



Forslag til lokalplan 239

for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99

Høringsperiode fra den 29.11.2023 - 23.01-2024



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 realisering 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, formål og indhold. Den beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet, og forholdet til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Hvis lokalplanens virkeliggørelse kræver tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, vil det også fremgå af redegørelsen.

Bestemmelsesdelen er den del af planen, der fastsætter bindende bestemmelser for ejendommene inden for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for, at ulovlige forhold lovliggøres.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 29.11.2023 til den 23.01.2024 og kan endvidere ses på høringsportalen.

Hørings svar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 23.01.2024.

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer af lokalplanen.

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

November 2023

Forslag til lokalplan 239 for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	21
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer	22
Forhold til anden planlægning og lovgivning	28
BESTEMMELSER	37
1. Lokalplanens formål	37
2. Områdets afgrænsning	37
3. Områdets anvendelse	38
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	38
5. Bebyggelsens omfang og placering	39
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	41
7. Ubebyggede arealer	44
8. Klima- og miljøforhold	45
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	46
10. Grundejerforening	46
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter	46
12. Forudsætninger for ibrugtagning	46
13. Retsvirkninger	47
14. Vedtagelse	48
Kortbilag	49
Bilag	52
Servitutredegørelse	66

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 239 for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Nordre Fasanvej 99 med henblik på at opføre ca. 20 boliger i et seniorbofællesskab. Projektet er i tråd med Kommuneplan 2021 og det boligpolitiske udspil fra juni 2022 med fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper, der understøtter flyttekæder i byen.

På projektgrunden ligger i dag tre erhvervsbygninger, som forudsættes nedrevet. Den nye bygning består af et forhus og et baghus, som er forbundet af en mellembygning. Forhus og baghus vil forsætte samme bygningstypologi som naboejendommen Nordre Fasanvej 95-97, med et lavere 3-etagers baghus mod gården og en højere 5-etagers karréstruktur mod gaden.

Sydvest for mellembygningen placeres et gårdrum. Gårdrummet vender mod et eksisterende gårdrum, tilhørende beboelsesejendommen på Nordre Fasanvej 95-97.

Projektområdet omfatter matrikel 12cu. Området er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af Lokalplan 29. Projektet kan ikke indeholdes indenfor den eksisterende lokalplan og forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

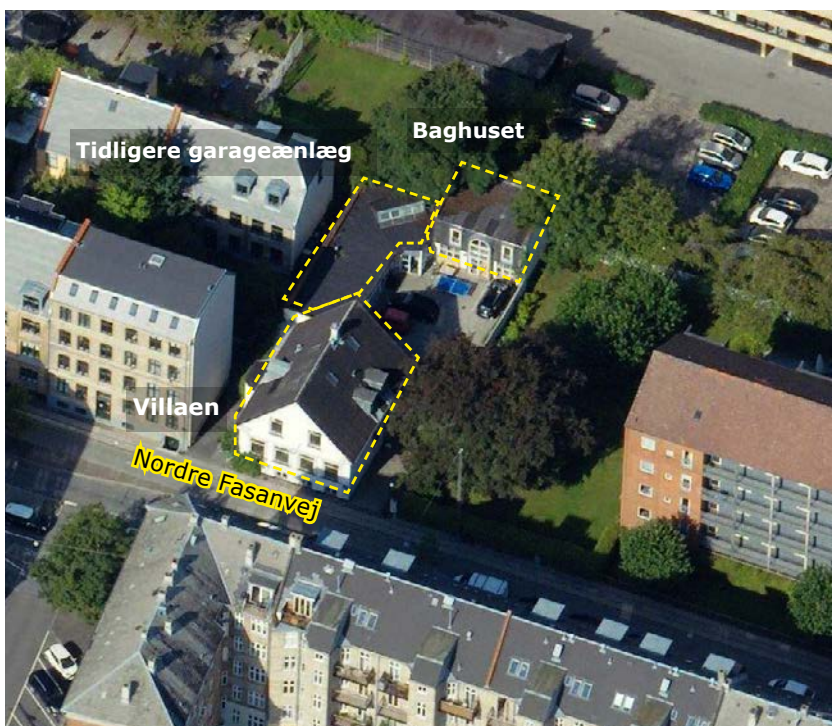
Projektområdet ligger i den nordlige del af Frederiksberg Kommune nær krydset mellem Godthåbsvej og Nordre Fasanvej.

Nordre Fasanvej består primært af etageboligbyggeri i form af karrébebyggelse og fritliggende etageejendomme. Syd for projektgrunden ligger 5 etages ejendomme med tagetager og erhverv i stueetagen, som bidrager til et aktivt liv og miljø i området.

Nordre Fasanvej er en primær trafikvej, hvor tung trafik kører til, fra og gennem kommunen.

De høje stueetager langs Nordre Fasanvej er gradvist omdannet fra erhverv til boliger. De eksisterende erhvervsjendommene på Nordre Fasanvej 99 fremstår moderniserede på en sådan måde, at typologiernes ellers særlige karaktertræk, kvaliteter og sammenhænge ikke længere er fremtrædende. Bygningerne på projektgrunden afspejler områdets tidligere sammensatte karakter af blandet småerhverv, industri, villa- og karrébebyggelse. Erhvervsjendommene, som forudsættes nedrevet med nærværende lokalplan, består af en villa fra 1894 mod gaden og et baghus fra 1924. Villaen og baghuset er forbundet af et tidligere garageanlæg, som danner en nordlig afgrænsning til den sydlige nabo på Nordre Fasanvej 95-97.

Nabobygningen på Nordre Fasanvej 95-97 er en beboelsesejendom fra 1895, som er muret i gule mursten med tidstypiske, murede detaljer. Varierede gesimsbånd underinddeler bygnings-



Projektområdet. Eksisterende bebyggelse nedrives

kroppen i en base (stueetagen der tidligere rummede butiksløse og som i dag er konverteret til bolig), en krop og et tag, hvilket er typisk for etageejendommene fra denne tid.

Den nordlige naboejendom, Nordre Fasanvej 103, er et elementbyggeri i røde mursten med svalegange mod vejen. Ejendommen, der grænser op til projektgrunden, er tilbagetrukket fra vejen og opløser gadens tydelige profil. Naboejendommen har en have med en stor, bevaringsværdig blodbøg, der markerer sig karakterfuldt i gadebilledet.

Mod vest på Duevej ligger den markante 6 etages boligbebyggelse Duegården fra 1963, som adskiller projektområdet fra Fuglebakke kvarteret.



Nordre Fasanvej 97 og 99 set fra Holger Dankses vej



Nordre Fasanvej 99. Eksisterende baghus og mellembbygningen



Nordre Fasanvej/Holger Dankses Vej set mod Borups Allé. Den eksisterende erhvervsejendom ses i venstre side bag vejtræet



Nordre Fasanvej/Holger Dankses Vej set mod Godthåbsvej. Den eksisterende erhvervsejendom ses i højde side af totoet

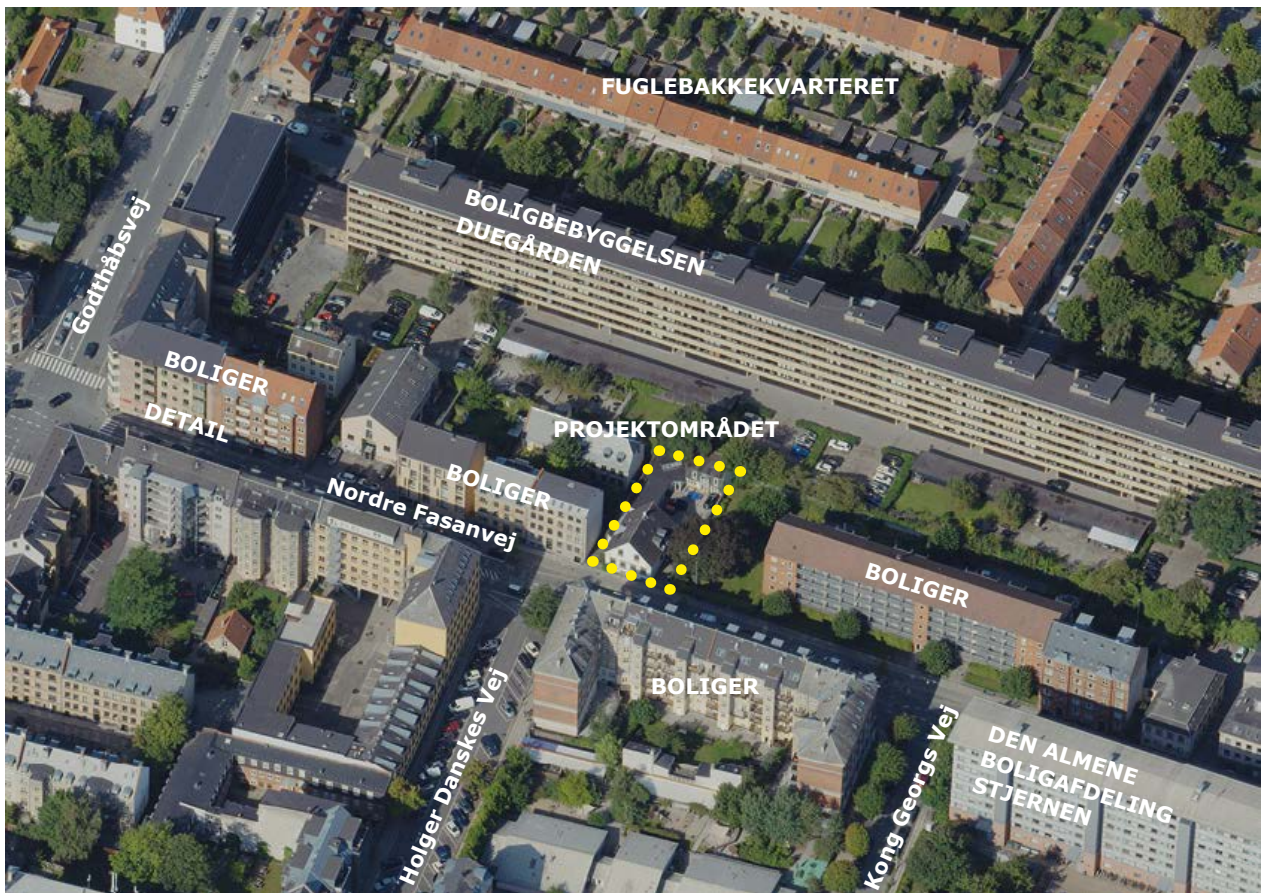
Projektets udformning

Den nye bebyggelse placeres som huludfyldning mellem beboelsesejendommen Nordre Fasanvej 93-97 og haven, som tilhører naboejendommen på Nordre Fasanvej 103, og tilføjes som en "afslutning" til naboejendommen Nordre Fasanvej 93-97 mod syd.

Forhuset organiseres og detaljeres som de traditionelle huse, der findes i gaden og byen; Stueetagen, - husets base - markeres tydeligt som en robust base, mens etagerne over - husets krop - underinddeles og afsluttes i samme gesimshøjde som nabohuset.

Hjørnet af forhuset understreges og forstærkes i et tårnmotiv mod Nordre Fasanvej, der refererer til det traditionelle hjørnehus på Frederiksberg, som typisk har gjort en dyd ud af at markere gadehjørnet på forskellig vis. Tårnmotivet understreget bygningens bevægelse om hjørnet og intentionen om at afslutte karréen.

For- og baghuset forbindes af en mellembygning med grønne tagflader, tagterasser, have og orangeri. Mellembygningen forlænger det grønne gårdmiljø hos naboejendommene og forbinder og forstærker områdets grønne stræk og karakter.



Projektområdet og det omkringliggende område



Den eksisterende erhvervsejendom på Nordre Fasanvej 99, som forudsættes nedrevet med lokalplanen samt naboejendommene nr. 97 og 103 og den bevaringsværdige blodbøg.

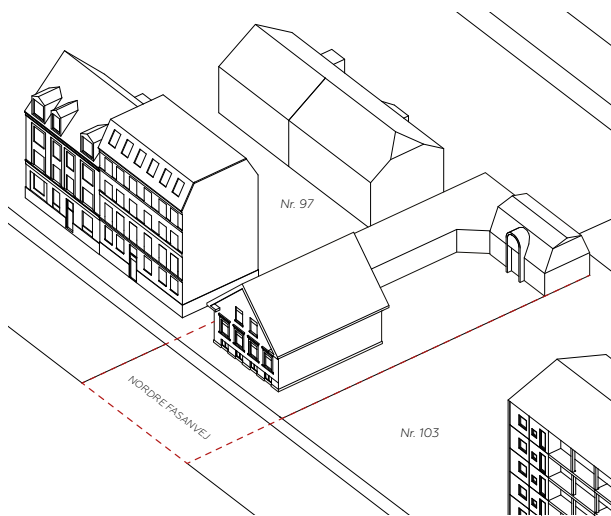


Visualisering den nye bebyggelse facade og placering på projektområdet. Murede facade udført med blødsrøgen mursten med flammert spil af varme nuancer med lysegrå trykket fuger. Taget et beklædt med forpatineret zink.

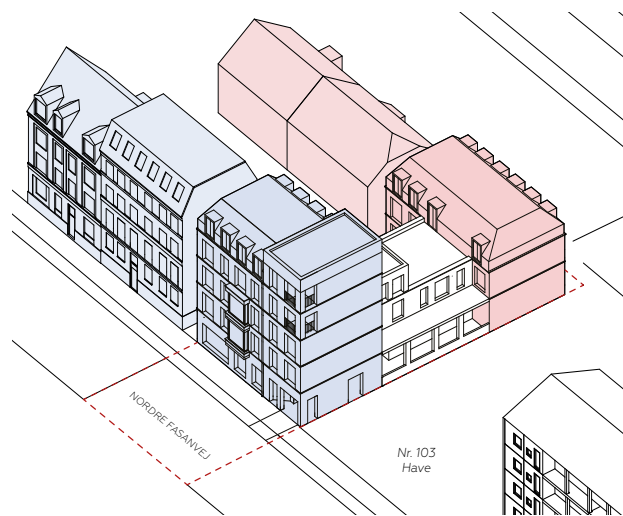
Bygningernes udformning

Den nye bebyggelse søger med variation i bygningshøjde at tilpasse sig omkringliggende bygningshøjder og den bymæssige kontekst. Bygningskroppene tager afsæt i forhus og baghus som naboejendommen på Nordre Fasanvej 97. Projektet lægger sig op ad en traditionel byhus-typologi, hvor boliger både disponeres i et højere, mere præsentabelt gadehus og i et lavere, mere afdæmpet baghus. Funktionsmæssigt opleves bygningen som ét hus, mens det arkitektonisk opleves som to huse bundet sammen af en mellembygning, og som er tilpasset den bymæssige kontekst.

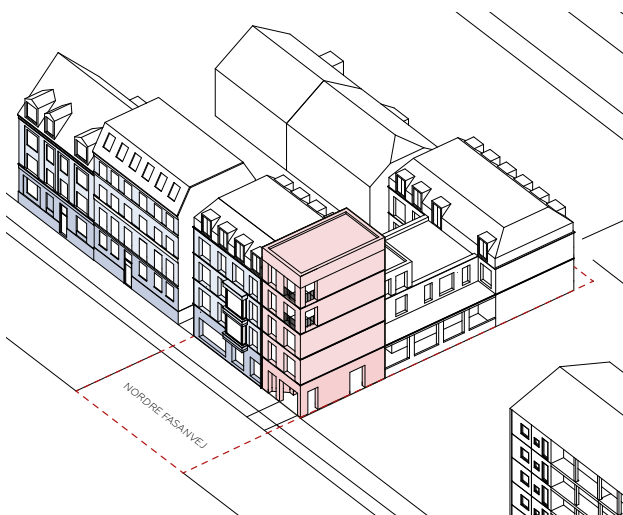
Forhuset markerer sig med 5 etager, mens baghuset har 3 etager. For- og baghuset forbindes af en mellembygning på 2 etager med en tagterrasse belliggende på 3. etage.



