



Lokalplan 223

for Rolighedsvej Bycampus



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.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på Rådhuset fra den 18.12.2019 til den 18.02.2020.

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

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

Juni 2020

Lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Baggrunden for lokalplanen.	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	12
Klima- og Miljøforhold	65
Forhold til til anden planlægning.....	73
BESTEMMELSER	82
Lokalplanens formål.....	82
Områdets afgrænsning	83
Områdets anvendelse	84
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	87
Bebyggelsens omfang og placering	93
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	102
Ubebyggede arealer.....	119
Klima- og miljøforhold.....	139
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	141
Grundejerforening	141
Ophævelser af lokalplan og servitutter	142
Forudsætninger for ibrugtagning	142
Retsvirkninger	143
Vedtagelse	144
Bilag.....	146
Mindretaludtalelser.....	209

BILAG

Kortbilag 1 - eksisterende forhold

Kortbilag 2 - Anvendelser

Kortbilag 3 - Byggefelter

Kortbilag 4 - Trafik

Kortbilag 5 - Ubebyggede arealer

Kortbilag 6 - Illustrationsplan

Bilag 7 - Længdesnit

Bilag 8 - Ensidige boliger

Bilag 9 - Bevaringsværdige facader

Bilag 10 - Facader

10 a - delområde I

10 b - delområde III

10 c - delområde IV

10 d - farveskalaer

Bilag 11 - Terræn

Bilag 12 - Landskab og det grønne

12 a - grønt på bygninger

12 b - campuskant

12 c - park

12 d - stræder

Bilag 13 - Hegn

13 a - hegn og afgrænsninger

13 b - ribbet struktur

Bilag 14 - Servitutter

Bilag 15 - Miljørapport (særskilt bilag)

REDEGØRELSE

BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Lokalplanområdet har været en del af Københavns Universitet og DTU. Universiteterne skal ikke længere bruge området til undervisningsformål, og derfor er en større byudviklingsproces igangsat i 2016. På baggrund af et visionsnotat og en borger- og interessentinddragelse inviterede Freja Ejendomme, i samarbejde med NREP og Frederiksberg Kommune, i februar 2018 tre tegnester til et parallelopdrag om udviklingen af 'Rolighedsvej Bycampus - fra lukket forskningsmiljø til åben bycampus'. Der blev ikke udpeget en egentlig vinder, men der er taget afsæt i de idéer, der er fremkommet af parallelopdraget, og særligt i forslaget fra Team EFJEKT/CFBO.

Skitseforslaget til lokalplanen er en viderebearbejdning af parallelopdraget, og er udarbejdet i et tæt samarbejde mellem Freja og de kommende aktører; NREP, der har tegnet på boligbyggerierne, kommunen, der har tegnet på idrætshallen og Prins Henriks Skoles Ejendomsfond, der har tegnet på daginstitution/skole. Visionen for området er at skabe en grøn, levende og åben bycampus. Området skal blive et godt sted at bo, gå i skole, studere, forske, udvikle, dyrke idræt og tage ophold. Området skal invitere byen indenfor, med nye muligheder for ophold og aktivitet langs Den Grønne Sti.

Området var tidligere omfattet af lokalplan 174 for undervisnings- og forskningsinstitutioner inden for området og erstattes af denne nye lokalplan. En forudsætning for, at lokalplanen kan realiseres er, at også er vedtaget et kommuneplantillæg, som giver mulighed for opførelse af de bebyggelser, som er skitseret i lokalplanen.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter. Nærværende lokalplan 223 har afløst en del af lokalplan nr. 174.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Lokalplanområdet er mod nord afgrænset af Åboulevard. Det er en stærkt trafikeret og vigtig indfaldsvej til Frederiksberg og København. Åboulevard har på denne strækning et bugtet forløb, med klassiske boligkarréer på begge sider. Men hvor den stramme kant vedbliver på den nordlige side, er der flere lommer af grønt og mere varieret bebyggelse mod Frederiksberg og omkring lokalplanområdet. Det bugtede forløb har sin oprindelse tilbage fra Ladegårdsåen, der løb fra bl.a. Damhussøen over Grøndalsåen for at ende i Søerne. Ladegårdsåen var tidligere et markant træk i byen. I dag er åen rørlagt under Åboulevard, men det bugtede forløb fortæller stadig historien om Ladegårdsåen. Bebyggelse og beplantning på begge sider af vejen giver nogle vigtige kik ned ad henholdsvis Ågade og Åboulevard og det bugtede forløb gør den nye facade mod Åboulevard meget visuelt eksponeret, især for trafikanter, der kører mod vest.

Mod øst afgrænses området af Bülowsvej og en række boligkarréer. Mod syd ligger Rolighedsvej, hvor Københavns Universitets Campus er beliggende på den sydlige side af vejen. Mod vest løber Den Grønne Sti, der er en regional gang- og cykelsti fra Valby, gennem Frederiksberg, til Lyngbyvej. Den Grønne Sti binder uddannelsesinstitutionerne på Frederiksberg sammen. En del af Københavns Universitet, KU SCIENCE, har til huse i bygningerne vest for lokalplanområdet. Dette område er karakteriseret ved campusbygninger, drivhuse og store grønne træer og grønne uderum.



1) Åboulevard, cykel-/gangbro og nordlige del af lokalplanområdet til højre.



2) Københavns Universitets drivhuse.



3) Åboulevard med lokalplanområdet til venstre.



4) Ejendom på Bülowsvej.



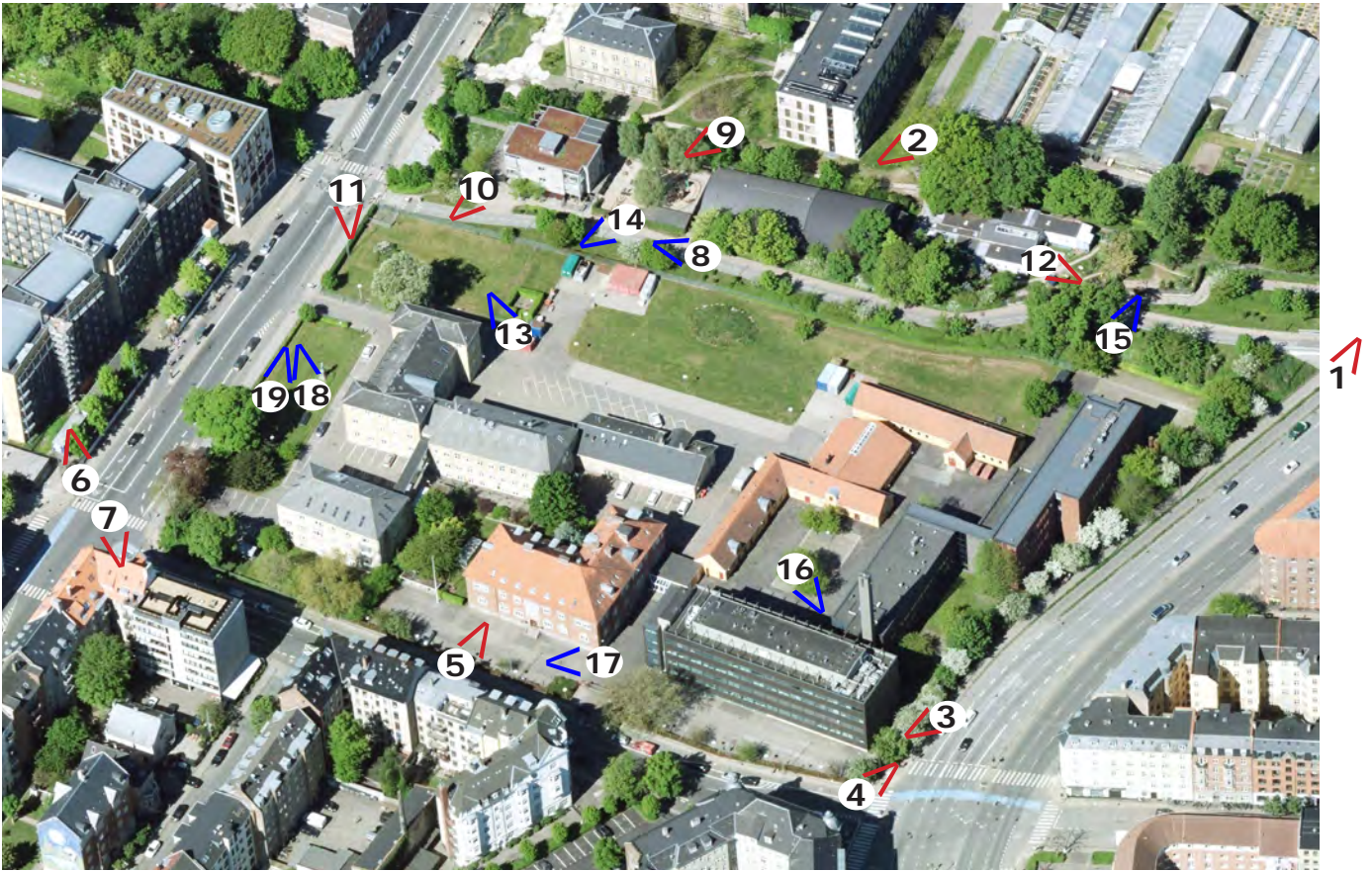
5) Ejendomme på Bülowsvej



6) Ejendomme på Bülowsvej.



7) Københavns Universitets bygninger ved Rolighedsvej 26-30.



Eksisterende forhold. Tallene henviser til foregistreringen i området.



8) Den Grønne Sti.



9) KU's bygning ved Rolighedsvej 25.



10) Børnehuset St. Thomas ved Rolighedsvej 29.



11) Ejendommen Rolighedsvej 22.



12) KVL's Børnehus ved Rolighedsvej 33.

De eksisterende bygninger i området består af forskellige bygningstyper med nyere laboratorier i 4 høje etager, ældre længer i én etage, længer i 2-3 etager, en rundbue-badmintonhal og klassiske bymæssige frederiksbergejendomme af varierende arkitektonisk kvalitet.

Bygningerne ligger tilbagetrukket i forhold til de omkringliggende veje og der er større og mindre ubebyggede arealer, der henligger som hegnede græsplæner og parkeringsarealer. Der er langs vejene en del større og mindre træer, samt enkelte træer inde på området.

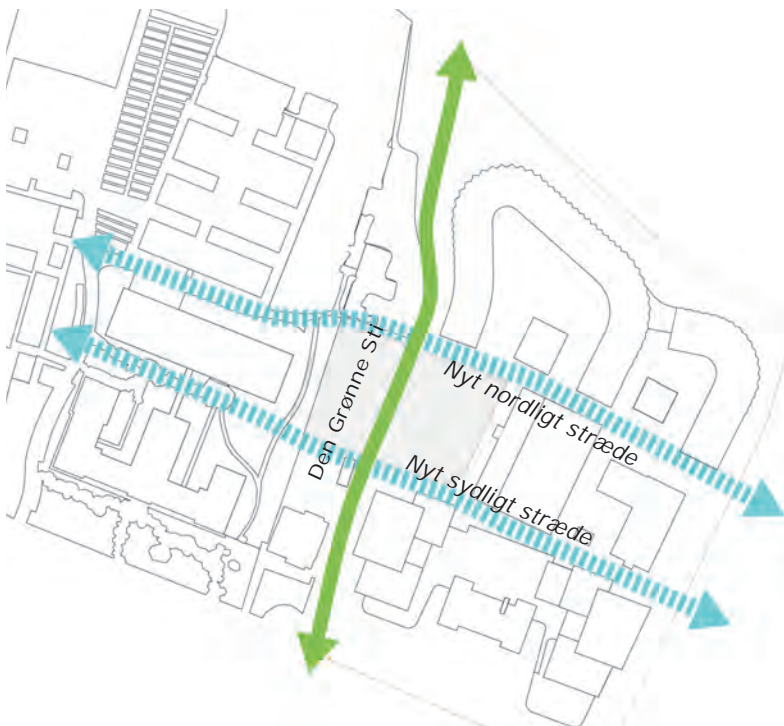
Forbindelser og sammenhænge

Store dele af området er ved lokalplanens udarbejdelse hegnat og utilgængeligt. Sammenhængen til det omliggende byområde og Den Grønne Sti er derfor svag.

Potentiale for byudvikling

Den eksisterende bebyggelse består af forskellige bygningstyper af varierende arkitektonisk kvalitet og vedligeholdelsestilstand. Udnyttelsen modsvarer ikke beliggenheden i den østlige del af Frederiksberg, og placeringen op mod Åboulevard, tæt på to metrostationer. Ud over to bevaringsværdige bygninger, forudsættes øvrig eksisterende bebyggelse nedrevet.

Samlet er der tale om et byområde med potentiale for at åbne sig mod omgivelserne og invitere ind, og i at udnytte området bedre, tilføre et større grønt byrum, større bykvalitet og gøre området til et særligt sted i byen med nye funktioner, der knytter området tættere til byområderne i nærheden.



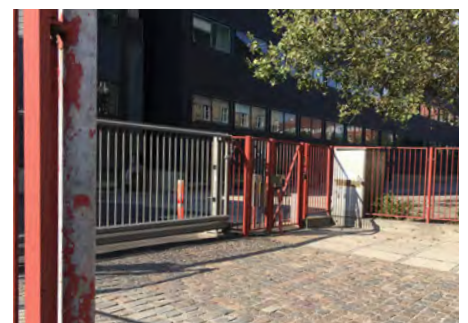
Det er en hovedidé at to øst-vestgående stræder, vist med blå pile, i fremtiden kan binde lokalplanområdet sammen med Bülowsvej og på sigt også Københavns Universitets udearealer. Stræderne skal underordne sig Den Grønne Sti i krydsningspunkterne.



13) Længer i 2-3 etager bag Rolighedsvej 39.



14) Rundbue-badmintonhal.



Et par eksempler på de mange hegn i området, som bevirker at det fremstår utilgængeligt.



15) Rød laboratoriebygning i 4 etager.



16) Ældre længer i én etage.



17) Sort laboratoriebygning i 4 etager.



18) Længe i 3 etager øst for Rolighedsvej 39.



19) Træ v. Rolighedsvej.

Lokalplanen skal danne grundlag for, at der etableres to øst-vestgående stræder gennem området, der binder sammen fra Bülowsvej til Københavns Universitets arealer vest for lokalplanområdet.

Kulturmiljø

Områderne mellem Falkoner Allé og søerne er primært udbygget i årene fra 1850 til 1890.

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2017 udpegede kulturmiljøområde 6.1 for Det Biovidenskabelige Fakultet.

Det Biovidenskabelige Fakultet under Den Kgl. Veterinær- og Landbohøjskole er i dag en del af Københavns Universitet (KU Science) og er områdets dominerende element. Fakultetet flyttede fra Christianshavn til Frederiksberg i 1858. Fakultetets åbne, ekstensive bebyggelsesform er betegnende for det østlige Frederiksbergs landlige karakter frem til ca. 1900, hvor området stadig havde gode og store byggegrunde. Fakultetet har siden overtaget flere interessante bygninger, for eksempel landstedet Rolighed, på Rolighedsvej 21 vest for dette lokalplanområde, hvis hovedbygning er opført ca. 1770. Fakultetet har løbende og jævnlige bygget om og til.

Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger indenfor et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet. Lokalplaner, der omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk.



Bevaringsværdig bygning på Bülow'svej 27.



Bevaringsværdig bygning på Rolighedsvej 39.

Der er taget hensyn til kulturmiljøet i denne lokalplan ved at sikre at omdannelsen til Rolighedsvej Bycampus kommer til at bestå af en række bygninger og anlæg, der i sammenhæng skaber et campusområde, der opleves grønt og åbent og med en varieret bebyggelse, der indrammer det centrale, aktive grønne område.

På området ligger et staldkompleks, der fortæller historien om Landbohøjskolens tidligere arbejde med levende dyr. Disse er ikke indpasset i lokalplanen og forudsættes nedrevet.

Foran Rolighedsvej 39 står en statue af docent Niels Johannes Fjord, der havde tilknytning til forskning indenfor mejeridrift. Statuen kan indpasses i området for eksempel i skolegård eller flyttes til en placering udenfor lokalplanområdet med tilknytning til hans virke.

Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter to bevaringsværdige bebyggelser. Bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2017. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter, er undtaget.

De bevaringsværdige bygninger er Bülow'svej 27 og Rolighedsvej 39 (der tidligere havde adressen Rolighedsvej 25), der begge har fået bevaringsværdi 3 i SAVE-registrering.

Bülow'svej 27 er hovedbygningen til Statens Veterinære Serumlaboratorie opført i 1908, tilbagetrukket fra vejen i 2 etager med udnyttet tagetage. Bygningen fortæller blandt andet med sine inskriptioner historien om den tidligere funktion. I 1934 er der tilføjet en vinkeltilbygning (det er kun den oprindelige bygning mod Bülow'svej og ikke vinkeltilbygningen, der er udpeget som bevaringsværdig).

Bygningen har høj naturstenssokkel, facader i røde mursten, markant pudset gesims og røde tagsten på helvalmede tage med forholdsvis lav taghældning. I taget er placeret kviste. Mod Bülow'svej er der tale om små rundbuede kviste. Omkring den centralt placerede hoveddør og i buet felt herover, samt om-



I Frederiksberg Kommune er der via SAVE-metoden foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2017 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

kring karnapper og vinduer, er der detaljerede sandstenspartier. Facaden mod Bülowsvej har varierede vinduespartier opbygget i en symmetri om midteraksen.

Hovedbygningen på Rolighedsvej 39 er den oprindelige Landøkonomiske Forsøgsanstalt og er opført i 1882, tilbagetrukket fra vejen, og består af en midterlænge i 2 etager med udnyttet tageetage og to tværstående længer i 3 etager i hver ende af midterlængen i et symmetrisk bygningsanlæg. Bygningen er opført i gule mursten med vandrette murbånd, detaljeret gesims, helvalmede tage med eternit-skiffer og forholdsvis lav taghældning.

De bevaringsværdige bygninger er integreret i planen for området og fastholder hermed historien om Landbohøjskolens og Serumlaboratoriets historie. Bülowsvej 27 planlægges indrettet til familieboliger. Rolighedsvej 39 bliver en central del af skolens fællesrum, der flankeres af nye forskudte bygningskroppe i 1-4 etager.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og mulighed for tilføjelser og ændringer for Bülowsvej 27, så den kan indrettes til boliger. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og mulighed for tilbygning, så Rolighedsvej 39, kan indgå i en samlet bebyggelse til ny skole.

De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 1.

Bevaringsværdige træer

Træer over 25 år er, jf. Kommuneplan 17, bevaringsværdige. Der er i, og omkring, lokalplanområdet bevaringsværdige grønne træk og træer. De bevaringsværdige grønne træk er særligt at finde langs Rolighedsvej, men også langs Bülowsvej, Åboulevard og Den Grønne Sti.

17 enkeltstående træer, der ønskedes bevaret, var markeret i konkurrenceprogrammet for helhedsplanen for området. Der skulle særlige argumenter til, for ikke at bevare disse. Andre træer og grønne træk kunne med det rigtige projekt erstattes af nye træer og grønne elementer.

To af de markerede træer i konkurrenceprogrammet indgår ikke i strukturen for lokalplanområdet. Dette for at der kan skabes plads til servicevej og parkeringskælder. Herudover tillades et træ inden for byggefeltet til skole fældet, samt et træ af arten 'skyrækker', der står ud mod Åboulevard. Skyrækker er august 2019 optaget på EU's liste over invasive arter hvor Rubinia allerede står og disse arter er ikke udpeget som bevaringsværdige. Der er i lokalplanen stillet krav om genplantning af erstatnings-træer.

Øvrige markerede enkelttræer indgår i planen sammen med en stor del af den øvrige eksisterende beplantning, der udpeges som bevaringsværdig beplantningsstruktur.

De bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer er vist på kortbilag 1 og 5.

LOKALPLANENS INDHOLD

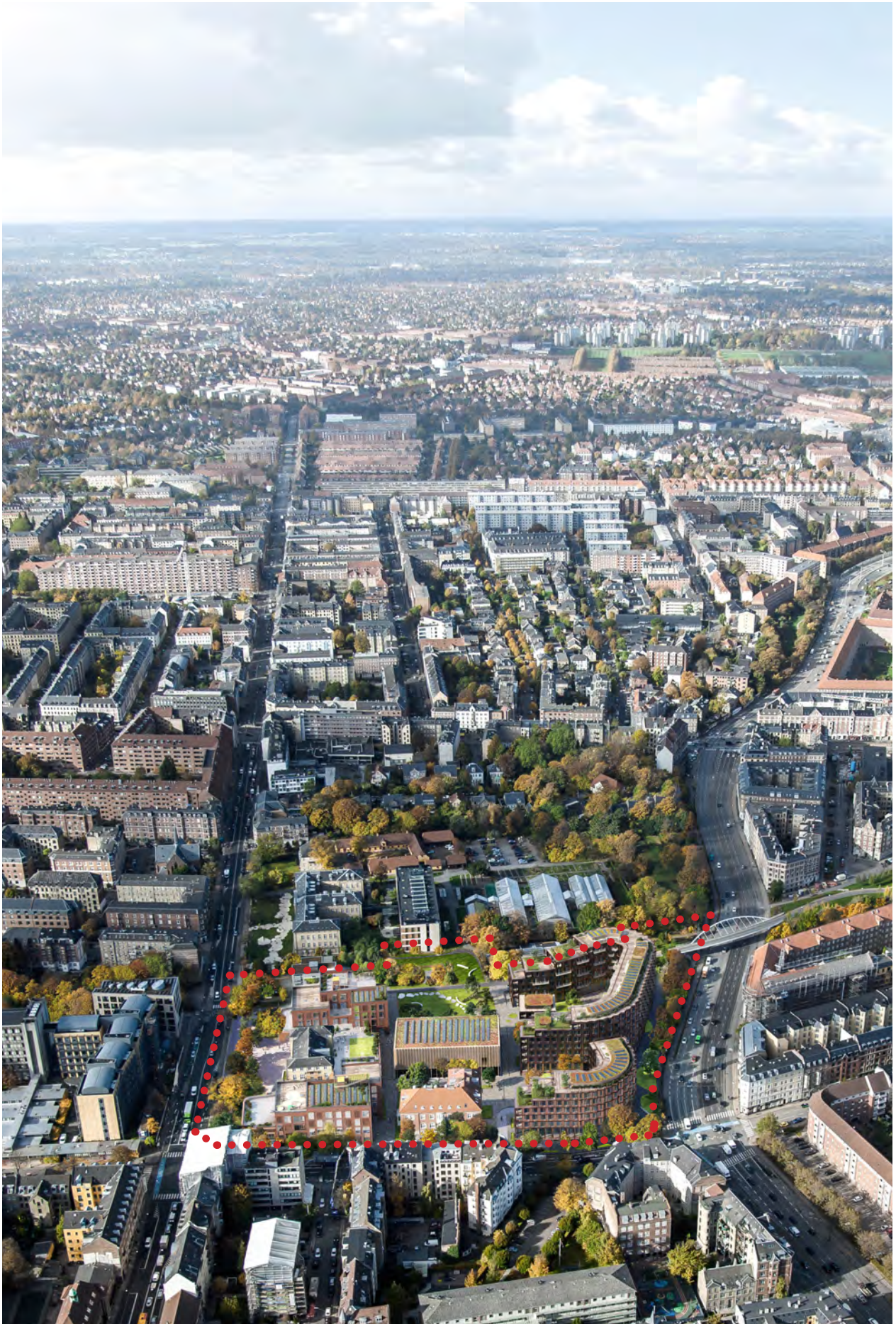
Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af en række forskellige byggerier i en samlet campusstruktur. Kombinationen af forskellige anvendelser fra små kollegieboliger og boliger for 'young professionals', der er færdige med studierne og i arbejde men ikke har børn, i et forsker- og start up-miljø, familieboliger, idrætshal og grønt område, samt skole og daginstitution og en række mindre bylivsunderstøttende funktioner skal skabe et varieret og attraktivt miljø.

Intentionen for den kommende udvikling er:

- at skabe et åbent område, der opleves grønt, intimt og med en varieret campusbebyggelse,
- at koble et grønt parkrum på Den Grønne Sti inde midt i området, i samspil med idrætshallen, der åbner sig mod det grønne,
- at bevare og bearbejde de grønne kanter mod byen,
- at de to øst-vest gående stræder fungerer som en overordnet struktur, der skaber gode forbindelser til det grønne område og idrætshallen og opdeler området i en tydelig struktur,
- at bebyggelsen er sammensat af enkeltstående, henholdsvis fritstående og sammenstillede, bygningskroppe med varierede fodaftryk og højder. Den nordlige bebyggelse skal binde sammen af et hævet gårdmiljø og den sydlige bebyggelse af et fælles stueplan.
- at bygningerne er højest mod Åboulevard for at spille op til den store skala her og for at skærme lokalplanområdet mod trafikstøj,
- og at de to bevaringsværdige bygninger og karakteristiske store træer er godt indpasset i området.

Tegnestuen Effekt har stået for helhedsgreb for de samlende elementer; den grønne campuskant, det grønne orådes udformning og indretning og sammenhæng med Den Grønne Sti, den grønne campuskant, de to stræder og adgangs- og servicevej.

Tegnestuen Effekt har udarbejdet skitseprojekt for boligbebyggelserne, BBP Arkitekter for idrætshallen og Holscher Nordberg Arkitekter for skolebyggeriet.



Visualisering af området set fra luften.

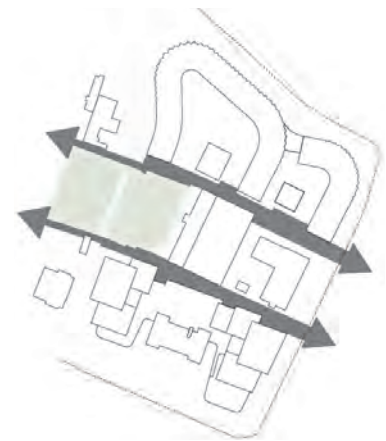
OVERORDNET DISPONERING

Lokalplanområdet er opdelt i 3 vandrette bånd, som adskilles af 2 øst-vestgående stræder.

I det nordlige bånd mod Åboulevard etableres en større boligbebyggelse til kollegieboliger og særlige boformer for unge forskere og iværksættere. I det midterste bånd etableres et grønt område på begge sider af Den Grønne Sti. I midten etableres en idrætshal og mod Bülowsvej indrettes familieboliger. I det sydlige bånd langs Rolighedsvej etableres en skole.

Lokalplanområdets grønne karakter ønskes forstærket, og derfor etableres en grøn campuskant omkring lokalplanområdet, som vil binde området sammen med naboområderne - uden at afskærme det fra omgivelserne. Der etableres en samlet, halvt nedgravet parkeringskælder til alle områdets anvendelser i den nordlige del af området. Herved sikres, at størstedelen af lokalplanområdet fremstår bilfrit.

Fælles for alle bebyggelser er, at de opføres terrasseret i forskellige højder og etageantal. Desuden etableres tagterrasser på flere af tagene, som giver opholdsmuligheder i flere niveauer. Fælles er også, at bebyggelsernes hjørner mod de omgivende veje udføres som runde hjørner.

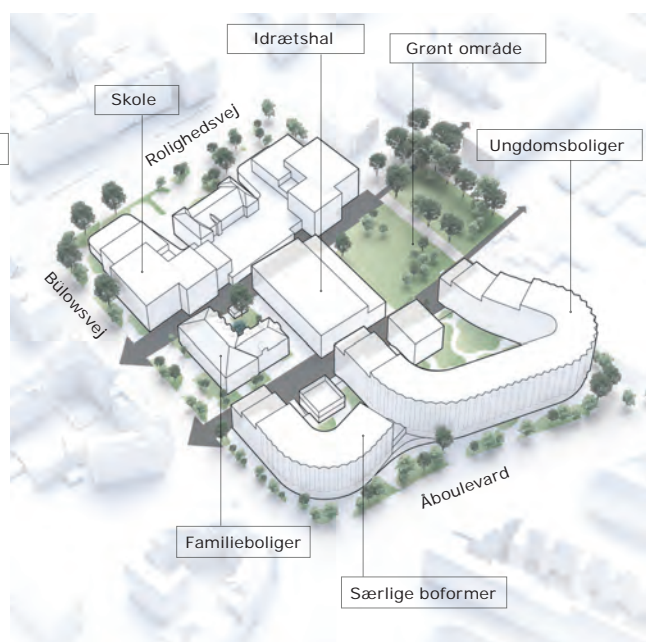


De to øst-vestgående stræder



- Ungdomsboliger
- Særlige boformer
- Idrætshal
- Familieboliger
- Skole

Områdets overordnede anvendelser





Illustrationsplan. Mod nord opføres en ny boligbebyggelse med kollegieboliger og særlige boformer til unge forskere og iværksættere. Midt i området etableres et grønt område på begge sider af Den Grønne Sti samt en ny idrætshal og mod Büllowsvej indrettes familieboliger i den eksisterende bebyggelse. Mod syd opføres en ny skole og daginstitution.

Arkitektoniske sammenhænge

Som et fælles arkitektonisk element fremstår en overvejende del af bygningerne med en lodret ribbe-struktur og 'plisseringer', som sikrer genkendelighed og sammenhæng. De lodrette ribber og plisseringer tilfører en detaljeret opdeling af områdets facader, som giver facaderne dybde og skyggevirkning. De lodrette ribber anvendes på både facader og hegn/værn. Alle bebyggelserne udføres i varme jordfarver i kombinationer af tegl, glaseret keramisk tegl, træ og metal.

For at binde området yderligere sammen på tværs, anvendes der en rødbrunlig tegl i samme tone på basen, punkthuset og affaldshuset ved den nordlige bebyggelse samt på de nye bygningsvolumener ved Prins Henriks Skole. Den eksisterende bevaringsværdige bygning på Bulowsvej er tillige i rødbrune tegl.

De indre gård- og strædefacader på den nordlige bebyggelse består primært af træ, hvilket taler sammen med Sportshallen og den eksisterende KU-bygning på den vestlige side af Den Grønne Sti, som også primært er i træ. Således er der et materialeslægtskab på tværs af matriklerne, som sammen med landskabsprojektet, er med til at understøtte og styrke tanken om ét samlet campus.

Når området betragtes udefra, vil skiftene og variationen mellem de rødlige og gullige nuancer indpasse sig i den øvrige by, som består af skiftevis røde og gule teglfacader samt pudsede facader.

I alle bebyggelserne udformes stueetagerne med en større andel glas, så der sikres en stor grad af åbenhed.

PRIMÆRE FACADEMATERIALER

- Rødbrun tegl
- Gul tegl
- Puds
- Træ/metal
- Træ
- Keramik/metal
- Keramik/metal hegn
- Andet



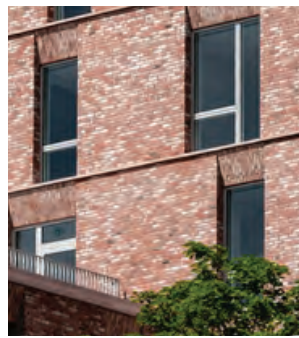
Lokalplanområdets og nabobebyggelsers materialekarakter og farver.



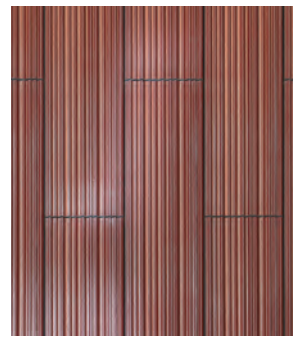
Bulowsvej 27



Glaseret tegl



Nye bygninger i rød/brun tegl



Glaseret/riflet tegl



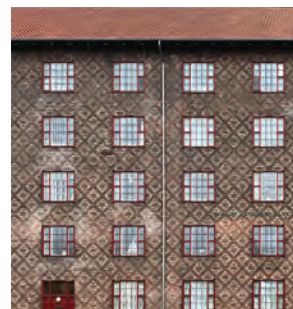
Rolighedsvej 31



Ribbestruktur i træ



Trælammeller



Linoliumshuset



Snit fra Åboulevard til Rolighedsvej.



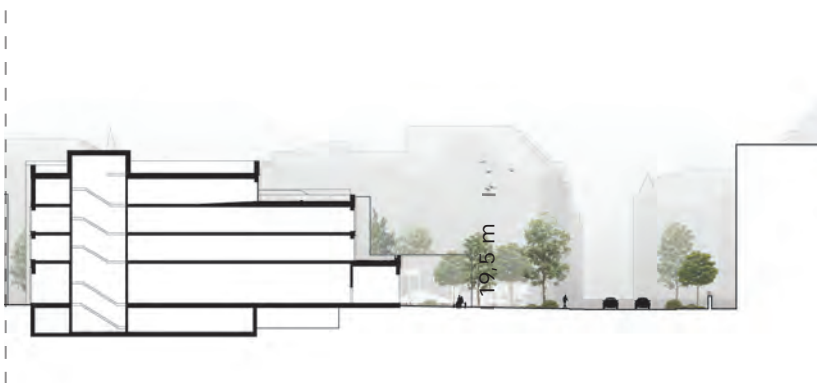
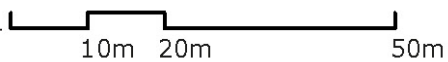
Snit fra KU til Bülowsvej.



Snit igennem skole ved Bülowsvej.

Terrænsnit igennem området

Der er udarbejdet nedenstående længdesnit, der viser de nye bebyggelses omfang og maksimale etageantal set i forhold til de nærmeste omgivelser. Cirka bygningshøjder i meter fra terræn er vist udvalgte steder. De fastsatte maksimale koter kan ses på bilag 7. Bygningshøjder er således vist i lokalplanes redogørelse i meter fra terræn, mens højdeangivelser i bestemmelser og på bilag er vist i kote i forhold til havets overflade.



STRÆDER

Lokalplanområdet skal være et område for alle, som naturligt indbyder til at bevæge sig til og gennem området – også selv om man ikke har et ærinde i selve campusområdet. Derfor anlægges de to gennemgående stræder igennem området, som forbinder Bülowsvej mod øst med KU Science og Den Grønne Sti mod vest.

Stræderne vil ikke kun forbinde lokalplanområdet med naboområderne. De vil også sikre, at boligerne, skolen, idrætshallen og parken kobles tæt sammen.



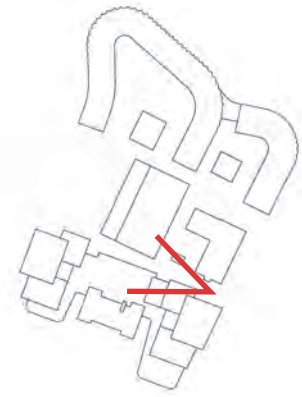
Visualisering af det nordlige stræde set fra Bülowsvej i vestlig retning.

Stræderne vil få en urban og bymæssig karakter - i kontrast til det grønne område og de andre grønne udearealer. Det urbane præg skal skabes gennem en anvendelse af en hård belægning bestående af beton i forskellige udformninger.

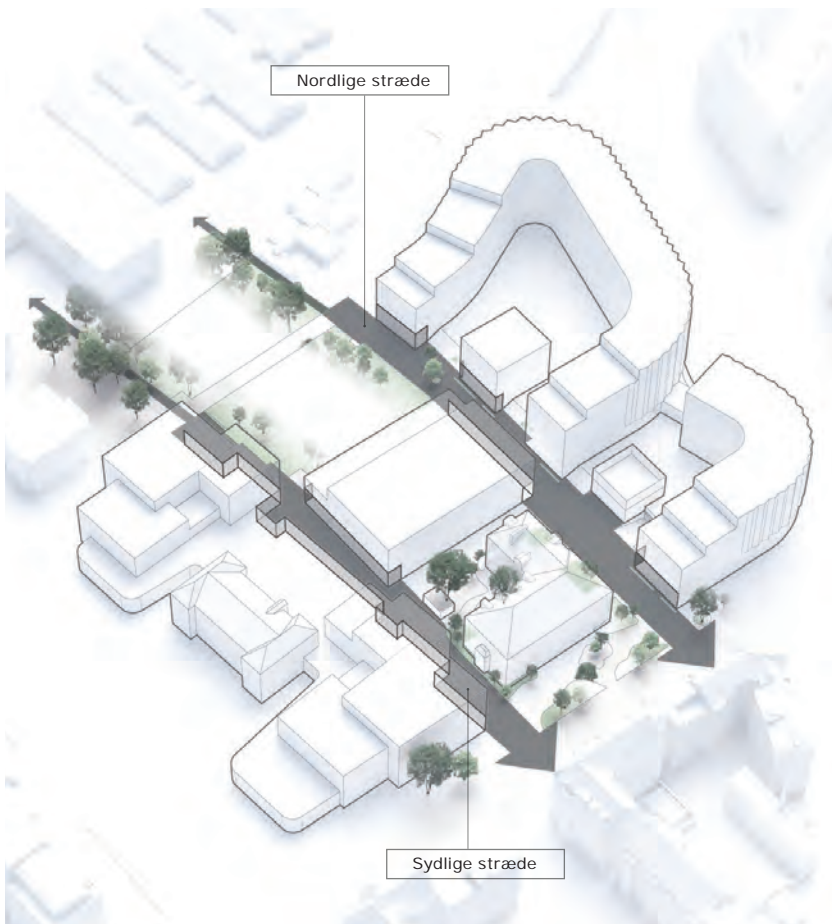
Som overgang mellem stræderne og den omkringliggende bebyggelse, skal der plantes klatreplanter op ad de tilstødende facader. Der kan etableres opholds- og siddemuligheder langs facader eller ved trapper mod kollegieboliger, som vil få solfyldte syd- og vestvendte arealer.



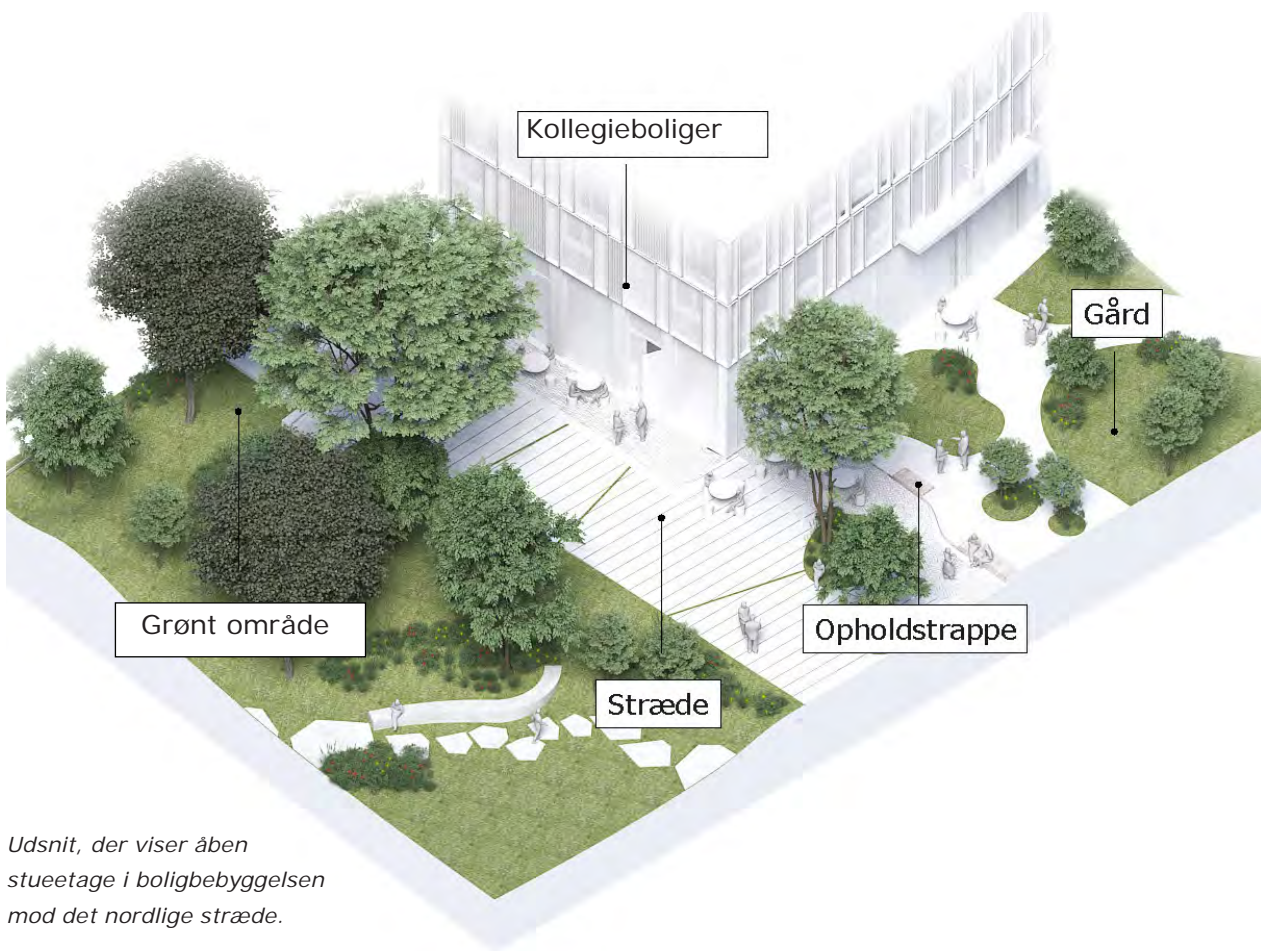
Udover at stræderne vil fungere som sammenbindende elementer i området, vil de - sammen med Den Grønne Sti - også fungere som redningsvej og brandredningsarealer til idrætshallen, skolen og boligerne.



Kantzone ved det sydlige stræde. Til højre ses familieboligerne og til venstre skolen. I baggrunden ses idrætshallen.



Isometrisk diagram med de 2 stræder med de åbne facader, der knytter sig til dem.



Udsnit, der viser åben stueetage i boligbebyggelsen mod det nordlige stræde.

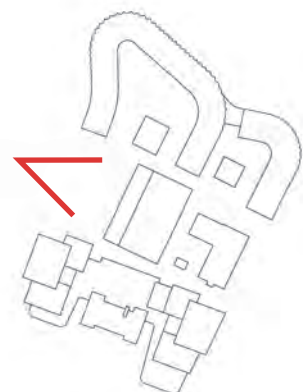


Planudsnit af det nordlige stræde. Til højre ses nedkørsel til parkeringsrampen.

GRØNT OMRÅDE

I hjertet af lokalplanområdet anlægges et grønt område som et grønt rum imellem de omkringliggende eksisterende og nye bebyggelser.

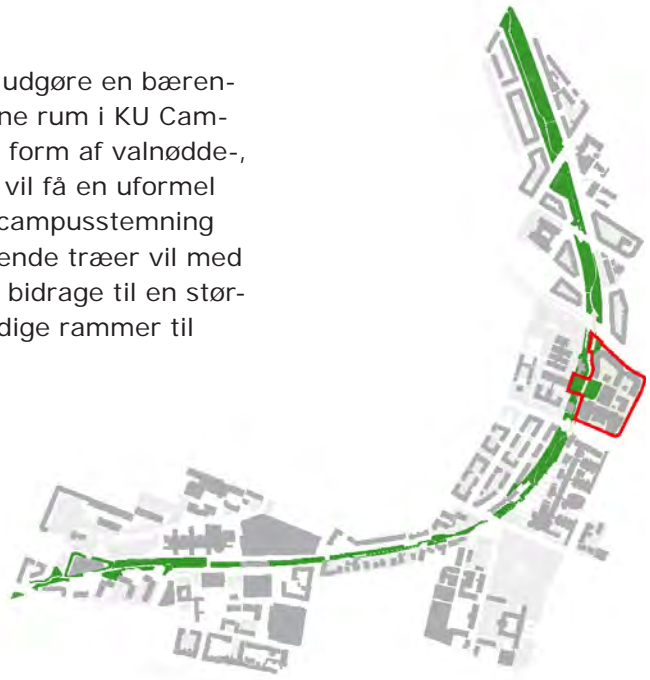
Det grønne område vil danne åbne rammer for idræt og bevægelse til en bred befolkningsgruppe med bl.a. en idrætszone og 'træningsøer'. Det grønne område disponeres med åbne flader i form af plæner centralt i det grønne område samt en beplantet og let kuperet randzone med plads til cykelparkering.



Visualisering af parken set fra Den Grønne Sti i østlig retning mod idrætshallen. Til venstre ses kollegiebebyggelse.

De eksisterende, bevaringsværdige træer vil udgøre en bærende struktur i parken. Ligesom de øvrige grønne rum i KU Campus, har parken en genkendelig beplantning i form af valnødde-, kastanjetræer og blomstrende træer. Parken vil få en uformel og enkel karakter, som lader sig inspirere af campusstemning med store træer og græsplæner. De eksisterende træer vil med de nye træer og en varieret staudeplantning, bidrage til en større biodiversitet i området. Parken vil give frodige rammer til idræt- og opholdszoner.

Illustration, som viser sammenhængen mellem Den Grønne Sti og det nye grønne område. Lokalplanområdet er vist med rødt.



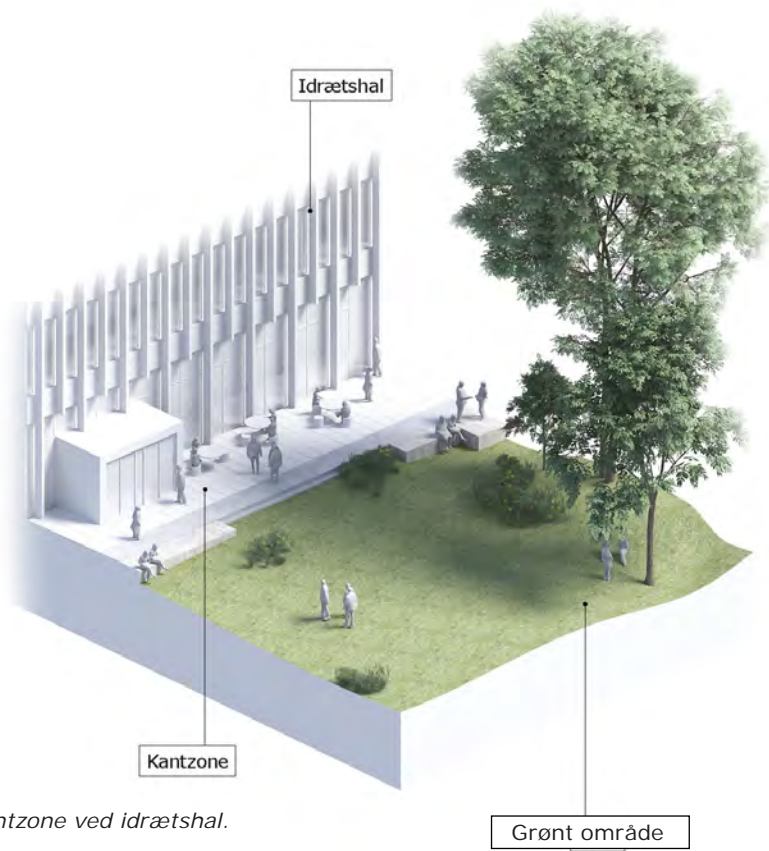
Bagerst i midten ses idrætshallen med hovedindgang mod parken og til højre skolebyggeriet.

Kantzone

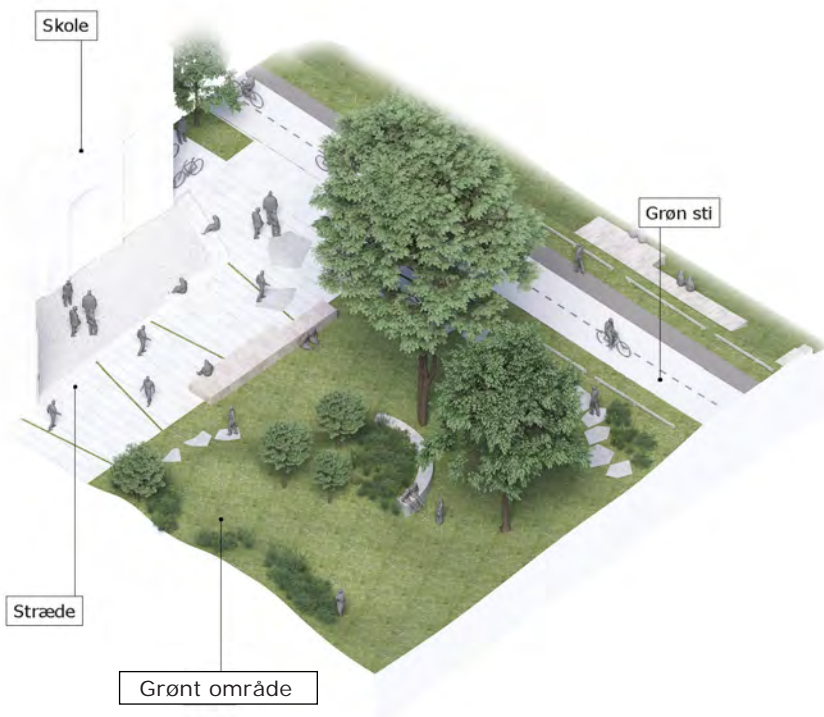
Kantzonen mod kollegieboligerne og skolen anlægges med en gennemgående belægning af granit. Karakteren og skalaen er mere intim i forhold til de store betonfelter i stræderne og indbyder derfor til ophold og pauser for beboere, eleverne og de forbigående. Bepantningen understøtter ligeledes de små nicher og opholdsområder langs facaderne, ved trapper og rundt om de enkelte solitære træer med hjælp af stauder, græsser og klatreplanter.



Illustrationsplan-udsnit af det grønne områdes indretning.



Kantzone ved idrætshal.



Kantzone ved skolen.

GRØN CAMPUSKANT

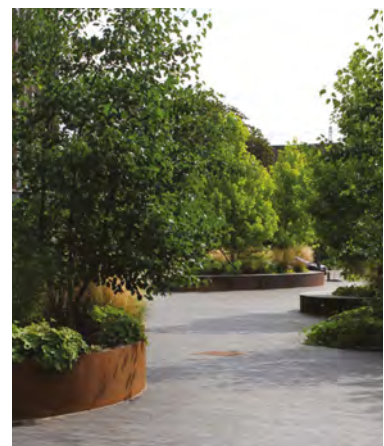
Mod lokalplanområdets kanter mod Rolighedsvej, Bülowsvej og Åboulevard etableres en grøn campuskant, som vil danne overgang mellem lokalplanområdet og den omkringliggende by. Kanterne anlægges som belagte arealer i beton mellem veje og bygninger. Kanterne suppleres med træer, staudebede, sidde- og opholdsmuligheder, cykelparkeringsarealer med vandgennemtrængelige belægninger og legearealer ved skolen. Af sikkerhedsmæssige grunde vil der ikke umiddelbart være adgang for offentligheden til skolens legearealer på terræn og tagflader.

De grønne arealer anlægges med en gennemgående, organisk struktur og med en materialemæssig sammenhæng.

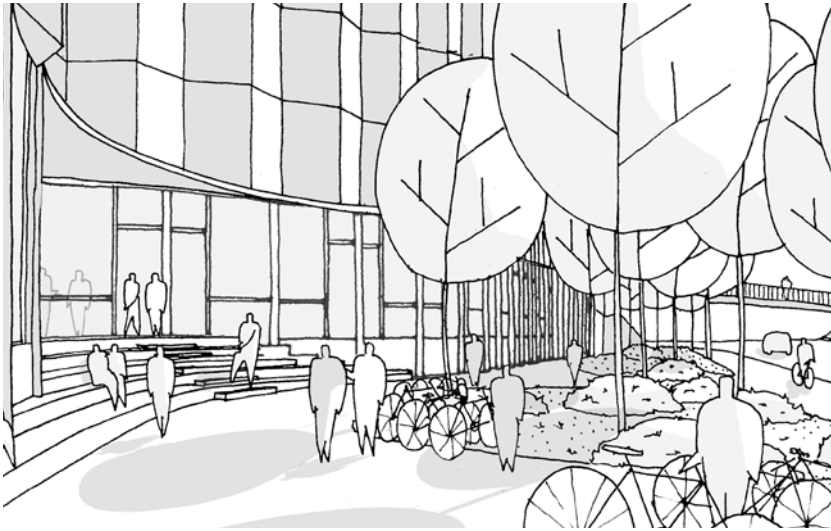
Udover de grønne arealer anlægges kanterne også med 'blå elementer' i form af regnbede, som vil fungere som mindre forsinkeltesanlæg til regnvand.



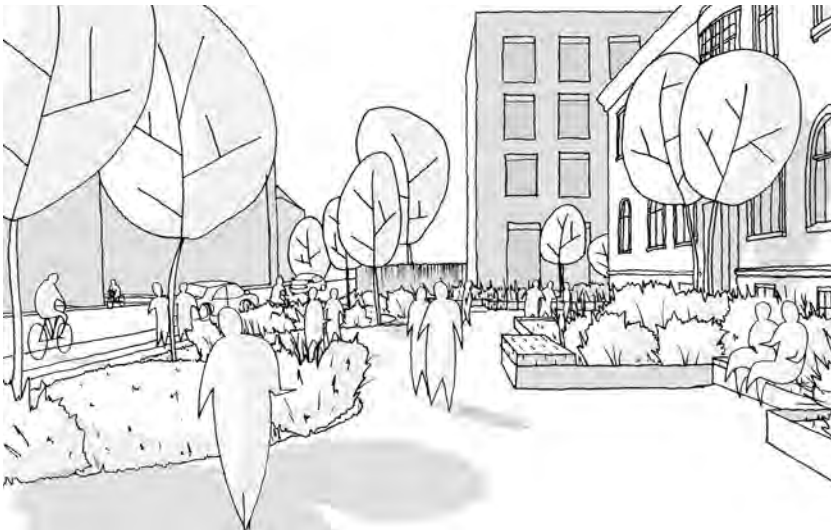
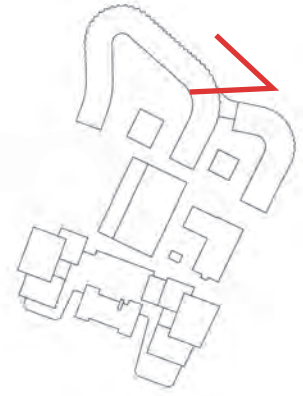
Den grønne campuskant omkring lokalplanområdet.



