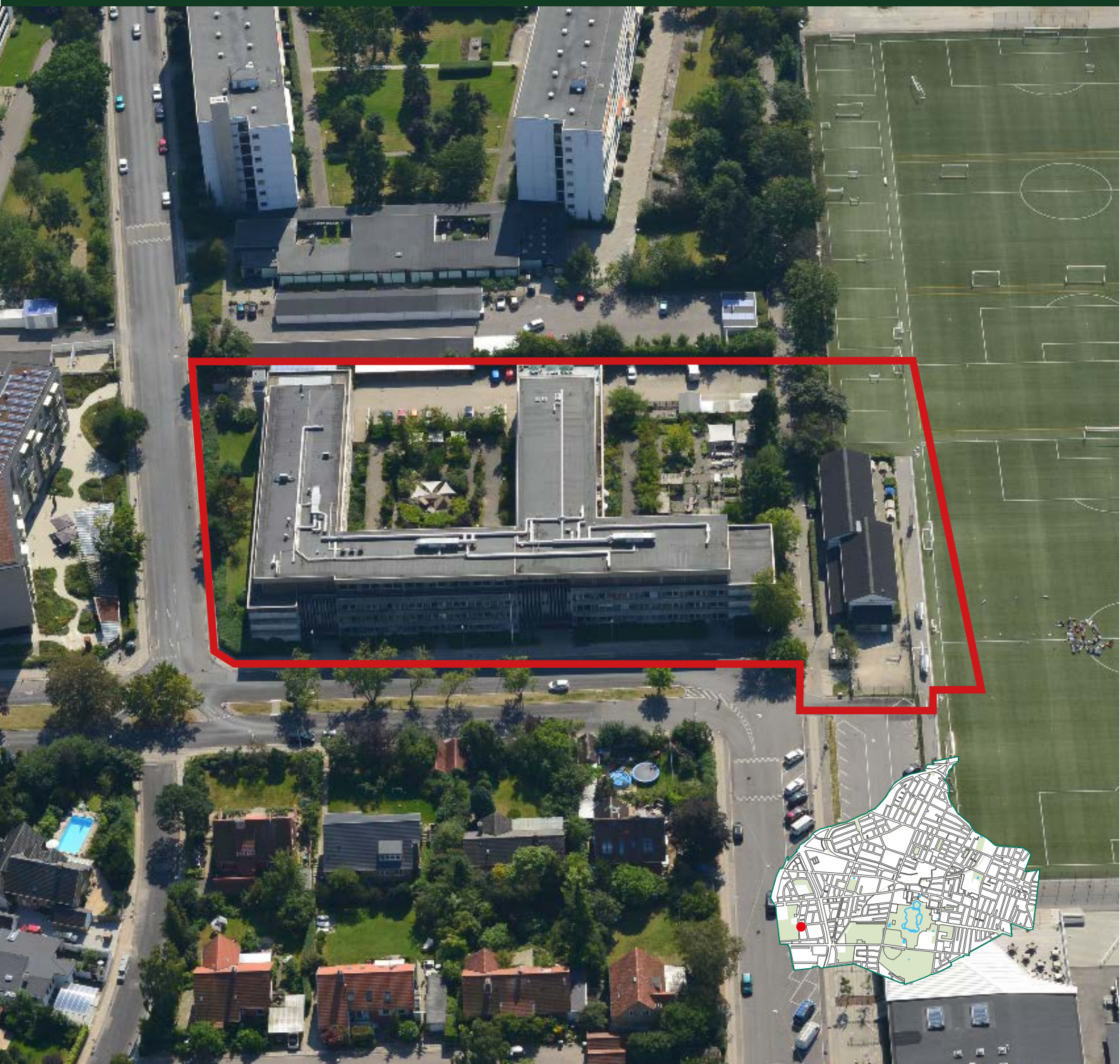




Lokalplan 221

for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub



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
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

Juni 2019

Lokalplan 221

for ingeborggården og Frederiksberg Boldklub

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Lokalplanens indhold.....	8
Facader og bygningssnit	12
Bygningens materialer	14
Loggiaer, terrasser og beplantning	18
Parkering og trafik	20
Skyggevirkninger	27
Klima- og miljøforhold.....	27
Forhold til til anden planlægning	31
BESTEMMELSER	33
Lokalplanens formål.....	33
Områdets afgrænsning	33
Områdets anvendelse.....	34
Vej-, sti- og parkeringsforhold	34
Bebyggelsens omfang og placering	35
Bebyggelsens ydre fremtræden	36
Ubebyggede arealer	39
Klima- og miljøforhold.....	41
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	42
Ophævelser af lokalplan og servitutter	42
Forudsætninger for ibrugtagning.....	42
Retsvirkninger.....	43
Vedtagelse.....	43
BILAG.....	45

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 221.

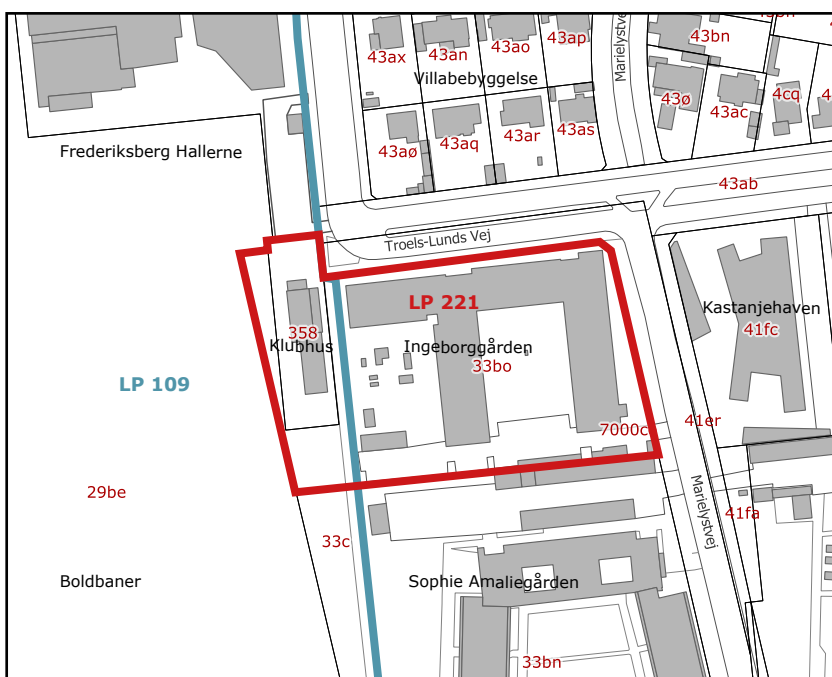
BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Det kommunale plejehjem Ingeborggården står for at skulle genopføres, da boligerne ikke lever op til nutidens krav. Byggeprocessen skal foregå i etaper til en ny samlet kapacitet på 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. En etapevis byggeproces betyder, at der fastholdes plejeboliger i hele perioden. Med udvidelsen af Ingeborggården er der mulighed for en bredere udvikling af det samlede område omkring Ingeborggården i samspil med Frederiksberg Boldklub, der ønsker at bygge nyt for at opgradere klubbens sociale rum og omklædningsfaciliteter.

Der er efter fælles udbud af opgaven 'Ingeborggården - Generationernes by' valgt et projekt, der på en arkitektonisk overbevisende måde understøtter et aktivt liv og samvær på tværs af generationer ved at dele, overlappe og låne rum, funktioner og faciliteter hos og med hinanden. Projektet løser opgaven med at integrere et stiforløb gennem bebyggelsen, skabe gode opholdsarealer og adgangs- og parkeringsforhold.

En del af projektområdet er omfattet af lokalplan 109 for et område, der omfatter idrætsanlægget ved Jens Jessens Vej. Med nærværende lokalplan aflyses en del af lokalplan 109 og giver mulighed for opførelse af et samlet byggeri til plejeboliger og klubhus på Troels-Lunds Vej 27-29.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter. Nærværende lokalplan 221 afløser den østlige del af lokalplan 109.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Ingeborggården er placeret ved Troels-Lunds Vej i den vestlige del af Frederiksberg. Plejehjemmet støder mod vest op til Frederiksberg Boldklub og boldbanerne ved Jens Jessens Vej. Syd for Ingeborggården ligger boligbebyggelsen Sophie Amaliegården fra 1963 i 8 etager og øst for ligger ældreboligbebyggelsen Kastanjehaven fra 2013 i 5 etager. Mod nord ligger et villaområde i 1-2 etager.

Området er primært udbygget i mellem- og efterkrigsårene og har en anden karakter end det klassiske Frederiksberg. Det er mere sammensat med kontrastfyldte materialer og volumener og har store skalaspring mellem de små villahaver og de store boldbanearealer. Der ses endvidere en mangfoldighed med mange forskellige anvendelser, såsom boliger, plejehjem og boldklub.

Ingeborggården er opført i 3-4 etager i 1972 og klubhuset i 2 etager i 1995. De to bygninger er i dag helt adskilte ved en stiftelse, som er indrammet af hegn mod begge ejendomme. Plejehjemmet orienterer sig mod indre grønne gårdrum, mens klubhuset orienterer sig mod boldbanerne på den vestlige side af huset.

Lokalplanområdet ligger under 1.000 m fra henholdsvis KB Hallen Station, Ålholm Station og Peter Bangs Vej Station.



1. Ingeborggården



2. Ingeborggården



3. Ingeborggården



4. Ingeborggården



5. Ingeborggården



Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



6. Kastanjehaven



7. Boldbaner



8. Frederiksberg Hallerne



9. Frederiksberg Boldklub



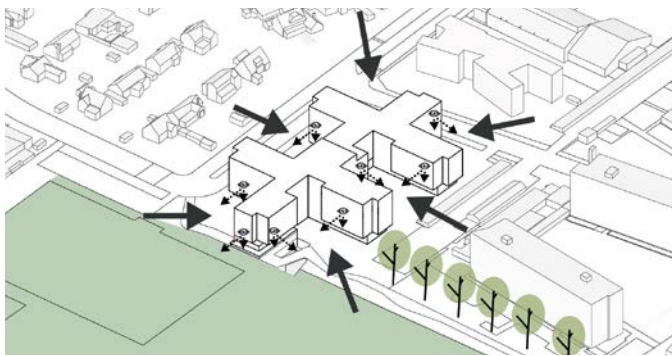
10. Stiforbindelse

LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af et byggeri til fremtidens Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub. Projektet omfatter plejeboliger fordelt på to etaper samt etableringen af klublokaler. En stor del af faciliteterne anlægges som fælles arealer for de to funktioner og som ramme for udadvendte aktiviteter. Tegnestuen Rubow Arkitekter har udarbejdet skitseprojektet.

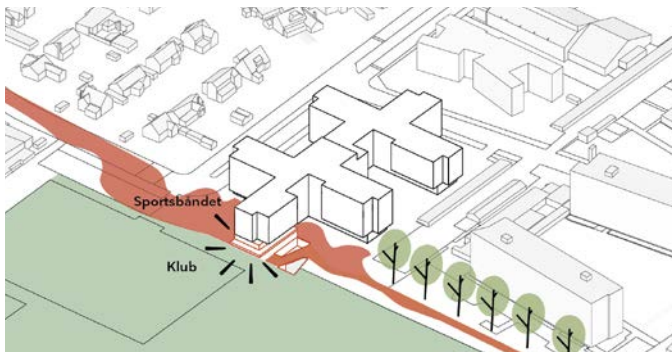
Projektets udformning

Det nye Ingeborggården skal opleves som et område, hvor lys, luft, udsigt og attraktive byrum er centrale elementer for alle husets brugere. Bygningen er udformet i to 'plusforme' i henholdsvis 5 og 6 etager, der mødes i en central længe. Omkring bygningskroppen skabes små niches og åbne arealer. De forskellige byrum skaber nye hierarkier på stedet, som naturligt inkluderer stedets beboere, brugere og borgere fra nærområdet. Byrummene er designet med plads til forskellig hastighed og forskellige generationer.



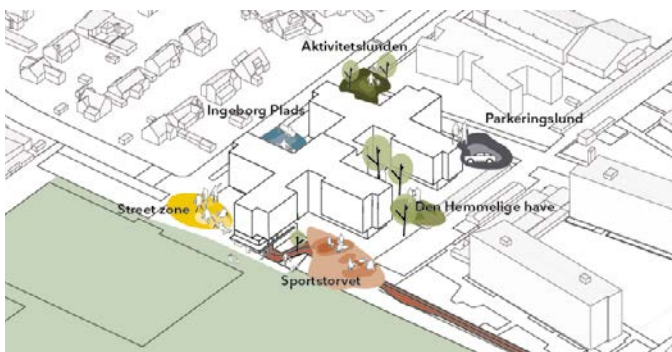
Et generøst og åbent område

Bygningen er udformet i to 'plusforme' i henholdsvis 5 og 6 etager, der mødes i en central længe. Byggeriet viger for omgivelserne og skaber udsigt ind til og ud fra alle boliger. I stueplan etableres overdækkede søjlegange mod forskellige by- og haverum.



Klubben bor på sportsbåndet

Klubben er placeret i den vestlige fløj, der flyder sammen med det omgivende organiske landskab. Herved får klubben en central, aktiv rolle i byrummet, og en række gode overgangszoner mellem bygning og udeareal giver mulighed for ophold af mange mennesker i al slags vejr. Det gælder om at motivere til udeliv for at tiltrække mere liv.



6 forskellige uderum

Bygningsvolumenet disponeres kompakt i 5-6 etager. Herved frigøres et stort areal i gadeplan til etablering af i alt 6 attraktive, lyse byrum. Byggeriet kommer til at fungere som 'bagtæppe' for udeliv i de nye byrum.

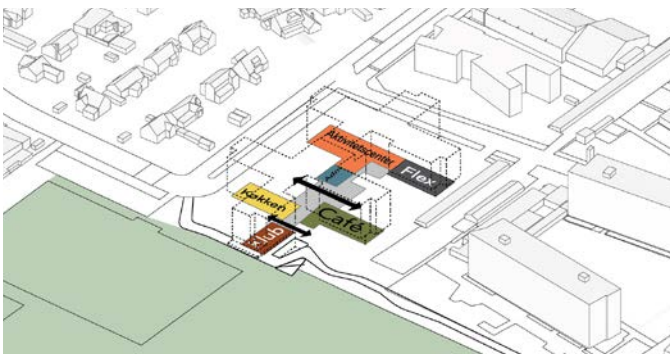
De rumlige overgange mellem ude og inde er løst med overdækkede søjlegange, loggiaer, der skaber læ og samtidig beriger facadeudtrykket på det store byggeri. Projektet viser, hvordan et hus med to meget forskellige funktioner kan få et fælles udtryk, der giver noget tilbage til begge brugergrupper i huset. Ingeborggården og Frederiksberg Boldklubs brugere kan mødes, men også stadig fungere hver for sig.

Bygningens funktioner

Bygningsmæssigt planlægges plejeboligerne placeret over stueetagen i to 'plusforme' med hvert sit centrale hjerte og sydvestvendte terrasser. Stueetagen forbeholdes klub og fælles funktioner, herunder service- og køkkenfaciliteter.

Boldklubben er placeret i den vestlige bygningsfløj. Klubben adskilles funktionelt fra Ingeborggården af en sportslobby, der leder til omklædning i kælder, klublokaler i stueplan og sportscafé på 1. sal.

Byggeriet kommer samlet til at omfatte ca. 18.600 m², hvoraf servicearealet til plejeboligerne udgør ca. 3.500 m², køkken ca. 335 m² og den nye klubbygning ca. 745 m².



