



Lokalplan 185

for et område ved Bernhard Bangs Allé og Grøndalen



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

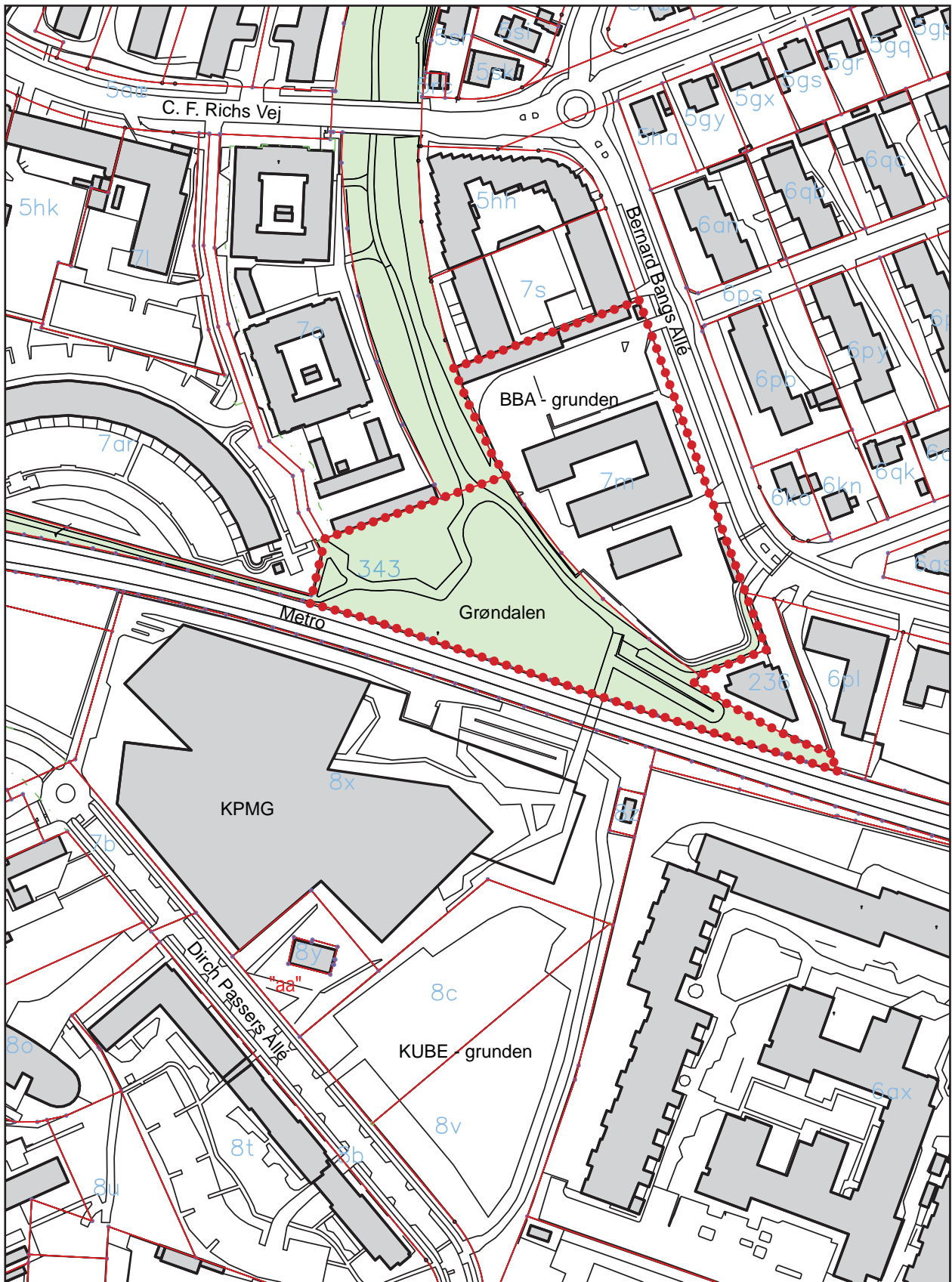
Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

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

November 2013

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Baggrund for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område	5
Trafik- og parkeringsanalyse	7
Lokalplanens indhold	8
Klima- og miljøforhold.....	12
Forhold til anden planlægning	19
BESTEMMELSER.....	23
Lokalplanens formål.....	23
Områdets afgrænsning	23
Områdets anvendelse	24
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	25
Bebyggelsens omfang og placering	26
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	27
Ubebyggede arealer.....	29
Klima- og miljøforhold.....	30
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	31
Ophævelser af lokalplan og servitutter	31
Forudsætninger for ibrugtagning	31
Retsvirkninger	33
Vedtagelse	33
BILAG.....	35
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	
Kortbilag 2 - Arealanvendelse	
Kortbilag 3 - Illustrationsplan - Principiel udformning af første del af udbygning	
Kortbilag 4 - Illustrationsplan - Principiel udformning af anden del af udbygning	
Bilag 5A Principsnit A-A - første del af udbygning	
Bilag 5B Principsnit B-B - første del af udbygning	
Bilag 5C Principsnit B-B - anden del af udbygning	
Bilag 6 - Servitutredegørelse	



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter (med lysegrønt er vist fredet areal).

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen har den 4. november 2013 vedtaget lokalplan 185 endeligt.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har erhvervet grunden Bernhard Bangs Allé 43-45 (BBA-grunden) med henblik på at etablere et aktivitetscenter i den eksisterende bygning samt i første omgang at opføre en svømmehal og en idrætshal på grunden.

BBA-grundens beliggenhed ved Grøndalen og stibroen over metrolinjen har åbnet en enestående mulighed for at skabe nye bymæssige sammenhænge - herunder en sammenhæng mellem aktiviteterne på BBA-grunden mod nord og KU.BE - det kommende kultur- og bevægelseshus i Flintholmområdet - mod syd.

Før udarbejdelsen af lokalplanforslaget har der været indhentet forskellige forslag til belysning af udviklingsmulighederne for BBA-grunden i samspil med Grøndalen og KU.BE.

Dette er sket i form af et paralleloppdrag, hvor tre rådgiverteams har været indbudt til at skitsere forskellige udviklingsscenarier, der skulle sikre indpasning af aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal på BBA-grunden og samtidig sikre mulighed for en videre udvikling af området.

Efterfølgende er der med udgangspunkt i de tre udviklingsscenarier udarbejdet en helhedsplan med perspektiver for en udvikling på længere sigt.

Lokalplanen har til formål i første omgang at muliggøre ombygning af og tilbygning til eksisterende bygning, nedrivning af mindre bygninger samt etablering af ny svømmehal og idrætshal.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for en evt. fremtidig udbygning med yderligere faciliteter i tilknytning til aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal.

Herudover åbner lokalplanen mulighed for en bearbejdning af de ubebyggede arealer, så der skabes en bymæssig og landskabelig sammenhæng mellem arealerne nord og syd for metrolinjen.

Lokalplanen vil blive fulgt op af rådgiverkonkurrencer på henholdsvis aktivitetscenter og på svømme- og idrætshal.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Lokalplanen omfatter BBA-grunden og en mindre del af Grøndalen. Lokalplanområdet har et areal på ca. 15.500 m² og ejes af Frederiksberg Kommune. Selve BBA-grunden har et grundareal på 8.627 m².



BBA-bygningen set fra Bernhard Bangs Allé mod syd.

Grøndalen set fra stibroen mod vest, mod Flintholm Station.



BBA-grunden med eksisterende bygninger har tidligere været anvendt til administration og lager for TDC og har i en årrække ligget ubenyttet hen.

Ud for BBA-grunden er Grøndalen anlagt som urban park med fritstående træer og et større, skålformet græsareal med en naturlegeplads, ligesom der er opsat enkelte motions- og legeredskaber langs stien gennem parken. Den østlige ende af Grøndalen er domineret af et rampeanlæg, der fører op til stibroen over metrolinjen.

Grøndalen udgør en del af et sammenhængende, fredet parkforløb med bl.a. Grøndalsparken i Københavns Kommune og Grøndalsengen og Femte Juni Plads i Frederiksberg Kommune. Fredningskendelsen for Grøndalen har til formål at fremtidssikre området som park.

Det fredede areal fremgår af oversigtskortet på side 4.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til et villa- og rækkehusområde og mod nord og vest (på den anden side af Grøndalen) til etageboligbebyggelser. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af metrolinjen. Syd for metrolinjen - i Flintholmområdet - ligger et større kontorkompleks og øst herfor er der udover KU.BE og en bypark planlagt et kontor- og butiksbyggeri.

Byrum

Den eksisterende bygning på BBA-grunden ligger, hvor Bernhard Bangs Allé svinger i sit forløb fra Dalgas Boulevard mod C.F.Richs Vej. Bygningen indgår ikke i nogen by- eller bygningsmæssig sammenhæng, og dette medvirker til, at gadebilledet fremtræder diffust. Allétræerne på vestsiden af Bernhard Bangs Allé langs BBA-grunden er dog med til at understrege gaderummet.

Grøndalens parkforløb afsluttes mod syd op mod metrolinjen. Det sydøstlige hjørne af Grøndalen er domineret af rampeanlægget op til stibroen og opfattes hverken visuelt eller funktionsmæssigt som en del af parken.



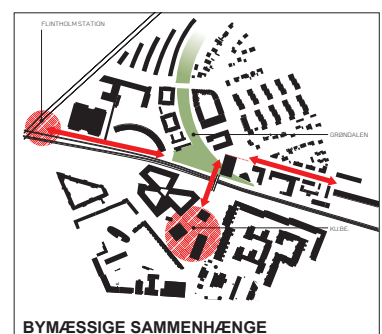
Sti fra Flintholm Station set mod øst, mod Grøndalen.



Legeareal i Grøndalens vestlige ende. I baggrunden ses BBA-bygningen.



BBA-bygningen set fra Grøndalen.



Veje og stier

Vejadgang til området sker fra Bernhard Bangs Allé, der er en mindre trafikvej med træer og cykelbaner på begge sider af vejen. Hvor Bernhard Bangs Allé svinger er der et krydsningsfelt, hvorfra en sti fører frem til Grøndalen og rampeanlægget.

Et stiforløb skaber i dag forbindelse fra Godthåbsvej mod vest gennem hele Grøndalsengen og videre sydpå gennem Grøndalen frem til stibroen og videre til Flintholmområdet.