Referencfotos med eksempler på belægninger og beplantning.



Karakteren af den grønne campuskant mod Boulevard.



Karakteren af den grønne campuskant mod Bülow'svej.



Karakteren af den grønne campuskant mod Rolighedsvej.



KOLLEGIEBOLIGER OG SÆRLIGE BOFORMER

Maksimalt byggeomfang og etageantal

Lokalplanen muliggør, at der må opføres i alt 22.150 m², bebyggelse til kollegieboliger og særlige boformer.

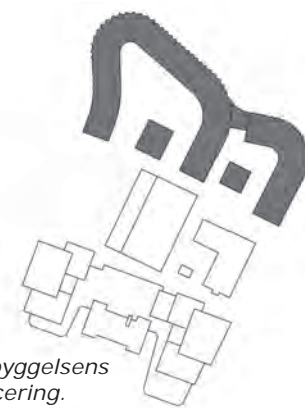
Der indrettes små kollegie/studieboliger. I skitseprojektet benævnes kollegieboligerne UMEUS, som er en sammentrækning af U-ME-US, som i 'you, me and us', hvilket betoner intentionen om fællesskaber i boliggrupper og et stort fællesskab for alle i bebyggelsen.

Desuden indrettes særlige boformer, i form af såkaldte 'forskerboliger', som i projektet benævnes Noli. Noli står for Nordic Living. Disse boliger er større end kollegieboligerne, og vil fortrinsvist være til unge nyuddannede og unge iværksættere.

Bebyggelsen indrettes til ca. 532 étværelses kollegieboliger og ca. 163 ét- og to-værelses forsker/iværksætterboliger. I tilknytning til boligerne skal der på de enkelte etager etableres fællesrum og -køkkener med altaner. Altaner skal orienteres mod det hævdede gårdmiljø og parken, så de ikke er støjbelastede.

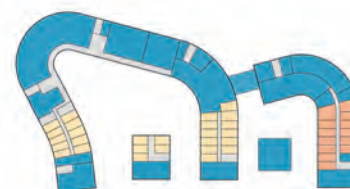
Kendetegnende for mange af de historiske bygninger på Åboulevarden og Frederiksberg generelt er, at de er i 5 til 5½ etager (med udnyttet tagetage) og at hjørner ofte markeres med ekstra højde i form af tårne eller spir. Den nye bebyggelse ud mod Åboulevarden vil blive opført tæt på cykelbroens rampekonstruktion, og den nye bebyggelse skal markere sig og stå tydeligt frem i forhold til den store skala ud mod Åboulevarden.

Byggeriet opføres som to bygningskroppe i henholdsvis 6 og 7 etager med en maksimal bygningshøjde på ca. 27,5 m. Bebyggelsen er højest mod Åboulevarden og trapper ned mod det grønne område og det nordlige stræde. Bebyggelsen er højest ud mod Åboulevard/Den Grønne Sti og får ved Åboulevard/Bülowsvej ca. samme højde som modstående bebyggelse.

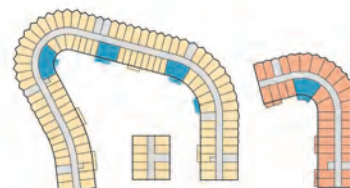


Bebyggelsens placering.

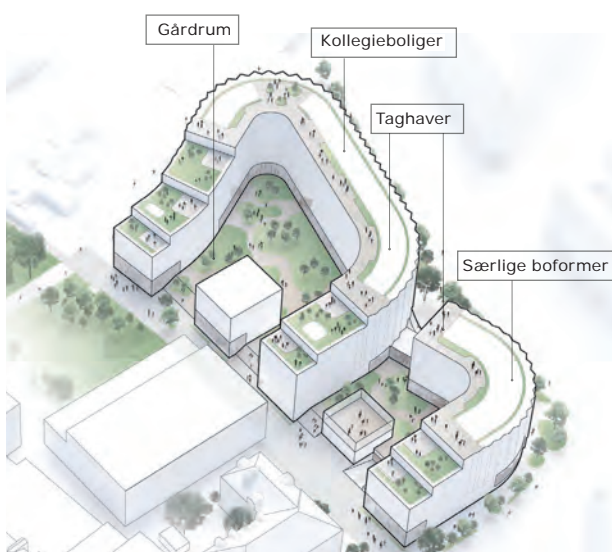
- Kollegieboliger
- Særlige boformer
- Fællesrum / erhverv / butikker
- Cirkulation



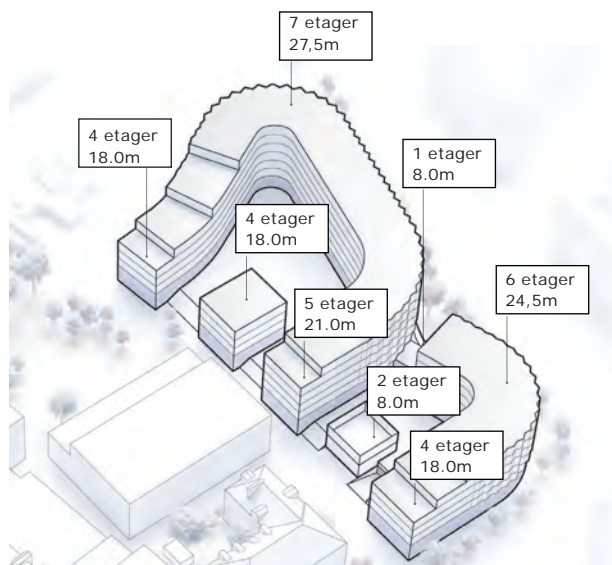
Plandiagram - stueetage.



Plandiagram - typisk etage.



Overordnet disponering af bebyggelsen.



Bebyggelsens maksimale antal etager og ca. bygningshøjder målt fra terræn.

Overordnet disponering

Mod Åboulevard opdeles bebyggelsen, så den aftegner den modstående bystruktur på Nørrebro-siden. Det er vigtigt, at bebyggelsen samtidig skærmer den bagvedliggende del af lokalplanområdet mod trafikstøj. På denne måde sikres også funktionelle, udendørs opholdsarealer mod syd, som ikke vil være støjbelastede i nogen væsentlig grad.

Bebyggelsen skal med en række markante 'gavle' være med til at definere det nordlige stræde. Nedtrapningerne i etageantal giver mulighed for tagterrasser med direkte udgang fra 4.- 6. sal. Tagterrasserne indrettes med både begrønnede og belagte områder, og beskyttes fra støj ved hjælp af et støjværn, hvor nødvendigt.

Hævet gårdrum

Hele boligbebyggelsen skal bindes sammen af et hævet gårdmiljø, hvor under der etableres parkeringskælder. Gårdmiljøet skal indrettes som grønne, fælles gårdrum, som får visuel og funktionel forbindelse til det grønne område og det nordlige stræde.

Gårdrummene indrettes med grønne øer og belagte flader til både ophold og forskellige aktiviteter. Belægningen er hårdtbrændte teglklinker. De grønne øer etableres med små bakker, der sikrer tilstrækkelig opbygning over p-kælder til beplantning. På udvalgte steder etableres der små pavilloner. Boligerne i stuen har udgang til en lille terrasse.



Facade set fra parken - sydfacade.



Facade set fra Den Grønne Sti - vestfacade.

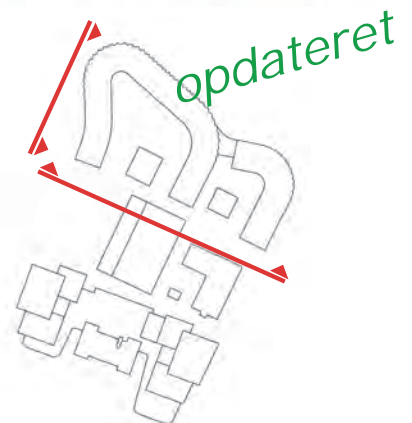




Illustration af anvendelser i stueetagen i boligbebyggelsen mod nord.

Øvrige anvendelser i boligbebyggelsen

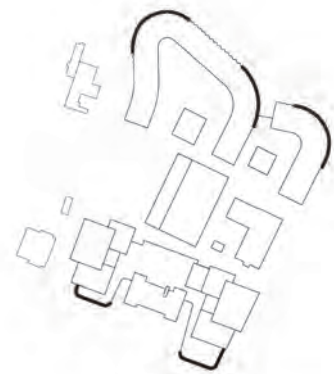
Boligbebyggelserne skal bidrage til bylivet i lokalplanområdet, og derfor stiller lokalplanen krav til, at der på udvalgte steder i bebyggelsens stueplan skal placeres blandede byfunktioner, såsom butikker, caféer, restauranter, fitness, fællesområder til studier i form af læsesal, foredragssaal, reception og lounge.

Desuden etableres fællesaktiviteter og/eller mindre erhvervsvirksomheder, herunder innovative erhverv, som inviterer til fællesskaber for området, og som er med til at integrere områdets borgere og brugere – både internt og med den omkringliggende by. I alt etableres ca. 1.000 m² bebyggelse til disse formål.

Facader

For at følge det særlige karaktertræk langs Åboulevard med 'af-fasede', buede facader er dette princip indarbejdet i den del af boligbebyggelsen, som ligger langs vejen. Boligbebyggelsen fremstår i en organisk arkitektur, som gengiver de karakteristiske, afrundede eller 'afskårne' hjørner langs vejens øvrige bebyggelse. For at sikre et samlet arkitektonisk udtryk videreføres princippet også til de af bebyggelsens hjørner, som grænser op til henholdsvis Bülowsvej og Den Grønne Sti.

Facaden mod Åboulevard udføres som en let konstruktion og beklædes med glaseret keramisk tegl samt elokseret (indfarvet) aluminium. Facadebeklædningen bearbejdes med dybde og relief. De gennemgående horisontale gesimsbånd definerer etageadskillelserne og de lodrette ribber skaber variation. Alle boliger som har facade mod Åboulevard etableres med en karnap, som øger lysindtag og rumlighed i boligerne. Facadebeklædningen på karnapperne ornamenteres yderligere med en perforering, der sikrer mulighed for ikke-støjforurennet ventilation til bo-



Buede facader mod lokalplanens omgivelser.



Vinklet facade langs Åboulevard.



Gavlfacade mod parken.



Facade mod det fælles gårdrum.

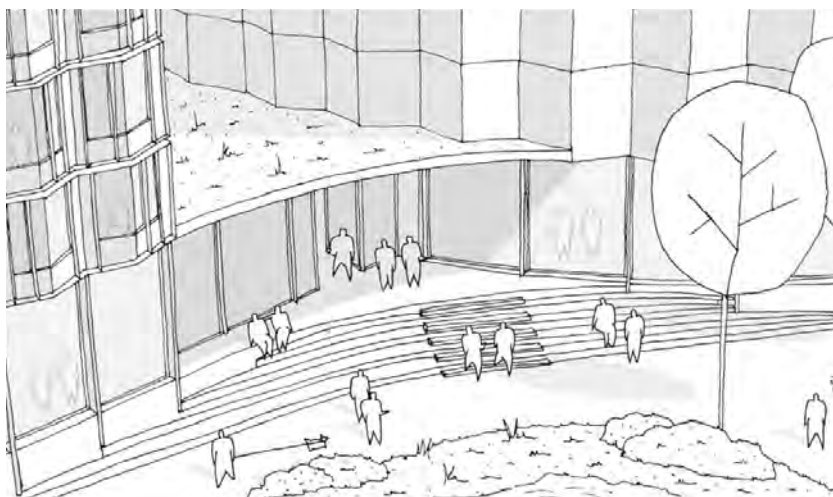


Facade på fritstående punkthus mod parken.

ligerne. Basen og trappen der leder op til hovedindgangen udføres i tegl. Vinklingen/karnapperne på facaden udjævnes gradvist på facaderne langs Den Grønne Sti og Bulowsvej og der kan introduceres mindre træ-elementer på disse facader.

Gårdfacaden og 'gavl-facaderne' mod det nordlige stræde er primært beklædt med træ og der indarbejdes franske altaner og almindelige altaner. Den fritstående bygning mod parken og affaldsbygningen udføres primært i tegl.

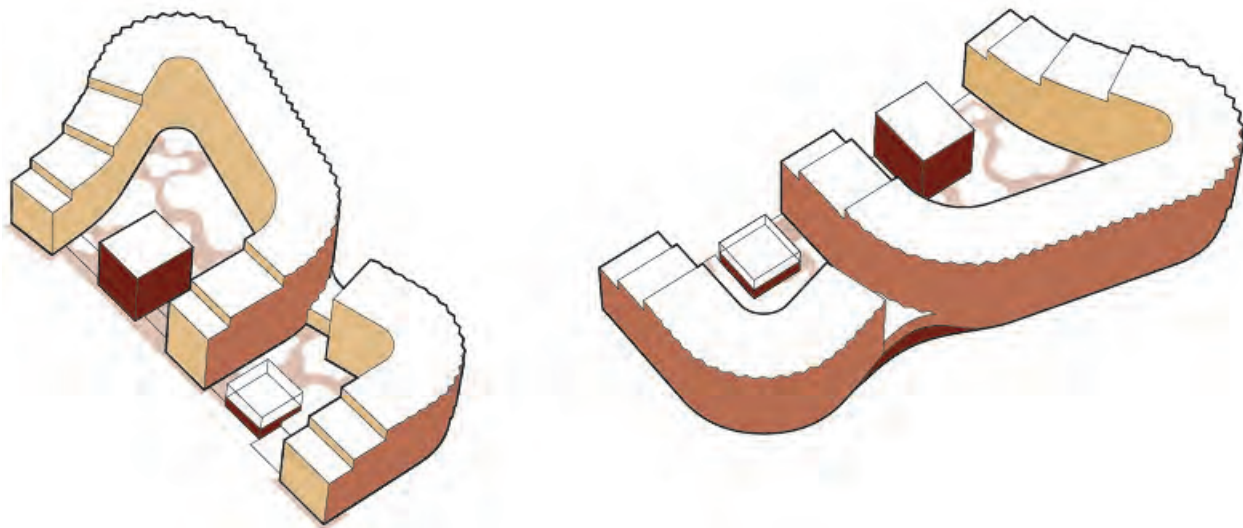
Der skabes sammenhæng i byggeriet på tværs af facaderne ved at de forskellige materialer holder sig inden for de samme varme farvetoner. Bygningernes farver og materialitet skal passe naturligt ind i Frederiksbergs byningsmasse, som i høj grad består af varme jordtoner. De gennemgående horisontale gesimsbånd og aluminiums-brystninger går igen i hele bebyggelsen, og dimensionering af de forskellige facadeelementer afstemmes, så huset har en rytme og proportionering, der gentages rundt på de forskellige facader. Stuetagen fremstår generelt åben med glas, og apteres forskellige steder med espalier og begrønning.



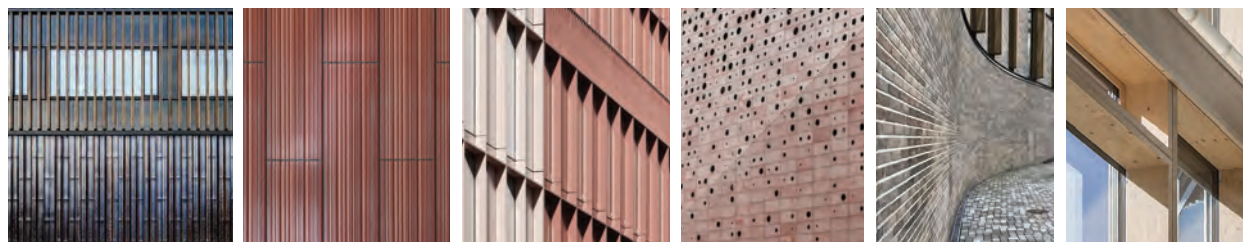
Indgangsparti ved mellembygning i boligbebyggelsen ved Åboulevard.

Facadematerialer UMEUS og NOLI

- KERAMISK TEGL / METAL + ALU-VINDUER + TRÆDØRE I STUEN
- TRÆLAMELLER / METAL + ALUVINDUER + TRÆDØRE I STUEN
- TEGL FACADE / METAL + ALUVINDUER + TRÆDØRE I STUEN
- TEGLBELÆGNING



DEN YDRE FACADE



Keramisk glaseret tegl

Keramisk glaseret/riflet tegl

Sværd i ekstruderet Alu

Aluplade med prægning

Tegbase

Trærammer indvendig

FACADE MOD GÅRD OG STRÆDER



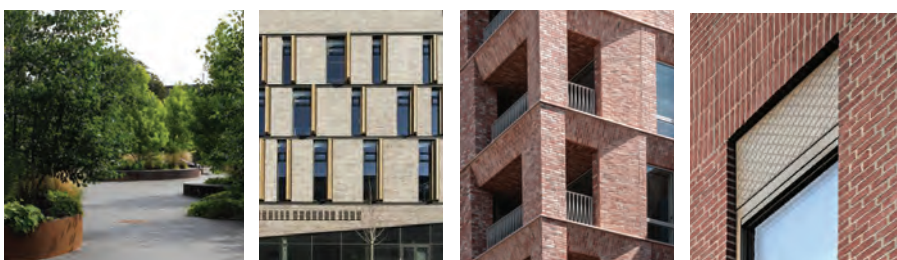
Træfacader

Trælammeller

Altaner med spinkle balustre

Trælammeller og Alu sværd

BELÆGNING I GÅRD OG PUNKTHUSE FACADER



Teglklinker

Alu u-profil og tegl

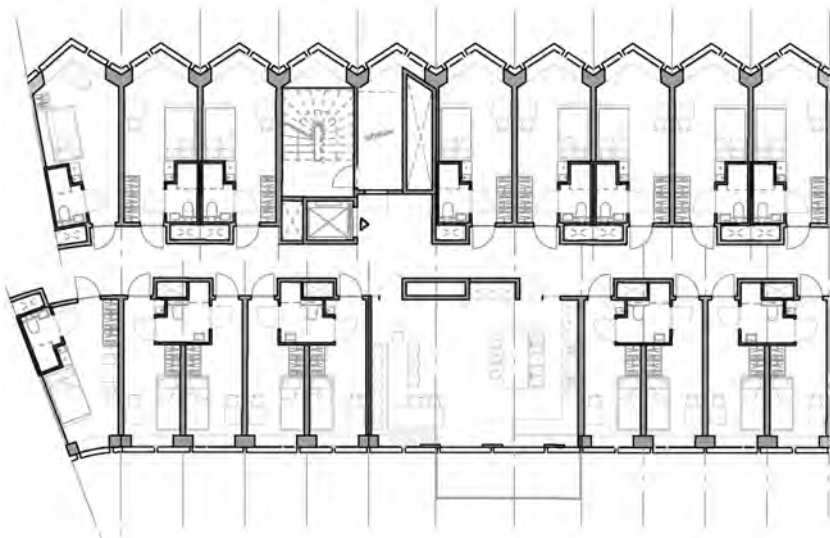
Rødlig tegl

Aluplade med prægning ved brystning

Indretning af boliger

Fælles for alle boligerne er, at de skal indrettes med god rumhøjde, store vinduespartier med en indbygget sidde niche og med integreret fast møblering, så boligerne opnår en høj funktionel kvalitet.

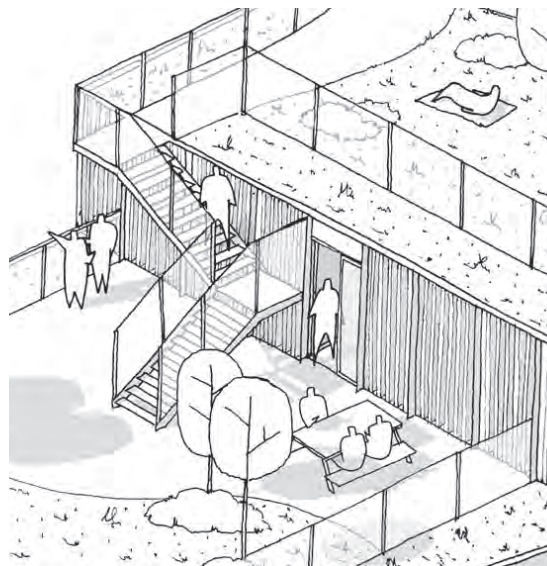
Hvor der er ensidigt belyste boliger mod Åboulevard, skal disse optimeres i forhold til dagslys. Det sker ved at vinkle facaderne, så vinduer orienteres mod nordøst og nordvest med kig ned af Åboulevard. Samtidig suppleres værelserne med nærtliggende fælles opholdsrum mod syd.



Ensidige boliger - detailtegning af boliggruppe i kollegiebebyggelse.

Afskærmning

Afskærmning af tekniske anlæg, støjskærme og værn ved opholdsarealer skal fremstå sammenhængende og med samme udtryk tilbageværet fra facaden mod Åboulevard i en semi-transparent struktur. Værnet tilpasses facaderytmen og facade-farven.



Afskærmning af opholdsarealer på tage og tekniske anlæg på boligbebyggelse.



Visualisering af bebyggelsen set langs Åboulevard i vestlig retning.



FAMILIEBOLIGER

Den eksisterende bygning på Bülowsvej 27 er delvist udpeget som bevaringsværdig, og denne del skal derfor bevares. Ligeledes forudsættes den eksisterende tilbygning bevaret. Alternativt må denne del af bygningen erstattes med nybyggeri med samme placering og i tilsvarende omfang, som den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen har et samlet areal på i alt ca. 1.975 m².

Bebyggelsen indrettes til ca. 16 gennemlyste familieboliger. Bebyggelsen skal renoveres med respekt for dens historie og nuværende arkitektoniske udtryk. Der må tilføjes enkelte ovenlysvinduer, kviste og altaner på facaden mod vest. Der er i lokalplanens bestemmelser fastsat, hvilke ændringer, der må foretages. Se desuden bilag 9, hvor de eksisterende og nye facader er vist.

Tilbygningen til den bevaringsværdige bygning må ligeledes ændres med flytning af enkelte vinduer, tilføjelse af kviste og en ny indgangsdør. På facaden mod syd må der tilføjes altaner. Ved nybyggeri skal den nye bebyggelse udføres i arkitektur tilpasset den bevaringsværdige bygning.

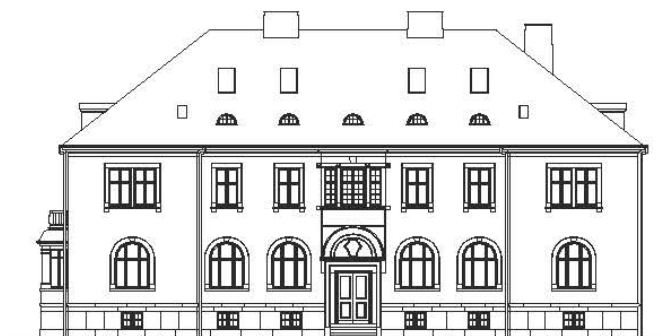
Bygningens forplads mod Bülowsvej skal opgraderes til et grønt byrum, som skal indpasses i områdets grønne campuskant samt et forhøjeareal ind mod boligerne. Derudover skal der anlægges en grøn baghave i form af en privat have til brug for ejendommens beboere. Til håndtering af affald etableres et affaldsskur, som indpasses i baghaven.



Bebyggelsens placering.



Østfacade mod Bülowsvej - før.



Østfacade mod Bülowsvej - efter.

IDRÆTSHAL

Maksimalt bygeomfang og bygningshøjde

Lokalplanen muliggør, at der må opføres i alt 3.100 m² bebyggelse til idrætshal.

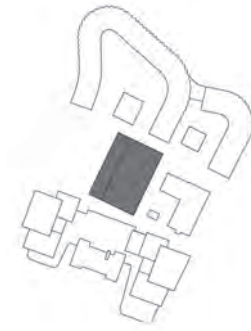
Vandrette tage med forskellige højder er et gennemgående motiv for hele Rolighedsvej Bycampus, og idrætshallen skal derfor fremstå som et rektangulært volumen med en lav og en høj del. Den lave del, som vender ud mod det grønne område, må gives en bygningshøjde på ca. 11 m, og den høje del, som vender mod familieboligerne mod øst, må gives en højde på ca. 16 m.

Overordnet disponering

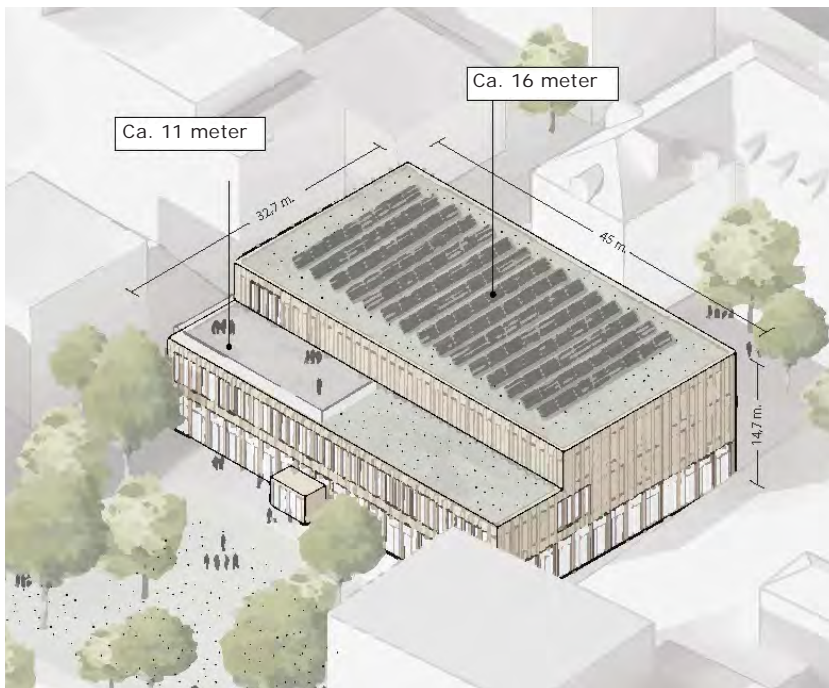
Den nye idrætshal skal danne ramme om et inspirerende samlingssted for borgere og besøgende i kvarteret. Et sted, hvor kulturarrangementer og idræt supplerer hinanden, så der opstår synergi mellem de forskellige aktiviteter.

Idrætshallen skal indrettes som et fleksibelt anlæg, som understøtter bevægelse, leg og samspil mellem ude og inde, og hallen skal derfor integreres med det grønne område.

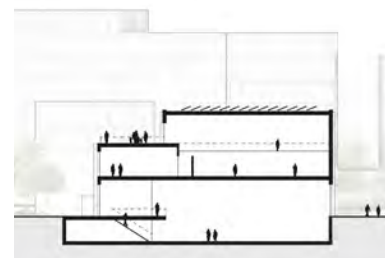
Hovedindgangen til idrætshallen skal placeret mod vest med front mod det grønne område. Her skal etableres en ankomstplads med opholdsmulighed langs facaden, som vil sikre en åben og inviterende ankomst til hallen og i samspil med det grønne område.



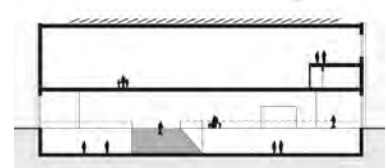
Bebyggelsens placering.



Overordnet disponering af bebyggelsen samt angivelse af de maksimale etageantal og ca. bygningshøjder.



Tværsnit.



Længdesnit.



Visualisering af idrætshallen set fra det grønne område.



Indretning og arkitektur

Hallen skal i stueetagen fremstå med et transparent, arkitektonisk udtryk, og skal, med sin transparens og forskellige aktivitetstilbud, være med til at invitere borgere og forbigående indenfor og bidrage til livet i området.

Bebyggelsen skal fremstå med et skarpt skåret, minimalistisk design og en træbeklædt facade med markante lodrette trælameller. Træfacaderne kommer til at spille sammen med trægavlne i kollegieboligbyggeriet nord for det grønne område og træpartierne i Københavns Universitets bygning vest for det grønne område (uden for lokalplanområdet). I stueetagen skal bygningen have en gennemgående glasfacade med henholdsvis klart og matteret glas. Anvendelsen af klart og matteret glas skaber nuancer og spil i facadeudtrykket, og skal anvendes i udvalgte glasparter på de øvrige etager i hallen.

Der skal indrettes et opholdsareal på en del af tagfladen mod parken. De øvrige tagflader skal anlægges som grønne tage med sedum og/eller med solceller, som bidrager positivt til klimaet og forsinkelse af regnvand ved kraftige regnskyl.

Hallen bliver konstrueret over et modul på 7,2 m og består af 6 moduler. Hallen kan opdeles i to eller tre sektioner - alt efter behov.



Facade - nord.



Facade - syd.



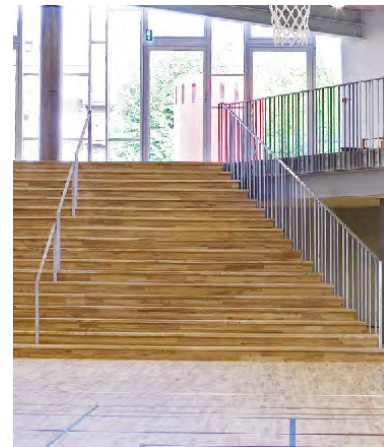
Facade - vest.



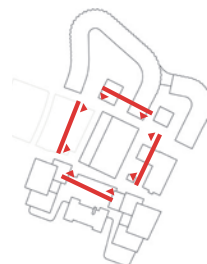
Facade - øst.



Referencefoto af lodrette ribber.

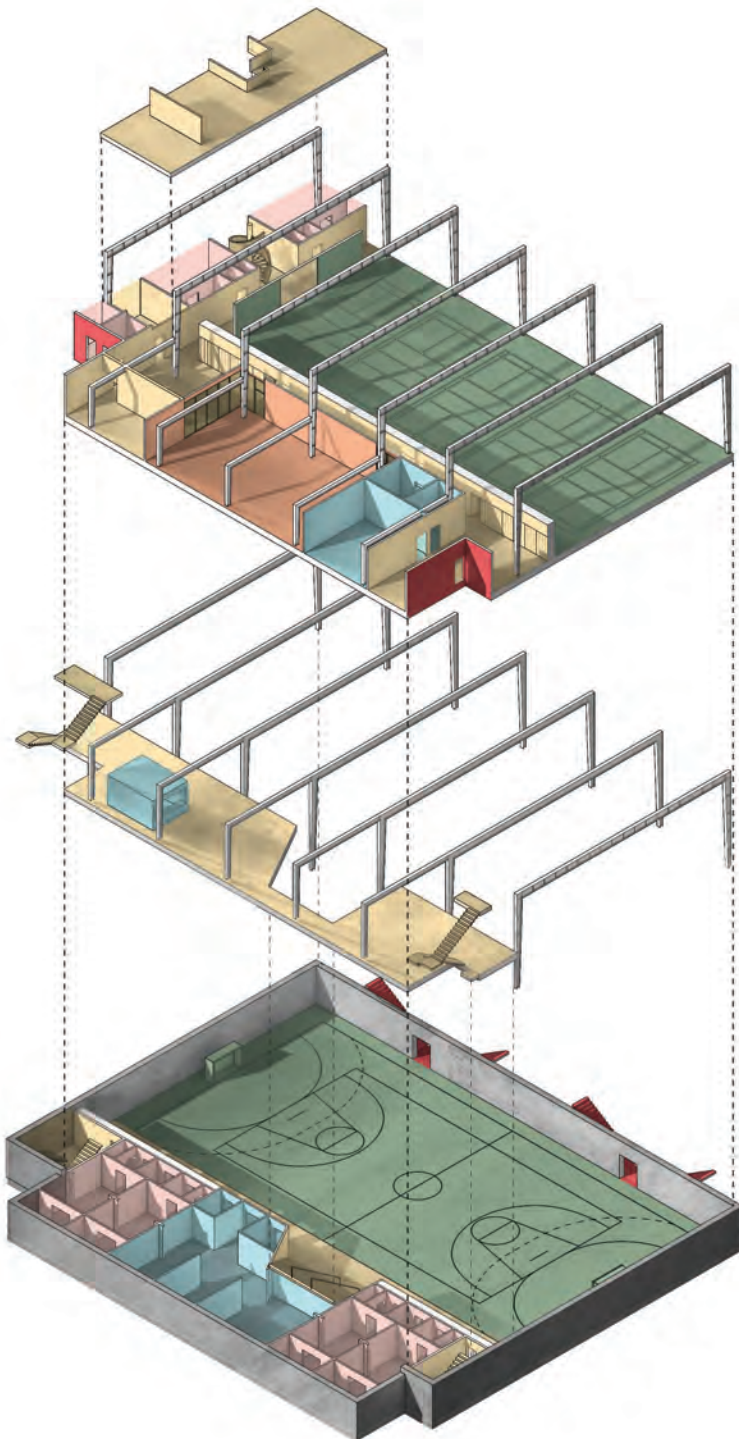


Referencefotos af indblik til idrætshal og indendørs trappe i idrætshal med visuel forbindelse til omgivelserne udenfor.

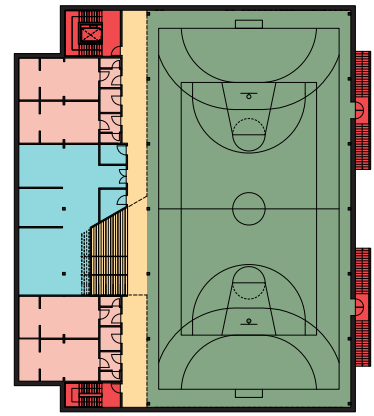


Indendørs er hallen disponeret med indgangsniveau på balkon, hvor der er kig til parken udenfor og en forsænket boldbane. En bred trappe fører til baneniveau, med omklædningsrum og depot under balkonen.

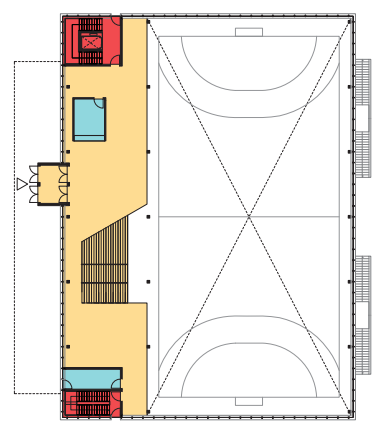
På 1. sal etableres en badmintonhal med fem baner samt en multisal med spejlvæg til holdtræning, dans, yoga m.v. På denne etage ligger der ligeledes omklædningsrum og et foyerareal til ophold, møderum, tekøkken, depot/teknik m.v. En spindeltrappe fører til en balkon på 2. sal, hvorfra man kan se til badmintonbanerne. Fra balkonen bliver der adgang til tagterrassen.



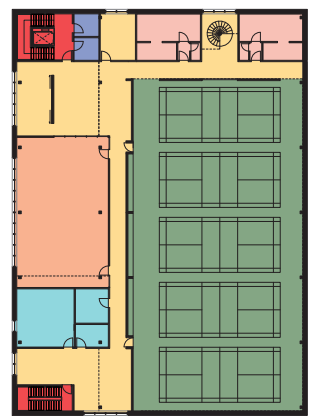
Hovedgreb.



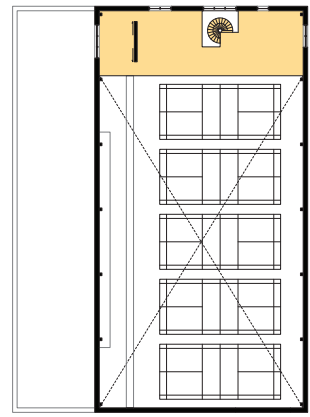
Kælderplan.



Stueplan.



1. sal.



2. sal.

SKOLE

Overordnet disponering, maksimalt bygeomfang og etageantal

I lokalplanområdet sydlig del mod Rolighedsvej skal der opføres en ny skole. Skolen skal indrettes til børnehave, grundskole og gymnasium. Lokalplanen muliggør, at der må opføres i alt 11.200 m² bebyggelse til offentlige formål, i form af daginstitution og skole. Bebyggelsen er tiltænkt en ny placering for Prins Henriks Skole, som ved lokalplanens udarbejdelse er placeret ved Værnedamsvej og H. C. Ørstedsvej.

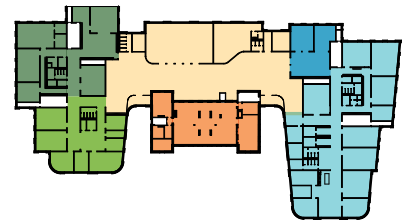
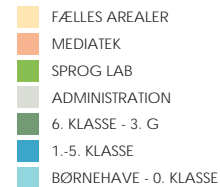
Disponeringen af skolen tager afsæt i campusplanens åbne struktur, hvor solitære bygningsvolumener omkranses af grønne friarealer.

En eksisterende bygning mod Rolighedsvej, Rolighedsvej 39, skal bevares. Bygningen skal indrettes til skoleformål, hvor den vil blive en central del af skolens fællesfaciliteter.

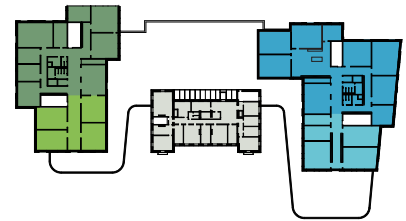
Omkring den bevaringsværdige bygning skal der etableres nye, forskudte bygningsvolumener, der skal variere i både størrelse, placering, omfang og etageantal. Etageantallet vil variere fra 1-4 etager, svarende til maksimale bygningshøjder på ca. 8 til 20 m.



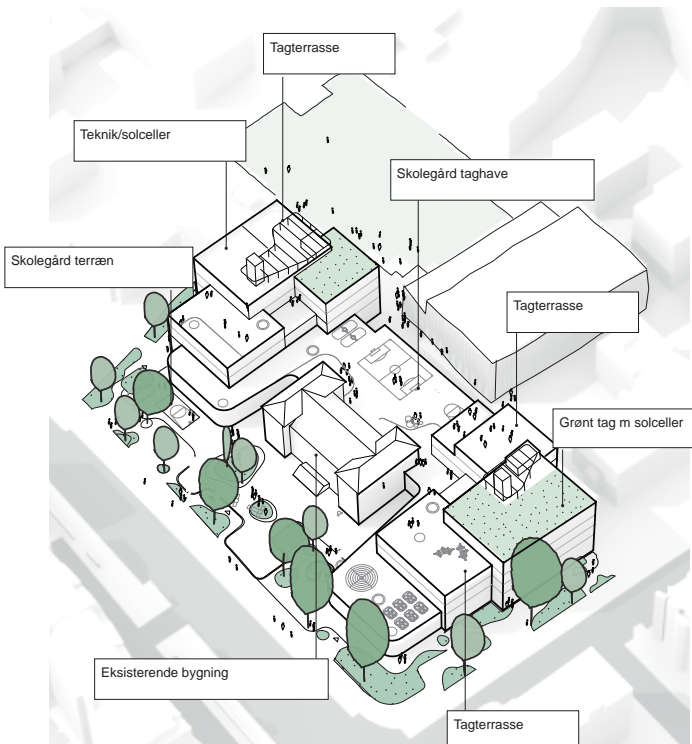
Bebyggelsens placering.



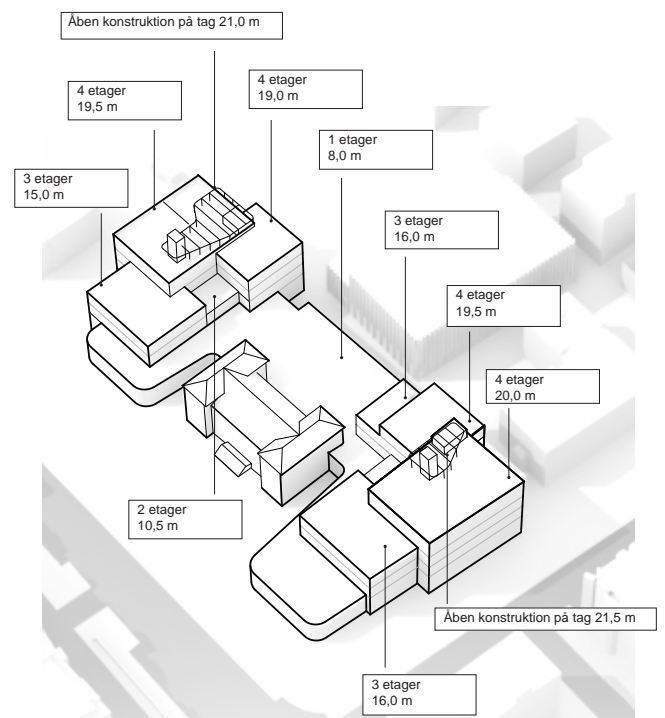
Plandiagram - stueetage.



Plandiagram - 1. sal.



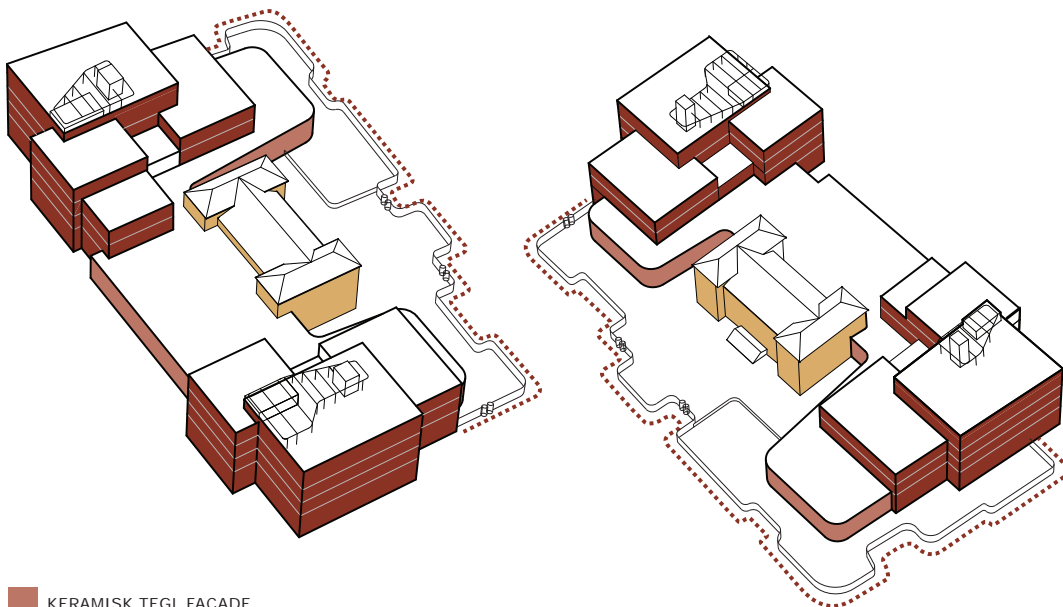
Overordnet disponering af bebyggelsen.



Bebyggelsens maksimale etageantal og ca. bygningshøjder.

Facadematerialer Skolen

- KERAMISK TEGL + ALU-VINDUER MED TRÆDØRE
- EKSISTERENDE TEGL FACADE , LYS GUL TEGL
- NY TEGL FACADE , RØD/BRUN TEGL + ALU-VINDUER MED GÅENDE TRÆRAMMER + KERAMISK TEGL



KERAMISK TEGL FACADE



Nuancespil i overflade

Buede hjørner med lameller

Rillet struktur

Kombination med metal

Rillet struktur

EKSISTERENDE TEGL FACADE



View fra Rolighedsvej

Enkel modulering

Gul tegl

Gavlvindue

Tagfod

NY TEGLFACADE



Rødbrune tegl

Nuancespil

Gående rammer i træ

Lameller

Referencefotos af materialer og farver.

Skolens hovedindgang vil orientere sig mod Rolighedsvej og for at sikre, at der skabes plads til et forareal imellem skole og Rolighedsvej skal skolens bebyggelser placeres i en vis afstand til vejen. Forarealet skal indrettes som et urbant og grønt areal, som vil medvirke til at give skolen en åben og udadvendt karakter. Forarealet vil spille sammen med den samlede grønne campuskant, som omkranser lokalplanområdet mod vejene.



Visualisering af skolen set fra Rolighedsvej.

Forarealet skal indrettes med en balance mellem sikkerhed, som er et nødvendigt krav for skolen, og åbenhed, og det reguleres med opsætning af hegn på forpladsen, som skal integreres i landskabet. Hegnet består af en kombination af transparente og lukkede dele.



Indretning og arkitektur

I stueetagen skal der indrettes en gennemgående base i form af en bygning i én etage, som forbinder alle bygningskroppene og som sikrer let passage mellem skolens forskellige afdelinger. Samtidig skabes sikrede og forbundne uderum i 1. sals højde på basens tag.

På nordsiden af bebyggelsen etableres udgang til det sydlige stræde, parken og idrætshallen samt serviceadgangen. Skolens stueetage skal, ligesom den øvrige nye bebyggelse inden for lokalplanområdet, indeholde åbne funktioner, såsom kantine, auditorium, køkken og mediatek samt børnehave med direkte adgang til legearealer på terræn.

Skolens arkitektoniske udtryk skal indskrives i en klassisk byggestil, som er kendetegnende for bydelen - med facader i varme rødbrune tegl som omkringliggende bygninger på modsatte side af Rolighedsvej, i krydset med Bulowsvej samt den bevarede bygning ved det sydlige stræde.

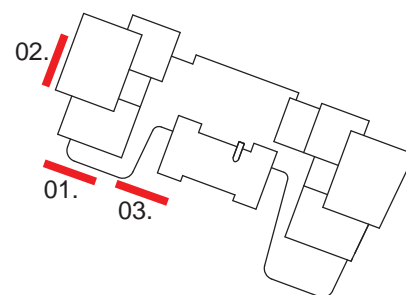
1.



2.



3.



Facadeprincipper for henholdsvis 1. keramisk beklædt facade, 2. muret facade og 3. sammenbygning mellem ny og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.



Visualisering af skolen set fra Rolighedsvejs krydsning med Den Grønne Sti.

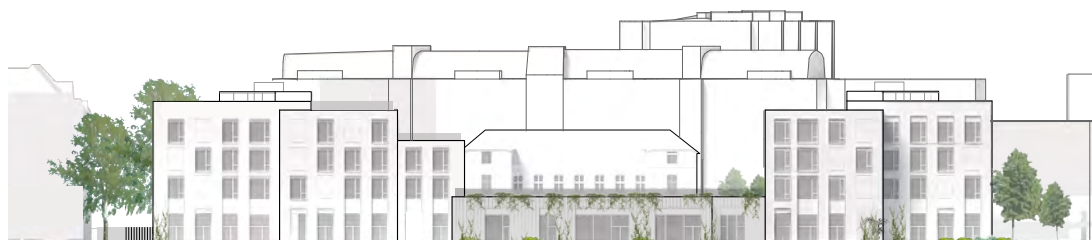
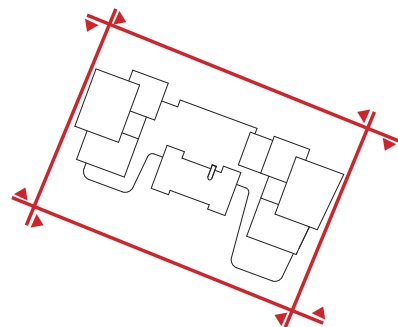
Bygningerne har store glaspartier med dør- og vinduesåbninger og fremtrædende lysningsrammer.

Basen skal adskille sig med sit organisk buede formsprog og via materialeskift til rødbrune keramiske facader med en højere grad af åbenhed og vertikalt opdelt vinduespartier.

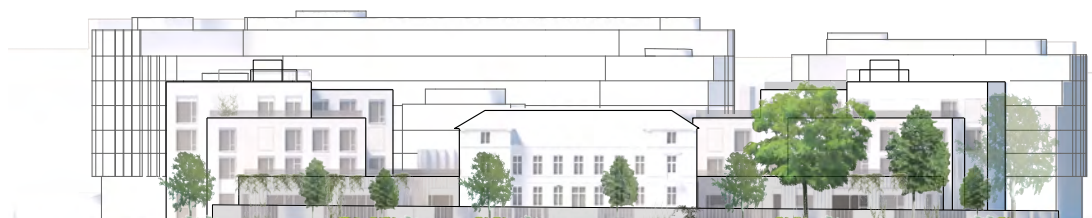
Afskærmning

Skolegården skal indhegnes med henblik på at skabe sikkerhed og reducere støjgener fra trafikken i skolegården. Hegnet skal udføres som en bølgende indhegning, der danner lommer til ophold og cykelparkering og skal fremstå i en kombination af transparente og lukkede flader og dele af hegnet skal begrønnes.

Hegn skal udføres som kombination af transparent glas og keramisk tegl/alu i farver som på facader. Hegnet skal fremstå som en 'ribbet struktur', der har samme rytmiske opdeling som lamellerne på basen/stueetagens facade.



Facade mod det sydlige stræde - nord.



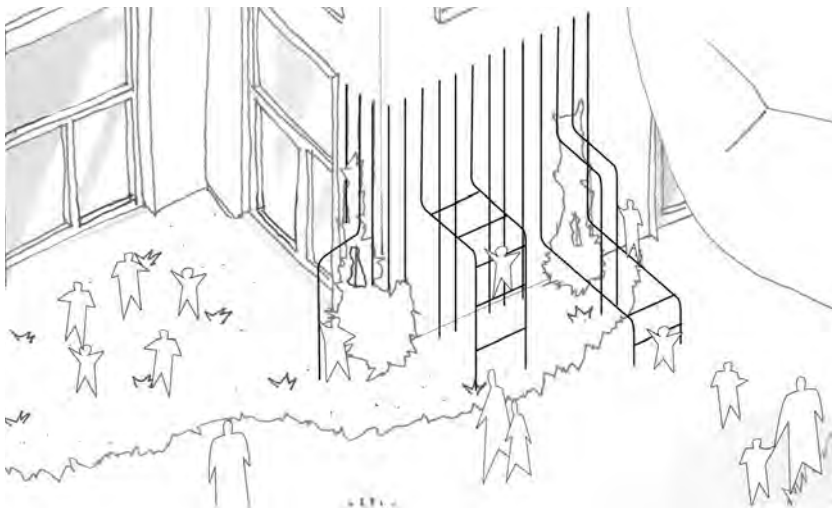
Facade mod Rolighedsvej - syd.



Facade mod Den Grønne Sti - vest.



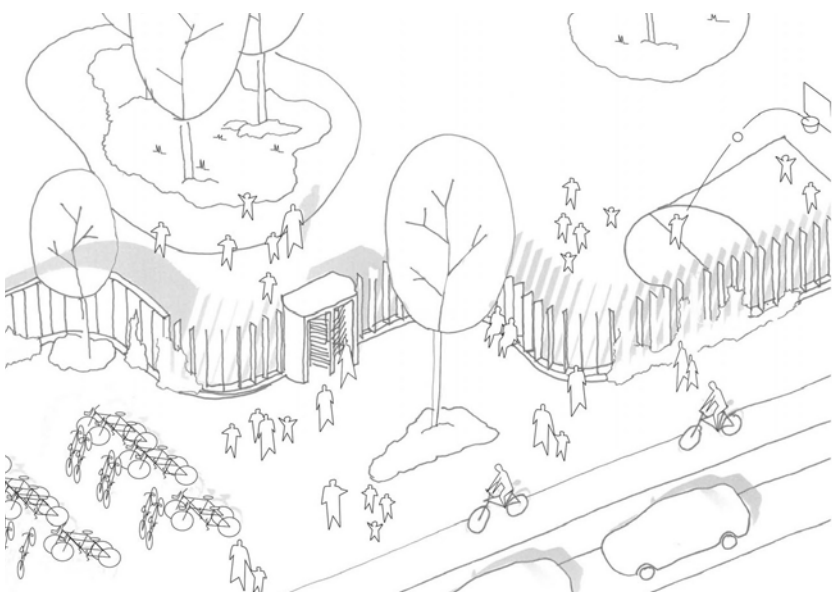
Facade mod Bülowvej - øst.



Eksempler på udformning af espalier / legeelementer.



Der dannes 'lommer' til ophold på begge sider af hegnet.



Foreal foran Rolighedsvej med indgang til skolen, cykelparkering og opholds- og transitarealer.

SKYGGEDIAGRAMMER

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret.

Den høje del af den nye bebyggelse placeres længst mod nord og umiddelbart op ad Åboulevard. Denne placering i forhold til naboejendommene betyder, at der kun i mindre grad opstår skyggegener. Boligbebyggelsen på Nørrebro - på den anden side af Åboulevard - vil i meget begrænset omfang pga. vejens bredde blive berørt om eftermiddagen i marts (jævndøgn).

Boligbebyggelserne på østsiden af Bulowsvej vil ligeledes i begrænset omfang blive berørt af skygge i aftentimerne i juni.

Da det grønne område er omgivet af bebyggelse vil forskellige områder være i skygge på bestemte tider, men der vil altid året rundt være forskellige større, solfyldte områder til ophold.

Daginstitutionerne vest for området vil i nogen grad blive ramt af skygge om formiddagen undtaget i højsommeren. Skyggepåvirkningen vil ved jævndøgn være væk mellem kl. 10 og 11 ved den nordlige daginstitution og mellem kl. 11 og 12 ved den sydlige daginstitution.

Gårdrummene ved boligbebyggelsen vil have solfyldte områder indtil aften, hvor tagterrasserne og en del af altanerne derimod vil være solfyldte. Gårdrum, altaner og tagterrasser supplerer dermed hinanden i forhold til gode solfyldte opholdsarealer året rundt og dagen lang.

Familieboligernes baghave vil i mindre grad blive påvirket af skygger fra skolebebyggelsen om formiddagen og idrætshallen om aftenen. Om eftermiddagen vil der være relativt gode solforhold, da skyggen falder fra basen på skolebebyggelsen, som kun er én etage. De syd- og vestvendte altaner supplerer gårdrummet.