Eksisterende bebyggelse nedrives.



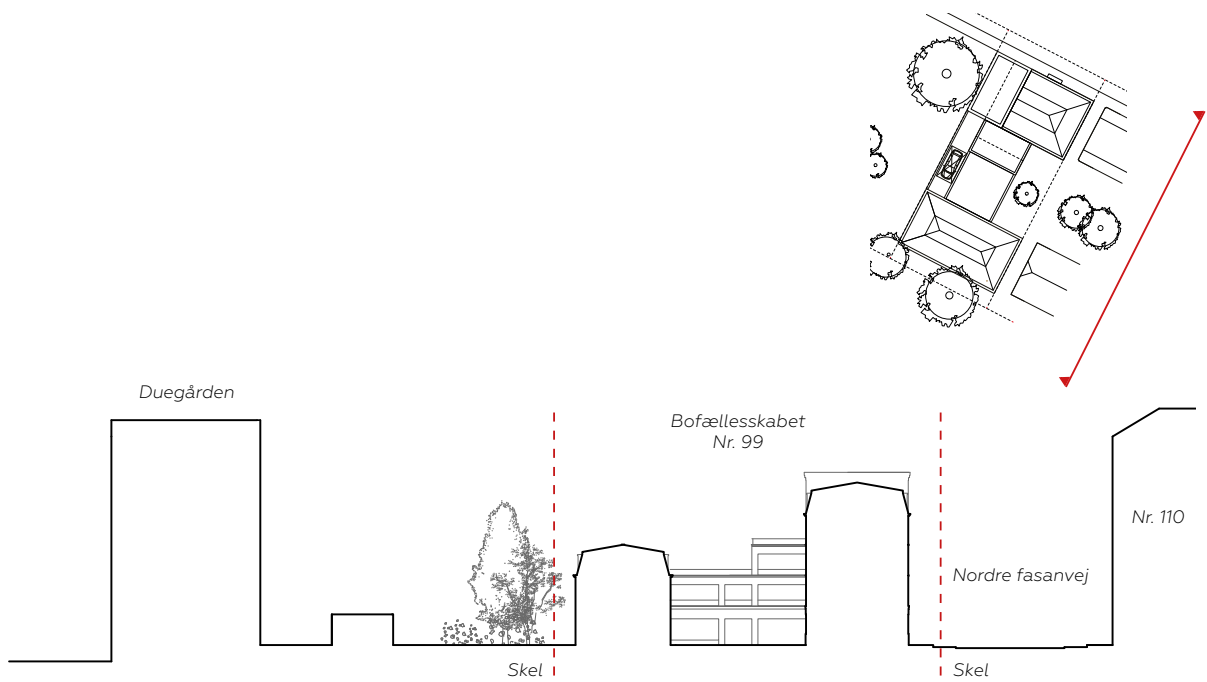
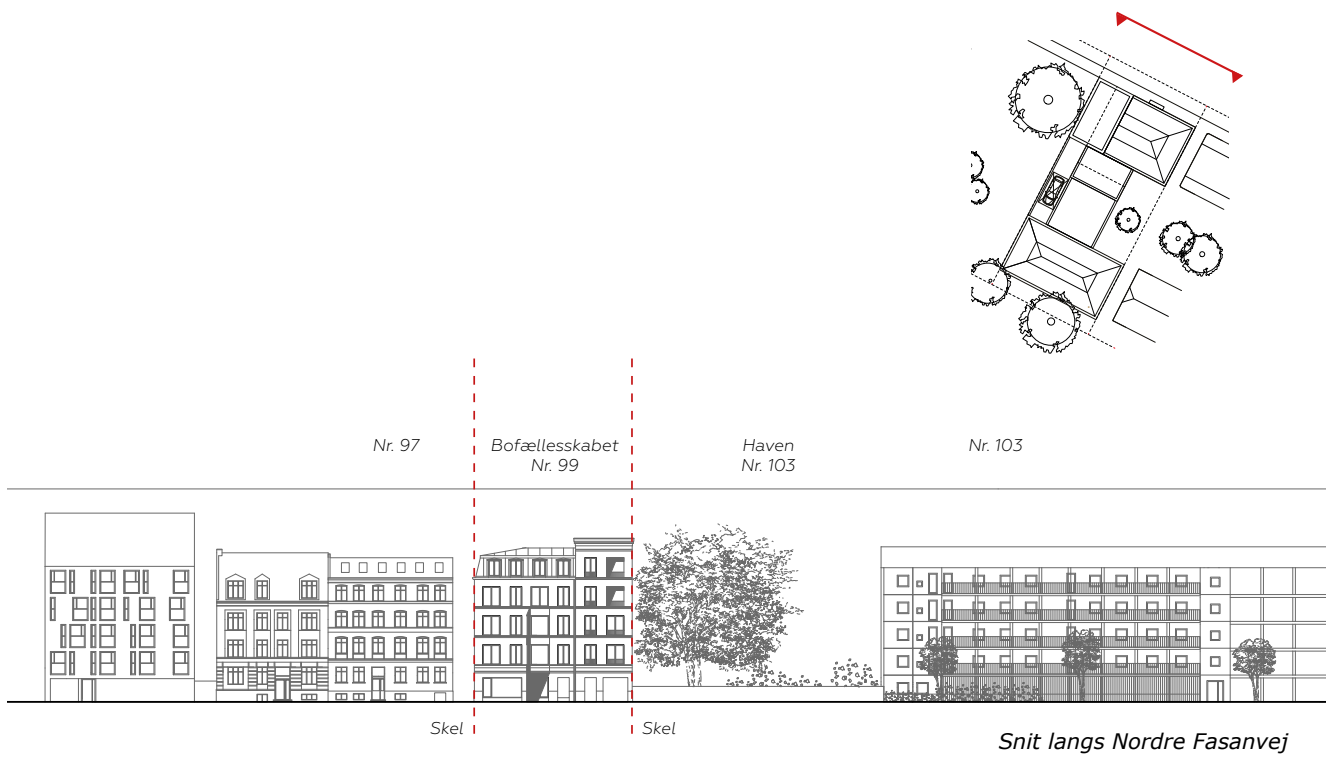
Den nye bebyggelse består af et forhus og et baghus, og bygger således videre på naboen og den traditionelle bys organisering



Forhuset organiseres og detaljeres som de traditionelle huse, der findes i gaden.



For- og baghus forbindes af en mellembygning med grønne tagflader, tagterasser, gårdrum og orangeri, der forbinder og forstærker områdets grønne stræk og karakter.



Tværsnit gennem den nye bebyggelse, Nordre Fasanvej og Duegården

Bofællesskabets organisering

For- og baghuset rummer bebyggelsens ca. 20 lejligheder, der har eget bad og toilet. Lejlighederne er kompakte, mens bebyggelsen rummer en række fællesfaciliteter, så bofællesskabets beboere kan leve en større del af hverdagen i et fællesskab.

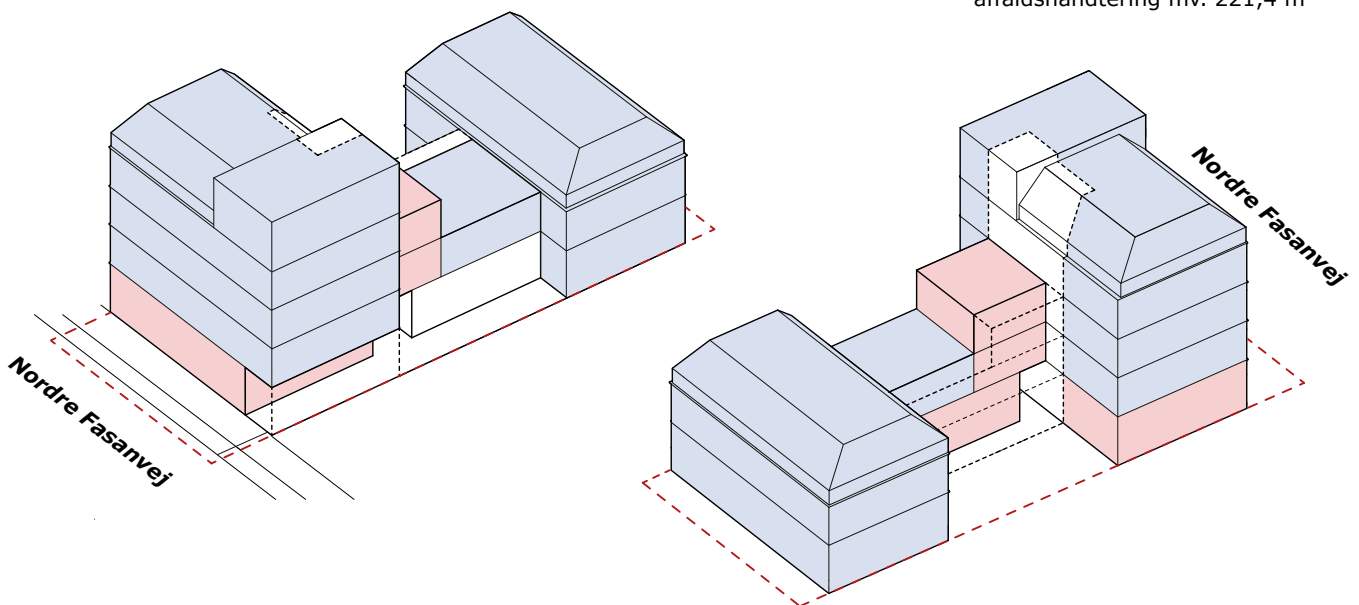
Bofællesskabet er organiseret med henblik på at de fælles adgangsveje skal have sociale, rekreative og grønne kvaliteter og funktioner, som understøtter fællesskabet og skabe naturlige mødesteder.

Fra Nordre Fasanvej ankommer man via et portrum, hvor man kan træde ind i bofællesskabets centrale trapperum med elevator til alle etager inklusiv kælder. Fra trapperummet træder man ud på bofællesskabets loggia, der forbinder baghusets boliger og mellembygningens fællesarealer. Bofællesskabets loggia skal både fungere som fælles adgangsvej mellem for- og baghuset og som et naturligt mødested med bænke, der giver mulighed for ophold.

Mellembygningen rummer opholds- og fællesarealer som tv-stue, værksted og orangeri. Mellembygningens stueetage og 1. sal er indrettet som overdækket uderum i den sydvendte side mod gårdrum og indendørs fællesfaciliteter i den nordvendte side.

I forhusets stueetage placeres fællesarealer som spiserum og fælleskøkken. Med fælleskøkkenet og spiserum placeret i stueetagen mod Nordre Fasanvej, bidrager dette til et aktivt og trygt gademiljø for forbipasserende og naboer i området.

- Fællesfunktioner - 187,8 m²
- Boliger - 1031 m²
- Fælles adgangsveje, affaldshåndtering mv. 221,4 m²



Bebyggelsen set fra to vinkler:

Diagrammer af bofællesskabets organisering set fra henholdsvis syd/øst og nord/vest.

Bofællesskabet består af cirka 20 lejligheder og flere fællesarealer.



Facadeopstalt af bofællesskabets organisering set vest. Bosællesskabet indeholder flere fællesarealer, som understøtter fællesskabet i ejendommen.

Arkitektur, facade og materialer

Bebyggelsen er gennemgående holdt i robuste kvalitets- og naturmaterialer, der patinerer smukt og ikke er driftstunge. Miljø-mæssigt bæredygtige hensyn og den omkringliggende bygningsmasses materialepalette danner grundlag for projektets valg af materialer.

Bygningerne læner sig op ad det arkitektoniske udtryk som naboejendommen på Nordre Fasanvej 97. Den nye bebyggelse udføres med inspiration fra naboejendommens detaljeringer, så projektet indskrives naturligt i området. Naboejendommens bygningskrop har den for Frederiksberg velkendte tredeling med basen, bygningskroppen og taget, hvilket videreføres i den nye bebyggelse, ligesom bygningshøjden.

Facade

Facaden udformes i en blødstrøgen mursten med flammet spil af kulaftegninger, der giver en varieret teglflade. Der arbejdes med mursten i spektret mellem rent røde og gule mursten som i princip som vist på side 15. Fugerne udføres som trykket og i lysegrå, der passer til både mursten og den pudsede stueetage.

Udvalgte bygningsdele, som indramning af udvalgte åbninger i facaden og i portrum, udføres i grønglaserede teglsten som Frederiksberg-grøn. De grønglaserede teglsten skaber kontrast til den matte, blødstrøgne sten og skaber et spil i facaden.

Tårnmotiv

Det nord-/østlige hjørne af bygningen mod Nordre Fasanvej udføres som et tårnmotiv, der markerer hjørnet og afslutningen på bygningen.

Murkronen på hjørnet afsluttes med gesimsfremspring og stående mursten i et formsprog, der minder om facadens gesimsbånd. Murkronen afsluttes med en inddækning i zink på 75mm.

Kviste

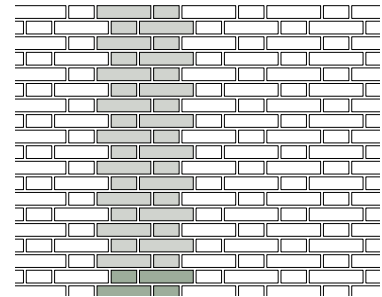
Kviste i taget udføres i zink med stående false i princip vist som på side 15. Hjørnestolperne er smalle og max. 150 mm.

Tage og tagrender

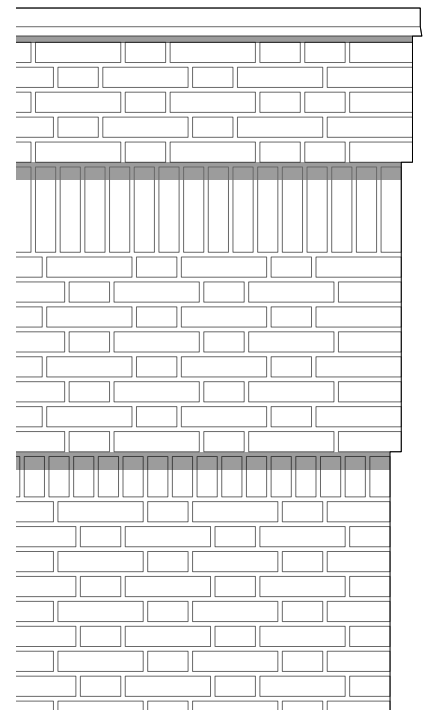
Tage, inddækninger, tagrender og -nedløb udføres i forpatineret zink, der både patinerer smukt og sikrer en simpel fremtidig vedligeholdelse.

Karnapper

To lejligheder i forhusets 1. og 2. etage udføres med karnapper i facaden mod Nordre Fasanvej. Karnapperne har en dybde på max. 1 meter. Karnappernes vinduer udføres i Frederiksberg-grøn aluminium, ligesom vinduerne i husets øvrige murede facader. Vinduernes hjørnestolper skal være slanke og max. 105 mm i bredden.



Detaljer i facaden udvalgte steder: Et levende spil mellem kopper og løbere i et engelsk forbandt giver de forholdsvis store murede flader en dekorativ virkning på afstand.



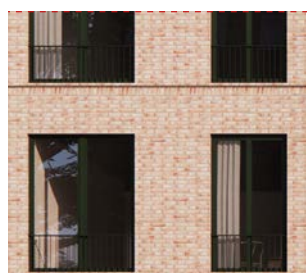
Principtegning af murkronegesims på det nord-østlige hjørne mod Nordre Fasanvej

FACADEDETALJERING



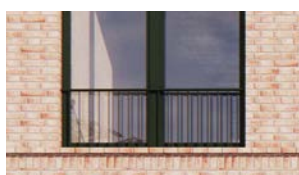
Facadeudsnit der viser detaljering udvalgte steder i facaden

Visualisering af facaden mod Nordre Fasanvej. Udvalgte detaljer i facaden og kunstnerisk bearbejdning af trykket felt i forbindelse med indgangen.