Fra Grøndalen er der endvidere stiforbindelse langs metrolinjen mod vest til Flintholm Station og i BBA-grundens sydskel mod øst til Bernhard Bangs Allé.

I forbindelse med opførelse af svømmehal og idrætshal er det hensigten at udforme terrænet på BBA-grunden og den sydøstlige del af Grøndalen til en landskabelig forbindelse fra Bernhard Bangs Allé over BBA-grunden og op til stibroen.

TRAFIK- OG PARKERINGSANALYSE

Der er udarbejdet en trafik- og parkeringsanalyse af eksternt rådgiver. Analysen vurderer den eksisterende og kommende trafik- og parkeringssituation for BBA-grunden og det omgivende kvarter således:

Årsdøgntrafikken for biler på Bernhard Bangs Allé er i dag ca. 5.105. Dette tal skønnes at blive forøget med ca. 465 biler, når første og anden del af udbygningen er gennemført.

Årsdøgntrafikken for cyklende er i dag ca. 1.215 cyklende. Dette tal skønnes at blive forøget med ca. 1.000. Da der er cykelbane i begge sider af Bernhard Bangs Allé vurderes forøgelsen ikke at give anledning til problemer, men det kan blive nødvendigt at etablere særlige krydsningsfaciliteter på Bernhard Bangs Allé.

Det anbefales, at adgang for fodgængere og cyklister placeres tættest muligt på den eksisterende midterhelle på Bernhard Bangs Allé. Det anbefales endvidere at etablere et fartdæmpet område med maks. 40 km/t på Bernhard Bangs Allé for at øge trafikikkerheden og trygheden for cyklister.

Trafik- og parkeringsanalysen anbefaler, at der etableres 50 bilparkeringspladser på grunden, heraf 5 handicap-bilparkeringspladser, fordelt med 3 til almindelige biler og 2 til kassebiler. Desuden skal der påtænkes mulighed for af- og pålæsning for busser og varevogne.

Endelig anbefales det at etablere 300 cykelparkeringspladser til aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen blev minimumskravet til bilparkeringspladser fastsat til 50 og minimumskravet til handicap-parkeringspladser fastsat til 3, idet der etableres flere handicappladser, hvis 3 ikke er tilstrækkeligt.



Grøndalen set mod øst, mod stibroen.



Stibroen med trappe- og rampeanlæg set mod øst.



BBA-bygningen set fra stibroen.



Bernhard Bangs Allé, udmundning af den fredede sti længst mod øst.

Bernhard Bangs Allé med BBA-bygningen set fra øst mod vest.



LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til blandede byfunktioner i form af offentlige formål og boligformål.

Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre dels ombygning af og tilbygning til den eksisterende bygning, dels opførelse af nybyggeri, ligesom det er formålet at sikre attraktive udeopholdsarealer - der samtidig er med til at skabe landskabsmæssig sammenhæng mellem lokalplanområdet og KU.BE syd for metrolinjen.

Lokalplanen skal endvidere åbne mulighed for, at der etableres offentlige stiforbindelser gennem lokalplanområdet, så der via stibroen over metrolinjen skabes et sammenhængende kultur- og fritidsstrøg fra Bernhard Bangs Allé til Dirch Passers Allé.

Endelig har lokalplanen som formål, at sikre klima- og miljømæssig bæredygtighed - både i forbindelse med byggeriets udformning og i forbindelse med indretning af de rekreative arealer på BBA-grunden og i Grøndalen.

Områdets afgrænsning og anvendelse

Lokalplanområdet, der udgøres af BBA-grunden samt den sydlige del af Grøndalen, opdeles i delområde A og delområde B, som vist på kortbilag 2.

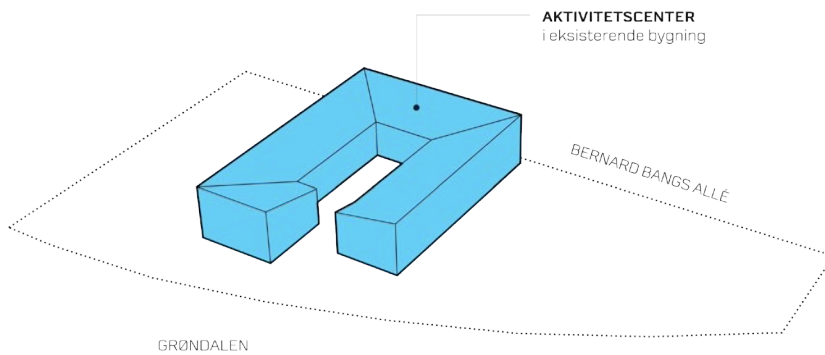
Delområde A omfatter BBA-grunden (8.627 m²) og et mindre areal i Grøndalen (590 m²) og har et samlet areal på 9.217 m². Inden for delområde A åbnes der mulighed for etablering af aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal med tilhørende faciliteter, evt. andre offentlige institutioner, park m. fl. rekreative arealer samt evt. boligbyggeri. De rekreative arealer indrettes dels som skærmede arealer i forbindelse med aktivitetscenteret, dels som offentligt tilgængelige arealer.

Delområde B, der omfatter den sydlige del af Grøndalen, bortset fra den mindre del, der indgår i delområde A, bevares som parkområde.

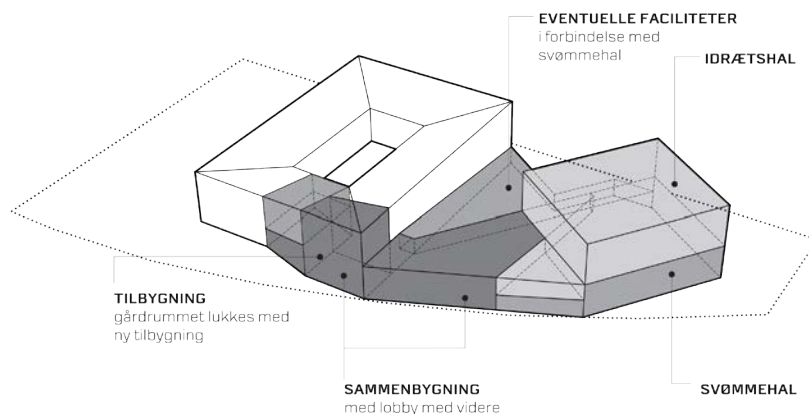
Bebyggelse og udbygningsrækkefølge

Lokalplanen åbner mulighed for, inden for de angivne byggefeltter, at etablere byggeri med et samlet etageareal på 13.825 m² (ekskl. kælder, men inkl. ombygning af eksisterende etageareal), svarende til en bebyggelsesprocent på 150.

Det er hensigten i første omgang at indrette den eksisterende bygning med lokaler og aktivitetscenter for brugere med særlige behov, herunder en skærmet indgang i en tilbygning på nordsiden af bygningen. Udover dette indrettes der i mindre dele af bygningen trænings- og øvelokaler for bl.a. kampsport og musik. I nybygninger indrettes der en offentlig svømmehal, og



Indretning af aktivitetsscenter i eksisterende BBA-bygning.



Første del af udbygning: Tilbygning til aktivitetsscenter samt etablering af sammenbygning, svømmehal og idrætshal

ovenpå denne etableres der idrætshal til brug for bl.a. kommunens skolars idrætsundervisning.

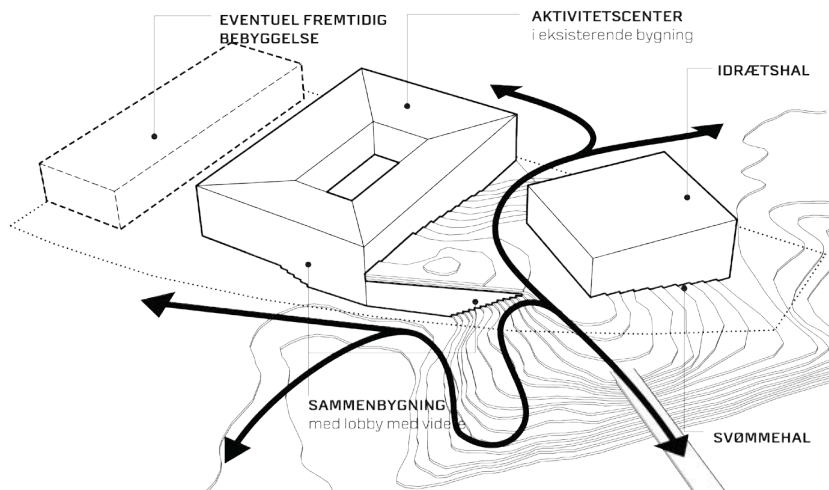
Det er hensigten at etablere en mindre tilbygning til aktivitetsscenteret mod vest, så bygningen lukkes omkring et grønt gårdrum, og i forbindelse med tilbygningen at etablere en sammenbygning mellem aktivitetsscenteret og svømmehallen.

Sammenbygningen kan indrettes som en lobby med fælles indgang til aktivitetsscenter, svømmehal og idrætshallen oven på svømmehallen. Endvidere kan der indrettes omklædningsfaciliteter og andre faciliteter i forbindelse med svømmehal og idrætshal. Se også kortbilag 3 samt snit igennem bebyggelsen vist på bilag 5A, 5B og 5C.

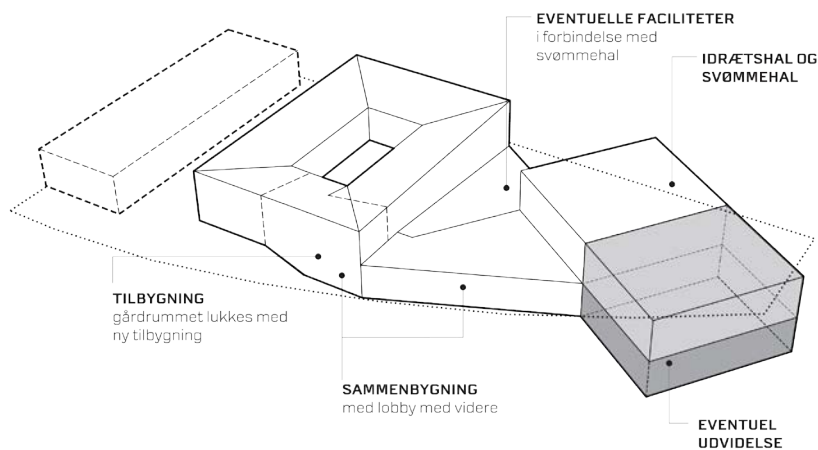
Sammenbygningen etableres i niveau med Grøndalen og terrænet på BBA-grunden udformes, så landskabet føres henover sammenbygningen og derved forbinder Bernhard Bangs Allé med Grøndalen.

