



# Lokalplan 219

for boliger og KU.BE ved Dirch Passers Allé



## **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 redegørelsесesdel og en bestemmelsesdel.

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

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

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

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

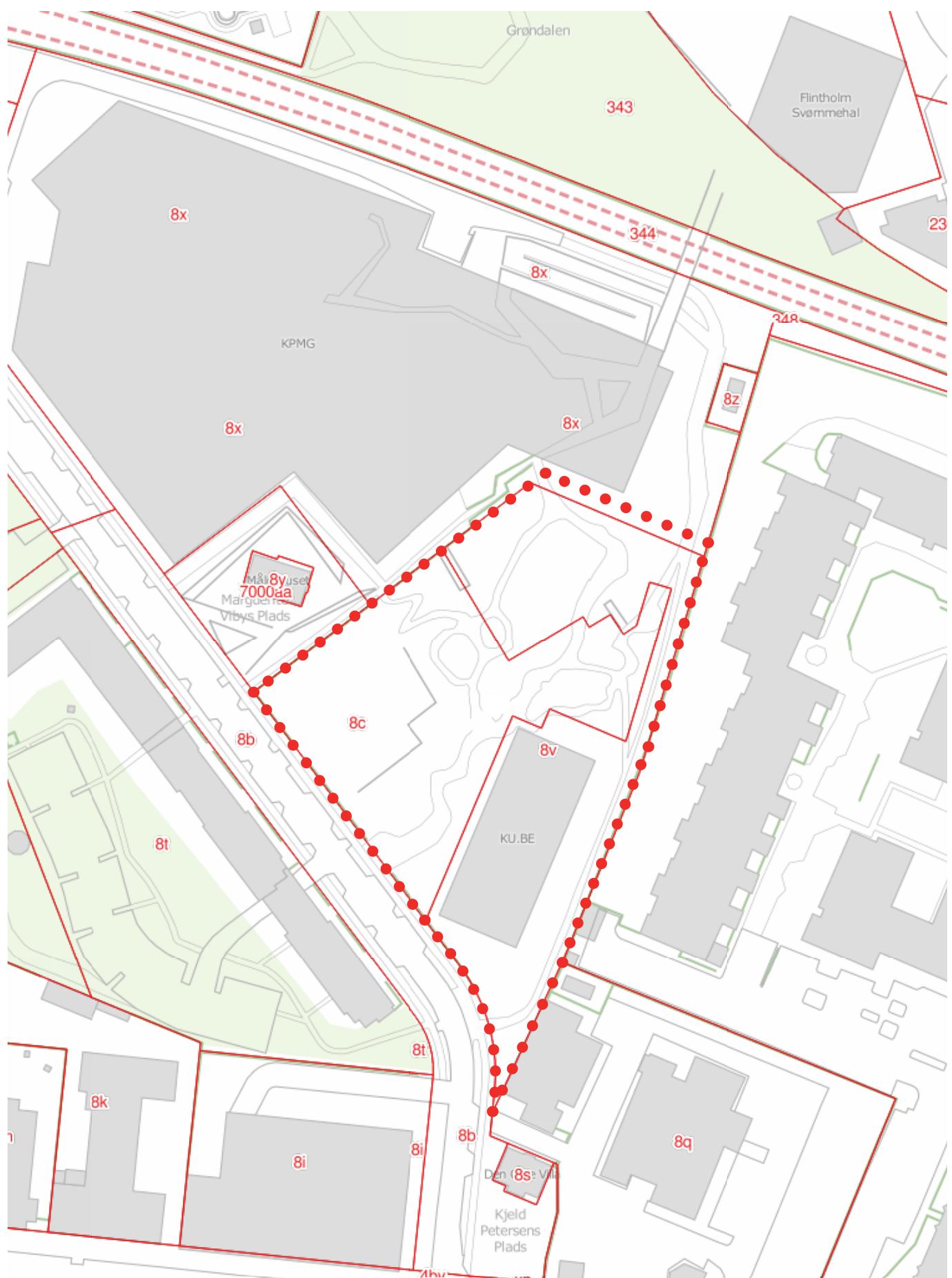
Oktober 2018

# Lokalplan 219

## for boliger og KU.BE ved Dirch Passers Allé

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	5
Det eksisterende område .....	5
Lokalplanens indhold .....	6
Klima- og Miljøforhold .....	15
Forhold til anden planlægning .....	18
BESTEMMELSER .....	23
Lokalplanens formål.....	23
Områdets afgrænsning .....	23
Områdets anvendelse .....	24
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	25
Bebyggelsens omfang og placering .....	27
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
Ubebyggede arealer.....	33
Klima- og miljøforhold.....	36
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	37
Grundejerforening .....	37
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	38
Forudsætninger for ibrugtagning .....	38
Retsvirkninger .....	39
Vedtagelse .....	39
Kortbilag .....	42



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 219

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

### Baggrund for lokalplanen

Området ved hjørnet af Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé består i dag af en aktivitetspark, kultur og bevægelseshuset KU.BE samt et parkeringsanlæg. Det er omfattet af lokalplan 177 og lokalplan 177 med tillæg 1 med anvendelse til kontor- og serviceerhverv, offentlige funktioner, kulturelle formål, idræts- bevægelsesaktiviteter.

Lokalplanens byggefelt mod Dirch Passers Allé til kontor- og erhvervsformål er endnu ikke udnyttet, og grundejeren ønsker at ændre anvendelsen til boligformål med boliger egnet til seniorsegmentet. Anvendelsen af stueplan mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads ønskes fastholdt til detailhandel samt særlige publikumsorienterede og åbne funktioner. Anvendelsen til boliger er ikke forenelig med den gældende lokalplan, hvorfor der udarbejdes en ny.