D. 21. marts (formiddag) - eksisterende og fremtidige forhold



21. marts kl. 9.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 9.00 - fremtidige forhold

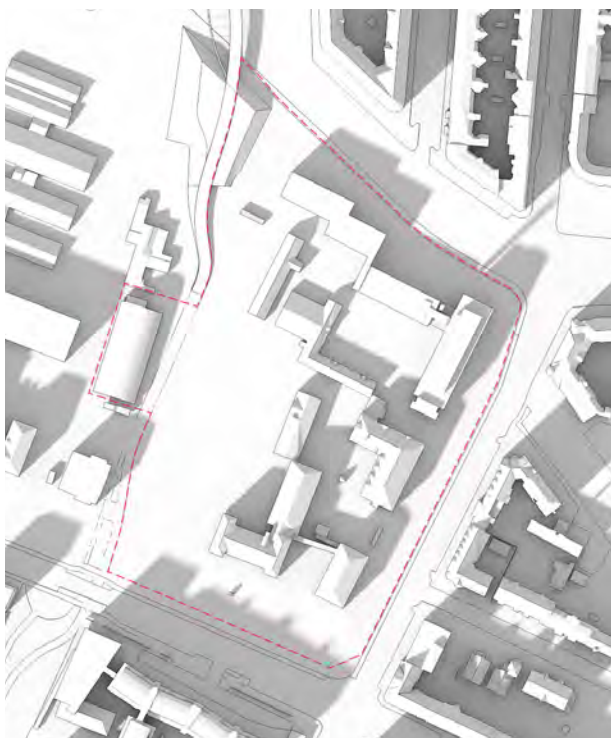


21. marts kl. 12.00 - eksisterende forhold

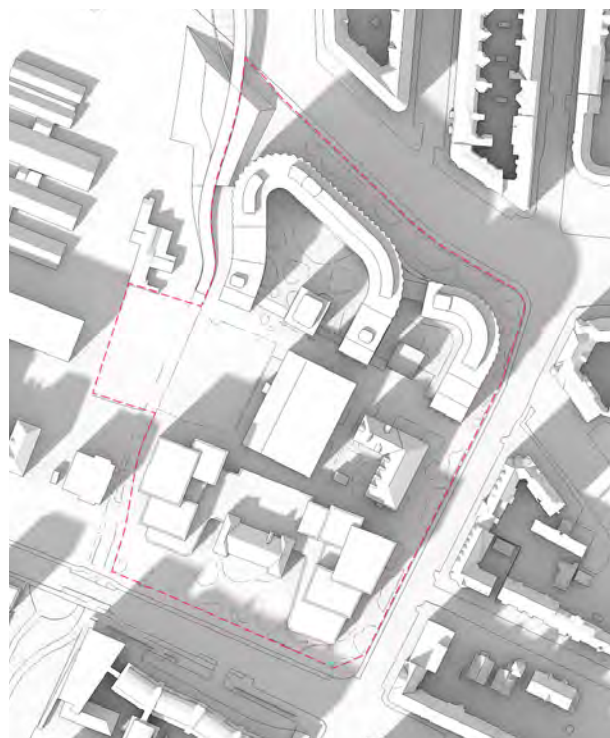


21. marts kl. 12.00 - fremtidige forhold

D. 21. marts (eftermiddag/aften) - eksisterende og fremtidige forhold



21. marts kl. 15.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 15.00 - fremtidige forhold



21. marts kl. 18.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 18.00 - fremtidige forhold

D. 21. juni (formiddag) - eksisterende og fremtidige forhold



21. juni kl. 9.00 - eksisterende forhold



21. juni kl. 9.00 - fremtidige forhold



21. juni kl. 12.00 - eksisterende forhold



21. juni kl. 12.00 - fremtidige forhold

D. 21. juni (eftermiddag/aften) - eksisterende og fremtidige forhold



21. juni kl. 15.00 - eksisterende forhold



21. juni kl. 15.00 - fremtidige forhold



21. juni kl. 18.00 - eksisterende forhold



21. juni kl. 18.00 - fremtidige forhold

D. 21. december (formiddag) - eksisterende og fremtidige forhold



21. december kl. 9.00 - eksisterende forhold



21. december kl. 9.00 - fremtidige forhold



21. december kl. 12.00 - eksisterende forhold



21. december kl. 12.00 - fremtidige forhold

D. 21. december (eftermiddag/aften) - eksisterende og fremtidige forhold



21. december kl. 15.00 - eksisterende forhold



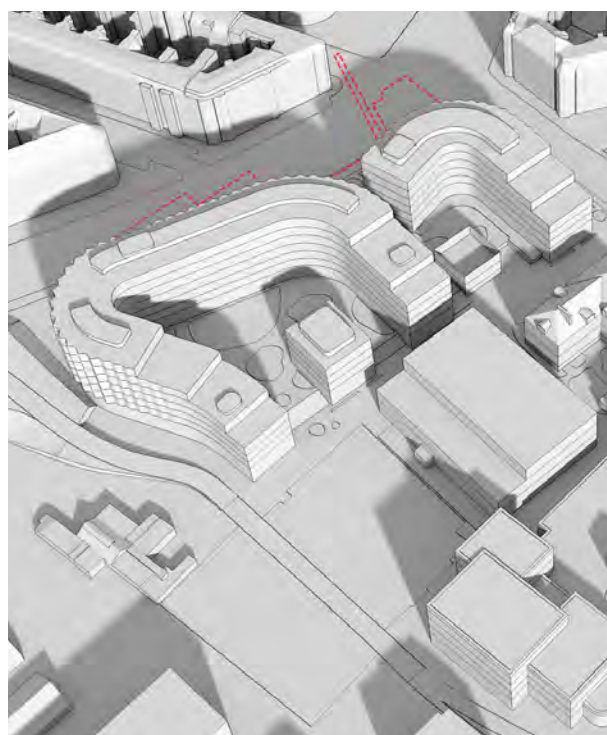
21. december kl. 15.00 - fremtidige forhold

Udvalgte skyggediagrammer (marts/juni) - eksisterende og fremtidige forhold

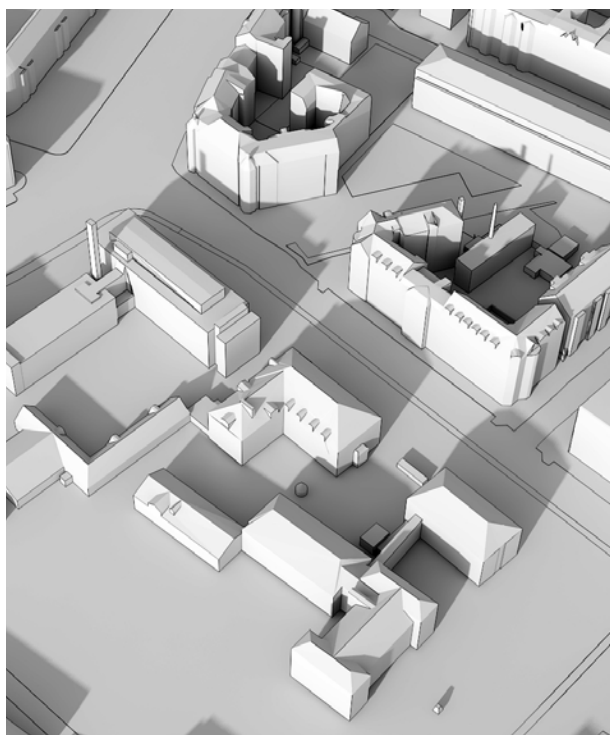
På illustrationerne i venstre side er vist de eksisterende skyggeforhold og til højre er skygger vist i forhold til ny bebyggelse. Med rød stiplede linje er skygger vist i forhold til eksisterende bebyggelse.



21. marts kl. 15.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 15.00 - fremtidige forhold



21. juni kl. 18.00 - eksisterende forhold



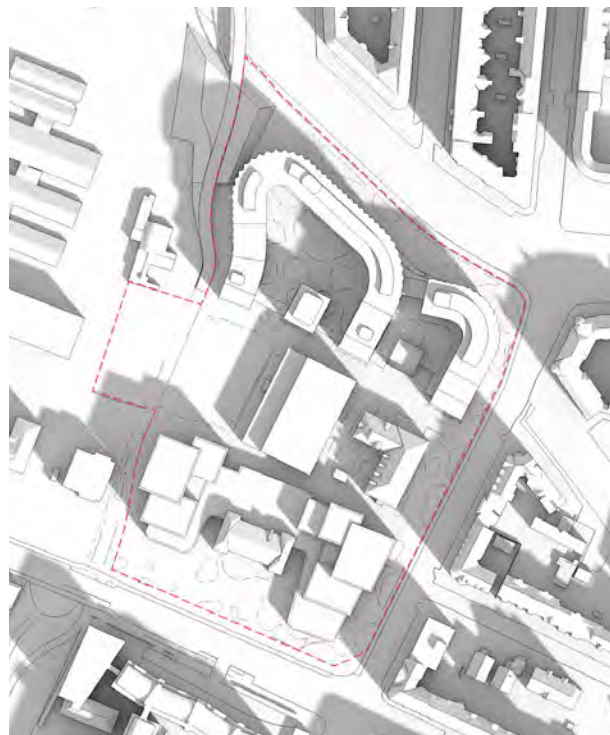
21. juni kl. 18.00 - fremtidige forhold

Udvalgte skyggediagrammer (marts) - eksisterende og fremtidige forhold

På illustrationerne i venstre side er vist de eksisterende skyggeforhold og til højre er skygger vist i forhold til ny bebyggelse, for jævndøgn (21. marts) kl. 10:00 og kl. 11:00.



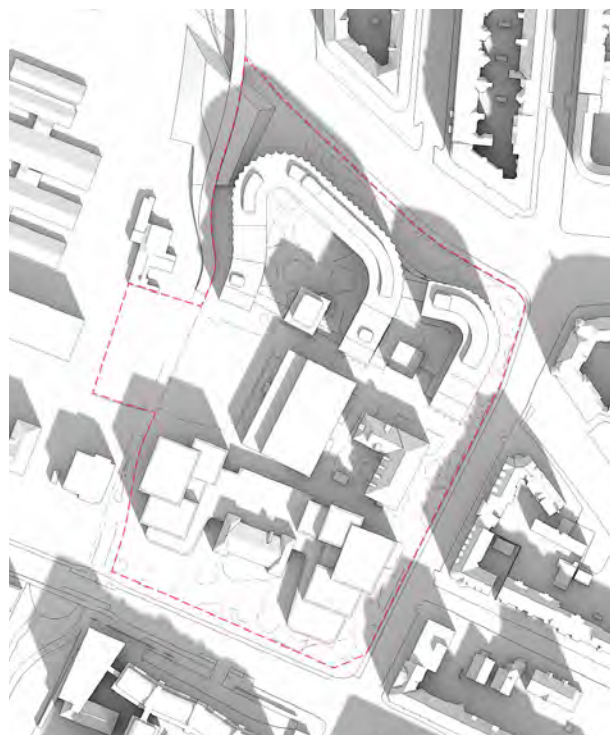
21. marts kl. 10.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 10.00 - fremtidige forhold



21. marts kl. 11.00 - eksisterende forhold



21. marts kl. 11.00 - fremtidige forhold

OPHOLDSAREALER

Boligerne mod nord vil få fælles semiprivate opholdsarealer i de hævede gårdrum, hvorfra der etableres gode og åbne fysiske og visuelle forbindelser til stræde og det grønne område. En stor del af det grønne område vil indgå og blive indrettet som en offentlig tilgængelig del af bebyggelsens opholdsarealer. Herudover etableres store fælles altaner og tagterrasser til beboerne.

Opholdsarealer til familieboligerne etableres primært i baghave og på altaner ligesom en del af parken indgår i boligernes opholdsareal.

Skolens opholdsarealer vil primært ligge på taget af den fælles stueetage og på tagterrasser. Herudover vil den del af forarealet mod Rolighedsvej, der er skærmet mod støj, indgå som opholdsareal til skolen. Af sikkerhedsmæssige årsager vil skolens opholdsarealer i skolegård og på tagfladerne ikke blive offentligt tilgængelige.

Opholdsarealer til hallen knyttes tæt til hallens facader samt på en del af tagfladen. Hallen kommer til at ligge i tæt tilknytning til det grønne område og Den Grønne Sti, så der bliver god adgang til disse rekreative arealer.

Der skal, jf. kommuneplanens opholdsnormer i forhold til bruttoetagemeter, anlægges minimum 30 % opholdsarealer ved de små boliger mod nord (kollegieboliger), 50 % ved familieboliger og 10 % ved idrætshal og erhverv. De særlige boformer betragtes ligeledes som små boliger, hvorfor der skal anlægges minimum 30 % opholdsarealer til disse.

Institutioner til børn og unge skal jf. opholdsnormen have 50 % opholdsarealer i forhold til bruttoetagemeter, men krav til opholdsarealer ved en række funktioner, herunder skoler, kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering. Det er efter konkret vurdering fastsat at skolens opholdsarealer skal udgøre mindst 30 %, blandt andet fordi de suppleres af udearealer, der ikke er støjdæmpet og på grund af de gode sammenhængende opholdsarealer i skolegård og på tagflader, samt nærheden til lokalplanområdets grønne område.

Ved den forventede fordeling af anvendelser i forhold til lokalplanens byggerummelighed vil det svare til samlet 11.390 m² opholdsareal.

I fald den eksisterende badmintonhal ikke, som forudsat, nedrives kan det tillades at det grønne område etableres på det udlagte areal øst for Den Grønne Sti samt på areal udlagt til ny idrætshal.

TRAFIK

Biltrafik og bilparkering

Med én samlet parkeringsløsning i en halvt nedgravet kælder med adgangsrampe tæt på Bülowsvej sikres, at størstedelen af lokalplanområdet friholdes for biler.

Udenfor lokalplanområdet

Udenfor lokalplanområdet, langs Rolighedsvej, ombygges 4 kantstensparkeringspladser til korttidsparkeringspladser med afsætningsperron til skolen. Der etableres samtidig 4 ekstra parkeringspladser, så der vil være 8 korttidsparkeringspladser i alt. På Bülowsvej nedlægges 6 parkeringspladser i forbindelse med etablering af svingbane og ny udkørsel/overkørsel fra servicevej. Se senere afsnit om Udbygningstaler.

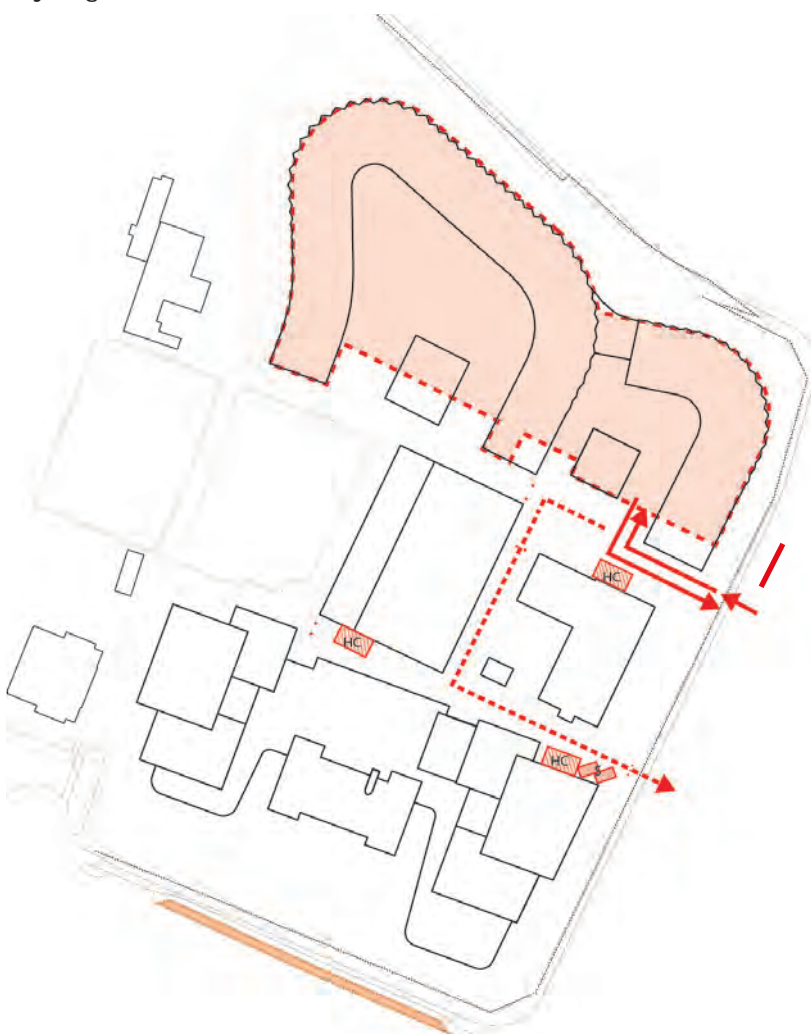
Adgangsvej for biler

Vejadgang til parkeringskældereren sker alene fra Bülowsvej via eksisterende vejadgang/overkørsel. På terræn etableres manøvreareal og 3-5 parkeringspladser til handicapbuser, servicebiler o.lign. Der etableres en servicevej, der udelukkende må benyttes til renovationskøretøjer, servicevogne o.lign.

Vej, servicevej og stræder forventes at få status som offentlige veje og stier.

Korttidsparkering

Korttidsparkering bliver etableret langs langs Rolighedsvej i morgentimerne til af- og påsætning til skolen. Uden for dette tidsrum vil bilparkeringspladserne fungere som øvrige offentlige bilparkeringspladser på Frederiksberg.



-  Svingbane
-  Vej
-  Servicevej
-  Parkering i kælder
-  Handicap-parkering
-  Serviceparkering
-  Af- og påsætning

Illustration af adgangs- og parkeringsforhold for biler.

Bilparkering i Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017's parkeringsnorm er det fastsat, at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. familiebolig, 1 pr. 200 m² kollegiebolig, 1 pr. 150 m² institutioner og undervisning og 1 pr. 50 m² andre erhvervsformål.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie-, studie- og ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål herunder dagsinstitutioner og skoler kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering (jf. stjernemarker i skemaet i marginen), som nærmere beskrevet nedenfor.

Bilparkering til boligerne

Det er fastsat at familieboligerne skal have 1 parkeringsplads pr. familiebolig.

Bilparkeringspladser til familieboliger kan fastsættes efter en konkret vurdering, hvis boligerne opføres som en særlig boform, hvor bilejerskabet forventes at være lavt.

I denne lokalplan er det fastsat at der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal for særlige boformer, idet det forventes at de unge nyuddannede forskere og iværksættere i de små boliger vil have et lavt bilejerskab.

Ud fra en konkret vurdering er det fastsat at der skal være minimum 1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal til kollegieboligerne.

Bilparkering til skolen, idrætshallen og erhverv

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

Ud fra den stationsnære placering og øvrige gode trafikale placering ved Den Grønne Sti og mange busruter er det i denne lokalplan fastsat at der skal være 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal idrætshal og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål.

Ud fra en konkret vurdering er det fastsat, at der skal etableres 26 parkeringspladser til skolen, svarende til 1 parkeringsplads pr. 500 m² i forhold til skolens antal elever og ansatte og skolens trafikale placering.

Der skal etableres yderligere 2 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet fordi der nedlægges parkeringspladser på Bülowsvej ifm. etablering af svingbane ind til ud/indkørsel og ny udkørsel til Bülowsvej, mens der dog etableres nye pladser på Rolighedsvej.

Dobbeltudnyttelse af bilparkeringspladser

Ud fra forskellige behov på forskellige tidspunkter over døgnet for lokalplanområdets forskellige funktioner, er det vurderet at

Bilparkering Kommuneplan 2017

Familieboliger	1. pr. bolig**
Kollegie-, studie-, og ungdomsboliger	1. pr. 200 m ²
Institutioner og undervisning	1 pr. 150 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m ² *

Særlige boformer

I kommuneplan 2017 er der indført en mulighed for at fastsætte bilparkeringskrav til familieboliger efter en konkret vurdering, hvis de opføres som en særlig boform, hvor bilejerskabet forventes at være lavt.

der bliver et vist sammenfald af beboere/brugere af boliger, erhverv, skole og hal, og at der ud fra et samtidighedsprincip kan der reduceres i parkeringskravet ud fra princip om dobbeltudnyttelse med en faktor på 0,80. Det forventes herudfra at det samlede antal bilparkeringspladser indenfor lokalplanområdet bliver 103 i parkeringskælder og 5 på terræn.

Parkering i parkeringskælder

Ifølge Kommuneplan 2017 skal der ved nybyggeri med en bebyggelsesprocent mellem 110 og indtil 150 etableres minimum 50% parkering under terræn og ved bebyggelsesprocent på 150 og derover skal 100% parkering placeres under terræn.

I denne lokalplan er det ud fra den fastsatte trafikale struktur bestemt at al parkering, på nær handicapparkering, servicebiler og lignende, skal placeres under terræn.

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.

Cykeltrafik og cykelparkering

Adgang for cyklister vil ske fra cykelstier ved de omkringliggende veje og fra Den Grønne Sti. Fra det nordlige stræde vil der via cykelrampe vest for ny kollegieboligbebyggelse samt ved bilernes nedkørsel blive adgang til cykelparkering i kælder.

Der vil ved Den Grønne Sti blive etableret gode tilslutnings- og krydsningsmuligheder, så der sikres god adgang til parken og den nye bebyggelse.

Mod Åboulevard og sydvest for skolen ved Rolighedsvej skal der etableres større zoner med cykelparkering på terræn. Herudover skal der etableres mindre zoner med cykelparkering som vist på illustration af adgangs- og parkeringsforhold for cykler.

En stor del af cykelparkeringen til de små boliger placeres i kælder og adgangsforhold skal gøres attraktive, så der sikres en god udnyttelse af disse pladser. Lokalplanen stiller krav til en andel cykelparkeringspladser til ladcykler og lignende.

Cykelparkering i Kommuneplan 2017

I Kommuneplan 2017's parkeringsnorm er det fastsat, at der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. familiebolig, 2 pr. kollegiebolig, 1 pr. 25 m² institutioner og undervisning og andre erhvervsformål.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie-, studie- og ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål herunder dagsinstitutioner og skoler kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

I denne lokalplan er det fastsat, at familieboligerne og kollegieboligerne og de særlige boformer med små boliger skal have 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 cykelparkeringsplads pr.

Midlertidig parkering

I fald bebyggelsen med parkeringskælderen ikke opføres som en tidlig etape kan det midlertidigt tillades, at der etableres parkering på terræn i dette område; delområde I.



Illustration af adgangs- og parkeringsforhold for cykler.

25 m² etageareal til undervisnings- og institutionsformål og erhvervsformål.

Dobbeltudnyttelse af cykelparkeringspladser

Ud fra en konkret vurdering af de forskellige behov på forskellige tidspunkter for lokalplanområdetets funktioner, kan der reduceres i cykelparkeringskravet. Det er vurderet, at der bliver et vist sammenfald af beboere/brugere af boliger, erhverv, skole og hal og at der ud fra et samtidighedsprincip kan reduceres så der samlet anlægges 80 % af de fastsatte cykelparkeringspladser. Det forventes herudfra at det samlede antal cykelparkeringspladser bliver ca. 1.630.

Trafik

Området er beliggende i stationsnært kerneområde med ca. 600 m til Forum metro-station og ca. 400 meter til Nuuks Plads metro-station.

Udbygningen af lokalplanområdet vil give anledning til en mer-trafik på ca. 1.000 ture i døgnet samlet til og fra området. En del af trafikken, ca. 380 ture i døgnet, vil generes af skolen, og en stor del af disse er kun afsætning/afhentning af skoleelever på Rolighedsvej.

På den aktuelle del af Bülowsvej er der i dag 7.624 køretøjer pr. hverdagsdøgn. Det nye bycampus vil dermed medføre en trafikstigning på ca. 7,5% på Bülowsvej. På den aktuelle del af Rolighedsvej er der i dag 12.022 køretøjer pr. hverdagsdøgn. Det nye by-campus vil dermed resultere i en trafikstigning på ca. 2% på Rolighedsvej.

Ændringen vurderes lokalt at kunne mærkes i myldretiden, men området vil stadig – efter frederiksbergske forhold, - fremstå trafikalt acceptabelt i forhold til biltrafik.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Der er udarbejdet en miljørapport, hvori nedenstående klima- og miljøforhold er nærmere beskrevet. Se afsnit herom i 'Ikke-teknisk resume', samt selve miljørapporten, se selvstændigt bilag 15.

Bæredygtigt byggeri

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

Bygherren oplyser at boligbebyggelsen til kollegieboliger og særlige boformer vil blive DGNB-certificeret.

Klima og skybrudshåndtering

Klimaby

Frederiksberg skal være en klimaby for fremtiden, hvor der arbejdes målrettet med klimatilpasning, så klimaudfordringerne bedre kan håndteres. Lokalplanområdet indgår i et skybrudsbelastet område, hvor det vil være vigtigt at tilbageholde så meget regnvand som muligt i en skybrudssituation.

Jf. Kommuneplan 2017's retningslinjekort om det overordnede skybrudssystem på Frederiksberg er Rolighedsvej udpeget som forsinkelsesvej og skybrudsvej, og ved Ågade/Åboulevard er der planlagt et fælles kommunalt skybrudsprojekt (skybrudstunnel). På en del af lokalplanområdet og på naboareal ved Københavns Universitet ved Ågade er der planlagt et område til central forsinkelse.

Ved byudvikling skal afledningen af skybrudsvand gøre mindst mulig skade på omgivelserne, og afledningsmæssigt tilpasses det etablerede skybrudssystem. Denne lokalplan optager jf. Planlovens § 15 derfor bestemmelser for at begrænse afledningen samt for at sikre bygninger og omgivelser mod skade fra oversvømmelser.

Det nedenfor beskrevne spildevands-/skybrudsanlæg optages i Frederiksberg Kommunes Spildevandsplan 2019-2031.

Skybrudsregn

De hydrauliske forudsætninger for Rolighedsvej Bycampus nødvendiggør, at skybrudsregnvand, som falder på området, skal håndteres ud fra en sammenhængende plan for hele området.

Det er vurderingen, at det samlede volumenbehov for forsinkelse af skybrudsregnvand for hele området ved en 100 års hændelse optimalt set er ca. 2.900 m³. Dette er ved lokalplanens udarbejdelse vurderet i forhold til de konkrete muligheder.

I midten af lokalplanområdet anlægges parken, så den kan forsinke skybrudsvand for den primære del af lokalplanområdet. Det er forventningen at det grønne område og de omkringliggende stræder vil kunne forsinke minimum 1.100 m³ skybrudsvand jf. principskitser vist sidst i dette afsnit.



Illustration af skybrudsregn ved en 100-årsregnhændelse.

Regnhændelser større end en 5-årsregn (hverdagsregn) og op til en 100 års hændelse skal så vidt muligt ledes til og forsinkes i skybrudsparken, og forsinkelse på vej- og strædearealer.

Der går et vandskel gennem lokalplanområdet som vist på illustrationerne på modstående side. Kortene viser hvilke områder som forventes at lede skybrudsregn til henholdsvis forsinkelsesvolumer i det grønne område og del af stræderne eller mod tilkoblingspunktet til skybrudstunnelen.

Dele af stræder og veje inden for lokalplanområdet skal etableres som forsinkelsesveje, så de kan tilbageholde regnvand inden det ledes videre til tilslutningspunktet. Afstandskrav ved nedsivningsanlæg til bl.a. bygninger med og uden kælder skal overholdes, og der skal også være plads til andre forsyningsledninger.

Det vand, som ikke kan ledes til det grønne område via gravitation (uden pumpning), ledes til tilslutningspunkt ved Åboulevard/Ågade hvor den kommende skybrudstunnel planlægges eller til andre relevante ledninger i Rolighedsvej eller Bülowsvej. Se principskitser for hverdagsregn, skybrudsregn og for overgangssituationen frem til skybrudspark og skybrudstunnel er etableret på modstående side.

Hverdagsregn

Grundejere skal forsinke hverdagsregnvand på egen ejendom i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. I gældende spildevandsplan 2011-2022 fremgår det at afløbskoefficienten (afstrømningen fra området) fastsættes ud fra de forskellige arealanvendelser. Såfremt dette ikke kan opnås med beplantning - grønne tage og grønne flader, skal der i overensstemmelse med spildevandsplanen etableres forsinkelsesbassin(er) eller lignende klima-anlæg.

Lokalplanområdet opdeles i forskellige områder til forskellige anvendelser og dertilhørende afløbskoefficienter; blandede byformål (maks. ϕ 0,75), offentlige formål (maks. ϕ 0,75), etageboligeområder (maks. ϕ 0,4) og rekreative formål (maks. ϕ 0,05).

I overensstemmelse med kommunens klima- og skybrudsplaner stiller lokalplanen krav om, at der skal tilbageholdes vand ved brug af LAR (Lokal Afledning af Regnvand), ved etablering af grønne beplantede tage/taghaver, begrønnede facader, regnbæde m.v. Dette vil også medvirke til at øge biodiversiteten og det grønne udtryk i området. Grønne tage kan kombineres med solceller.

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

Som projekterne så ud i lokalplanforslaget ville der blive behov for ca. 40 m³ forsinkelseskapasitet ved boligbyggeriet, 7 m³ ved familieboligerne og 8 m³ ved hallen og afhængig af konkrete løsninger evt. også et ved skolen, som forsinkelsesbassiner for hverdagsregn. Dette skal genberegnes ud fra reduceret projekt

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.

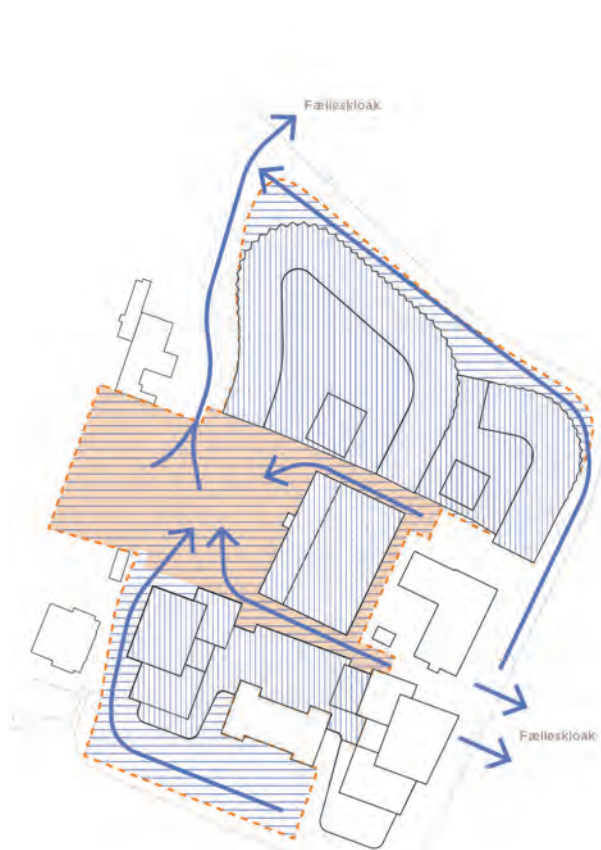
Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

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 græsfuger, 0,3 for grusbelægninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

- Forsinkelsesvolumer på egen matrikel
- ▨ Tagarealer der kan aflede skybrudsvand til parken
- ▨ Overflader der kan aflede skybrudsvand til parken
- ▨ Skybrudspark og forsinkelsesarealer ved stræderne
- Underjordisk kanal (med 0,5% fald)
- - - Vandskel



Afledning af hverdagsregn (0-5 års hændelser)



Midlertidig afledning af skybrudsvand til fælleskloak



Endelig afledning af skybrudsvand til forsinkelsesbassin og herfra videre til skybrudstunnel i Boulevard og skybrudsvej på Bülowvej

i delområde I og ændret afløbskoefficient for delområde II (fra maks. φ 0,75 til maks. 0,4). Hverdagsregnsystemerne skal indrettes med mulighed for fremtidig afledning af skybrudsregnvand til det grønne område.

Overgangsperiode

Lokalplanområdet forventes udviklet i etaper. Det grønne område samt området i øvrigt skal i fremtiden forbindes til den planlagte skybrudsvej (Rolighedsvej) og skybrudstunnel (Åboulevard). I første omgang planlægges det at tilslutte regnvand fra området til fælleskloak i Åboulevard, dernæst til det planlagte centrale forsinkelsesbassin (overflade/underjordisk) i Københavns Universitets have, beliggende nordvest for lokalplanområdet.

Bygningssikkerhed

Lokalplanen stiller krav om at bygninger og indgange/nedkørsler skal sikres mod risiko for vandindtrængning enten via konstruktion eller terrænbearbejdning.

Nedsivning og afledning

Den nordlige del af lokalplanområdet indikeres, jf. retningslinjekort i Kommuneplan 2017, ikke egnet til nedsivning på grund af højt grundvandsspejl, mens den sydlige del indikeres egnet til nedsivningsanlæg, - dog kan der være begrænsninger i egnethed på baggrund af geologi (områder med mere ler i de terrænnære lag) samt afstandskrav til bygninger mv.

Nedsivningsanlæg skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Genbrug af regnvand

Genbrug af regnvand er ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, som for eksempel skoler, daginstitutioner, (herunder for eksempel vuggestuer, børnehaver, skolefritidsordninger og fritidshjem), og bygninger med offentlig adgang som idrætshallen. Der stilles derfor ikke krav om genbrug af regnvand ved skole og idrætshal, samt ved erhverv med publikumsadgang i bunden af boligbebyggelsen mod nord.

Planlovens § 15 giver mulighed for at stille krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask. Dette har været vurderet i forhold til boligbebyggelsen. Der må ikke opsamles regnvand til genbrug fra udendørs opholdsarealer (der i denne sammenhæng betragtes som spildevand) og der er i boligbyggeriet udlagt flere tagterrasser for opnåelse af attraktive opholdsarealer, så mulige opsamlingsarealer er reduceret til få hundrede m² tag. Bæredygtige løsninger som sedumtage vil absorbere regnvand, og efterlade meget lidt vand til brug i toiletter eller tøjvask. Ud fra den lille opsamlingsmængde, risiko for forureninger fra teknik og forveksling/blanding af rent og genbrugsvand, ekstra omkostninger til rør, beholdere, vil der ikke være nogen miljømæssige (eller økonomiske) gevinster ved opsamling, hvorfor der ikke stilles krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl eller tøjvask.

Støj og luftforurening

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

Det er jf. nedenstående afsnit vurderet, at Miljøstyrelsens vejledende støjkrav ved lokalplanens krav til støjafskærmning og bygningsudformning kan overholdes.

Støj fra trafik på facader

Der er foretaget beregninger af trafikstøj på facader af fremtidige bygninger og på de udendørs opholdsarealer.

Beregninger af støj på bygningernes facader har vist, at der på facader ud mod Rolighedsvej, Bülowvej og Åboulevard er overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på $L_{den} = 58$ dB. På disse facader vil der være krav til vinduernes lydisolation, så det sikres at kravene til det indendørs støjniveau overholdes.

Grundet trafikstøjen fra Åboulevard, er der ønske om at erstatte den normale russervinduesløsning for svagt åbne vinduer, med en mere effektiv lydreducerende lydsluse.

Et russervindue virker ved at der laves en sluse, som lyden skal passere igennem. Ved højere krav til lydisolationen tilføjes der karm-absorbenter i russervinduet, som giver en akustisk dæmpning i slusen og dermed en øget lydisolation for det delvist åbne vindue. I dette tilfælde bliver lydisolationen af russervinduet begrænset af det tilgængelige areal til absorberende materiale.

Med den løsning, der er vist i margen, hvor lydslusen indbygges i siddebænken under vinduet, vil der i højere grad være mulighed for at indarbejde absorberende materiale på indersiden af kassen, hvilket gør det muligt at opnå en højere lydisolation end hvad der kan opnås med et russervindue.

Rent teknisk er der ikke behov for at kunne åbne til det fri (herunder direkte ud mod Åboulevard), men etableres kun for at beboerne har mulighed for at åbne til det fri. Det skal sikres at der er et passende åbnings- og gennemstrømningsareal hele vejen gennem bænken.

Støj fra trafik på opholdsarealer

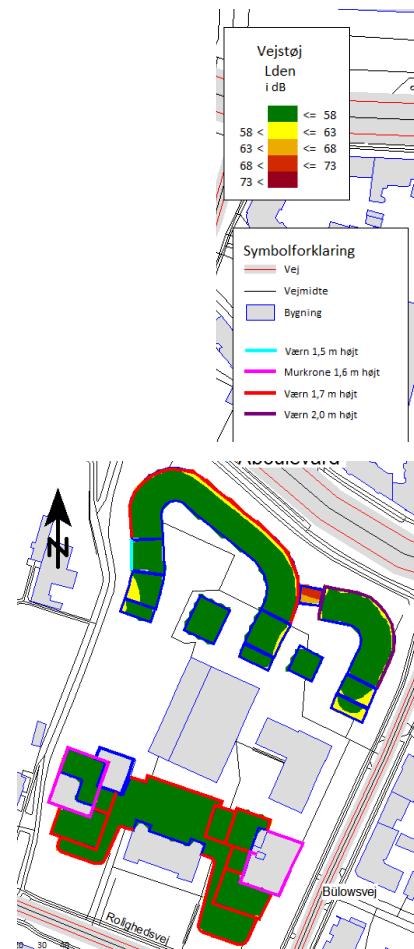
Beregningerne af støj på de udendørs opholdsarealer har vist, at den vejledende grænseværdi er imødekommet på størstedelen af området mellem bygningerne og desuden på dele af tagterrasserne på den nordlige del af området.

Der er foretaget supplerende beregninger med afværgende tiltag i form af tætte altanværn på de mest støjbelastede tagterrasser. Disse beregninger har vist, at det ved etablering af tætte værn ved tagterrasserne er muligt at overholde den vejledende grænseværdi.



Illustration af lydsluse indbygget i bænke/vinduskarm.

Med lyseblåt er vist hvordan frisk luft ledes ind udefra og gennem vindueskarmen, der udformes som en bænke, der indeholder lyd-dæmpende materiale.



Støj kort af opholdsarealer på tage med støjværn.

Der er desuden foretaget supplerende beregninger af støjen i skolegården på terræn. Der er her regnet med et 2,4 m højt hegn, som skal fungere som støjskærm for skolegården. Beregningerne har vist, at det med en 2,4 m høj støjskærm omkring skolegården er muligt at imødekomme støjgrænsen på store dele af skolegårdens areal.

Støj fra erhverv

Lokalplanen udlægger området til blandede byfunktioner, med mindre muligheder for erhverv. Evt. støj fra erhverv, herunder idrætshal, er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42, og kan hvis nødvendigt reguleres i medfør heraf.

Alle boliger er ventileret iht. krav i Bygningsreglementet. Indtag til ventilation placeres hensigtsmæssigt i forhold forurening mv. iht. normkrav.

Jordforurening

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

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse eller der udføres bygge- 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 forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning (Jf. Jordforureningslovens § 72b).

Hvis lettere forurennet jord inden for lokalplanområdet bliver brugt til opfyldning må det ikke foretages uden kommunalbestyrelsen særskilte tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

Grundvand- og spildevandsforhold

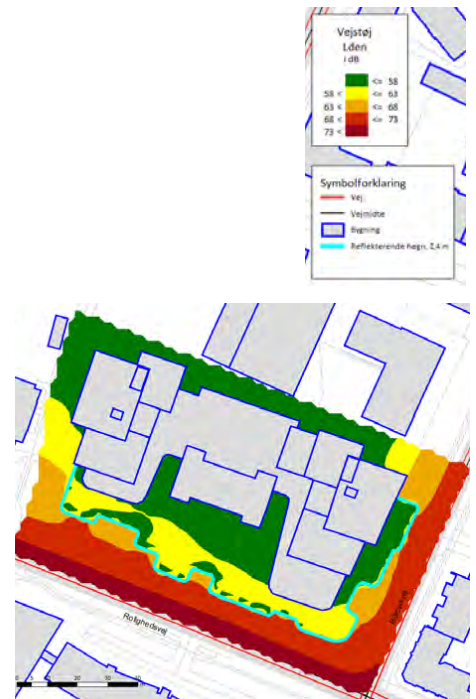
Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser, områder med frit grundvandsspejl eller boringsnære beskyttelsesområder jf. retningslinjer i Kommuneplan 2017.

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser. Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er ikke forureningskortlagt. Kommunen har en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af kommunale arealer.

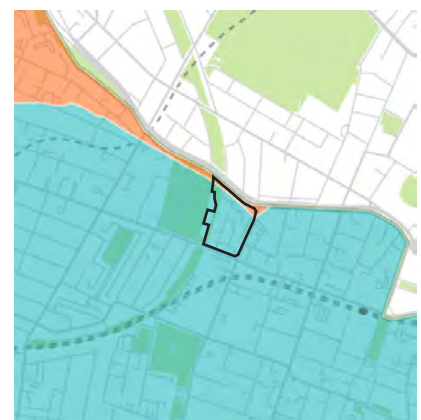
Området er beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 4-10 meter, hvilket betyder at 'diffus' nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbe-



Støj kort af opholdsarealer på terræn med støjværn ved skole.



Ingen mulighed for tilladelse til permanent dræn

Måske mulighed for tilladelse til permanent dræn

Retningslinjekort om grundvandsbeskyttelse, permanent dræning. Med sort er vist lokalplangrænsen.

styrelsens tilladelse. Jf. kommuneplanens retningslinjekort om grundvandsbeskyttelse er der ikke mulighed for permanent dræn i en zone op mod Åboulevard inden for lokaplanområdet.

Såfremt parkeringskælderen viser sig at nå grundvandsspejlet, vil kælderen blive udført som en vandtæt konstruktion.

Større grundvandssænkninger kræver tilladelse efter vandforsyningslovens § 26.

Grundvandsforholdene er uddybende beskrevet i miljørapport udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslaget.

Bygge- og anlægsarbejder

En række bygninger forudsættes nedrevet i forbindelse med realisering af lokalplanen via nyt byggeri og nye anlæg.

Bygge- og anlægsarbejder, herunder også nedrivninger, 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", der bl.a. fastsætter hvordan nedrivningsaffald med asbest, PCB og PVC skal håndteres. 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.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger og bebyggelser. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Affaldsløsning ved boligerne mod nord er planlagt med centralsug til affaldsbygning og med supplerende nedkast i gårdrummene. Storskrald/genbrug planlægges etableret i bygning ved det nordlige stræde.

Ved familieboligerne etableres et affaldsskur integreret i haven. Affaldsløsninger ved skolen og hallen integreres i bygningerne.

UDBYGNINGSAFTALER

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Frederiksberg Kommune har modtaget en opfordring fra Freja Ejendomme A/S, der ejer matr. nr. 13ed til at indgå en række udbygningsaftaler, og parternes dialog har udmøntet sig i aftaler om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede anvendelser og byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås udbygningsaftaler, hvor grundejeren forpligter sig til at etablere:

- svingbane på Bülowsvej og omprofilering af eksisterende overkørsel og etablering af ny udkørsel til Bülowsvej,
- afsætningsperronanlæg på Rolighedsvej.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Det er ud fra den anvendelse og det omfang, som lokalplanforslaget og kommuneplantillægget giver mulighed for, vurderet at de skal miljøvurderes og der er udarbejdet en miljørapport ift. Bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) jf. § 2 stk. 2 ift. bilag 2 stk 10 b.

Den gennemførte miljøvurdering (Miljørapporten) var et særskilt bilag 15 til lokalplanforslaget.

Ikke-teknisk resumé

I miljørapporten er der foretaget en miljøvurdering af forslag til lokalplan 223 for Rolighedsvej Bycampus og forslag til kommuneplantillæg 10. Formålet med miljøvurderingen er, at der under inddragelse af offentligheden tages hensyn til planernes sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Vurderingen omfatter:

- Biologisk mangfoldighed
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund
- Vand
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab og visuelle forhold
- Kulturarv

Planforslagene vurderes at have en neutral virkning på den biologiske mangfoldighed i området, som i dag trods en stor andel af ubebyggede og ubefæstede arealer har en ringe naturværdi. Der er mulighed for forbedring af områdets biologiske mangfoldighed gennem en række biodiversitets-fremmende foranstaltninger ifm. etablering af de konkrete bygninger og anlæg.

Planforslagene vurderes samlet set at have en neutral virkning på befolkning og menneskers sundhed i området, der i dag fremstår som et lukket område. Etablering af nye bygninger med bedre indeklima samt kollegie- og familieboliger vil have en positiv virkning på områdets befolkning. Etablering af bl.a. tværgående stræder, grønne områder og arealer, idrætszoner, en moderne idrætshal samt boliger med altaner og tagterrasser vil have en positiv virkning på områdets rekreative forhold. Etablering af mere bebyggelse vil medføre en mindre stigning i trafik i byzonen uden for området, særligt i myldretiden. Da området hovedsageligt vil fremstå bilfrit, vurderes de trafikale forhold at have en neutral virkning på området og en mindre negativ virkning i den omgivende byzone. Etablering af

støjafskærmende bygninger mod Åboulevard vil mindske trafikstøj på de udendørs opholdsområder, men vil ikke sikre boligområderne mod overskridelse af grænseværdien for trafikstøj, som derfor i lokalbestemmelserne støjbeskyttes. Etablering af en skole vurderes ikke at påvirke området med væsentlig mere trafikstøj. Trafikstøj vil således have en neutral virkning på området. Etablering af en skole og idrætshal vil i dagtimerne medføre periodevis intern støj, som vil have en mindre til moderat negativ virkning på området. Planforslagene vil ikke medføre ændringer i luftkvalitet og vil derfor have en neutral virkning på luftforurening i området.

Planforslagene vurderes at have en positiv virkning på jordmiljøet i området, i det omfang at eventuel jordforurening afhjælpes i forbindelse med det kommende byggeri. De generelle jordbundsforhold i området vil ikke blive påvirket.

Planforslagene vurderes at have en neutral virkning på grundvand samt en positiv virkning på overfladevand i området pga. bedre håndtering af regnvand og spildevand. Området ligger inden for et område med drikkevandsinteresser og indenfor indvindingsopland til almen drikkevandsforsyning. Tidsbegrænset grundvandssænkning vurderes at kunne foretages ved anlæg af kælder uden varig påvirkning af grundvandet. Potentialet for nedsivning af regnvand skal undersøges i forbindelse med projektering af regnvandsløsninger for området. Planforslaget vurderes at medføre en beskeden nedsivning af regnvand til grundvand. Området ligger i et skybrudsbelastet område. Regnvandssystemet etableres med lokale LAR-anlæg, hvor regnvand fordampes, nedsives og forsinkes, inden det interne regnvandssystem kobles på det nedstrøms liggende offentlige fælleskloaksystem. Projektets realisering vil betyde, at der afledes mindre, hurtigt afstrømmende regnvand til offentlig fælleskloak, hvilket vil medføre færre opstuvningsproblemer i den offentlige fælleskloak og færre regnvandsbetingede overløb til recipienter.

Planforslaget vurderes at have en positiv virkning på klimatiske faktorer, idet planforslagenes krav til energieffektive bygninger og installationer vil medføre en bæredygtig fortætning af byen, med en klimapåvirkning pr. indbygger som vil ligge under gennemsnittet for Frederiksberg by og København.

Planforslagene vurderes at have en positiv virkning på de materielle goder i området, der i dag hovedsageligt udgøres af Den Grønne Sti og den ældre nedslidte idrætshal. Fjernelse af det eksisterende hegn ud mod Den Grønne Sti vil forbedre adgang til de grønne arealer i området. Etablering af en ny moderne idrætshal vil forbedre forholdene for sportsudøvelse. Muligheden for etablering af butikker, cafeer og fælles opholdsområder vil ligeledes medføre forbedrede forhold for områdets og lokalområdets befolkning.

Planforslagene vurderes at have en mindre negativ virkning på landskab og visuelle forhold i området, idet bygningsprofilen vil

blive ændret af den nye bebyggelse. Det gælder særligt ud mod Åboulevard og Ågade, hvor øget facadeareal og bygningshøjde vil opleves som mere bastant end i dag og desuden vil påvirke lysforholdene på Åboulevard. Samtidig vil området mod Bülowsvej og Rolighedsvej være afgrænset af bygninger, som udgør rammen om det indre byrum. Virkningerne vil ikke være af et omfang, hvor der er behov for afværgende foranstaltninger.

Planforslagene vurderes af have en moderat negativ virkning på kulturarv i området, da det medfører nedrivning af en staldbygning med kulturhistorisk værdi, som derfor vil blive fotoregistreret af Københavns Museum. De to bevaringsværdige bygninger på Rolighedsvej 39 og Bülowsvej 27 er integreret i planforslagene og bevares. Arkæologiske fund kan forekomme i forbindelse med gravearbejder ved nybyggeriet.

Redegørelse i forhold til Miljøvurderingslovens §13

I forbindelse med den endelige vedtagelse skal Frederiksberg Kommune som myndighed, i henhold til Miljøvurderingsloven §13 (LBK nr. 1225 af 25/10/2018), udarbejde en redegørelse indeholdende: 1. Hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet, 2. Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning, 3. Hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, 4. Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

§13-Redegørelsen opsummerer miljøhensyn i planen, andre planer og overvågning. Ændringer, der er sket ud fra offentlighedsfasen gennemgås ift. de fastsatte emner. Lokalplanen vurderes fortsat at have en neutral virkning på områdets biologiske mangfoldighed. Lokalplanen vurderes fortsat at have en neutral virkning på befolkning og menneskers sundhed. Lokalplanen vurderes derfor fortsat at have en positiv virkning på jordbund. Lokalplanen vurderes fortsat at have en positiv virkning på vandmiljøet. Lokalplanen vurderes fortsat at have en positiv virkning på klimapåvirkningen. Lokalplanen vurderes fortsat at have en positiv virkning på materielle goder. Samlet set vurderes lokalplanen fortsat at have en mindre negativ virkning på landskab og visuelle forhold. Lokalplanen vurderes fortsat at have en mindre negativ virkning på bevaringsværdige forhold.

Redegørelsen har fulgt den politiske behandling af lokalplansagen efter offentlighedsfasen, og kan ses på kommunens hjemmeside.

VVM

Der er en række bygherrer, der skal realisere lokalplanen og det er muligt, at bebyggelserne ikke opføres samtidigt, men over en årrække. Bygherrer skal vurdere om deres projekter skal VVM-ansøges og miljørapporten indeholder dermed ikke en egentlig VVM-del. Ved screening af enkeltprojekter skal den kumulative virkning i forhold til bl.a. hele lokalplanområdet indgå.

Fingerplan 2017

Ifølge Fingerplan 2017 (landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning) skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Lokalplanområdet ligger i stationsnært kerneområde med ca. 600 m til Forum metro-station og ca. 400 meter til Nuuks Plads metro-station. Lokalplanen er med en bebyggelsesprocent under ét på 145 derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2017's intentioner.

Frederiksbergstrategien

Denne lokalplan understøtter Frederiksbergstrategiens mål om at Frederiksberg skal være en social bæredygtig by, der kan inkludere og styrke alle borgere, og som understøtter mødet mellem generationer og giver plads til mangfoldighed i livsformer og fællesskaber. Dette ved at skabe et attraktivt kvarter, hvor forskellige boligtyper, erhverv, kultur- og fritidsaktiviteter, gode byrum og nærhed til offentlig service giver gode rammer for hverdagslivet, samt ved at boligudbuddet løbende udvikles.

KOMMUNEPLAN 2017

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017's rammeområder 6.O.19 med max. bebyggelsesprocent på 160 - max. 6-8 etager og rammeområde 6.O.18 med max. bebyggelsesprocent 110 - max. 6-8 etager - begge udlagt til offentlige formål i form af undervisnings- og forskningsinstitutioner med tilknyttede faciliteter - herunder servicefunktioner for studerende (idræts- og fritidsaktiviteter, kulturelle aktiviteter, caféer og andre sociale samlingssteder), boliger i form af kollegier - også for udenlandske studerende - samt gæsteboliger til gæstelærere og udvekslingsstuderende, erhvervskuvøser samt mulighed for etablering af forskerbyer og innovationsmiljøer.

Den Grønne Sti ligger i rammeområde 6.R.1 til rekreative formål (kun bebyggelse til områdets funktion: cykel- og gangsti).

Den samlede byggemulighed for lokalplanområdet er, ud fra de ved lokalplanforslagets udarbejdelse nuværende matrikler og de gældende kommuneplanrammer ca. 38.050 m².

Størrelse på kollegieboliger og familieboliger i denne lokalplan følger kommuneplanens rammer herfor.

I kommuneplansammenhæng betragtes forsker- og iværksætterboligerne som særlige boformer, hvor der er mulighed for at nedsætte gennemsnits- og minimumsstørrelsen, hvis der indrettes fællesarealer i tilknytning til boligarealet. Kommuneplanen fastsætter at boliger skal være gennemlyste. Dog kan små boliger være ensidigt belyst, med mindre de er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje.

For at skabe høj boligkvalitet stiller lokalplanen krav om at alle boliger som er orienteret mod nord og nordvest, får en karnap, så der sikres dagslys fra øst og at der bliver etableret flere forskellige former for fællesarealer for at understøtte det særlige kollegie-, studie- og iværksættermiljø. Det vil blandt andet være sydvendte fælleskøkkener og fællesarealer med altaner mod støjskærmede gårdrum og fællesfunktioner i stueplan, som alle betragtes som opholdsarealer, der supplerer den enkelte bolig.

Bebyggelse over 6 etager forudsætter, at der foreligger et arkitektonisk velbegrundet projekt i sammenhæng med omgivelserne.