Parkering til aktivitetsscenter, svømmehal og idrætshal indrettes på den nordlige del af BBA-grunden. Se kortbilag 3 og 4.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for en evt. senere ud-



Første del af udbygning: Landskabet føres henover sammenbygningen, og der skabes stiforbindelse fra Bernhard Bangs Allé over Grøndalen til stibroen over metrolinjen og til KU.BE.

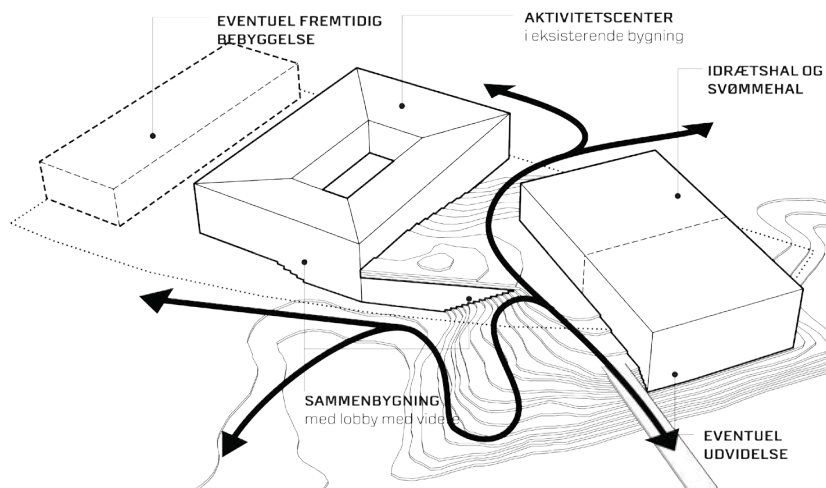


Anden del af udbygning: Idrætshal og evt. svømmehal udvides ud i Grøndalen.

bygning af idrætshallen ud i Grøndalen, ligesom der vil være mulighed for en evt. udbygning af svømmehallen. En udbygning ud i Grøndalen vil forudsætte ophævelse af fredningen, dels af det pågældende areal, dels af stien, der i dag forbinder Bernhard Bangs Allé og Grøndalen. Se også kortbilag 4 og snit igennem bebyggelsen vist på bilag 5A, 5B og 5C.

På langt sigt åbnes mulighed for etablering af yderligere byggeri i et byggefelt op mod BBA-grundens nordskel til evt. offentlige formål eller boligformål. Udnyttelse af byggemuligheden vil kræve omlægning af parkeringspladsen nord for aktivitetsscenteret og etablering af parkering under terrænen. En evt. udnyttelse af byggemuligheden vil blive fastlagt i en ny lokalplan.

Bebyggelsen skal i facadeudformning fremtræde imødekomende og åbne sig både mod Bernhard Bangs Allé og Grøndalen. Da ankomsten til bygningsanlægget sker fra forskellige niveauer og fra forskellige retninger skal publikumsindgange og



Anden del af udbygning: Landskabet tilpasses udbygningen.

personaleindgange samt placering af de forskellige funktioner tydeligt markeres i facaderne. På nordsiden af aktivitetscenteret kan etableres en mindre tilbygning med skærmet indgang, elevator m.v.

Facadeudformningen skal understrege bygningskomplekset som en samlet helhed og samtidig - f.eks. ved variation i facadematerialer - afspejle de forskellige dele/enheder, som bygningsanlægget består af.

Bygningsanlægget består i princippet af en base (en ny underetage bygget ind i terrænet og med en åben facade mod Grøndalen). Oven på denne base ligger som selvstændige enheder, dels den eksisterende bygning (aktivitetscenteret), og dels den nye bygning (svømmehal og idrætshal).

Underetagens facade skal tage udgangspunkt i forsænkningen i terrænet og skal - sammen med stueetagens facade - udformes med store glaspartier, så der sikres størst mulig kontakt mellem bygningens indre rum og landskabet uden for.

Udearealer

I Grøndalen tilpasses terrænet til de nye bygninger i takt med udbygningen på BBA-grunden, bl.a. med en forsænket plads foran lobbyen.

Med henblik på at skabe en mere direkte og naturlig forbindelse fra BBA-grunden til KU.BE og Flintholmområdet omdannes terrænet i det sydøstlige hjørne af Grøndalen, så der opstår en sammenhængende landskabsforbindelse.

Den nye landskabsforbindelse forudsætter, at det eksisterende rampeanlæg til stibroen over metrolinjen nedlægges.

Den terrænmæssige bearbejdning af Grøndalen kræver dispensation fra fredningsbestemmelserne for de aktuelle områder. I den forbindelse skal de påtænkte ændringer i Grøndalen beskrives i en plejeplan.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til området sker fra Bernhard Bangs Allé, som er en mindre trafikvej.

Der etableres en sti gennem den fremtidige landskabsforbindelse fra Bernhard Bangs Allé via Grøndalen til stibroen og til forbindelse med de øvrige, eksisterende stier i Grøndalen.

På grund af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed nedsættes parkeringskravet fra 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² til 1 pr. 200 m² etageareal.

Samtlige bil- og cykelparkeringspladser udlægges inden for egen grund, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

I lokalplanen udlægges som minimum areal til 50 bilparkeringspladser til aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal. Desuden udlægges areal til mindst 3 handicap-bilparkeringspladser, samt særlige parkeringspladser for handicapkørsel (kassebiler). Endelig udlægges areal til 300 cykelparkeringspladser til aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal.

Skyggediagrammer

Illustrationerne på de næste sider viser skyggediagrammer efter realisering af første og anden del af bebyggelsen:

Sommersolhverv den 21.6. (kl. 9, 12 og 18), jævndøgn den 21.3. og 21.9. (kl. 9, 12 og 15) samt vintersolhverv den 21.12. (kl. 12 og 15).

Svømmehal/idrætshal er på bilag 5A, 5B og 5C vist med en bygningshøjde på 16,6 m over fortov på Bernhard Bangs Allé. Da lokalplanen åbner mulighed for en bygningshøjde på op til 18,0 m er skyggediagrammer vist med en bygningshøjde for svømmehal/idrætshal på 18,0 m over fortovsniveau på Bernhard Bangs Allé.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtighed

Det er lokalplanens formål, at fremme klima- og miljømæssig bæredygtighed i området. Det er intentionen, at alt regnvand separeres, således at det kun er det egentlige spildevand, der ledes til kloak. Der vil derfor være fokus på anvendelse af miljøvenlige materialer og belægninger i byggeriet, så regnvandet ikke forurenes.

Overskydende regnvand påtænkes ledt til Grøndalen, f.eks. til et blåt element i parken.

Der er i samarbejde med Region Hovedstaden igangsat et projekt for minimering af overskudsjord ved byudviklingen. Overskudsjorden søges anvendt i forbindelse med bebyggelsens indretning og udformning af Grøndalens rekreative arealer, således at miljøbelastningen ved bortskaffelse af jord minimeres.

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger dele af lokalplanområdet inden for områder, hvor der er mulighed for etablering af nedsivningsanlæg.

Afløbskoefficienten (ϕ) er et udtryk for hvor meget regnvand, der siver ned i jorden, og dermed også hvor meget, der bliver ført til kloaksystemet.

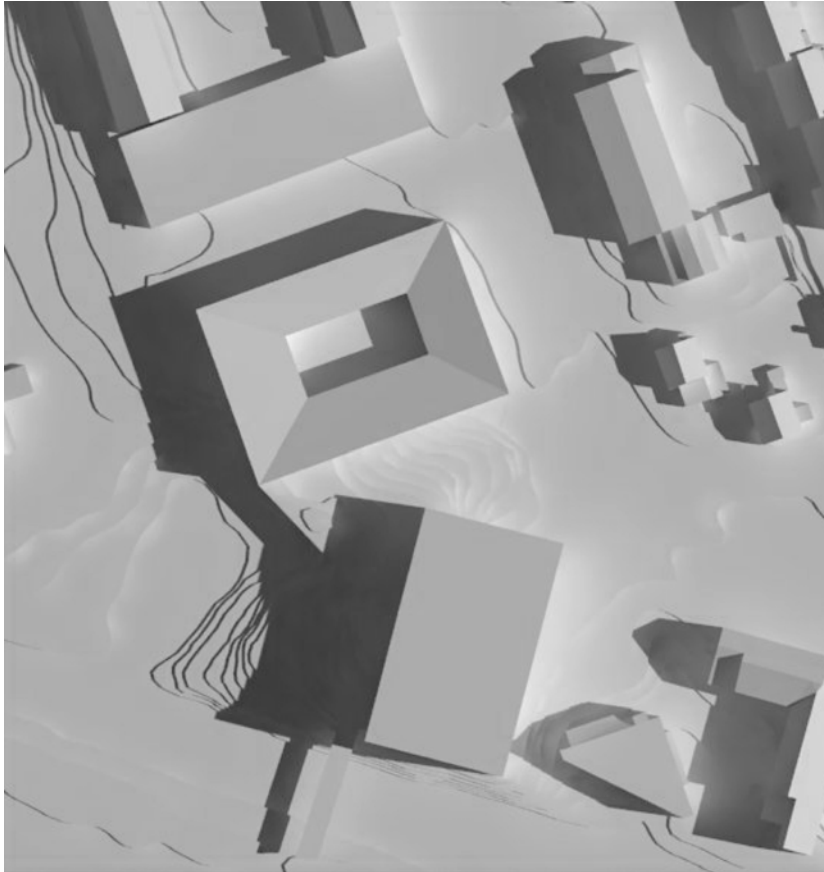
Hvis $\phi = 0,8$ betyder det, at 80 % af regnvandet bliver ført til kloaksystemet, og 20 % siver ned i jorden.

