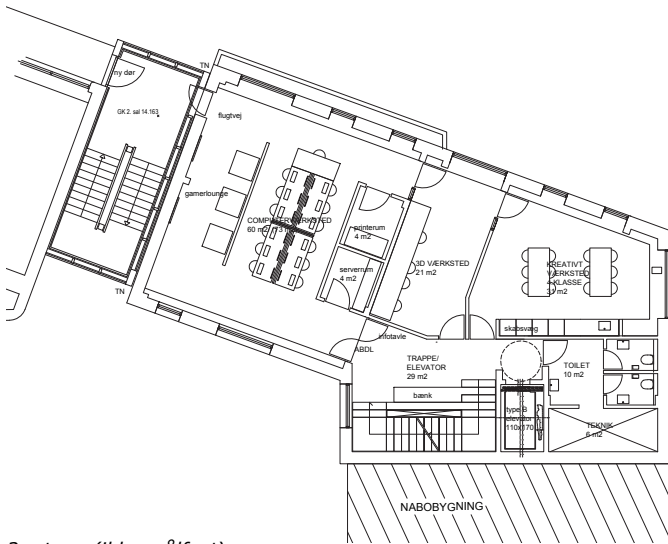
# BILAG 4: PLANTEGNINGER (VEJLEDENDE)



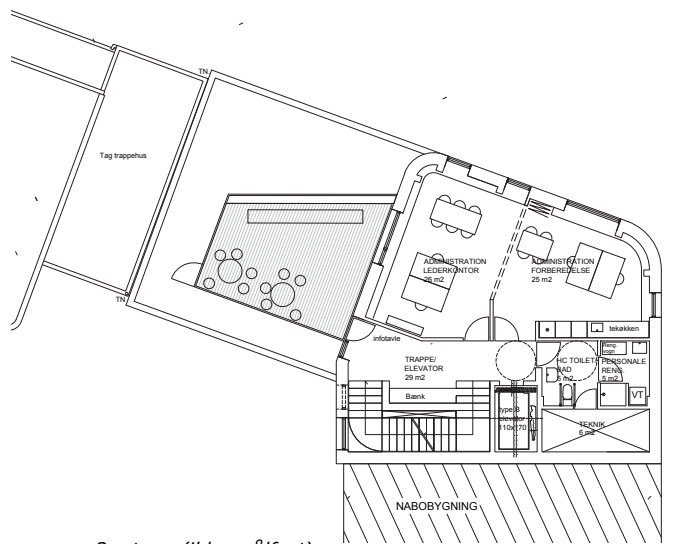
Stue (ikke målfast)



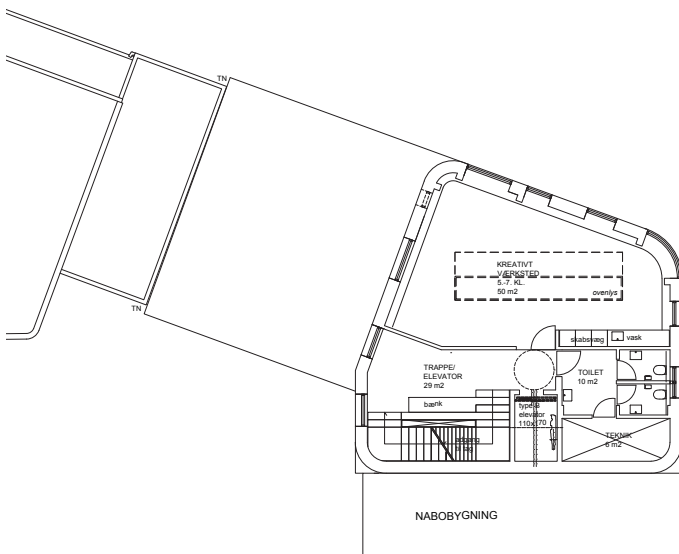
1. etage (ikke målfast)