Frederiksberg Kommune har vurderet, at det foreliggende projekt for bebyggelsen i op til 7 etager mod Åboulevard har disse kvaliteter. Projektet har, som de øvrige projekter indenfor lokalplanområdet, facader med reliefvirkning i en 'ribbet struktur' med 'sværd' eller lameller, der giver stoflighed, rytme, dybdevirkning og detaljering. Projektet er højest (7 etager) mod Åboulevard og Åbuen, den store cykel- og gangbrokonstruktion, der binder Frederiksberg og Nørrebro sammen. Det buede hjørnet mod Åbuen markeres med en tagterrasse for beboerne, med beplantning og opholdsarealer.

Lige overfor Henrik Rungs Gade åbner projektet sig hvor mellembygningen mellem kollegieboliger og de særlige boformer med forsker- og iværksætterboliger kun er i 1 etage. Projektet indgår i en 'campustypologi' med en karakterfuld helhed og fremstår i en høj arkitektonisk kvalitet.

Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af det primære centerområde, centerområde ved Flintholm, primære centerstrøg, bydelsstrøg samt lokalstrøg.

Lokalplanområdet er ikke en del af detailhandelsstrukturen. Jf. retningslinje i Kommuneplan 2017, kan der udenfor detailhandelsstrukturen placeres enkeltstående butikker, der alene tjener lokalområdets daglige forsyning, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Butikker til områdets daglige forsyning må jf. kommuneplanen maksimalt være 1.000 m² og udvalgsvarer maksimalt 500 m².

Denne lokalplan giver mulighed for enkeltstående butikker (mindre dagligvarebutik/kiosk/bager, cykelbutik eller lignende) samt til mindre 'iværksætterbutikker og iværksættererhverv' i stueetagen i byggeriet mod nord.

Butiksarealer er i denne lokalplan begrænset i forhold til kommuneplanens ramme til samlet maksimalt 500 m², med en maksimal størrelse for den enkelte dagligvarebutik til områdets daglige forsyning på 250 m² og 150 m² for den enkelte udvalgsvarebutik.

Redegørelse for detailhandel

I henhold til planloven skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen åbner mulighed for 500 m² detailhandel. Det vurderes at dette vil understøtte det lokale varierede miljø, der er en del af denne lokalplans formål, samt at de begrænsede muligheder for enkeltstående butikker ikke vil påvirke den øvrige detailhandelsstruktur, de trafikale forhold eller opholdsarealer hverken indenfor eller udenfor lokalplanområdet.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

En forudsætning for, at lokalplanen kan realiseres er, at der udarbejdes et kommuneplantillæg, som giver mulighed for opførelse af de bebyggelser, som skitseret i helhedsplanen.

Lokalplanen er i forhold til anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesmuligheder ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 10, der omfatter Kommuneplan 2017's rammeområde 6.O.19 og del af rammeområde 6.O.18 og del af rammeområde 6.R.1.

Kommuneplantillægget erstatter rammeområde 6.O.19 med et nyt rammeområde 6.C.4, der får ny afgrænsning i forhold til rammeområde 6.O.18 og 6.R.1.

Det nye rammeområde er sammensat af arealer fra rammeområder med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 0, 110 og 160. I det nye rammeområde 6.C.4 åbnes mulighed for en bebyggelsesprocent på maksimalt 150 for området under ét (dette er i lokalplanen omsat til maksimalt antal etagemeter for lokalplanområdet og pr. delområde).

Rammeområde 6.O.19 er i dag udlagt til formål rettet mod den tidligere anvendelse (Københavns Universitet) og det nye rammeområde 6.C.4 er rettet mod blandede byfunktioner (små boliger, familieboliger, idrætshal og park, samt skole og en række bylivsunderstøttende funktioner).

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 173, der aflyses for så vidt angår nærværende lokalplanområde ved dennes endelige vedtagelse.

Servitutter

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

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse

alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 15.

Der er på matr. nr. 240c lyst en retlig vejadgang ad Den Grønne Sti til rundbuebadmintonhallen, og børnehaven nord herfor på matr. nr. 240b. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er det undersøgt med ejer af matr. nr. 13ak om en ny servitut kunne give børnehaven retlig vejadgang over Rolighedsvej 23 (matr. nr. 13ak) svarende til de faktiske forhold. Ved lokalplanens endelige vedtagelse gælder eksisterende servitut dog fortsat.

Der er på matr. nr. 240a, 240c og 240d derudover ikke lyst servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål. Der skal være opmærksomhed på deklARATIONER om lednings-, kabel- og afløbsforhold, samt lejekontrakt for badmintonklub og om partsætning.

Der er på matr. nr. 13ed lyst servitut om at luftfartshindringer i 25 m over terræn kræver tilladelse fra lufthavnsvæsnet. Det planlagte byggeri er over 25 m højt, men ligger under Københavns Lufthavn, Kastrup horisontale hindringsplan. Derfor skal bygningen ikke afmærkes.

Der er på matr. nr. 13ed derudover ikke lyst servitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål. Der skal være opmærksomhed på servitutter om fjernvarmeledninger og transformatorstationer.

Der er på matr. nr. 13ed lyst en række servitutter, der kan aflyses, da de henviser til tidligere vejstatus, adskilte og nu sammenlagte ejendomme, forhold der er reguleret i anden lovgivning, samt aflyste lokalplaner.

Servitut om fritagelse for anlæg af parkeringspladser ved ekspeditionsbygning ophører ud fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsantal.

Der er herudover på matr. nr. 13ed i det nordøstlige hjørne en kloakledninger, der hovedsageligt knytter sig til et bygværk/brønd, hvor der afvandes ca. 1/3 af Frederiksberg Kommune. I samme bygværk er et overløb til en overløbsledning (hjælpeledning), der særligt er i brug ved større regnhændelser.

Luftfartsloven

Lokalplanområdet er omfattet af en servitut vedr. luftfartshindringer. Der skal jf. §65 stk. 1 i Luftfartsloven ansøges om luftfartshindring hos Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, ved bygninger, der er over 25 m høje. Bygningen ligger under Københavns Lufthavn, Kastrup horisontale hindringsplan og derfor skal bygningen ikke afmærkes.

Byggeslovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de byggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Museumsloven

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

Området har ikke været intensivt bebygget i nyere tid og området omkring det tidligere åløb kan rumme eventuelle fortidsminder, som kan have arkæologisk interesse. Københavns Museum udbeder sig på den baggrund tegningsplaner for kommende projekter, herunder for delvist nedgravet P-kælder og delvist nedgravet sportshal, med anførte dybder og omfang, når de foreligger.

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.

Bekendtgørelse om fjernelse af betondækningsgrave

Eventuel nedlæggelse af eksisterende bunker i lokalplanområdets sydøstlige hjørne, skal ske jf. Bekendtgørelse om fjernelse af betondækningsgrave (BEK nr 1152 af 08/11/2004).

Naturbeskyttelseslov

Der er observeret en del hjemmehørende og naturaliserede (dvs. indslæbte/indførte arter, som er forvildede) arter af planter og insekter i hegnet og krattet langs Den Grønne Sti. Der er tale om almindelige arter, bortset fra planten vedbend-gyvelkvæler, som er fundet i krattet øst for Den Grønne Sti nær Åboulevard samt tæt ved hegnet ud mod Rolighedsvej. Arten er oprindeligt indført og findes kun i anlæg og parker omkring København samt i Vordingborg og Odense. Arten er opført på EU's liste over beskyttede arter (Bilag 4-arter). Arten må ikke indsamles, plukkes eller opgraves og skal i anlægsarbejdet søges bevaret.

Såfremt dette ikke er muligt skal der søges dispensation fra Miljøstyrelsen.

Vildtforvaltningsloven

Inden nedrivning af eksisterende bygninger og fældning af store gamle træer, skal det undersøges, om der er yngle- eller rastepladser for flagermus.

Forordning om invasive arter

I forbindelse med planens realisering skal planter, der regnes for invasive fjernes herunder skyrækker og rubinia og bortskaffes på en måde, som sikrer at de ikke spredes. I forbindelse med nyplantning må ikke introduceres arter, der regnes for invasive.

LOKALPLAN 223 for Rolighedsvej Bycampus

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	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none">• at muliggøre indretning af eksisterende bebyggelse samt at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til forskellige funktioner for at skabe et varieret og levende miljø,• at skabe en bebyggelsesstruktur med 'campuskarakter' omkring et centralt placeret grønt område og omkranset af en grøn, ubebygget og beplantet kant mod de omgivende veje,• at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,• at det grønne område og bebyggelserne sikres gode sammenhænge til naboområder,• at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening og parkering og at opretholde Den Grønne Sti,• at etablere et grønt område med høj kvalitet og at skabe attraktive opholdsarealer for beboere og brugere, og sikre en grøn karakter via eksisterende og nye træer og beplantninger,• at etablere integrerede løsninger, der hindrer oversvømmelser og mindsker, tilbageholder og leder vand kontrolleret bort ved skybrud,• at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger.	<p>Med 'campuskarakter' menes en bebyggelsesstruktur, der ikke er en karréstruktur eller udelukkende enkeltstående bygninger, men bygninger, der har facader til alle sider og er fritstående eller sammenstillede og er udformede ud fra deres relation til den fælles struktur med grønt område og stræder.</p>

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: 13ed, 240a, 240c og 240d og del af vejmatrikel 122r (del af vejmatrikel til Åboulevard ejet af Københavns Kommune), alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. august 2019 udstykkes og opdeles fra disse.

Delområder

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.



Udstykning

2.3

Der kan ske udstykning i princippet i overensstemmelse med delområdeopdelingen vist på kortbilag 2.

Det grønne område kan udskilles for sig selv.

Arealer i delområde V som er udlagt til vejareal (adgangsvej/ servicevej og sti/stræde), vist på bilag 2, skal udskilles som vejmatrikel.

Der kan ske skelregulering i forhold til Rolighedsvej i forbindelse med etablering af afsætningsanlæg og mod Åboulevard i forhold til eventuel forsætning af fortov.

Blandede byfunktioner

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af etageboliger, rekreative formål og offentlige formål, samt i mindre omfang til erhverv og detailhandel jf. punkt 3.3-3.5.

Ny bebyggelse og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse må kun indrettes til skole/daginstitution/undervisning, idrætshal og helårsboliger, suppleret med bruger- og beboerfaciliteter- samt publikumsorienterede erhverv, butikker, cafeer og restauranter.

Den Grønne Sti skal opretholdes gennem området.

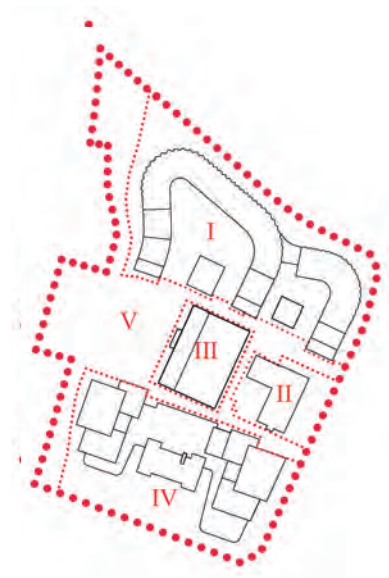
Delområde I

3.2

Delområde I må jf. kortbilag 2 kun anvendes til blandede byformål, primært boligformål i form af etageboliger til helårsbeboelse, med henholdsvis kollegie/studieboliger og til særlige boformer.

Der kan dog i stueetagen indrettes erhverv og detailhandel jf. punkt 3.3-3.5. Der må ikke etableres boliger i stueetagen ud mod Åboulevard.

Særlige boformer er i denne lokalplan forsker- og start-up-boliger, hvor mindre boliger suppleres med fællesfaciliteter, herunder fællesrum og forsker- og virksomhedsfaciliteter til at understøtte forsker- og start-up-miljøet.



Erhverv

3.3

Der skal i stueetagen, foruden boliger og butikker, etableres restaurant/café og kontor- og serviceerhverv som understøtter studie-, forsker- og start-upmiljøet for kollegieboligerne og de særlige boformer, herunder konferencefaciliteter, foredragssal, eventspace, arbejdsstationer/startup-funktioner, bibliotek, lounge, fitness, genbrugs- eller byttecentral mv.

Der skal etableres minimum 300 m² publikumsorienteret og bylivsunderstøttende erhverv/detailhandel; butik og/eller restaurant/café, som skal placeres ved det nordlige stræde, som vist på kortbilag 2 (markeret med skravering). Se også punkt 3.4.

Detailhandel

3.4

Der kan langs Åboulevard, Bülowvej og mod det nordlige stræde etableres butikker i stueetagen. Se også punkt 3.3.

Der må ikke etableres butikker ud mod gårdrummene.

Butikkerne skal være til områdets daglige forsyning, så som kiosk/mindre dagligvarebutik, cykelsmed, genbrugsshop, iværksættershop og lignende.

3.5

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanområdet må ikke overstige 500 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 250 m² og for udvalgsvarer ikke overstige 150 m².

3.6

Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.

Delområde II

3.7

Der må jf. kortbilag 2 kun etableres boliger; etageboliger i form af familieboliger med tilhørende fællesfunktioner.

Studie-, forsker og start-upmiljøet skal være et tilbud til studerende og unge forskere og iværksættere, hvor en mindre bolig kan dække boligbehovet og suppleres med fællesskabet i fællerum og fællesfaciliteter.

Se illustration af eksempel på fordeling af anvendelse i bebyggelsens stueetage i redegørelsen side 30.

Beregning af bruttoetagearealet til butikformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Delområde III

3.8

Delområde III må jf. kortbilag 2 kun anvendes til offentlige formål i form af idrætshal med tilhørende fællesfunktioner.

Der skal etableres udadvendte funktioner i den del af den nye bebyggelses stueetage, der vender ud mod parken.

Delområde IV

3.9

Delområde IV må jf. kortbilag 2 kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, skole/undervisningsformål med tilhørende fællesfunktioner, herunder skolefritidsordning.

Der skal etableres udadvendte funktioner i den del af den nye bebyggelses stueetage mod det sydlige stræde, der er en del af basen i én etage.

Delområde V

3.10

Delområde V skal, jf. kortbilag 2, anvendes til rekreative arealer/tekniske anlæg - stræder.

Der udlægges arealer til Den Grønne Sti med henholdsvis gang- og cykelsti med tilhørende rabatter og grønne arealer, samt til offentligt tilgængelige færdsels-, cykel- og handicap/serviceparkerings- og opholdsarealer ved stræderne.

Zone til det grønne område, som er vist på kortbilag 2, må kun anvendes til rekreative formål i form af grønt område med tilhørende bevægelses- og opholdsfaciliteter.

Det grønne område skal anvendes som skybrudspark og dele af veje og stræder skal anvendes som forsinkelsesarealer og til at lede skybrudsvand til tilslutningspunkter.



Illustration af den del af den nye bebyggelses stueetage mod det sydlige stræde, der er en del af basen i én etage. Udadvendte funktioner kan være kantine, aula o.lign.



Ubebyggede arealer

3.11

Ubebyggede arealer i delområde I, II, III og IV må kun benyttes til opholdsarealer, grøn campuskant/beplantede arealer og til kantzoner, samt til cykelparkerings- og adgangsareal for beboere, brugere, kunder, besøgende, leverandører m.v.

Dele af den grønne campuskant, vist på kortbilag 5, skal anvendes som forsinkelsesarealer og til at lede skybrudsvand til tilslutningspunkter, jf. punkt 8.5.

Den grønne campuskant er ubebyggede zoner mod Åboulevard, Bülowvej og Rolighedsvej. Kantzonerne er zoner mellem vej- og strædearealer og de tilstødende bebyggelser. Se også punkt 7.6.1 og 7.8 om grøn campuskant og kantzoner.

Generelt

3.12

Kældre må kun benyttes til parkeringskældre til lokalplanområdets funktioner, samt til fælles formål for bygningernes beboere og brugere, til pulterrum, depot og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningernes funktion.

Der må jf. punkt 5.1 og 5.8.1 - 5.8.4 etableres mindre bygninger/skure, i delområde I, II, IV og V.

Der må ikke opføres mindre bygninger/skure inden for delområde III, jf. punkt 5.8.3.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang for biler og andre køretøjer til området må kun ske fra Bülowvej, som vist på kortbilag 4.

Alle anvendelserne indenfor lokalplanområdet skal have tilkørsel til parkeringskælder, manøvreareal og servicevej fra den fælles adgangsvej (A-B), som vist på kortbilag 4, med en minimumsbredde på 6,5 m.

Der kan i forbindelse med myndighedsbehandlingen blive stillet krav om tilgængeligheds- og trafikikkerhedsrevision af den konkrete vej- og strædeudformning.

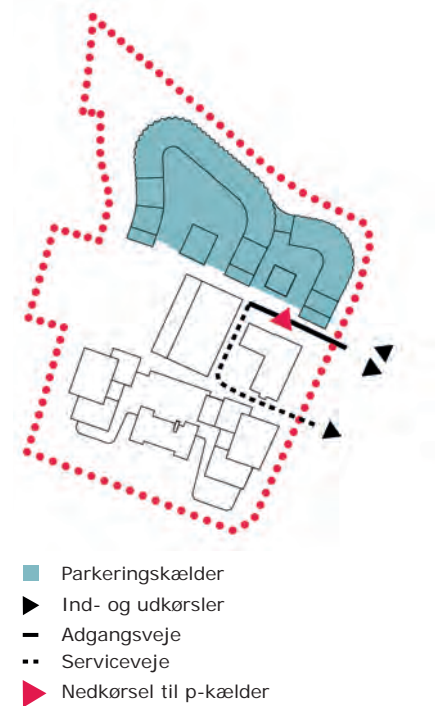
Der skal udenfor lokalplanområdet ved Bülowvej jf. udbygningsaftale, etableres svingbane og ny udkørsel i princippet som vist på kortbilag 6 (Illustrationsplanen).

Der skal udenfor lokalplanområdet ved Rolighedsvej, jf. udbygningsaftale, etableres et afsætningsanlæg til skolen i princippet som vist på kortbilag 6 (Illustrationsplanen).

4.2

Overkørsel fra Bülowsvej og nedkørsel i parkeringskælder og fra servicevejs overkørsel ud på Bülowsvej skal udføres, så der sikres gode oversigtsforhold.

Overkørsler skal udføres med gennemførte fortove jf. kommunens til enhver tid gældende standard.



4.3

Der skal anlægges en servicevej (C-D) i en minimumsbredde på 4,5 m og med en beliggenhed som vist på kortbilag 4.

Denne vej skal være ensrettet og må kun have udkørsel til Bülowsvej ved punkt D.

Stier

4.4

Cykel- og gangsti-adgange skal placeres som vist med blå pile på kortbilag 4.

Der skal anlægges stræderne a-b og c-d som vist på kortbilag 4, i en varierende bredde dog på mindst 3 m.

Hvor adgangsvej A-B og servicevej C-D forløber sammen med stræderne a-b og c-d, skal der være en tydelig markering af hvilke arealer, der er til henholdsvis gående og kørende trafik. Se også punkt 7.7.

'Den grønne campuskant' (se punkt 7.6.1) skal have niveaufri overgang til de tilstødende fortovsarealer mod Åboulevard, Bülowsvej og Rolighedsvej.

De brede kantzoner og vandrender vist på bilag 12 d kan f. eks. bruges som markering af opdeling af trafikarter.

4.5

Den Grønne Sti skal fastholdes som en del af Frederiksberg Kommunes overordnede stinet med cykel- og gangsti, som vist på kortbilag 4.

Den Grønne Sti's forløb og stigning skal forsat understøtte funktionen som overordnet sti. Del af Den Grønne Sti skal indgå som redningsvej.

Stikrydsninger vist med * på kortbilag 4, skal udformes så det er tydeligt at stræderne underordner sig Den Grønne Sti, med gode oversigtsforhold, tydelig vigepligtsvisning/skiltning og hastighedsdæmpende/opmærksomhedstiltag for at skabe god trafiksikkerhed.

Det skal sikres, at krydsninger kun sker i de fastsatte stikrydsningspunkter. Se bilag 12c (Den Grønne Sti) med lave bøjler og 13a (Hegn og afgrænsninger 2) med bede og kanter som afgrænsning.

Parkering

4.6

Der skal samlet anlægges minimum;

1 parkeringsplads pr. familiebolig,

og ud fra en konkret vurdering minimum

1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal til kollegieboliger,

1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal for særlige boformer,

1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal til idrætshal,

1 parkeringsplads pr. 500 m² etageareal til skole,

1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål (erhverv i stueetage i delområde I).

Herudover skal der etableres 2 parkeringspladser.

Ud fra forskellige behov i løbet af døgnet for alle lokalplanområdets funktioner, kan der reduceres i parkeringskravet ud fra princip om dobbeltudnyttelse med en faktor på 0,80.

Der kan blive stillet krav om tilgængeligheds- og trafiksikkerhedsrevision af den konkrete sti- og strædeudformning.

I trafiknotat, udarbejdet i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen, foreslås afmærkning med rumlestriber i hele bredden på Den Grønne Sti ca. 5 m før krydsningspunkterne ved stræderne, for at skabe opmærksomhed og agtpågivenhed. Det anbefales at opsætte vigepligtstavler med undertavler om at der er cyklist i begge retninger.

Herudover anbefales tydelige belægningsskift og at der med grønne bede og lave bøjler sikres at krydsninger kun foregår i de to krydsningspunkter og at der sikres god oversigt ved at der ikke er høj beplantning ved de to krydsningspunkter.

Se redegørelsens afsnit om konkret vurdering af parkeringsbehov.

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

Det forventes at der nedlægges 6 pladser ifm. etablering af svingbane og ny udkørsel på Bülowsvej og etableres 4 nye parkeringspladser på Rolighedsvej, så der i alt nedlægges 2 parkeringspladser på disse vejstrækninger.

Adgang til bilparkering

4.7

Parkerings- og tilkørselsarealer til bilparkeringspladser i kælder skal anlægges som vist på kortbilag 4.

Rampens kørebanebredde til biler skal være på minimum 6 m plus sikkerhedsbredde på 0,3 m til den ene side og et cykel-/fodgængerområde med en bredde på 1,5-1,8 m, således at rampen får en samlet bredde på minimum 8 m.

Da rampen også skal give adgang for cyklister, må stigningen ikke overskride 70 ‰ for mere end 50 m og skal udformes med tilstrækkelige overgangsstykker mellem rampe og vandret plan.

Placering af parkering

4.8

Alle parkeringspladser indenfor lokalplanområdet skal etableres i parkeringskælder.

Dog kan der etableres 3-5 parkeringspladser på terræn til handicapparkering, servicebiler mv. (ikke almindelig parkering), som vist på kortbilag 4.

I fald bebyggelsen med parkeringskælderen ikke opføres som en tidlig etape kan det midlertidigt tillades at der etableres parkering på terræn i delområde I. Se punkt 12.4.

Handicapparkering

4.9

Der skal etableres mindst 6 handicap-parkeringspladser, heraf mindst 3 til kassebiler.

Adgang fra handicapparkering i kælder til strædeniveau skal sikres med elevator.

Der er på matr. nr. 13ed i det nordøstlige hjørne en større samling kloakledninger, der hovedsageligt knytter sig til et bygværk/brønd, hvor der afvandes ca. 1/3 af Frederiksberg Kommune. I samme bygværk er et overløb til en overløbsledning (hjælpeledning), der særligt er i brug ved større regnhændelser.

Der skal efter aftale med lednings-ejer ved etablering af parkeringskælder tages hensyn til disse ledninger/anlæg.

Det forventes, at parkeringskælderen ikke får en frihøjde så handicapkassebiler kan parkere i den, hvorfor der er udlagt areal til 3 pladser til handicapkassebiler på terræn.

Cykelparkering

4.10.1

Der skal anlægges minimum;

2 cykelparkeringspladser pr. bolig,
1 cykelparkeringspladser pr. 25 m² etageareal til undervisnings- og institutionsformål og erhvervsformål.

Heraf skal der til særligt pladskrævende cykler (ladcykler og lignende) etableres mindst 1 plads pr. 1.000 m² bebyggelse.

Se dog punkt 4.10.2 og 4.10.4 om dobbeltudnyttelsesfaktor.

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn som vist på kortbilag 4 samt i kældere.

4.10.2

Delområde I

Maksimalt 65 % af cykelparkeringen må etableres i kældere, på vilkår at der etableres attraktive adgangsforhold, der sikrer god udnyttelse.

Ud fra forskellige behov på forskellige tidspunkter for delområde I's funktioner, kan der reduceres i cykelparkeringskravet ud fra princip om dobbeltudnyttelse mellem bolig- og erhvervsformål med en faktor på 0,80.

Attraktive adgangsforhold til cykelkældere kan være let tilgængelige ramper med svag hældning, tydelig og lys/belyst adgang til cykelparkering og enkel og tydelig adgang så det føles sikkert og imødekomende at komme fra cykelparkering til opgange, samt smartcityløsninger med visning af ledige pladser, dedikerede nummererede pladser (fx. 1 pr. bolig), aflåsning om natten (evt. også i dagtimerne) mv.

4.10.3

Delområde II

Cykelparkeringskravet skal opfyldes indenfor delområdet.

4.10.4

Delområde III og IV

Ud fra forskellige behov på forskellige tidspunkter for delområde III og IV's funktioner, kan der reduceres i cykelparkeringskravet ud fra princip om dobbeltudnyttelse mellem idrætshal og daginstitution/skoleformål med en faktor på 0,80.

Adgang til cykelparkering

4.11

Parkerings- og tilkørselsarealer til cykelparkeringspladser i kælder skal anlægges som vist på kortbilag 4.

Rampens bredde ved den vestlige adgang skal være på minimum 2,3 m + 0,5 m i sikkerhedsafstand mod skråning og opbygges med maksimal stigning på 65%.

Rampens bredde og hældning ved den østlige adgang er fastsat i punkt 4.7.



5. Bebyggelsens omfang og placering

bemærkninger

Bebyggelsens maksimale omfang

5.1

Der må højst opføres/indrettes 39.425 m²* etageareal (bruttoetagemeter) indenfor lokalplanområdet, fordelt inden for delområderne som følger:

Delområde I: maksimalt 23.150 m²

Delområde II: maksimalt 1.975 m²* (skal holdes indenfor den eksisterende geometri)

Delområde III: maksimalt 3.100 m²

Delområde IV: maksimalt 11.200 m²

Herudover kan der, under hensyn til de i punkt 7.1.1 fastsatte krav til opholdsarealer, etableres skure, pavilloner og overdækninger, herunder:

250 m² affaldsbygning samt mindre skure og pavilloner i delområde I,

30 m² skur i delområde II og

300 m² transformatorstation, skure og pavilloner samt pergolaer på tage i delområde IV.

*Ud over det samlede etageareal tillades eksisterende høj kælder (med loft mere en 1,25 m over terræn) i delområde II på 675 m² opretholdt, men må kun udnyttes til opbevaring og lignende.

Bebyggelsens placering

5.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltterne angivet på kortbilag 3.

Ny bebyggelse skal placeres i de påbudte facadelinjer vist på kortbilag 3.

Der må indenfor felt med særlig signatur vist på kortbilag 3 etableres en affaldsbygning.

De dele af byggefeltterne, som ikke bebygges, skal anvendes til kantzone, stræde, opholdsareal, grøn campuskant og lign. alt efter beliggenhed.

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

Bygningsreglement 2018, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse giver mulighed for de i punkt 5.1 fastsatte rammer for skure og sekundære konstruktioner.



Påbudt facadelinje betyder at bygningsfacaden skal placeres i den fastsatte linje og ikke må trækkes tilbage i byggefeltet. De påbudte facadelinjer er fastsat for at sikre de ønskede strædeforløb.

Bebyggelsens etageantal

5.3.1

Generelt

Ny bebyggelses tage skal være flade, og der må ikke etableres udnyttet tagetage. Se dog punkt 5.3.3.

5.3.2

Delområde I

Ny bebyggelse i delområde I skal, på nær mellembygning i 1 etage (og affaldsbygning), opføres i zoner fra maksimalt 4 til 7 etager som vist på kortbilag 3.

Den etagevise aftrapning af etager skal i princippet ske som de viste zoner på kortbilag 3 og som vist på illustration i marginen.

Der skal herudover etableres opholdsarealer på tagflader, som angivet på kortbilag 5.

Boliger skal mod Bülowsvej og Åboulevard være hævet minimum 1,4 meter over terræn.

Kælderen skal være delvist nedgravet, så gulvkoten ligger ca. 2,5 m under terræn ved Bülowsvej.

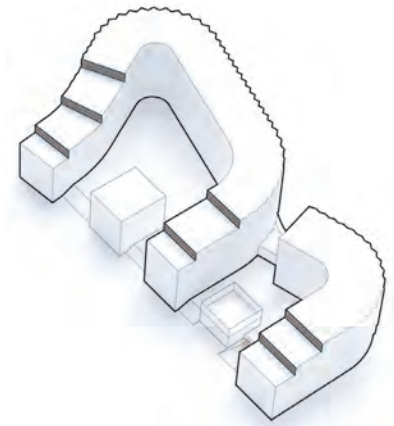


Illustration af aftrapninger en etage af gangen og mellembygningen mellem de to boligtyper.

Større opholdsarealer på tage er i byggelovens forstand ofte at betragte som en etage. Denne lokalplan fastsætter etageantal og herudover mulighed for ophold på tage.

5.3.3

Delområde II

Ny bebyggelse i delområde II må maksimalt være i 2 etager med udnyttet tageetage, som vist på kortbilag 4 og som vist på illustration i marginen.

Ny bebyggelse må opføres med høj kælder, med omfang som eksisterende høj kælder.



Illustration af bebyggelsen i 2 etager med udnyttet tagetage. Sidelængen er en tilbygning til den oprindelige bygning og er ikke udpeget som bevaringsværdig. Sidebygningen kan derfor nedrives og genopføres i 2 etager med udnyttet tagetage.

5.3.4

Delområde III

Ny bebyggelse skal opføres i to plan/etager, hvoraf den nederste etage skal være forsænket/nedgravet, så gulvkoten ligger ca. 3,5 m under omgivende terræn, som vist på illustration i margen.

Der skal herudover etableres opholdsarealer på lavestliggende tagflade som angivet på kortbilag 5.



Illustration af idrætshal, hvor nederste hal er delvist nedgravet.

Større opholdsarealer på tage er i byggelovens forstand ofte at betragte som en etage. Denne lokalplan fastsætter etageantal og herudover mulighed for ophold på tage.

5.3.5

Delområde IV

Ny bebyggelse skal opføres i zoner fra maksimalt 1 til 4 etager, som vist på kortbilag 3.

Aftrapningerne af etager skal i princippet ske som vist i forhold til de viste zoner på kortbilag 3, og som vist på illustration i margen.

Der skal herudover etableres opholdsarealer på tagflader som angivet på kortbilag 5.

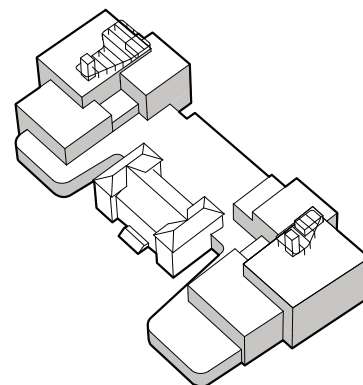


Illustration af aftrapning af bebyggelsen.

Bebyggelsens højde

5.4.1

Delområde I

Bebyggelsens højde må for bebyggelse i 7 etager ikke overstige kote 34.50 som vist på kortbilag 3 og bilag 7.

Bebyggelsens højde må for bebyggelse i 6 etager ikke overstige kote 32.00, som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsens højde må for bebyggelse i 4 etager ikke overstige kote 25.50 som vist på kortbilag 3.

Stueetagen, og dermed mellembygning i 1 etage inklusiv høj sokkel, skal mindst have en højde i kote 13.00, for at sikre tilstrækkelig højde til at støjbeskytte gårdrum, som vist på kortbilag 3.

Affaldsbygnings højde må ikke overstige kote 14.50, som vist på kortbilag 3.

Se punkt 8.5 om terrænkoter og punkt 5.5.1-5.5.2 om tekniske installationers og værn.

Boliger skal have en rumhøjde på minimum 2,65 m i beboelsesrum (badeværelser, gang/køkkenzoner kan have en mindre rumhøjde).

5.4.2

Delområde II

Ny bebyggelses rygningshøjde må ikke overstige kote 25.00 som vist på kortbilag 3 og skal gives en lavere højde end den eksisterende bevaringsværdige bygning som vist på bilag 9.

Se punkt 8.5 om terrænkoter og punkt 5.5.1 og 5.5.3 om tekniske installationers og værn.

5.4.3

Delområde III

Bebyggelsens højde må ikke overstige henholdsvis kote 19.00 og 23.50 som vist på kortbilag 3 og bilag 7.

Se punkt 8.5 om terrænkoter og punkt 5.5.1 og 5.5.4 om tekniske installationers og værn.

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

Koterne er angivet i forhold til kote 0 (havets overflade) i DVR90 koordinatsystem (Dansk Vertikal Reference 1990).

Lokalplanområdets terræn ligger mellem kote 7.00 og 8.50, dog ligger toppen af skrænten ved Den Grønne Sti i kote 12.00.

Se angivelse af bygningshøjder målt fra terræn i redegørelsen.

Den nedgravede parkeringskælder vil få en gulvkote i ca. kote 4.50.

Krav til rumhøjder skal sikre rummelighed i boligerne.

Den nedgravede idrætshal vil få en gulvkote i ca. kote 4.30.

5.4.4

Delområde IV

Bebyggelsens højde for bebyggelse i 4 etager ikke overstige kote 27.00, som vist på kortbilag 3 og bilag 7.

Bebyggelsens højde for bebyggelse i 3 etager må ikke overstige kote 23.00 og for bebyggelse i 2 etager ikke overstige kote 18.50, som vist på kortbilag 3.

Se punkt 8.5 om terrænkoter og punkt 5.5.1 og 5.5.5 om tekniske installationers og værn.

Hegn omkring skolegården må maksimalt have en højde på 2,4 m.

Tekniske installationers og værns højde og placering på bygninger

5.5.1

Generelt om højder for installationer og værn (undtaget bevaringsværdige bygninger):

Der kan etableres skorstene, antenner, elevatorårne og lignende med en højde på maksimalt 3 m meter over den maksimale bygningshøjde.

Dog må der på bygninger inden for delområde I og på bygninger i 4 etager inden for delområde IV, som vist på kortbilag 3 med * etableres elevatorårne med en højde på maksimalt 4,3 m.

Der kan etableres ventilationsanlæg, solanlæg, støjværn, afskærmningsværn (lavere elementer) med en højde på maksimalt 2 meter over den maksimale bygningshøjde.

Der skal være afskærmningsværn omkring tekniske installationer som ventilationsanlæg og lignende. Dette gælder dog ikke ved helt ensartede lave tekniske installationer som solanlæg placeret i en ensartet struktur.

På affaldsbygningen inden for delområde I skal der etableres en minimum 3 meter høj og maksimalt 4 m høj afgrænsning af idræts/opholdsteg.

Der må i øvrigt etableres værn jf. bygningsreglementets minimumshøjder ved tagterrasser, hvor der ikke er behov for støjafskærmning.

Tekniske installationer må ikke føres ud gennem facaderne.

Eventuel facadesprinkling skal integreres i facadernes design.

Bestemmelsen er delt i en højdebestemmelse for højere elementer som skorstene, antenner, elevatorårne og lignende, som af tekniske årsager skal have en vis højde, mens lavere elementer som ventilationsanlæg, solanlæg og lignende har en lavere højdebegrænsning.

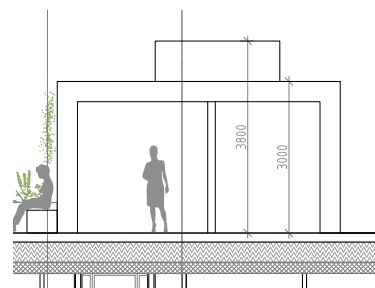


Illustration af princip for elevatorårn.

Hvis der på en tagflade udelukket er opsat solanlæg som for eksempel vist på kortbilag 6 på idrætshallen, og ikke forskellige andre tekniske anlæg som eksempel ventilationsanlæg, vil der ikke blive krævet opsat afskærmningsværn.

5.5.2

Delområde I

Tekniske installationer og afskærmningsværn/støjskærme skal placeres ca. 2 meter fra bygningernes facadelinjer mod Den Grønne Sti, Åboulevard og Bülowsvej, som vist på kortbilag 5.

Der skal etableres støjskærm/værn ved opholdsarealer i forhold til opholdsarealer på tage som kan placeres helt ud til facadelinjer som vist på kortbilag 5.

På affaldsbygning skal der etableres et transparent net eller trådhegn (wires) ved facadelinjen til afgrænsning af idræts-/opholdstag, som vist på kortbilag 5 og bilag 12a.

På kortbilag 5 er vist afskærmning på tage - henholdsvis ved facade og tilbagerykket. Afskærmning, der er vist lidt tilbagerykket skal placeres mindst 2 meter fra bygningens facadelinje, mens værn vist i facadelinjen kan placeres i og tæt ved facadelinjen som vist på bilag 12 a.

5.5.3

Delområde II

Tekniske installationer må ikke placeres på facader og tage.

5.5.4

Delområde III

Tekniske installationer, afskærmningsværn og værn i forhold til opholdsarealer skal placeres mindst 2 meter fra bygningernes facade, som vist på kortbilag 5.

5.5.5

Delområde IV

Tekniske installationer og værn omkring disse skal placeres mindst 2 meter fra bygningernes facadelinjer mod Den Grønne Sti og Bülowsvej, som vist på kortbilag 5.

Der skal etableres støjskærme/værn ved opholdsarealer i forhold til opholdsarealer på tage ved facadelinjer som vist på kortbilag 5.

Tekniske installationer må ikke placeres på facader og tage af den bevaringsværdige bygning.

På kortbilag 5 er vist afskærmning på tage - henholdsvis ved facade og tilbagerykket. Afskærmning, der er vist lidt tilbagerykket skal placeres mindst 2 meter fra bygningens facadelinje, mens værn vist i facadelinjen kan placeres i og tæt ved facadelinjen som vist på bilag 12 c.

Boligstørrelser

5.6.1

Delområde I - kollegieboliger

Kollegieboliger skal være minimum 15 m² nettoareal inkl. bad og toilet, medregnet vindueslysning med bænk.

Ensidigt belyste kollegieboliger, der vender mod nord og nordøst mod Åboulevard, skal suppleres med en andel på minimum 2,5 m² pr. bolig af fælleskøkken med tilknyttet fællesaltan, som vist på bilag 8.

Disse ensidigt belyste kollegieboliger, der vender mod nord og nordøst mod Åboulevard skal have en meget direkte sammenhæng til de supplerende fælleskøkkener på samme etage mod gårdrummet mod syd. Der må maksimalt være 12 m fra boligen til fælleskøkken, der skal have en visuel sammenhæng med adgangsarealet (gangen) som vist på bilag 8.

Kollegieboligerne må i gennemsnit maksimum være 25 m² nettoareal.

5.6.2

Delområde I - særlige boformer

Boliger i særlige boformer skal være minimum 17 m² nettoareal, inkl. bad og toilet medregnet vindueslysning med bænk.

Ensidigt belyste boliger i særlige boformer, der vender mod nord og nordøst mod Åboulevard, skal suppleres med en andel på minimum 3 m² pr. bolig af fællesrum med tilknyttet fællesaltan.

Disse ensidigt belyste boliger, der vender mod nord og nordøst mod Åboulevard skal have en meget direkte sammenhæng til de supplerende fællesrum mod gårdrummet mod syd. Der må maksimalt være 12 m fra boligen til fællesrummet, der skal have visuel sammenhæng med adgangsarealet (gangen) som vist på bilag 8.

Boligerne i særlig boformer må i gennemsnit maksimum være 35 m² nettoareal.

5.6.3

Delområde II

Familieboliger skal være minimum 65 m² bruttoetageareal og i gennemsnit minimum 100 m² bruttoetageareal.

Se redegørelsens afsnit om Forhold til anden planlægning - Rammer for lokalplanlægning, hvor der er redegjort for overholdelse af Kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser.

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretningsareal) inkl. indervægge, bad og toilet samt vindueslysning med bænk.

Der planlægges boliggrupper der består af 16-22 kollegieboliger, der skal dele et fælleskøkken, der minimum skal være antallet af boliger, der vender mod nord og nordvest/Åboulevard x 2,5 m² stort.

Særlige boformer er i denne lokalplan forsker- og start-up boliger for nyuddannede, hvor mindre boliger suppleres med fællesfaciliteter, herunder fællesrum og forsker- og virksomhedsfaciliteter til at understøtte miljøet.

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretningsareal) inkl. indervægge, bad og toilet samt vindueslysning med bænk.

Der planlægges boliggrupper der består af 16-22 forsker/iværksætterboliger, der skal dele et fællesrum, der minimum skal være antallet af boliger, der vender mod nord og nordvest/Åboulevard x 3 m² stort.

Altaner og karnapper

5.7.1

Generelt

Altaner mod gårdrum/haver/park kan etableres uden for de på kortbilag 3 angivne byggefelter.

5.7.2

Delområde I

Alle ensidigt belyste boliger, der er orienteret mod nord og nordøst, skal indrettes med en karnap, der er vinklet, så der bliver lys/udsigt i to retninger som vist på illustration i marginen. Karnapperne skal primært bestå af glaspartier for at sikre gode dagslysforhold i boligerne.

Vinklingen (plisséringen) af karnapperne skal være symmetrisk og have en minimums- og maksimums vinkling som vist på bilag 10a (vinkling af karnapper), for at sikre at de nordvendte boliger får lys fra to sider (nordøst og nordvest), der når langt ind i boligen. Der skal ske en jævn graduering af vinklingen som vist på bilag 10a (vinkling af karnapper).

Altaner til fælleskøkkener/fællesrum må maksimalt have en dybde på 2 m og skal være minimum 5,5 m lange.

Altaner, der deles af 2 boliger må maksimalt have en dybde på 1,5 m og skal være minimum 4,5 m lange. Dog kan altaner ved bygningernes rundinger tillades ned til 3 m lange.

Alle boliger som ligger ud til Åboulevard vil få en karnap, som øger lysindfald og rummelighed i boligerne. Karnapperne vil give lys fra to sider, så der ud over lys fra nord vil blive sollys fra øst. I karnapperne vil der blive etableret en siddebænk, hvori der indbygges en luft- og lydsluse (svarende til svagt åbne vinduer), som sikrer mulighed for individuel reguleret ikke-støjforurennet ventilation til boligerne. Se punkt 8.9 om støj.

Der gives i forbindelse med fælles køkkener/fællesrum for boliggrupper mulighed for altaner med en dybde større end normalt tilladt i Frederiksberg Kommune, bl.a. fordi de er fællesaltaner der ligger forskudt over hinanden til mange beboere og der er en forholdsvis høj rumhøjde og skyggevirkningen fra altaner dermed bliver mindre.



Illustration af karnap med lys fra to sider. Se også bilag 8.

5.7.3

Delområde II

Altaner på ikke-bevaringsværdig bebyggelse må opsættes med et omfang, i princippet som vist på bilag 9.

Skure og overdækninger mv.

5.8.1

Delområde I

Der må etableres en affaldsbygning jf. punkt 5.2 samt affaldsnedkast i gårdrummene. Øvrige affaldshåndteringsanlæg, varegårde til butikker og lignende skal integreres i bygningskroppene.

Der skal etableres mindre konstruktioner i gårdrummene i form af åbne pavilloner samt pergolaer ved opholdsområder og affaldsnedkast, samt pergolaoverdækning over p-rampens nordlige del. Se også punkt 6.11.3

Skure, udhuse og lignende jf. punkt 5.1 til brug for bebyggelsen/anvendelsen kan placeres på egen matrikel uden for de angivne byggefelt, i den grønne campuskant ved/ind i skrånningen ved Den Grønne Sti vist på bilag 11.

Der må ikke etableres overdækket cykelparkering på terræn.

5.8.2

Delområde II

Der må etableres et mindre affaldsskur, i princippet som vist på kortbilag 6, samt overdækket cykelparkering i mindre grupper, som vist på kortbilag 4.

Areal til skure vil fragå arealer til opholdsarealer, og kan derfor kun i meget begrænset omfang etableres ud over de på kortbilag 6 viste og i opholdsarealopgørelse indregnede affaldsbygninger og skure. Dog kan der på støjbelastede arealer etableres mindre skure.

Der kan etableres åbne konstruktioner (pergolaer) i delområde I's gårdrum.

Der må ikke etableres overdækket cykelparkering på terræn i delområde I, da cykelparkering kan foregå i parkeringkælderen.

5.8.3

Delområde III

Der må ikke etableres skure, udhuse, overdækninger og lignende inden for delområdet.

5.8.4

Delområde IV

Skure, udhuse og lignende jf. punkt 5.1 til brug for bebyggelsen/anvendelsen kan placeres uden for de angivne byggefeltter, i princippet som vist på kortbilag 6.

Der må ikke etableres overdækket cykelparkering på terræn.

Areal til skure vil fragå arealer til opholdsarealer, og kan derfor kun i meget begrænset omfang etableres ud over de på kortbilag 6 viste og i opholdsarealopgørelsen indregnede skure.

Der kan etableres åbne konstruktioner i delområde IV's skolegård og på opholdstage.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1.1

Generelt

Bygninger vist på kortbilag 1 udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.



Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Reparationer og gennembrydninger skal udføres så overgangene bliver så lidt synlige så muligt.

Før en evt. tilladelse til nedrivning af bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, skal der jf. Museumslovens bestemmelser gennemføres en offentlig høring.

Bulowsvej 27 ca. år 1910

6.1.2

Delområde II

Bevaringsværdig bygning, der omdannes til familieboliger, vist på kortbilag 3, kan tilføjes kviste på nord-, syd- og vestvendte tagflader med udtryk som de oprindelige, samt tagvinduer i tagflader og altaner på syd- og vestfacader mod have, i princippet som vist på bilag 9.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Solceller/solfangere vurderes ikke at kunne integreres i tagflader på bevaringsværdig bygning i delområde II, da bygningen har røde vingetegl.

6.1.3

Delområde IV

Bevaringsværdig bygning, vist på kortbilag 3, der omdannes til skoleformål, kan sammenbygges med ny bebyggelse i stueetagen, i princippet som vist på kortbilag 3 og bilag 9 og bilag 10c (møde mellem keramisk beklædt facade og eksisterende bygning).

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Der kan etableres solfangere/solceller på tagflader, hvis de integreres i det bevaringsværdige udtryk/hedfældes i den mørke tagflade.

Den bevaringsværdige bebyggelse kan tilføjes indgangsparti på facade ud mod Rolighedsvej, i princippet som vist på bilag 9.



Rolighedsvej 39 ca. år 1900

Ny bebyggelse

6.2.1

Generelt

Al ny bebyggelse skal indgå i en 'campustypologi' med en karakterfuld helhed og skal fremstå i en høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der har en række fællesstræk og hvor hver bebyggelse i det enkelte delområde samtidigt har sit eget differencerede udtryk, som det fremgår af bilag 10a, 10b, 10c og 10d.

Et fællestræk for alle bebyggelserne skal være facader med reliefvirkning i en lodret 'ribbet struktur' med 'sværd' eller lameller der i tværsnit er rektangulære. I de enkelte bygninger eller i stueetagerne facader skal den ribbede struktur være et fremtrædende formsprog, der giver stofflighed, rytme, dybdevirkning og detaljering. Dette er nærmere fastsat i bestemmelserne for ny bebyggelse i de respektive delområder.

Mod lokalplanområdets 'hjørner' skal bebyggelserne have afrundede, buede former, der spiller sammen med de omkringliggende bebyggelsers hjørneafskæringer og lokalplanområdets organiske landskabsprojekt, som vist på illustration i margen.

Hvis lokalplanens byggefelt vist på kortbilag 3 ikke udnyttes fuldt ud, skal bebyggelsen fortsat have afrundede hjørner i et omfang med minimumsradier som vist på bilag 10a (vinkling af karnapper) og 10c (keramikbeklædt facade).

Med campustypologi menes en bebyggelse, der ikke er en karréstruktur eller udelukkende enkeltstående bygninger, men bygninger, der har facader til alle sider og er fritstående eller sammenstillede og er udformede ud fra deres relation til den fælles struktur med park og stræder. Herudover vil ny bebyggelse jf. lokalplanens øvrige bestemmelser få fællestræk med flade aktive opholdstage eller begrønnede tage, der terrasseres ned mod parken og Rolighedsvej.

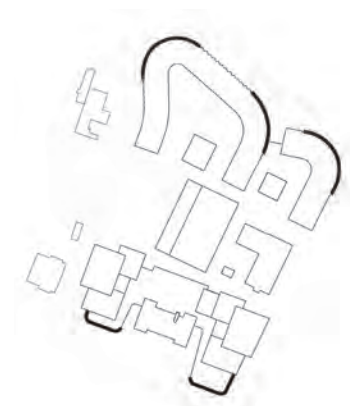


Illustration af bygningernes afrundede/buede former mod omgivelserne.

6.2.2

Delområde I

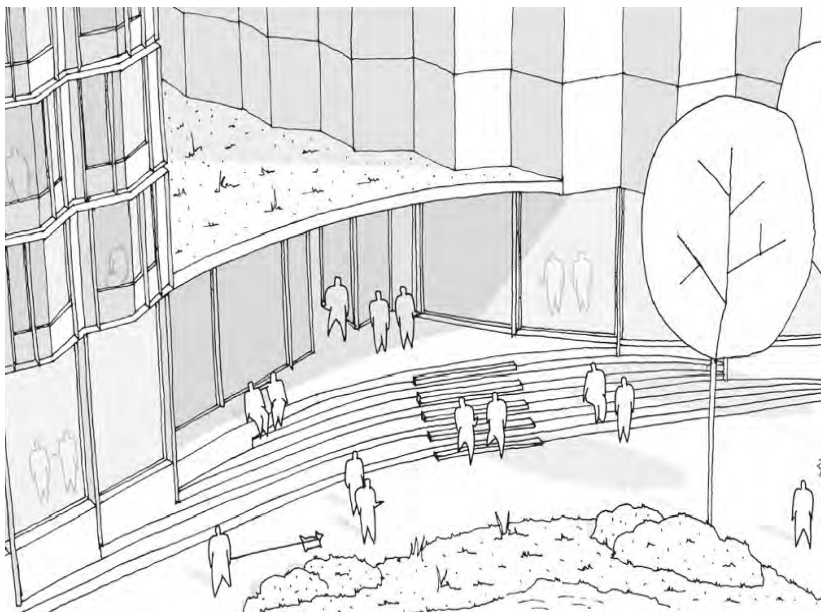
Ny bebyggelse skal fremstå med markante afrundede og varierede 'plisserede' former mod Den Grønne Sti, Åboulevard og Bülowvej. Se punkt 5.7.2 om omfang af 'plissering'.

Facaden mod de to indre gårdrum skal gives et varieret udtryk ved at altaner placeres forskudt. Se bilag 10a (facade mod gårdrum).

Bebyggelsens facader i påbudt facadelinje vist på kortbilag 3, skal fremstå som gavle mod det nordlige stræde.

Bebyggelsens to bygningskroppe skal bindes sammen i stueetagen af en 1. etagers mellembygning, som skal danne en blød svunget overgang mellem de to bygningsafsnit og danne et mindre overdækket areal ved gårdrummet, som vist på illustration i marginen.

I stueetagen skal bebyggelsen jf. punkt 7.10.1 tilføres ribbede strukturer, der skal begrønnes jf. bilag 10a (mod stræde 1 og mod gårdrum). Se også bilag 13b om den ribbede struktur og 6.3.1 om åbenhed i stueetager.



Med den plisserede facade menes det udtryk, der opstår af vinklede karnapper, der giver lys til boligerne fra to sider. De vinklede karnapper skaber et markant 'plisseret' udtryk, der spiller op til Åboulevards store skala.

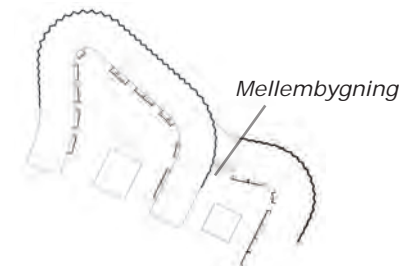


Illustration med plisseret bygningsstruktur, mellembygning og overdækket område samt altaner mod gårdrum.

Illustration med mellembygning der skal danne en svunget overgang mellem de to bygningsafsnit.

6.2.3

Delområde II

Eksisterende, ikke-bevaringsværdig bebyggelse, vist på kortbilag 1 kan nedrives og nyopføres. Ny bebyggelse skal sammenbygges med bevaringsværdig bebyggelse og have et udtryk, der tager udgangspunkt i den eksisterende bevaringsværdige bebyggelses arkitektur og materialitet og tilpasser sig den bevaringsværdige bygning.

6.2.4

Delområde III

Ny bebyggelse skal opføres som en præcist formet enkel, rektangulær idrætshal med en gennemgående lodret ribbestruktur på facaderne. I hjørner skal ribber placeres som vist på bilag 10b (indblik og hjørner).

Bebyggelsen skal være terrasseret ned mod det grønne område og have en stueetage, der skaber god sammenhæng til omgivelserne, særligt ved indgang/vindfang til det grønne område, der via glasfacader jf. punkt 6.3.2 skal give et indblik til aktiviteterne i bygningen, som vist på bilag 10b (indblik og hjørne).

6.2.5

Delområde IV

Ny bebyggelse skal fremstå som sammenstillede bygningsgrupper mod øst og vest og en 1-etages stueetage/'base' der sammenbinder disse murede bygninger og den bevaringsværdige bygning. 'Basen' skal have en lodret ribbet og afrundet struktur, der binder bygningerne sammen til et samlet bygningskompleks.

Åbenhed i stueetager

6.3.1

Delområde I

Mindst 75 % af ny bebyggelses stueetage (undtaget hvor der indrettes boliger og ved affaldsbygningen), skal fremstå åben og transparent i form af glaspartier mod Åboulevard, Bülowsvej og mod det nordlige stræde.

Butiks- og erhvervsfacader vist med skravering på kortbilag 2 mod det nordlige stræde skal udføres med glaspartier. Vinduespartier må have en brystningshøjde/være matterede til 1,2 meter over gulvkote.