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

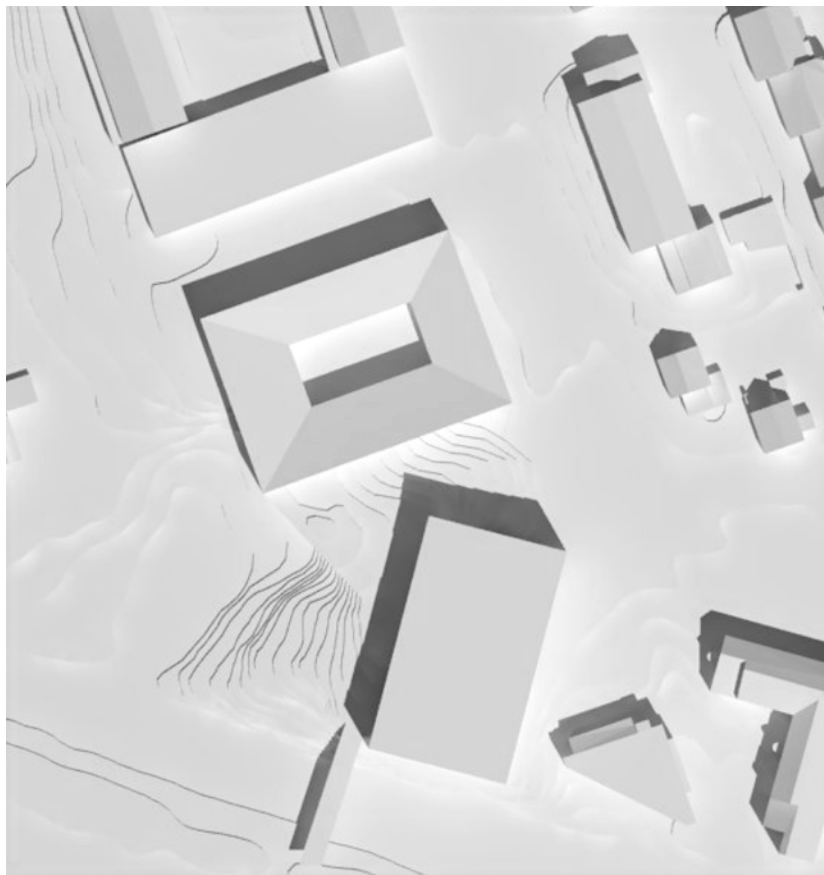
Afløbskoefficienten ϕ er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for ϕ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græs-fuger, 0,6 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

Lavenergibygning klasse 2015 defineres i henhold til bygningsreglementet.

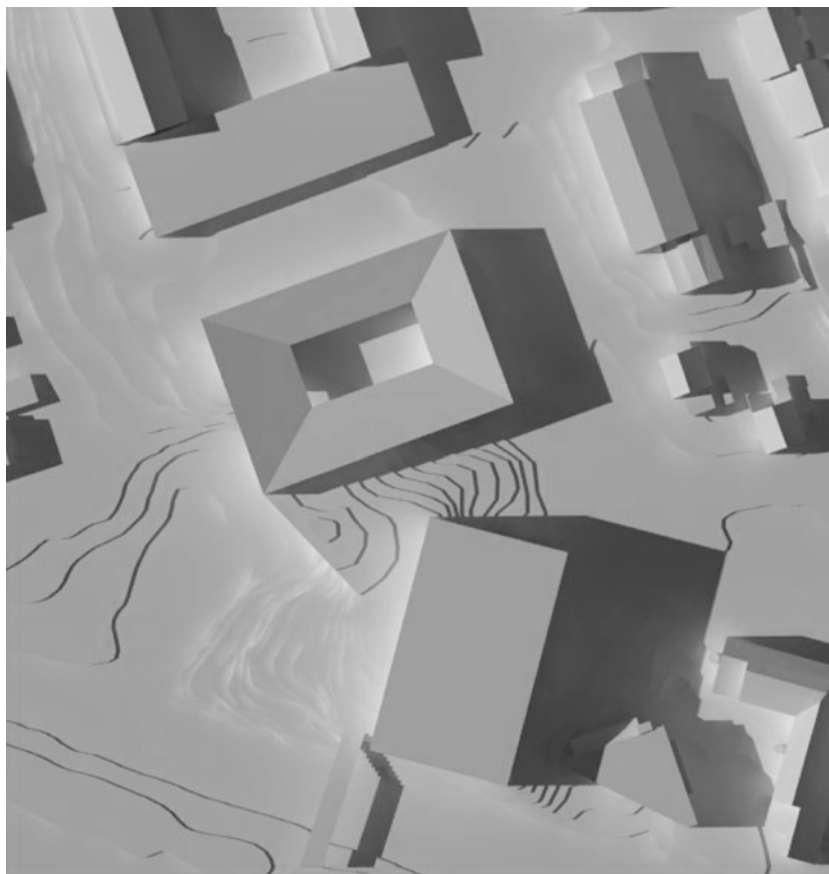
Kommuneplan 2013 fastlægger at krav om lavenergibebyggelse principielt omfatter alt nybyggeri, herunder boliger, erhverv, kommunale bygninger mv.



Sommersolhverv: 21. juni kl. 9.00



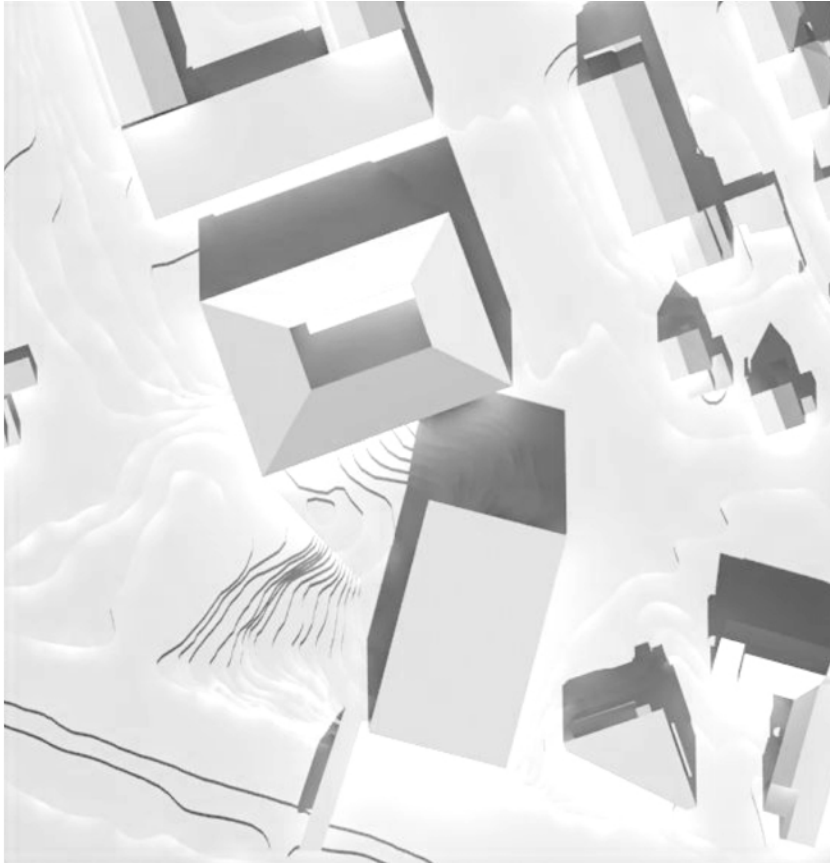
Sommersolhverv: 21. juni kl. 12.00



Sommersolhverv: 21. juni kl. 18.00



Jævnøgn: 21. marts og 21. september kl. 9.00



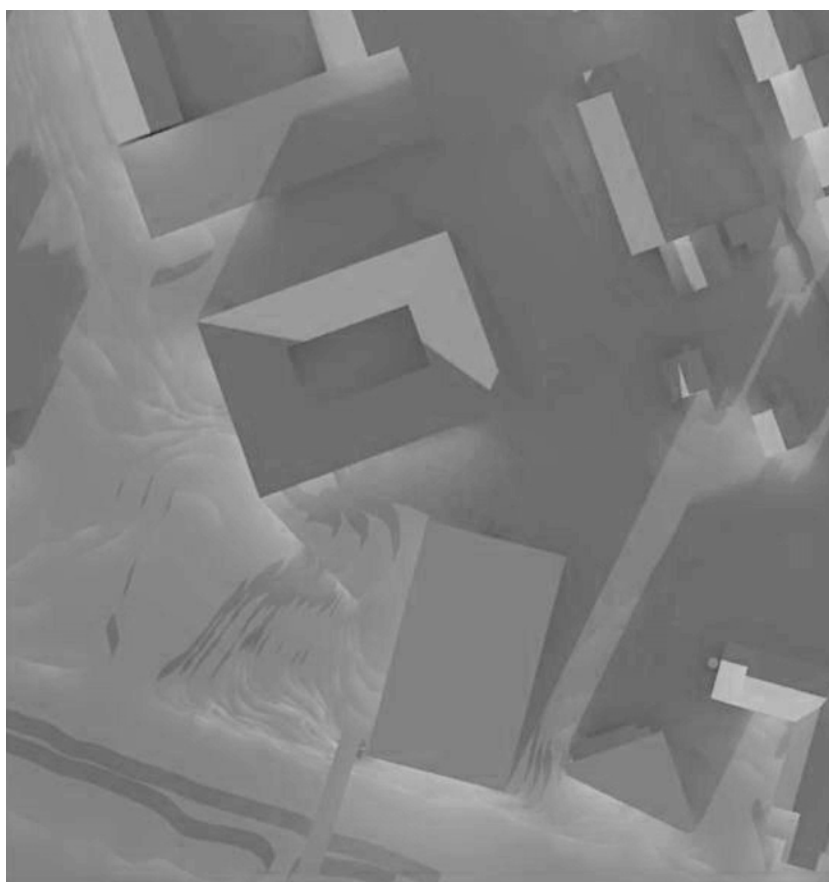
Jævnøgn: 21. marts og 21. september kl. 12.00



Jævnøgn: 21. marts og 21. september kl. 15.00



Vintersolhverv: 21. december kl. 12.00



Vintersolhverv: 21. december kl. 15.00

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

Svømmehallen projekteres i henhold til svømmebadsbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 623 af 13.06.2012) og gældende "svømmebadsnorm" (DS 477 - 2013) med inddragelse af overvejelser om vand- og energiforbrug samt sikring af hygiejne og sundhed.