Gadefacaden deles på klassisk vis i tre med en pudset base i stueetagen, en bygningskrop og et zinktag.

I forhusets tårnmotiv placeres vinduerne dybere i facaden, så hjørnet fremstår tungere og skaber en afslutning af karréen.



Vinduer

Vinduer i kviste fremstår i en anodiseret aluminium i samme tone som taget, der er udført i forpatineret zink. Værn i kviste udføres i samme farve og med håndliste i fladjern med balustre i runde stålør.

Vinduer i murede facader udføres i en anodiseret, Frederiksberggrøn aluminium, der både fremstår robust og eksklusiv. Vinduerne værner udføres i samme farve og med håndliste i fladjern med balustre i runde stålør.

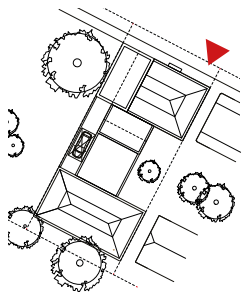
Kantzone

I forhusets stueetage ligger bofællesskabets fælleskøkken og spiserum med indkig fra gaden. Sammen med store vinduespartier i facaden og et vinduespart med døråbning fra spiserum til bofællesskabets gårdum, skabes der et gennemkig fra gaden til gårdrummet, hvilket bidrager til et aktivt og trygt gademiljø på Nordre Fasanvej.

I basen på det nord-østlige hjørne mod Nordre Fasanvej findes portrummet, som er adgangsvejen til og fra bofællesskabet for både gående, bilister og renovationsmedarbejdere. For at øge trygheden for gående, er en indgang placeret på siden af portrummet, hvor gående kan træde ind fra fortorvet uden at blive mødt af eksempelvis en udkørende bil. Portrum, indgang, inde-liggende altaner og den grønglaserede tegl i de dybe vindues-false understreger tårnets tyngde og adskiller det fra det øvrige bygningsvolumen.



Visualisering af den nye bebyggelse og den bevaringsværdige blodbøg set fra nabohaven i nr. 103.

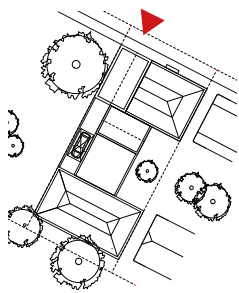
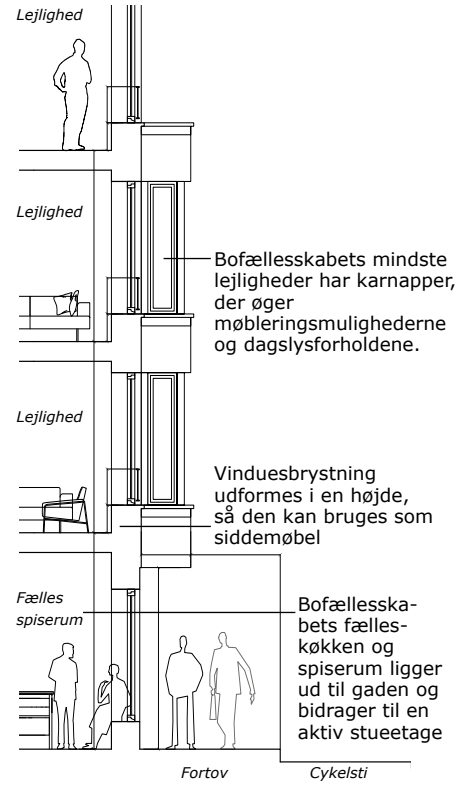


Etagerne markeres af gennemgående gesimsbånd i muret detaljering

Husets stueetage - basen - fremstår i en pudset, lysegrå tone



Facade- og kantzonesnit ved bofællesskabets spiserum

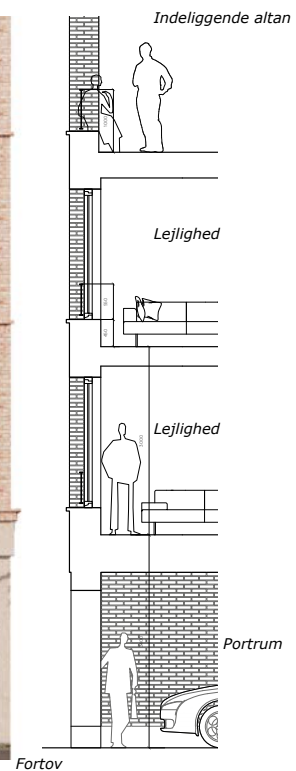


I bofællesskabets mindste lejligheder placeres soveværelser mod Nordre Fasanvej og støjudfordringer klares i en lydsluse, der underordner sig de øvrige vindues takt og materialitet

Kunstnerisk bearbejdning af trykket felt i forbindelse med indgangen



Facade- og kantzonesnit ved portrum



Udendørs opholdsarealer

Det fælles gårdrum, som ligger centralt placeret mellem de to hovedbygningerne med boliger, har både en anvendelig flade af fast belægning i forlængelse af bofællesskabets fælles spiserum og skaber stemning af en grøn have med bynatur i form af stauder og græsser. I bofællesskabets spiserum har man mulighed for at åbne et stort vinduesparti ud til gårdrummet.

Adgangen til gårdrummet er gennem portrummet i forhuset og via mellembygningen. Den udendørs loggia, der er placeret i mellembygningen mod syd, fungerer både som adgangsvej og som et opholdsrum for beboerne.

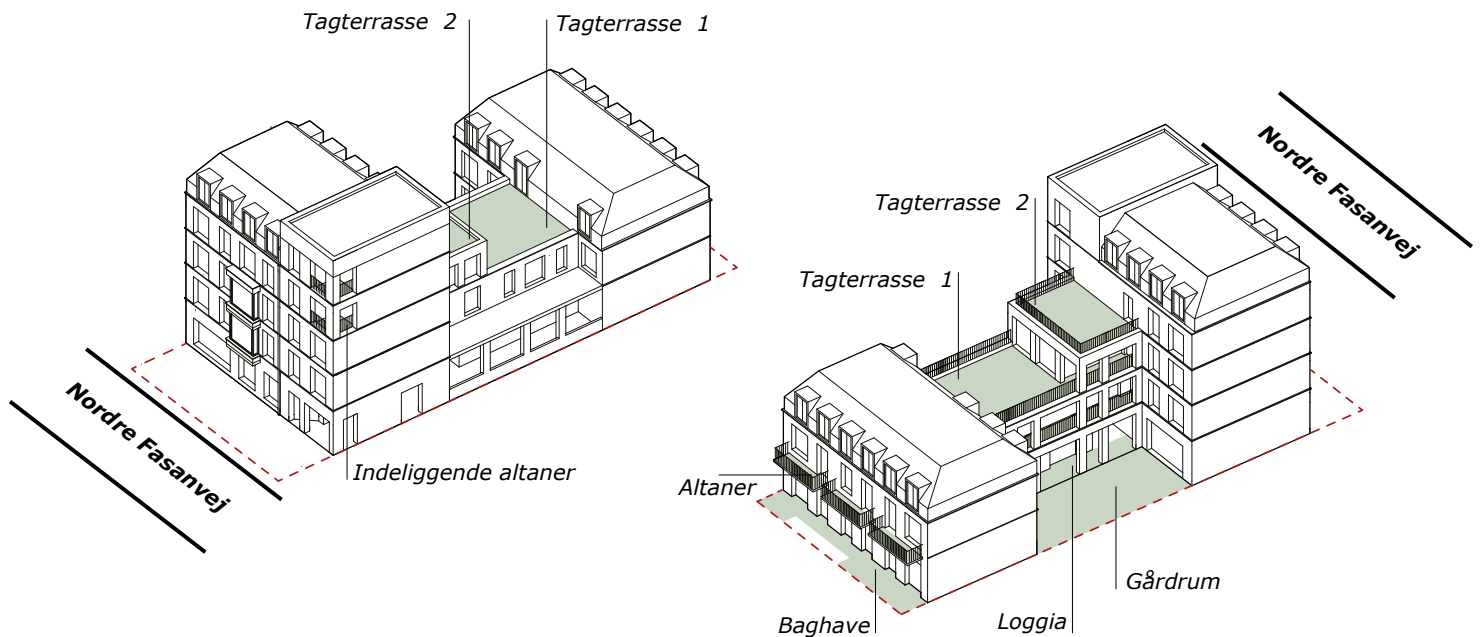
Loggiaen er placeret centralt i bofællesskabet og knytter sig til bofællesskabets øvrige udendørs opholdsarealer, boliger og fællesfunktioner. I gården plantes slyngplanter, som klatrer sig op ad loggians søjler og bidrager til det grønne miljø i gården.

Der placeres to fælles tagterrasser på mellembygningens 2. og 3. sal. Adgangen til tagterasserne sker via baghusets trappeopgang.

Ved baghuset placeres desuden en grøn baghave. Adgangen til baghaven sker via baghusets stuelejligheder. Lejlighederne på 1. etage af baghuset har altaner vendt mod det grønne uderum.

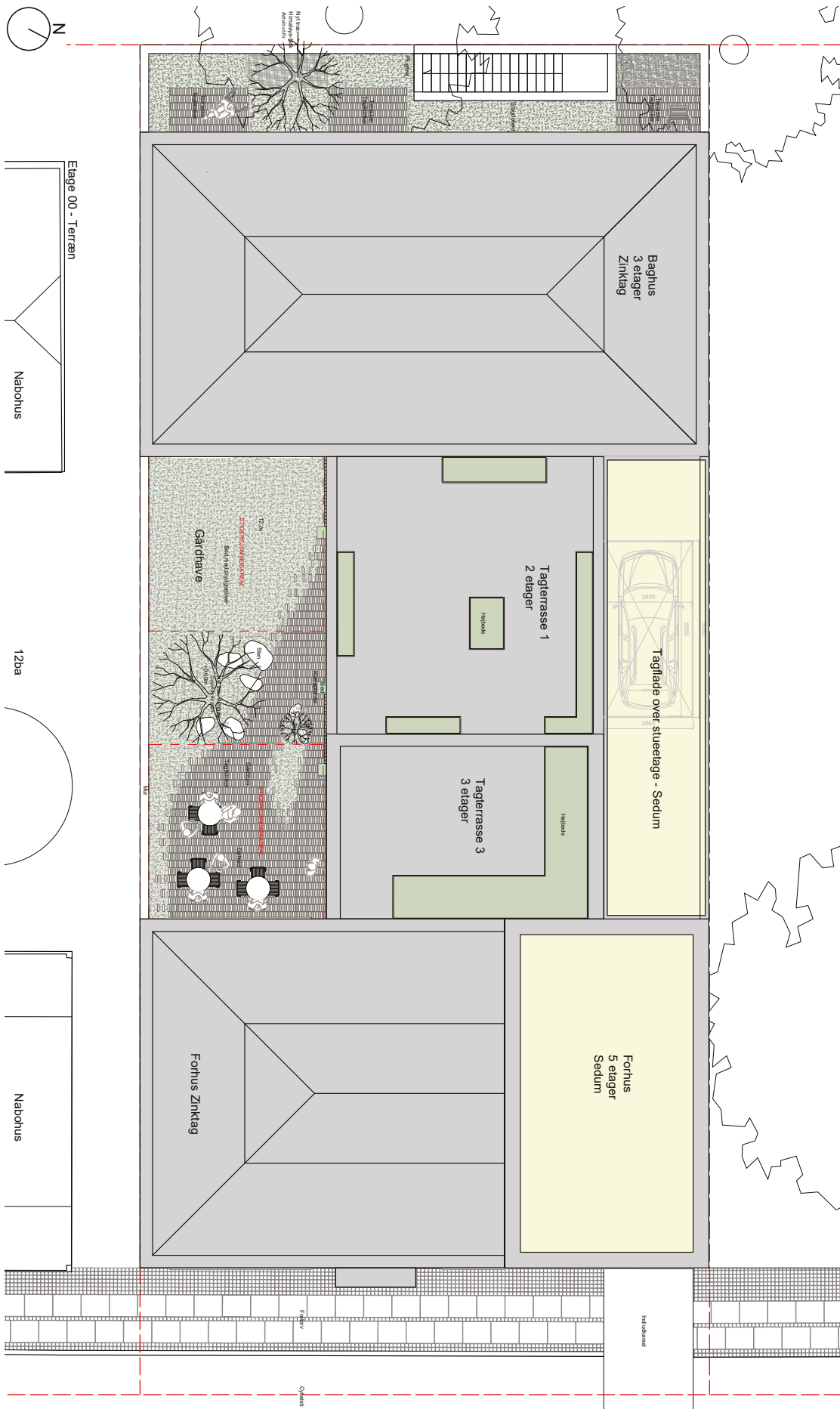
I forhuset har to hjørnelejligheder på 3. og 4. etage en indeliggende altan vendt mod Nordre Fasanvej.

PLACERING AF UDENDØRS OPHOLDSAREALER



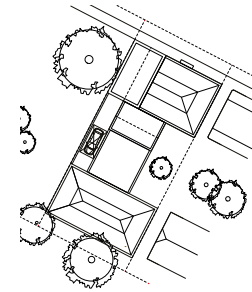
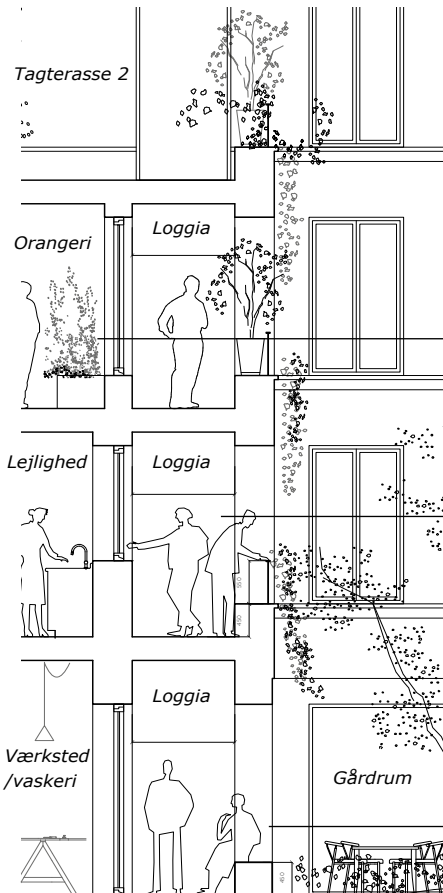
Bebyggelsen set fra to vinkler:
Illustrationer der viser de udendørs opholdsarealers placering i bofællesskabet

LANDSSKABSPROJEKT





Visualisering af facesnit af loggia, som både er adgangsvej mellem bofællesskabets boliger og fællesfunktioner og som fungerer som udendørs opholdsrum.



Orangeri i samme materiale som facader

Loggiaen som semiprivat rum mellem lejlighed og fællesskabets udendørs opholdsarealer

Søjlegangens dybde gør den anvendelig ifht. møblering og begrønning

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af en ny etageboligbebyggelse i form af særlige boformer med tilhørende adgangs- og opholdsarealer samt parkeringspladser.

Lokalplanen stiller samtidig krav til etableringen af indendørs fællesarealer af høj kvalitet som styrker fællesskabet mellem bebyggelsens beboere, hvor de enkelte boliger består af mindre lejligheder. Fællesarealer består blandt andet af værksted, fælleskøkken, spiserum, fælles tv-stue samt orangeri.