Åbenhed i stueplansfacader beregnes som forholdet mellem vinduespartiernes samlede fladeareal sammenholdt med det samlede facadeareal i stueplan.

6.3.2

Delområde III

Mindst 75 % af ny bebyggelses stueetage skal fremstå åben og transparent i form af glaspartier.

Bestemmelsen er møntet på indgangsområdet i stueplan og den del af facaden på den nederste hal, der ligger over terræn.

6.3.3

Delområde IV

Mindst 40 % af den del af ny bebyggelses stueetage, der ligger i påbudt facadelinje vist på kortbilag 3, skal fremstå åben og transparent i form af glaspartier mod det sydlige stræde.

Facader

6.4.1

Generelt

Bebyggelserne i de forskellige delområder skal jf. punkt 6.4.2-6.4.5 med tilhørende bilag 10a, 10b, 10c og 10d have hvert sit materialeudtryk, men skal også indgå i en helhed med hensyn til farveskala, udtryk og detaljering. Dog skal bebyggelse i delområde II jf. punkt 6.4.3 tilpasses det nuværende udtryk på den bevaringsværdige bygning.

Forud for godkendelse af ny bebyggelses facader og facadematerialer, kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1, herunder også af udsnit af dør- og vinduespartier i facaden.

Hvis bebyggelserne ikke opføres samtidigt, kan nyt byggeri kræves tilpasset allerede opført byggeri med hensyn til at opnå den fastsatte helhed med hensyn til farveskala og detaljering.

Ud over nedenstående bestemmelser om facaders ydre fremtræden kan mindre bygningsdele udføres i andre materialer eller farver jf. bilag 10d (farveskalaer) end de fastsatte, hvis de er tilpasset arkitekturen og patinerer smukt.

At patinere smukt betyder, at materialet er pænt på trods af alder og slid. Det er kun materialer af en vis kvalitet og godstykkelse, som vil ældes med ynde. Nogle materialer har brug for at ældes for at blive pæne. Visse træsorter, tegl, skifer og metaller vil typisk være materialer, som med tiden kommer til at fremstå pænere.

Bygningernes farver og materialitet skal jf. punkt 6.4.2-6.4.5 passe naturligt ind i Frederiksbergs eksisterende bygningsmasse, som det fremgår af bilag 10d (farveskalaer).

En hel del materialer ældes ikke med ynde. Det gælder især produkter af kunstige eller syntetiske materialer, der fremstår 'døde' i overfladen'. Disse materialer kan ikke klare slid og bliver synligt ridsede, bulede og mørnes af solen og vejret. Mange syntetiske materialer kan slet ikke vedligeholdes, og deres holdbarhed er dermed også temmelig kort.

Facadeplader/profiler må ikke males/lakeres. Aluminium skal elokseres (indfarves) og kreamisk tegl skal glaseres.

Træ skal fremstå i sin naturlige farve og må ikke males/lakeres, men kan gives neutralfarvet behandling eller patinere naturligt mod grålige farver. Undtaget er dog malede vinduer og døre i bevaringsværdige bygninger (se punkt 6.10.3).

Se også punkt 6.5 om ikkereflekterende materialer og 6.6 om inddækninger mv.

Der kan for eksempel anvendes varmebehandlet træ, der har en stor stabilitet og en forøget modstandsdygtigt overfor svampeangreb uden anvendelse af kemiske midler.

6.4.2

Delområde I

Ny bebyggelses facader skal have gennemgående horisontale gesimsbånd i hele bebyggelsen. De horisontale bånd skal have udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a. 'Plisseringen' af facaden mod Åboulevard i form af karnapper, skal som fastsat i punkt 5.7.2 gradvist og jævnt udjævnes på facaderne langs Den Grønne Sti og Bülowsvej. Facadebeklædningen kan mod cykelrampe og mod Bülowsvej skifte fra keramik- og aluminiumsbeklædning til trælameller, som vist på bilag 10a (mod cykelrampe).

Stueetagen skal fremstå primært med glaspartier (se punkt 6.3.1), og suppleres med lukkede partier med espalier/begrønning (se punkt 7.10.1) med omfang og udtryk som vist på bilag 10a.

Soklen samt trappe, der leder op til hovedindgangen mod Åboulevard, samt mure ved nedkørsel til parkeringskælder skal udføres i blødstrøgne teglsten, som blank muret mur i rødbrune nuancer med mørk fuge i frederiksbergforbandt/rulleskifter som vist på bilag 10a (hovedindgang mod Åboulevard) og bilag 10d (farveskalaer).

Facader mod Åboulevard, Bülowsvej og Den Grønne Sti skal udføres i en let konstruktion i ekstruderede profiler i elokseret aluminium i rødbrun farve og beklædes med ekstruderet glaseret keramisk tegl i rødbrun farve som vist på bilag 10a (mod Åboulevard 1) eller med mindre variationer indenfor en farveskala som vist på bilag 10d (farveskalaer).

Facadeudformningen skal bearbejdes med dybde og relief, herunder skal de gennemgående horisontale gesimsbånd definere etageadskillelserne samt have lodrette lameller/sværd som vist på bilag 10a (facade mod Åboulevard 1 og 2).

Brystningspartiet på karnapperne skal perforeres eller præges i et udsmykkende mønster, som vist på bilag 10a (mod Åboulevard 1 og mod cykelrampe) for at skabe relief og variation i fladen. Brystningspartiet må ikke fremstå som en rist eller en helt mat, plan flade.

Gårdfacaderne og gavlfacaderne mod nordligt stræde skal beklædes med lodrette lamel-trælistebeklædninger i høvlet hårdttræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a (facade mod stræde 1 og facade mod gårdrum).

Afstanden mellem de enkelte lister skal være mindre end listens dybde og bredden på den enkelte liste må ikke være bredere end dybden, således at træbeklædningen ikke kommer til at fremstå flad/som bræddebeklædning.

Se punkt 6.4.1 om farve/behandling.

Punkthuset og affaldsbygningen skal udføres i blødstrøgne tegl, som blank muret mur i rødbrune nuancer med mørk fugeligesom basen/soklen som vist på bilag 10d (farveskalaer).

Se bilag 6 hvor punkthusets og affaldsbygningens placering er vist.

Facader i murværk skal udføres i frederiksbergforbandt og varieres med mønstermurværk i udvalgte partier og skal være uden tydelige gennemgående lodrette fuger (dilatationsfuger) med standerskifte ved sokkel med udtryk, omfang og dimensioner som vist på bilag 10a (facade mod stræde 2).

Affaldsbygningens porte skal have samme materiale, farve og struktur som vinduspartierne i aluminium mod Åboulevard. Der må ikke anvendes beton i affaldsbygningens facader/sokkel over terræn.

6.4.3

Delområde II

Ny bebyggelses facader skal udføres i blødstrøgne røde tegl, som blank mur, i nuancer som den bevaringsværdige bygnings murfarve, samt fugefarve og forbandt.

6.4.4

Delområde III

Facader skal udføres med lodrette gennemgående 'ribber' i form af dybe trælammeller i hårdt limtræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område).

Der skal være facadepartier i henholdsvis klart og matteret glas (se dog punkt 6.3.2 om stueetagen) med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område).

Øvrige facadepartier skal beklædes med lodret træbeklædninger i høvlet lyst træ med en glat struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område og indblik og hjørne),

- eller skal beklædes med lodrette lamel-trælistebeklædninger i høvlet hårdttræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a (facade mod stræde 1 og facade mod gårdrum).

Inddækninger skal fremstå smalle med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område), så de syner mindst muligt.

Se punkt 6.4.1 og bilag 10b (mod det grønne område).

6.4.5

Delområde IV

Ny bebyggelses facader skal udføres som henholdsvis teglfacader med en klassisk enkelhed og en organisk formet sammenbindende base i let konstruktion beklædt med keramiske facadeelementer med 'ribbet struktur'.

Murede facader skal udføres i blødstrøgne teglsten, i blank muret mur i rødbrune nuancer med mørk fuge og skal være uden tydelige gennemgående lodrette fuger (dilatationsfuger) med udtryk som vist på bilag 10c (teglfacade) og bilag 10d (farveskalaer).

Murværk skal fremstå i forbandt som dobbelt halvstensforbandt med trykkede fuger eller lignende forbandt, der giver en karakterfuld struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (teglfacade). De murede facader skal have mønstermurværk som vist på bilag 10c (teglfacade) i samme højde som basens højde.

Facadeudformningen skal have dybde og relief via fremtrædende lysningsrammer omkring vinduespartier, og der skal skabes variation henover facaderne med blændfelter i vinduesgriddet, hvor vinduer erstattes af murværk udført med reliefvirkning med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (teglfacade). Der må etableres blændfelter i teglfacaders overgang mellem stueetage og 1. sal som vist på bilag 10c (teglfacade) i glasseret keramisk tegl med i rødbrun farve som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade) eller med mindre variationer indenfor en farveskala som vist på bilag 10d (farveskalaer).

Del af stueetagen/basen (den del der er i 1. etage) skal udføres i en let konstruktion og beklædes med glasseret keramisk tegl. Den keramikbeklædte facade skal fremstå i rødbrun som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade) eller med mindre variationer indenfor en farveskala som vist på bilag 10d (farveskalaer), med dybdevirkning udført som fremtrædende lodrette 'ribber' med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade).

Overgangen mellem bevaringsværdig bygning og ny facade skal udføres som glasparti med ribber som vist på bilag 10c (møde mellem keramisk beklædt facade og eksisterende bygning). Se også 6.1.3.

Ved overgang fra bevaringsværdig bygning til keramisk beklædt facade skal ribberne gradvist opløses i et overlap med glaspartiet, der giver mulighed for at se den eksisterende bygning fortsætte på både på indvendig og udvendig side af den nye facade.

Store vindues- og dørpartier i basen i varierende bredde skal skabe variation og åbenhed mellem ude og inde med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (se også punkt 6.3.3 om åbenhed) og suppleres med espalier/begrønning (se punkt 7.10.2). Ny og bevaringsværdig bebyggelse skal sammenbygges med udtryk, flugter og dimensioner som vist på bilag 10c (møde mellem ny og bevaringsværdig bygning).

6.5

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

6.6

Indenfor lokalplanområdet skal synlige tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. udføres i zink, aluminium eller stål tilpasset facadens eller vinduernes farve.

Inddækninger af murkroner på teglfacader kan dog udføres i profileret beton eller betonkant, der danner skyggekanter på murværket med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (teglfacade).

Hvis der anvendes miljøskadelige materialer som f.eks. zink, skal det sikres, at tag- og overfladevand renses, før det ledes til recipient jf. miljøbeskyttelseslovens § 19 og § 28.

Tage

6.7

Ny bebyggelses tage skal etableres som grønne tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt), enggræs eller mos, samt til tagterrasser/opholdstage eller tekniktage. Se kortbilag 5.

Dog skal nye tage i delområde II være saddeltage med helvalm med røde tegltagsten (lille format eller gammel dansk).

Se punkt 8.8 om grønne tage.

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt), enggræs 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

Der må etableres solfangere/solceller på tagene. Se dog bestemmelser for bevaringsværdige bebyggelser i punkt 6.1.2-6.1.3.

Der må til solfangerne/solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solanlæg skal være matte.

Tekniske installationer skal sammen med grønne tage og tagterrasser indgå i en samlet komposition (den 5. facade), i princippet som vist på illustrationsplan på kortbilag 6.

På kortbilag 6 er vist hvordan solanlæg og tekniske anlæg er placeret med en struktur, der er tilpasset tagfladerne.

Vinduer og døre

6.10.1

Generelt

Vinduer må ikke fremstå med tydelig eller reflekterende farvetoning, men skal fremstå som klart planglas. Der kan arbejdes med indbygget solafskærmning i glasset, som f.eks. microshades eller elektrokromglas.

Microshades er stort set usynlige mikrolameller indlagt i glasset og elektrokromglas er glas der tones dynamisk efter behov.

Vinduespartier må ikke males/lakeres. Aluminium skal være eloxeret med den fastsatte farve. Se dog punkt 6.10.3 og 6.10.5 om vinduer i bevaringsværdige bygninger.

Vindue- og dørrammer skal have en profilering, så de ikke fremstår flade, men er med til at give stoflighed, rytme, dybdevirkning og detaljering.

Se også punkter om vinduer og døre i de enkelte delområder.

6.10.2

Delområde I

Vinduer og døre skal udføres med slanke rammer og slanke sprosser med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a.

Vinduer og døre skal fremstå i varme brunlige eller varme grålige farver som vist på bilag 10a.

Faste vinduer skal udføres i alu/alu, træ/alu eller træ/træ. Træ skal være høvlet hårdttræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur.

Dørpartier i stueetagen skal udføres i træ/træ i høvlet hårdttræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a. Aluminiumsvinduespartier i stueetagen skal have en dyb træramme indvendigt, så den ses udefra som vist på bilag 10a (hovedindgang mod Åboulevard).

Der må ikke anvendes traditionelle 'russer'-vinduer med brede sprosser i top og bund til overholdelse af støjkrav ved svagt åbne vinduer. Kravet skal overholdes via særlig løsning indbygget i profileret brystningsparti/bænk i vindueskarm med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a (facade mod Åboulevard 1).

I karnappernes udvendige hjørne skal vinduerne være sprosseløse med udtryk som vist på bilag 10a (facade mod Åboulevard 1 og 2).

6.10.3

Delområde II

Vinduer og døre skal udføres i træ med en spinkel detaljering, format og opdeling og som 'huller i mur', som i nuværende sidebygning eller som i den bevaringsværdige bygning.

Vinduer skal males hvide eller anden oprindelig vinduesfarve. Døre skal males hvide, anden oprindelig dørfarve eller fremstå i mørkt træ som oprindelige på den bevaringsværdige bygning.

Tagvinduers farve og dimensioner skal være som de eksisterende og nedfældes i tagfladen. Placering i tagfladen skal være som vist på bilag 9.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

6.10.4

Delområde III

Vinduer og døre skal udføres i træ/alu (træ skal være høvlet hårdttræ eller varmebehandlet træ med en glat struktur) eller alu/alu, der i detaljering skal have et spinklere udtryk, end facadens trælammeller med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område).

Vinduer og døre skal fremstå i varme brunlige eller varme grålige farver som facadernes trælammeller/træpartier som vist på bilag 10c.

6.10.5

Delområde IV

Vinduer skal udformes med slanke rammer med store faste glaspartier med smalle gående felter i øvre etager og døre i stueetagen med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c. Blændpartier må maksimalt have et omfang som vist på bilag 10c (teglfacade og keramikbeklædt facade).

Vinduer skal udføres som alu/alu eller træ/alu. Aluminium skal være i mørkbrun farve som vist på bilag 10c.

Gående rammer og døre i glaspartier skal udføres i hårdttræ eller varmebehandlet træ i træets naturlige farvesom vist på bilag 10c.

Vinduesfelter i teglfacader skal indrammes af slanke udvendige lysningsrammer i glasseret keramisk tegl i rødbrun farve som den keramikbeklædte facades farve, der træder frem fra muren og skaber en dybdevirkning på facaden med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (teglfacade).

Der må ikke anvendes traditionelle 'russer'-vinduer med brede sprosser i top og bund til overholdelse af støjkrav ved svagt åbne vinduer. Kravet skal overholdes via særlig løsning tilpasset den øvrige vinduesudformning.

Vinduer i bevaringsværdig bygning skal males hvide eller anden oprindelig vinduesfarve som vist på bilag 10c (møde mellem ny og bevaringsværdig bygning). Døre skal males hvide, anden oprindelig dørfarve eller fremstå i mørkt træ. Tagvinduers farve og dimensioner skal være som de eksisterende og nedfældes i tagfladen.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Altaner

6.11.1

Delområde I

Altaner og franske altaner skal fremstå spinkle og udføres med lodrette stålbalustre i samme farve som facaden eller vinduesrammerne, og de skal dække/gå ned over altanbunden med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10a (facade mod gårdrum og facade mod strædet 2).

6.11.2

Delområde II

Altaner skal være tilpasset bygningens arkitektur og skal fremstå med udtryk i princippet som vist på bilag 9. Altanværn udføres med lodrette stålbalustre i samme farve som eksisterende altan på sydfacaden.

Altaner må ikke opsættes på den bevaringsværdige bygning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Vejledning om altaner kan findes i Frederiksberg Kommunes altanmanual som findes på kommunens hjemmeside

6.11.3

Delområde III og IV

Der må ikke opsættes altaner.

Skure og overdækninger mv. på terræn

6.12

Den fælles lodrette 'ribbede struktur' skal anvendes i forbindelse med skure, pergulaoverdækninger og lignende på terræn jf. bilag 13a om hegn og afgrænsninger og 13b om den ribbede struktur og udføres i træ/murværk/keramisk tegl/metalkonstruktion i en arkitektur tilpasset den øvrige bebyggelse i de respektive delområder. Disse konstruktioner skal begrønnes.

Tage på mindre skure, overdækninger og lignende skal beklædes med tagpap, zink eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt), enggræs eller mos.

Affaldsbygning i delområde I, vist på kortbilag 2, må dog have en tagflade egnet til idræt/ophold, i en afdæmpet farve.

Se også punkt 7.9.1 om mindre anlæg, overdækninger og lignende i gårdrum i delområde I.

Afskærmning omkring tekniske anlæg, støjskærme og værn ved opholdsarealer på tage

6.13.1

Delområde I

Afskærmning af tekniske anlæg og støjskærme skal fremstå med samme udtryk hele vejen rundt og være semitransparent eller helt lukket struktur (der hvor det skal skærme for lyd). Afskærmning skal tilpasses facaderytmen og facadefarven og have en lodret ribbet struktur på 'udvendig' side (mod naboer) med udtryk som vist på bilag 13b.

Udtryk på trapper mellem tagterrasser skal hænge sammen med værn ved tagterrasser og facaden, som vist på illustration i margin.

Værn ved tagterrasser mod gårdrum skal fremtræde transparente og udføres som indspændt glas eller med spinkel konstruktion som vist på bilag 10a (facade mod stræde 1). Kantprofil og konstruktion skal have farve som vinduer.

Net ovenpå affaldsbygning skal være transparent og fremstå enkelt og let som vist på bilag 12a og på illustration i margin.



Trapper og værn på tagterrasse i delområde I.



Net ovenpå affaldsbygning i delområde I.

6.13.2

Delområde III

Eventuel afskærmning af tekniske anlæg skal fremstå i en semitransparent lodret ribbet struktur på 'udvendig' side (mod naboer), der skal tilpasses facaderytmen og facadefarven.

Værn ved tagterrasse skal fremtræde transparent og udføres som indspændt glas eller med spinkel konstruktion. Kantprofil og konstruktion skal have farve som vinduespartier og have udtryk og dimensioner som vist på bilag 10b (mod det grønne område).

6.13.3

Delområde IV

Afskærmning af tekniske anlæg skal fremstå i materialer som facadematerialer eller vinduer i metal. Afskærmningen skal tilpasses facaderytmen og facade- eller vinduesfarven og have en lodret ribbet struktur på 'udvendig' side (mod naboer) med udtryk som vist på bilag 13b.

Værn/støjskærme på opholdstage skal fremtræde transparente og udføres som indspændt glas eller med spinkel konstruktion. Kantprofil og konstruktion skal have farve som vinduespartier med udtryk og dimensioner som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade og møde mellem ny og bevaringsværdig bygning).

På stueetagens tagkant skal værn sammenbygges med plantekasse, som vist på bilag 12a (grønt på bygninger).

På tag som vist på kortbilag 3 kan der etableres en delvist pergulaoverdækket tagterrasse med adgang via trappe og elevator. En spinkel åben konstruktion skal binde disse elementer sammen og udføres i samme farve som vinduespartier.

Graffiti

6.14

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1.1 og 6.2.1 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.15.1

Generelt

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

6.15.2

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

6.15.3

Delområde I

Skiltning for erhverv og lignende i stueetagen må ikke placeres højere oppe end stueetagen.

Skiltning skal primært ske på glaspartierne.

Skiltning skal være tilpasset bygningens arkitektur jævnfør kommunens til enhver tid gældende facademanual.

Vejledning om skiltning m.v. kan findes i Frederiksberg Kommunes facademanual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

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

6.15.4

Delområde III og IV

Skiltning skal være tilpasset bygningens arkitektur jævnfør kommunens til enhver tid gældende facademanual.

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

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1.1

Ved opførelse af ny bebyggelse/nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer.

Se redegørelsens afsnit om konkret vurdering af opholdsareal.

Opholdsarealer skal indrettes til ophold, leg og bevægelse.

Der skal samlet i forhold til etageareal anlægges minimum:

30 % ved kollegieboliger/særlige boformer,

50 % ved familieboliger,

10 % ved idrætshal og erhverv og øvrige anvendelser,

og efter konkret vurdering 30 % ved skolen.

7.1.2

Opholdsarealer skal anlægges som henholdsvis grønt område, gård-rum, for- og baghave, skolegård, forareal ved idrætshal mod det grønne område, del af stræder, der ikke har motoriseret trafik, samt som opholdstage/tagterrasser/taghaver og altaner.

I gårdrum kan den del af opholdsarealet, der ligger umiddelbart op til boliger indrettes som semiprivate opholdsarealer til disse boliger.

Tagterrasser/taghaver og altaner kan kun indgå i beregningen af opholdsarealet, hvis der også indgår opholdsareal på terræn til bebyggelsen.

På tagarealer skal karakteren varieres, med henholdsvis små haver, tagterrasser, samt sports- og lege/bevægelseszoner.

7.1.3

Delområde V

Mindst 2.500 m² af opholdsarealet skal fremstå som det grønne område med placering som vist på kortbilag 2. Se også punkt 7.11.1-7.11.4.

Opholdsarealer i det grønne område og ved idrætshal/stræder skal udformes som fælles for hele bebyggelsen og være offentligt tilgængelige.

Frem til eksisterende badmintonhal nedrives og ny idrætshal opføres, kan det tillades, at det grønne område etableres som vist i margin, på vilkår at den får et samlet areal på mindst 2.500 m².

Tilgængelighed for alle

7.2

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

Det skal herunder sikres mulighed for, at synshandicappede kan finde frem til væsentlige mål i området ved brug af ledelinjer og opmærksomhedsfelter. Af hensyn til kørestolsbrugere og andre skal niveauspring så vidt muligt undgås, og større niveauforskelle udlignes ved brug af rampeløsninger.

Begrebet opholdsarealer er i modsætning til begrebet friarealer, arealer, der kan anvendes til ophold og dermed ikke støjbelastede arealer og arealer med affaldsløsninger, cykelparkering mv.

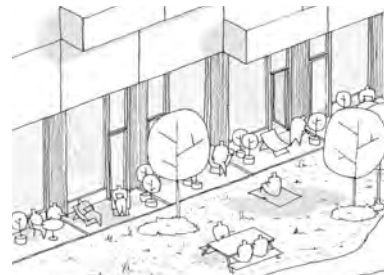


Illustration af semiprivate opholdsarealer op mod boliger i gårdrummene.



Illustration af eventuelt midlertidigt grønt område.

De brede kantzoner og vandrender vist på bilag 12d kan f. eks. bruges som naturlige ledelinjer for binde og svagtseende.

Bevaringsværdig beplantning og naturtyper

7.3

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 1 og 5, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Øvrige eksisterende træer skal i videst muligt omfang indgå i lokalplanområdets ubebyggede arealer for at understøtte naturkvaliteten i området.

Bevaringsværdige træer

Ved grave- eller anlægsarbejder tæt ved de bevaringsværdige træer vist på kortbilag 1 skal der sikres mod påkørsel af stamme og krone, opfyldning, overgravning af rødder samt komprimering af jorden omkring rodnettet.

De bevaringsværdige enkelttræer vist på kortbilag 1, skal som udgangspunkt beskyttes ved indhegning ud til drypzone (trækronens udstrækning).

Der kan tillades anlæg af afskærmning/hegn indenfor enkelte træers drypzone, på vilkår at der udføres punkt- eller brofundering.

Se også punkt 7.6.2-7.6.4 om erstatningstræer.

Bevaringsværdige strukturer

Den beplantede struktur langs Åboulevard vist på kortbilag 1 og 5 skal bevares, som en del af den grønne campuskant. Enkelte træer kan erstattes, fjernes eller beskæres for at skabe lys og visuel kontakt mellem fortovsarealet langs Åboulevard og forarealerne til boliger.

Den beplantede struktur skal, som ved lokalplanens udarbejdelse, fortsat bestå af ca. 15 stk. træer af hjemmehørende arter primært som hvidtjørn, men også navr og ahorn, samt nogle større og løvfældende træer, som for eksempel ask.

Den beplantede struktur langs Den Grønne Sti vist på kortbilag 1 og 5 skal bevares. Den skal fortsat bestå af hjemmehørende arter som kirsebær, æble, navr og ahorn samt nogle større og løvfældende træer, som for eksempel lind og ask. Dog skal træerne helt ned mod Rolighedsvej fortsat være lind. Enkelte træer kan erstattes, fjernes eller beskæres for at skabe en hensigtsmæssig beplantning langs stien.

Ved sygdom, ringe sundhedstilstand og ælde kan kommunen vurdere om bevaringsværdig beplantning kan fældes. f.eks. på vilkår at tilsvarende beplantning eller beplantningsstruktur genplantes.

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

Forud for anlægsarbejder kan kommunen kræve opsætning af særlige foranstaltninger ved de bevaringsværdige træer, som for eksempel beskyttelse af stammerne med påbundne lægter.

Fleere af træerne i den beplantede struktur ud mod Åboulevard, står i skelbræmmen. Der vil derfor blive givet tilladelse til at flytte eller genplante træer i denne struktur, så de f.eks. kommer til at stå på boligbyggelsens grund.

Se redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelsesloven i forhold til planten vedben-gyvel kvæler, der er registreret i området.

Den Grønne Sti

7.4

Belægning på Den Grønne Sti skal fastholdes; mørkegrå asfalt til cykelbane og asfalt med gullig tilslag på gangsti samt brostensafgrænsninger og græsrabatter, som vist på foto i marginen.

Se også punkt 4.5 om Den Grønne Sti, herunder krydsningspunkter mellem stræder og Den Grønne Sti.



Belægning på Den Grønne Sti.

Belægninger

7.5

Der skal jf. punkt 7.6.1, 7.7 og 7.8 i den grønne campuskant, i stræder og i kantzoner være forskellige typer beton- og naturstensbelægninger, der visuelt binder lokalplanområdets færdselsarealer sammen.

Grøn campuskant

7.6.1

Generelt

En 'grøn campuskant' mod Åboulevard, Bülowsvej og Rolighedsvej som vist på kortbilag 5, skal binde lokalplanområdet sammen visuelt og skal fremstå grøn.

Der skal hele vejen rundt langs Åboulevard, Bülowsvej og Rolighedsvej være en ensartet belægning af felter i lysgrå pladsstøbt, let glittet beton.

Campuskantbelægningen kan suppleres med felter med grusbelægning for eksempel under cykelparkering.

Den grønne campuskant skal have et grønt udtryk med varierende beplantningstyper: Klatreplanter, staudebede, solitære træer, grupper af træer og stambuske og skal skabe opholdsmuligheder for beboere og forbigående fodgængere, i form af flere små nicher med bænke som vist på bilag 12b (campuskant). Omfang af beplantning er nærmere fastsat i bestemmelserne for de enkelte delområder.

Der må jf. punkt 8.3 etableres mindre regnbede med stauder til lokal håndtering af regnvand.

Der skal etableres bænke af træ, metal eller beton, hvor cirka halvdelen skal være med arm- og ryglæn.

Ud over almindelige skraldespande må der ikke etableres inventar til affaldshåndtering i den grønne campuskant.



Illustration af belægninger i felter af lysgrå pladsstøbt, let glittet beton.

7.6.2

Delområde I

Den eksisterende beplantningsstruktur langs Åboulevard skal jf. punkt 7.3 fastholdes. Dog kan den del af den Grønne Campuskant, der ligger på en vejmatrikel inddrages til vejformål hvis nødvendigt.

Den grønne campuskant skal i delområde I fremstå med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12b (indgangstrappe). Cykelparkering skal udformes med et enkelt og let udtryk som vist på bilag 12b (indgangstrappe).

Der skal plantes to erstatningstræer for det eksisterende træ, placeret i zone til parkeringkælder og for skyrækker. Erstatningstræerne skal plantes i den grønne campuskant og bidrage til den grønne campuskants udtryk og skal have en vis størrelse ved plantningen, svarende til et stammeomfang på 18/20 cm ved 1 m højde.

Ny beplantning skal jf. punkt 7.3 have samme omfang som ved lokalplanens udarbejdelse og bestå af cirka 5 opstammede træer og 10 flerstammede træer som vist på kortbilag 6.

7.6.3

Delområde II

Belægning mellem afgrænsning af forhave og ud mod fortov skal jf. punkt 7.6.1 være campuskantbelægning og kan i delområde II reduceres til en bredde på minimum 3 meter som vist på bilag 12b (Bülowsvej).

Cykelparkering skal udformes med et enkelt og let udtryk som vist på bilag 12b (indgangstrappe).

Arealet mellem bygningen og campuskantbelægningen skal indrettes til forhave. Belægninger skal være af granitmaterialer i form af chaussesten og brosten med en overflade, der opfylder punkt 7.2 om tilgængelighed for alle. Den grønne campuskant skal i delområde II fremstå med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12b (Bülowsvej).

Der skal plantes et erstatningstræ for det eksisterende træ, placeret i servicevejens tracé. Erstatningstræet skal plantes i forhaven nær Bülowsvej og bidrage til den grønne campuskants udtryk og skal have en vis størrelse ved plantningen, svarende til et stammeomfang på 18/20 cm ved 1 m højde.

Ny beplantning skal i den grønne campuskant inkl. forhaven være af et omfang på cirka 3 opstammede træer og 10 flerstammede træer som vist på kortbilag 6.

Matr. nr. 122r er ejet af Københavns Kommune og er udlagt til vejformål. Hvis Vejmyndigheden i Københavns Kommune vurderer det nødvendigt, kan matr. nr. 122r inddrages til vejformål uden at skulle søge og opnå dispensation fra lokalplanen.

7.6.4

Delområde IV

Belægning mellem afgrænsning af skolegård og ud mod fortov skal jf. punkt 7.6.1 være campuskantbelægning.

Den grønne campuskants arealer skal tage udgangspunkt i de store eksisterende og bevaringsværdige træer og skal suppleres med blomstrende træer og frugtbuske.

Der skal plantes to erstatningstræer for det eksisterende træ, placeret i byggefelt til skolen og for rubinia. Erstatningstræerne skal bidrage til den grønne campuskants udtryk og skal have en vis størrelse ved plantningen, svarende til et stammeomfang på 18/20 cm ved 1 m højde.

Den grønne campuskant skal i delområde IV fremstå med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12b (Bülowsvej og forplads skolen).

Cykelparkering skal udformes med et enkelt og let udtryk som vist på bilag 12b (indgangstrappe).

Ny beplantning i den grønne campuskant inklusive skolegården skal være af et omfang på cirka 20 opstammede træer og flerstammede træer, der supplerer de ekisterende bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 6.

Stræder

7.7

Belægning på veje/stræder skal, hvor der er kørende trafik, spænde ud til bygninger/kantzoner i princippet uden niveauspring. Belægningen skal således have det samme udtryk i hele bredden.

Hvor adgangsvej A-B og servicevej C-D forløber sammen med stræderne a-b og c-d, skal der som minimum være en tydelig markering af hvilket areal, der er til gående trafik med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12d (stæder 5).

Belægningen skal bestå af felter i lysgrå pladsstøbt kostet beton eller tilsvarende betonflisebelægning i store formater, eventuelt suppleret med tværgående spor med afvigende belægning i natursten, som vist på kortbilag 6 og med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12d (stræder 5).

Belægning skal udføres i materialer af høj kvalitet, og som i zoner med tung trafik, herunder brandveje, tåler tryk fra lastbiler på op til 40 tons.

Stræderne skal afgrænse det grønne område mod nord og syd og strække sig helt frem til lokalplanens vestlige afgrænsning (til Københavns Universitets arealer) som vist på kortbilag 4.

Der skal anlægges trugformede vandrender i form af chaussesten, brosten eller beton for at kunne samle overfladevandet fra belægninger og der kan etableres zoner til teknik i chaussesten, brosten eller betonfliser til belysning, dæksler mv.

Der kan anvendes riste og linjedræn oven på de lokale forsinkeltesanlæg, der fremmer lokal håndtering af regnvand jf. punkt 8.3.

Stæderne skal udformes med dimensioner og udtryk som vist på bilag 12d (stræder 1-5) og inventar som cykelstativer og siddemuligheder skal udføres med et enkelt og spinkelt udtryk i holdbare og materialer af god kvalitet som stål, træ, beton eller andre naturmaterialer.

De brede kantzoner og vandrender vist på bilag 12d og forskellig afsyring af betonfelter eller mønster i overfladen kan vise opdeling i forhold til trafikarter.

Inventar på kommunale arealer vil blive udført jf. kommunens designmanual.

Kantzoner

7.8

Langs stræderne skal der ind mod de tilgrænsende funktioner etableres kantzoner, der skal danne overgang fra strædernes belægning til bygninger og øvrige tilstødende arealer, med udtryk og dimensioner som vist på bilag 12d (stræder 1-5) og på kortbilag 5.

Der skal anvendes belægninger af granitmaterialer i form af chaussesten og/eller brosten i kantzonerne med en overflade, der opfylder punkt 7.2 om tilgængelighed for alle. Kanterne skal bruges som naturlige ledelinjer for blinde/svagtseende.

Kantzoner skal udformes i samspil med stueetagernes udtryk og facadeforløb, så de understøtter oplevelsen af byrummet i stræderne og brugen af udearealet i tilknytning til facaden og stueetagens funktion.

Ved udadvendte funktioner i stueetagen skal kantzonsens belægning hovedsagelig trækkes helt frem til facaden, så den kan anvendes til ophold, udeservering, vareudstilling eller tilsvarende funktioner, der understøtter bylivet.

Ved boliger skal kantzonen fremtræde med en halvprivat og evt. begrønnet karakter.

Ved nord- og østvendte facader ved familieboliger, idrætshal og skole skal dele af kantzoner indrettes til cykelparkering jf. punkt 4.10.1 som vist på kortbilag 4.

Gårdrum, baghave/forhave, forareal til hal og skolegård

7.9.1

Delområde I

Ved etablering af parkeringskælder under ubebyggede arealer skal det sikres, at opholdsarealer på terræn over parkeringskælder (gårdrummene) kan beplantes med træer i et omfang af ca. 65 flerstammede træer, stambuske og opstammede træer, som vist på kortbilag 6 og med opbygning af plantebed som vist på bilag 12a (grønt på bygninger - gårdrum).

I gårdrummene skal belægningerne primært være hårdt-brændte teglklinker i mørke varme farver, suppleret af betonbelægninger, asfalt og granitmaterialer ved små lommer og opholdskroge, i princippet som vist på kortbilag 6.

Gårdrum skal indrettes, så opholdsarealer har forskellige størrelser og giver mulighed for både større fællesskab og mere intimt ophold.

Der skal etableres mindre brugsplæner og sports- og idrætszoner med for eksempel fitnessinventar, små haver med opholdszoner, pergolaer med klatreplanter. De grønne øer skal beplantes med blomstrende buske og staudebede, samt stambuske og træer.

På kanten af de grønne øer skal der etableres bænke til ophold som vist på bilag 12a (grønt på bygninger - gårdrum) og på kortbilag 6. Bænkene skal være en integreret del af de grønne øer i deres udformning og passe med de andre materialer i gårdrum som klinker, træ og stål. Alt inventar til gårdrum og opholdsarealer skal etableres af naturmaterialer i træ eller metal.

Den fælles 'ribbede struktur' skal i vidt omfang også anvendes i en mere åben form i forbindelse med pergolaer (blandt andet ved affaldsnedkast som vist i margen), og ved nedkørslen til parkeringskælderen jf. bilag 13b (ribbet struktur).

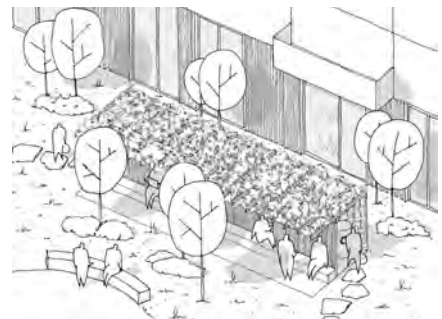


Illustration af pergola med ribbet struktur ved affaldsnedkast.

7.9.2

Delområde II

Arealet nærmest bygningen mod Bülowsvej skal indrettes som grøn forhave, og have en frodig karakter med blomstrende og duftende beplantning. Beplantningen skal have volumen og farver.

Se punkt 7.6.3 om belægning og beplantningsomfang.

Inventar som cykelstativer og pullerter skal være de samme som strædernes inventar. Alt inventar skal udføres i stål, træ, beton eller andre naturmaterialer.

Baghaven mod servicevejen og idrætshallen skal indrettes som have med træer, buske, bede og græs og belægningsmaterialer skal minimeres og bestå af granitbelægningsmaterialer i chaussésten eller brosten.

Indretning skal tage udgangspunkt i de eksisterende træer, som suppleres med frugtbuske og staudebede for at give en mindre skala og en intim karakter. Der kan etableres bede eller højbede til dyrkning af blomster og grøntsager.

Der må etableres regnbede i for- og baghave til lokal håndtering af regnvand.

7.9.3

Delområde III

Forarealet til hallen mod det grønne område skal udføres i en betonbelægning i store felter i samspil med den belægning, der er i hallens foyerområde, som vist på bilag 12c (grønt område mod idrætshal). Arealet skal indrettes til adgangs- og opholdsarealer med faste og løse stole og borde.

Alt inventar til forarealet skal etableres af naturmaterialer, i træ eller metal.

7.9.4

Delområde IV

På skolens udearealer i skolegården, vist på kortbilag 5, skal anvendes asfaltbelægninger og teglbelægninger i mørke varme farver til leg og bevægelse, samt grønne arealer med varierede beplantninger. Der kan suppleres med gummibelægninger og sandarealer udført som faldunderlag under legeredskaber.

Alt inventar til skolegården skal etableres i materialer som træ, stål og beton samt andre naturmaterialer.

Der kan etableres højbede til dyrkning af grøntsager og planter til pædagogiske- og undervisningsmæssige formål.

Se punkt 7.6.4 om beplantningsomfang.

Der må etableres lokale forsinkelsesanlæg i form af regnbede og faskiner.

Bygningsreglementet har krav, med henvisning til gældende standarder, der gælder for projektering af legepladser.

Grønt på bygninger

7.10.1

Delområde I

Op ad facaderne ved det nordlige stræde og i gårdrummene skal der etableres ribbede strukturer som vist på bilag 10a (facade mod stræde 1 og mod gårdrum) med klatreplanter som en blanding af løvfældende og stedsegrønne med opbygning som vist på bilag 12a (opbygning til grønne klatreplanter på facader).

Afgrænsning af idræts-/opholdstag på affaldsbygning jf. punkt 5.5.2 og ved mellembygningen som vist på bilag 10a (hovedindgang mod Åboulevard) skal begrønnes med klatreplanter. Der skal i affaldshusets og mellembygningens tagkonstruktion, sikres en opbygning så klatreplanterne sikres gode vækstbetingelser, som vist på bilag 12a (opbygning af plantekasser ved tagkanter).

På tagterrasser til ophold skal der indarbejdes mindre brugsplæner og højbede med stauder, eng- og prydegræsser og stambuske. Der skal plantes mindre træer i plantekasser eller anden opbygning af gode vækstforhold enkelte steder i forbindelse med opholdsarealerne (mindst ét pr. tagterrasse), for at give læ og solafskærmning, som vist på bilag 12a (opbygning til grønne elementer på tage). De forskellige beplantningsstrukturer skal supplere hinanden, så der skabes mindre lommer og solrige kroge til ophold.

Se punkt 6.7 og 8.8 om grønne tage.

7.10.2

Delområde IV

Stueetagens keramikbeklædte facade (basen) og teglfacader i stueetagen skal udføres med en ribbet struktur, der skal fungere som espalier for beplantning som vist på bilag 10c (keramisk beklædt facade og teglfacade) med opbygning som vist på bilag 12a (opbygning til grønne klatreplanter på facader).

Langs stueetagens keramikbeklædte facades tagkant skal udføres plantekasse/bed som vist på bilag 12a (opbygning af plantekasser ved tagkant). Plantekassens planter skal give tag-skolegården en grøn indramning og begrønne stueetagens facade med hængeplanter.

På opholdstage skal der indarbejdes mindre grønne elementer med opbygning af gode vækstforhold, som vist på bilag 12a (opbygning til grønne elementer på tage).

Se punkt 6.7 og 8.8 om grønne tage.

Det grønne område

7.11.1

Generelt

Det grønne område skal have græssletter og store træer som hovedelementer og indeholde opholds- og bevægelsesmuligheder jf. nedenstående bestemmelser.

Bestemmelserne om det grønne område skal tilsammen sikre, at det bliver et uformelt og frodigt grønt område, der inviterer til ophold og aktivitet, samt at sikre en stor biodiversitet.

7.11.2

Træer og beplantning

Eksisterende bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer og i størst muligt omfang øvrige høje eksisterende træer skal suppleres af 10-15 nye træer som vist på kortbilag 6, der i udvokset stand får en tilsvarende højde på 15-20 meter,

De nye store træer skal være valnødde- og/eller ægte kastanjetræer, der skal have en vis størrelse ved plantningen svarende til et stammeomfang på 18/20 cm ved 1 m højde.

Herudover skal der plantes mindre træer, der i udvokset stand får en højde på 3-5 meter. Disse træer skal ved deres bark, blomstring og løv skabe variation i farver hen over året, som for eksempel bærmispel, blodblomme og mirabel.

De mindre træer skal plantes i grupper af 3 til 5 stk. svarende til ialt 25 mindre træer.

Der skal i bede plantes stauder, buske og urter som for eksempel kartebolle, merian, sommerfuglebuske og kæmpejernurt.

Der henvises i øvrigt til Frederiksberg Kommunens Træpolitik.

7.11.3

Sletter og bakker

To større sletter med græsplæner skal udlægges på hver sin side af Den Grønne Sti som vist på kortbilag 6 og bilag 12c (terræn 1 og 2, mod idrætshal og Den Grønne Sti). Sletten vest for Den Grønne Sti skal have en form, så den er anvendelig til boldspil, i zone vist på bilag 5.

Sletterne skal opbygges og terrænmæssigt placeres, så de kan anvendes til regnvandstilbageholdelse på overfladen og etableres med anlæg til underjordisk regnvandstilbageholdelse som vist på bilag 12c (det grønne område mod idrætshal) og bila 11 (terræn).

Småbakkede områder, som vist på kortbilag 6, skal blandt andet optage terrænforskelle i forhold til krydsning mellem Den Grønne Sti og stræderne, samt indeholde bevægelseszoner nær idrætshallen og nær det nordlige stræde, som vist på kortbilag 5.

Mindre områder skal indrettes med stauder, buske og bede som afgrænsende strukturer ved færdselsarealer. Disse områder skal have staudeblandinger med for eksempel salvie, kattehale, purpursolhat og andre, som giver variation hen over året.

Se punkt 8.4 om beplantning ift. klimaanlæg.

7.11.4

Det grønne områdes belægnings og inventar

Mangekantede store belægningselementer i lys beton skal anvendes som 'trædesten' ved overgange og ved uformelle forløb, hvor trådte stier kan forventes i princippet som vist på bilag 6.

Se punkt 7.7 om strædernes belægning.

Der skal etableres forskellige sidde- og opholdsmuligheder i det grønne område:

- Lige betonkanter ved overgang til stræder og ved forareal til idrætshallen med et spring mellem 0 og 0,5 meter, så der ved alle kanterne er steder med niveaufri adgang til det grønne område, og ellers indretning med siddetrin til ophold og udenørs undervisning. Der skal jævnt fordelt etableres trædækkanter med og uden ryg- og armlæn.

- Runde betonkanter på kanten af de småbakkede områder, der skal fremhæve grænsen mellem de store sletter og de småbakkede områder.

- Enkelte (minimum 2) almindelige bænke med ryg- og armlæn og plads til benene under bænkene.

Cykelparkering skal indrettes i grupper af 10-20 stk. som fritstående stativer.

Motionselementer skal etableres i grupper med 3-5 elementer og skal være velegnet til alle aldersgrupper.

Cykelstativer kan for eksempel jf. kommunens designmanual være 'klassisk model'.

Alle cykelstativer og motionselementer og almindelige bænke på kommunale arealer skal være frederiksberggrøn RAL 6009.

Hegn

7.12.1

Generelt

Den fælles 'ribbede struktur' skal i vidt omfang også anvendes i forbindelse med nye hegn og afgrænsninger. Se referencefotos på bilag 13b (ribbet struktur).

Eksisterende hegn mod Åboulevard, Bülowsvej, Rolighedsvej og øst for Den Grønne Sti forudsættes fjernet. Se punkt 12.7.

7.12.2

Delområde I

Der må ikke etableres hegn inden for dette delområde.

Der kan dog etableres ribbede læskærmende elementer, som understøtter gårdrummenes indretning jf. punkt 7.9.1 og bilag 13b (ribbet struktur).

Mellem den vestlige cykelrampe og skråningen op mod Åbuen skal der dog etableres et hegn/afgrænsning op mod skråningen i en ribbet struktur som vist på bilag 13a (hegn og afgrænsninger 1).

7.12.3

Delområde II

Hegn må kun etableres som levende hegn og som hegn i metal/træ i en ribbet struktur i farven RAL 6009 (frederiksberggrøn) i en maksimal højde af 1,2 m som vist på bilag 13b (ribbet struktur).

7.12.4

Delområde III og V

Der må ikke etableres hegn inden for disse delområder.

Hegn mod daginstitutioner ved lokalplangrænse mod vest må dog fastholdes/retableres.

Hegn mod Københavns Universitet og mod dagsinstitutioner ved lokalplangrænse mod vest må dog fastholdes/retableres eller fjernes.

Hvor der er behov for lav afskærmning/fodhegn mod det grønne område og cykelparkering ved skole, skal disse udføres i et enkelt design i træ eller metal som vist på foto i margen og på bilag 12 (Den Grønne Sti) eller ved bede som vist på bilag 13a (hegn og afgrænsninger 2).

Hegnlovens bestemmelser skal overholdes.



Illustration af enkel, lav afskærmning/fodhegn.

7.12.5

Delområde IV

Skolegården skal indhegnes med henblik på at skabe sikkerhed og reducere støjgener på opholdsarealer fra omgivende veje. Hegnet skal udføres delvist transparent som en kombination af transparente og lukkede flader (cirka 50% af hver) og dele af hegnet skal begrønnes med omfang som vist på bilag 12b (forplads skolen) og 13a (hegn og afgrænsninger 4).

Den bølgede indhegning skal placeres i princippet som vist på kortbilag 5, så det danner grønne lommer til ophold på begge sider af hegnet og på udvendig side giver plads til cykelparkering og ankomst.

Hegn skal udføres i transparent glas og metal i eloxseret aluminium i mørk brun farve med en 'ribbet struktur' i lameller i glaseret keramiks tegl i en rødbrun farve, med sokkel i beton som vist på bilag 13a (hegn og afgrænsninger 4).

Der må placeres personkarruseller flere steder i hegnet mod Rolighedsvej og Den Grønne Sti, og disse skal fremstå i farve og materiale som hegnet.

Hvor hegn og facade mødes skal samlingen udformes som en glidende overgang, hvor hegnets ribber fortsætter videre henover et stykke af facaden som vist på bilag 13a (hegn og afgrænsninger 4).

Se punkt 5.4.4 om hegnets højde.

Affaldshåndtering

7.13.1

Generelt

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

Der må etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger og bebyggelser. Affaldsløsningerne skal indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Ud over almindelige skraldespande, må der ikke etableres inventar til affaldshåndtering i park, stræder og ved Den Grønne Sti og i den Grønne Campuskant.

7.13.2

Delområde I

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i affaldsbygning vist på kortbilag 3.

Affaldsnedkast skal placeres og integreres i gårdrummenes design jf. punkt 7.9.1, i princippet som vist på kortbilag 6.

Affaldshåndtering fra en evt. kiosk/mindre dagligvarebutik/ café og lignende skal integreres i bygningen.

7.13.3

Delområde II

Inventar/skur til affaldshåndtering skal have en 'ribbet struktur' som vist på bilag 13b (ribbet struktur) placeres i baghaven og afskærmes med en indhegning, pergola, begrønning eller lignende, så det får et grønt præg.

7.13.4

Delområde III

Affaldshåndtering skal integreres inde i bygningen.

7.13.4

Delområde IV

Affaldshåndtering skal integreres inde i bygningen.

Belysning

7.14.1

Generelt

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og skal retningsbestemmes, så adgangsarealer belyses bedst muligt og ikke virker generende eller blændende for trafikanter, naboer eller beboere i området.

Belysningen ved Den Grønne Sti skal fastholdes som på resten af Den Grønne Sti med samme type grå master og armaturer som vist på foto i margen.

Vej- og stræder skal udføres med enkel belysningsarmatur som belysningsmast, med lyspunkthøjde på ca. 4 m.

Lysniveauet skal opfylde kravene minimum svarende til Vejreglernes belysningsklasse E2.

Langs den grønne campuskant skal belysningen være i form af lave pullerter i samme design som strædernes belysning (cirka 1 m højde).

Enkelte træer eller trægrupper må belyses med diskret uplightbelysning i gård- og haverum og i det grønne område.

Bygninger må ikke belyses. Se dog punkter om belysning af indgangsområder og skiltning i nedenstående bestemmelser.

7.14.2

Delområde I

Belysning i gårdrum skal etableres med pullerter langs stierne frem til indgange, samt som belysning monteret på væg tæt på indgangsdøre. Langs afrundede grønne bede i gårdrum kan etableres orienteringsbelysning i form af for eksempel LED bånd.

Belysning af skiltning skal være tilpasset bygningens arkitektur jævnfør den til enhver tid gældende facademanual.

7.14.3

Delområde II

I for- og baghave skal belysningen være i form af lave pullerter (cirka 1 m højde).



Eksisterende belysning med grå mast og armatur ved Den Grønne Sti.

Stræde- og pullertbelysning kan for eksempel jf. kommunens designmanual være af mærket Cityswan eller Lavinia.

Al ny belysningsinventar på kommunale arealer ved stræder og det grønne område skal være frederiksberggrøn RAL 6009.

Vejledning om skiltning m.v. kan findes i Frederiksberg Kommunes facademanual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

En tilladelse efter bestemmelse om belysning af skilte forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

7.14.4

Delområde III

Belysning på forarealet til idrætshallen skal etableres med samme belysningsmaster og armaturer som i stræderne, med lyspunkthøjde på ca. 4 m eller i form af lave pullerter (cirka 1 m højde) som langs den grønne campuskant.

Belysning af idrætshallens indgangsområde skal etableres med skumringsbelysning, der sikrer, at udearealer foran bygningens hovedindgang mod det grønne område belyses.

Belysning af skiltning skal være tilpasset bygningens arkitektur, jævnfør den til enhver tid gældende facademanual.

En tilladelse efter bestemmelse om belysning af skilte forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

7.14.5

Delområde IV

I skolegården skal der etableres samme belysningsmaster og armaturer som i stræderne, med lyspunkthøjde på ca. 4 m og/eller i form af lave pullerter (cirka 1 m højde) som langs den grønne campuskant, samt som belysning monteret på væg tæt på indgangsdøre.

Belysning af skiltning skal være tilpasset bygningskompleksets arkitektur, jævnfør den til enhver tid gældende facademanual.

7.14.6

Delområde V

I det grønne område skal to fitnesszoner og en idrætszone, vist på kortbilag 5, være belyst med maksimalt 2 stk. høje master med maksimal lyspunktshøjde på 6 m med spotbelysning, der kan dæmpes/slukket på et bestemt tidspunkt, hvorefter resten af det grønne område skal have en mere afdæmpet belysning.

LED-bånd langs underkanten på bænke må fremhæve de runde betonbænkes organiske former og sammen med diskret up-lights på træer give stemningsbelysning.

Se punkt 7.14.1 om belysning af Den Grønne Sti og vej- og stræder.

Belysning af fitnesszoner og idrætszone kan for eksempel jf. kommunens designmanual være af mærket Woody.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom til blandede byformål og offentlige formål ikke overstige 75% (maks. ϕ 0,75), ved etageboligområde ikke overstige 40% (maks. ϕ 0,4) og ved rekreative formål ikke overstige 5 % (maks. ϕ 0,05).

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

8.2

Eksisterende kloakledningsanlæg/underjordisk bygværk ved den nord-østlige del af parkeringskælder i delområde I skal opretholdes eller omlægges efter aftale med ledningsejer, så funktionen som kloakledning med overløbshjælpeledning opretholdes.

8.3

Vandet fra befæstede arealer i delområde I, II, III og IV skal afvandes til de nye træer, hvor der skal etableres vandreservoirer til træerne eller tilbageholdes i forsinkelsesbassiner/faskiner/regnbede mv. i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Disse anlæg skal indrettes så de kan aflede regnvand (ud over en 5-års hændelse) til skybrudsanlæg i det grønne område jf. punkt 8.4 eller andet relevant afledningspunkt fastsat af Frederiksberg Kommune.

De enkelte grundejere skal selv håndtere hverdagsregn (op til en 5-årsregn) på eget areal.

Frederiksberg Kommune har udarbejdet et Bytrækatalog med eksempler på systemer for opsamling af regnvand til vanding af træer.

Regnhændelser større end en 5-årsregn og op til en 100-årshændelse skal ledes til forsinkelse på vej- og strædearealer og i det grønne område. Det vand som ikke kan ledes til det grønne område uden pumpning skal ledes til tilslutningspunkt i Ågade/Åboulevard, hvor en kommende skybrudstunnel er eller andet tilslutningspunkt fastsat af Frederiksberg Kommune.