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

Nybyggeri skal opføres som mindst lavenergibygningsklasse 2015.

Lokal håndtering af regnvand

Ved opførelse af bygninger inden for lokalplanens delområde A må afløbskoefficienten/ befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke overstige 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. spildevandsplanen, dispensere fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, udligningsbassin etc.). Regnvand vil med forbehold for jordforurening blive søgt nedsivet via f.eks. porøse belægninger.

Alt regnvand påtænkes separeret og enten nedsivet eller ledt til magasinering i Grøndalen. Nedsivning på selve BBA-grunden (delområde A) vil dog ske med forbehold for evt. jordforurening m.v.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

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

Genbrug af regnvand

Genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask er reguleret i vandforsyningsloven. I institutioner og bygninger med offentlig adgang må brug af regnvand til WC-skyl kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse efter drøftelse med Embedslægen.

Genbrug af regnvand må ikke anvendes i offentlige institutioner, hvor børn under 6 år har adgang.

Støj

Lokalplanen er belastet med støjniveau fra trafikken på ca. 62

dB, hvilket er over den vejledende grænseværdi på 58 dB for følsom anvendelse. Der skal derfor foretages støjdæmpende foranstaltning i form af f.eks. støjruder etc.

Støj fra Metroen andrager ca. 55-60 dB, hvilket er under den vejledende grænseværdi for banestøj på 64 dB. Der er således ikke behov for støjbeskyttende foranstaltninger for udearealerne i Grøndalen.

Der fastsættes bestemmelser om, at øvelokaler etc. støjdæmpes af hensyn til naboer.

Jordforurening

Lokalplanområdet (delområde A) er kortlagt på vidensniveau 1 p.g.a. mistanke om forurening fra tidligere påfyldningsstandere m.v. Bygge- og anlægsarbejde må ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. § 8 i lov om forurennet jord. På ubefæstede områder skal de øverste 0,5 meter jord være dokumenteret ren, jf. § 72 b i jordforureningsloven.

Inden for lokalområdet vil en del af den lettere forurenede jord blive brugt til opfyldning i Grøndalen. Opfyldningen må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. miljøbeskyttelsesloven § 19. Opfyldningen kræver dispensation fra fredningsbestemmelser - og skal beskrives i plejeplan for Grøndalen.

Grundvand

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 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 10- 20 meter, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved f.eks. ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Kommunen har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealer. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "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 de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering, lov nr. 936 af 24. september 2009). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2013

Retningslinjer

Flintholmområdet (Flintholm Syd, Nord og Øst) er udpeget som et stationsnært kerneområde. I stationsnære kerneområder skal placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønster har en intensiv karakter. Lokalplanens delområde A indgår som en del af Flintholm Øst.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområde 4.C.4 Flintholm Øst samt en del af rammeområde 4.R.3 Grøndalen.

Rammeområde 4.C.4 fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, andre offentlige institutioner, idræts- og kulturaktiviteter samt boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og det maksimale antal etager er 6 ekskl. kælder. Supplerende bestemmelser: Med udarbejdelse af et kommuneplantillæg kan der åbnes mulighed for at ændre kommuneplanrammerne til at kunne rumme bebyggelse med større bygningshøjde og større bebyggelsesprocent end angivet. Det skal i hvert tilfælde bero på en konkret vurdering af projektets helhedsvirkning, arkitektoniske og byrumsmæssige forhold samt hvilke kvaliteter projektet i øvrigt tilføjer området og byen.

Rammeområde 4.R.3 fastlægger anvendelsen til rekreative formål: Park. Der må kun opføres bebyggelse, der knytter sig til områdets funktion. Supplerende bestemmelser: Under forudsætning af, at fredningen ophæves for det pågældende areal, kan et mindre areal i det sydøstlige hjørne af Grøndalen udnyttes til udvidelse af fremtidig nordfor liggende idrætshal/svømmehal, så-

fremt bebyggelsen indpasses i landskabet.

Desuden gælder følgende generelle bestemmelser for parkering:

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres følgende antal pladser til bil- og cykelparkering. Parkeringskravet er absolut. Flere parkeringspladser end disse skal etableres i konstruktion.

	Bilparkering	Cykelparkering
Familieboliger	1 pr. bolig	2 pr. bolig
Kollegie- og ungdomsboliger	1 pr. 200 m ² *	2 pr. bolig
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 200 m ² *	1 pr. 100 m ² *
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ² *	1 pr. 25 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m ² *	1 pr. 25 m ² *

* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner m.v. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Endvidere gælder følgende: I de stationsnære kerneområder kan bilparkeringskravet i forbindelse med bebyggelse til erhvervs-, institutions- og undervisningsformål evt. nedsættes til 1 plads pr. 100 m² for erhverv og 1 plads pr. 200 m² for institutioner og undervisning efter en vurdering i det konkrete tilfælde.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Servitutter

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

Byggeservitutter

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeservitutter og bygningsreglementet. Byggeservitutternes krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeservitutter, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Jordforureningsloven

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

LOKALPLAN 185

for et område ved Bernhard Bangs Allé og Grøndalen

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner i form af offentlige formål såsom:
 - aktivitetscenter med beskæftigelses-, idræts- og kulturaktiviteter og lignende,
 - svømmehal, idrætshal og lignende,
 - andre offentlige institutioner,
 - park m.fl. rekreative arealer og mulighed for idræts- og bevægelsesaktiviteter m.v.
- samt boligformål.
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse samt ombygning af og tilbygning til eksisterende bebyggelse.
 - at skabe attraktive udeopholdsarealer samt offentlige stiforbindelser gennem området.
 - at skabe funktionel og landskabsmæssig sammenhæng mellem lokalplanområdet og KU.BE syd for metrolinjen.
 - at sikre klima- og miljømæssig bæredygtighed - både i forbindelse med bebyggelsens udformning og i forbindelse med indretning af de rekreative arealer på BBA-grunden og i Grøndalen.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

7m og del af 343, begge af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15. 05. 2013 udstykkes og opdeles fra disse.

Blandede byfunktioner

3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af offentlige formål (aktivitetscenter med beskæftigelses-, idræts-, og kulturaktiviteter og lignende, andre offentlige institutioner), park m.fl. rekreative arealer med mulighed for idræts- og bevægelsesaktiviteter samt boligformål.

Området opdeles i delområde A og B og inden for delområde A fastlægges byggefelter som vist på kortbilag 2.

3.2

Inden for byggefelt 1 må der kun opføres bebyggelse til aktivitetscenter med beskæftigelses-, idræts- og kulturaktiviteter og lignende med tilhørende servicefaciliteter samt andre offentlige institutioner.

3.3

Inden for byggefelt 2, 3 og 4 må der kun opføres bebyggelse til svømmehal, idrætshal og lignende med tilhørende servicefaciliteter som f.eks. fællesarealer, omklædnings- og badefaciliteter, café/restaurant, frisør, massør m.v.

Udnyttelse af byggemulighed inden for byggefelt 4 forudsætter, at fredningen omfattende areal til byggefelt 4 ophæves.

3.4

Inden for byggefelt 5 må der kun opføres bebyggelse til offentlige formål og/eller boliger. Byggefeltet må endvidere udnyttes til parkering.

Udnyttelse af byggemuligheden inden for byggefelt 5 kræver udarbejdelse af ny lokalplan og kræver etablering af parkering i konstruktion.

3.5

Ubebyggede arealer inden for delområde A må kun anvendes til afskærmede opholdsarealer m.v. i forbindelse med aktivitetscenter samt til offentligt tilgængeligt grønt område, stiforbindelser, adgangsarealer, cykelparkering og bilparkering, jf. pkt. 7.1 og 7.2 og i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

3.6

Ubebyggede arealer inden for delområde B må kun anvendes til offentlig tilgængelig park, stiforbindelser m.v. i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Vejadgang

4.1

Vejadgang til området skal ske fra Bernhard Bangs Allé, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal udlægges areal til offentligt tilgængelige stier med forbindelse til kommunens overordnede stinet, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Desuden kan der evt. etableres en stiforbindelse fra Grøndalen henover parkeringsplads til Bernhard Bangs Allé.

Den eksisterende, fredede sti længst mod øst, inden for delområde A, kan nedlægges. Dette forudsætter, at fredning af stien ophæves.

Stier skal etableres i en bredde af mindst 3,5 m.

Bilparkeringspladser

4.3

Der skal udlægges areal til i alt mindst 50 p-pladser til aktivitetsscenter, svømmehal og idrætshal m.v.

Hver parkeringsplads skal være mindst 2,5 m bred og 5,0 m lang.

4.4

Parkeringsplads for biler og cykler skal overvejende placeres på arealet nord for byggefelt 1.

Parkerings- og tilkørselsarealer skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

4.5

Parkering kan etableres som parkering i konstruktion eller på terræn.

Kommuneplan 2013

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

På grund af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed nedsættes parkeringskravet fra 1 bilparkeringsplads pr. 150 m² til 1 pr. 200 m² etageareal.

Kommuneplan 2013

Bebyggelsesprocent for bebyggelsen	Parkeringsandel under terræn*
Fra 110 og indtil 150	50 %
Fra 150 og derover	100 %

*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger, daginstitutioner og skoler, samt uddannelsesinstitutioner mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

4.6

Eventuelle parkeringspladser anlagt langs Bernhard Bangs Allé kan ikke medregnes i parkeringsdækningen.

Handicap-bilparkeringspladser

4.7

Der skal udlægges areal til mindst 3 handicap-bilparkeringspladser, samt særlige parkeringspladser for handicapkørsel (kassebiler).

Handicap-bilparkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange til aktivitetscenter og svømmehal/idrætshal.

Hver handicap-bilparkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicap-bilparkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat efter retningslinjer i DS 3028, "Tilgængelighed for alle":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-20	2	1	1
21-40	3	2	1
41-60	4	2	2
61-80	5	3	2
81-100	6	3	3

Cykelparkeringspladser

4.8

Der skal udlægges areal til i alt 300 cykelparkeringspladser til aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal m.v.

5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

Bebyggelsens omfang

5.1

Inden for delområde A må der højst opføres 13.825 m² etageareal ekskl. kælder.

Dette forudsætter, at matrikler inden for delområde A sammenlægges til én matrikel.

Inden for delområde B må der ikke opføres ny bebyggelse, bortset fra mindre bygninger til brug for drift og vedligehold af området.