Frederiksbergstrategien

Bygningsfacaderne på den nye bebyggelse tager udgangspunkt i kvaliteter fra de omkringliggende bebyggelser i forhold til proportioner og detaljering, og indpasser sig dermed respektfuldt i den eksisterende by. Samtidig tilføres arealet et grønt beplantet gårdrum og begrønnede facader. På den måde medvirker projektet til at indfri Frederiksbergstrategiens mål om at "udvise omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter, når vi tilføjer nyt eller laver om i byen." Med det nye byggeri skabes der samtidig overensstemmelse med strategiens mål om en god blandet by, grønne udearealer, boligformer og boligstørrelser, der giver en større variation og kvalitet i boligmassen, så forskellige livsformer og fællesskaber tilgodeses.

Projektet er desuden i tråd med Det Boligpolitiske Udspil, som Frederiksberg Kommunes Klima-, Plan- og Boligudvalg vedtog i juni 2022. Udspillet har fokus på den socialt bæredygtige by med blandede boligtyper, der understøtter flyttekæder i byen

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2021 udpegede kulturmiljøområde 4.1 for Fuglebakke kvarteret. Kvarteret er udbygget i perioden fra århundredskiftet og op igennem mellemkrigstiden. Kvarteret repræsenterer de for den tids karakteristiske villabebyggelsesformer og kommunal bebyggelsesregulering efter zoneprincippet. Der er etableret kulisseyggeri langs de gennemgående veje.

Eksisterende villa på ejendommen er registreret med en SAVE-værdi på 7 (lav bevaringsværdi) og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021. Baghuset og det tidligere garageanlæg er ikke SAVE-registreret og er heller ikke udpeget i Kommuneplan 2021.

Alle bygninger har en SAVE-værdi, som kan være høj, mellem eller lav. Kun bygninger med SAVE-værdi 1-4 er udpeget i kommuneplanen.



Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over end 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. På nabogrunden Nordre Fasanvej 103 står en stor, bevaringsværdig blodbøg. Der skal tages hensyn til blodbøgen ved arbejdet med ny bebyggelse, ligesom der skal tages hensyn til træerne ved baghuset på anden matrikel.



Haven mellem Nordre Fasanvej 99 og 103 med naboens store, bevaringsværdige blodbøg som er markant og fremtræden i gadebilledet

Byens Huse

Bebyggelsen er en form for huludfyldning i eksisterende bebyggelsesstruktur. Den nye bebyggelse placeres som huludfyldning mellem beboelsesejendommen på Nordre Fasanvej 97 og haven, som hører til Nordre Fasanvej 103. Den nye bebyggelse tilpasses tilstødende bebyggelseshøjde og husdybde, karakter og arkitektur, og der tages hensyn til lokale behov for lys og luft.

Der skal i forbindelse med huludfyldningen skabes et grønt gårdrum til gavn for hele bebyggelsens beboere.

Sammenbygning med naboejendom

En sammenbygning med forhuset af naboejendommen på Nordre Fasanvej 97 er en mulighed, såfremt der kan nås enighed om dette mellem ejendommenes ejere.

En sammenbygning vil skabe et sammenhængende udtryk langs strækningen på Nordre Fasanvej og kan bidrage til et kvalitetsløft af gaden.

En eventuelt sammenbygning skal tilpasses projektets arkitektur, udarbejdes i samme materialer og have samme udtryk.

Boliger

Ejendommens anvendelse fastsættes i lokalplanen til "særlige boformer". Lokalplanen rummer samlet mulighed for ca. 20 etageboliger i ny bebyggelse. Boligstørrelserne varierer fra 38 m² til 71 m², med et gennemsnit på ca. 51 m² (nettoareal).

Særlige boformer er en boligform, der giver mulighed for mindre boliger og stiller krav om mindst 12,5 % af etagearealet til indendørs fællesarealer. Fællesarealerne er fælles lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fællesaktiviteter, og som skal have en størrelse og kvalitet som understøtter fællesskab.

Opholdsarealer

Behovet for opholdsarealer er jf. kommuneplanens rammer minimum 30 % af etagearealet ved særlige boformer. Behovet for opholdsarealer kan jf. kommuneplanens rammer samtidigt baseres på en konkret vurdering, da den nye bebyggelse placeres som huludfyldning og fortsætter et eksisterende karréforløb.

Opholdsarealerne udgør 21,5 % af det samlede etageareal på 1440 m², svarende til 311 m². Opholdsarealerne er fordelt på 2 fælles tagterrasser og et gårdrum samt en udendørs del af en loggia. Til boligerne etableres en baghave knyttet til lejlighederne i stueetagen og 5 private altaner, hvoraf 2 er indeliggende.

Jf. Kommuneplan 2021 kan krav til opholdsarealer ved huludfyldning fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet.

Opholdsarealer defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug. Altaner, tagterrasser og taghaver samt opholdsarealer indrettet på flade tage kan indgå i beregningen af opholdsarealet, når de er tilgængelige for beboere, og hvis der samtidig også indgår opholdsareal på terræn

Trafik og parkering

Nordre Fasanvej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primær trafikvej, hvor trafikken, herunder den tunge trafik gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksborgske kvarterer, afvikles. Den tunge trafik gennem kommunen afvikles primært på de primære trafikveje.

Den nordlige del af Nordre Fasanvej er en del af handeleggaderne hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt. Der er særskilt cykelsti i begge sider af Nordre Fasanvej som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur.

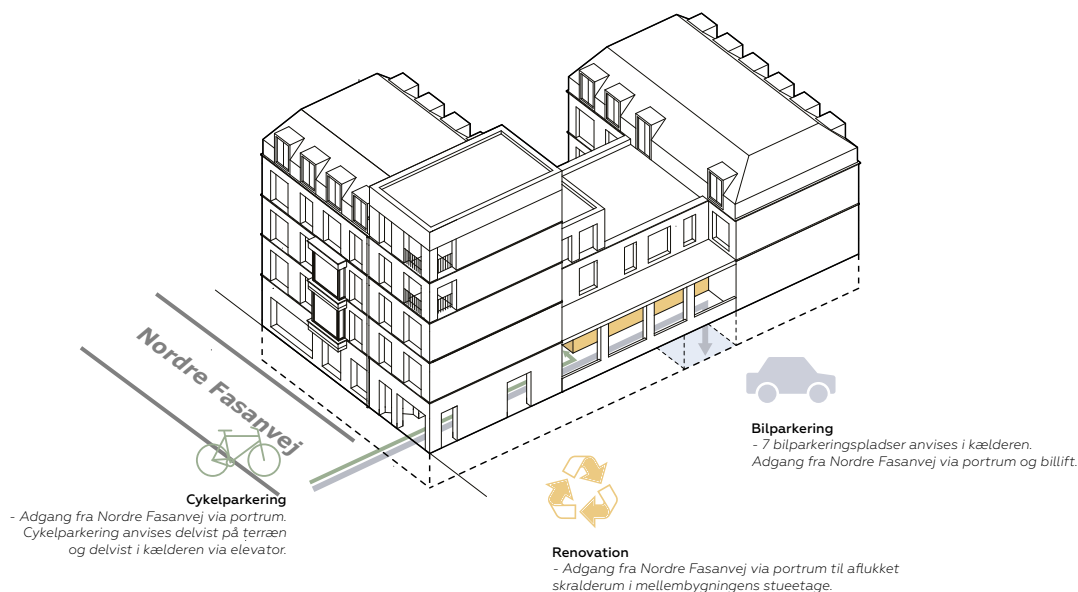
Området er stationsnært kerneområde med metrostationen Aksel Møllers Have beliggende 500 m fra projektområdet.

Ankomst med bil og cykel sker fra Nordre Fasanvej, hvorfra der køres til parkeringselevator placeret på projektområdets nordlige del. Da der allerede er en indkørsel til projektområdet til de eksisterende erhvervsarealer, og på grund af det lave antal af bilparkeringspladser som indeholdes i projektet, vurderes det ikke umiddelbart at være til gene for forbipasserende trafik. Ankomst på cykel sker også fra Nordre Fasanvej. Herfra kan der køres til portrum eller kælder med cykelparkeringspladser.

Lokalplanen udlægger 7 parkeringspladser til biler, heraf 1 handicapparkeringsplads og 40 parkeringspladser til cykler inden for egen grund. Af de 40 cykelparkeringspladser skal minimum 4 være til særligt pladskrævende cykler.

Parkering for biler etableres i parkeringsanlæg under terræn.

Der etableres 15 cykelparkeringspladser i portrum på terrænen mens de øvrige cykelparkeringspladser etableres i parkeringsanlæg under terrænen. Der etableres en cykelevator i ejendommen med adgang på terrænen til parkeringskælderen. Pladser til særligt pladskrævende cykler som ladcykler etableres i parkeringskælder.



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 i henhold til planlovens § 19 og 20.

Bæredygtigt byggeri

Den nye bebyggelse arbejder med bæredygtighed ved:

- Valg af energieffektive tekniske installationer.
- Robuste teglflader, der patinerer smukt, har lang levetid og minimale krav til vedligeholdelse.
- Grønne elementer på terræn, tagterasser, tagflader og facader.
- Optimeret facade og glasareal, hvor samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt.
- Inddragelse og proces med foreninger og andre interessenter, der arbejder med bofællesskaber.
- Adgangsveje optimeres, så de skaber naturlige mødesteder mellem beboerne.
- Indendørs fællesarealer af høj kvalitet, der har flere funktioner og som kan omdannes efter beboernes skiftende behov igennem mange år.
- Udearealer af høj kvalitet, der understøtter det sociale liv og mødet mellem beboerne.

Biofaktor

Lokalplanen stiller krav om en biofaktor på min.0,5. Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse og udregnes på en skala fra 0,0-2,0.

Projektområdet omfatter et friareal på 151 m². Den foreslåede beplantning giver en grundbiofaktor på 0,31. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 0,33 for begrønning af facader og tag samt trækrøner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,67 i projektet.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ved lokalplanens udarbejdelse ikke i kommuneplanens eksisterende overordnede grønne struktur.

Projektets gårdrum er et befæstet areal omgivet af en grøn have med en vildtvoksende og særegen atmosfære, som skaber modspil til bygningen og det omkringliggende bebyggede miljø. Beplantningen består af græsser og buske, som vil være robuste, frodige og definere stedets atmosfære. Centralt placeret i gårdrummet vil en avnbøg blive plantet. På den vestlige side af bygningen anlægges en mindre baghave med terasser.

Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der skal stilles krav om en biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

Klima- og skybrudshåndtering

Kommunens oversvømmelseskortlægning viser at lokalplanområdet kun i begrænset omfang er udsat for oversvømmelsesrisiko. Lokalplanområdet har direkte sammenhæng til kommunens øvrige kommende klima- og skybrudsplaner og -anlæg, ud mod Nordre Fasanvej. I skybrudssituationer, hvor regnvandet løber på terræn, afvandes her videre til kommunens skybrudssystem, som er under anlæggelse. Der er i lokalplanen fastsat krav til grundens koterings med henblik på hensigtsmæssig afvanding.

Lokalplanen er således ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Udformning af regnvandsafløb fra bygningen og grundens overfladeafvanding etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk f.eks. via tagvandsrender, nedløbsbrønde og rør, kan ledes til grundens regnvandssystem.

Evt. etablering af nedsivningsanlæg kræver forudgående tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Der forventes pga. jordforurening og jordforholdene i området ikke tilladelse til nedsivning. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Der skal etableres beplantning på tagflader (grønne tage) med en taghældning på 30 grader eller derunder, der kan vil medvirke positivt til at optage en del af regnvandet.

Hverdagsregn

Spildevandsplan 2019-2031 fastsætter en maksimal afløbskoefficient for områdets anvendelse (etageboliger) på 0.4. Beregningerne indikerer en afløbskoefficient på ca. 0,65 for byggeriet. I overensstemmelse med Spildevandsplanens principper kan der dispenseres, såfremt der etableres et mindre forsinkelsesbassin på ejendommen inden tilslutning til den offentlige kloak. med

Beregninger viser, at der her er behov for et bassin på ca. x m³.

Udformning af regnvandsafløb fra bygningen og grundens overfladeafvanding etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk f.eks. via tagvandsrender, nedløbsbrønde og rør, kan ledes til grundens regnvandssystem.

Støj

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

Støjberegninger viser, at facaden mod Nordre Fasanvej er støjbelastet op til 68 dB af trafikstøj, hvilket er over den vejledende grænseværdi for trafikstøj på 58 dB. For at sikre overholdelse af støjkrav indendørs i boligerne, vil der være behov for særlig støjisolerende vinduesløsninger på facaden mod Nordre Fasanvej. Lokalplanen er beliggende i et eksisterende byområde og støjbeskyttelse kan derfor ske efter planlovens § 15. stk. 2, 26.

I lokalplanens bestemmelser er der fastsat støjbeskyttende bestemmelser i overensstemmelse med miljøstyrelsens vejledning for vejstøj 2007. Bestemmelserne skal være overholdt senest ved ibrugtagningen af bygning.

På bebyggelsens udendørs opholdsarealer og tagterasser er støjbelastningen beregnet op til 58 dB, hvormed støjgrænsen her er overholdt.

Lokalplanområdet er ikke belastet af støj fra nærliggende virksomheder.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurenet. 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 forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Området er konstateret jordforurenet med triclorethylen og olieprodukter. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8. I § 8 tilladelse vil der være krav om forudgående oprensning af relevant forurening samt dokumentation for, at evt. restforurening ikke udgør en risiko for den i lokalplanen fastsatte arealanvendelse, ligesom en evt. fremtidig offentlig oprensning ikke må fordyres eller forhindres. Alt jord på ejendommen skal bortskaffes i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes jordflytningsregulativ.

Der må ikke foretages opfyldning med let forurenet jord uden kommunalbestyrelsens særskilte tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

Grundvandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. En del af området er desuden beliggende inden for det boringsnære beskyttelsesområde (BNBO).

I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelse, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Denne lokalplan ændrer anvendelsen fra erhverv til boliger, som ikke vil føre til en ringere grundvandsbeskyttelse. I forbindelse med bebyggelsen etableres der kælder i 1 etage med

tæt (støbt) terrændæk i beton. Selve anlægsarbejdet vil være omfattet af lov om forurennet jord, og kræver § 8 tilladelse inden det påbegyndes. I tilladelsen vil der være krav til anlægsarbejdet, blandt andet om evt. oprensning af forurennet jord og grundvand, samt krav om, at projektet ikke må føre til forurenings-spredning eller at den fremtidige offentlige indsats fordyres eller forhindres. Lokalplanen vurderes således at være med til at reducere risikoen for grundvandsforurening i området, og fremmer dermed grundvandsbeskyttelsen.

Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelse af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. (Sidste tilføjelse er især relevant, såfremt der forventes store grundvandssænkninger, f.eks. ved anlæg af dybe p-kældre).

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen. Der er i vurderingen blandt andet lagt til grund, at der er tale om en lokal byomdannelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område.

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Skyggediagrammerne kan ses på s. 30-31. Følgende skyggevurdering er baseret på skyggeforholdene på de i skyggediagrammerne angivne tidspunkter.

Den nye bebyggelse opføres i 5 etager for forhuset og 3 etager for baghuset, og erstatter en lavere bebyggelse. Mellembygningen opføres i 2 etager med et orangeri og tagterasse som 3. etage. De to nye bygningslængder - forhuset og baghuset - svarer til de eksisterende højder på naboejendommene på Nordre Fasanvej 95-97.

Projektgrundens nærmeste naboejendomme er boligbebyggelsen på Nordre Fasanvej 97 (forhus og baghus), som ligger syd/sydvest for grunden og derfor ikke påvirkes af projektets skyggevirkninger.

Skyggediagrammerne viser, at den nye bebyggelse kaster skygge i den sydlige del af nabohaven ved den bevaringsværdige blodbøg, som tilhører nabogrunden på Nordre Fasanvej 103. Størst skyggepåvirkning i haven er marts/september klokken 12 og 15.