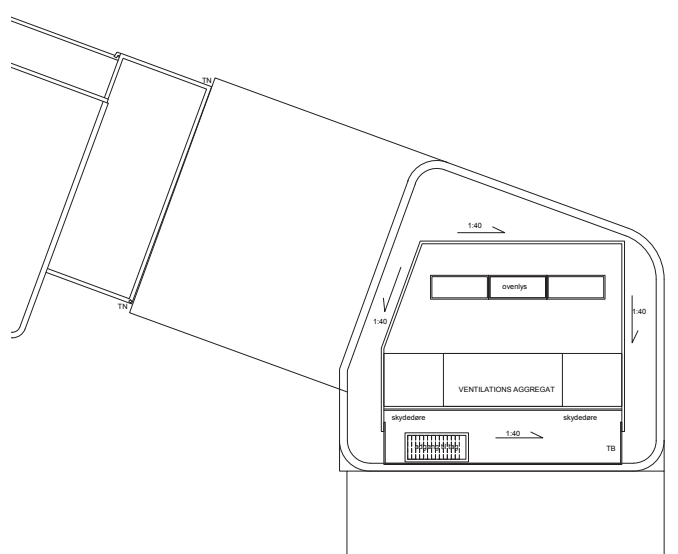
2. etage (ikke målfast)



3. etage (ikke målfast)

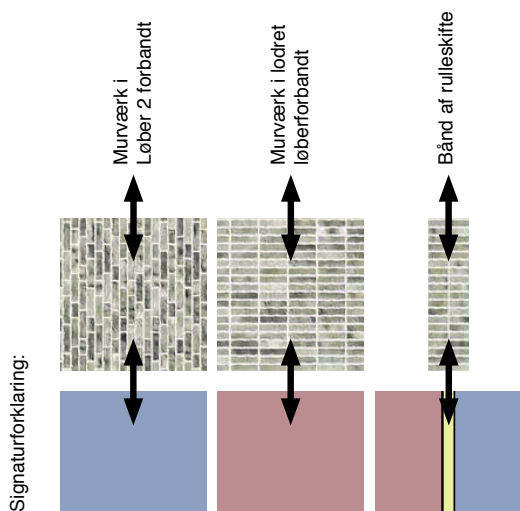


4. etage (ikke målfast)