Bebyggelsens placering

5.2

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse inden for byggefelt 4 forudsætter ophævelse af fredningsbestemmelserne.

Bebyggelse inden for byggefelt 5 forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

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

En ejendom svarer til en matrikel.

Bebyggelsens højde

5.3

Højden på bebyggelse inden for byggefelt 1, 2, 3 og 4 må ikke overstige kote 34,5, svarende til en højde på 18,0 m over eksisterende fortov på Bernhard Bangs Allé.

5.4

Højden på bebyggelse inden for byggefelt 5 fastlægges i ny lokalplan.

Skure og overdækninger mv.

5.5

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

Nedrivning af bygninger

5.6

Eksisterende skure, garager m.v., vist på kortbilag 1, kan nedrives.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Ny bebyggelse

6.1

Bebyggelsen skal i facadeudformning åbne sig mod både Bernhard Bangs Allé og Grøndalen. Bruger- og publikumsindgange og personaleindgange samt placering af de forskellige funktioner skal tydeligt markeres i facaderne.

Facadeudformningen skal understrege bygningskomplekset som en samlet helhed og samtidig - f.eks. ved variation i facadematerialer - afspejle de forskellige dele/enheder, som bygningsanlægget består af.

Underetagens facade mod Grøndalen skal tage udgangspunkt i forsænkningen i terrænet og skal - sammen med stueetagens facade - udformes med store glaspartier, så der sikres størst mulig kontakt mellem bygningens indre rum og landskabet uden for.

Facadematerialer og farver

6.2

Nybygningernes facader må kun fremstå med lette materialer, såsom strækmetal, kassetter eller lignende, glas og træ. Hvis eksisterende bygning skal efterisoleres eller lignende må den kun fremstå på lignende vis som nybygninger.

6.3

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

Tagmaterialer og farver

6.4

Nye bygningers tag må kun fremstå som flade tage eller jorddækkede og beplantede arealer. Flade tage skal udføres som grønne tage og skal beplantes med f.eks. sedum (en stenurt) eller mos eller andre grønne planter.

6.5

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.6

Der må etableres solfangere/ solceller på tage efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

Værn

6.7

Værn må kun udføres i samme materialer som bygningssider og/eller i glas eller metal.

Skure og overdækninger mv.

6.8

Mindre skure, udhuse og lignende må kun udføres i træ/murværk/metalkonstruktion, som beplantes. Tage må beklædes med tagpap/zink/ beplantning.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt) eller mos.

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

Skilte og reklamer

6.9

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk. Opsætning af skilte kræver byggetilladelse og skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Der skal udarbejdes en detaljeret skiltevejledning, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

6.10

Stilladsreklamer kan tillades tidsbegrænset, såfremt disse ikke har stødende eller provokerende indhold. Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Det ubebyggede areal inden for delområde A syd for byggefelt 1 udlægges til adgangsarealer og ellers som et offentligt tilgængeligt grønt areal i form af en bypark. Arealet skal fremstå som et samlet, sammenhængende terræn i sammenhæng med omgivelserne, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Arealet skal terrænmæssigt bearbejdes og forsynes med stier, så de rekreative formål tilgodeses, og der skal sikres et offentligt tilgængeligt grønt areal af høj kvalitet med græs, buske og træer, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Det ubebyggede areal inden for delområde A nord for byggefelt 1 udlægges til adgangs- og opholdsarealer samt bil- og cykelparkering, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

7.2

Det ubebyggede areal inden for delområde B skal for den vestlige del bevares uændret. Den østlige del af arealet skal terrænmæssigt bearbejdes i forhold til ny bebyggelse, og eksisterende rampeanlæg kan fjernes og erstattes af stiforløb, der skaber forbindelse til delområde A og resten af delområde B, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

Bearbejdning af terræn inden for delområde B forudsætter dispensation fra fredningsbestemmelserne.

7.3

En væsentlig del af beplantningen skal bestå af træer og planter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark, og som sikrer naturoplevelser gennem blomstring, bærsætning og løvfald samt udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr.

7.4

Indretning af de ubebyggede arealer, herunder terrænregulering, belægninger, beplantning, møblering og belysning m.v. skal ske i overensstemmelse med en samlet plan, der er godkendt af kommunalbestyrelsen. Den samlede plan skal udarbejdes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Kommuneplan 2013

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50*
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

*Krav til opholdsarealer ved huludfyldning, i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Tilgængelighed for alle

7.5

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden. Som minimum skal stier, der fører frem til bro over metrolinjen, kunne anvendes af kørestolsbrugere.

Bevaringsværdig beplantning

7.6

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

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

Mulighed for beplantning ved kældre

7.7

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

Affaldshåndtering

7.8

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

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Lavenergibebyggelse

8.1

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

Med det nye BR 2010 ikrafttræden betyder dette, at lavenergibygninger skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2013. Kravet gælder nybyggeri.

Regnvandshåndtering

8.2

Udformningen af veje, stier og p-pladser skal ske med belægninger, der muliggør nedsivning af regnvand

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

Befæstelsesgrad

8.3

Ved nybyggeri i delområde A må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

Det fremgår af Kommuneplan 2013, at bæredygtige løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedivning af regnvand.

8.4

Der åbnes mulighed for opmagasinering af regnvand i delområde B (Grøndalen).

Isolering mod støj

8.5

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj, jf. de fastsatte grænseværdier i § 11.2.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal udformes således, at de omkringboende sikres mod støj fra idrætsaktiviteter, musik i øvelokaler og øvrige aktiviteter i aktivitetscenter, svømmehal og idrætshal m.v.

Ved indretning og drift anvender kommunen de vejledende grænseværdier, som er anført i Miljøstyrelsens støjvejledning nr. 5, 1984.

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

Private servitutter

10.1

De i servitutredegørelsen, bilag 6, beskrevne tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

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

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

Ny bebyggelse (bortset fra ombygning af aktivitetscenter) 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.

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

Støj

11.2

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

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

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

Terræn og bebyggelse

11.3

Terrænregulering inden for delområde B og inden for byggefelt 4 i delområde A må ikke udføres, før der foreligger dispensation fra de gældende fredningsbestemmelser.

Bebyggelse inden for byggefelt 4 i delområde A må ikke etableres, før de gældende fredningsbestemmelser er ophævet.

Bebyggelse, ændring af rampeanlæg samt terrænregulering inden for delområde B og inden for byggefelt 4 i delområde A må ikke udføres, før der foreligger tilladelse fra Metroselskabet I/S.

Stier

11.4

Der skal være etableret stier i henhold til pkt. 4.2.

Affaldshåndtering

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til pkt. 7.8.

Parkering

11.6

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til pkt. 4.3 til 4.8.

Opholdsarealer

11.7

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til pkt. 7.1 til 7.7.

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.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

13. Vedtagelse

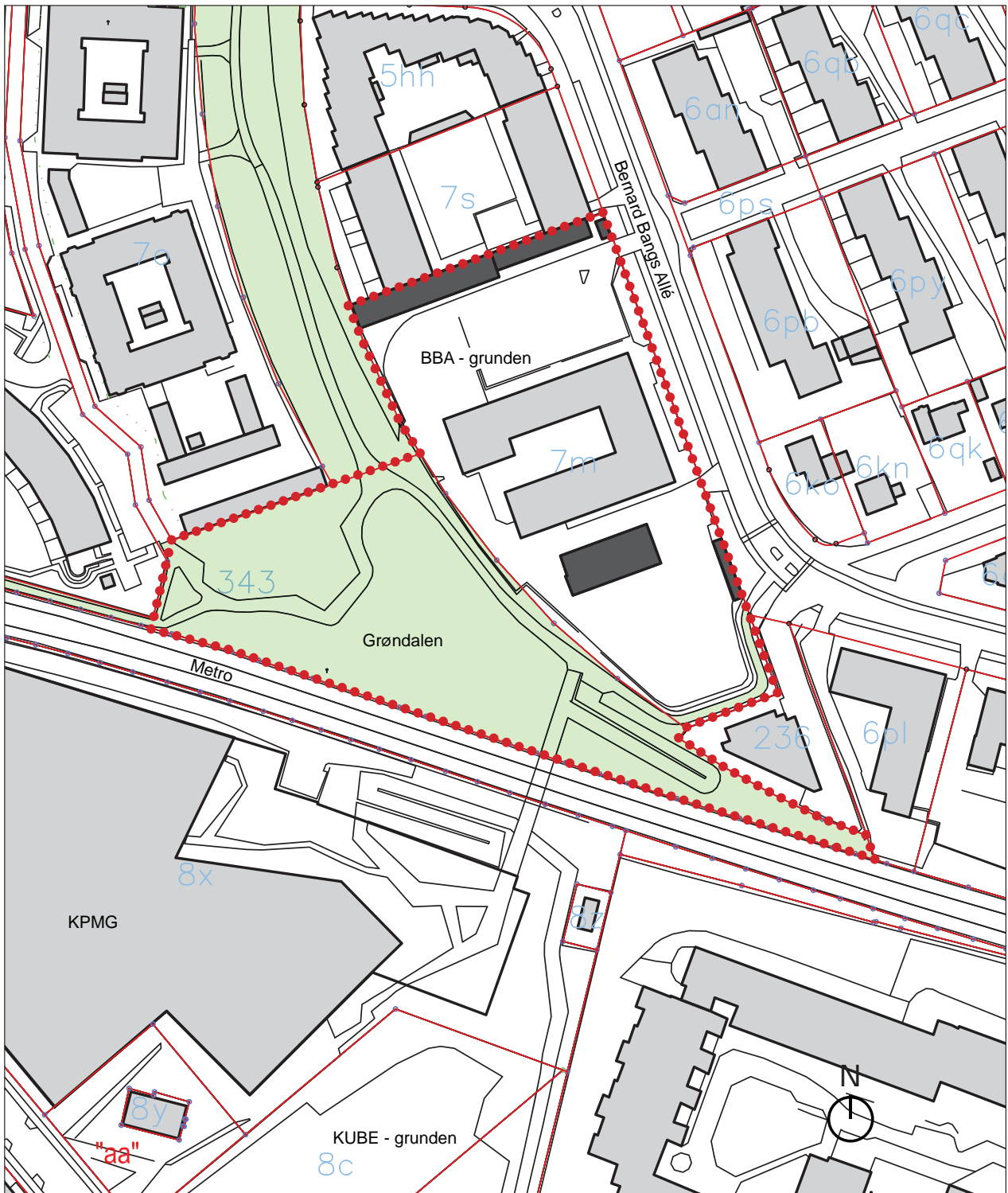
bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg kommunalbestyrelse, den 4. november 2013.