De udendørs opholdsarealer på mellembygningens 3. etage vil være solbelyst fra kl. 12 til aftentimerne (kl. 18) ved jævndøgn og sommersolhverv.

Orangeriet beliggende på mellembygningens 3. etage kaster skygge i gårdrummet

Det sydvest vendte gårdrum er store dele af året solbelyst i dagtimerne, dog ikke kl. 12 i juni, hvor orangeriet på mellembygningens 3. etage kaster skygge i dele af gårdrummet.

Baghaven, som ligger øst for baghuset mod Duevej vil store dele af året være påvirket af skygge fra baghuset og de eksisterende træer.

Forhusets facade mod Nordre Fasanvej er store dele af året påvirket af skygge. Der skal derfor være opmærksomhed på lysforholdene i henhold til bygningsreglementet i de ensidigt belyste boliger med vinduer mod Nordre Fasanvej, særligt på 1. og 2. sal.

Der er udarbejdet skyggediagrammer for boligejendommen på den modsatte side af vejen på Nordre Fasanvej 110 for kl. 18 i juni, som er det tidspunkt, hvor beboelsesejendommen påvirkes mest af projektet. Skyggediagrammerne kan ses på s. 32. På dette tidspunkt kaster tårnet ca. 4,5 m skygge svarende til stueetagen på en del af beboelsesejendommen. Forhusets tag kaster en skygge på ca. 3,2 m svarende til det meste af stueetagen på den resterende del af beboelsesejendommen.

Tidspunkter for skyggediagrammer:

Sommersolhverv (den 21/6), kl. 9, 12, 15 og 18,

Jævndøgn (den 21/3 og 21/9), kl. 9, 12, 15 og 18,

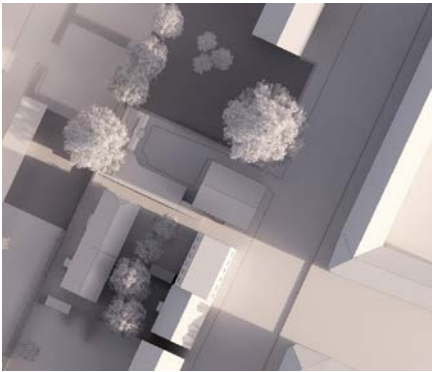
Vintersolhverv (den 21/12), kl. 9, 12, 15 og 18.

Vurdering

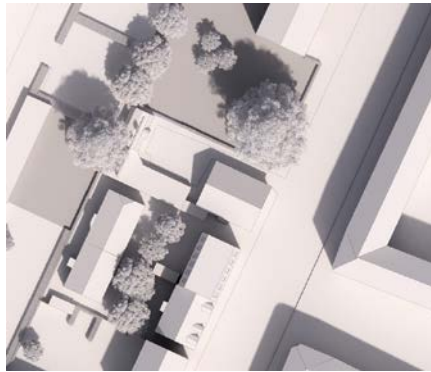
Samlet vurderes skyggevirkningerne at være acceptable i en bymæssig sammenhæng.

Der er fortsat sol i den sydlige del af haven i marts/september, og er ikke skyggepåvirket af det nye projekt. Skyggevirkingen i haven hos Nordre Fasanvej 103 er søgt reduceret ved en tilpasning af projektets volumner. Dels er projektets orangeri rykket helt op ad forhuset, så dette kaster mindst mulig skygge i haven. Samtidig valmes taget på baghusets gavl, så det højeste punkt mod havens sydvestlige grænse rykkes længere væk og således kaster en kortere skygge i nabohaven.

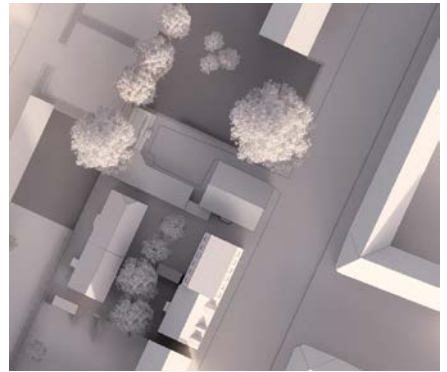
SKYGGEDIAGRAMMER - EKSISTERENDE FORHOLD



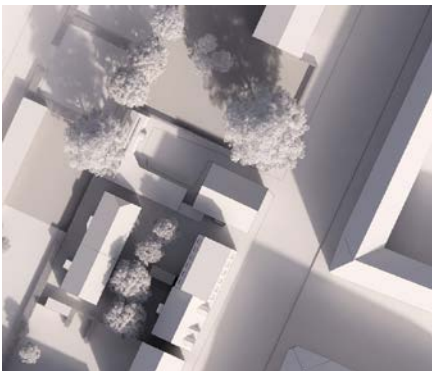
MARTS/SEPTEMBER KL. 9.00



JUNI KL. 9.00



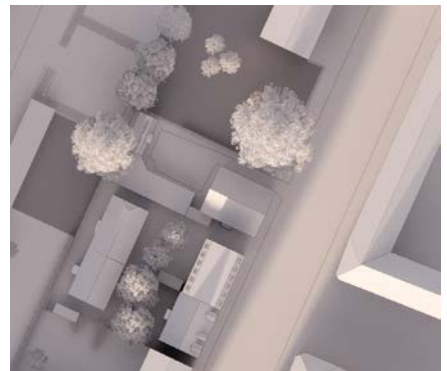
DECEMBER KL. 9.00



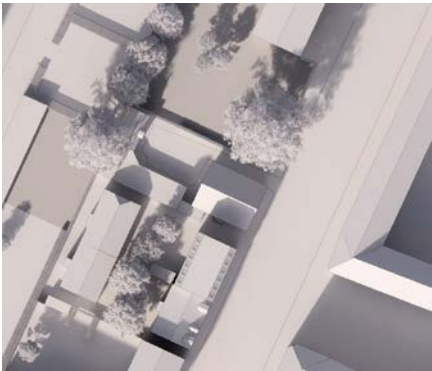
MARTS/SEPTEMBER KL. 12.00



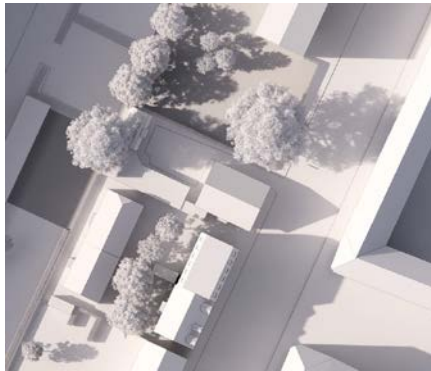
JUNI KL. 12.00



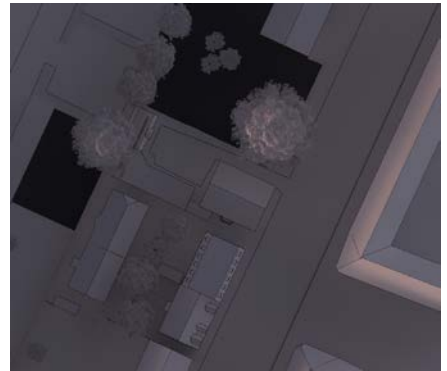
DECEMBER KL. 12.00



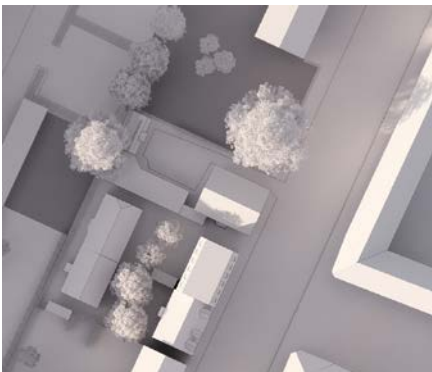
MARTS/SEPTEMBER KL. 15.00



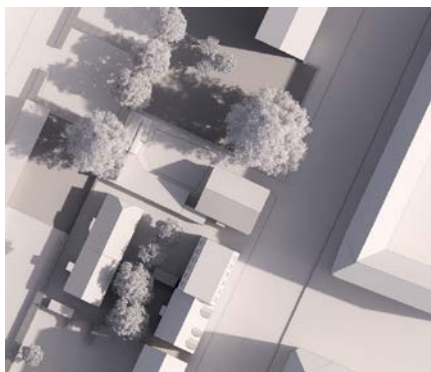
JUNI KL. 15.00



DECEMBER KL. 15.00



MARTS/SEPTEMBER KL. 18.00

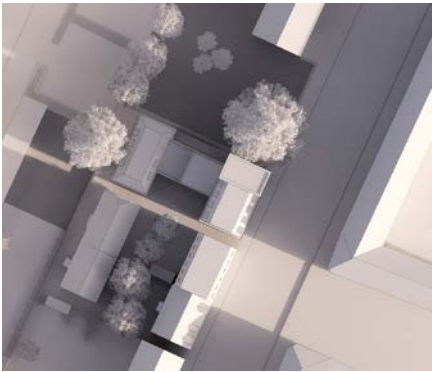


JUNI KL. 18.00

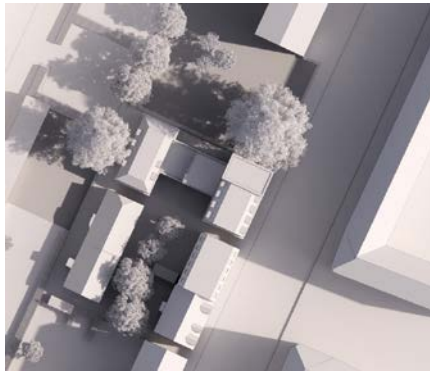


DECEMBER KL. 18.00

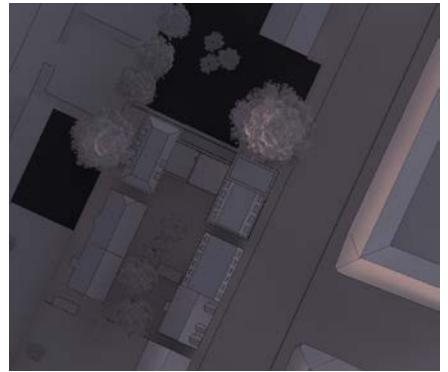
SKYGGEDIAGRAMMER - FREMTIDIGE FORHOLD



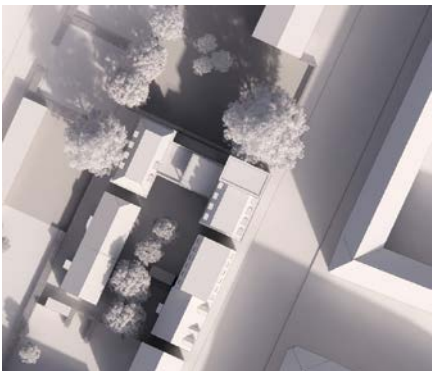
MARTS/SEPTEMBER KL. 9.00



JUNI KL. 9.00



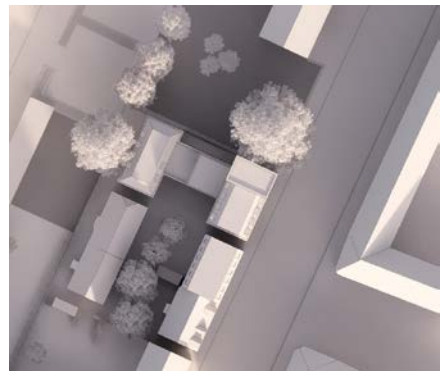
DECEMBER KL. 9.00



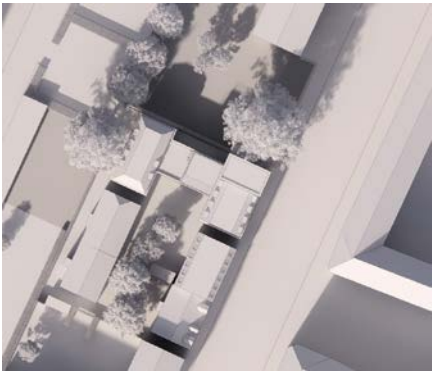
MARTS/SEPTEMBER KL. 12.00



JUNI KL. 12.00



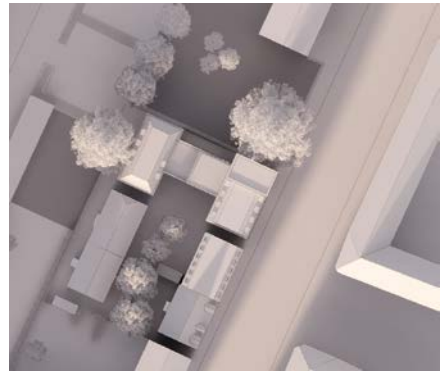
DECEMBER KL. 12.00



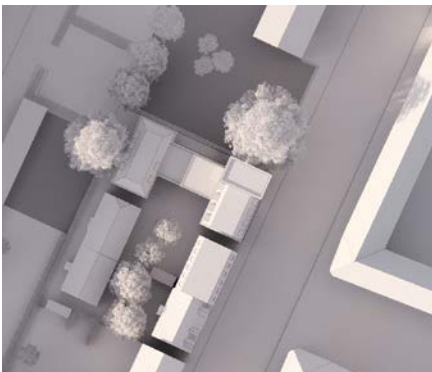
MARTS/SEPTEMBER KL. 15.00



JUNI KL. 15.00



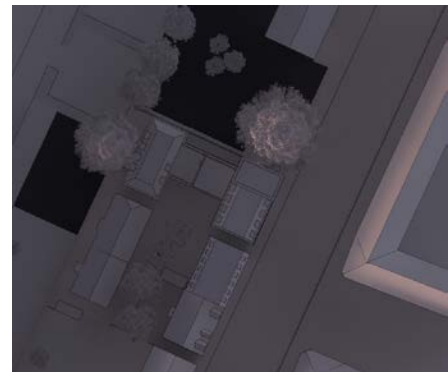
DECEMBER KL. 15.00



MARTS/SEPTEMBER KL. 18.00



JUNI KL. 18.00



DECEMBER KL. 18.00

SKYGGEDIAGRAMMER - Nabofacaden på Nordre Fasanvej 110



Eksisterende forhold
Juni, klokken 18



Fremtidige forhold
Juni, klokken 18

Den modstående beboelsejendom på Nordre Fasanvej 110, skyggepåvirkes i mindre grad af projektet. Det er kun dele af beboelsejendommens stueetage, der påvirkes og primært 18 i juni.

Servitutter

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

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 12).

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 29 vedtaget den 11.09.1981. Det aktuelle projekt kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således ny lokalplan. Lokalplan 29 aflyses for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende bebyggelse med erhvervsarealer skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny boligejendom med parkeringskælder.

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

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

Byggeslovgivningen

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

Museumsloven

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

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

Lokalplanen vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Vildtforvaltningsloven

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

FORSLAG TIL LOKALPLAN 239

for særlige boformer på Nordre Fasanvej 99

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

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål
- at skabe attraktive opholdsarealer og fælles faciliteter for beboerne, som kan understøtte fællesskab
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt
- at sikre, at bebyggelsen opføres med begrønnede elementer i form af terrasser, begrønnede facader og grønne træk på terræn

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 12cu, af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 10.10.2023 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

Boliger

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger) til særlige boformer.

3.2

Boligbebyggelse må ikke anvendes til nogen form for erhverv, hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

3.3

Stuetagen mod Nordre Fasanvej må kun benyttes til fællesarealer til boligens bebyggelse.

Kældre

3.4

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

Ubebyggede arealer

3.5

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal samt parkerings- cykelparkerings- og adgangsareal for beboere samt til mindre skure og overdækninger.

Bemærkninger

Særlige boformer kan f.eks. være et seniorbofællesskab, et generationshus, et byggefællesskab, et iværksættermiljø med boliger eller et bofællesskab, der tilbyder en særlig boform, hvor boligstørrelsen kan vurderes konkret, og hvor indendørs fællesrum og faciliteter af høj kvalitet bidrager til fællesskab i bebyggelsen.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Nordre Fasanvej som vist på kortbilag 2.