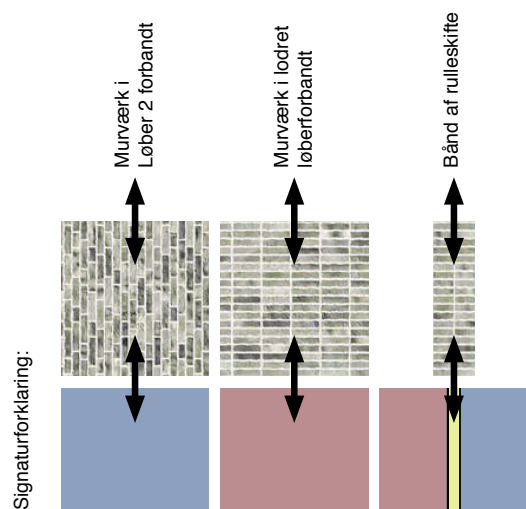
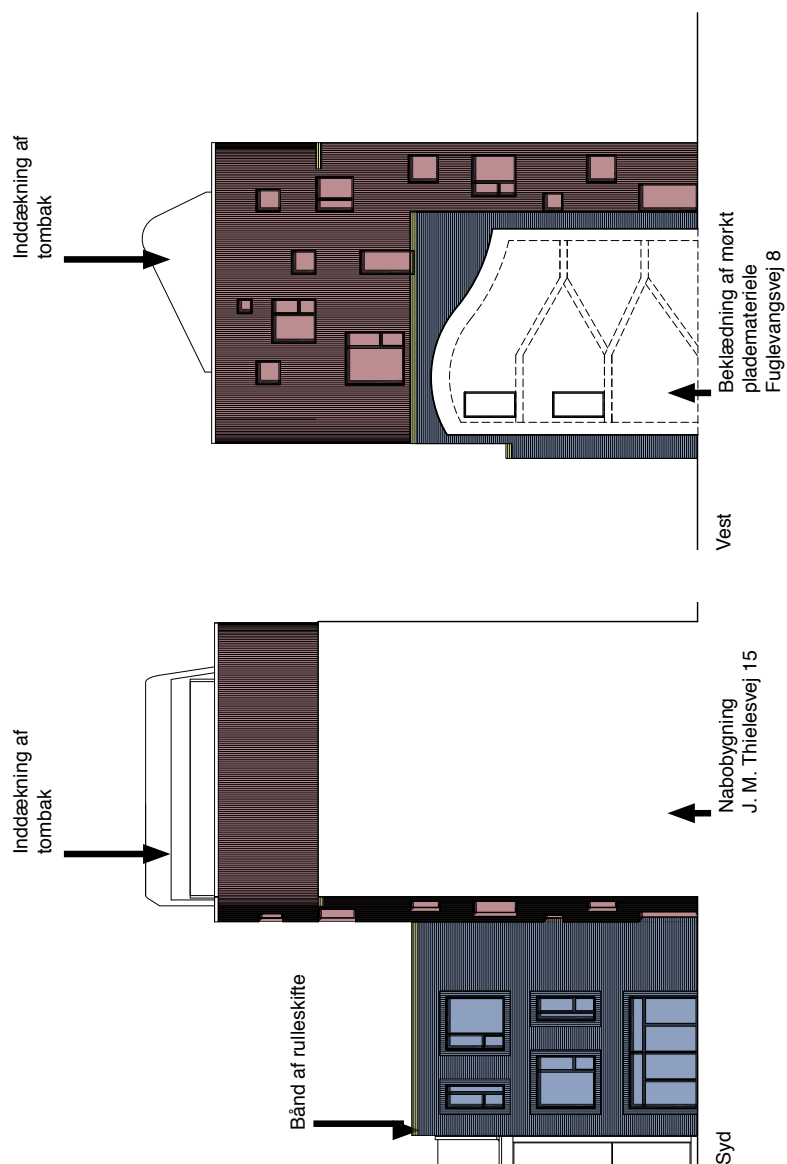
Tag (ikke målfast)