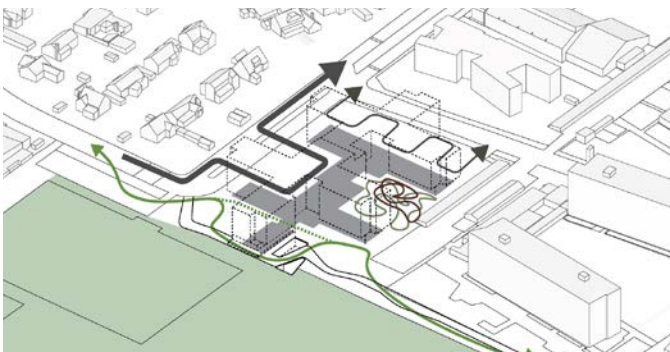
Aktiv stueetage

Stueetagen forbeholdes klub, fællesfunktioner og fælles servicearealer. Bygningsstrukturen skaber en logisk opdeling i mindre områder, som sammenkædes af tværgående gangforløb, der igen forbinder til de enkelte uderum. Klubben og Ingeborggården tildeles hver sin naturlige hovedindgang, der samtidigt fungerer som passager gennem byggeriet. De to indgange forbindes indvendigt i caféen.



Offentligt/ privat

De 6 uderum har hver sin offentlighedsgrad. Sportsbåndet er det mest offentlige sted, og herefter gradueres uderum fra halvoffentlige til halv- og helprivate. Alle facader i bebyggelsen udformes som forsider mod de respektive by- og haverum.



Forskellige hastigheder

De forskellige by- og haverum skaber plads til store og små flows, og til forskellige hastigheder. Området får en bred vifte af aktivitetsrum, der kan rumme forskellige trafikflows og mange generationer på en gang.

Opholdsarealer

Projektet rummer opholdsareal svarende til kommuneplanens rammebestemmelser om opholdsareal på 30 % af etagearealet for plejeboligerne og 10 % af etagearealet for klubhuset og køkken/serviceareal. Opholdsarealerne er fordelt på fælles terrasser (ca. 1.000 m²), altaner (ca. 70 m²) og opholdsarealer på terræn (ca. 5.130 m²) med et samlet areal på ca. 6.200 m².

Til boligerne etableres der 9 store fælles grønne terrasser, så beboerne tilbydes attraktive og indbydende opholdsarealer tæt på deres bolig. Mod boldbanerne etableres en stor panoramaterasse.

Opholdsarealer på terræn etableres som 6 adskilte byrum, der består både af aktive områder, men også parkeringsarealer, der etableres så grønne som muligt. De nærliggende skolers elever indtænkes som livgivere til stedet, og inviteres af de uformelle aktivitets og hæng-ud områder nord for klubben. Mindre børn kan tiltrækkes af legezoner på sportstorvet ved siden af boldbanerne og i aktivitetslunden nordøst for byggeriet.

Klubben og sportstorvet

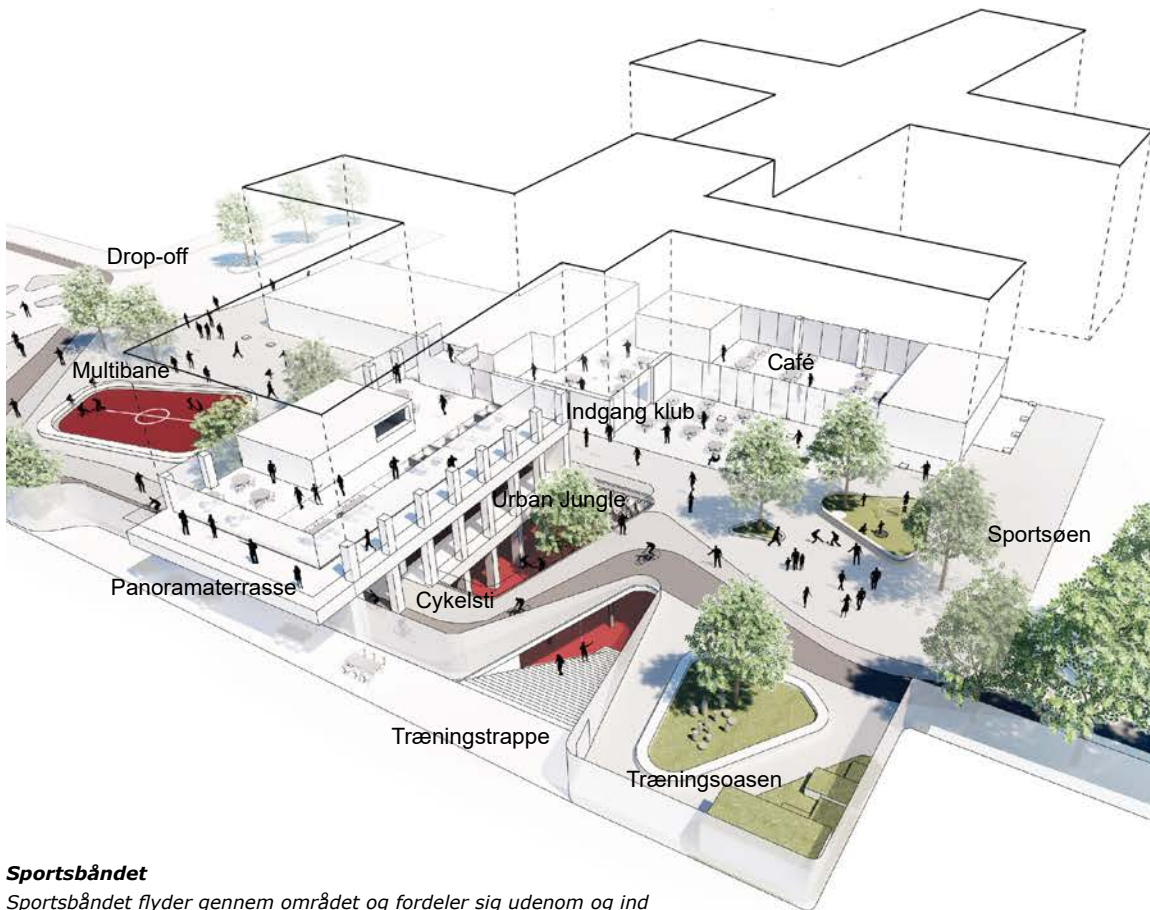
Klubben er placeret ud mod sportsbåndet og de grønne boldbaner mod vest. Placeringen i vestfløjen har helt særlige kvaliteter i forhold til udearealer og fællesfunktioner. Klubben aktiverer sportstorvet, der i forhold til sol og udsigt har et stort potentiale som både samlingssted og uformelt opholdssted for forbipasserende. De eksterne brugere 'gribes' direkte i sportsbåndet, hvor klubbens lobby skaber forbindelse til omklædning, sportscafé, café og træningscenter.

Plejeboliger

Der etableres i alt ca. 200 plejeboliger med et lejbærende areal på ca. 70 m² (bolig inkl. andel af fællesarealer). Den enkelte bolig er ca. 42 m² (brutto). Bygningens struktur af sammenbyggede 'plusser' sikrer en god orientering fra veldefinerede bygningsafsnit, der hver især grænser op til forskellige uderum. Fra alle boliger er der visuel kontakt til andre boliger, uden at man generes af direkte indblik.

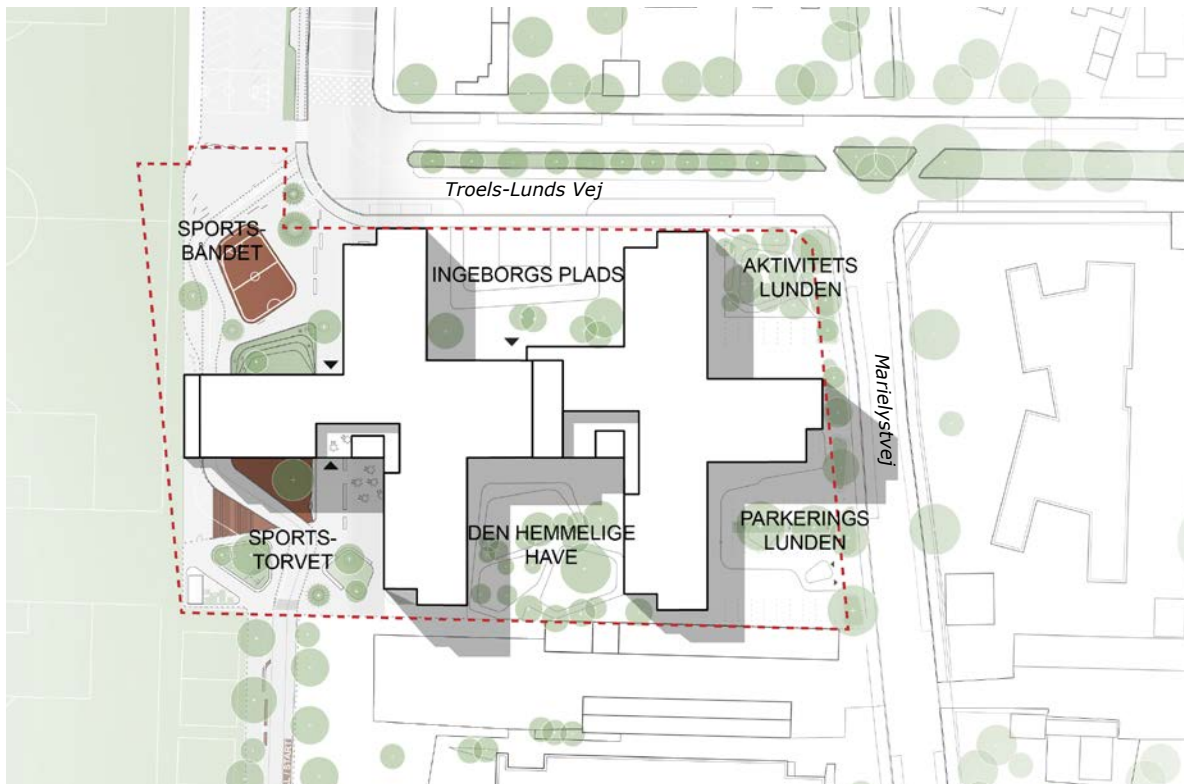
I kommuneplansammenhæng betragtes boligerne som særlige boformer, hvor der er mulighed for at nedsætte gennemsnits- og minimumsstørrelsen, hvis der indrettes fællesarealer i tilknytning til boligarealet. I Ingeborggården vil der blive etableret flere fællesarealer som opholdsarealer i tilknytning til boligen. Fællesarealerne er alle placeret godt i forhold til bokvalitet og dagslys, se plantegning på bilag 1.

Den enkelte bolig udformes med store enkle vinduespartier, der fordeler dagslyset jævnt. Gavlboliger udføres med dagslys fra to sider, mens andre boliger er ensidigt belyste, og af dem er nogle nordvendte. Da projektet indeholder fællesarealer med gode lysforhold, der bidrager til en samlet god bokvalitet til den særlige boform, vurderes det samlet, at projektets boligplaner er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelse om, at små boliger ikke må være nordvendte.



Sportsbåndet

Sportsbåndet flyder gennem området og fordeler sig udenom og ind gennem bygningen. Båndet samler forbindelser, aktiviteter, leg og ophold i et levende byrumsstrøg. Herved bliver klubben et dynamisk omdrejningspunkt ud mod de aktive og mest offentlige områder mod vest. Hegnet ind til boldbanerne fletter sig med sportsbåndet og skaber overgangen mellem boldbaner og det offentlige rum.



Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub. Oversigtsplan.

FACADER OG BYGNINGSSNIT



Nordfacade - mod Troels-Lunds Vej



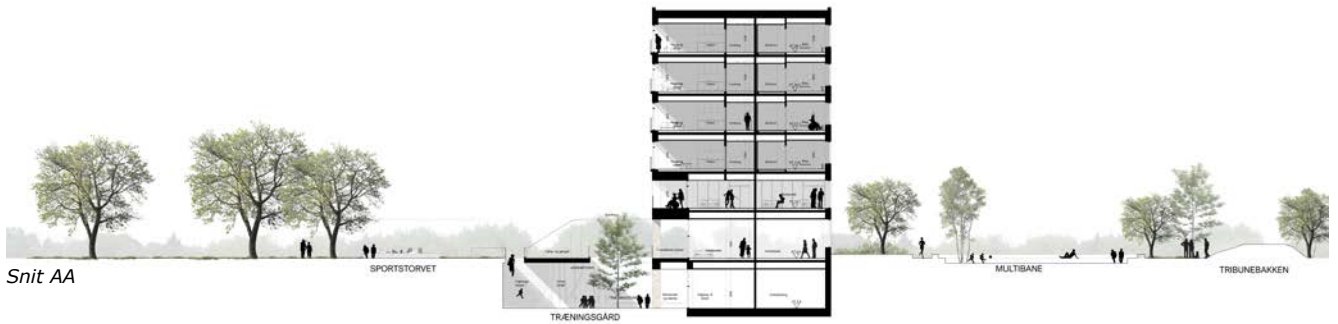
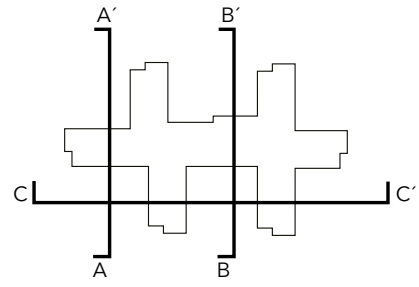
Sydfacade - mod Sophie Amaliegården



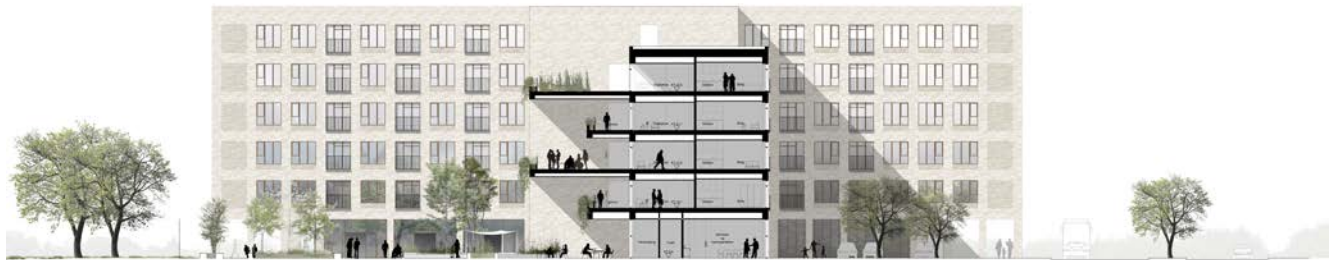
Østfacade - mod Marielystvej



Vestfacade - mod boldbanerne



Snit AA



Snit BB



Snit CC

BYGNINGENS MATERIALER

Facader

Projektet er inspireret af det historiske Frederiksberg men i en ny fortolkning og med et nyt og moderne indre. Udvendigt fremstår byggeriet med klassiske, rytmiske facader, der med store vinduepartier skaber et samlet indtryk af boliger. Projektet dyrker bevidst boligarkitekturen og nedtoner oplevelsen af en plejeinstitution. Over tid vil det også være muligt at ombygge bygningen til andre boligtyper.

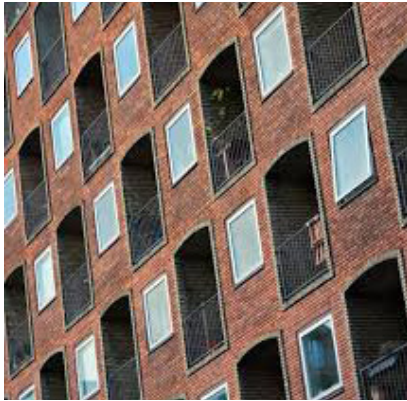
Ingeborggården og boldklubben opføres som en integreret helhed i lyse teglsten. Dette kunne f.eks. være murstenen 'Bronsgroen', der har et smukt farvespil i flere nuancer, som danner en levende og smuk overflade. På udvalgte facadepartier arbejdes der med relief i teglmuren, f.eks. ved at facadestenen ved hvert andet skifte trækkes ud eller ind, så der dannes en fin skyggevirkning, der tilfører dybde og detalje til facaden.