Biler har tilkørsel til parkeringsarealet gennem en portgennemgang i forhuset (byggefelt A, kortbilag 2) som vist i princippet på situationsplanen bilag 1.

Parkering

4.1

Bilparkering skal etableres som parkering i konstruktion under terræn (parkeringskælder).

Bemærkninger

Kommuneplan 2021

Andel af parkeringspladser i konstruktion (herunder kældre) er fastlagt ud fra den tilladte bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent	Parkeringsandel i konstruktion*
110-150	50 %
150 og derover	100 %

*Krav til andel af bilparkeringspladser, der skal etableres under terræn, i tilknytning til visse anvendelser kan ske på baggrund af en konkret vurdering.

4.2

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 200 m² bebyggelse ved særlige boformer.

4.3

Der skal etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads.

4.4

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig. Heraf mindst 15 pladser på terræn placeret i portgennemgangen i mellembygningen (byggefelt B, kortbilag 2) som vist på situationen på bilag 1.

Hver 10. parkeringsplads skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.).

Restende cykelparkeringspladser skal etableres i konstruktion (parkeringskælder).

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.

Antal parkeringspladser til handicapede køretøjer

Parke- ringsan- læggets størrelse	Til alm. personbi- ler (3,5x5,0 m)	Til kas- sevogne (4,5x8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2

SBI-ANVISNING 272
Anvisning om Bygningsreglement 2018

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed, placering og højder

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 230 % for matriklen.

Eksisterende byggeri forudsættes nedrevet.

5.2

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene angivet på kortbilag 2

5.3

Byggefelt A: 5 etager (eksklusiv kælderetage) og højden må ikke overstige 17 m.

Byggefelt B: 3 etager (eksklusiv kælderetage) og højden må ikke overstige 10 m.

Byggefelt C: 2 etager (eksklusiv kælderetage) og højden må ikke overstige 7 m.

Byggefelt D: 3 etager (eksklusiv kælderetage) og højden må ikke overstige 10 m.

Bemærkninger

Kommuneplan 2021

Der er mulighed for, at forhusets gavl sammenbygges med naboejendommen Nordre Fasanvej 97.

Tilladelse forudsætter i øvrigt, at arkitekturen tilpasses og en harmonisk facade fastholdes sammen med lokalplanens øvrige krav, herunder facadeflugt (pkt. 5.4) og tagfod (pkt. 5.5).

Bygningen skal desuden tilpasses den tilstødende bebyggelses dybde.

Dertil at krav til brand- og redningsforhold kan overholdes mv.

Byggefelternes højde måles fra terræn til murkrone og er eksklusiv værn mv.

5.4

Bygningens facade mod Nordre Fasanvej, skal flugte med facaden på naboejendommen Nordre Fasanvej 97, som vist på illustration A.



Illustration A:

Facaderne mod Nordre Fasanvej skal flugte, som vist på illustrationen og markeret med stiplet: - - - - -

5.5

Tagfoden skal flugte med nabobebyggelsens tagfod på Nordre Fasanvej 97 som vist på bilag 2.

5.6

Tekniske installationer herunder ventilationsanlæg, transformatorer, sende- og modtageantennener mv., skal udføres i samme materiale som tag i øvrigt og indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

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

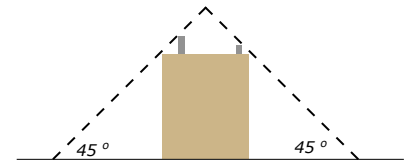


Illustration B:

45 graders sigtelinje

Lejlighedsstørrelser

5.7

Lejlighederne skal være minimum 35 m² nettoareal + 3 m³ depot i konstruktion.

Lejlighedernes gennemsnitsstørrelse skal være min. 70 m² bruttoareal (inkl. fælles adgangsvej og fællesfunktioner).

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre/indretningsareal) inklusiv indervægge, bad og toilet, men eksklusiv skakte.

Fællesarealer

5.8

Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af det samlede etageareal. Fællesarealer skal tilpasses boformen og have høj kvalitet, så de understøtter boformens fællesskab.

Kommuneplan 2021

Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Altaner

5.9

Altaner, karnapper, trappetårne og lignende kan etableres uden for de angivne byggefeltet på kortbilag 2 med placering som vist på bilag 2-5.

5.10

Altaner placeret ud over fortov eller vej skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

Overdækninger mv.

5.11

Mindre overdækninger kan placeres udenfor byggefeltene vist på kortbilag 2.

Bilelevator skal placeres som vist på situationsplan bilag 1.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Hovedgreb

6.1

Bebyggelsen skal bestå af tre forskellige bygningsvolumner; forhuset og baghuset, der fysisk bindes sammen af en mellembygning som vist på illustration C og i bilag 2-5.

Forhusets nord-/østlige hjørne mod Nordre Fasanvej skal udføres som et tårnmotiv, der afslutter bebyggelsen med samme udtryk, materialer og dimensioner som vist i bilag 2-7 og med detaljer som vist på bilag 8.

6.2

Mellembygningen skal delvist udføres som pavillionbygning med en loggia mod gårdrum med samme udtryk, materialer og dimensioner som vist på facadetegning bilag 5 og visualiseringen bilag 10.

Facader, materialer, udtryk og farver

6.3

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på facadetegninger bilag 2-5 og visualiseringer bilag 6-11.

Bemærkninger



Illustration C: Bebyggelsens udformning set fra nordfacaden; et forhus og et baghus, der bindes sammen af en mellembygning.



Visualisering af loggia: Mellembygningen udføres som pavillionbygning med loggia mod gårdrum. En loggia er en buegang båret af søjler.

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

6.4

Bebyggelsen skal udføres i en blødstrøgen mursten med flammemet spil af kulaftegninger, der giver en varieret teglflade. Murstenene skal være i farvespektrum i princip som vist på bilag 6. Fugerne udføres som en trykket, lysegrå fuge som vist i samme bilag.

6.5

Stueetagen i forhuset skal udføres i lysegrå puds med varm tone som vist i bilag 6-7.

6.6

Indramning af vinduerne i det nord-østlige hjørne af forhuset mod Nordre Fasanvej (tårnmotivet), indeliggende altaner og portrum samt spiserummets vindue i facaden skal udføres i en mursten, der er glaseret i en blank, Frederiksberggrøn glassur som vist på bilag 6-8.

6.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.8

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink.

Tag

6.9

For- og baghuset udføres med valmet mansardtag med sadeltagskviste.

Forhusets tårnmotiv udføres med fladt tag med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Mellembygningen udføres med flade tage med tagterasser.

6.10

For- og baghusets tage beklædes med zink og udføres i samme udtryk som vist i bilag 6-7 og 9.

6.11

Tage på mellembygningen skal etableres med tagterasser til fælles brug for hele bebyggelsen.

6.12

Tage på skure, udhuse og lignende, herunder bilelevator, skal etableres med grønne tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

6.13

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.14

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



Illustration D: Bebyggelsens udføres med mansardtage og flade tage. Facadeopstalt set fra vest.

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

Karnapper

6.15

Facaden mod Nordre Fasanvej skal udføres med to karnapper med placering som vist på facadetegning bilag 2 og 7 og med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 2, 7 og 9.

Vinduernes hjørnestolper må være max. 105 mm i bredden.

Vinduer

6.16

Vinduer skal placeres som vist på facadetegninger bilag 2-5.

Glas skal fremstå klart og transparent og må ikke udføres med toning, farve eller spejlvirkning.

6.17

Facadevinduer, foruden vinduer i karnap, må kun udføres i træ/alu og skal have en opdeling som vist på bilag 9 og udføres i samme udtryk, materialer og dimensioner som vist i samme bilag.

6.18

Vinduer i tagets kviste skal have en opdeling som vist på bilag 9 og udføres i samme udtryk, materialer og dimensioner som vist i samme bilag.

Altaner

6.19

Der skal etableres indeliggende altaner i forhusets tårnmotiv med placering som vist på bilag 7.

6.20

Der skal etableres private altaner til lejlighederne i baghuset på 1. sal placeret på facaden mod vest som vist på facadetegning bilag 4.

Etablering af øvrige altaner kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

6.21

Værn ved altaner og tagterrasser skal udføres med håndliste i fladjern og runde balustre.

Graffiti

6.22

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.23

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

6.24

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Der skal etableres udendørs opholdsarealer i form af loggiaen som vist på bilag 10, et nyt gårdrum, baghave og tagterasser som vist på landskabsplan bilag 12 samt altaner som vist på facadetegninger bilag 2-4.

Opholdsarealerne skal indrettes til ophold, bevægelse og rekreation.

Opholdsarealerne skal udgøre minimum 22 % af etagearealet.

7.2

Opholdsarealer skal, undtagen de private altaner, etableres til fælles formål for bygningens beboere.

7.3

Mindst halvdelen af opholdsarealerne skal fremstå grønt/med havekarakter.

7.4

Opholdsarealerne skal udføres med udtryk, materialer og beplantning, som vist på bilag 10 og 12-13.

Hegn

7.5

Der må ikke opsættes hegn i gårdrummet.

Tilgængelighed for alle

7.6

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen så de er tilgængelige for alle, herunder borgere med handicap.

Beplantning

7.7

På de fælles opholdsarealer på terræn, skal der etableres mindst 1 træ, der i udvokset tilstand har højde på mindst 5-7 m, som vist på kortbilag 2 og situationsplan bilag 1. Derudover skal der plantes stauder, buske, græsser mm., som vist på bilag 10 og 13.

7.8

Forhusets gavl mod nabobebyggelsen på Nordre Fasanvej 103 skal begrønnes med klatre- og slyngplanter i min. 2 etagers højde. Klatre- og slyngplanter skal beplantes på espalier.

7.9

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

Biofaktor

7.10

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Belægninger

7.11

Belægning i gårdrummet, loggia i stueetagen og adgangsvej fra Nordre Fasanvej skal bestå af teglklinker i samme type som vist i bilag 12.

7.12

Adgangsvejen fra Nordre Fasanvej skal være belagt med tegl i samme type som vist i bilag 6.

7.13

Belægning i gårdrum og adgangsveje skal udformes under størst mulig hensyntagen til handicappedes færden.

Affaldshåndtering

7.14

Inventar til affaldshåndtering indrettes i skralderum og skal placeres i mellembygningen med adgangsvej som vist på situationen i bilag 1.

Belysning

7.15

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og retningsbestemmes så adgangs- og opholdsarealer fremstår trygge og belyses bedst muligt. Udendørs belysning må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området

Kommuneplan 2021

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaven og på grønne arealer, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

8.2

Befæstelsesgraden på den enkelte ejendom må ikke forøges.

Bemærkninger

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke overstige 40 % svarende til en afløbskoefficient på 0,4. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag. Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 7 (2007).

Støj

8.4

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

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

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

9.1

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

Bemærkninger

10. Grundejerforening

10.1

Ingen bestemmelser

Bemærkninger

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Lokalplan 29

11.1

Lokalplan nr. 29, med ikrafttræden 10.09.1981, ophæves for den af nærværende lokalplan omfattede ejendom, matr. nr. 12cu.

Private servitutter

11.2

De i servitutredegoerselen, bilag 14, beskrevne private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, opføres.

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

Bemærkninger

12. Forudsætninger for ibrugtagning

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

Bemærkninger

Støj

12.1

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

Parkering

12.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.1-4.4.

Opholdsarealer

12.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1-7.4.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.14

13. Retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagens offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 29.11.2024.

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, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Bemærkninger

Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

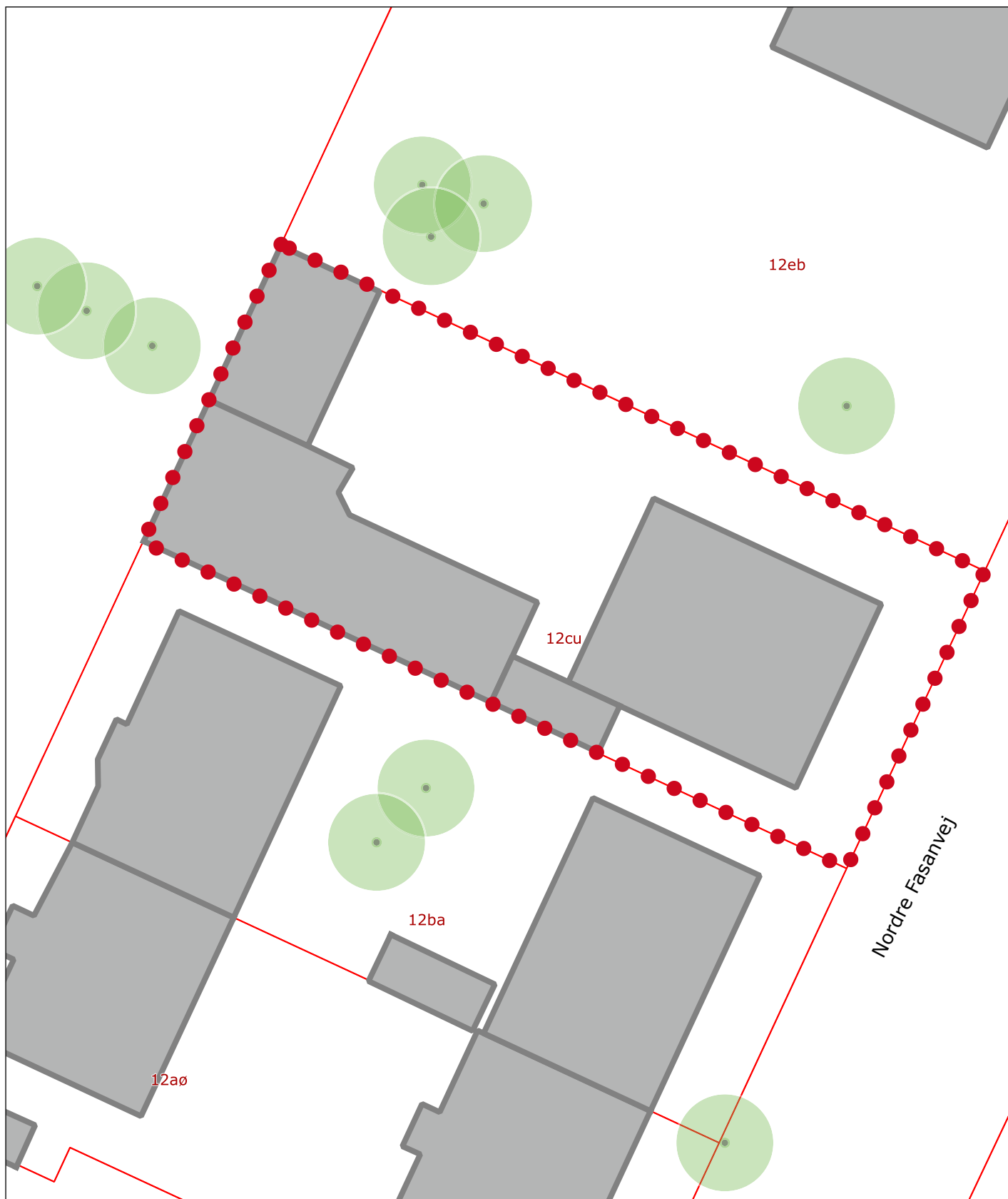
§ 49. Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den
xx.xx.xxxx og offentliggjort den xx.xx.xxxx

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Jesper Dahl
konst. By-, Kultur- og Miljødirektør