# BILAG 5: PRINCIPPER FOR MURVÆRK NORD OG ØST (VEJLEDENDE)



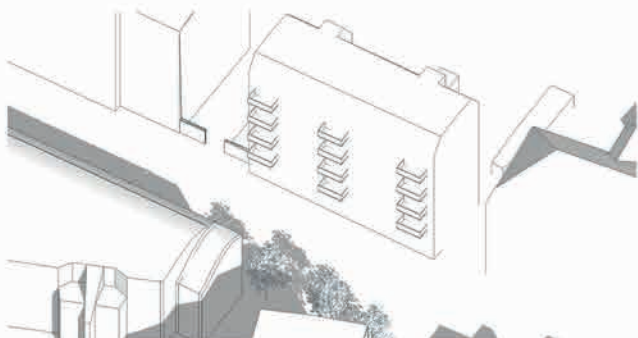


## BILAG 6: PRINCIPPER FOR MURVÆRK SYD OG VEST (VEJLEDENDE)

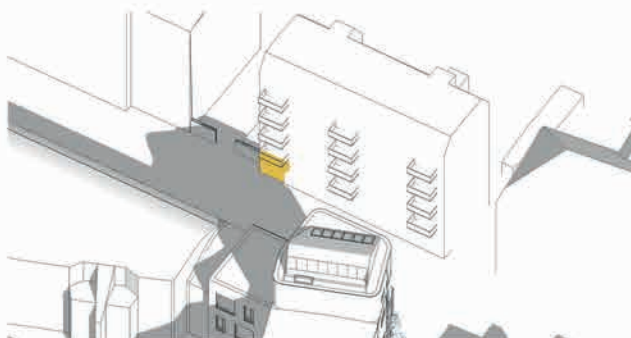


## BILAG 7: SKYGGEDIAGRAMMER (SKYGGE PÅ FUGLEVANGSVEJ 7-9)

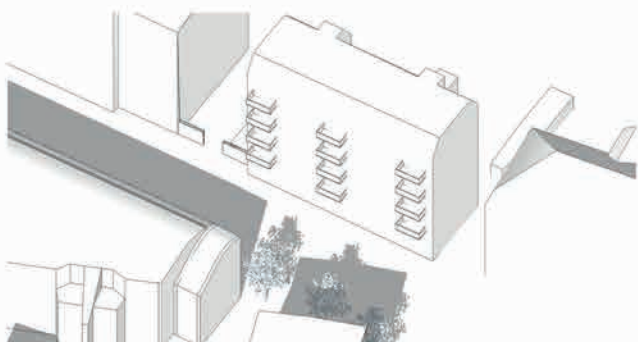
Jævn døgn 21. marts/september



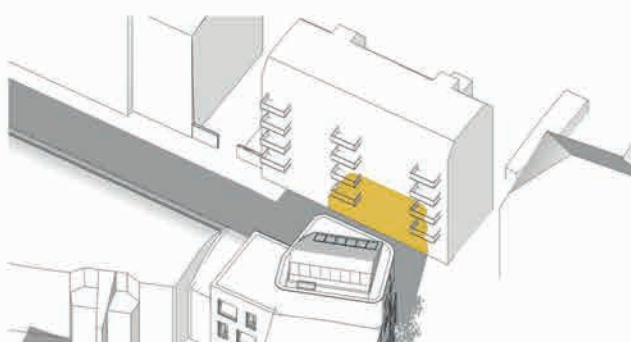
Kl. 11 Eksisterende forhold



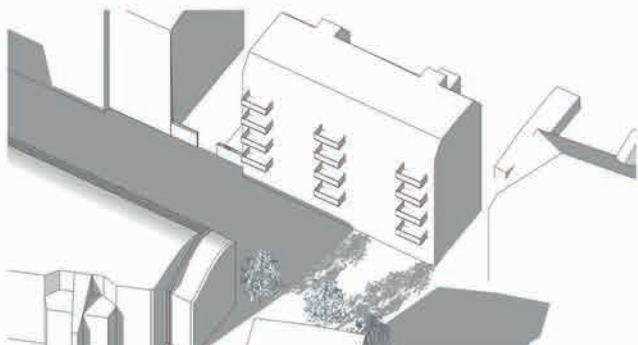