Vinduespartier udføres som aluminiumsvinduer i en gylden-brun farve. Værn fremstår lakeret i samme gylden-brune farve som vinduesrammerne, der passer godt til teglstenen.

Det klassiske - men samtidig moderne - bygningsudtryk står præcist og flot i samspil med uderummenes organiske og 'bløde' landskabselementer, de store træer og beplantningen på terrasserne.



Visualisering af projektet set fra det offentlige Sportstov.



Dronningegården i København.



Facadearkitektur og detaljer.



Visualisering af projektet set fra Troels-Lunds Vej ved Ingeborg Plads.

Facader

Som 'bagtæppe' for byliv kræves en tidsløs og klassisk arkitektur. Facaderne bringer stoflighed og kvalitet til byrummene.

LANDSKAB OG BYRUM

Bygningsstrukturen skaber en serie af lommepladser, byrum og haverum i tæt kontakt med Ingeborggårdens og klubbens indendørs funktioner. Overdækkede søjlegange, loggiaer, langs facaden skaber rum til udlev i al slags vejr. Lokalområdet inviteres til at benytte alle udvendige landskabslommer, ligesom den indre hemmelige have kan gøres tilgængelige for dagplejegrupper og daginstitutioner.

Ingeborg Plads byder velkommen med en åben og overskuelig plads med niveaufrie overgange og et tidsløst, skridsikkert byrumsgulv. På pladsen står grupper af sølvpil. I zonen mellem fortov og parkering etableres regnbede med vandtålede beplantning, der kan forsinke og optage regnvand.

Sportsbåndet samler forbindelser, aktiviteter, leg og ophold i et dynamisk og levende byrumsstrøg. Det rækker ud til sine omgivelser og skaber nye forbindelser på tværs til glæde for hele lokalområdet. En fælles sti- og cykelforbindelse skaber et dynamisk flow gennem området som afspejles i byrummenes svungne formsprog. Hvor stien viger skabes øer til ophold og aktivitet.

Streetzonen lægger op til urban og uformel bevægelse og streetbold på multibanen efter skoletid. Byrummet henvender sig særligt til børn og unge, og en forhøjning, Tribunebakken, skaber en stærk markør i området, som kan ses fra skolen længere nede ad vejen.

På **Sportstorvet** inviterer grønne øer til fitness og træning, trampolinhop eller et slag bordtennis inden kaffen på caféen. Midt mellem aktiviteterne er uprogrammerede lommer med plads til at betragte livet, tage en pause på gåturen og til at sidde på kanten af aktiviteten og se på. Her leves livet, kroppen bruges og generationerne mødes.

Den hemmelige have (Demenshaven) ligger som en skærmet oase af planter i regnbede med dufte og naturens lyde dedikeret til beboere, pårørende og personale. Her er plads til kontakt med naturen, 1 til 1 relationer i rolige kroge mellem græsserne, at vandre frit i trygge omgivelser og til at spadsere og træne balancen.

Parkeringslunden og Aktivitetslunden ligger begge øst på grunden mod Marielyst. Parkeringslunden er primært forbeholdt parkering, men her vil også være træer og rekreative klimatiltag, mens Aktivitetslunden giver skolebørn og børn i nærområdet mulighed for aktivitet og leg i grønne omgivelser.

Belysning

Aftenbelysningen omkring bygningerne bliver tryk og rumdannende. Belysningen bliver dynamisk og kan markere det aktuelle aktivitetsniveau. Den anvendes også til at skabe gode oversigtsforhold for særligt svage trafikanter.

Byrummene etableres med en grundbelysning af armaturer på master. Ganglinjerne på Ingeborg Plads og i Den hemmelige have fremhæves med pullerbelysning.

Stemningsskabende belysning etableres med uplights mod buske og trækrøner. Multibanen, tribunetrappen og cykelbroen etableres med linjebelysning, der fremhæver formen og markerer byrummet.

I midten af den gennemløbende cykelsti etableres lysdioder, som det kendes fra Den Grønne Sti.

For at skærme for lysgener kan mastbelysningen dæmpes om natten, hvor dioderne i cykelstien og den stemningsskabende belysning viser vej og giver en nedtonet belysning. Dette vil også begrænse ophold på Sportsbåndet i de sene aften timer.



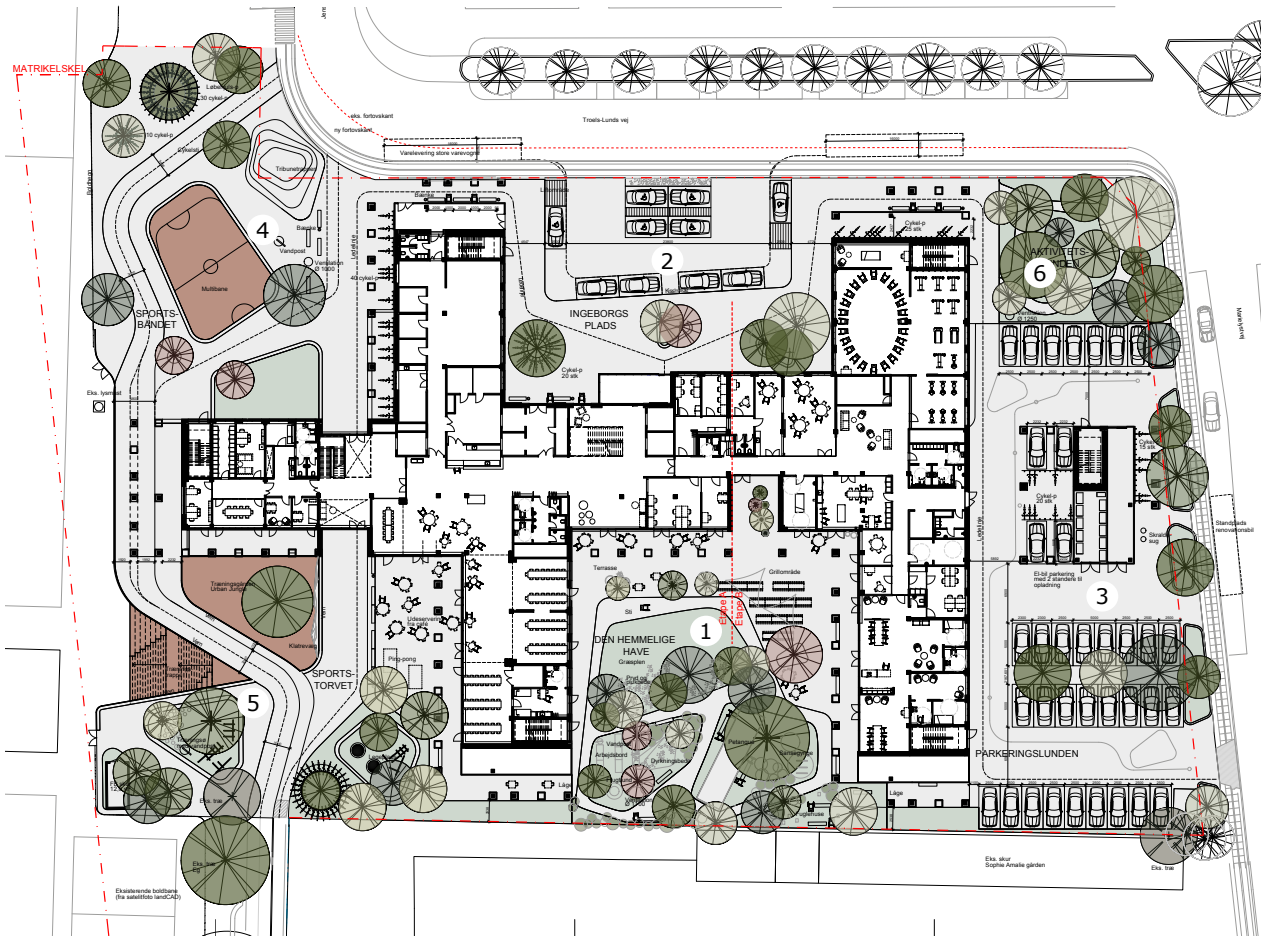
1. Den hemmelige have



2. Ingeborg Plads



3. Parkeringslunden



Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub. Landskabsplan og byggeriets stueplan.



4. Streetzonen



5. Sportstorvet



6. Aktivitetslunden

LOGGIAER, TERRASSER OG BEPLANTNING

Terrasser

De hængende haver, terrasserne, fremstår som et stort sammenhængende grønt træk i midten af hver 'plusform' med god solorientering og udsigt til de grønne områder. Geometrisk skabes forskellige rumligheder og sol- og skyggezoner. De enkelte terrasser er udført med opholdszoner i forskellig størrelse, så det dels er muligt at skabe rum til mange og få, dels er muligt at skabe den ønskede rumoplevelse.

Fra boligerne ledes beboeren direkte til opholdsstuen og spise-stuen, hvorfra der er udsyn til det grønne og mulighed for at komme ud på en terrasse.

Loggiaer

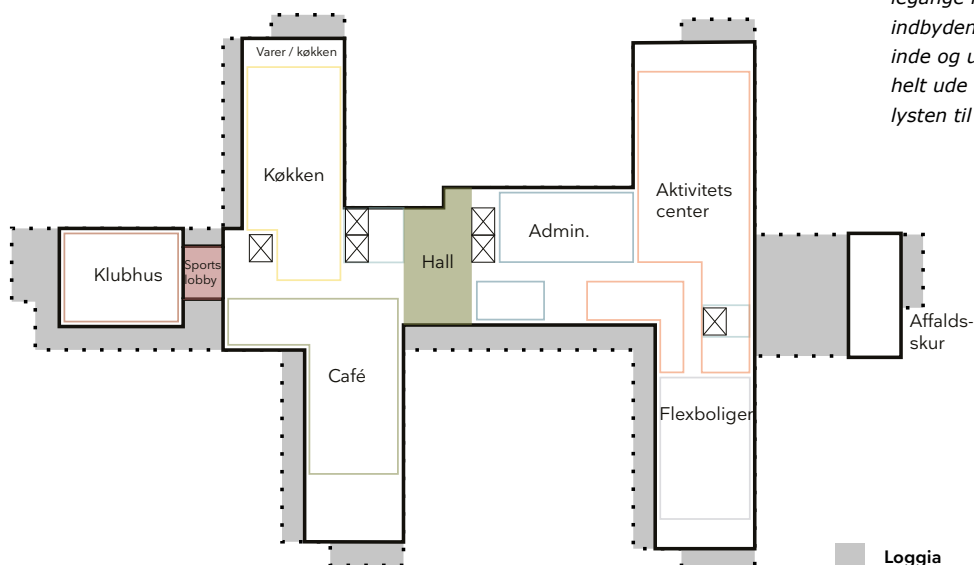
I alle fløje etableres overdækkede søjlegange, loggiaer, mod omgivelserne, som sikrer indbydende overgangszoner fra de enkelte funktionsområder til de nærliggende uderum. Stueetagen fremstår åben og transparent og udnytter aktiviteterne i de forskellige delområder til at skabe aktivitet ud mod omgivelserne.

Beplantning og belægning

Lokalplanområdet har ved lokalplanens udarbejdelse flere ældre træer, hvoraf nogle er over 25 år gamle. Alle træer på grunden - på nær to - forventes at blive fældet i forbindelse med opførelse af projektet. Området tilføres en høj grad af nye planter og træer med stor diversitet og årstidsvariation. Der vælges træsorter som alle er hjemmehørende arter, og som er særligt robuste, men også sorter som i vækstform, blomstring og løvfald vil tilføre uderummet en særlig kvalitet. Træerne etableres i varierende størrelser med fokus på, at det allerede ved byggeriets færdiggørelse vil medvirke til at sikre uderummet en grøn kvalitet samt variation og mangfoldighed. I alt plantes 50-70 solitære træer i arter som f.eks. Sølvpil, Eg, Æble, Kirsebær, Manna Ask og Ahorn.



Forskerboligerne. Loggia.

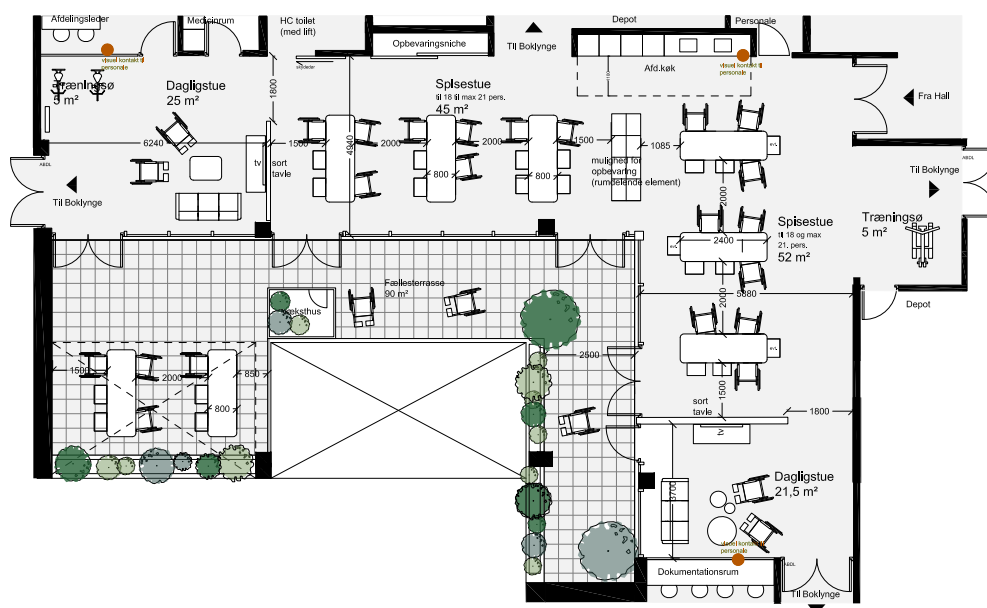


Loggiaer

I alle fløje etableres overdækkede søjlegange mod omgivelserne, som sikrer indbydende overgangszoner mellem inde og ude. Her kan livet beskues helt ude i gadeplan og udesæsonen og lysten til at trække ud forlænges.



Grønne terrasser



Planudsnit med fælles spisestue og hængende have

Ingeborggårdens store terrasser udformes i en geometri, der skaber forskellig rumhøjde og rumdybde. Herved skabes forskellige vind- og solforhold og pladsarealer for varierende planteprogrammer. Belægningen er betonfliser og brystningen udføres som en kombination af plantekasser og let stålværn. Plantekasserne beplantes med stauder, buske og slyngplanter. Teglfacaderne kommer helt tæt på beboerne, og sikrer robuste flader til plantevækst, væksthuse med videre.

PARKERING OG TRAFIK

Ankomst og parkering

Ankomst med bil sker fra henholdsvis Troels-Lunds Vej og Marielystvej. De ubebyggede arealer mod nord og øst skal fungere som ankomst- og parkeringsarealer med træer og beplantninger/regnvandsbede. Cykelparkering placeres i 'øer' ved stien og ved indgange og i nicher/under bygningsfløj mod øst.

Hovedindgangen til Ingeborggården ligger ud mod Troels-Lunds Vej ved den store ankomstplads, som bygningen folder sig omkring. Fra hovedindgangen ledes beboere og besøgende naturligt til foyeren og videre til den ønskede facilitet i stueplan eller via trapperummet til relevante etager.