●●●● Grænse for lokalplanen

▭ Matrikel

12cu Matrikelnummer

▭ Eksisterende bebyggelse

● Eksisterende træer

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



LOKALPLAN 239 Nordre Fasanvej 99

Kortbilag 1 Eksisterende forhold

1:250

By-, Kultur- og Miljøområdet

04.10.2023



- Grænse for lokalplanen
- ▭ Matrikel
- 12cu Matrikelnummer
- ➔ Adgangsvej til projektområdet
- ▭ Eksisterende bebyggelse
- ▭ Byggefelt
- Eksisterende træer
- Nyt træ

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



LOKALPLAN 239 Nordre Fasanvej 99

Kortbilag 2 Fremtidige forhold

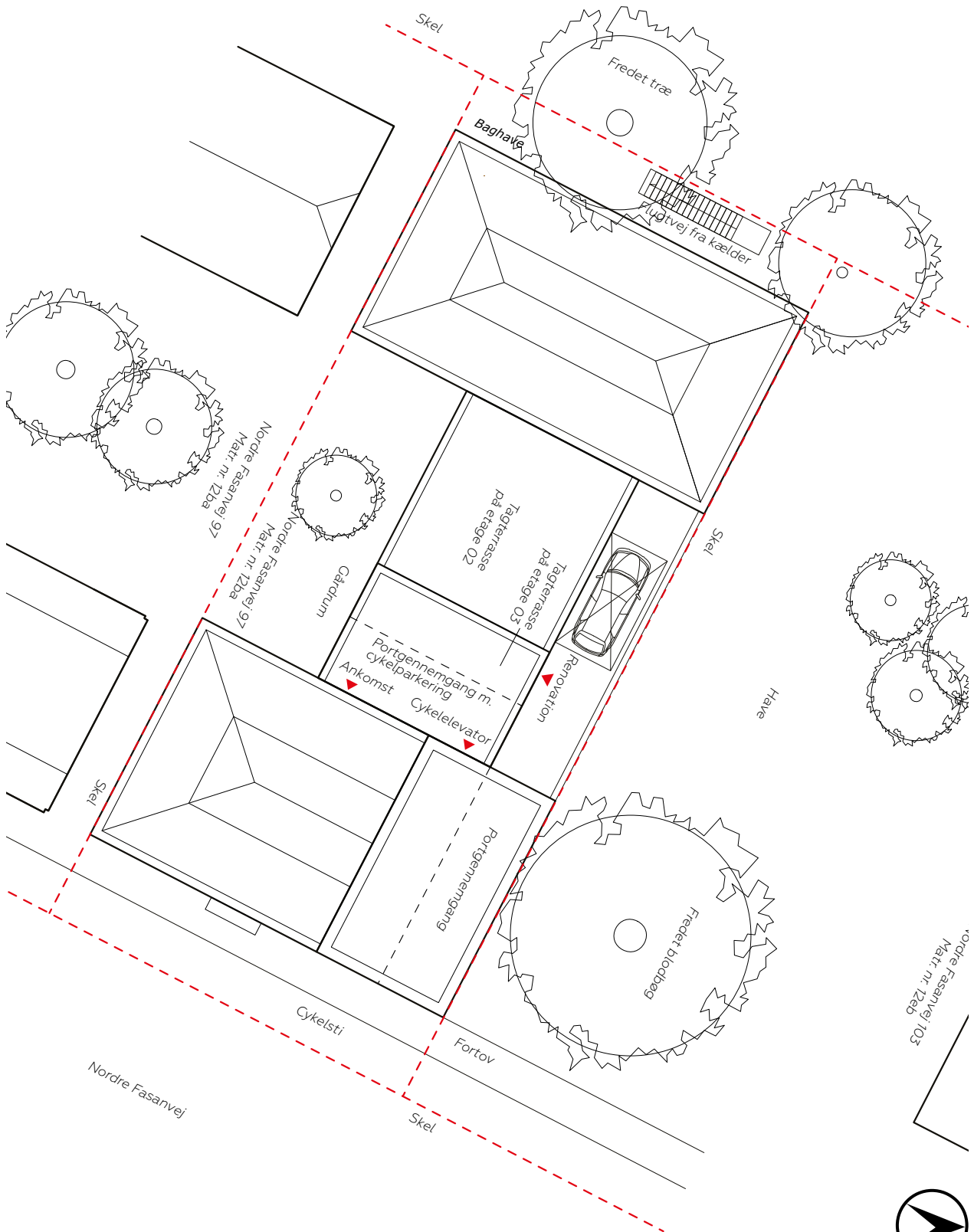
1:250

By-, Kultur- og Miljøområdet

04.10.2023

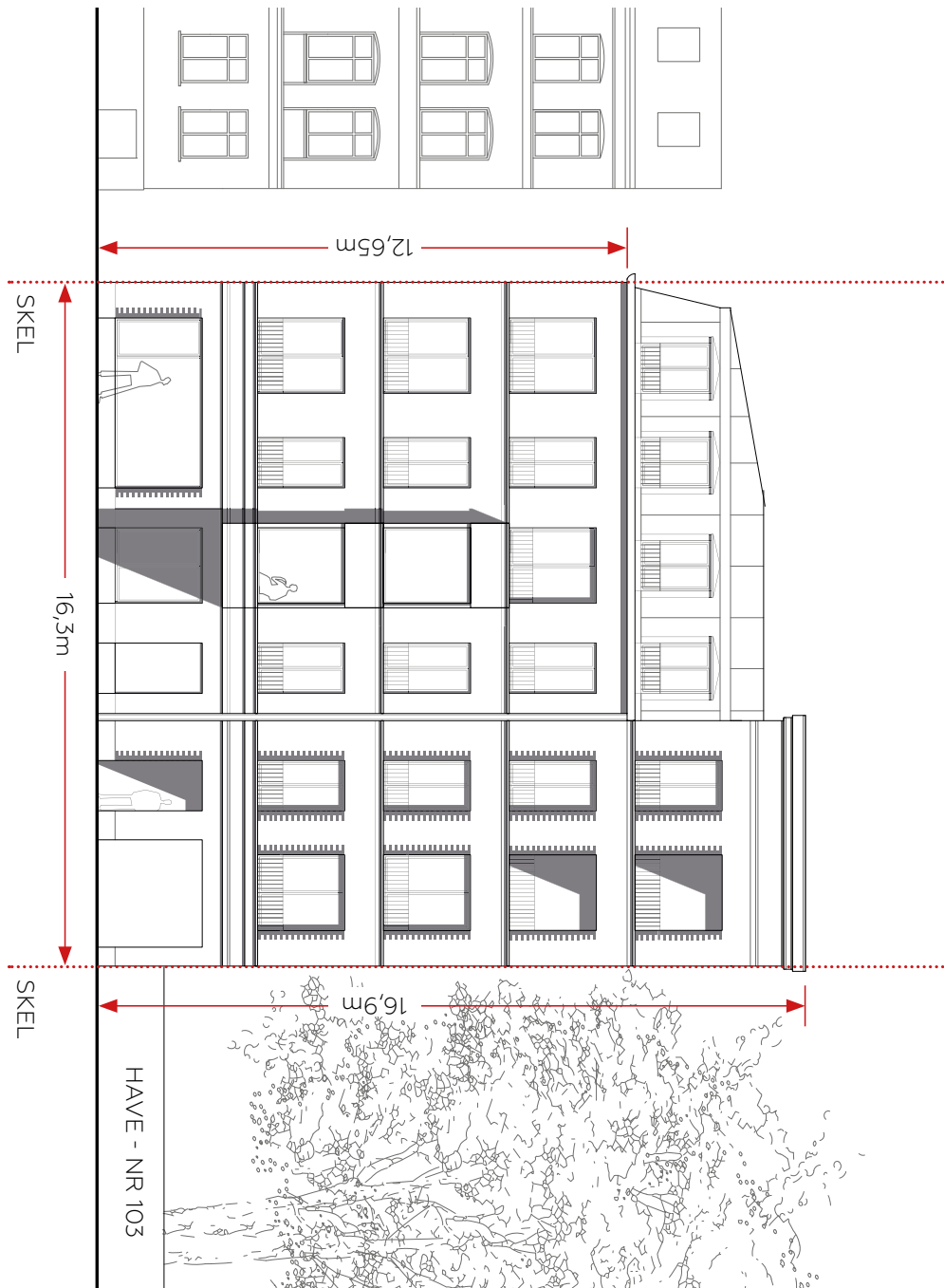
Bilag 1

Situationsplan - fremtidige forhold



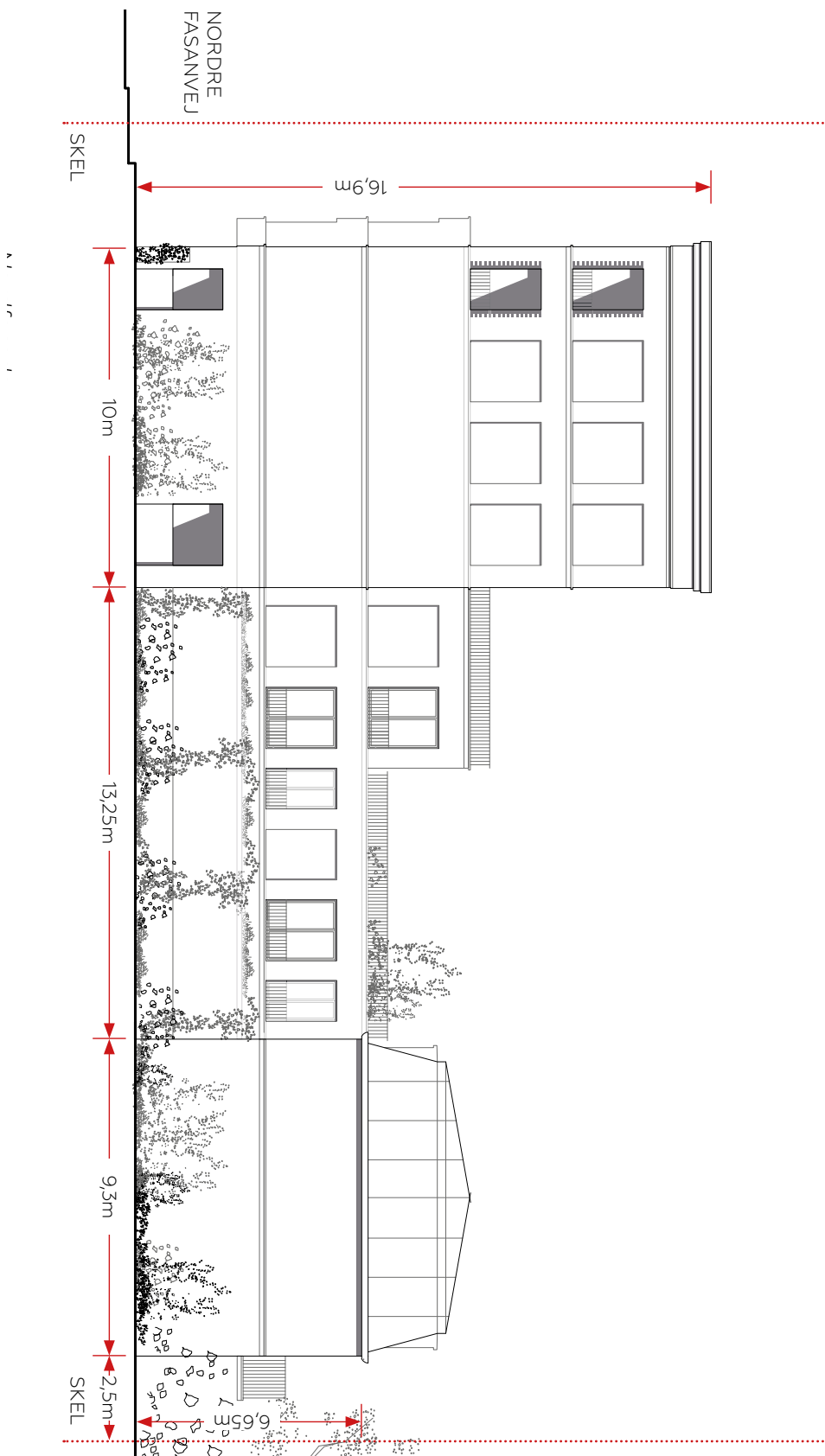
Bilag 2 - Østfacade

Mod Nordre Fasanvej



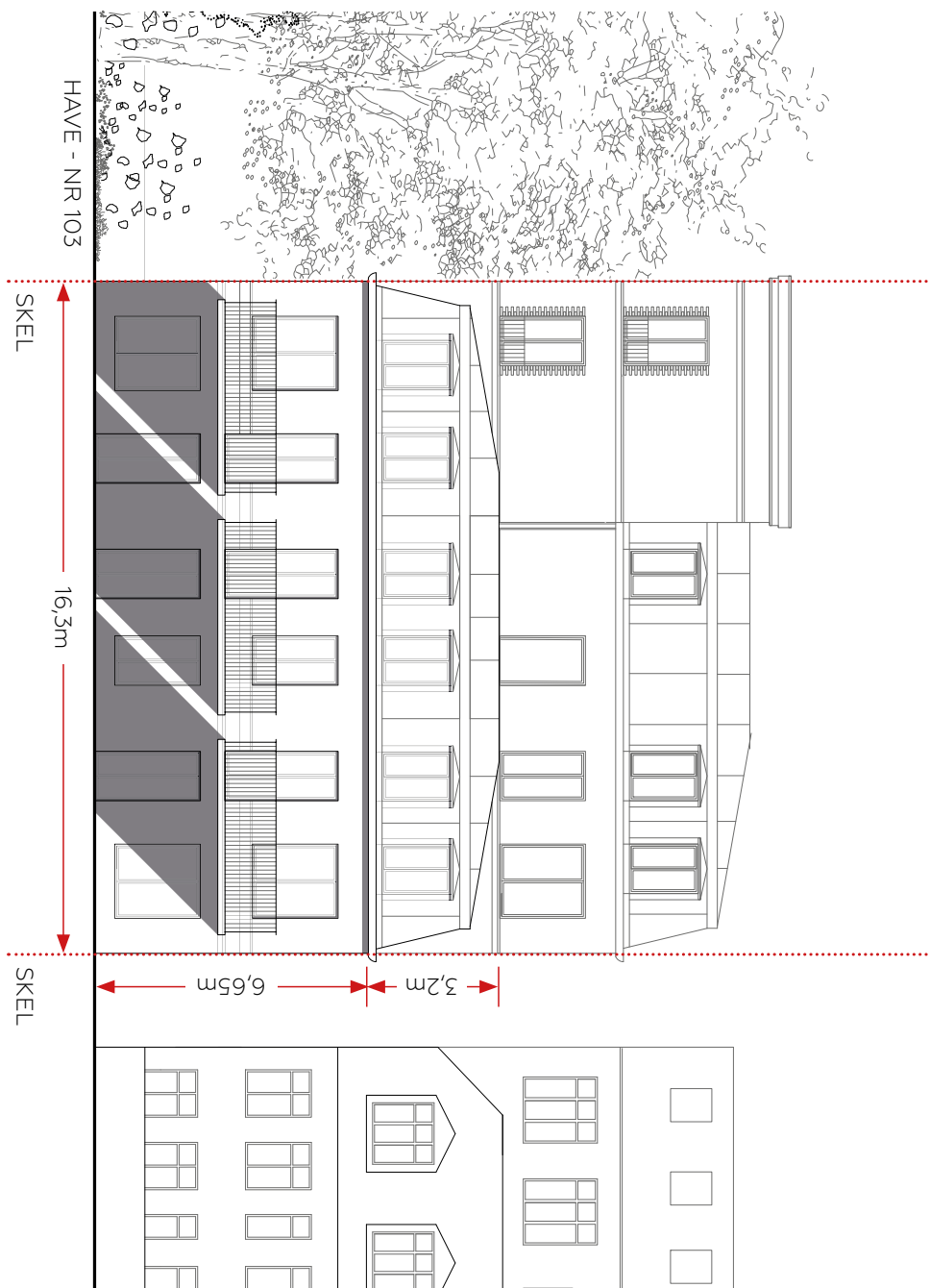
Bilag 3 - Nordfacade

Mod naboejendommen på Nordre Fasanvej 103



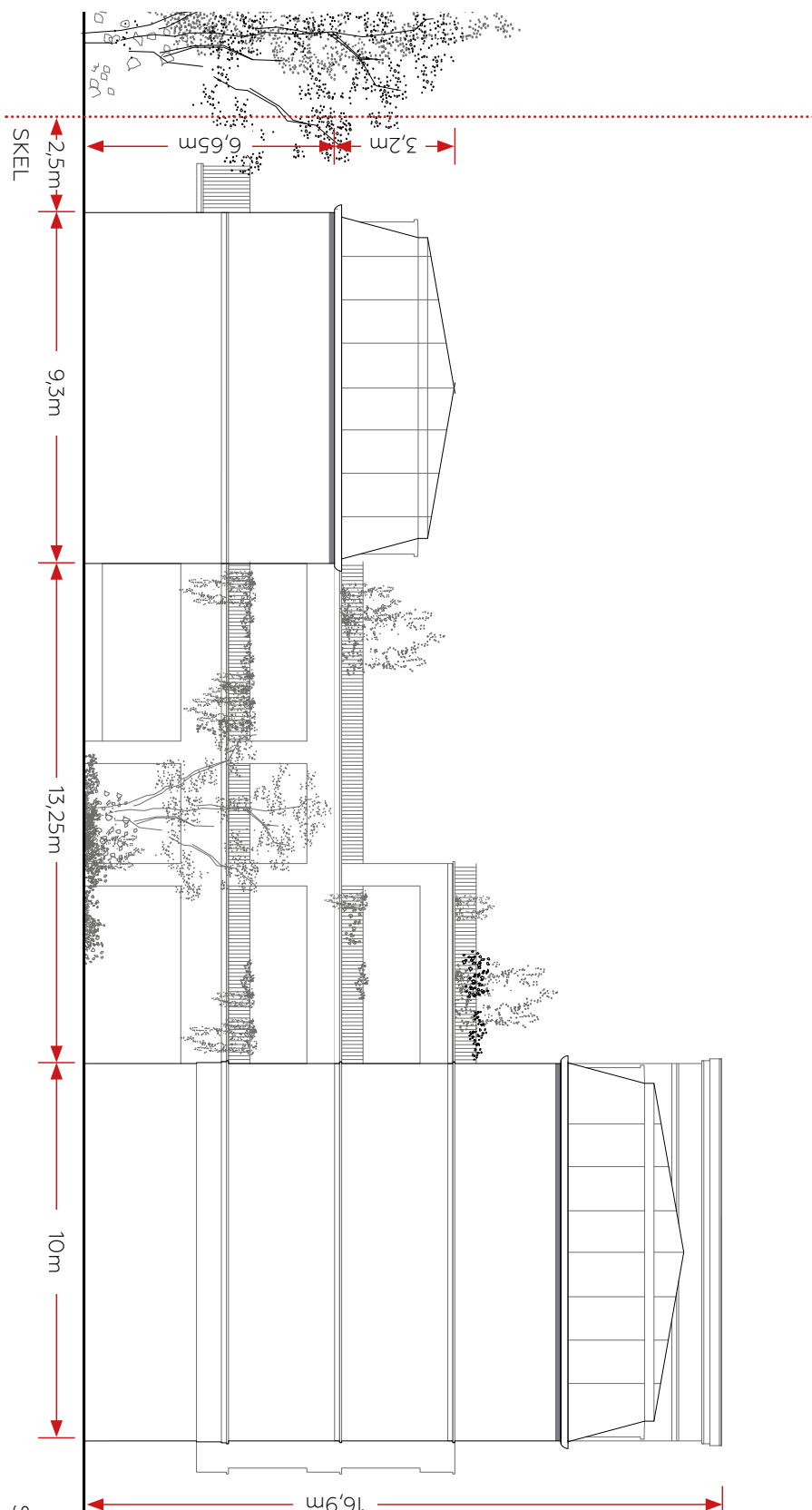
Bilag 4 - Vestfacade

Baghuset mod boligbebyggelsen Duegården



Bilag 5 - Sydfacade

Mod naboejendommen på Nordre Fasanvej 97



Bilag 6 - Materialer



TAGE OG TAGVINDUER

Taget beklædt med zink og udført i stående fals. Tagrender og -nedløb i zink.
Vinduer i tagetager i aluminium og samme farve som zinktag.



MUREDE FACADER

Blødstrøgne mursten i spektret mellem rent røde og gule mursten. En varieret blanding i varme toner med kulaftegninger, der giver en levende teglflade



VINDUER OG VÆRN I MUREDE FACADER

Træ/alu vinduer i murværk og værn i Frederiksberggrøn RAL 6009



STUEETAGEN

Stueetage i lysegrå puds, der passer til murstensfugen. Mellempin, mat struktur i kontrast til den glaserede teglstens glansfulde, fede glasur



INDRAMNING AF UDVALGTE STEDER I FACADE MOD NORDRE FASANVEJ

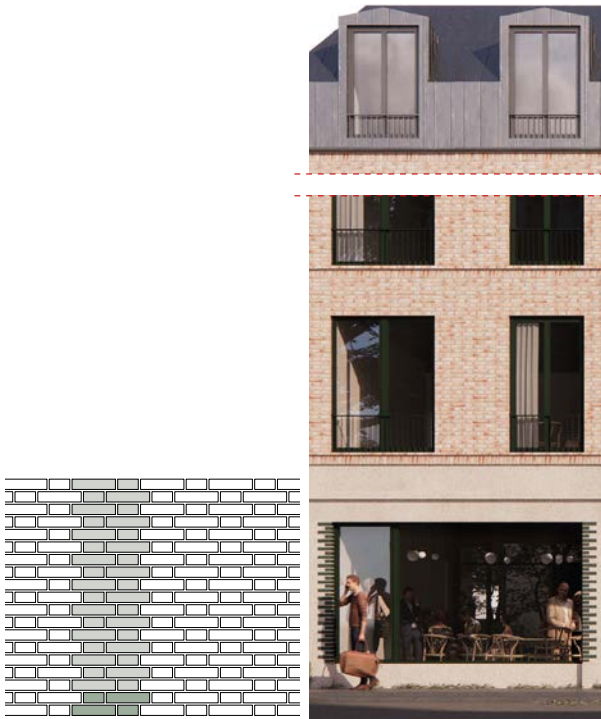
Grønglaserede teglsten til indramning af vindue til spiserummet i stueetagen, vinduer og indeliggende altaner i tårnmotivet og i portrum.

Bilag 7 - Facaden mod Nordre Fasanvej



Visualisering af østfacaden mod Nordre Fasanvej

Bilag 8 - Facadedetaljer



Detaljer i facaden udvalgte steder: Et levende spil mellem kopper og løbere i et engelsk forbandt giver de forholdsvis store murede flader en dekorativ virkning på afstand.