Kl. 11 Fremtidige forhold



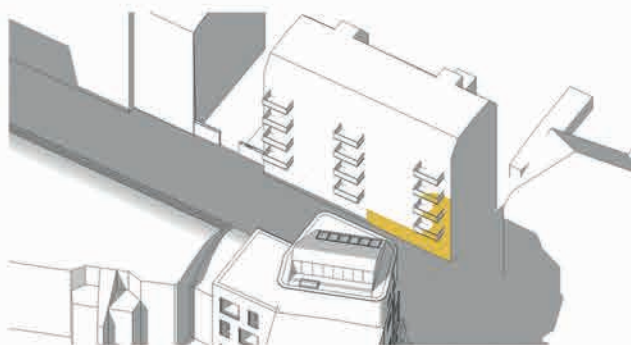
Kl. 13 Eksisterende forhold



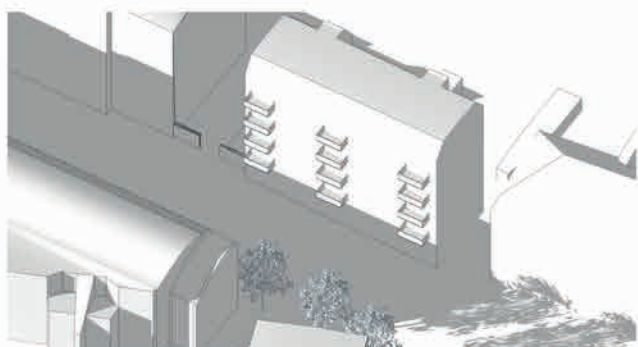
Kl. 13 Fremtidige forhold



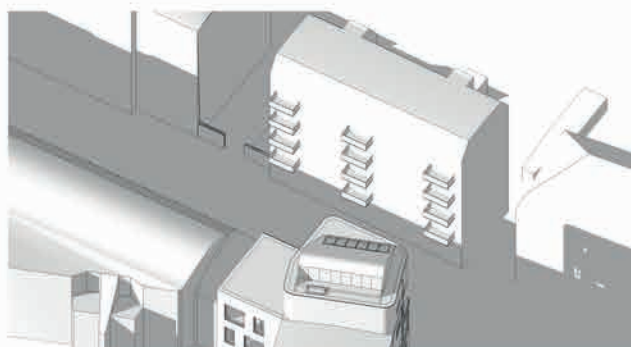
Kl. 15 Eksisterende forhold



Kl. 15 Fremtidige forhold

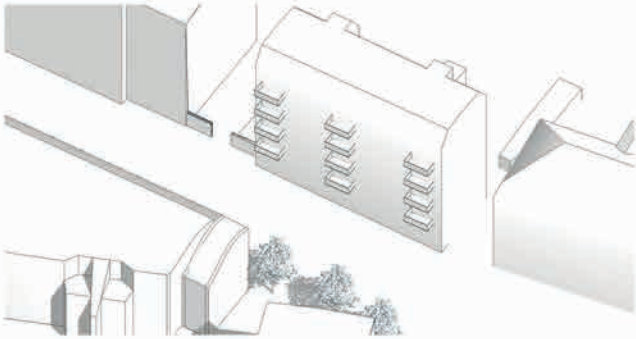


Kl. 17 Eksisterende forhold

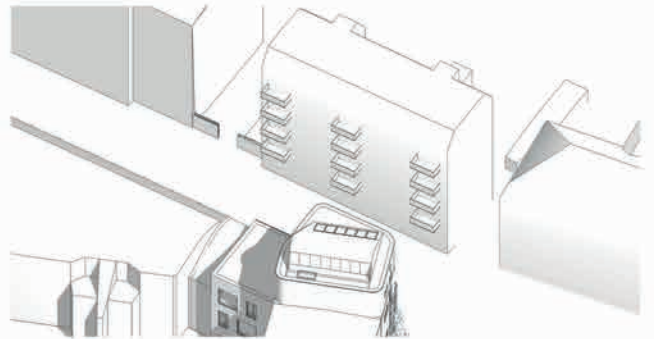


Kl. 17 Fremtidige forhold

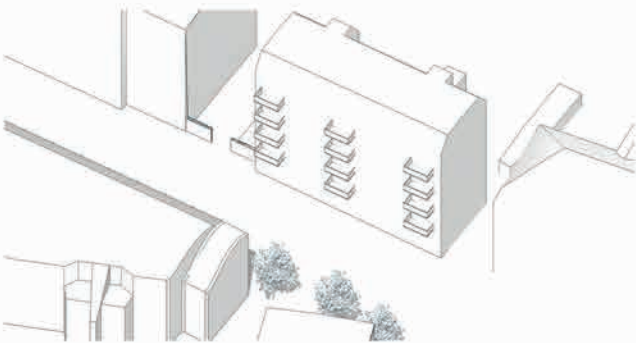