Jørgen Glenthøj
borgmester

/

Ulrik Winge
by- og miljødirektør



- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bygninger
- Bygninger der nedrives
- Fredet areal
- Eksisterende skel

0 20 50 m 1:1500

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

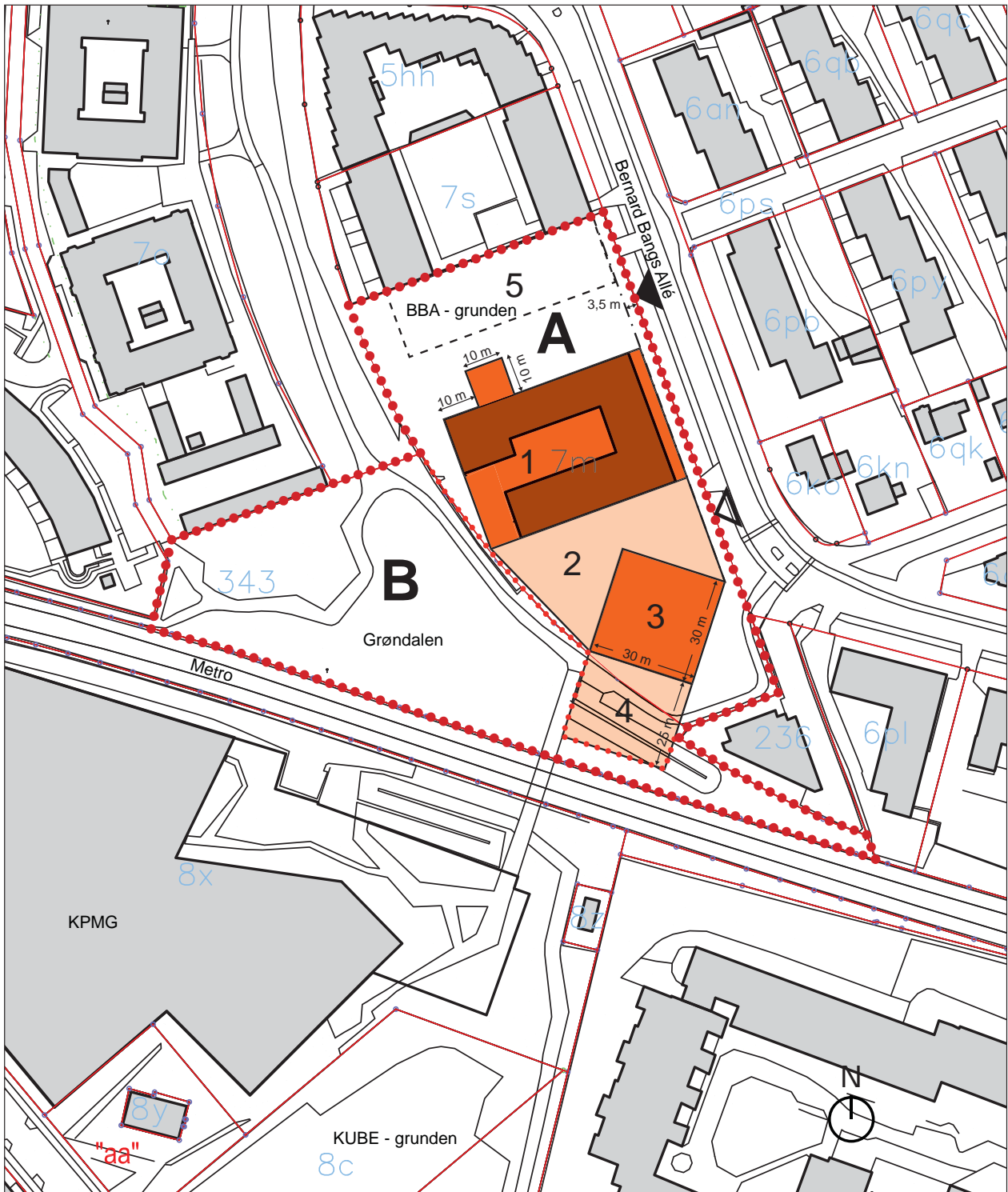


LOKALPLAN 185

Kortbilag 1 Eksisterende forhold

By- og Miljøområdet

15.05.2013



- Grænse for lokalplanen
- - - Byggelinie
- Eksisterende skel
- Delområdegrænse
- Byggefelt 1 og 3
- Byggefelt 2 og 4

- Byggefelt 5
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse indenfor byggefelt 1
- ▼ Principiel placering af adgang for biler, cyklister og fodgængere
- ▽ Principiel placering af adgang for cyklister, fodgængere og handicapkørsel