Punkt 8.3 retter sig mod den endelige løsning, som optages i (ny) Spildevandsplan.

8.4

Det grønne område skal jf. punkt 7.11.3 opbygges og terrænmæssigt placeres, så den kan anvendes som skybrudspark til regnvandstilbageholdelse på overfladen og med anlæg til underjordisk regnvandstilbageholdelse, som vist på bilag 11.

Beplantning ved sletterne skal kunne tåle periodevis oversvømmelse.

Det grønne områdes sletter forventes at indgå i skybrudsanlæg, således at de kan være oversvømmede og tilbageholde regnvand ved skybrud.

Se også redegørelsens afsnit om Klima og skybrudshåndtering.

8.5

Udformning af veje, stræder, kantzoner og 'den grønne campuskant' skal etableres og terrænmæssigt udformes, så de kan lede vand bort ved ekstremregn.

Terræn skal udformes i princippet som vist på bilag 11, så vand ledes fra befæstede arealer til det grønne område/tilslutningspunkter ved skybrudsveje/skybrudstunnel.

8.6

Det skal sikres, at der ikke kan løbe vand i kældre/parkeringskælder eller den nedgravede idrætshal.

Sikring af kældre kan ske ved terrænregulering eller ved konstruktion, hvor der fortsat sikres niveaufri adgang.

8.7

Etablering af anlæg i underjordisk konstruktion skal ske i overensstemmelse med kommunens retningslinjer for grundvandsbeskyttelse.

Der gøres opmærksom på at eksisterende tinglyste lednings- og kabelanlæg samt kloakledningsanlæg/underjordisk bygværk skal respekteres.

8.8

Grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) og enggræsser og begrønnede facader, skal etableres så de øger fordampningen og forsinker vandafstrømning.

Støj

8.9

Ny bebyggelse og indretning af eksisterende bebyggelse skal udføres og indrettes således, at brugerne i fornødent omfang skjærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007)

Se beskrivelse af planlagt løsning for støjniveau ved svagt åbne vinduer i boliger mod Åboulevard i form af lyssluse indbygget i vindueskarm/bænk i redegørelsens afsnit om Støj og luftforurening.

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

Lokalplanområdet er placeret ud mod Åboulevard, hvor luftforureningen er høj. Jf. bygningsreglementet skal der være foranstaltninger, for at sikre et godt indeklima i bygninger. Det betyder, at f.eks. friskluftsindtag til ventilationsanlæg, skal ske fra bygningernes bagside, hvor luftforureningen er lavest.

Boliger/undervisning/institution

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

Erhverv/kontorer mv.

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 (L_{den}).

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. Grundejerforening

bemærkninger

10.1

Ingen bestemmelser

Lokalplan 174

11.1

Lokalplan nr. 174 , med ikrafttrædelsesdato 22.03.2012 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 3ed, 240a, 240c og 240d, alle af Frederiksberg.

Private servitutter

11.2

De i servitutredegørelsen, bilag 14, beskrevne private 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 retsvirksomheder) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

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

Se i øvrigt afsnit i redegørelsen om tilladelser i forbindelse med klima- og skybrudshåndtering og jævnfør anden lovgivning.

Støj

12.1

Den enkelte bebyggelse skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.9.

12.2

Der skal ved den enkelte bebyggelse være etableret støjafskærmningsforanstaltninger ved opholdsarealer til opfyldelse af punkt 8.9.

Veje og stier

12.3

Der skal være etableret veje og stræder i henhold til punkt 4.1 - 4.5.

Realiseringen af lokalplanen kan ske i flere etaper.

Der kan derfor tinglyses en servitut på lokalplanområdet, der sikrer, at veje og stræder skal være etableret i et sådant omfang, at der kan foregå uhindret adgang til områdets funktioner indtil de færdiggøres indenfor en aftalt årrække.

Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler i henhold til punkt 4.6 og 4.8 og 4.10.1.

Der skal til den enkelte bebyggelse være etableret parkeringspladser til cykler i henhold til punkt 4.10.1.

Realiseringen af lokalplanen kan ske i flere etaper.

Der kan derfor tinglyses en servitut på lokalplanområdet, der sikrer, at der tilvejebringes tilstrækkelig parkering til områdets funktioner indenfor en aftalt årrække.

Opholdsarealer

12.5

Der skal til den enkelte bebyggelse være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1.1 og 7.1.3.

Der kan tinglyses en servitut på lokalplanområdet, der sikrer, at der tilvejebringes opholdsarealer til områdets funktioner indenfor en aftalt årrække.

Affaldshåndtering

12.6

Der skal til den enkelte bebyggelse være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.13.1-7.13.4.

Hegn

12.7

Eksisterende hegn mod Åboulevard, Bülowsvej, Rolighedsvej og øst for Den Grønne Sti skal fjernes.

13. 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 af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

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.

§ 49. Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

14. Vedtagelse

Således endeligt vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 22.06.2020 og offentliggjort den 01.07.2020.

bemærkninger

Simon Aggesen
Borgmester







/

Ulrik Winge
By, Kultur - og Miljødirektør



LOKALPLAN 223

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:1.000

- • • Lokalplanafgrænsning
-  Matrikel
-  Eksisterende bebyggelse
-  Bevaringsværdig bebyggelse
-  Bevaringsværdigt træ
-  Større træ - kan tillades fældet
-  Bevaringsværdig beplantningsstruktur

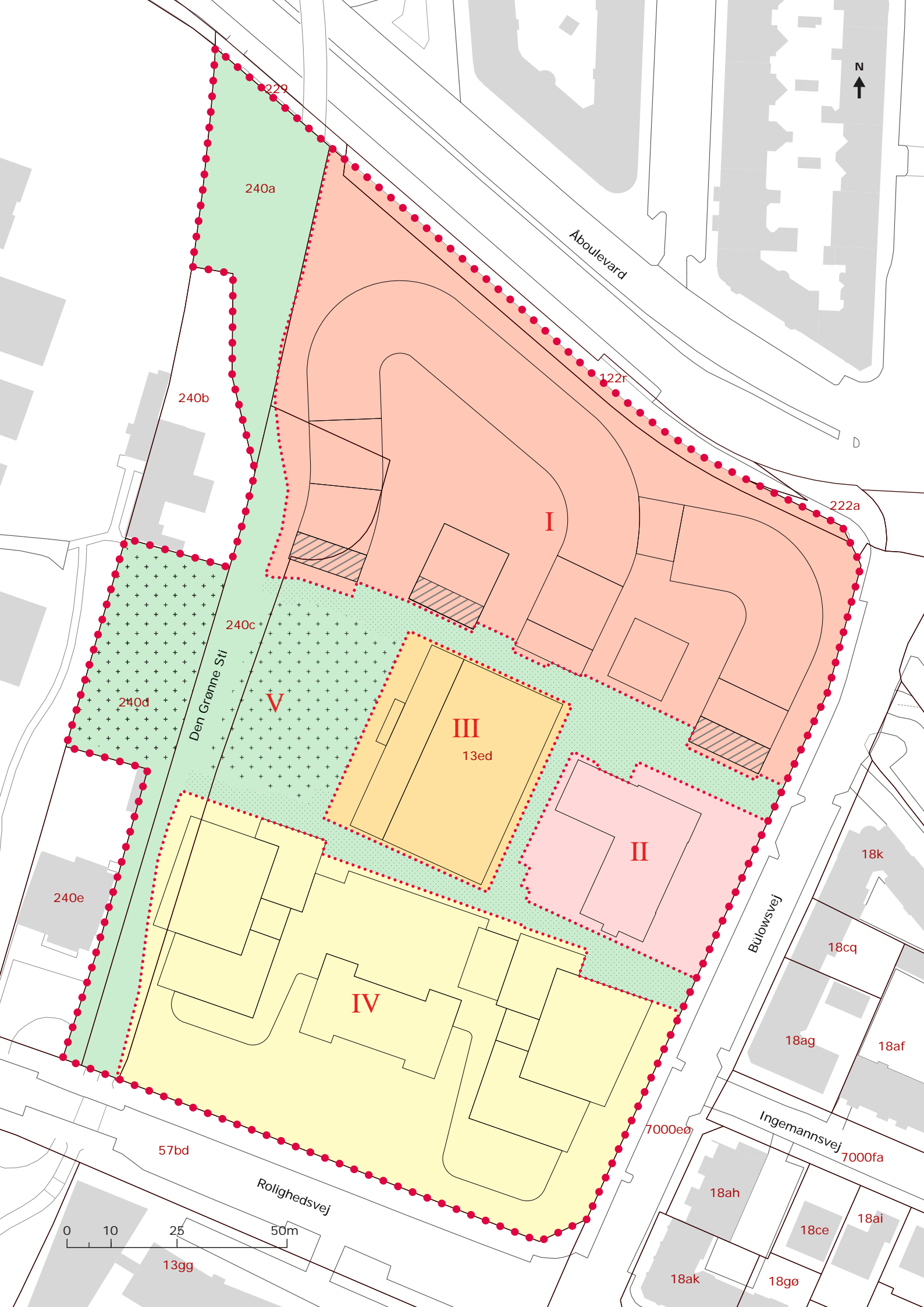




LOKALPLAN 223

Kortbilag 2 Anvendelser 1:1.000

- • • Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- I-V Delområdebetegnelse
-  Blandede byfunktioner - boliger, erhverv, butikker m.v.
-  Boligområder - familieboliger
-  Offentlige formål - idrætshal
-  Offentlige formål - daginstitution/skole
-  Rekreative formål/teknisk anlæg - stræder
-  Publikumorieret erhverv/detailhandel
-  Zone til grønt område
-  Vejareal











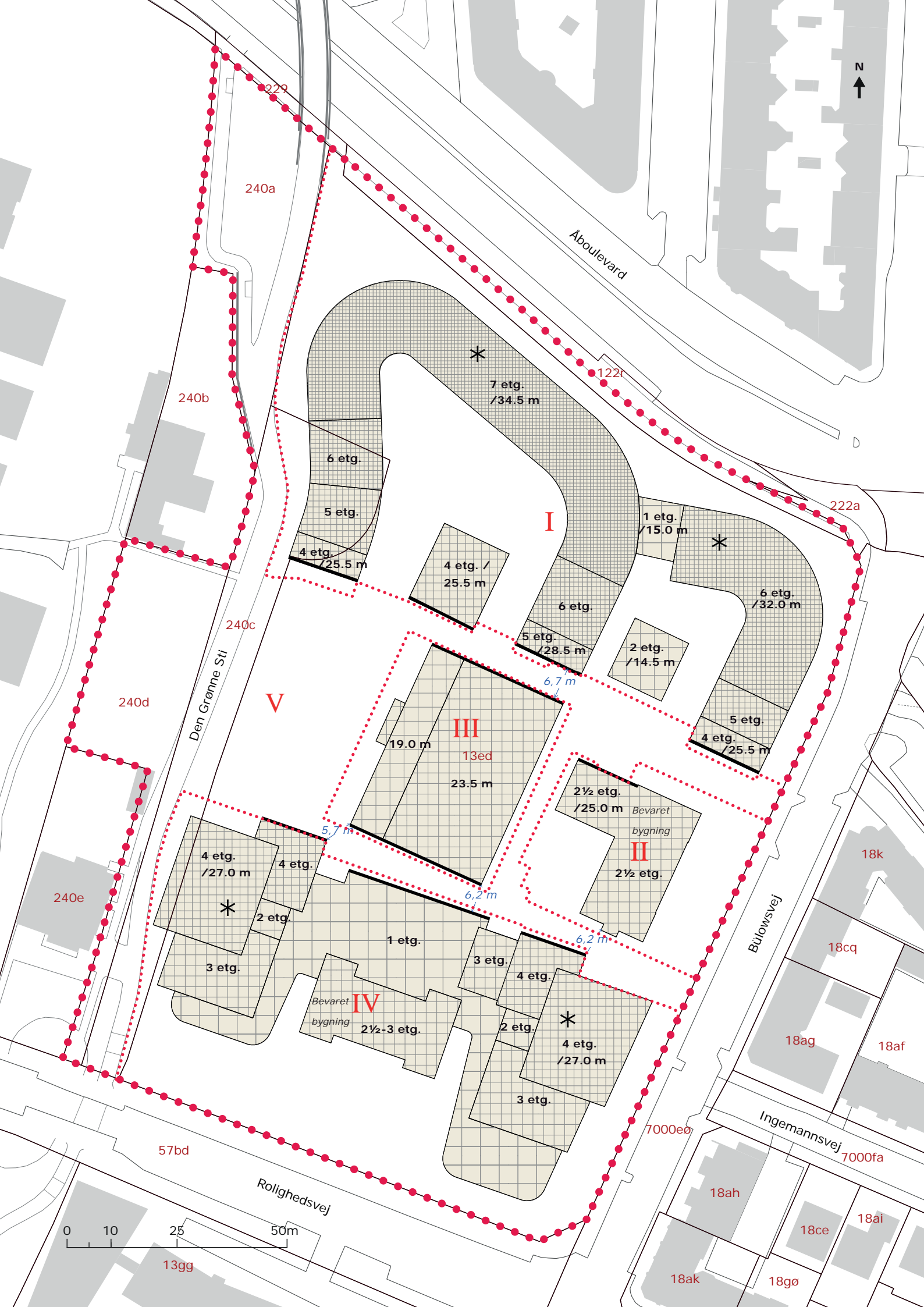


LOKALPLAN 223

Kortbilag 3 Byggefelter

1:1.000

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- I-V Delområdebetegnelse
-  Byggefelt - max 1 etage
-  Byggefelt - max 2 etager
-  Byggefelt - max 2½ etager
-  Byggefelt - max 3 etager
-  Byggefelt - max 4 etager
-  Byggefelt - max 5 etager
-  Byggefelt - max 6 etager
-  Byggefelt - max 7 etager
- x etg.
/xx.x m Maks. etageantal/ topkote over niveau 0 (over havets overflade)
- Påbudt facadelinje
- ← x.x m → Min. afstand mellem byggefelter
- * Elevatortårn






















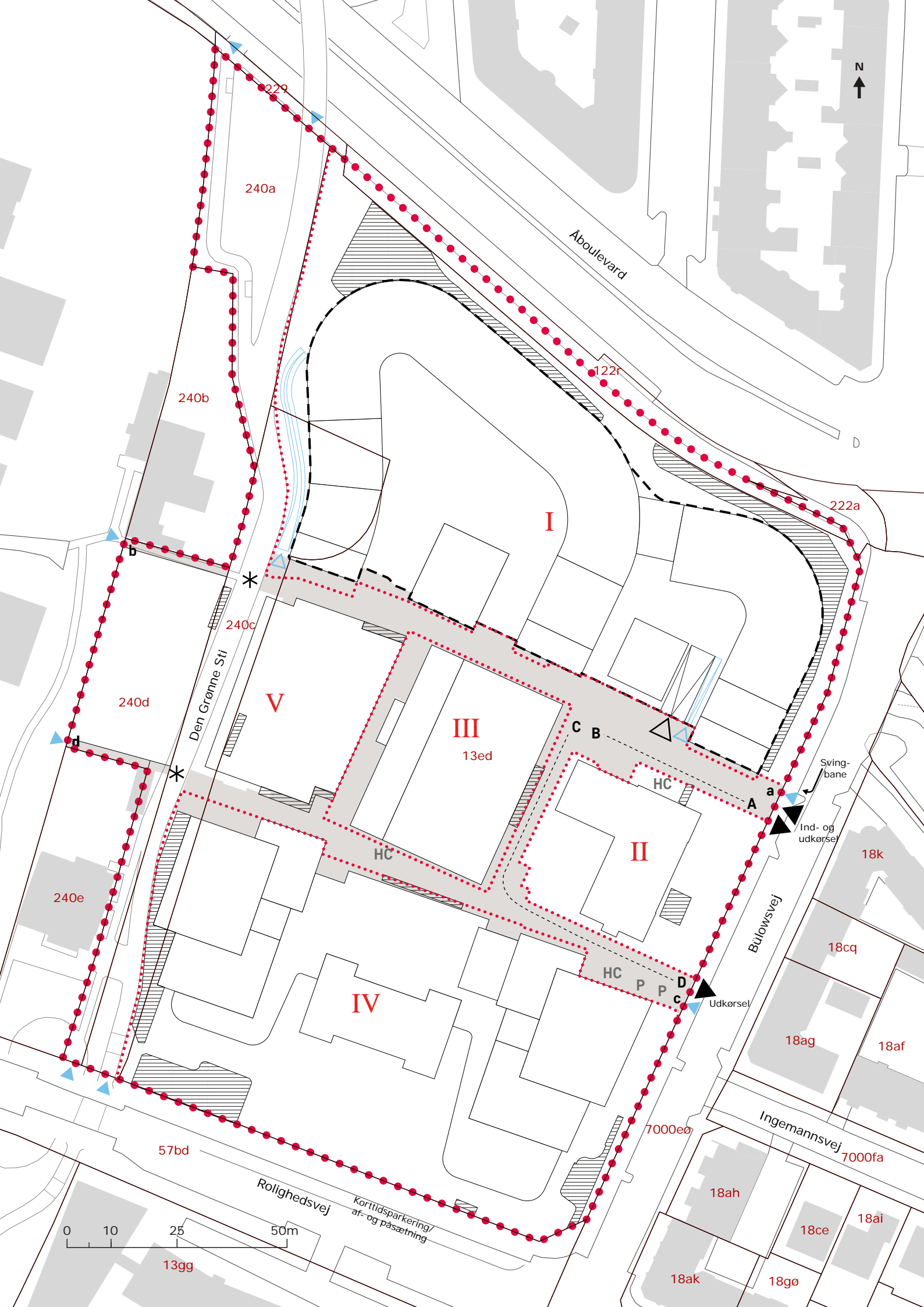


LOKALPLAN 223

Kortbilag 4 Trafik

1:1.000

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområdeafgrænsning
-  Delområdebetegnelse
-  Vej
-  Servicevej
-  Ind- og udkørsel
-  Udkørsel
-  Stiadgang
-  Stibenævnelser - stræder
-  Adgang til P-kælder
-  Adgang til cykel P-kælder
-  Principiel udstrækning af P-kælder
-  Rampe til P-kælder - bil
-  Rampe til P-kælder - cykel
-  Parkering på terræn - HC-bus
-  Parkering på terræn - service
-  Stikrydsning
-  Stræde
-  Cykelparkering på terræn





LOKALPLAN 223

Kortbilag 5 Ubebyggede arealer 1:1.000

- • • Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- I-V** Delområdebetegnelse
-  Grønt område
-  Grøn campuskant
-  Skolegård
-  Gårdrum
-  Have - for- og baghave
-  Teknik/grønt tag
-  Tagterrasser/opholdstag
-  Kantzone - forareal til idrætshal
-  Kantzone - principiel placering
- - - - Afskærmning på terræn
- - - - - Afskærmning på tage - henholdsvis ved facade eller tilbagerykket
- Bevægelseszoner
- Boldspilzone
-  Bevaringsværdigt træ - se kortbilag 1
-  Bevaringsværdig beplantningsstruktur - se kortbilag 1



N

Åboulevard

240b

240a

122f

222a

I

240d

240c

Den Grønne Sti

V

III

13ed

II

240e

18k

18cq

18ag

18af

IV

Ingemannsvej

7000eø

7000fa

18ah

18ce

18ai

18ak

18gø

57bd

Rolighedsvej

0 10 25 50m

13gg



LOKALPLAN 223

Kortbilag 6 Illustrationsplan 1:1.000

••• Lokalplanafgrænsning

..... Delområdeafgrænsning

I-V Delområdebetegnelse



N

Nord

Aboulevard

KOLLEGE-BOLIGER

Affaldsnedkast
Gårdrum

Grøn campuskant

Mellembygning

SÆRLIGE BOFORMER

Punkthus

Affaldsnedkast

Gårdrum

Bakker

GRØNT OMRÅDE

Slette

Bakker

Trædesten

GRØNT OMRÅDE

Slette

Nordligt stræde

Affald

Nedkørsel til P-kælder

Ny svingbane

Ind- og udkørsel

III

IDRÆTSHAL

FAMILIEBOLIGER

Grøn campuskant

Bakker

Sydligt stræde

Affald

Grøn campuskant

Büløvsvej

SKOLE

IV

Skolegård

Udkørsel

Afsætningsperron

Grøn campuskant

Ingemannsvej

Rolighedsvej

0 10 25 50m

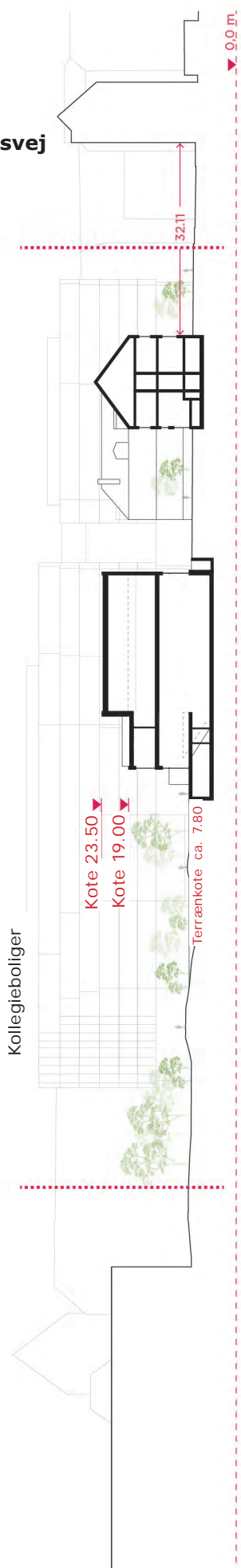
BILAG 7 - TERRÆNSNIT

Terrænsnit fra Åboulevard til Rolighedsvej



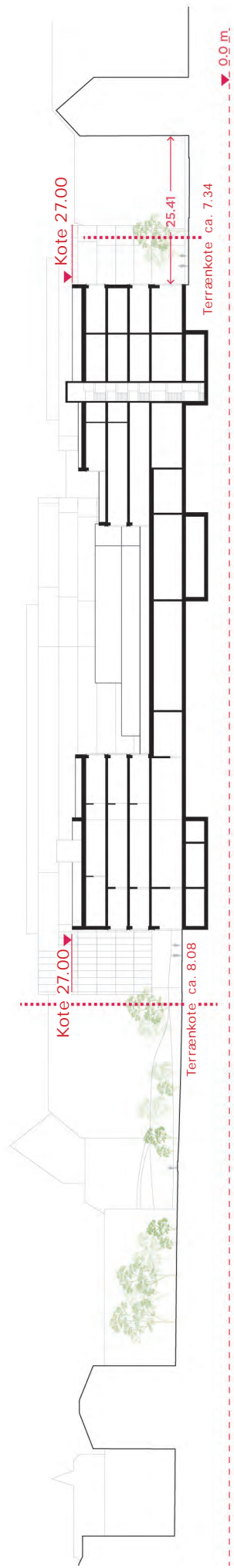
BILAG 7 - TERRÆNSNIT

Terrænsnit fra KU til Bülowvej



BILAG 7 - TERRÆNSNIT

Terrænsnit igennem skole ved Bülowvej

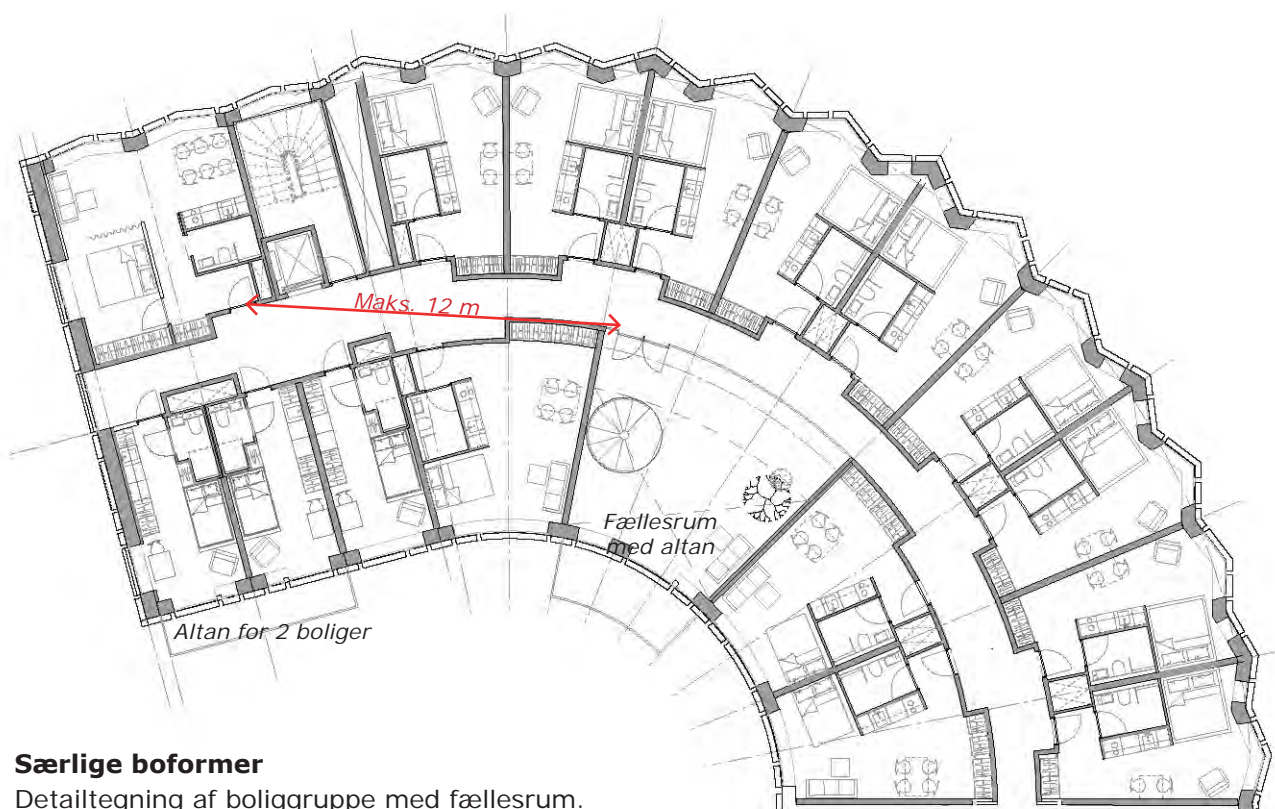


BILAG 8 - ENSIDIGE BOLIGER



Kollegieboliger

Detailtegning af boliggruppe med fælleskøkken.



Særlige boformer

Detailtegning af boliggruppe med fællesrum.

BILAG 9 - BEVARINGSVÆRDIGE FACADER

Bülowsvej 27

Facadetegninger - før og efter



Nordfacade før



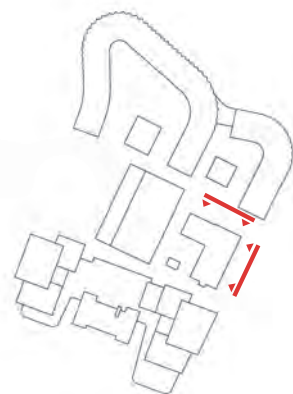
Nordfacade efter



Østfacade før



Østfacade efter



BILAG 9 - BEVARINGSVÆRDIG FACADER

Bülowsvej 27

Facadetegninger - før og efter



Vestfacade før



Vestfacade efter



Sydfacade før



Sydfacade efter



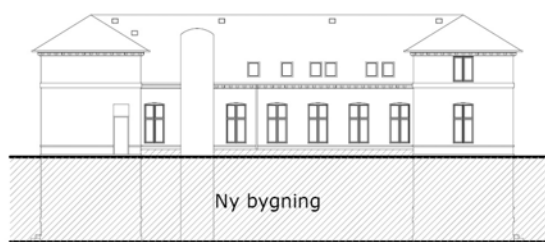
BILAG 9 - BEVARINGSVÆRDIGE FACADER

Rolighedsvej 39

Facadetegninger - før og efter



Nordfacade før



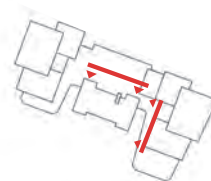
Nordfacade efter



Østfacade før



Østfacade efter



BILAG 9 - BEVARINGSVÆRDIGE FACADER

Rolighedsvej 39

Facadetegninger - før og efter



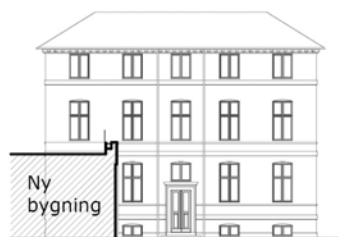
Sydfacade før



Sydfacade efter



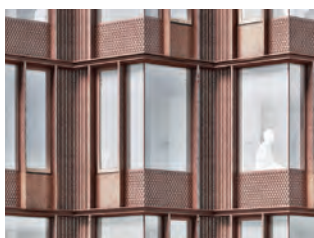
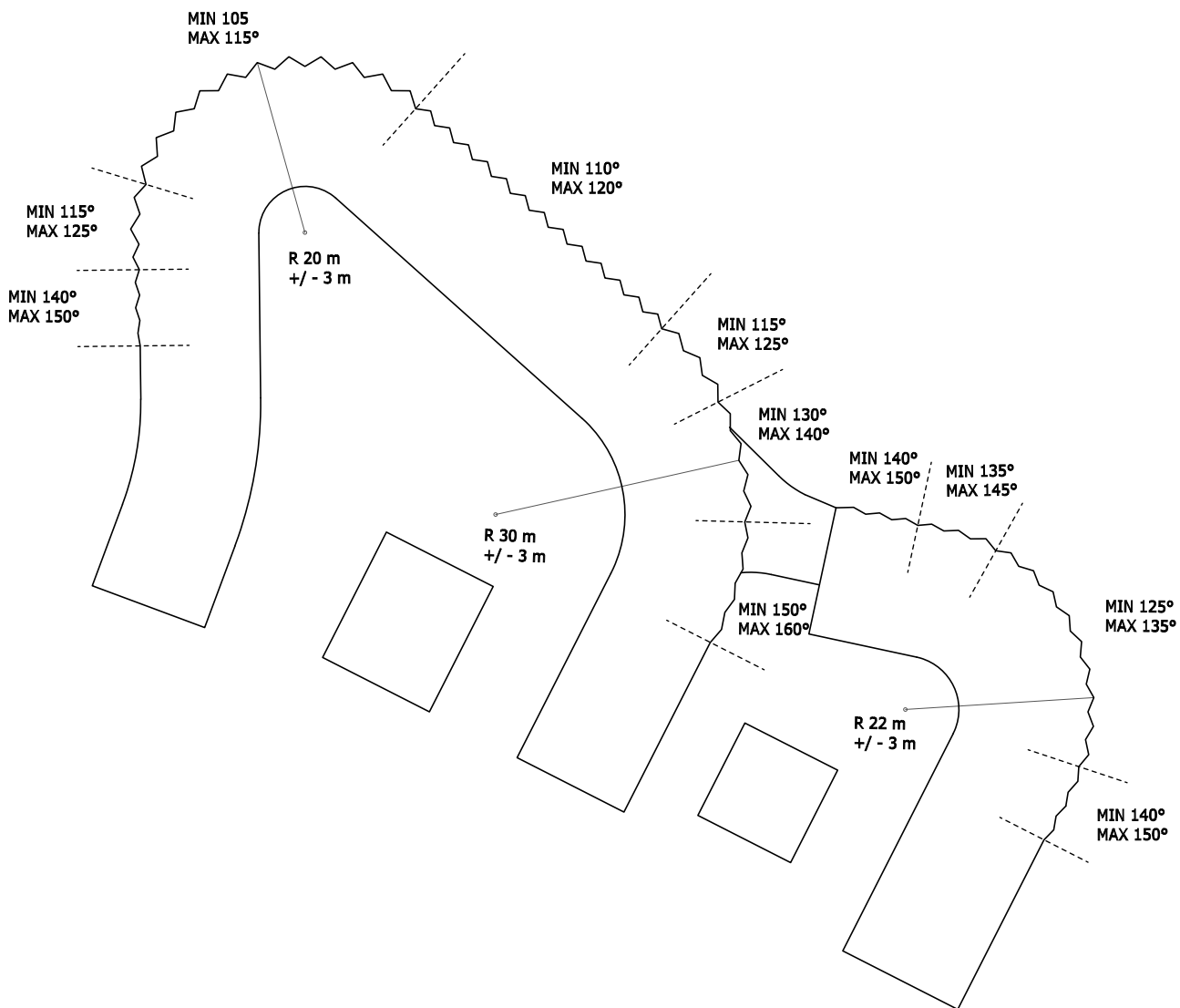
Vestfacade før



Vestfacade efter



BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I VINKLING PÅ KARNAPPER

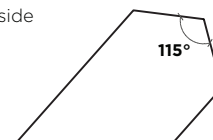


Langs Åboulevard
ca 110°



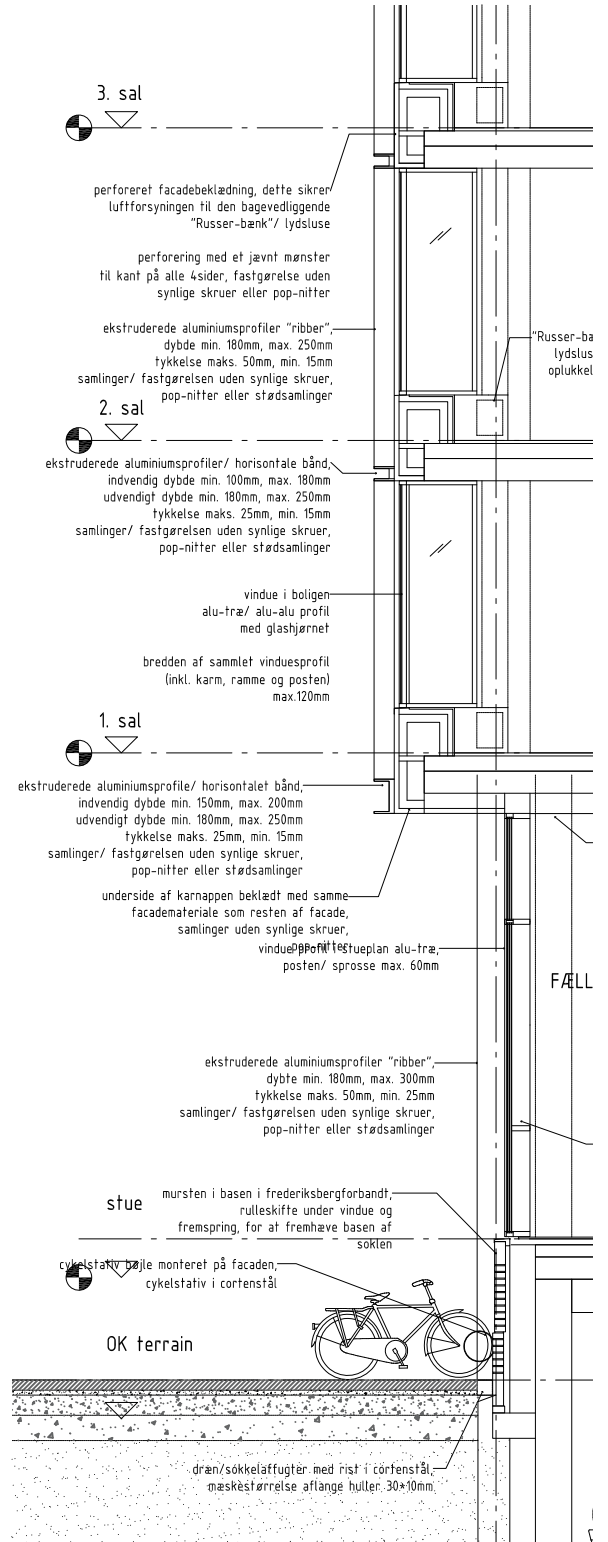
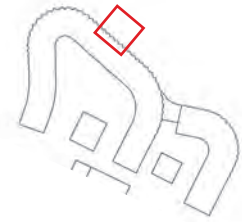
Ved cykelrampe
ca 140°

Vinkel måles på inderside



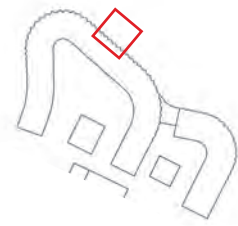
Radius måles fra center af det ydre cirkelslag.

BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I MOD ÅBOULEVARDEN 1



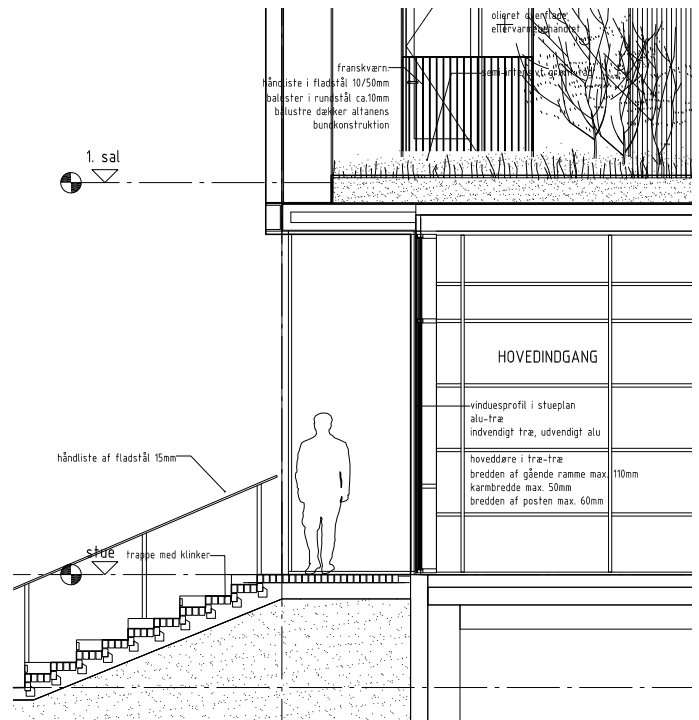
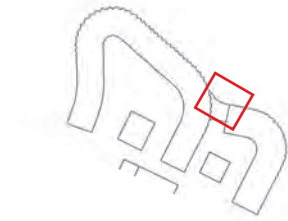
Facadeudsnit med tilhørende snit mod Åboulevarden 1:75

**BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I
MOD ÅBOULEVARDEN 2**



Facade mod Åboulevarden

BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I HOVEDINDGANG MOD ÅBOULEVARDEN



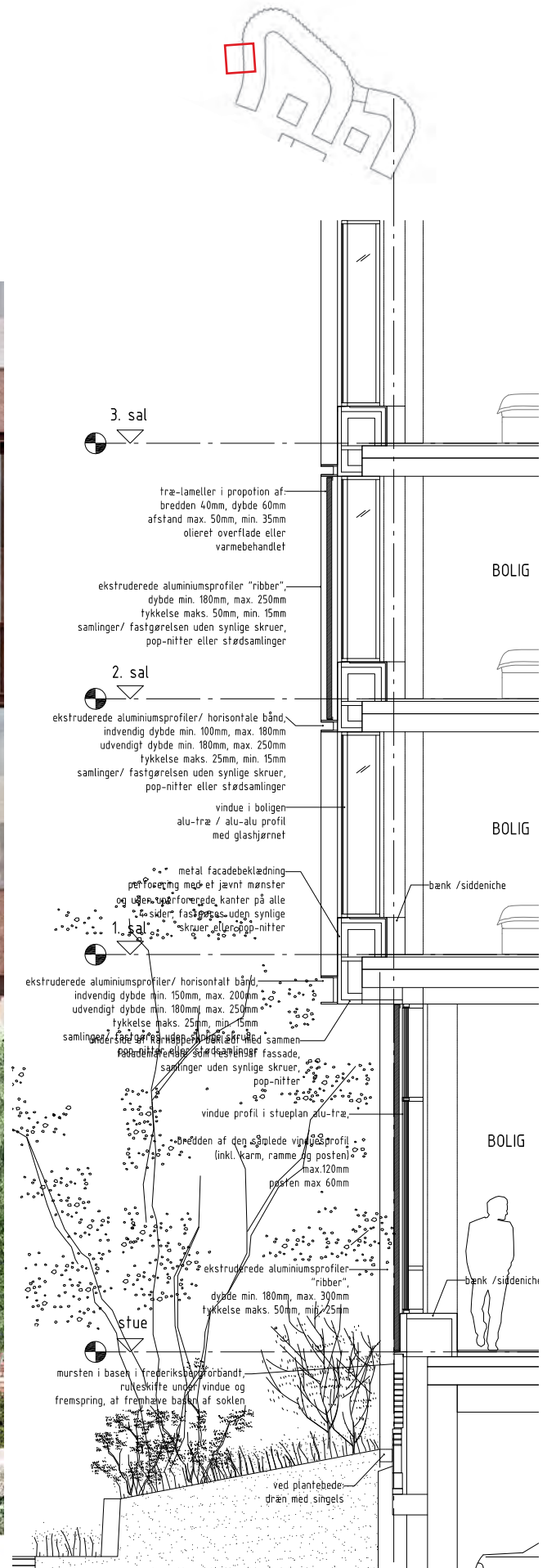
Hovedindgang mod Åboulevarden 1:75

BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I MOD CYKELRAMPE

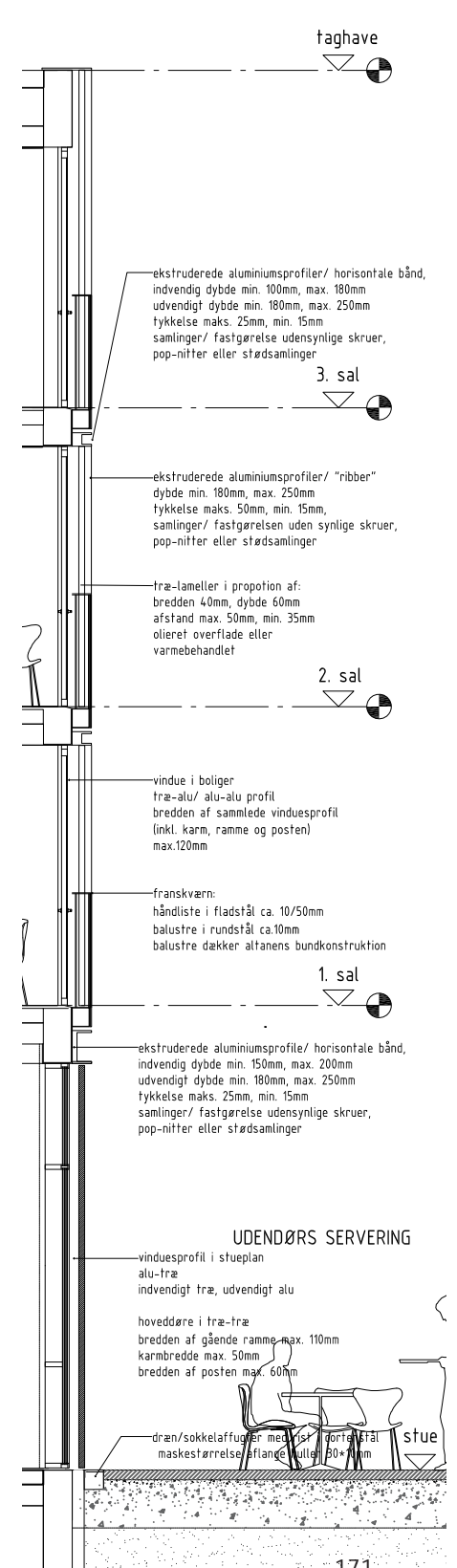
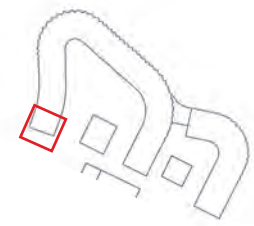
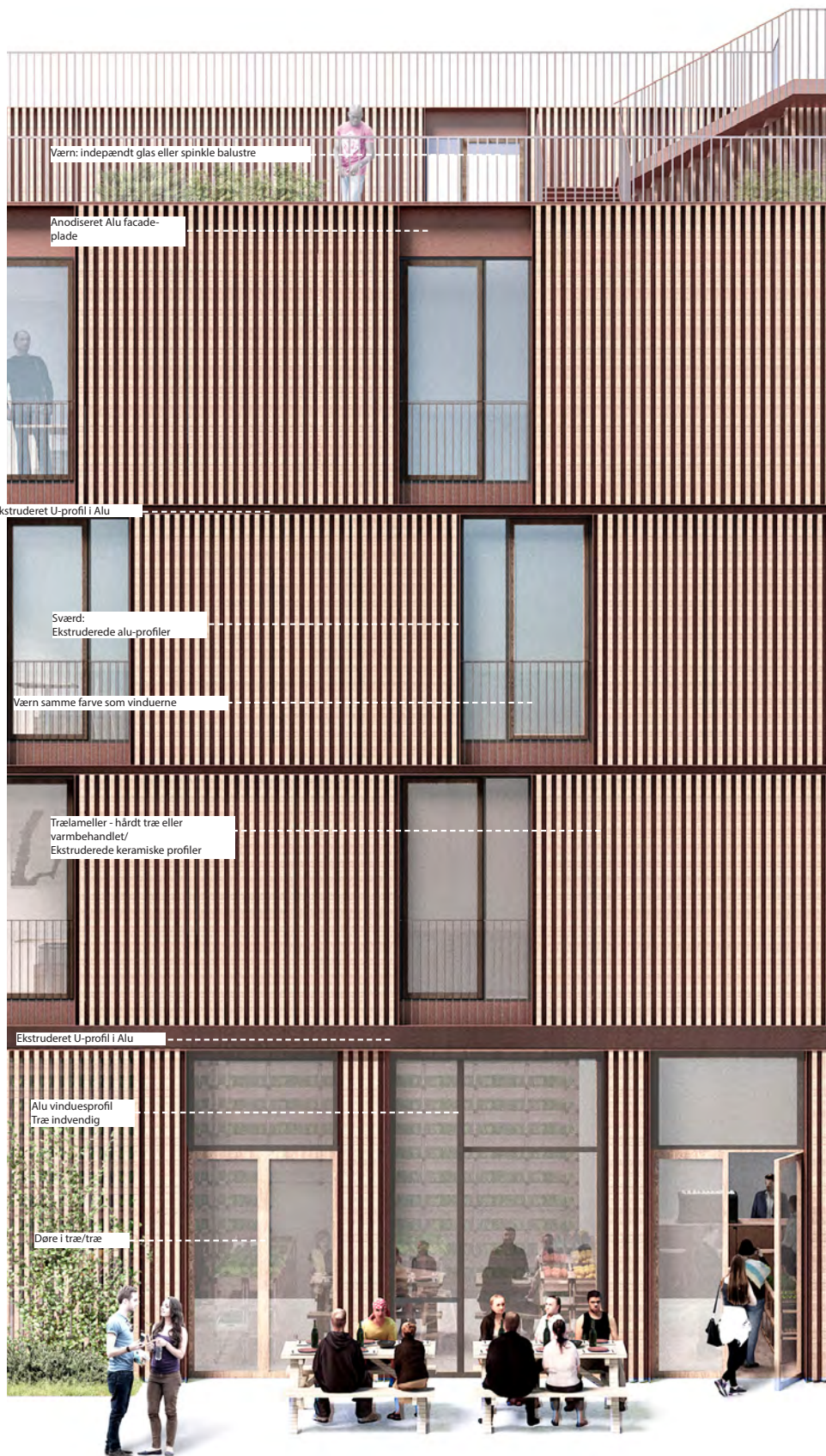


170

Facadeudsnit med tilhørende snit mod cykelrampe 1:75

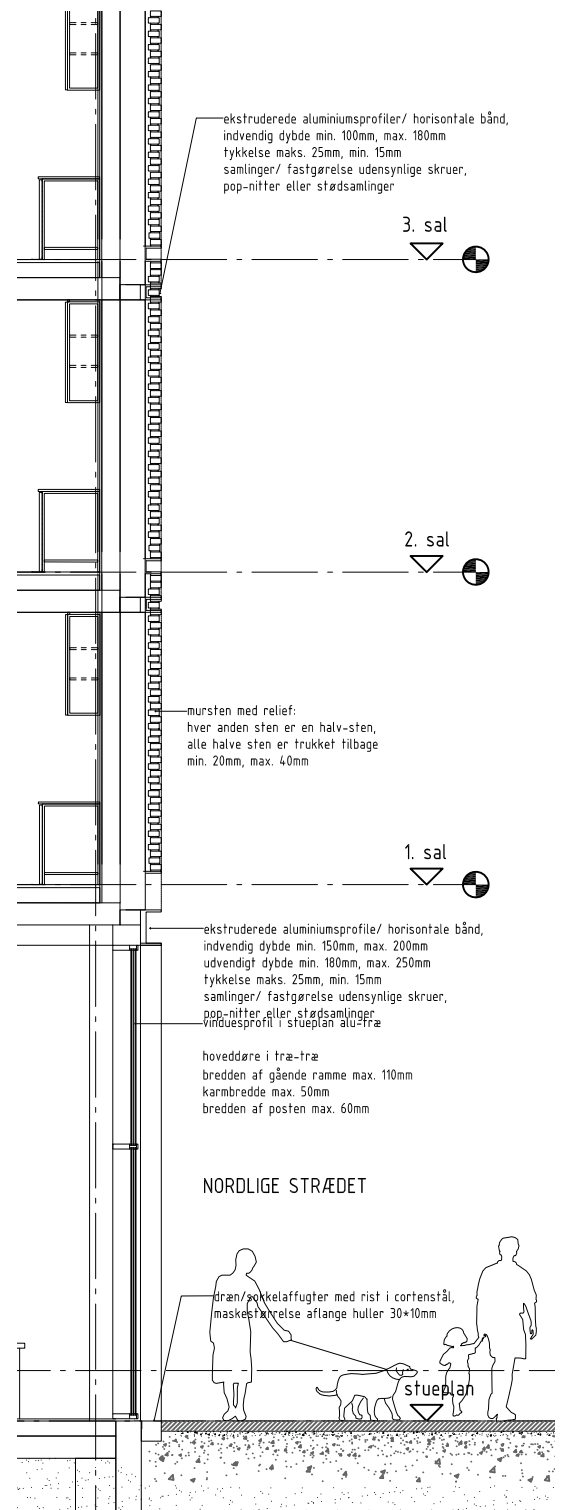
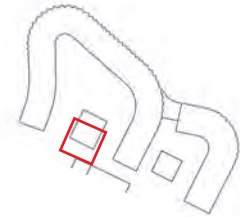


BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I MOD STRÆDE 1



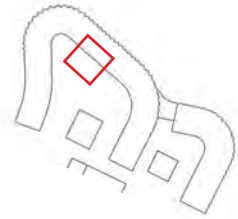
Facadeudsnit med tilhørende snit mod stræde 1:75

BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I MOD STRÆDET 2

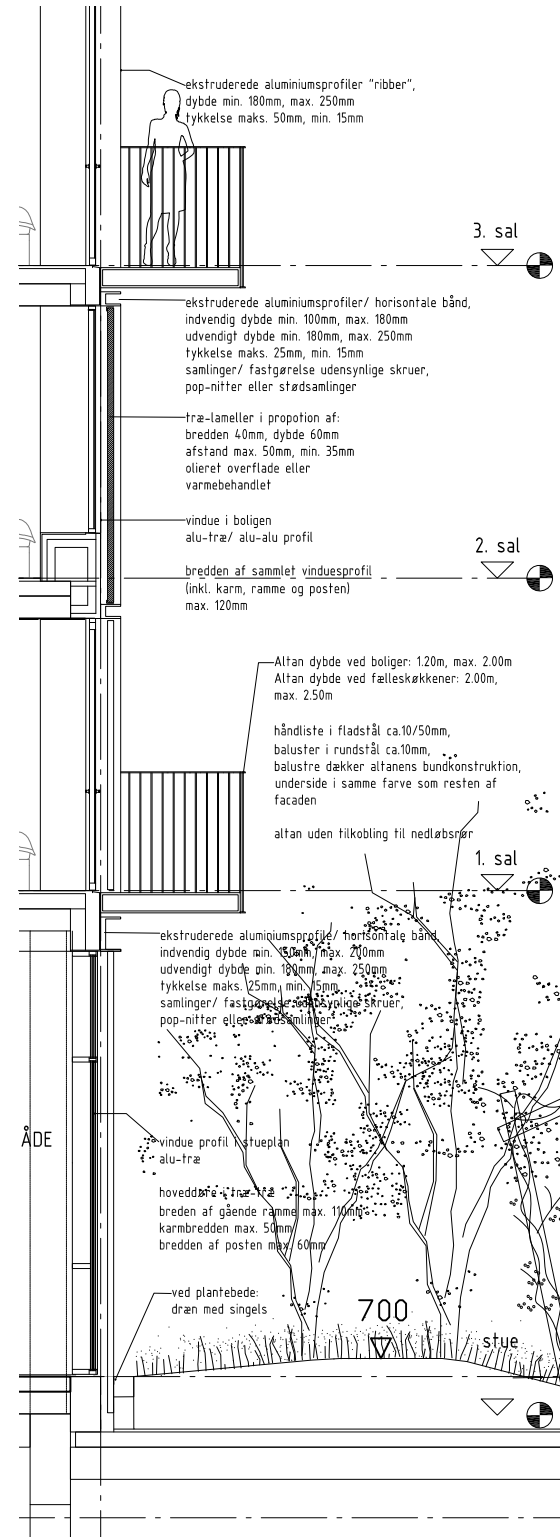


Facadeudsnit med tilhørende snit mod strædet 1:75

BILAG 10a - FACADER I DELOMRÅDE I MOD GÅRDUM



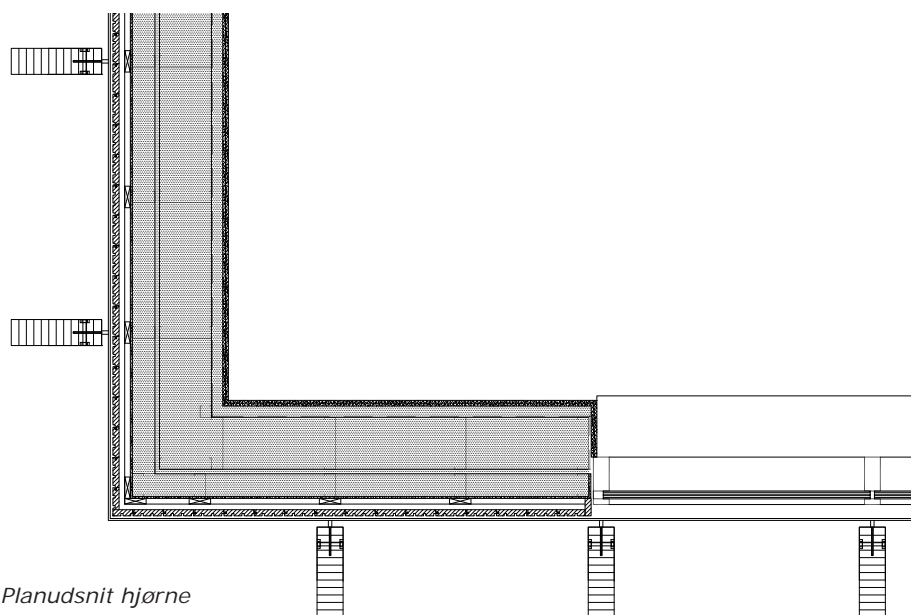
Facadeudsnit med tilhørende snit mod gårdum 1:75



BILAG 10b - FACADER I DELOMRÅDE III INDBLIK OG HJØRNE



Bebyggelsen skal være terrasseret ned mod det grønne område og have en stueetage, der skaber god sammenhæng til omgivelserne, særligt ved indgang/vindfang til det grønne område, der via glasfacader skal give et indblik til aktiviteterne i bygningen i delområde III.