Hovedindgangen til klubhuset er placeret i fløjen mellem klubhus og café.

Parkeringskravet er for klubben fastsat til 5 bilparkeringspladser efter kommuneplanens norm på 1 parkeringsplads pr. 150 m² institution (klubbyggeri). Hvad angår plejeboligerne giver kommuneplanens rammer mulighed for at vurdere behovet konkret. Ud fra plejehjemmets aktuelle brug af de 32 eksisterende bilparkeringspladser til de eksisterende 156 plejeboliger er der foretaget en screening af behovet for parkering i tilknytning til Ingeborggården. Screeningen dækker blandt andet over tællinger foretaget over en uge. Screeningen angiver et forventet behov på 40 bilparkeringspladser til det nye plejecenter Ingeborggården.

Det samlede parkeringskrav til projektet er således 45 pladser. Heraf skal der etableres 3 handicappladser, hvoraf 2 dimensioneres til minibusser.

Kommuneplanens rammer fastlægger, at parkering skal etableres som underjordisk, hvis bebyggelsesprocenten er over 150 % på ejendommen. Der kan for plejeboliger foretages en konkret vurdering af dette. Ud fra en erfaring om, at ældre mennesker ofte er utrygge ved parkeringskælder, vil der i dette tilfælde ikke være krav om etablering af parkeringskælder.

Alle parkeringspladser anlægges på terræn, og ved at gøre dem synlige og placere dem tættere på gaderne, vil de også være mere henvendt til området som helhed.

Hvad angår cykelparkeringspladser giver kommuneplanens rammer også mulighed for, at behovet kan vurderes konkret. Ud fra den aktuelle brug af de eksisterende 54 pladser er der vurderet et samlet behov på 180 cykelparkeringspladser, hvoraf minimum 80 overdækkes.

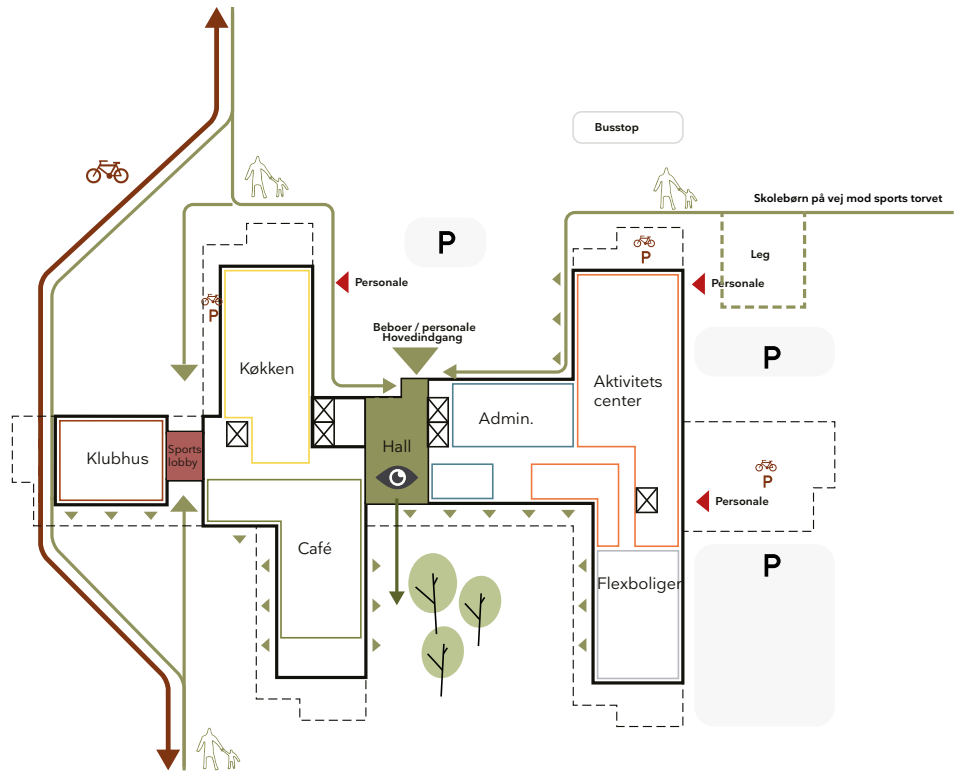
Trafik

Ingeborggården får en ny samlet kapacitet på ca. 200 boliger fra eksisterende 156 boliger. Størstedelen af beboerne har deres dagligdag på Ingeborggården. Det øgede antal beboere vil således ikke påvirke trafikmønstret i området væsentligt. Varele-

Parkering

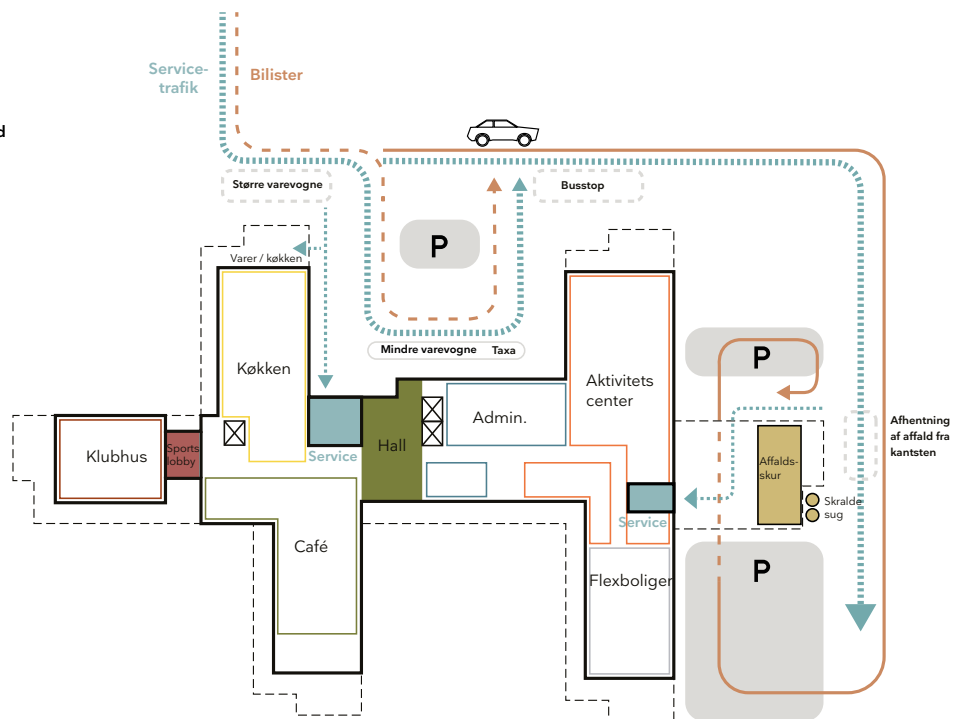
Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles henhold til planlovens § 19 og 20.

- Gænde
- Cyklister
- Overdækning
- ▶ Ind/udgang



Bløde trafikanter

- Biltrafik
- Servicetrafik
- Renovation
- varevogn/ bus/affald
- ▶ Flow fra varebil til serviceindgange
- Overdækning



Hårde trafikanter

lering og renovation forventes uændret, da aflevering og afhentning følger de samme frekvenser som i dag blot med større mængder. Samlet vurderes forøgelsen på ca. 44 boliger ikke at medføre øgede trafikgener i området.

Hvad angår klubben er der i dag meget trafik til og fra boldbanerne. Særligt i spidsbelastningerne eftermiddag/aften og i weekender omkring fodboldkampe er området trafikalt belastet. En gennemførelse af lokalplanen vil dog hverken bedre eller forværre trafikbilledet.

En gennemgang af områdets veje og et bud på en optimering af parkeringsmulighederne vil indgå som et fremtidigt tiltag til at afhjælpe de eksisterende udfordringer. Tiltaget forudsætter en separat politisk beslutning.

Varelevering og renovation

Varer til Ingeborggården bliver leveret til Ingeborg Plads. Mindre varebiler kan køre ind på pladsen, mens større lastbiler holder på Troels-Lunds Vej. I den forbindelse omdisponeres svinget Jens Jessens Vej og Troels-Lunds Vej, så der er plads til at lastbiler, andre biler osv. kan holde ved Ingeborggården samtidig med at busser passerer på vejen. Dobbeltudnyttelse indtænkes i vareleveringslommen, så denne også kan bruges som kys-og-kør plads.

Renovationskøretøjer tilgår affaldshentningen fra Marielystvej, hvorved der frigøres areal til grønt byrum på arealet øst for bebyggelsen. Affald afhentes fra affaldsbygning placeret på terræn som en del af bygningens østfløj. Restaffald etableres som en skraldesugsløsning.

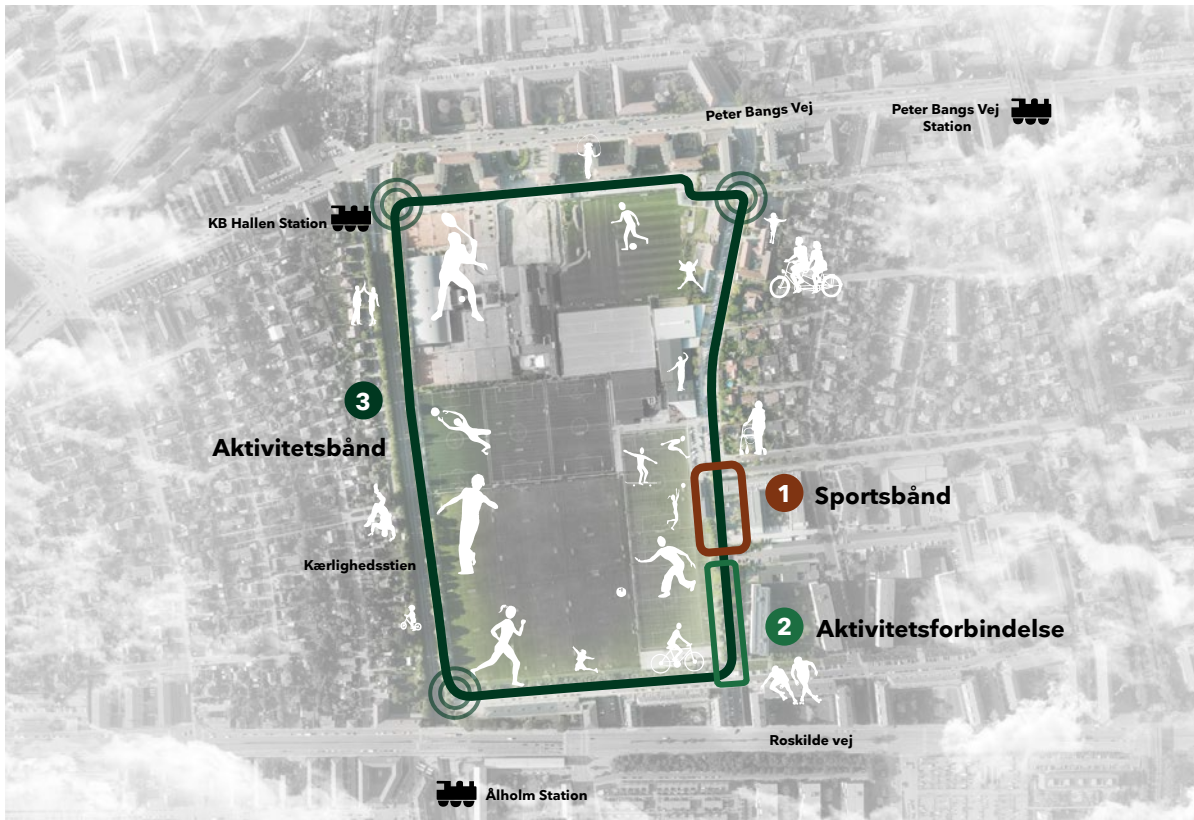
Sammenhænge og stiforbindelser

Stien mellem Jens Jessens Vej og Rådmand Steins Allé slyn- ges og flettes med Ingeborggårdens bygning og udearealer, og skaber et aktivitetsbånd langs stien. Tanken er, at stiforbindelsen på sigt kobles bedre til de to nærliggende S-togsstationer KB-Hallen og Ålholm samt kærlighedsstien, der løber mellem de to stationer vest for boldbanerne, så der derved skabes ét sammenhængede stiforløb i området. I projektet med det nye Ingeborggården indgår også en opgradering af stiforløbet fra Ingeborggården til Rådmand Steins Allé med blandt andet nye aktiviteter langs stien uden for nærværende lokalplanområde.

Matrikulære forhold

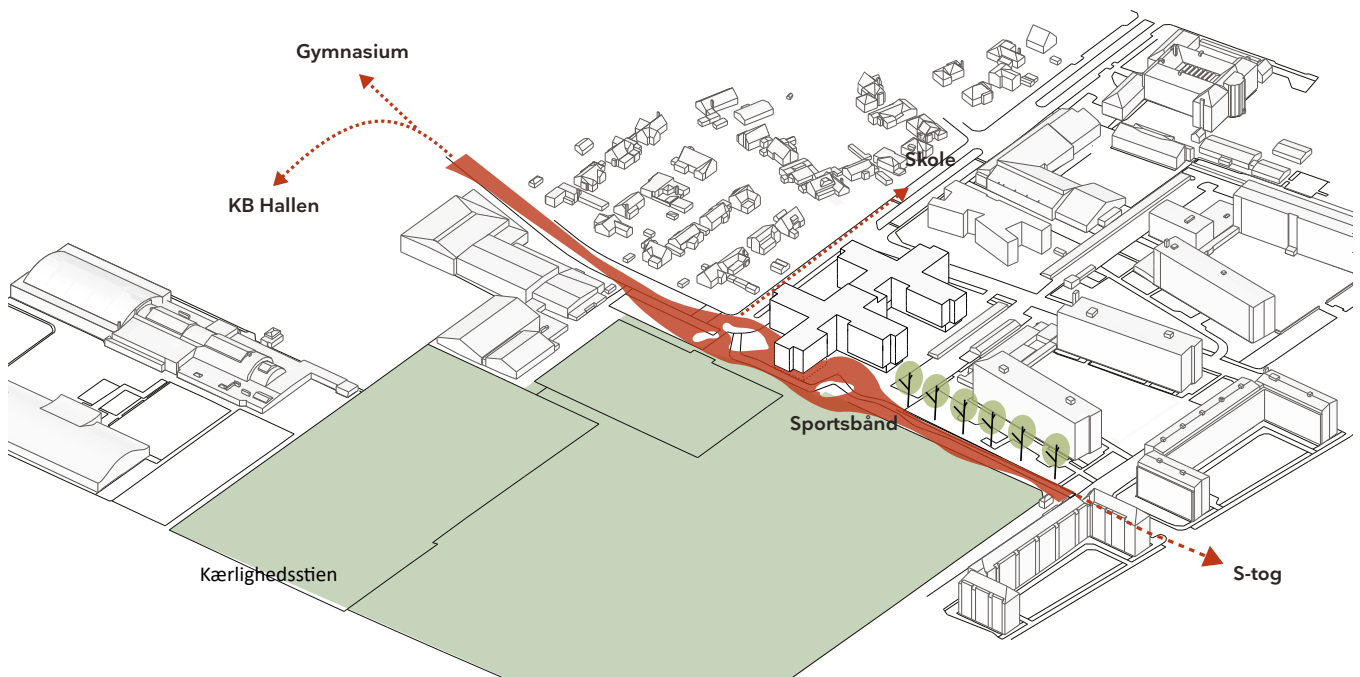
I forbindelse med gennemførelse af lokalplanen skal der ske en sammatrikulering af arealet, hvorpå det nye Ingeborggården opføres.