Gadefacaden deles på klassisk vis i en tre med en pudset base i stueetagen, en bygningskrop af letafslæselige etager og et zinktag, der afslutter tredelingen, der er typisk for Frederiksbergs traditionelle byhuse.



Gesimsbånd af fremtrukne sten, der kaster en skygge på et rulleskifte, underinddeler bygningskroppen og nedbringer husets skala i gaden.



Forhusets tårnmotiv udføres med vinduer dybere i facaden, så bygningens afslutning på hjørnet fremstår tungere og mere massivt. Murstene i den dybere vinduesfals er glaseret i en blank, Frederiksberggrøn glassur, der matcher vinduerne i de øvrige facader.

Udvalgte facadedetaljer udføres i mursten, der er glaseret i en blank Frederiksberggrøn Ral 6009.



Bilag 9 - vinduer



Sadeltagskviste i zink med stående false. Smal hjørnestolpe (pink markering) på max. 150 mm i samme farve som zinktag. Vinduesrammen (gul markering) er max. 100 mm. Værn i samme farve med håndliste i fladjern og runde balustre. Værn i kviste skal flugte med værn i murede facade.

Vinduer i murede facader i træ/alu. behandlet udvendigt i Frederiksberggrøn RAL 6009. Vinduesrammen er max. 100 mm. Værn udføres i samme Frederiksberggrønne farve med håndliste i fladjern med balustre i runde stålrør. Værnene skal være min. 550 mm høje.

Vinduer i karnap i træ/alu. behandlet udvendigt i Frederiksberggrøn Ral 6009. Vinduet skal have slanke hjørnestolper på max. 105mm.

Bilag 10 - gårdrum



*Visualisering af gårdrummet og mellembygningens loggia.
Sydfacaden mod naboejendommen på Nordre Fasanvej 97.*

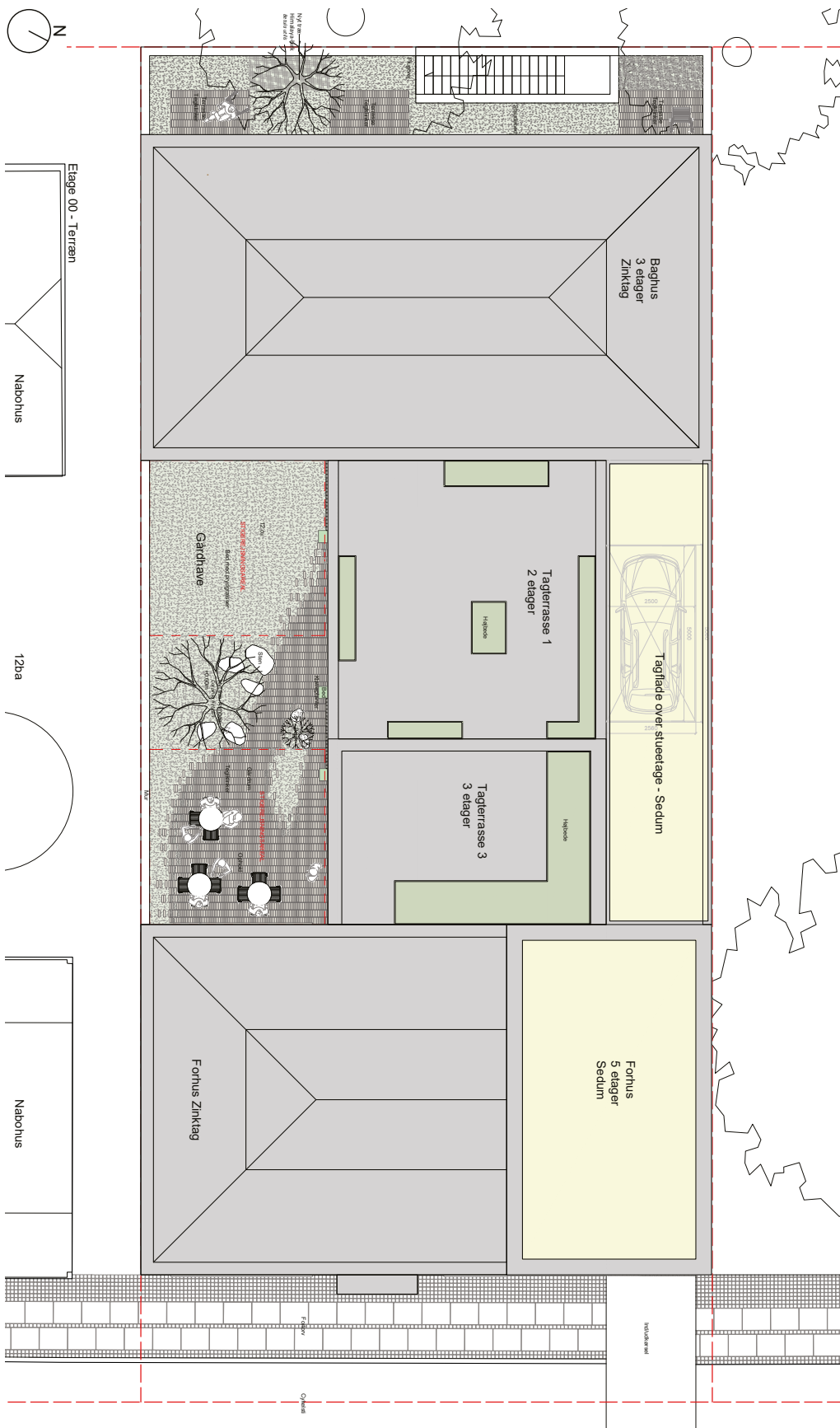
Bilag 11 - Huset set fra Nordre Fasanvej 103



Visualisering af nordfacaden mod naboejendommen på Nordre Fasanvej 103.

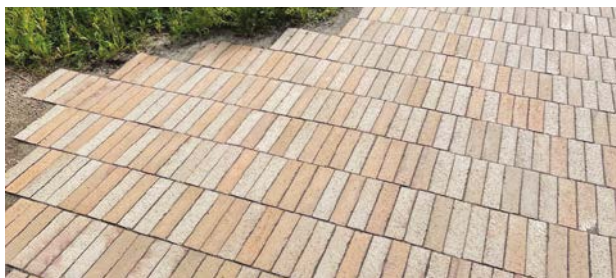
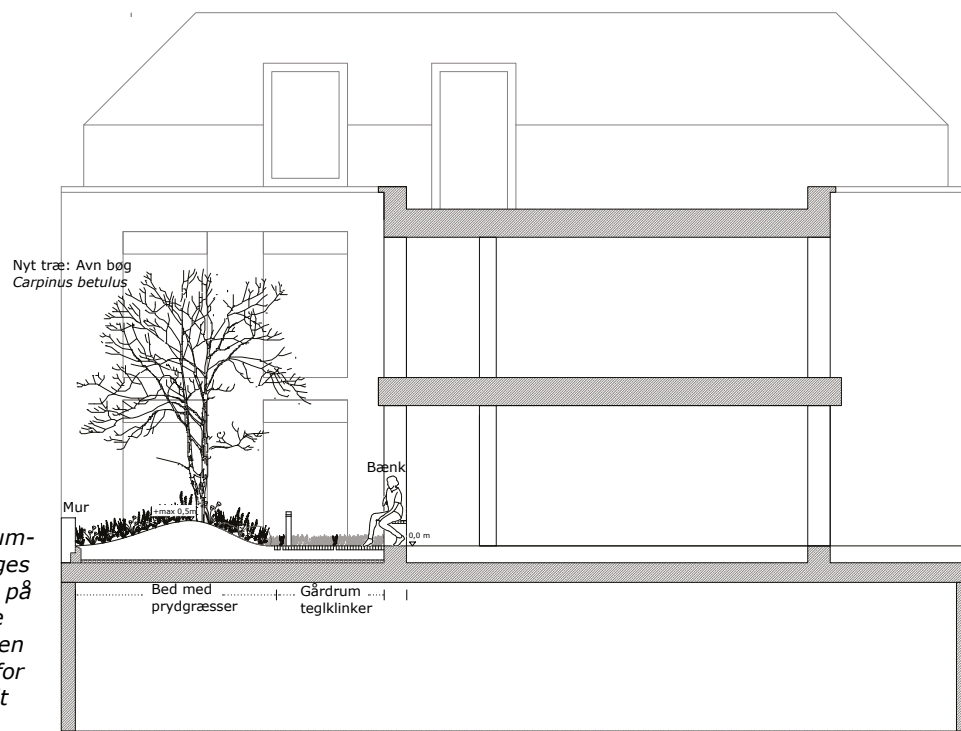
Bilag 12 - Landskabsplan

Landskabsplan - Tag
1:100



Bilag 13 - referencefotos af belægning

Et centralt træ (avnbøg) plantes i midten af gårdrummet. Gårdrummet anlægges på dæk, og træet plantes på en lille vankke for at sikre nok opbygning. Mindre sten placeres rundt om træet for at tilføje et frodigt og vildt udtryk.



Bilag 14 - referencefotos af beplantning