Planudsnit hjørne

BILAG 10b - FACADER I DELOMRÅDE III MOD DET GRØNNE OMRÅDE

Trælammeller:

100-140 mm. brede og 300-500 mm. dybe lameller af hårdt limtræ.
Fastholdt til facade udfor beton med skjult stålbeslag.
Monteret ca. 150 mm. fra bund med stål søjlesko/fod i betondæk.

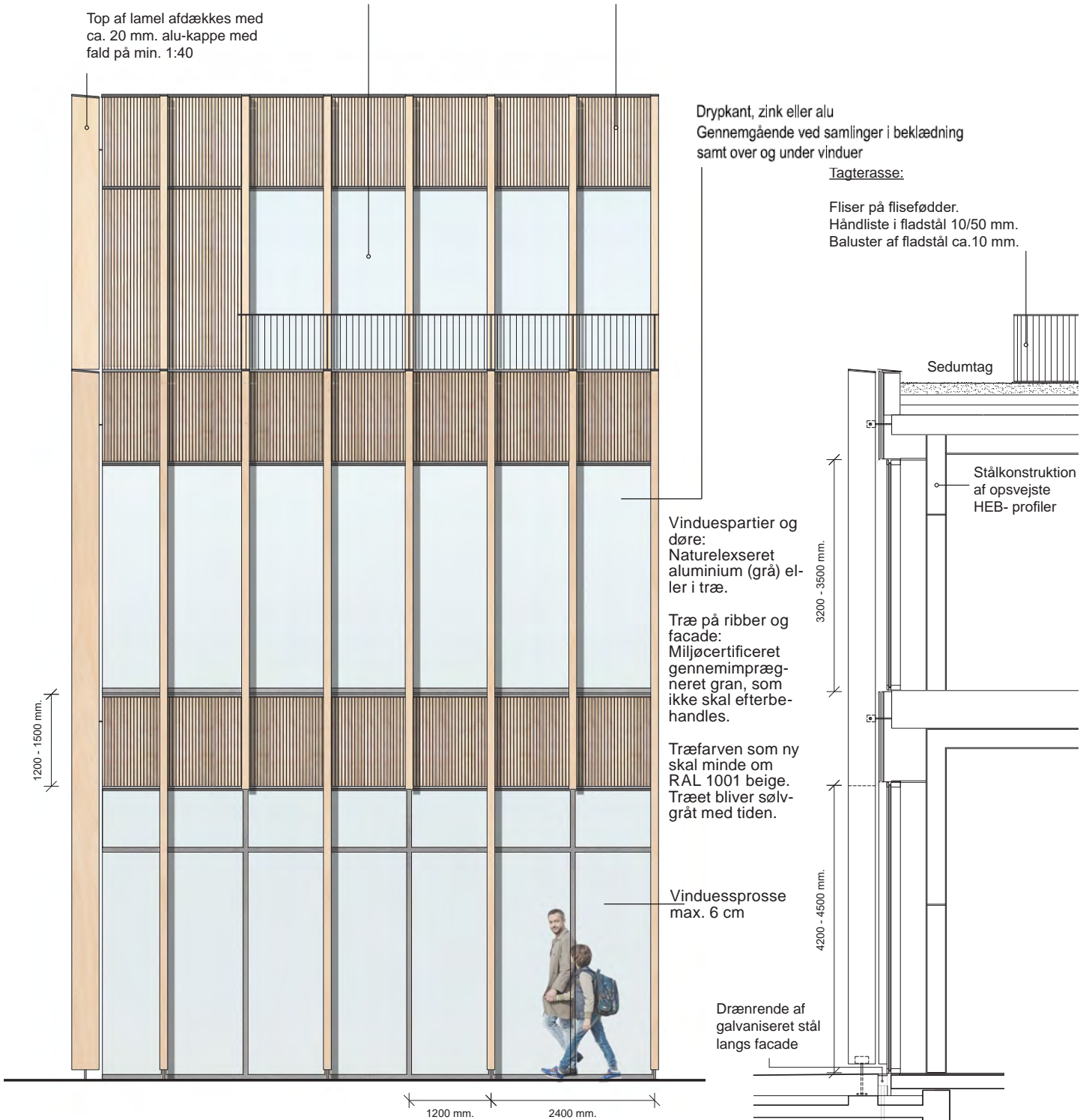
Top af lamel afdækkes med ca. 20 mm. alu-kappe med fald på min. 1:40

Facade:

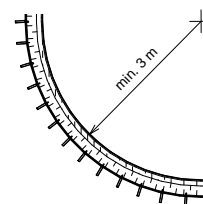
Glasfacade udføres med profiler af naturanodiseret aluminium.
Mat glas benyttes i facadepartier hvor direkte indblik ikke ønskes.
F.eks. ved trappekerne mv. Res-terende glaspartier udføres med klart glas.

Dækforkant:

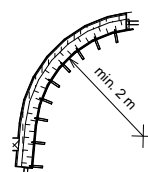
Beklædt med sammenpløjet lodret pro-fileret træbeklædning af lyst gran - med patinering til sølvgrå over tid.
21-27 x 120-145 mm.
Brandimprægneret behandling.



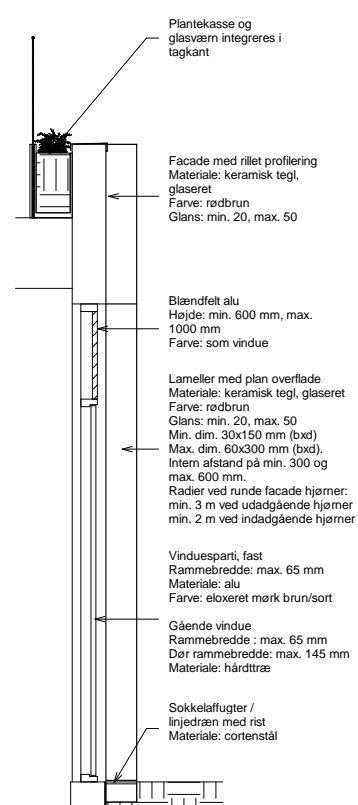
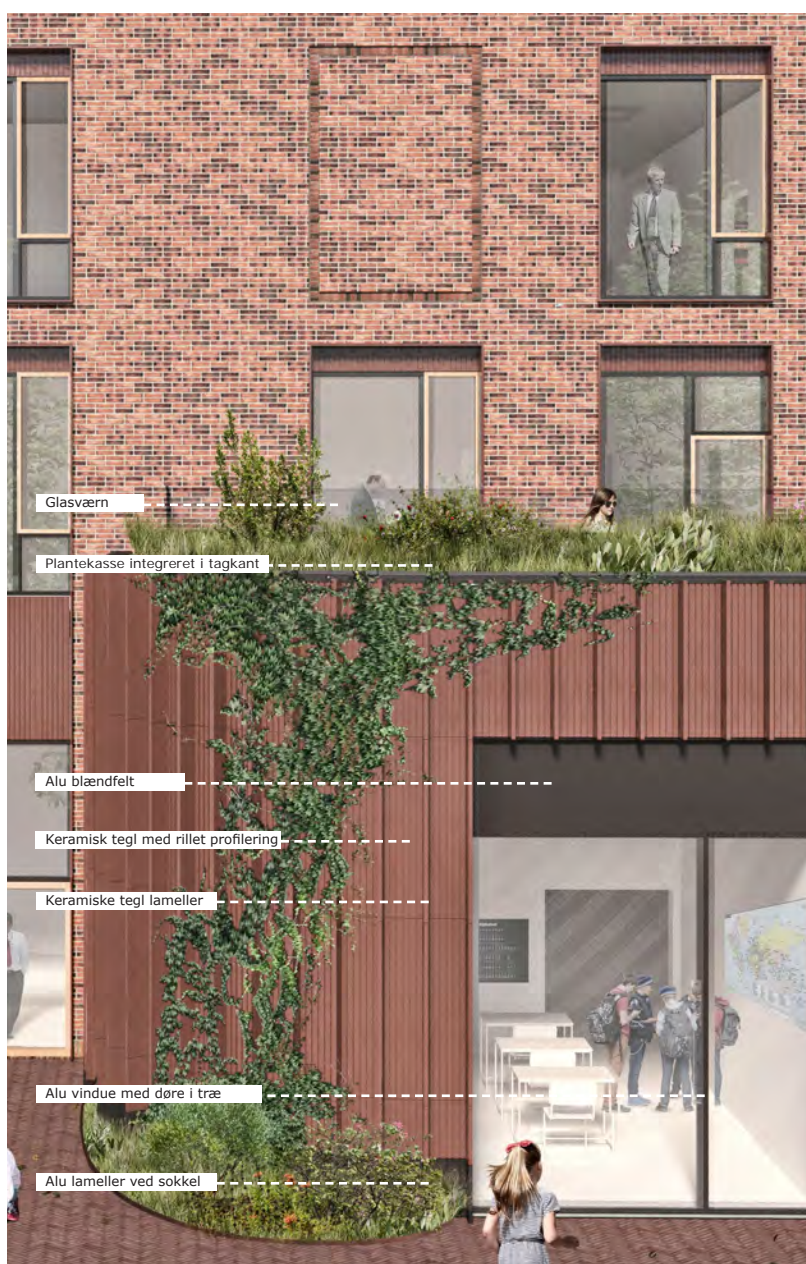
BILAG 10c - FACADER I DELOMRÅDE IV KERAMISK BEKLÆDT FACADE



Plan - Udgående hjørner
1.100

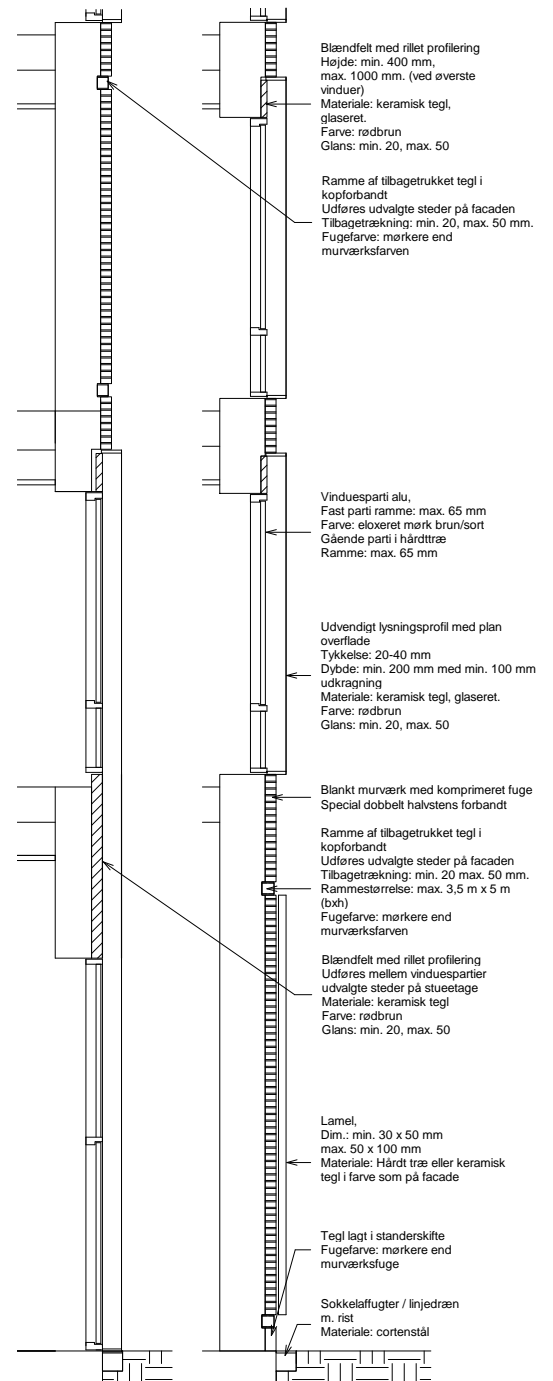
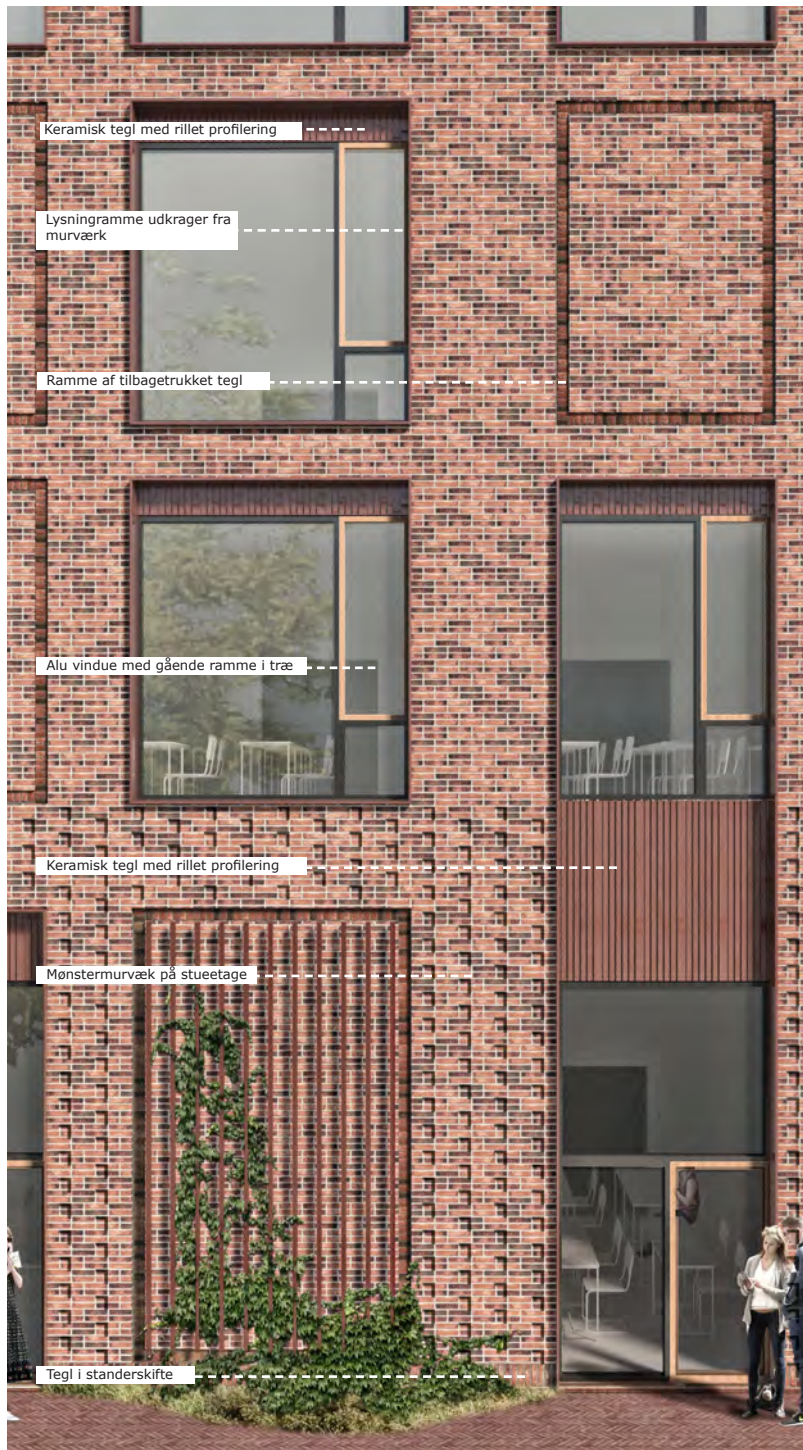
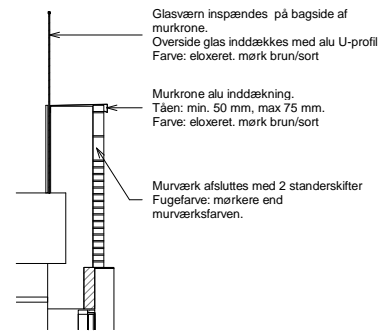


Plan - Indgående hjørner
1.100



Facadeudsnit stueetage / base med keramisk beklædt facade med tilhørende snit 1:75

BILAG 10c - FACADER I DELOMRÅDE IV TEGLFACADE



Facadeudsnit teglfacade med tilhørende snit 1:75

BILAG 10c - FACADER I DELOMRÅDE IV MØDE MELLEM NY OG BEVARINGSVÆRDIG BYGNING



Facadeudsnit - møde mellem ny keramisk facade og eksisterende teglbygning



Facadeudsnit - møde mellem ny keramisk facade og eksisterende teglbygning 1:75

BILAG 10d - FACADER, FARVESKALAER

Alle bygninger i området er farvemæssigt afstemt, så de holder sig inden for en jordfarve-skala, ligesom nærområdet og store dele af Frederiksbergs bymasse. Enkelte bygningsdele og særlig detaljering kan slå mere fra i form af f.eks grønne toner.



Farveskala - tegl



Farveskala - generelt

Ekstruderet glaseret tegl i en riflet struktur med varierende dybder, så glasuren ville lægge sig forskelligt på teglen, og give et naturligt farvespil. Det riflede mønster skal i skala og dimensionering spille sammen med de øvrige bygningselementer.

Glasuren skal være glans min 20 max 50.




Fotos fra nærområdet

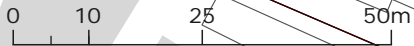
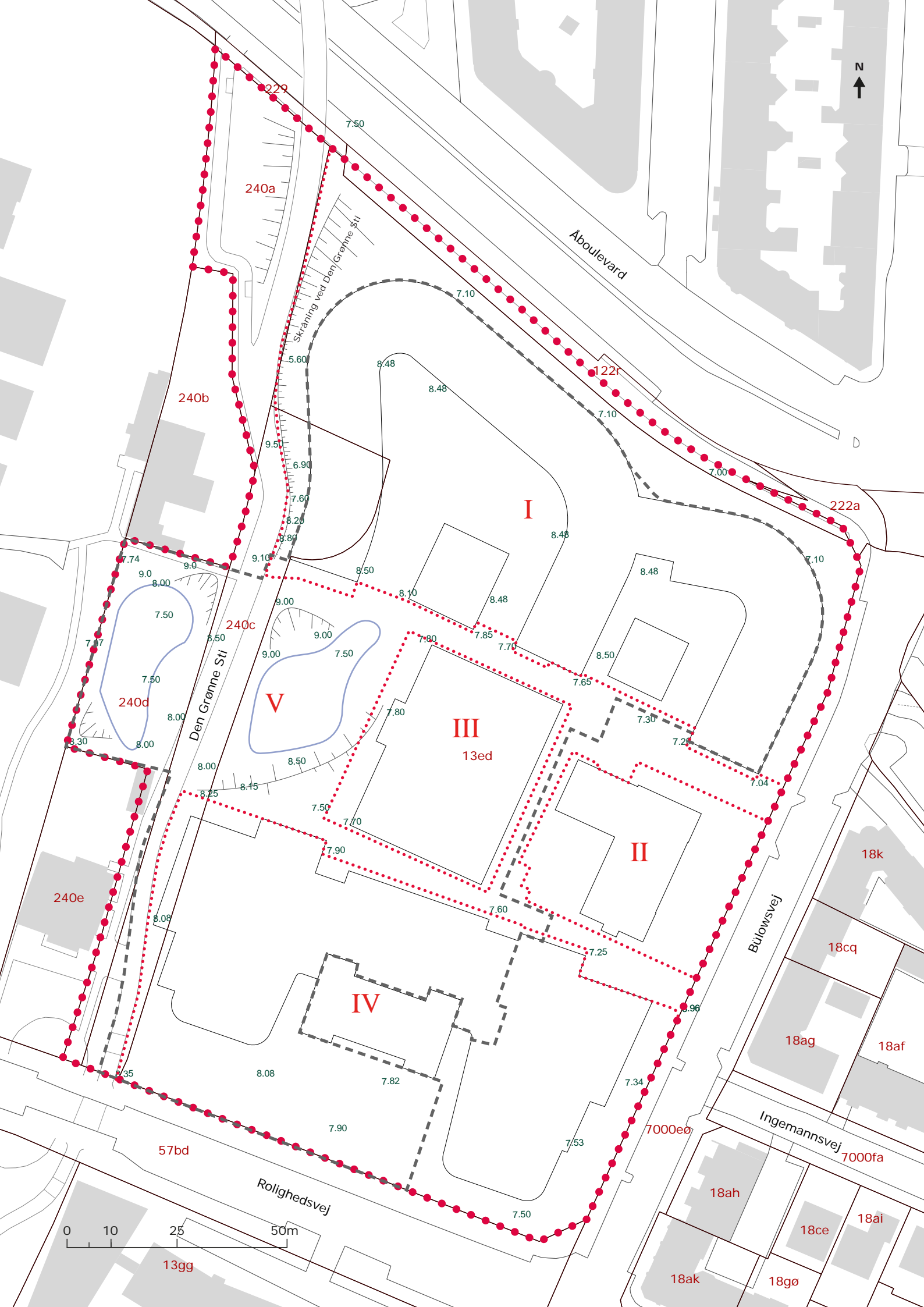


LOKALPLAN 223

Kortbilag 11 Terræn

1:1.000

- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Delområdeafgrænsning
- I-V Delområdebetegnelse
-  Skrænter
- 9.00 Koter DVR90
- Lavninger
- - - - Vandskel



Opbygning til grønne elementer på tage

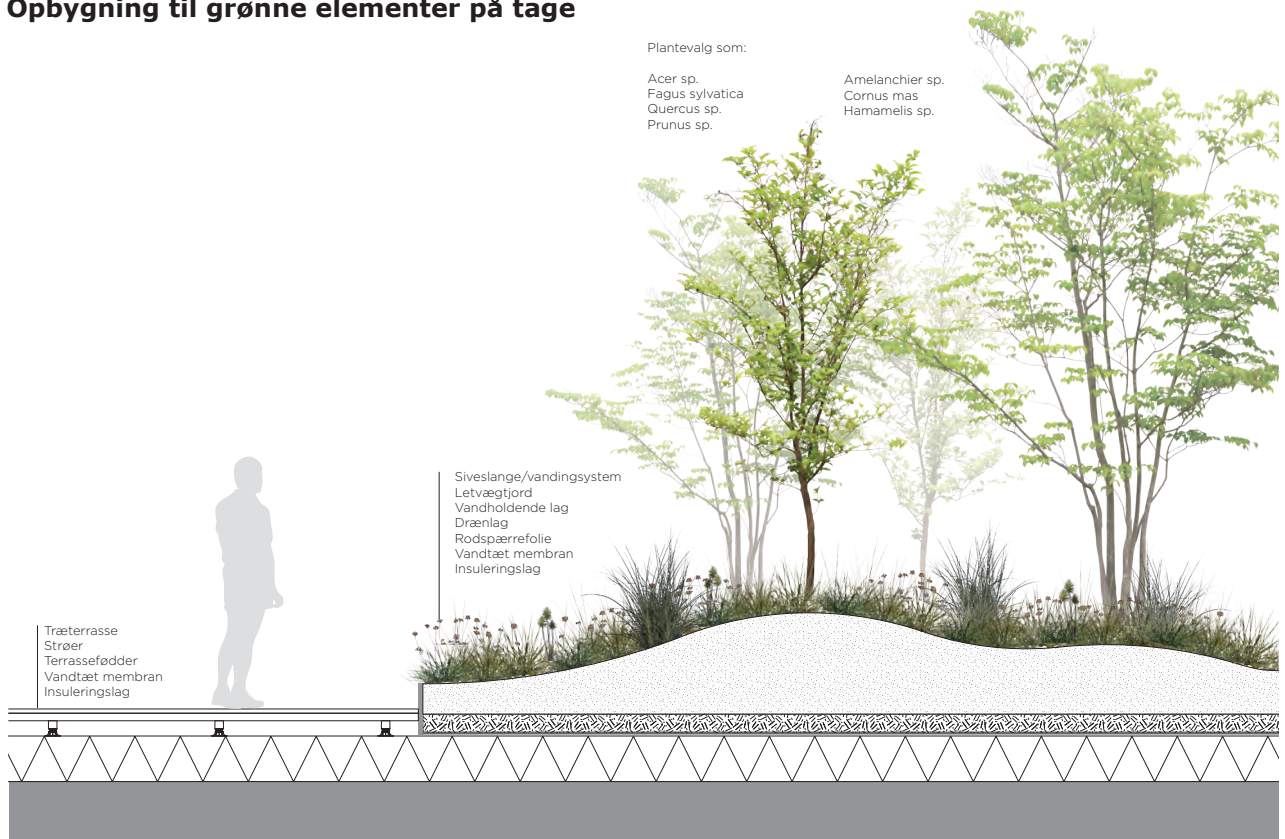


Illustration af opbygning til grønne områder på tagterrasser ved kollegie- og forskerboliger i delområde I

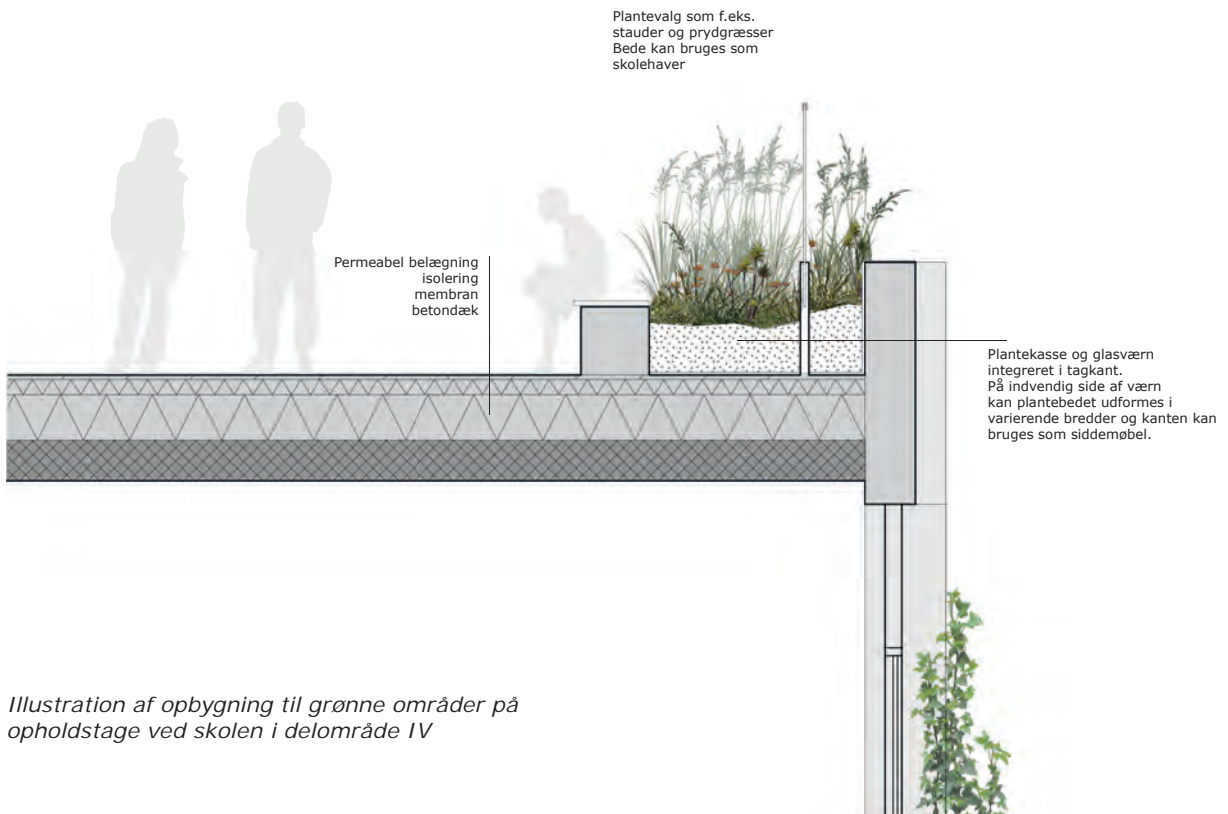


Illustration af opbygning til grønne områder på opholdstage ved skolen i delområde IV

Opbygning af plantekasser ved tagkanter

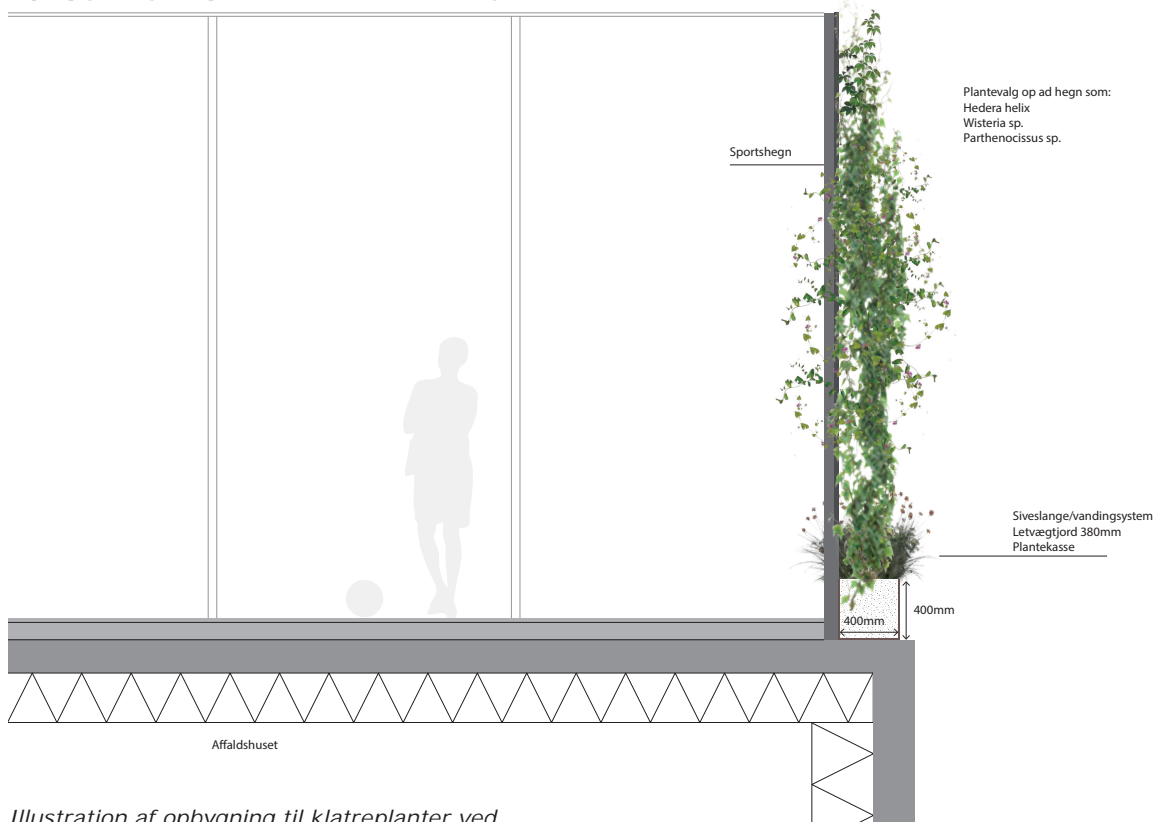


Illustration af opbygning til klatreplanter ved affaldsbygningens tag i delområde I

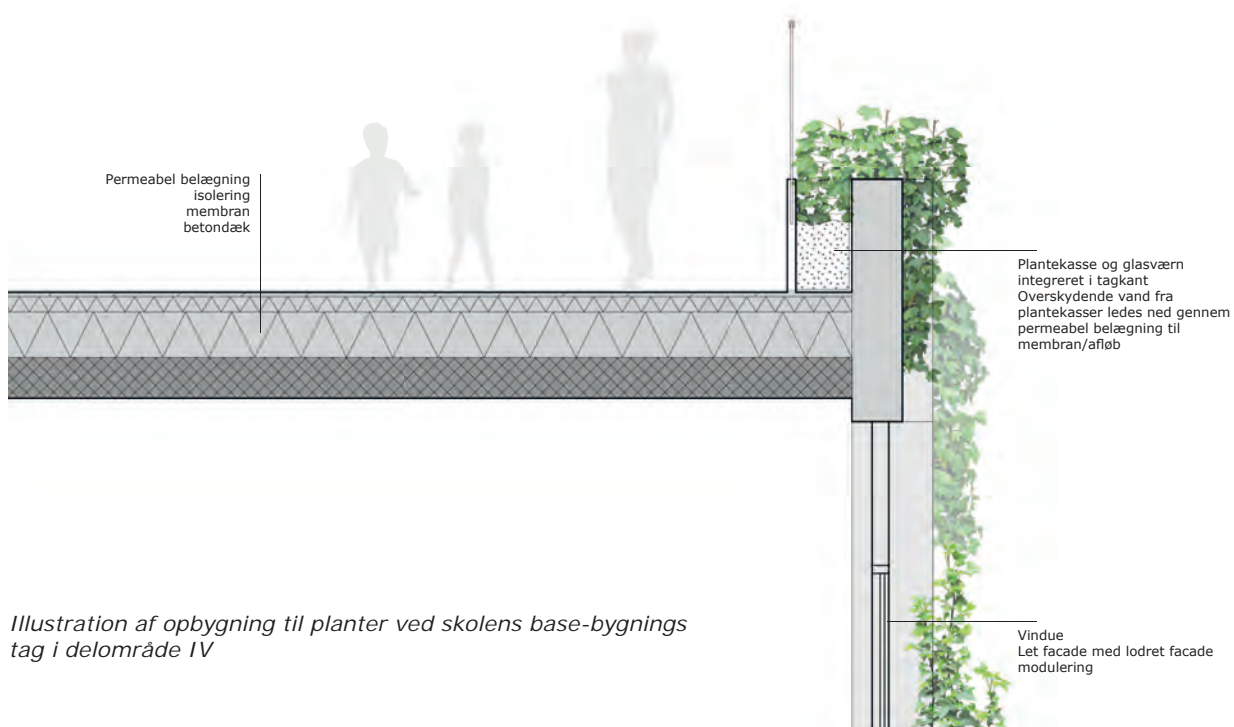
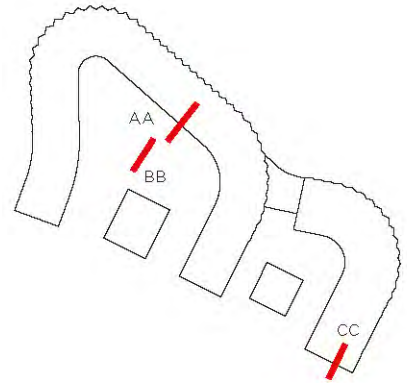


Illustration af opbygning til planter ved skolens base-bygningens tag i delområde IV

BILAG 12a - LANDSKAB OG DET GRØNNE - GRØNT PÅ BYGNINGER GÅRDRUM

Opbygning til grønne elementer i gårdrum



SNIT AA

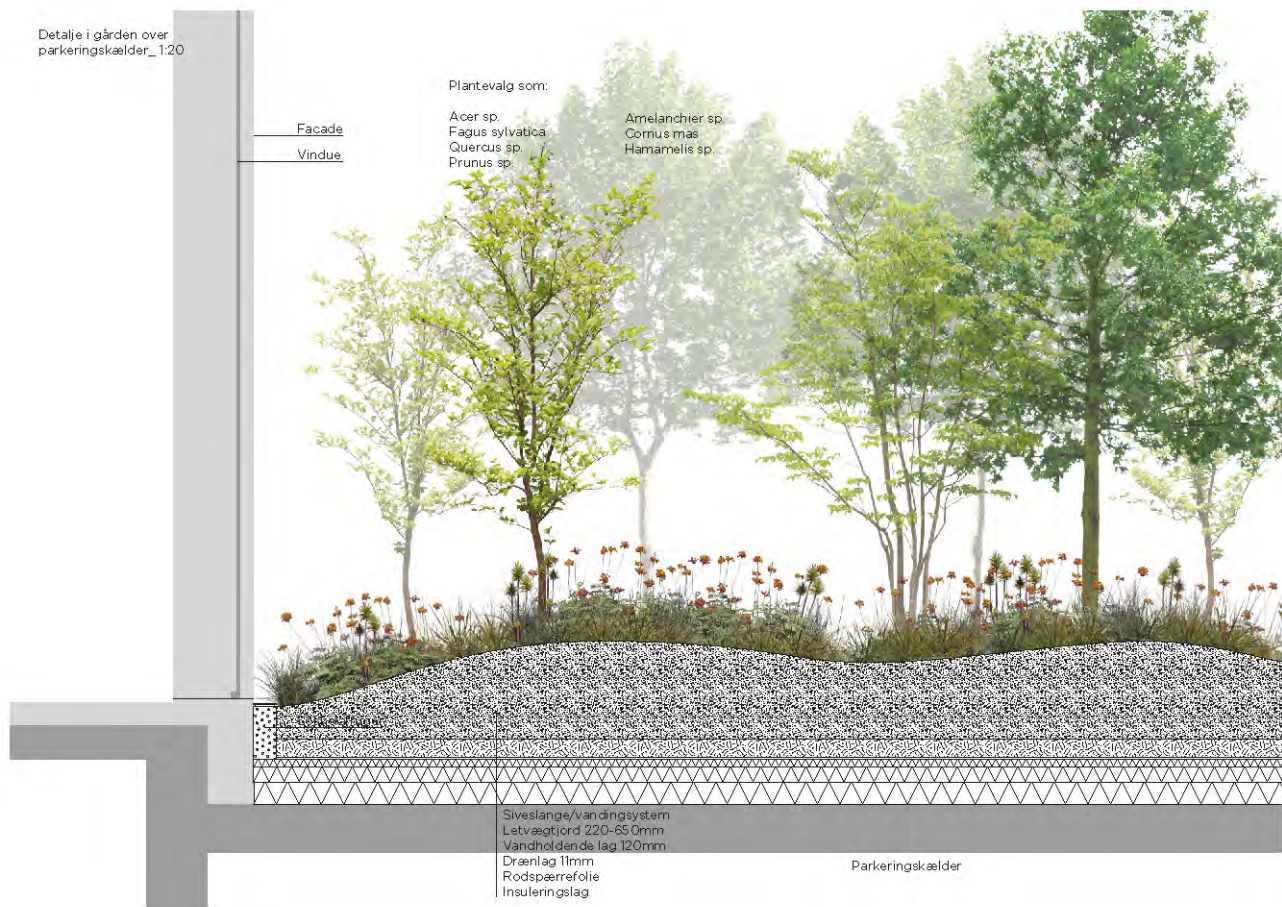


Illustration af opbygning til grønne områder ovenpå parkeringskælder i delområde I

BILAG 12a - LANDSKAB OG DET GRØNNE - GRØNT PÅ BYGNINGER GÅRDRUM

SNIT BB

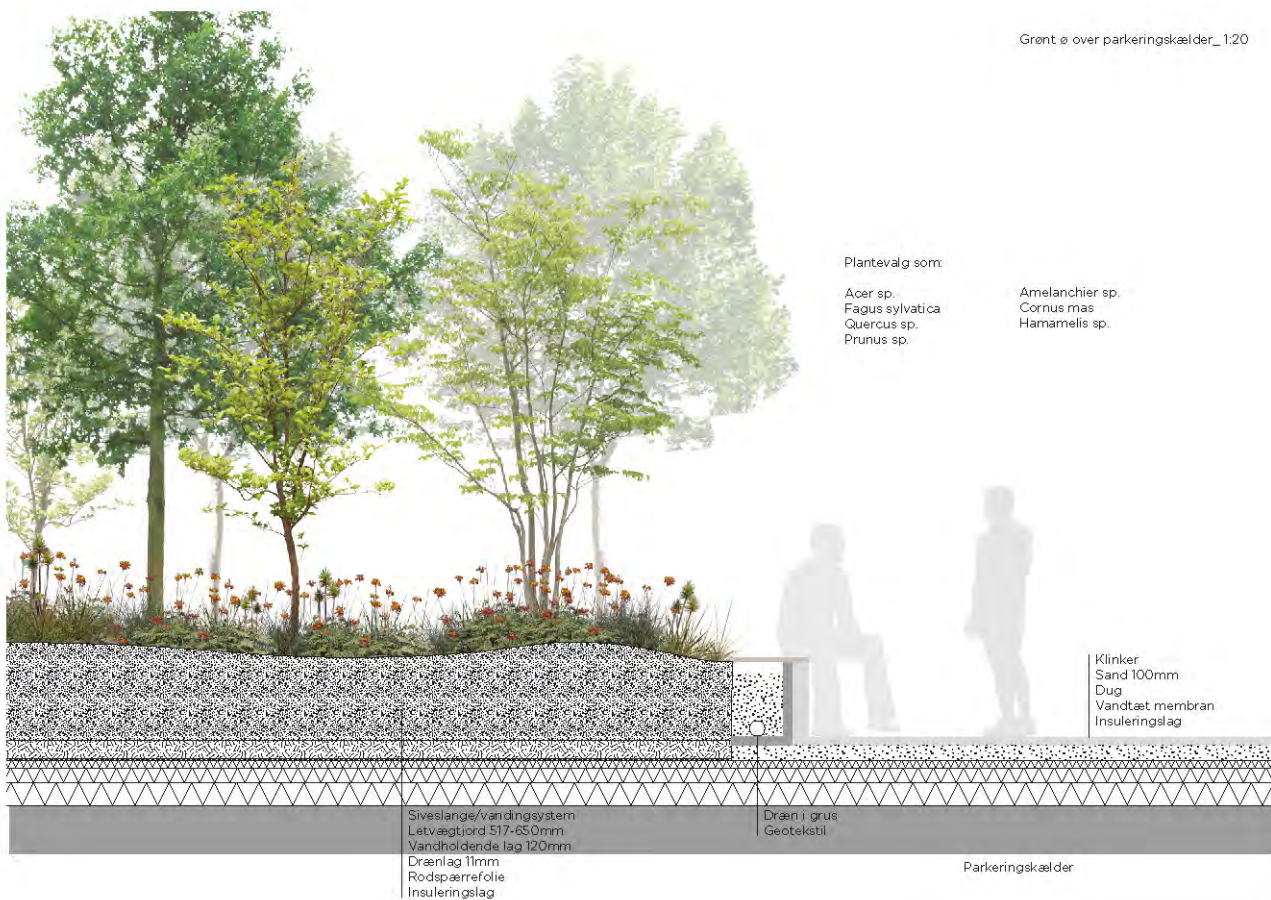


Illustration af opbygning til grønne områder ovenpå parkeringskælder i delområde 1

BILAG 12a - LANDSKAB OG DET GRØNNE GRØNT PÅ BYGNINGER

Opbygning til grønne klatreplanter på facader

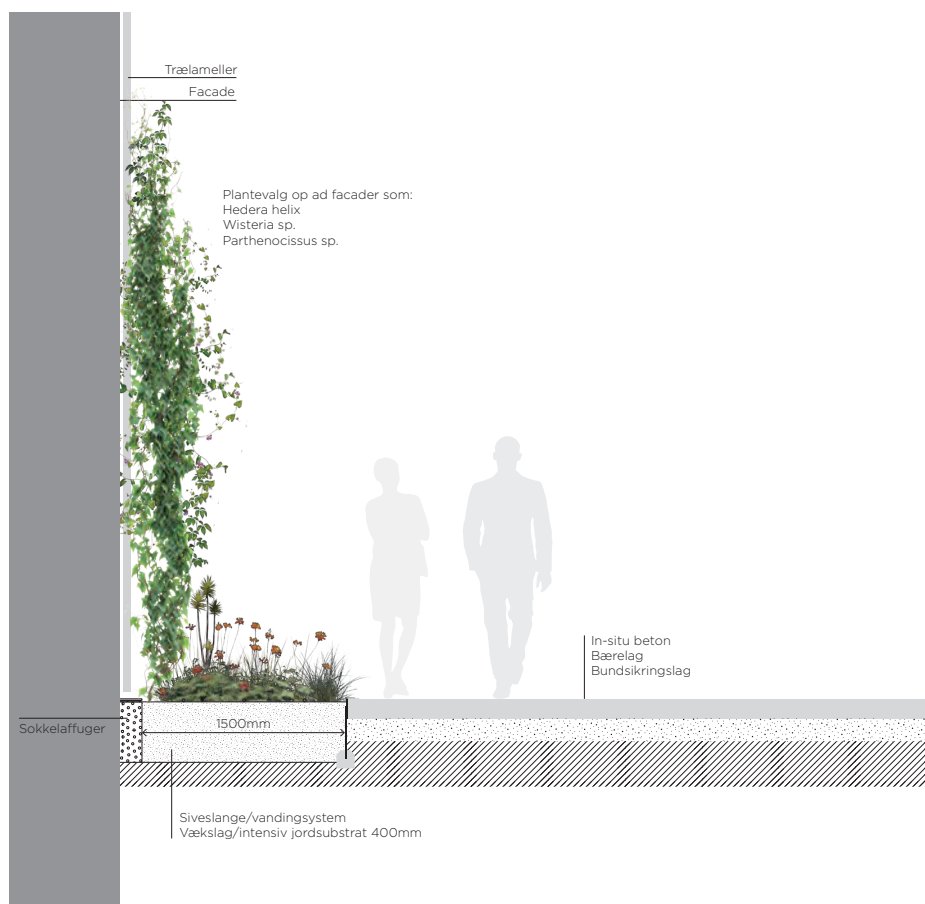
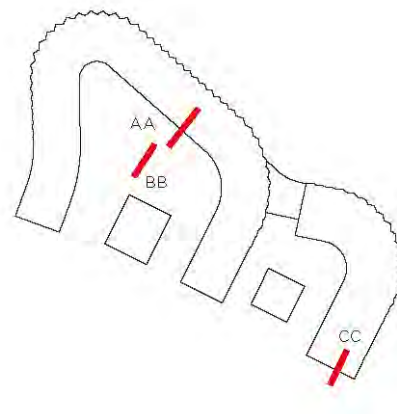
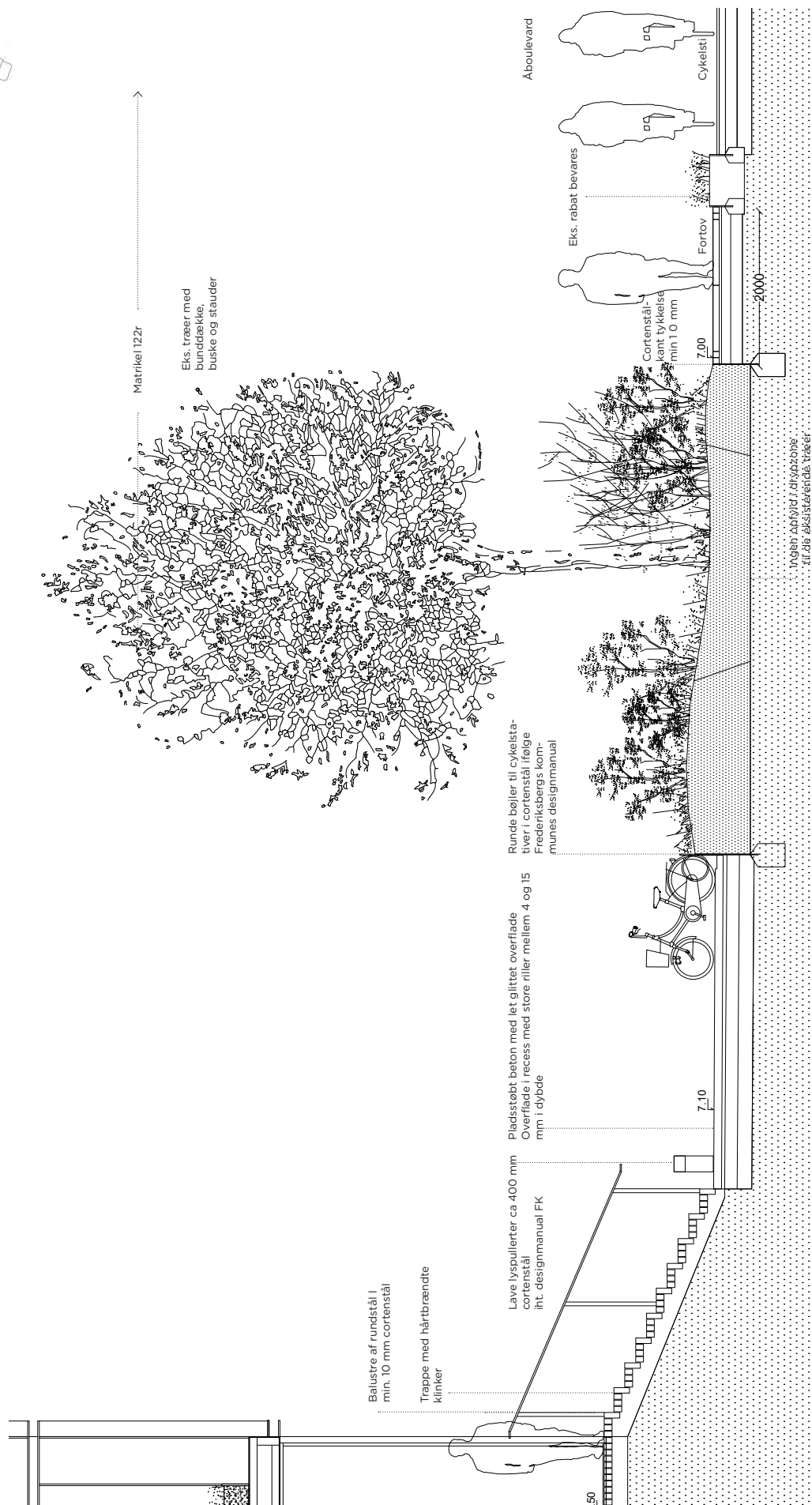
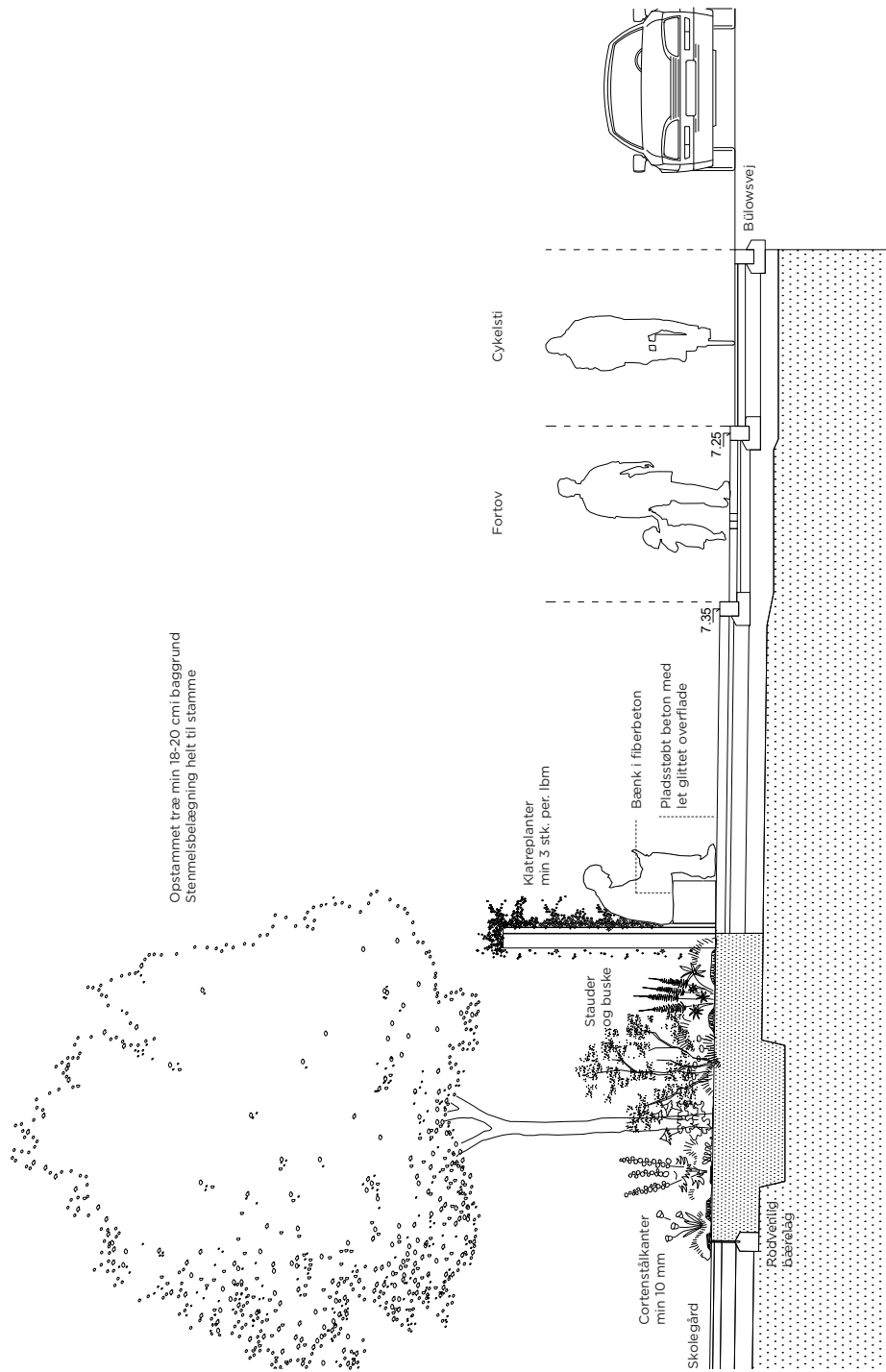


Illustration af opbygning til klatreplanter i delområde I. Denne opbygning til klatreplanter gælder også i delområde IV.