Vestfløjen i den vestlige 'plusform' bygges ud over det eksisterende vejareal (det nord-sydgående stiforløb) på del af matr.nr. 33c. Vejarealet opretholdes i projektet, men ændrer forløb, idet stien rykkes mod vest i et svungent forløb. Med lokalplanen gives der tilladelse til, at der kan bygges ud over stien (vejlovens § 86), idet det er en forudsætning, at bygningen som minimum er hævet 3 meter over vejarealet.



Sammenhænge og forbindelser

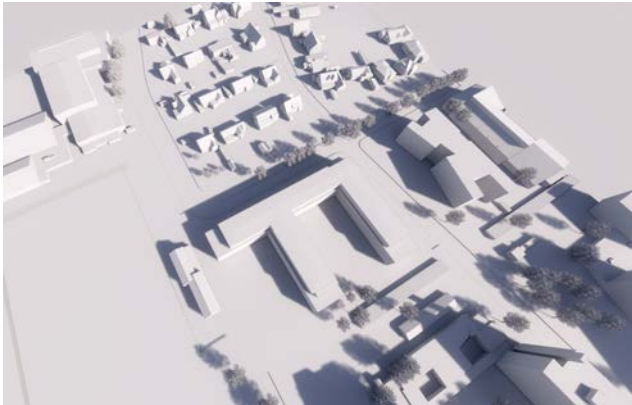
Tanken er at der på sigt skabes en sammenhængende stiforbindelse, der forbinder aktivitetsbåndet med de nærliggende s-togsstationer og kærlighedsstien, der løber vest for boldbanerne. Illustrationen viser et bud på dette forløb.



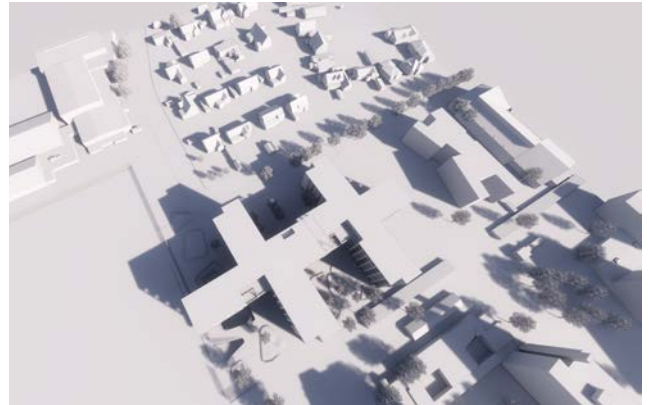
Aktivitetsbåndet

Det nye Ingeborggården kobler sig op på det nord-sydgående stiforløb mellem Jens Jessens Vej og Roskildevvej.

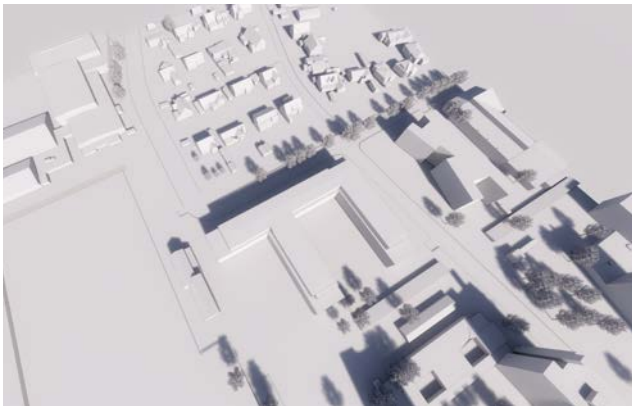
SKYGGEDIAGRAMMER 21. MARTS



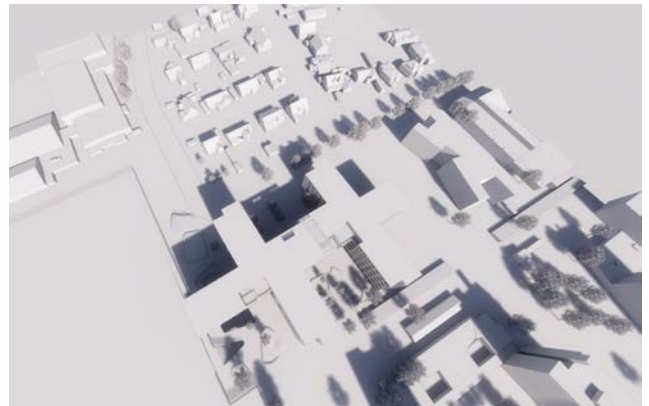
Eksisterende forhold. Kl. 10



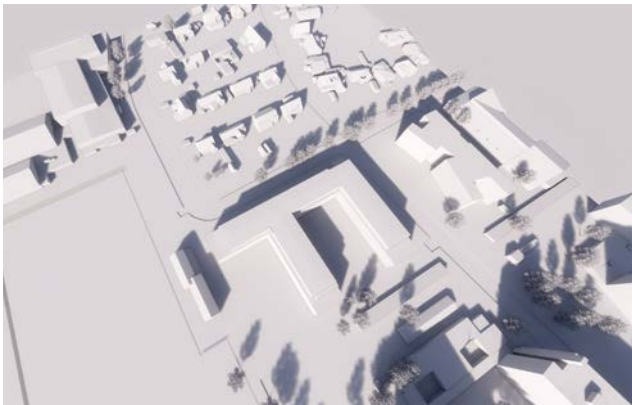
Fremtidige forhold. Kl. 10



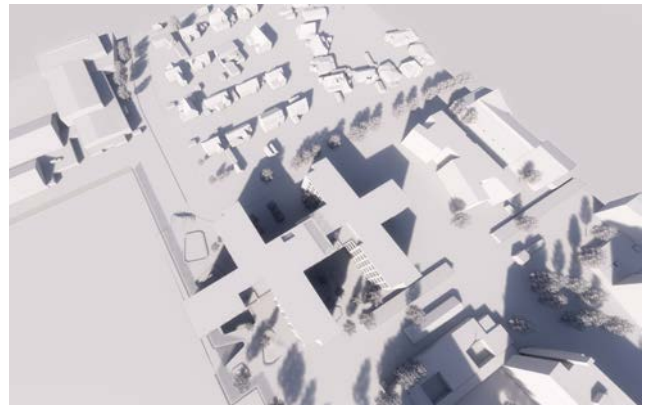
Eksisterende forhold. Kl. 12



Fremtidige forhold. Kl. 12



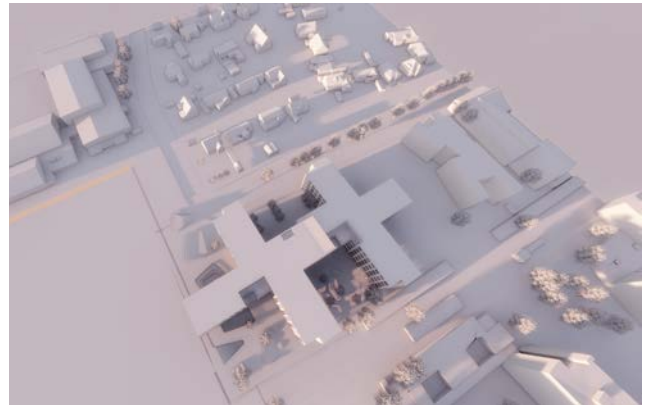
Eksisterende forhold. Kl. 15



Fremtidige forhold. Kl. 15

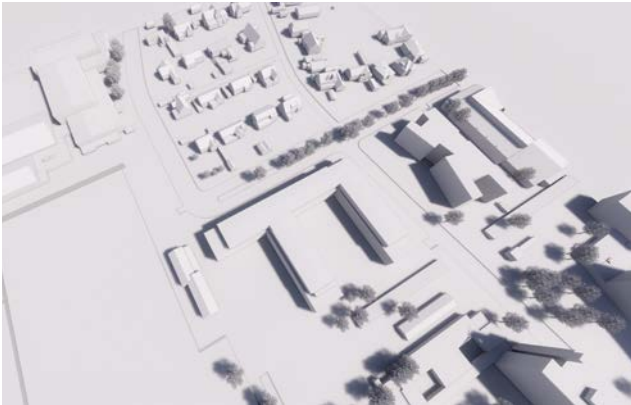


Eksisterende forhold. Kl. 18

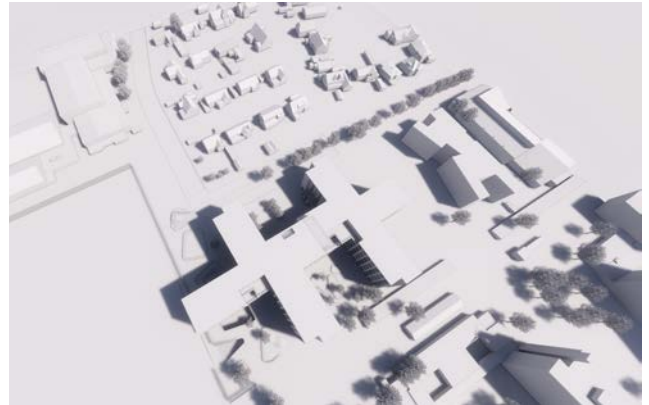


Fremtidige forhold. Kl. 18

SKYGGEDIAGRAMMER 21. JUNI



Eksisterende forhold. Kl. 10



Fremtidige forhold. Kl. 10



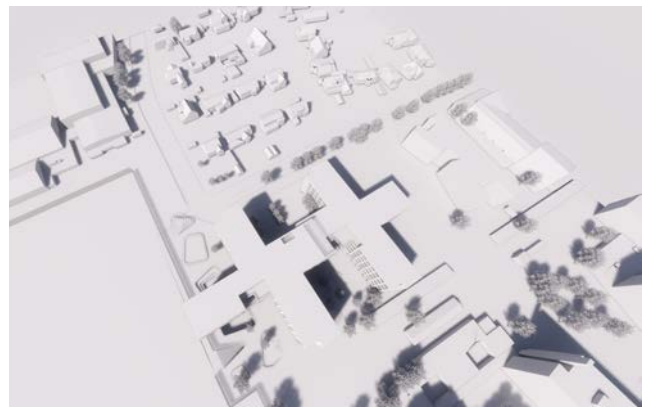
Eksisterende forhold. Kl. 12



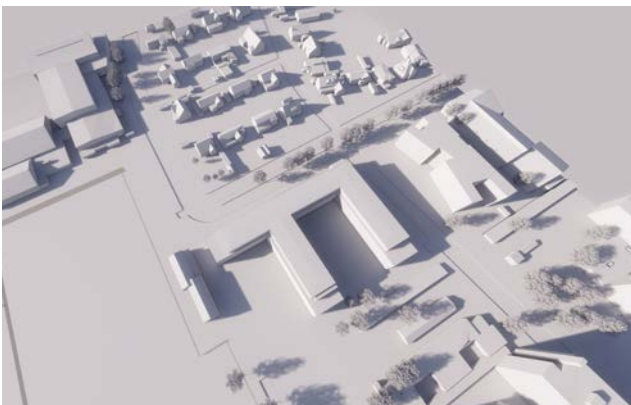
Fremtidige forhold. Kl. 12



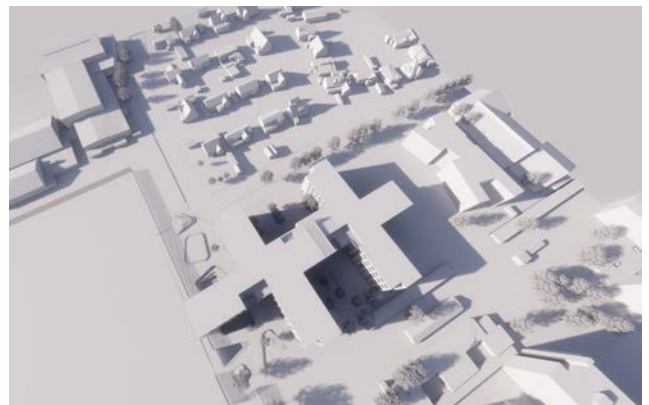
Eksisterende forhold. Kl. 15



Fremtidige forhold. Kl. 15



Eksisterende forhold. Kl. 18



Fremtidige forhold. Kl. 18

SKYGGEDIAGRAMMER 21. DECEMBER



Eksisterende forhold. Kl. 10



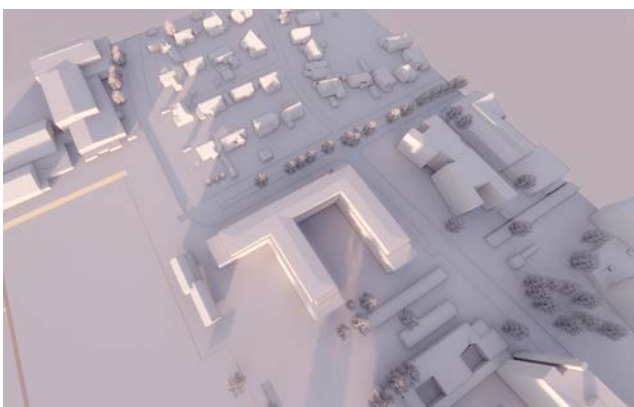
Fremtidige forhold. Kl. 10



Eksisterende forhold. Kl. 12



Fremtidige forhold. Kl. 12



Eksisterende forhold. Kl. 15



Fremtidige forhold. Kl. 15

SKYGGEVIRKNINGER

Skyggediagrammer

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som viser bygningernes skyggevirksomhed 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 det nye Ingeborggården påvirker omgivelserne i mindre grad. Ved jævndøgn vil skyggerne fra de nordligste fløje på Ingeborggården nå villahaverne mod Troels-Lunds Vej formiddag og eftermiddag. Skyggerne når dog kun den sydligste del af haverne og er kun marginalt større end dem der opleves fra det eksisterende byggeri. Kastanjehaven vil opleve mere skygge i deres have hen på eftermiddagen. Derudover falder skyggerne primært på offentlig vej.

Ved sommervintersolhverv falder skyggerne også primært på offentlig vej. Sen eftermiddag/aften kaster det nye Ingeborggården skygge på den sydvestlige del af Kastanjehavens have.

I de mørke måneder omkring vintersolhverv vil bygningen kaste skygge i flere af villahaverne mod Troels-Lunds Vej. Den lave sol kaster en lang skygge, og en ekstra række villaer vil blive påvirket omkring middag og eftermiddag.

For alle tidspunkter på året gælder, at skyggepåvirkningen ændrer sig hurtigt, da det nye Ingeborggården består af fløje vinkelret på Troels-Lunds Vej i modsætning til den eksisterende lange bygning langs Troels-Lunds Vej, som solen er længere tid om at passere.

Samlet vurderes det, at den nye bebyggelse ikke medfører væsentlige skyggepåvirkninger for naboer, og at skyggerne overvejende falder på egen grund og offentlig vej. Kastanjehaven vil opleve mere skygge om eftermiddagen og aftenen på alle tre tidspunkter af året, mens villabebyggelsen primært berøres om eftermiddagen i vintermånederne og den sydligste del af haverne påvirkes om sommeren.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

Bygningen bliver DGNB-certificeret til sølv. 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.

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

- høj arkitektonisk kvalitet, herunder materialer der patinerer smukt og har en lang levetid,
- robusthed og en bygning med forskellige anvendelser,

- fælles udearealer med gode legefaciliteter for børn, siddepladser for voksne og en begrønning, der både yder beskyttelse, giver skygge og mulighed for øjenkontakt,
- stor udstrækning af grønne elementer på terrasser og i byrum og opsamling af regnvand til vanding af disse, og valg af energieffektive tekniske installationer, herunder systemer for belysning, ventilation, køling og rumopvarmning.
- energikrav svarende til BR 2020.