Sommer 21. juni



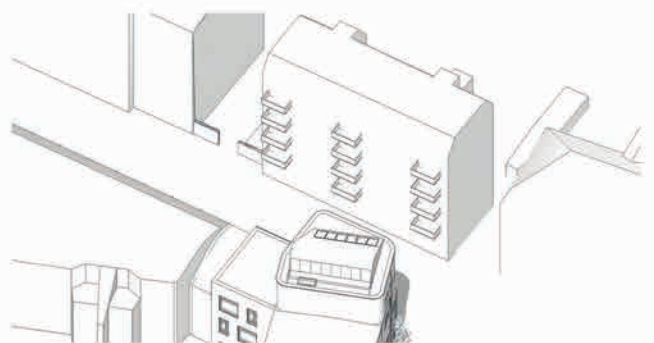
*Kl. 11 Eksisterende forhold*



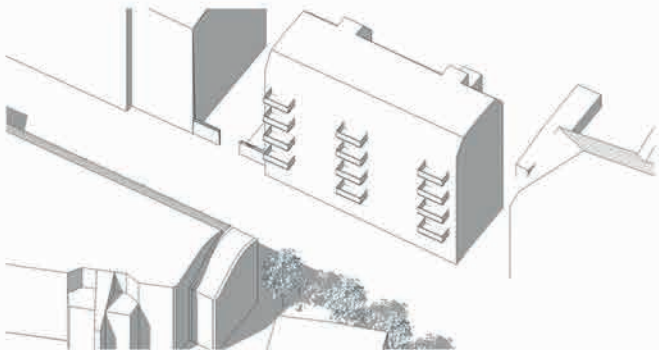
*Kl. 11 Fremtidige forhold*



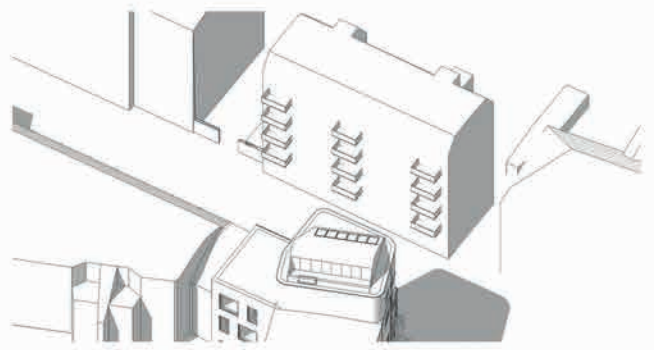
*Kl. 13 Eksisterende forhold*



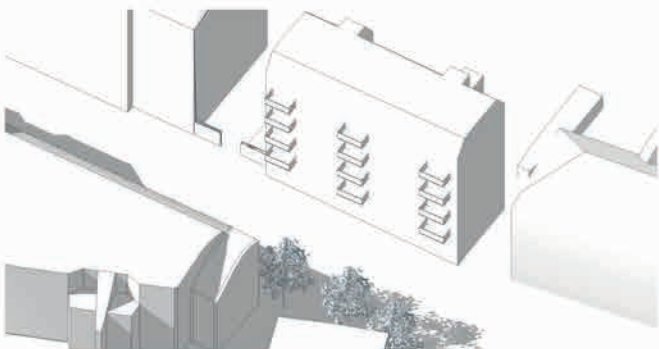
*Kl. 13 Fremtidige forhold*



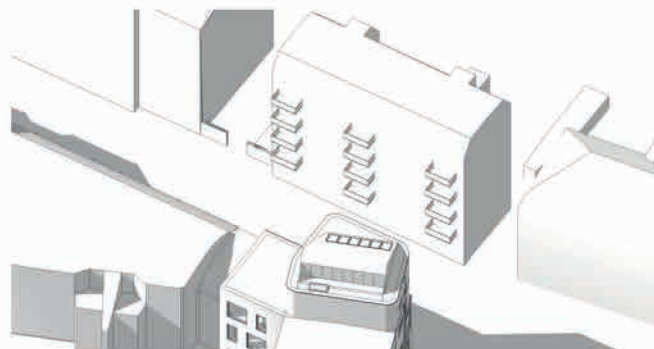
*Kl. 15 Eksisterende forhold*



*Kl. 15 Fremtidige forhold*

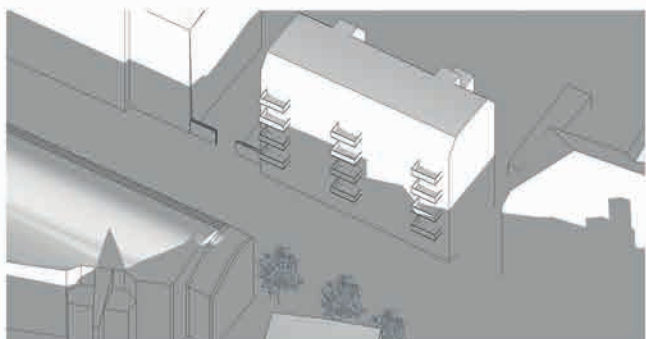