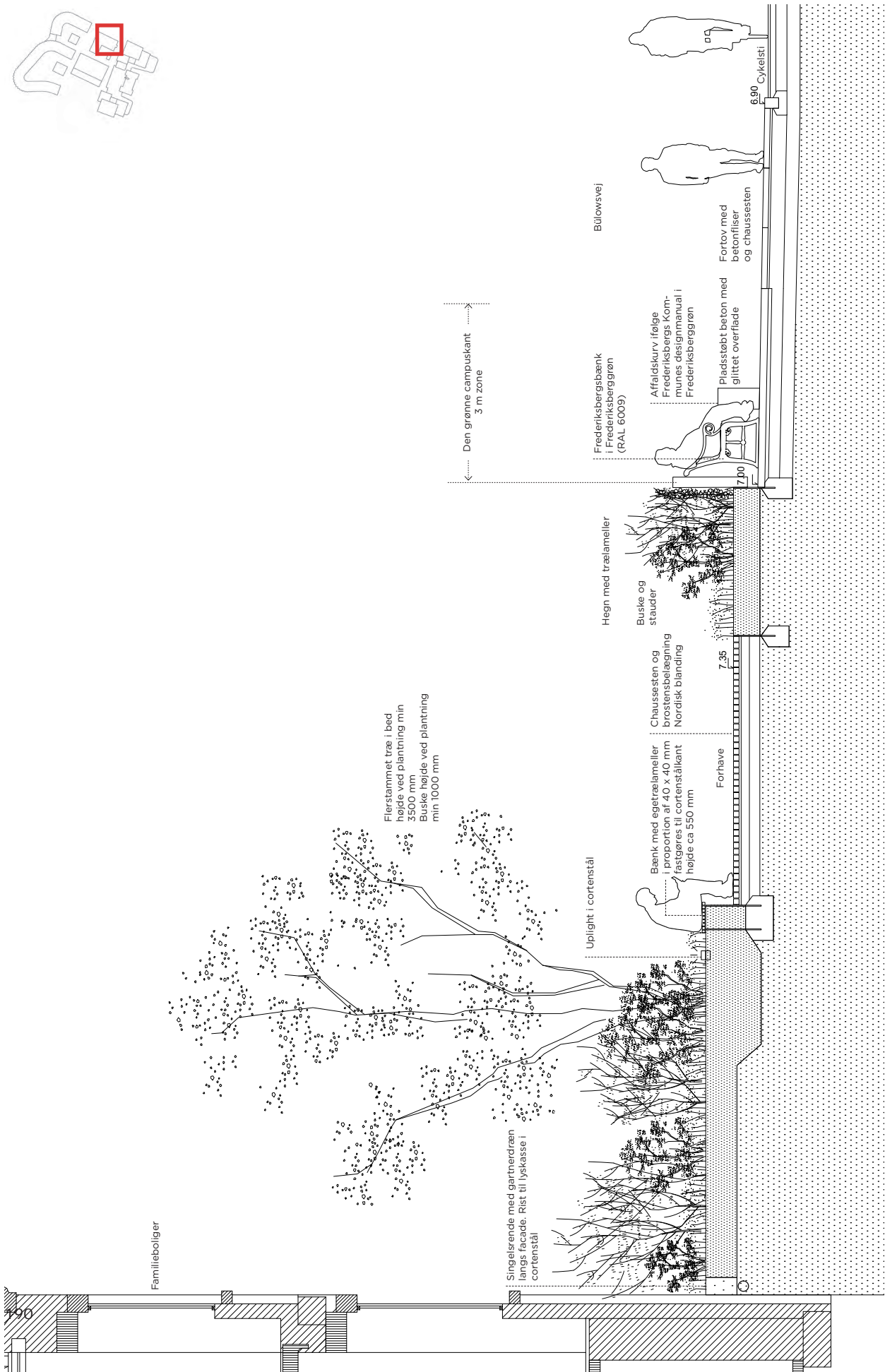
BILAG 12b - LANDSKAB OG DET GRØNNE - CAMPUSKANT INDGANGSTRAPPE



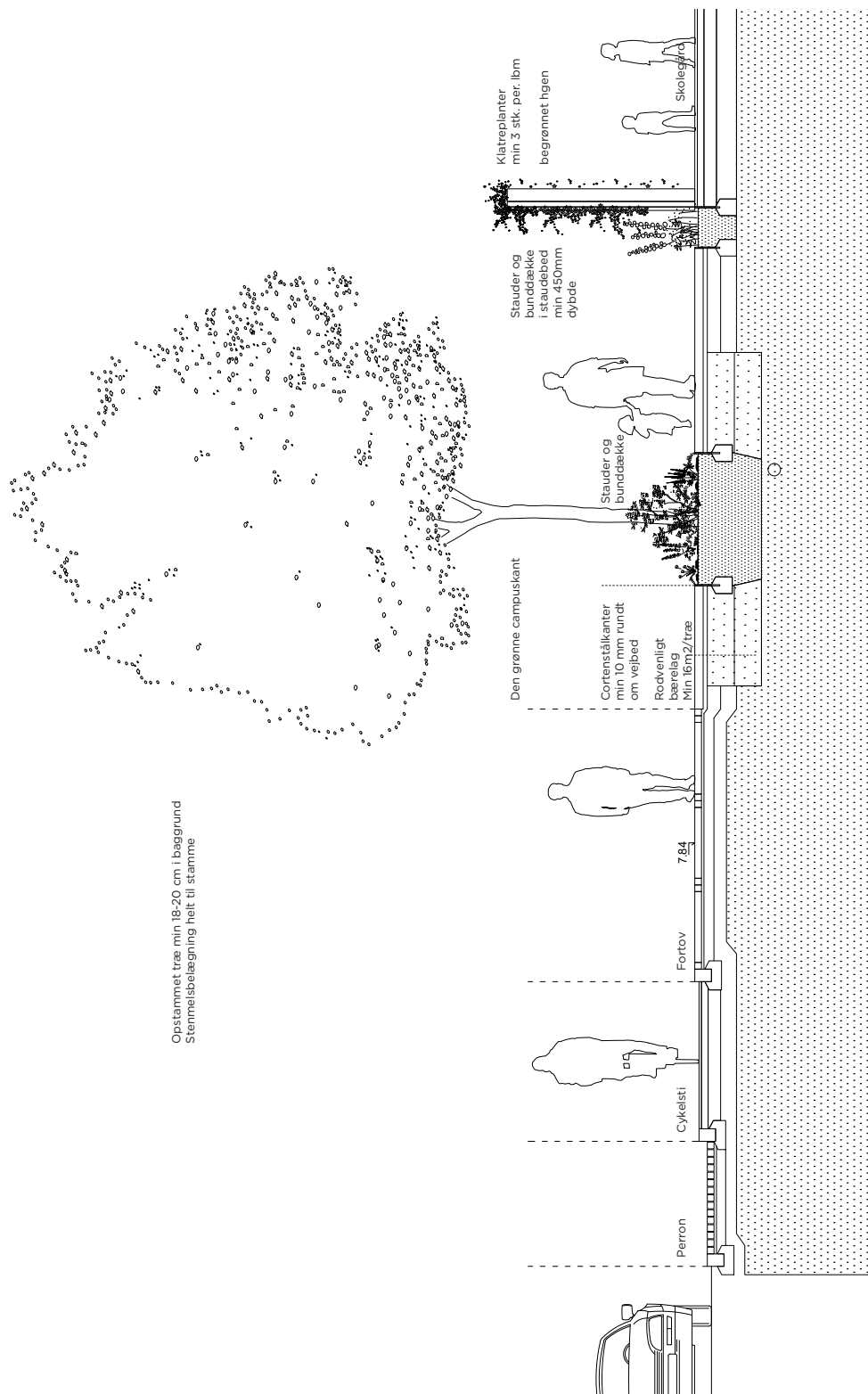
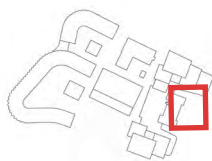
BILAG 12b - LANDSKAB OG DET GRØNNE - CAMPUSKANT SKOLEN



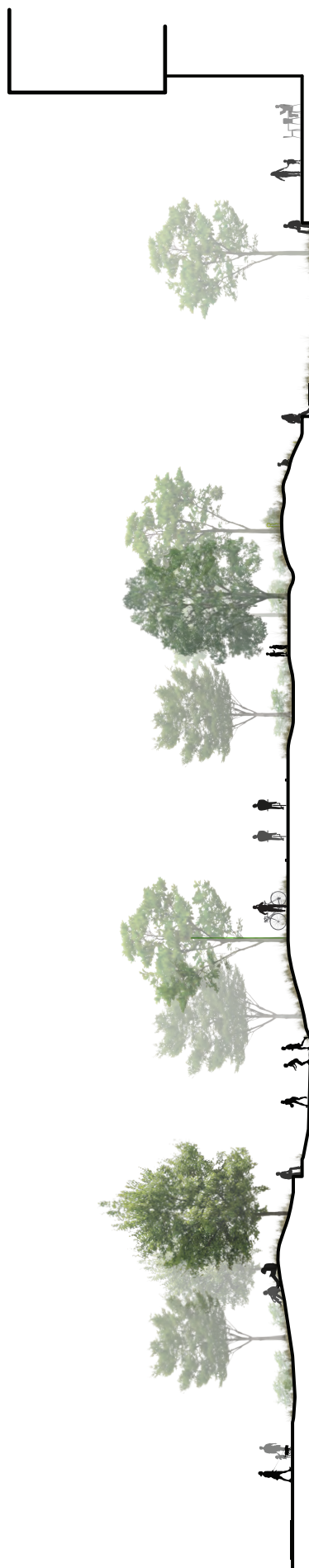
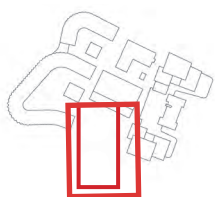
BILAG 12b - LANDSKAB OG DET GRØNNE - CAMPUSKANT BÜLOWSVEJ



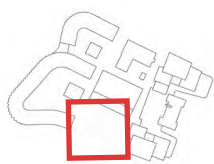
BILAG 12b - LANDSKAB OG DET GRØNNE - CAMPUSKANT FORPLADS SKOLEN



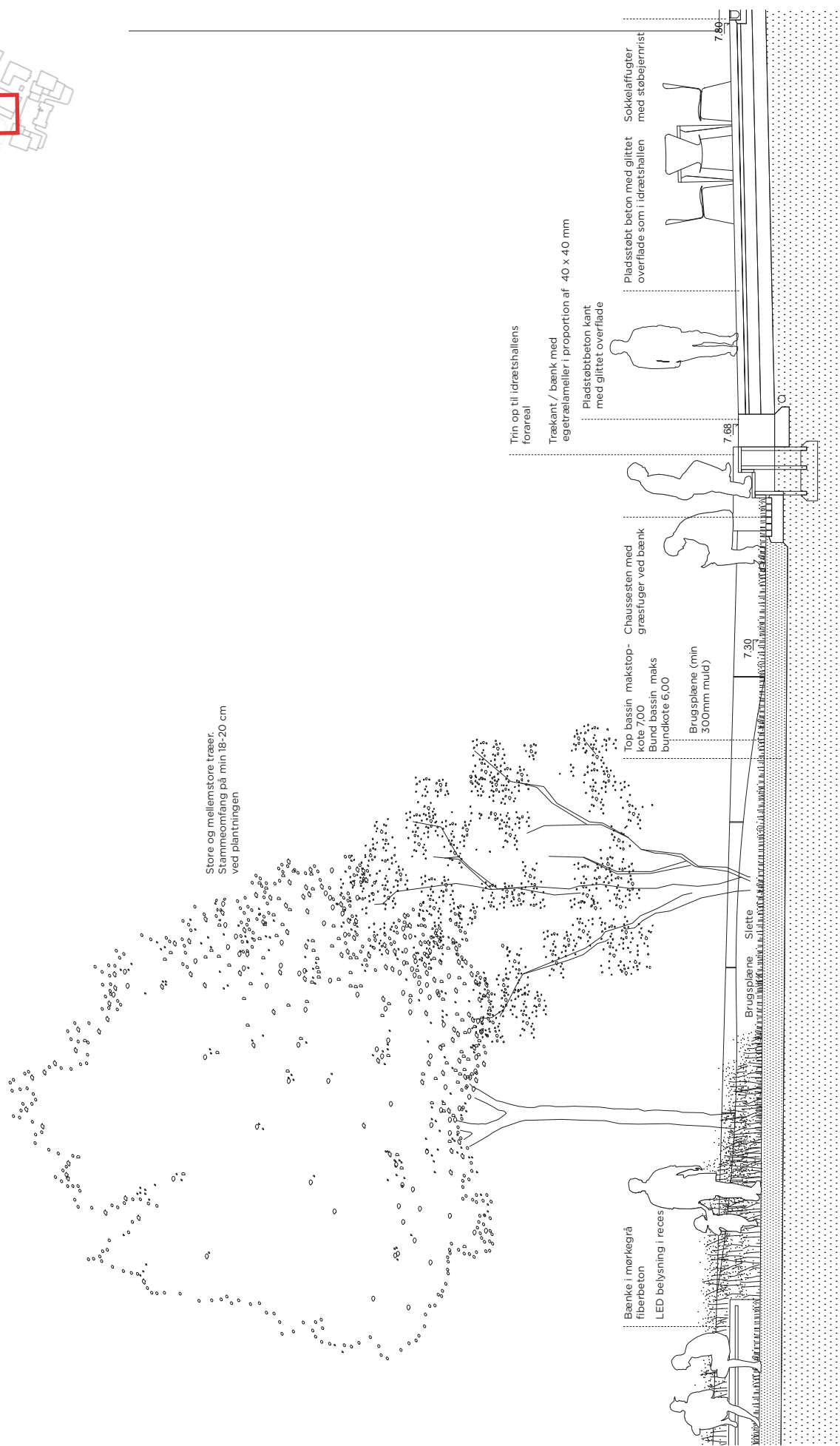
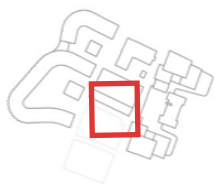
**BILAG 12c - LANDSKAB OG DET GRØNNE - DET GRØNNE OMRÅDE
TERRÆN 1**



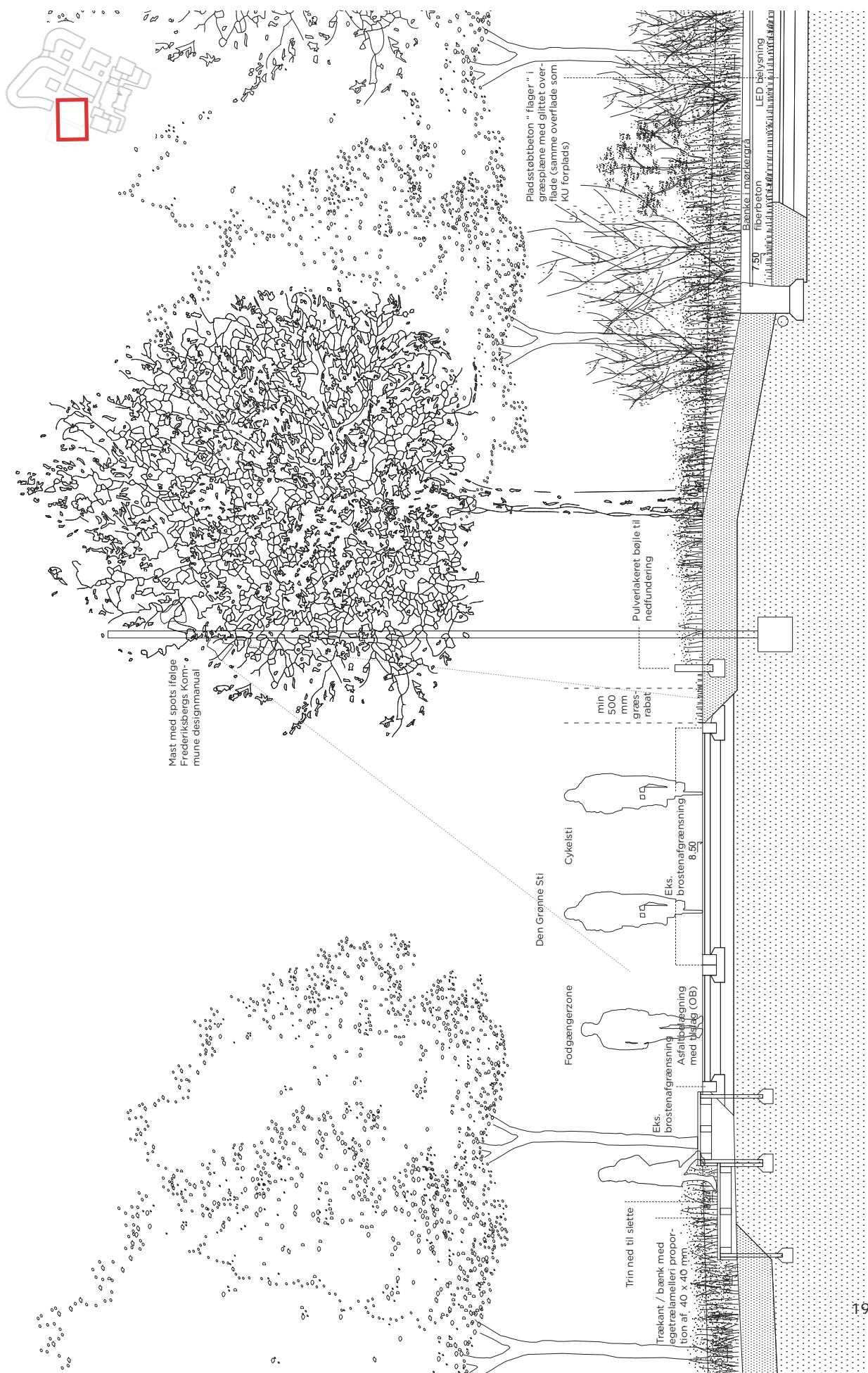
BILAG 12c - LANDSKAB OG DET GRØNNE - DET GRØNNE OMRÅDE TERRÆN 2



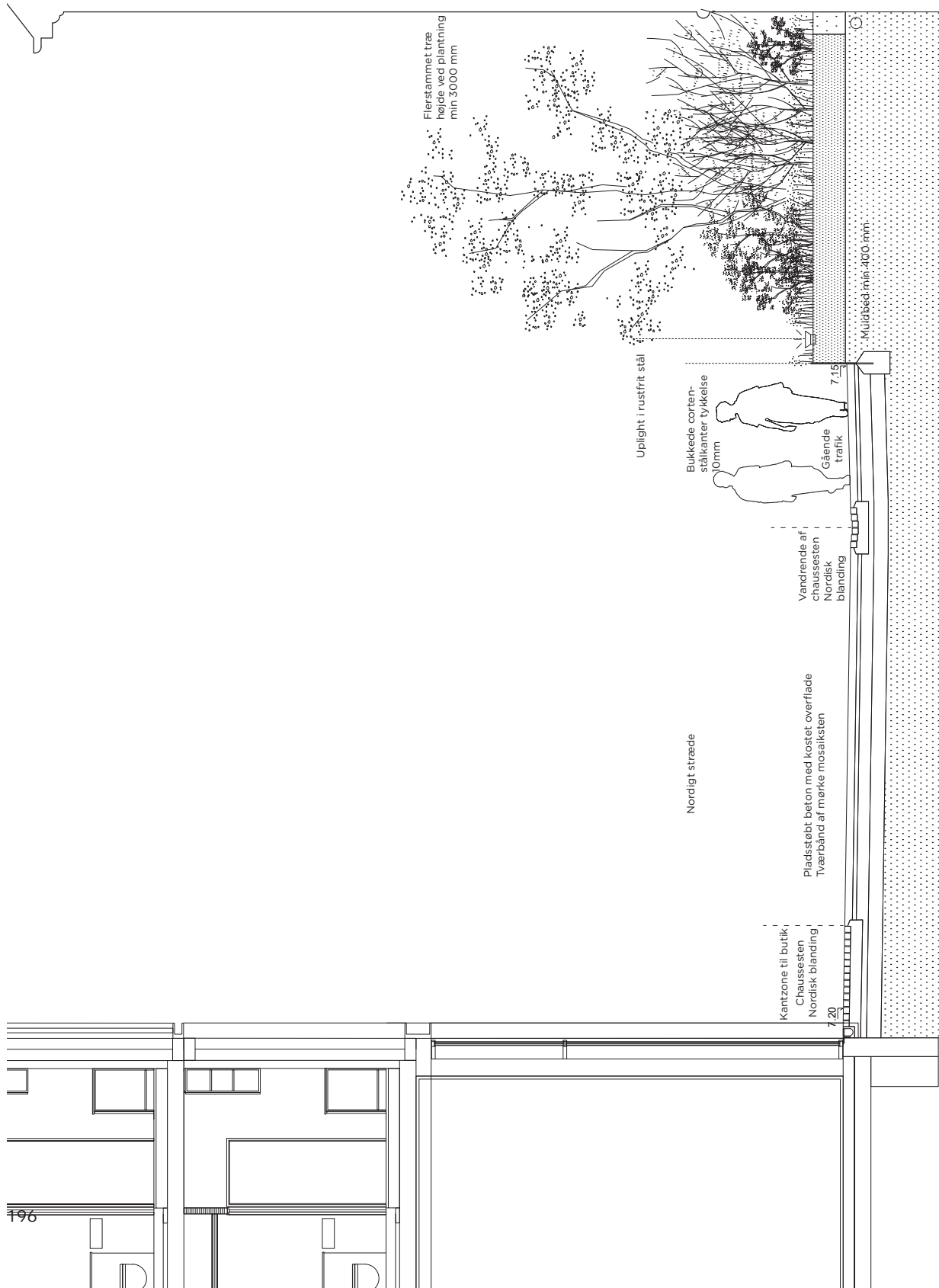
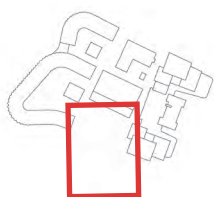
BILAG 12c - LANDSKAB OG DET GRØNNE - DET GRØNNE OMRÅDE MOD IDRÆTSHAL



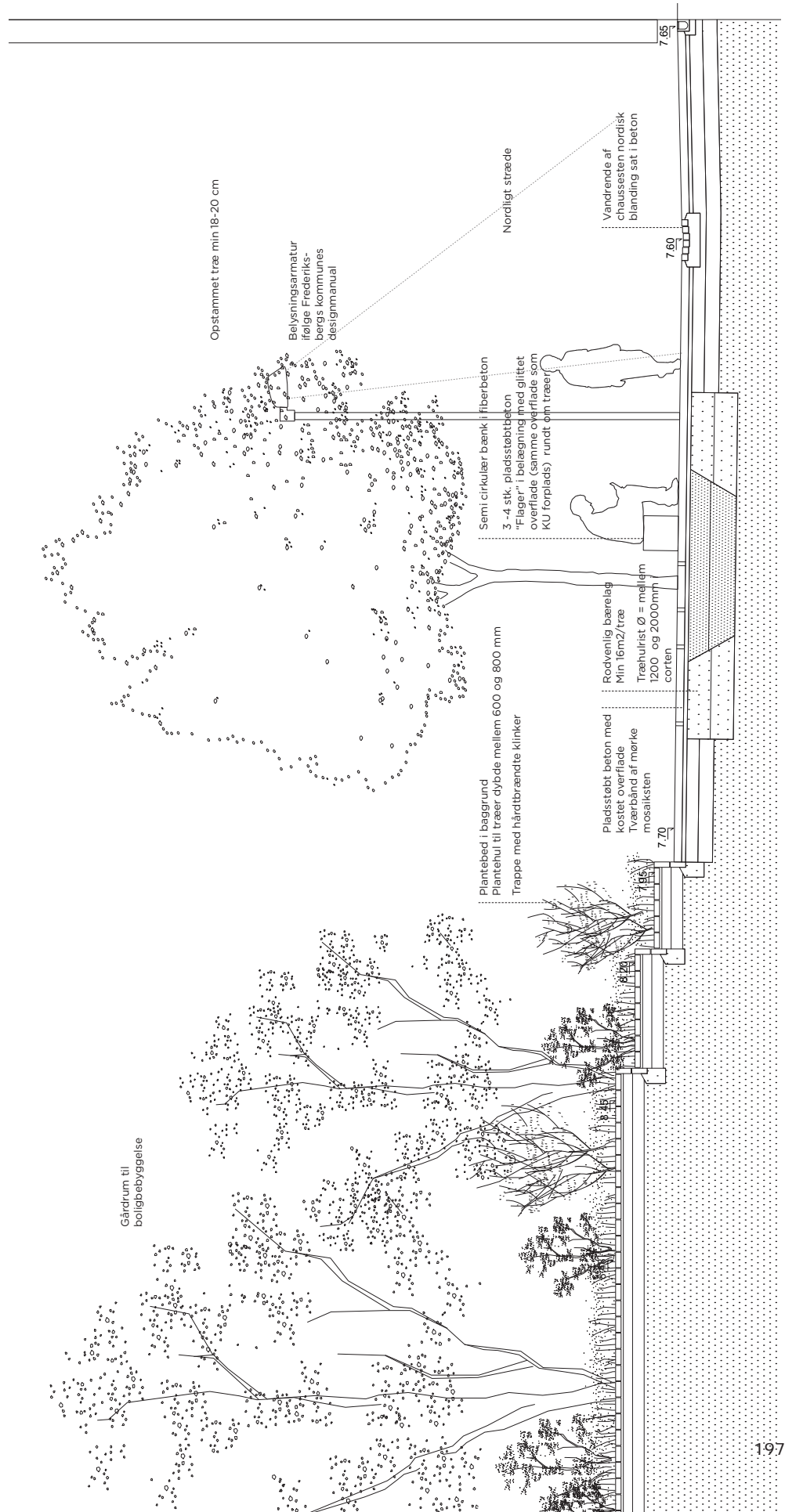
BILAG 12c - LANDSKAB OG DET GRØNNE - DET GRØNNE OMRÅDE DEN GRØNNE STI



BILAG 12d - LANDSKAB OG DET GRØNNE - STRÆDER 1



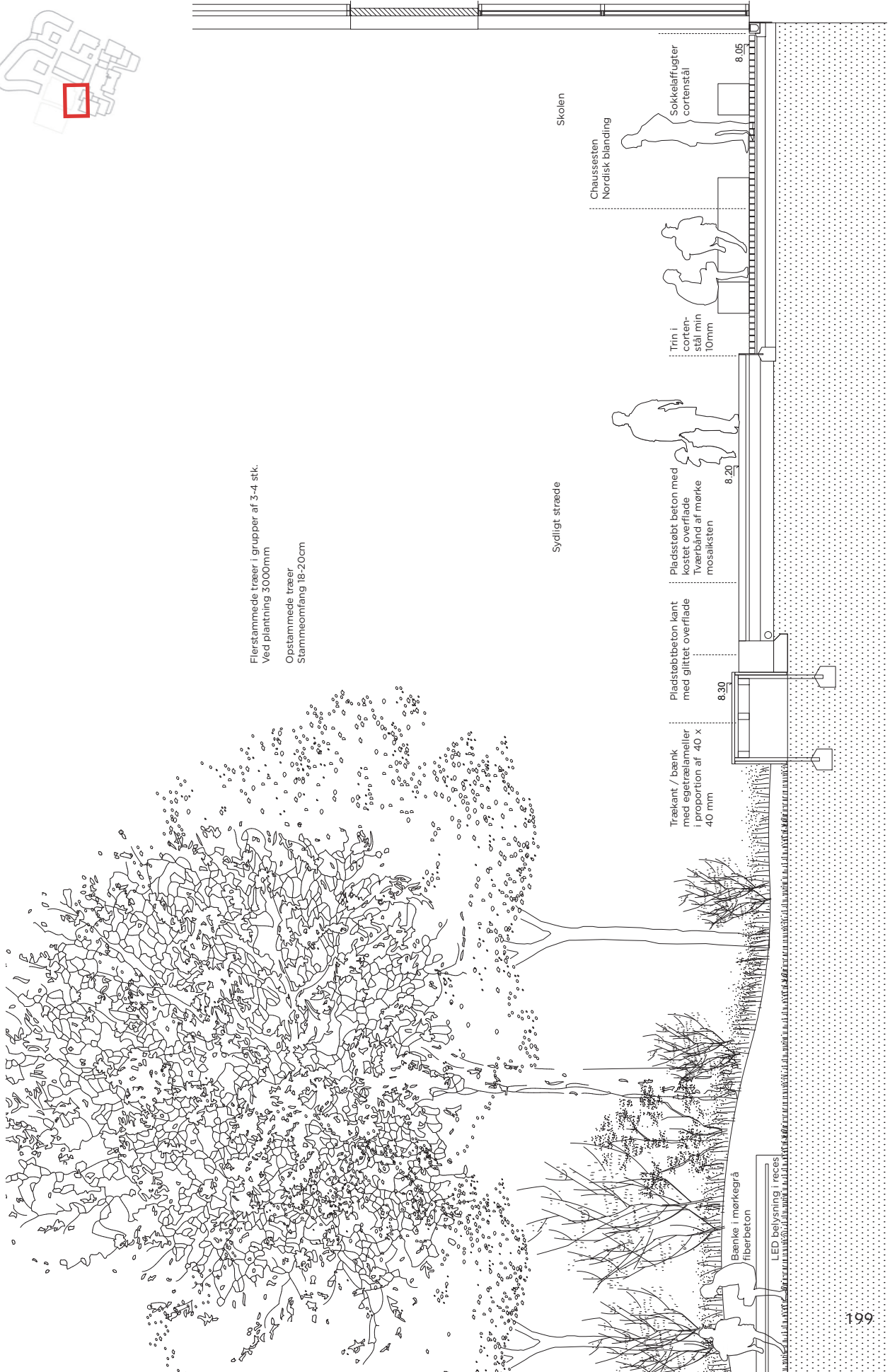
BILAG 12d - LANDSKAB OG DET GRØNNE - STRÆDER 2



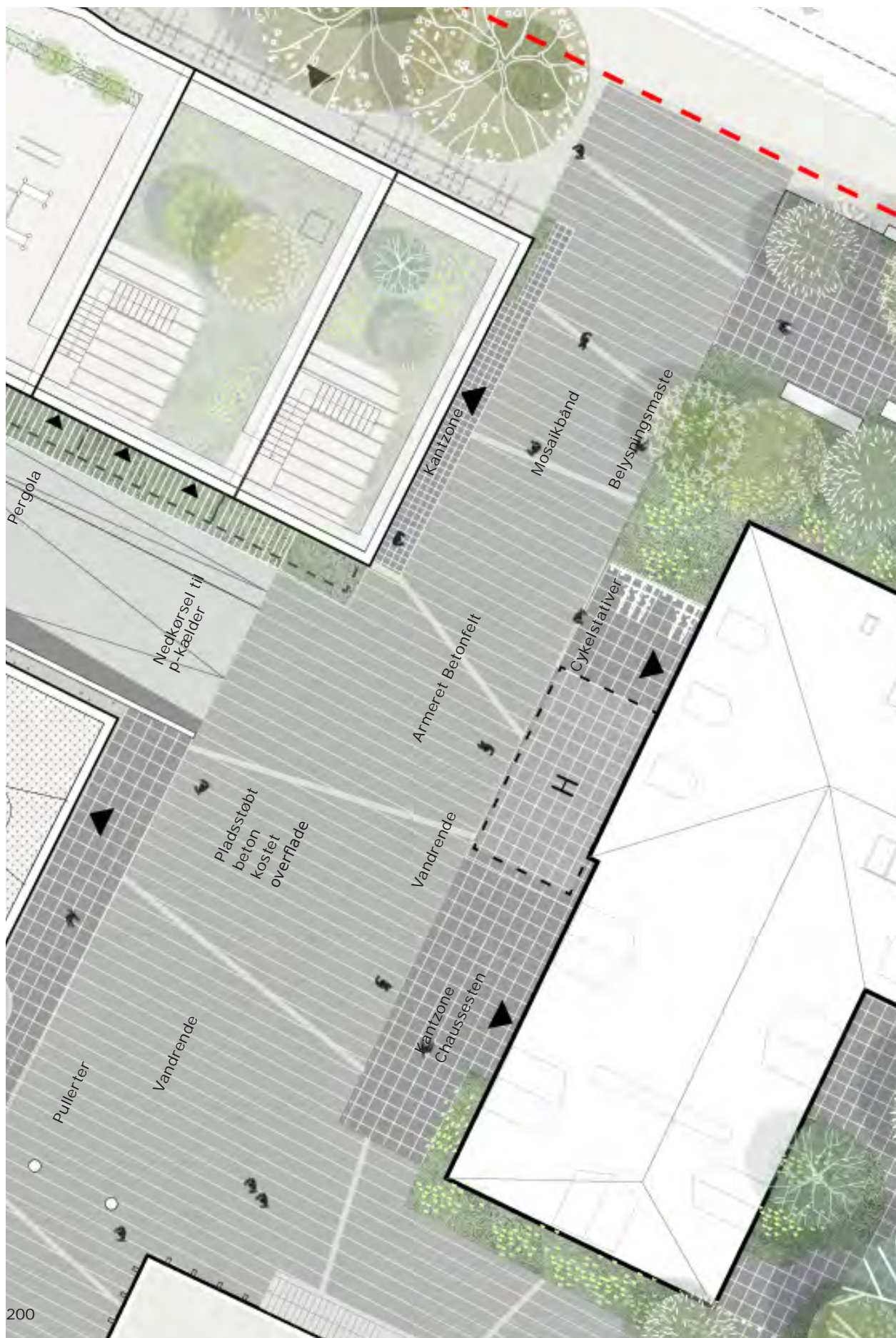
BILAG 12d - LANDSKAB OG DET GRØNNE - STRÆDER 3



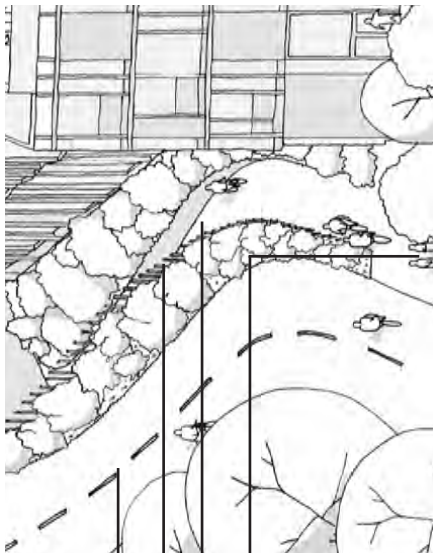
BILAG 12d - LANDSKAB OG DET GRØNNE - STRÆDER 4



BILAG 12d - LANDSKAB OG DET GRØNNE - STRÆDER 5

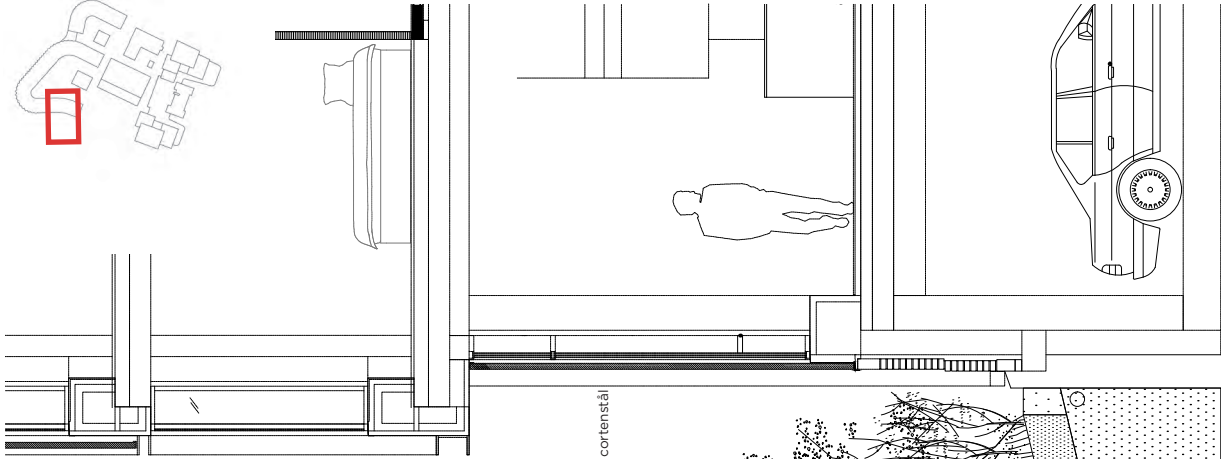


**BILAG 13a -
HEGN OG AFGRÆNSNINGER 1**

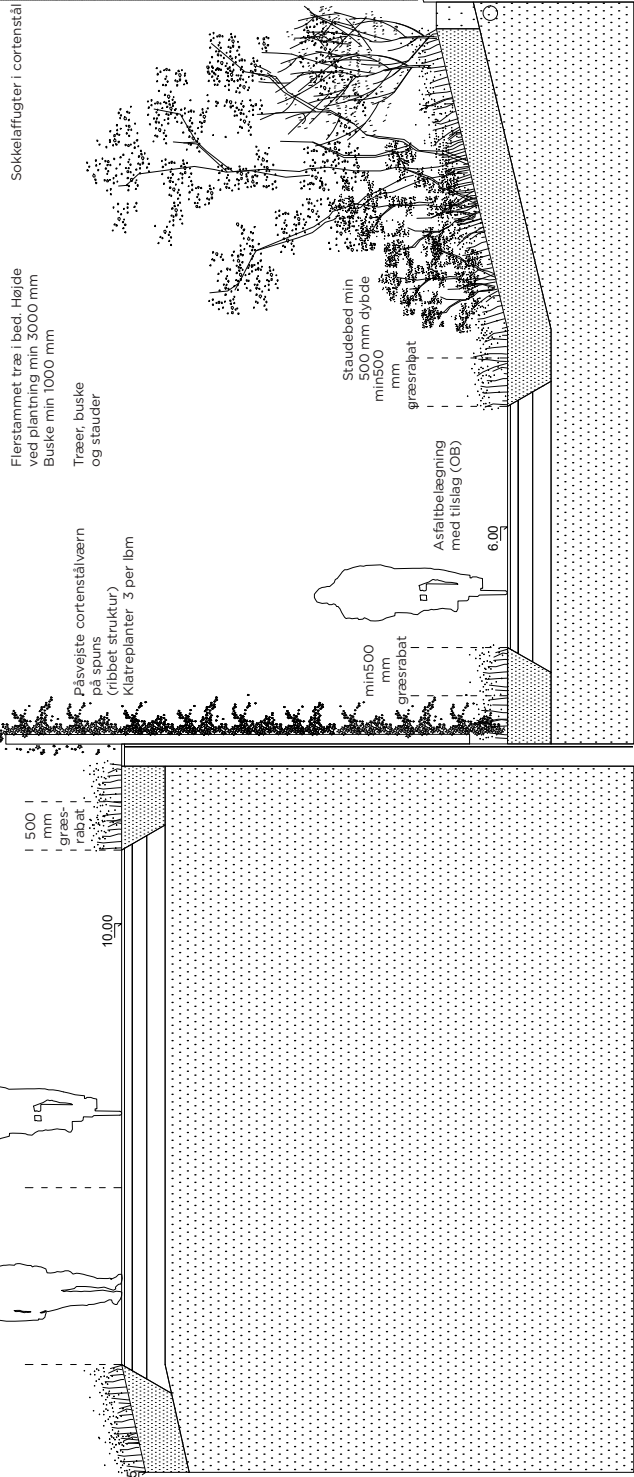


Den Grønne Sti
Ribbet afgrænsning
Cykelrampe ned til cykelkælder
Det nordlige stræde

Den Grønne Sti

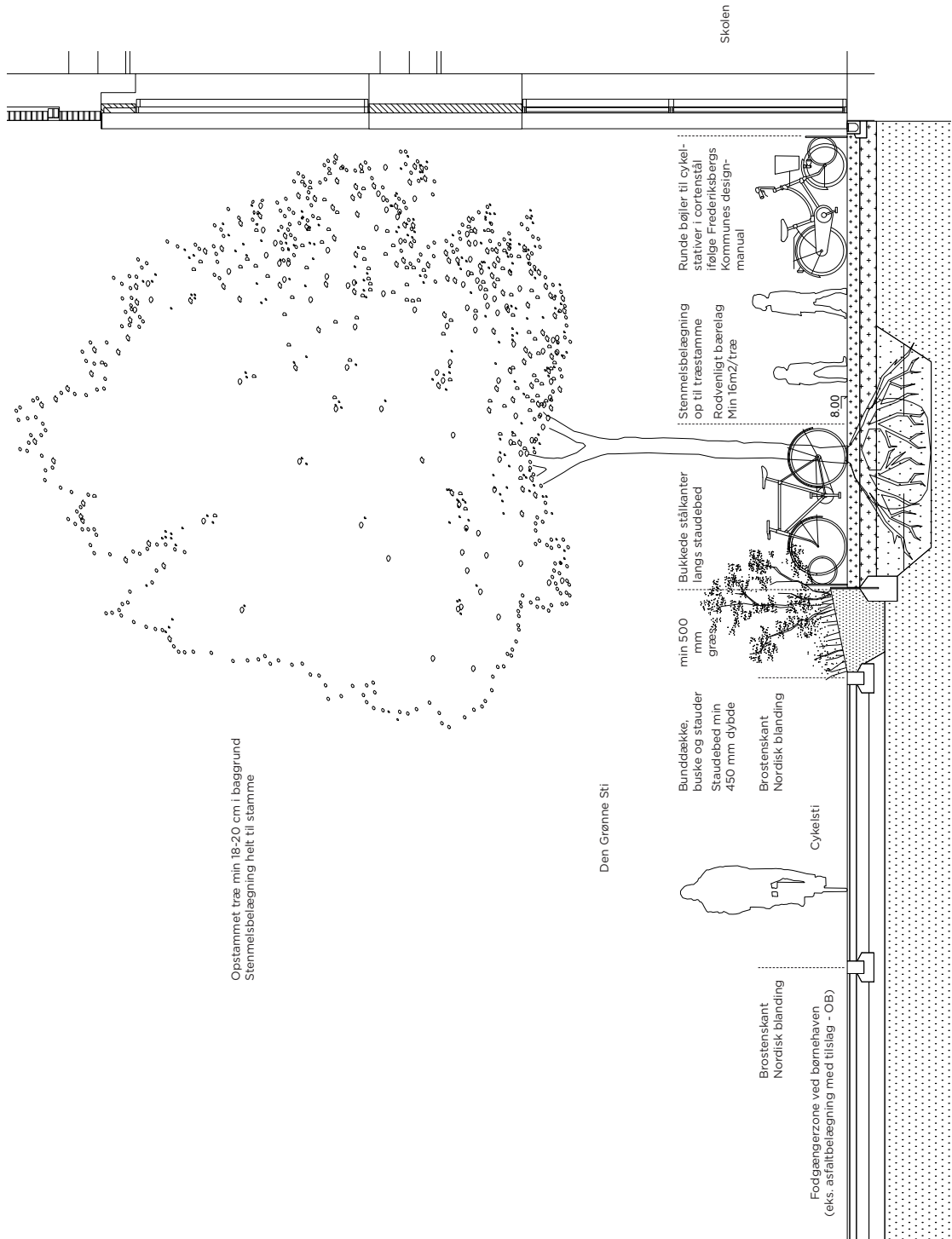
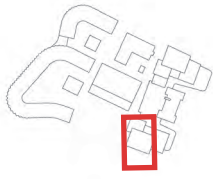


Fodgængerzone
Cykelsti



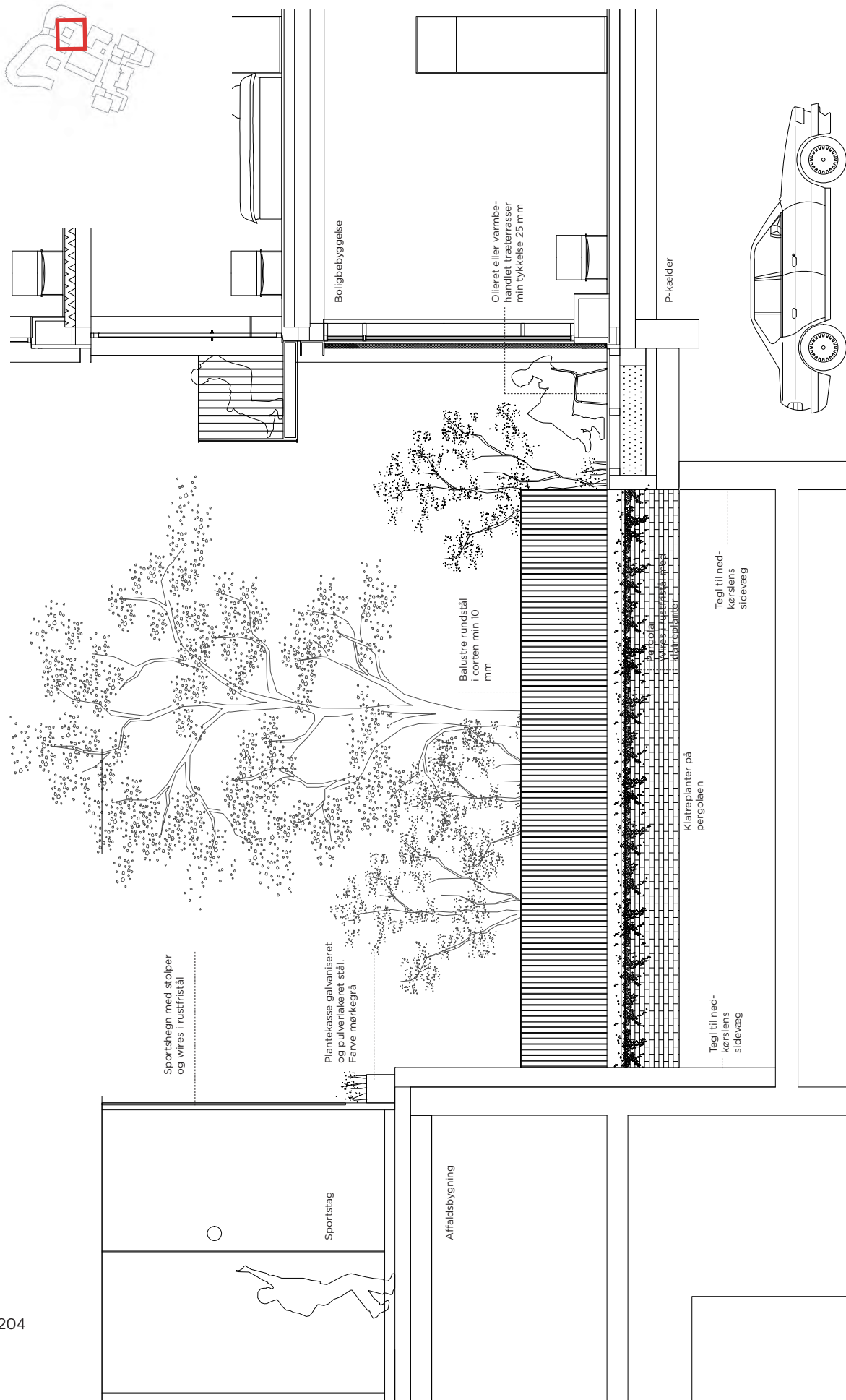
Ribbet hegn/afgrænsning ved Den Grønne Sti og cykelrampe ned til cykelkælder under kollegieboliger.

**BILAG 13a -
HEGN OG AFGRÆNSNINGER 2**



Afgrænsning mellem Den Grønne Sti og cykelparkering ved skole med bede og stålkanter. Se også bilag 12c (Den Grønne Sti) med lave bøjler som afgrænsning ved Den Grønne Sti

**BILAG 13a -
HEGN OG AFGRÆNSNINGER 3**



**BILAG 13a -
HEGN OG AFGRÆNSNINGER 4**

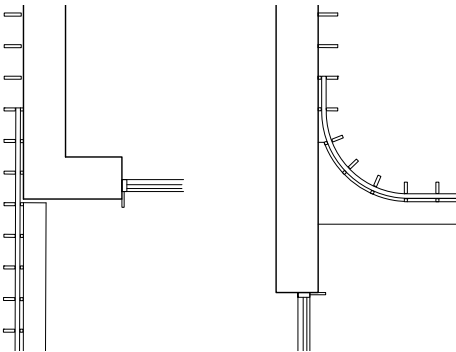


Keramisk tegl på lameller

Beton sokkel med træbænke

Alu lameller ved sokkel

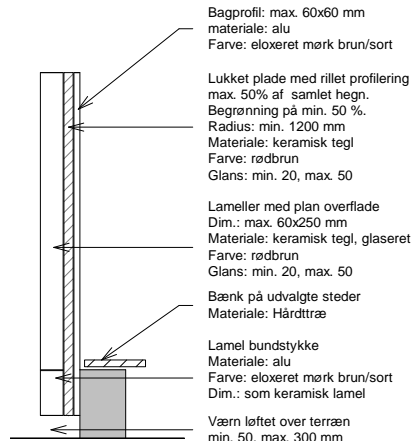
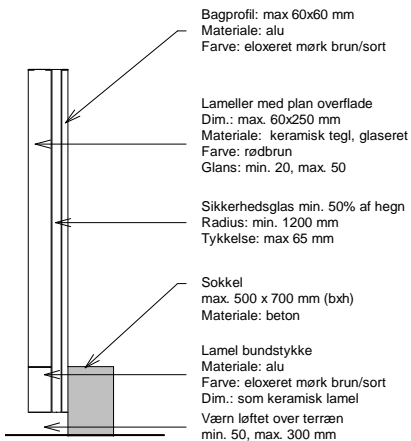
Udsnit - hegn



Plansnit - hegn møder facade
1:100



Skur integreres i hegn

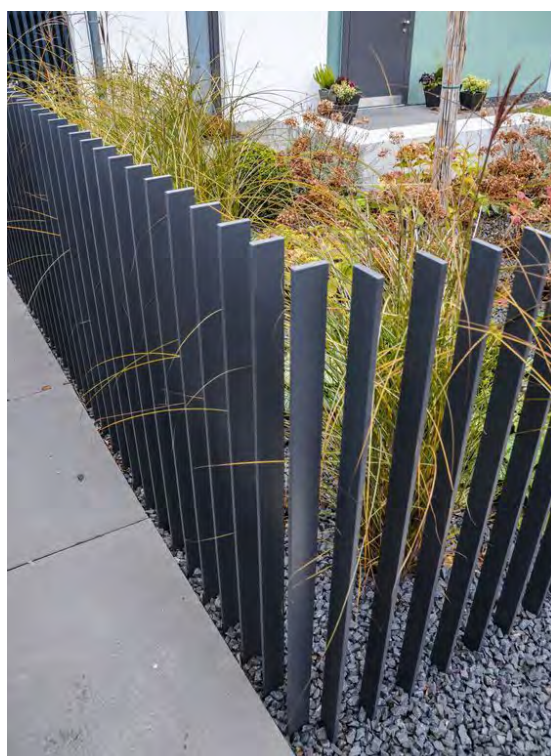


Snit - hegn
1:50

BILAG 13b - RIBBET STRUKTUR



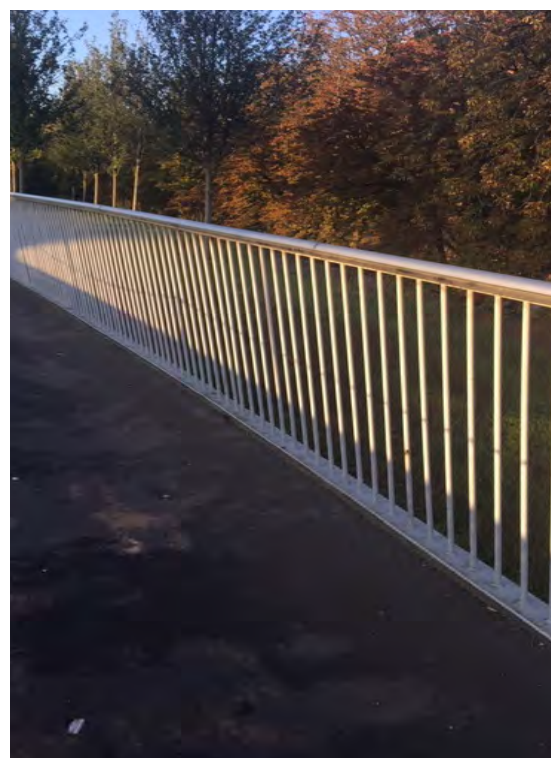
Referencefoto - ribbet espallier



Referencefoto - hegn i ribbet struktur - delområde II.



Referencefoto - skure i ribbet struktur



Referencefoto - værn ved Åbuen.

BILAG 13b - RIBBET STRUKTUR



Referencefoto - pergula eller læskabende elementer.



Referencefoto - værn ved teknik