Klima- og skybrudshåndtering

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 nedsivning og grøn taghave m.v. eller forsinkes i mindre forsinkelsesbassin. Området forberedes for seperatkloakering.

Lokalplanområdets uderum udformes i det omfang det er muligt i forhold til jordforurening, geotekniske forhold m.v. til at håndtere 10 års og 100 års regnhændelser. Hvert byrum afvandes for sig:

Byrum 2, 3 og 6 (kortbilag 3) planlægges afvandet til afløb. Ved skybrud er der overløb til regnbede langs Troels-Lunds Vej og Marielystvej. Troels-Lunds Vej er udpeget som forsinkelsesvej som en del af kommunens skybrudssystem. Byrum 1 (kortbilag 3) afvander til afløb, hvor vandet ledes videre til nedgravet faskine. Ved skybrud er der overløb til den forsænkede multibane, hvor vandet kan stuve op. Byrum 4 og 5 (kortbilag 3) planlægges afvandet til grønne øer, hvor regnen vander vegetationen. Ved større regnhændelser, hvor vandet stuver op, er der overløb til nedgravet faskine. Træningsgården afvandes ved hjælp af et pumpesystem til faskine. Ved skybrud er der overløb til multibanen. Tagvand samles i nedgravede faskiner med overløb til det kommunale system.

Terrænfordybninger omkring klubhuset udføres med opkanter, der dels anvendes som ledelinjer, dels friholder kælderetagen for regnvand ved skybrud. Beplantningsøer og plantebede dimensioneres og beplantes til optag af regnvand. Derudover tilføres en høj grad af planter og træer med stor diversitet og årstidsvariation. Træsorter vælges med fokus på biodiversitet og deres evne til at optage regnvand.

Endelig giver lokalplanen mulighed for at etablere beplantning på tagfladen for eksempel med stenuerter (sedum) eller mos. Beplantningen og de førnævnte tiltag kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang. Grønt tag kan kombineres med solceller.

I forbindelse med byggesagsbehandlingen udarbejdes en samlet afvandsingsplan for området.

Støj

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

Trafikstøjniveauet fra Troels-Lunds Vej og Marielystvej ligger under den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden) på næsten hele projektområdet på nær et mindre areal i det nord-østlige hjørne, hvor støjniveauet er lige over 58 dB (Lden). Område og areal med boliger er planlagt til at ligge i over 4 m's højde og vil overholde den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB (Lden) i hele projektområdet for boliger. En meget lille del af Aktivitetsslunden vil blive påvirket over 58 dB (Lden), hvilket vurderes at være acceptabelt. Der er således ikke behov for at etablere støjafskærmning i forhold trafik, da der ikke forventes væsentlig merstøj fra trafik som følge af lokalplanen.

Miljøakustik har i december 2018 udarbejdet en støjredegørelse for multibanen og boldbanerne vest for projektområdet. Redegørelsen viser, at multibanen og boldbanerne vil påvirke plejehjemmets vestlige facade med over 55 dB. Der er ikke fastsat vejledende grænseværdier for boldbaner og multibaner, men Miljøstyrelsens vejledning for kunstgræsbaner 2018 peger bl.a. på erfaringer fra Kløvermarkens Idrætsanlæg (2007), hvor det vurderes, at der kan accepteres op til 55 dB. Miljøstyrelsens standardvejledning nr. 5 fra 1984 regulerer primært støj fra mere industrilignende aktiviteter, og grænseværdier fastsat heri kan således ikke umiddelbart anvendes.

I lokalplanen er der derfor fastsat støjbeskyttende foranstaltninger i form af lydisolering af vinduerne på plejehjemmet samt nedgravning af multibanen og bestemmelse om mellemhård belægning.

Foranstaltninger gennemføres i overensstemmelse med principperne i gældende vejledninger, herunder tillæg til vejledning nr. 5 fra 1984.

Lokaler til klubhuset skal være støjdempet i overensstemmelse med Miljøstyrelsens standardvejledning nr. 5 fra 1984.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurennet. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning (bortskaffelse).

Lokalplanområdet er delvist kortlagt på vidensniveau 2, da der er konstateret jordforurening med olieprodukter og petroleum. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.

I områder hvor arealet ændrer anvendelse eller der udføres bygge- og anlægsarbejder på arealer udlagt til følsom arealanvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads eller kolonihave), 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.

Grundvand- og spildevandsforhold

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

Lokalområdet er beliggende mere end 1.800 meter fra nærmeste indvinding. Området er delvist 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.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealer.

Det vurderes sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Det eksisterende plejehjem Ingeborggården og Frederiksberg Boldklubs klubhus skal nedrives og genopføres i etaper. Første etape omfatter klubhuset og den vestlige del af Ingeborggården. Anden etape omfatter den østlige del af Ingeborggården. I forbindelse med nedrivningen skal der være særlig fokus på reglerne for håndtering af PCB- og asbestholdigt affald.

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

Caféer og restauranter

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Alt affald forventes at blive håndteret i bygningens kælder og i affaldsbygning på terræn. Restaffald etableres som en skraldesugsløsning.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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 med senere ændringer). 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.

Der er i denne vurdering bl.a. lagt til grund, at der er tale om opførelse af en bebyggelse i et udbygget, bymæssigt område, og at der ikke er tale om nye funktioner i området men en mindre udvidelse af antallet af plejeboliger.

Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

Frederiksbergstrategien

På Frederiksberg skal generationerne mødes og have gavn af hinanden, fordi nærhed, fællesskab og inklusion skaber mulighed for alle. Nye plejeboliger tænkt sammen med aktiviteter omkring et nyt klubhus understøtter denne strategi.

Kommuneplan 2017

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.B.13, som er udlagt til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 og et maksimalt etageantal på 6 etager. En mindre del af lokalplanområdet ligger i rammeområde 2.O.11, som er udlagt til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 50 og et maksimalt etageantal på 2 etager.

Projektets hovedtanke er at smelte de to funktioner, plejecenter og boldklub, sammen i et nyt byggeri, hvorfor der skal udarbejdes et kommuneplantillæg med et nyt rammeområde, der giver mulighed for denne blandede anvendelse.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent, etageantal (mod vest) og anvendelse ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg 8, som udlægger et nyt rammeområde 2.B.15, hvor der indgår en del af rammeområde 2.B.13 og en del af rammeområde 2.O.11. Det nye rammeområde giver mulighed for etageboliger og offentlige formål, en maksimal bebyggelsesprocent på 185 for området under ét og et maksimalt etageantal på 6 etager. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

Lokalplaner

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 109 for et område, der omfatter idrætsanlægget ved Jens Jessens Vej.

En ny bebyggelse til Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub forudsætter, at der udarbejdes ny lokalplan, som afløser Lokalplan 109 inden for denne lokalplans afgrænsning.

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.

En gennemgang af områdets servitutter viser, at der er syv rådhedsservitutter gældende for området. Servitutterne er ikke i strid med lokalplanens formål.

Byggeselslovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende 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 anlægsarbejder.

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 221 for Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til boligområde og offentlige formål.
- at muliggøre opførelse af bebyggelse til etageboliger, idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner, kulturelle aktiviteter samt tilknyttede faciliteter som caféer og restauranter og kontorerhverv.
- at skabe attraktive opholdsarealer og stiforbindelser for beboerne og nærområdet.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt.
- at sikre, at bebyggelsen opføres med begrønnede elementer i form af terrasser/ hængende haver og grønne træk på terræn.
- at muliggøre nedrivning af eksisterende byggeri.

bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matr.nr 33bo, 358 og del af 33c, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 06.02.2019 udstykkes og opdeles fra disse.

bemærkninger

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Boligformål og offentlige formål

3.1

Området må kun anvendes til boligformål og offentlige formål

Boliger

3.2

Området må anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) med tilhørende administration, service- og køkkenfaciliteter.

3.3

Boliger skal være på minimum 38 m² etageareal (brutto).

Projektet indeholder mindre boliger som suppleret med fællesskabet i fællesrum ude og inde samlet kan dække boligbehovet.

De enkelte boliger er på ca. 42 m² og det legebærende areal (bolig inkl. fællesarealer) er på ca. 70 m².

Offentlige formål

3.3

Området må anvendes til offentlige formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter, fritidsfunktioner og kulturelle aktiviteter samt tilknyttede faciliteter som caféer og restauranter og kontorerhverv.

3.4

Funktioner til offentlige formål skal orienteres mod vest og placeres inden for byggefelt A, som vist på kortbilag 2.

Generelt

3.5

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

3.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til service- og opholdsareal, stier samt parkerings- og adgangsareal for beboere samt kunder, besøgende, leverandører m.v.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Troels-Lunds Vej og Marielystvej, som vist på kortbilag 3.

Stier

4.2

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig dobbeltrettet cykelsti i en bredde af minimum 3 m i princippet, som vist på kortbilag 3.

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig gangsti i en bredde af minimum 1 m i princippet, som vist på kortbilag 3.

Udstykning

4.3

Der skal en sammatrifulering af arealet, hvorpå det nye Ingeborggården opføres.

Parkering

4.4

Der skal anlægges mindst 45 parkeringspladser, heraf 3 handicapparkeringspladser, hvoraf 2 dimensioneres til minibusser.

Samtlige parkeringspladser anlægges på terræn inden for byrum 2, 3 og/eller 6, som vist på kortbilag 3.

4.5

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges, som vist på kortbilag 3.

4.6

Der skal anlægges mindst 180 cykelparkeringspladser.

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn og minimum 80 af pladserne som overdækket cykelparkering.

Vestfløjen i den vestlige 'plusform' bygges ud over det eksisterende vejareal (det nord-sydgående stiforløb) på del af matr.nr. 33c. Vejarealet opretholdes i projektet, men ændrer forløb, idet stien rykkes mod vest i et svungent forløb. Med lokalplanen gives der tilladelse til, at der kan bygges ud over stien (vejlovens § 86), idet det er en forudsætning, at bygningen som minimum er hævet 3 meter over vejarealet.

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.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

Rummelighed og placering

5.1

Der må højst opføres 18.600 m² etageareal (brutto) samlet inden for byggefelt A og B angivet på kortbilag 2.

Derudover må der under terræn opføres kælder.

Eksisterende byggeri forudsættes nedrevet.

Højde

5.2

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 6 etager (eksklusiv kælderetage) og bebyggelsens højde må ikke overstige 23,5 m over terræn.

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

5.3

Bebyggelse inden for byggefelterne A og B skal sammenbygges.

5.4

Der kan etableres skorstene, antenner, ventilation, elevatorårne, solcelleanlæg og lignende med en højde på maksimalt 2 meter over den tilladte bygningshøjde.

5.5

Tekniske installationer skal placeres i en afstand fra bygningernes facadelinjer, så de holder sig under en 45 graders sigtelinje, se illustration A.

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

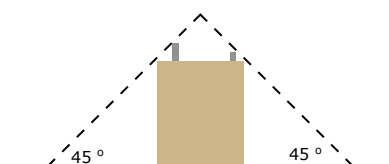


Illustration A:
45 graders sigtelinje

Skure og overdækninger mv.

5.6

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende til brug for bebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefelter.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsens form og facaderr

6.1

Bebyggelsens bygningsvolumen skal bestå af to 'plusforme', der fremstår som en samlet bygningskrop, der definerer en række mindre uderum og giver plads til en stiforbindelse mod vest.

Facader skal udføres med rytme, dybdevirkning og detaljering i både den store og lille skala.

Byggefelt A

6.2

Bygningens form skal dannes af en 'plusform', hvor vestfløjen orienterer sig mod boldbanerne med en panoramaterrasse.

bemærkninger

Byggefelt B

6.3

Bygningens form skal dannes af en 'plusform' i forlængelse af byggefelt A.

Bygefelt A og B

6.4

Bygningens facader skal opbygges som muret teglmur med en fast rytme, hvor etagehøje vinduer er placeret i en stram og præcis struktur efter princip, som vist på bilag 3.

6.5

I bygningskroppen skal der i stueplan som afslutning på gavle samt udvalgte steder mod syd og vest etableres loggiaer (overdækkede søjlegange) efter princip, som vist på bilag 4.

Facadematerialer og farver

Byggefelt A og B

6.6

Facader skal udføres i blødstrøgne teglsten i varme lyse nuancer, så der dannes en levende overflade. På udvalgte facadepartier skal der skabes relief i teglmuren f.eks. ved at trække facadestenen ud eller ind ved hvert andet skifte, så der dannes skyggeeffekt, se illustration B.

Teglet kan på mindre facadedele kombineres med glas, aluminium, træ og lignende materialer, der understøtter arkitekturen.

Glas skal fremstå klart og transparent eller med en svag toning (solglas). Det må ikke udføres med farve eller spejlvirkning.

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer (glas/vinduer undtaget).

Tag

Byggefelt A og B

6.7

Alle tage skal etableres som flade tage, og kan etableres som opholdsareal eller grønt/beplantet tag.

Derudover kan der etableres solfangere/solceller på taget. Der må til solanlæg ikke anvendes reflekterende materialer. Solanlæg skal være matte og i mørke farver.

Hvor der ikke er beplantning, ophold eller solfangere/solceller må taget kun fremstå med tagpap eller et lignende materiale.

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



Illustration B:
Facadeudtryk

Tagbeplantning kan f.eks. være sedum (en stenurt) eller mos.

Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang.

6.8

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.9

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

Vinduer og døre

Byggefelt A og B

6.10

Vinduer og døre må kun udføres med udvendige rammer i træ eller aluminium.

Vinduer og døre skal udføres med slanke rammer og slanke sprosser i en gyldenbrun farve, der understøtter arkitekturen.

Vinduespartiet skal være trukket tilbage fra facadeplan, som vist på illustration C.



Illustration C:
Vinduesparti med altan.

Franske altaner, altaner og terrasser

Byggefelt A og B

6.11

Boligaltaner skal være trukket ud fra facadeplan, som vist på illustration C.

Værn omkring franske altaner og altaner og terrasser skal fremstå transparent og udføres i spinkle stålprofiler i samme gyldenbrune farve som vinduesrammer.

Værn omkring terrasser udformet som hængende haver skal udføres i en kombination af plantekasser i en farve tilpasset facaden og let stålværn.

Skure og overdækninger m.v.

6.12

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ, teglsten eller metalkonstruktion og tilpasses hovedhusets arkitektur.

Multibane

6.13

Multibanen skal nedsænkes mindst 50 cm og udføres med mellemhård belægning.

Graffiti

6.14

Bygningerne skal vedligeholdes og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.15

Skiltning skal tilpasses arkitekturen og samordnes i grupper. Større skiltning må kun fremstå i farvene hvid, sort og brun og som enkelte fritstående bogstaver på facaden eller som tekst i glaspartier.

6.16

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

6.17

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

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

Antenner

6.18

Bebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolantenner må ikke opsættes på facader eller mod vej.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Der skal etableres mindst 6.200 m² opholdsareal på terræn, som altaner og terrasser/ hængende haver integreret i bygningsvolumenet.

7.2

På terræn skal der udformes 6 forskellige by- og landskabsrum med en placering som vist på kortbilag 3. Rummene skal indrettes med god tilgængelighed, som en blanding af fast belægning og grønne beplantede arealer med træer, buske og plantebede med varieret og artsrig beplantning, med zoner til aktivitet, ophold, siddemuligheder og teknik.

Der skal etableres trælunde og solitær træbeplantning efter princip, som vist på bilag 2.

7.3

Belægninger, belysning og andet byrumsudstyr skal fremtræde i en arkitektonisk og æstetisk helhed for så vidt angår placering, udformning, materiale- og farvevalg.