0 20 50 m 1:1500

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

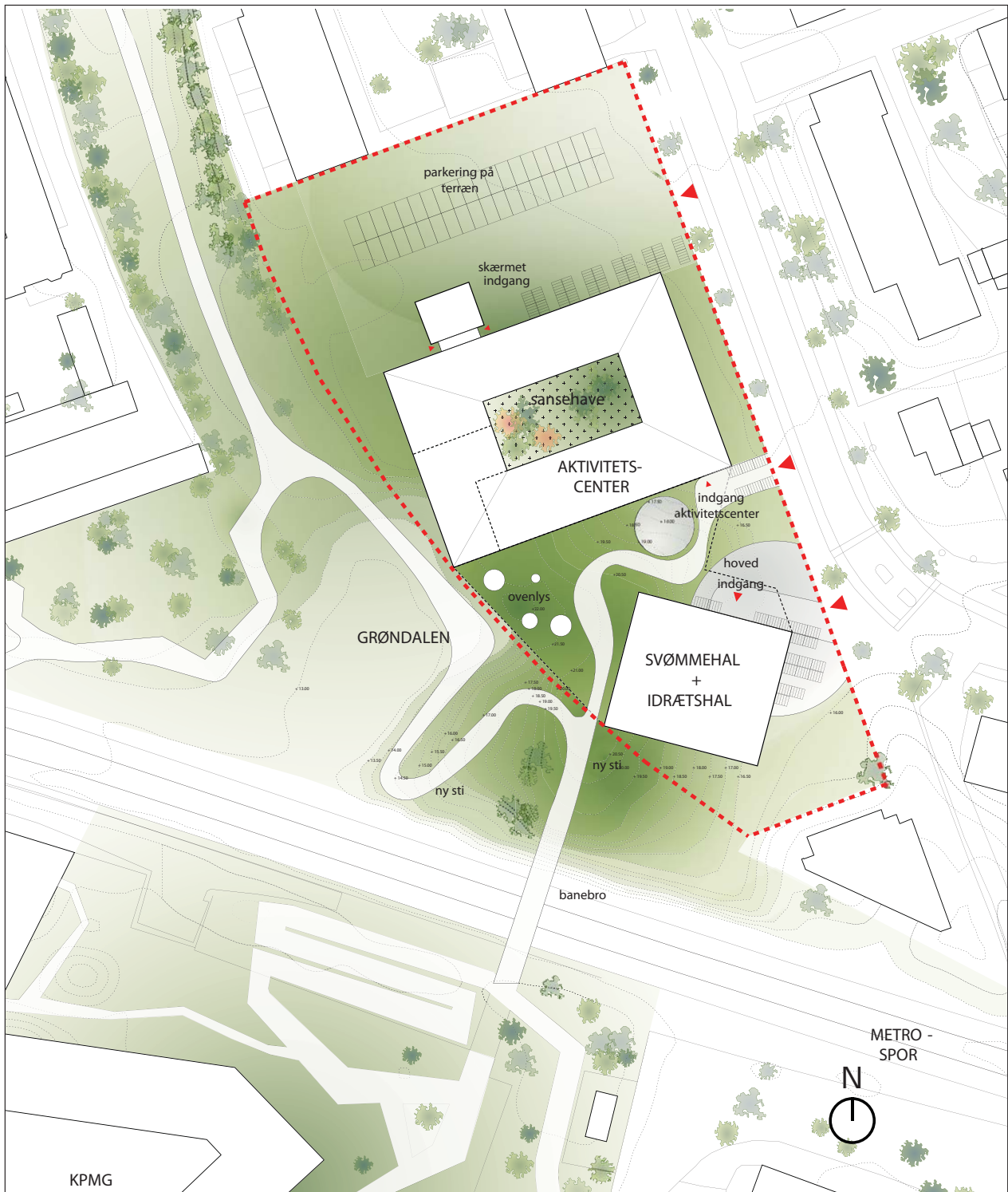


LOKALPLAN 185

Kortbilag 2 Arealanvendelse

By- og Miljøområdet

26.09.2013



■■■■■ Matrikelgrænse for BBA-grunden

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

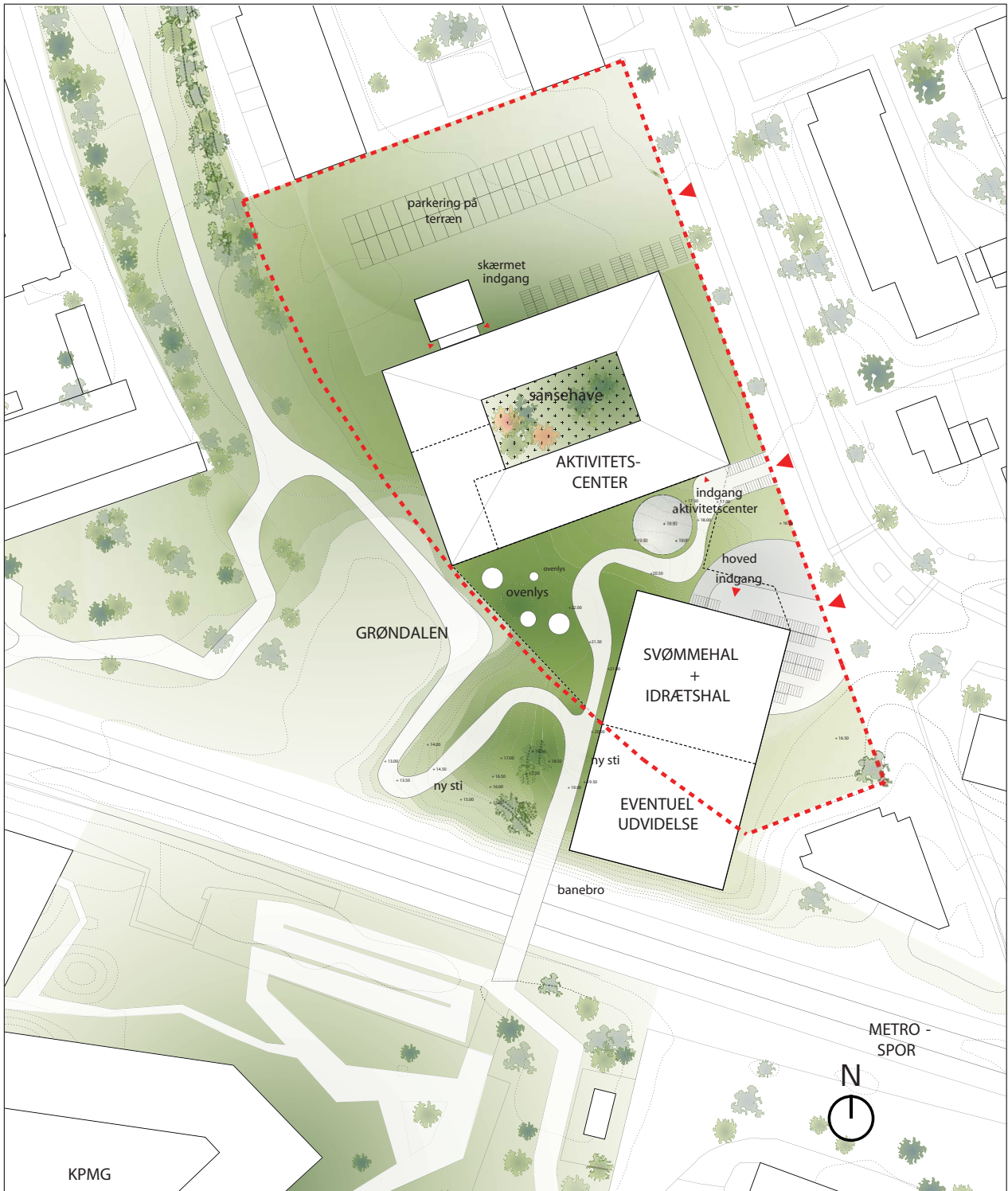


LOKALPLAN 185

Kortbilag 3 Illustrationsplan - Principiel udformning af første del af udbygning

By- og Miljøområdet

26.09.2013



■■■■ Matrikelgrænse for BBA-grunden

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

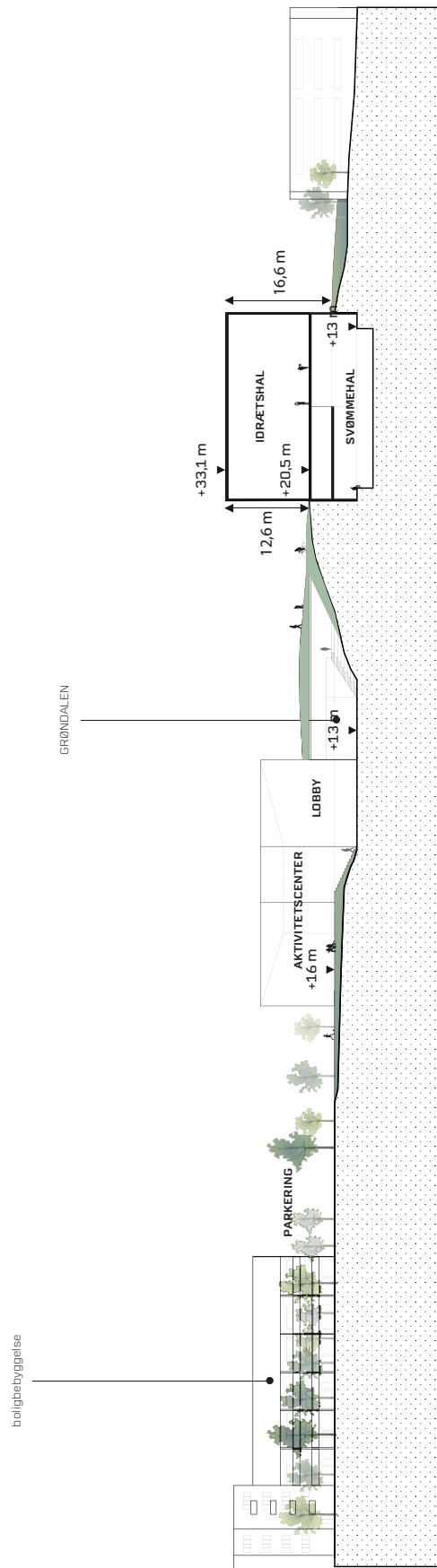
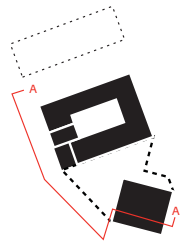


LOKALPLAN 185

Kortbilag 4 Illustrationsplan - Principiel udformning af anden del af udbygning

By- og Miljøområdet

26.09.2013



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

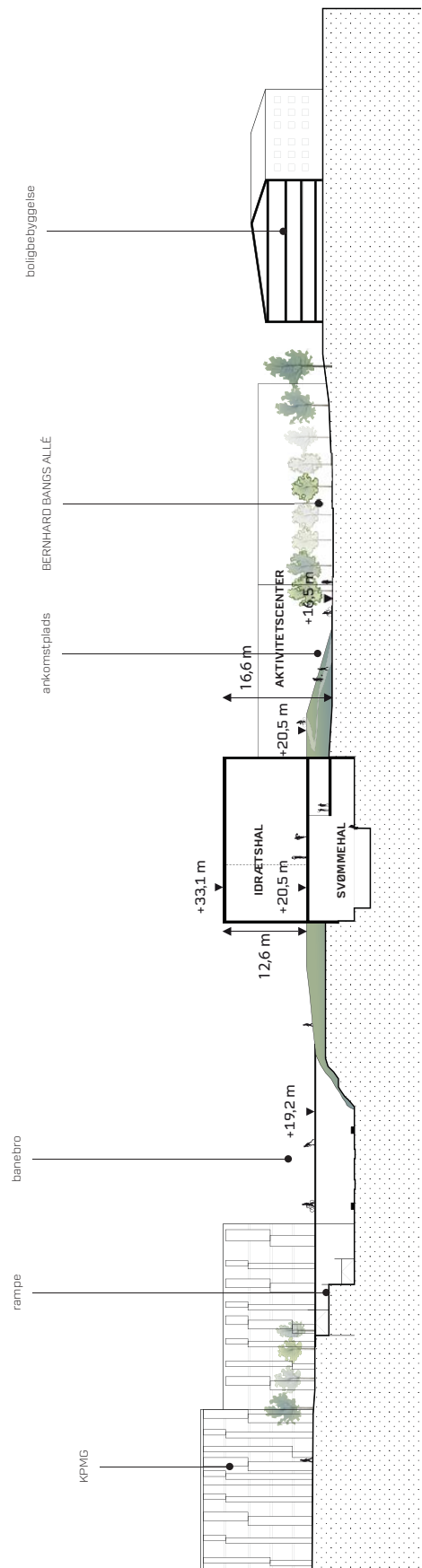
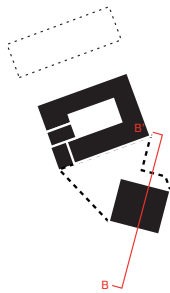


LOKALPLAN 185

Bilag 5A Principsnit A-A - første del af udbygning

By- og Miljøområdet

26.09.2013

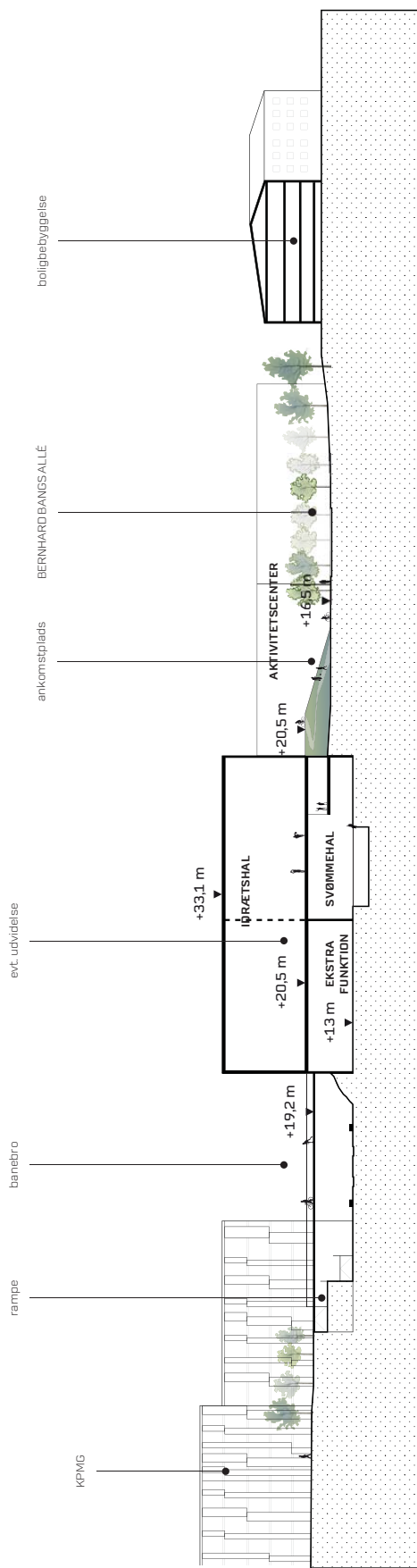
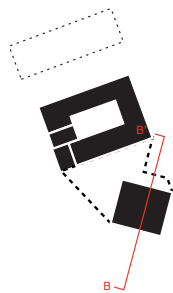


LOKALPLAN 185

Bilag 5B Principsnit B-B - første del af udbygning

By- og Miljøområdet

26.09.2013



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



LOKALPLAN 185

Bilag 5C Principsnit B-B - anden del af udbygning

By- og Miljøområdet

26.09.2013