*Kl. 17 Eksisterende forhold*



*Kl. 17 Fremtidige forhold*

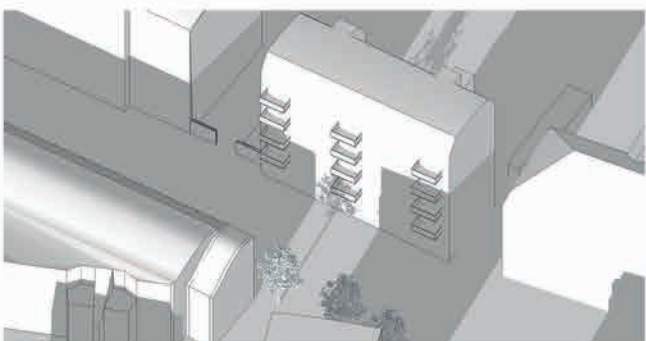
Vinter 21. december



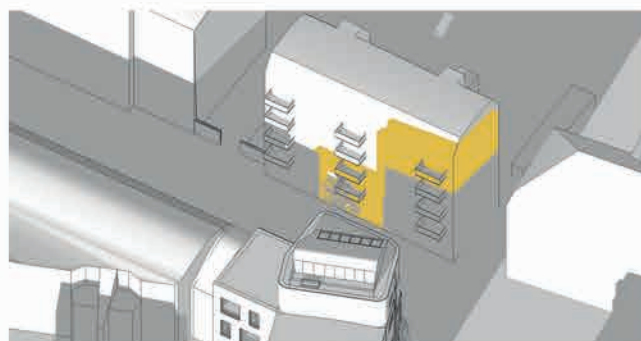
*Kl. 11 Eksisterende forhold*



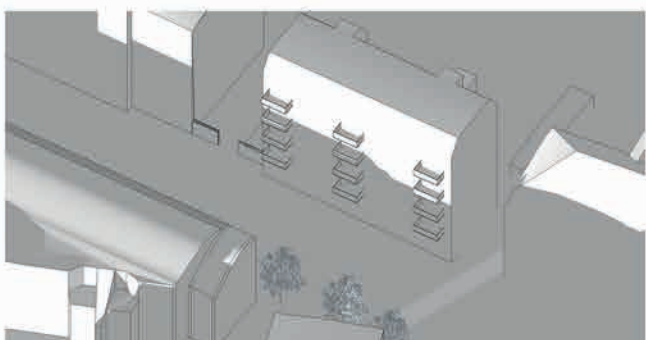
*Kl. 11 Fremtidige forhold*



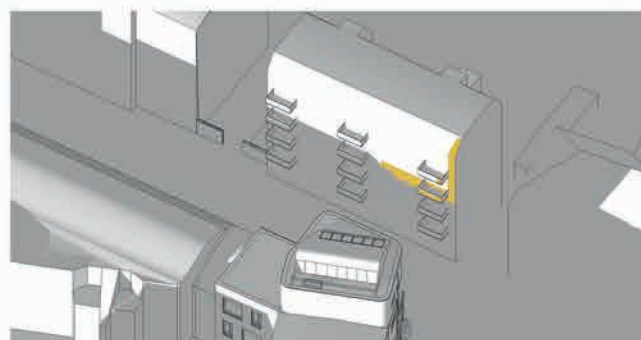
*Kl. 13 Eksisterende forhold*



*Kl. 13 Fremtidige forhold*



*Kl. 15 Eksisterende forhold*



*Kl. 15 Fremtidige forhold*