Landskabsplan, som vist på bilag 2, er vejledende. Der kan ske ændringer i indretningen ved en realisering af planen.

Hegn

7.4

Der må opsættes hegn om 'Den hemmelige have' som vist på bilag 2. Hegnet må kun opføres som begrønnet hegn i galvaniseret stål i en maksimal højde på 1,2 m. Hegnet kan males i en farve tilpasset arkitekturen.

7.5

Der må opsættes hegn mod boldbanerne i områdets vestlige afgrænsning. Hegnet må kun opføres i galvaniseret stål i en maksimal højde på 4 m. Hegnet kan males i en grøn farve tilpasset arkitekturen.

7.6

Der må opsættes værn om træningsgård og cykelbro. Hegnet må kun opføres i galvaniseret stål i varierende højde på 1,4-4 m. Hegnet kan males i en gyldenbrun farve tilpasset arkitekturen.

7.7

Derudover må der ikke hegnes inden for lokalplanområdet. Der kan dog etableres læskærmende elementer, som understøtter uderummenes indretning

Tilgængelighed for alle

7.8

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

I udformningen af bygning og udearealer skal der indgå markeringer med f.eks. belægningsskift, farver, lyd og lys.

Beplantning

7.9

Bevaringsværdige træer vist på kortbilag 2, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.10

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

Affaldshåndtering

7.11

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i bygningens kælder samt i bygning på terræn som en integreret del af bygningens østfløj og følge de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald.

Affaldssug kan placeres uden for bygning.

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

Belysning

7.12

Belysning af udearealer skal fremstå dæmpet, skal retningsbestemmes så indgange belyses bedst muligt, og må ikke virke generende eller blændende.

7.13

Belysningen skal bestå af forskellige lyskilder som mastebelysning, pullertbelysning, uplights, linjebelysning og lysdioder.

Lys på multibanen skal retningsbestemmes mod banen, og lysstanderen må være maks. 4 m høj.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

Der kan etableres grønne tage, hvor det er muligt, og hvor taget ikke bruges til ophold og/eller solfangere/solceller.

8.2

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

8.3

Såfremt afløbskoefficienten ikke kan overholdes, skal der etableres tilbageholdelse eller forsinkelse i overensstemmelse med spildevandsplanens principper.

Støj

Vejstøj

8.4

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

De primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj således, at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L_{den}).

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

Støj fra boldbaner/multibane

8.5

Bebyggelsen skal afskærmes mod støj fra boldbanerne i overensstemmelse med principperne i Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5 fra 1984. Støjniveauet må med svagt åbne vinduer ikke overstige 43 dB (L_{den}).

Støj mellem klubhus og boliger internt i bebyggelsen må ikke overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

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

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Lokalplan 109

10.1

Lokalplan nr. 109, tinglyst 10.03.2000 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr.nr. 358 og del af 33c, alle af Frederiksberg.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støj

11.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.4-8.5.

Stier

11.2

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.2.

Parkering

11.3

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

Opholdsarealer

11.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 7.1.

Affaldshåndtering

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.11.

12. Retsvirkninger

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.

13. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 17.06.2019 og offentliggjort den 26.06.2019

Simon Aggesen
Borgmester

/

Ulrik Winge
By-, Miljø- og Kulturdirektør

bemærkninger

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

bemærkninger

Lokalplanens illustrationer

Illustrationer af projektet er leveret af tegnestuen
RUBOW Arkitekter.

Fotos s. 15:

Fotos af Dronningegården af Kay Fisker, fra venstre: Asser
Munch, August Fischer og August Fischer

Fotos af facade, fra venstre: Wienerberger tegl, TDO Architecture
/ Ben Blossom, Praxis Arkitekter / Jens Lindhe

Visualisering: RUBOW arkitekter / Vismo

Fotos s. 17:

1. Foto: Andy Sturgeon Design, Burle Marx / Cesar Barreto,
Courtesy of The Jewish Museum

2. Foto: Schönherr / IBF

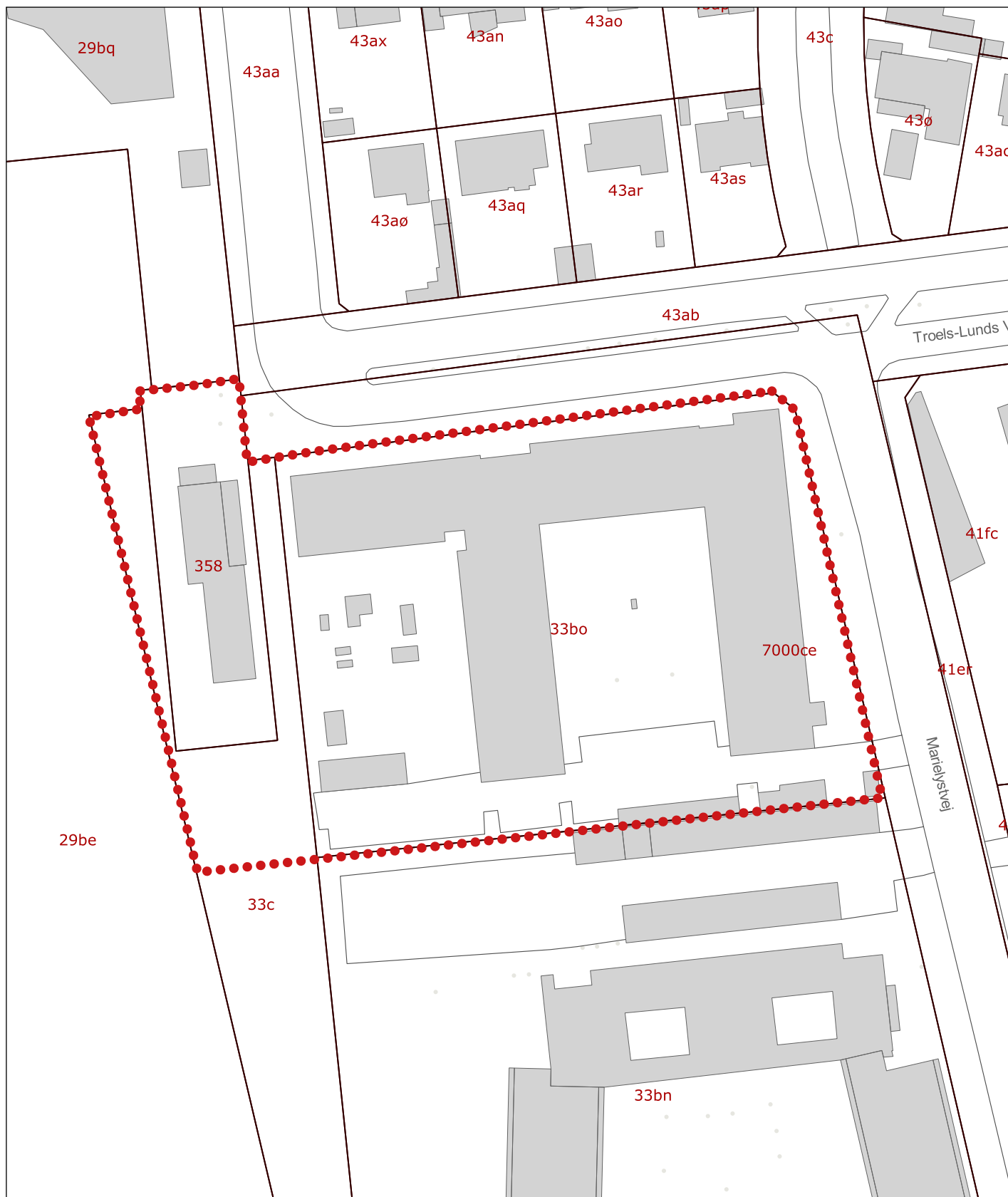
3. Foto: IMS

4. Foto: COBE / Rasmus Hjortshøj

5. Foto: Márton Jancsó

6. Foto: SLA / Torben Petersen

Foto s. 18: Praxis Arkitekter / Anders Sune Berg, Petersen Teg



●●●● Grænse for lokalplanen

■ Eksisterende bebyggelse

□ Matrikler

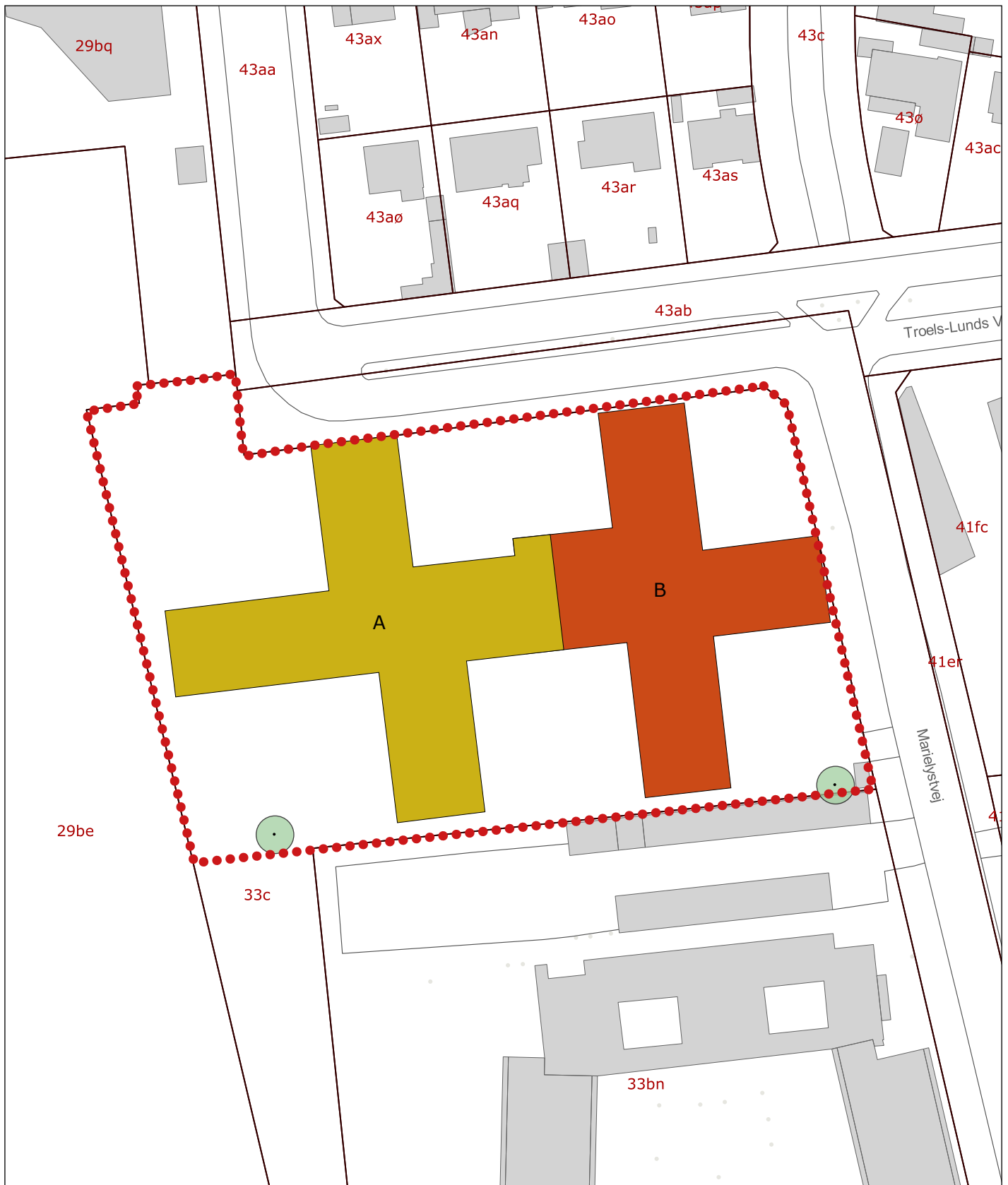
33c Matrikelnumre

LOKALPLAN 221

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:1000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





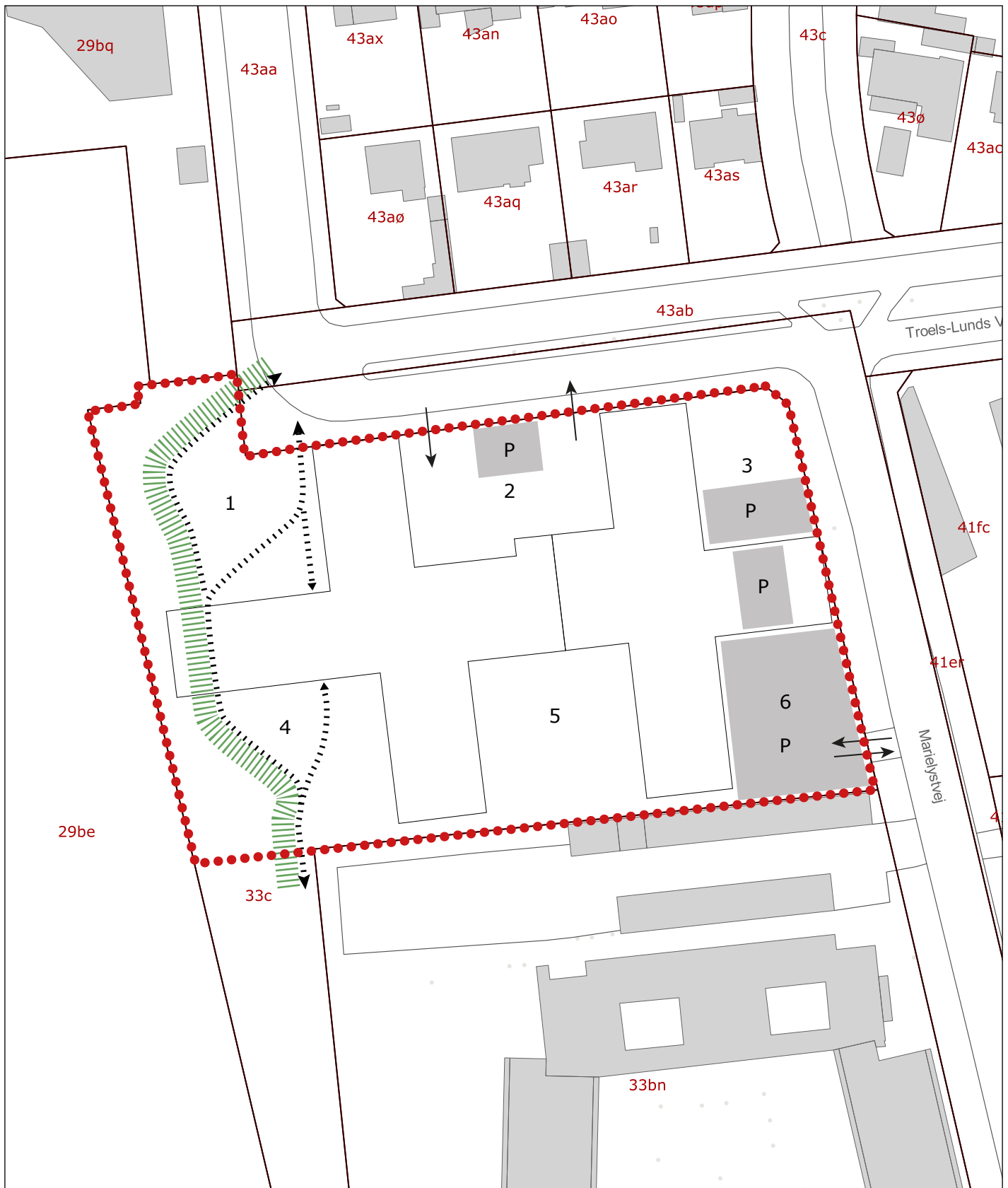
- Grænse for lokalplanen
- Bevaringsværdigt træ
- Byggefelt A: maks. 6 etager
- Byggefelt B: maks. 5 etager

LOKALPLAN 221

Kortbilag 2 Arealanvendelse

1:1000





●●●● Grænse for lokalplanen

1: Streetzonen

4: Sportstorvet

↔ Ind/udkørsel

2: Ingeborg Plads

5: Den hemmelige have

||||| Dobbeltrettet cykelsti

3: Play Park

6: Parkeringslunden

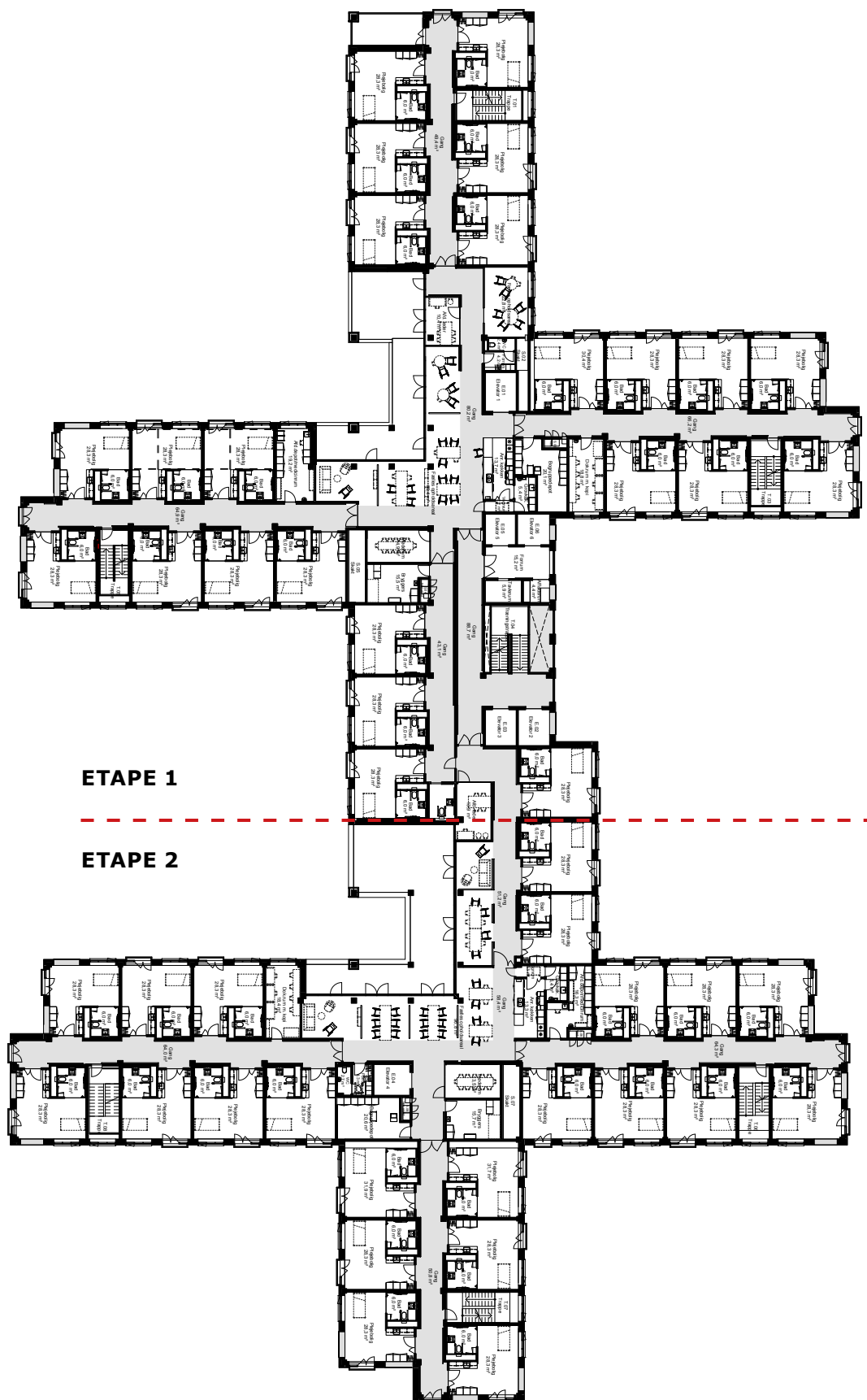
⋯⋯⋯ Gangsti

■ Parkering

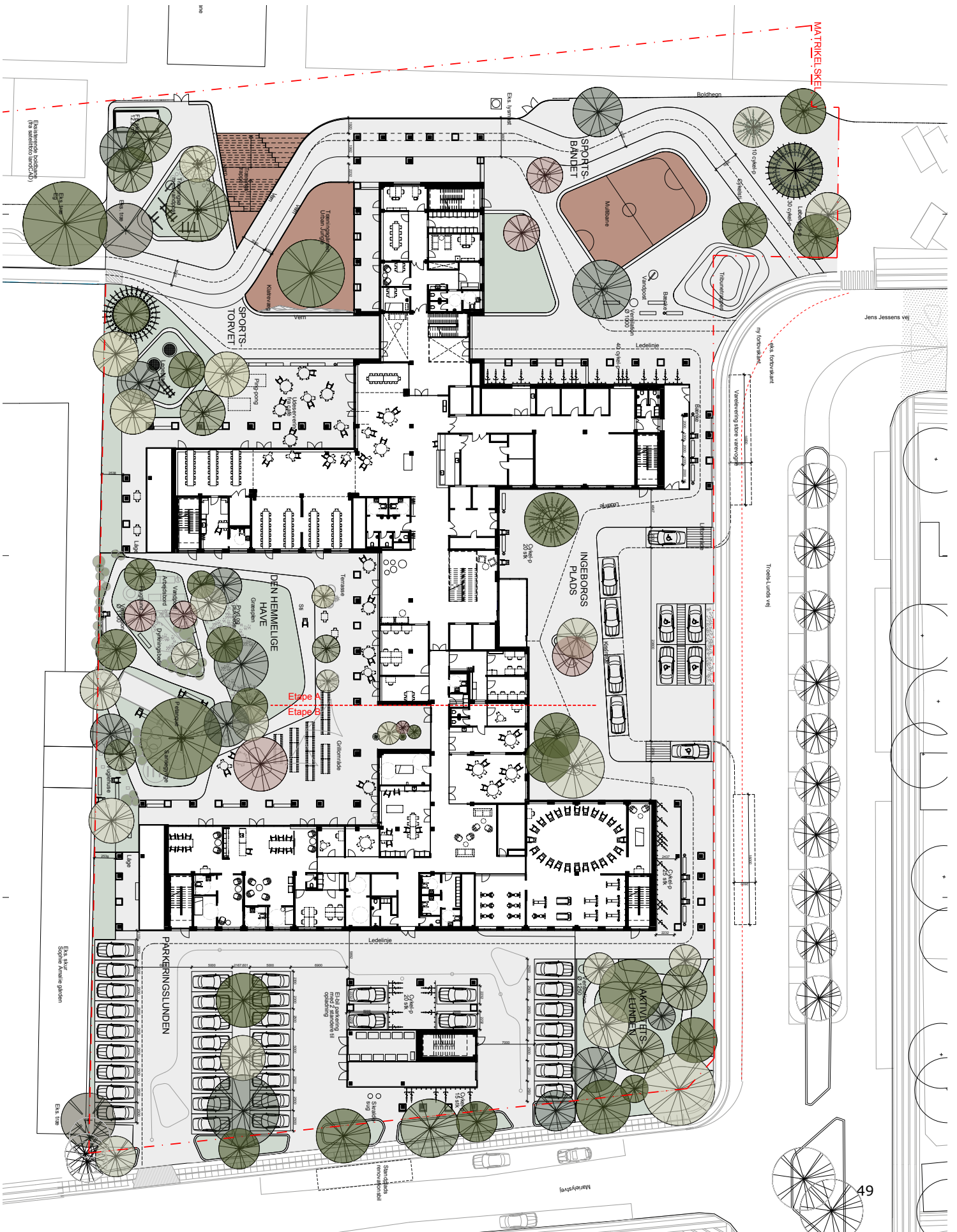
LOKALPLAN 221



BILAG 1: PLANTEGNING 2. ETAGE (VEJLEDENDE)



BILAG 2: LANDSKABSPLAN (VEJLEDENDE)



BILAG 3: PRINCIP FOR FACADE (VEJLEDENDE)



Vinduespartier med altan



Eksempel på facadeudtryk

BILAG 4: PRINCIP FOR LOGGIA (VEJLEDENDE)



1. Loggia ved Parkeringslunden

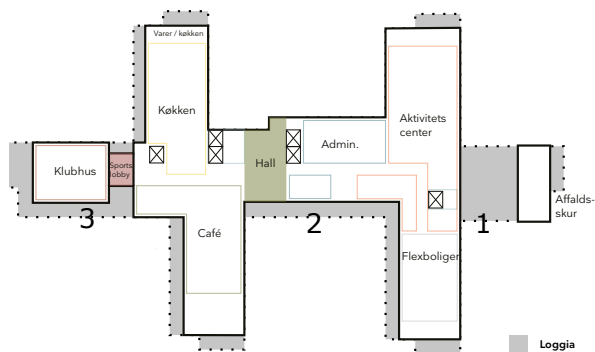
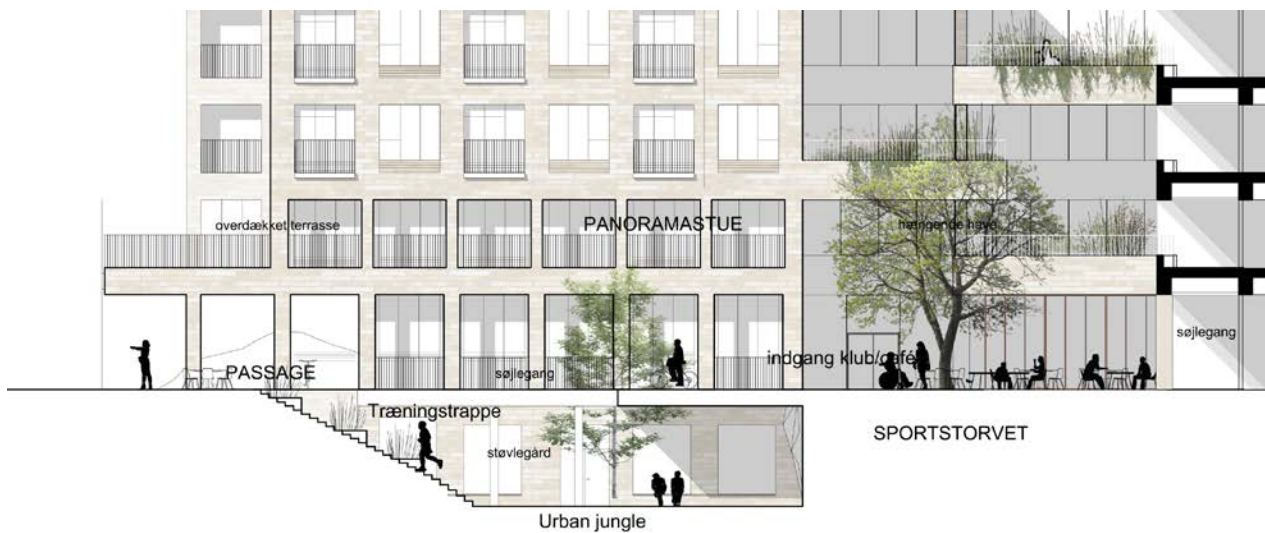


Diagram med loggiaplaceringer

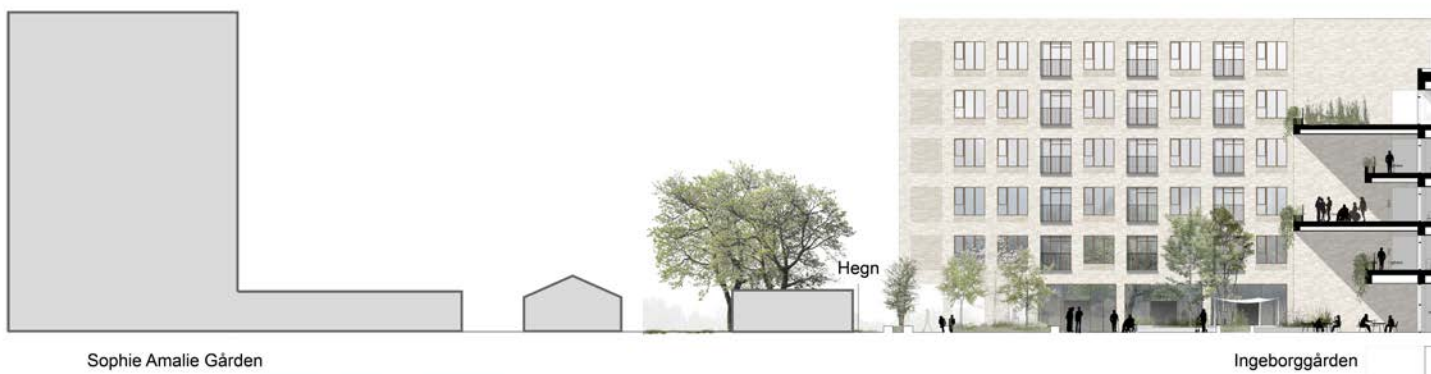


2. Loggia ved Den hemmelige have

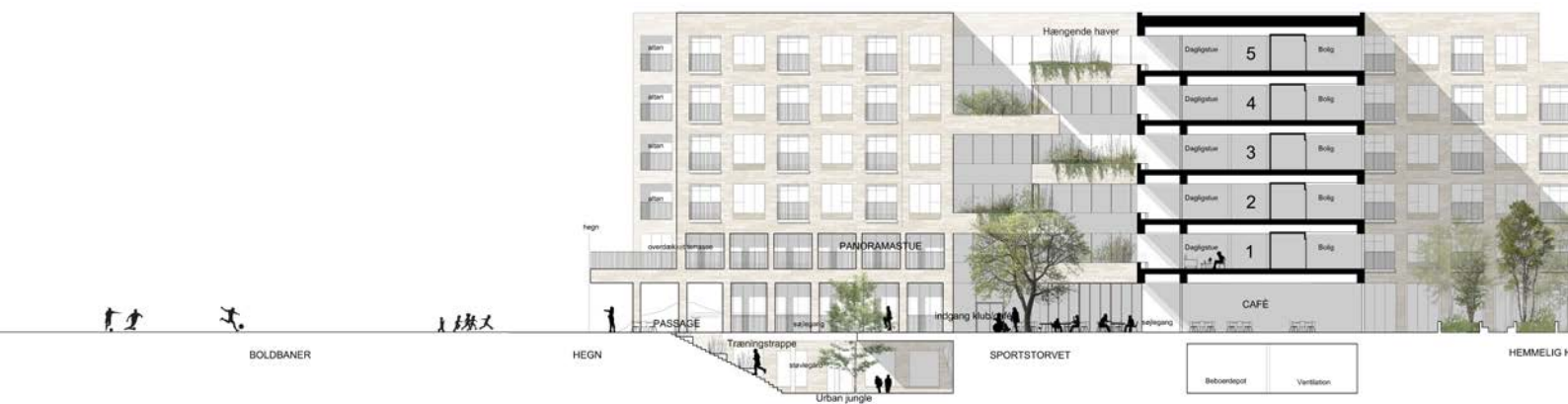


3. Loggia ved Sportstorvet

BILAG 5: BYGNINGSSNIT MED NABOER (VEJLEDENDE)



Bysnit syd-nord



Bysnit øst-vest