Sigtet med den ændrede anvendelse er at tilføre Flintholmområdet nogle attraktive boliger og derigennem styrke mangfoldigheden i området, særligt området mellem metroen og Dirch Passers Allé, der er præget af erhvervsbyggeri. Anvendelsen understøtter en blandet bydel, og forventes at kunne bidrage med mere liv, bl.a. til Marguerite Vibys Plads. Publikumsorienterede aktiviteter i stueetagen vil styrke byrummet og sammenhængen til KU.BE.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Området mellem metrobanen, S-togsbanen, Solbjerg Have, og Finsensvej har siden 2001 været udpeget som byudviklingsområde. Det har undergået en omfattende forandring fra industri- og erhvervsområde til i dag at være et velintegreret byområde på Frederiksberg med boliger, kontorerhverv, studerende samt butiks- og caféliv.

Lokalt ved KU.BE ligger den nyanlagte byhave som et offentlig tilgængeligt område og fungerer samtidig som en vigtig forbindelse over metrobanen, til den nye svømmehal, og til boligområdet ved Femte Juni Plads. Byhaven fremtræder som et kupe- ret grønt landskab med græs, beplantning og stier og tilbyder en lang række varierede udfoldelsesmuligheder for områdets og særligt KU.BEs brugere.



*Lokalplanområdet set fra broen mod Dirch Passers Allé. I baggrunden ses boligbyggeriet i 6 etager*



*Indgangen til parken mellem KU.BE og kontorbygning. Byggefelt til boliger på den midlertidige Parkeringsplads.*

Lokalplanområdet grænser op til Marguerite Vibys Plads og det større kontorkompleks (tidligere KPMG). På pladsen ligger den fredede bygning Målerhuset, som i dag fungerer som café. Mod sydvest markeres Dirch Passers Allé af boligbyggeri i 5 etager samt penthouseetage. Der ligger en gasledning langs områdets østgrænse. Denne gasledning opretholdes.

Længere mod nordvest ligger Flintholm Station, der er et regionalt infrastrukturelt knudepunkt med Metro-, S-togs- og buslinjer med adgang til Storkøbenhavn. Buslinjen på Finsensvej forbinder direkte til det centrale Frederiksberg.

Området har et areal på knap 10.000 m<sup>2</sup> og er i dag bebygget af Kultur- og Bevægelseshuset (KU.BE). Knap halvdelen af området (matr.nr. 8c) ejes af bygge- og anlægsvirksomheden MT Højgaard A/S, mens en del (matr.nr. 8v) ejes af Frederiksberg Kommune og en mindre del (del af matr.nr. 8x) ejes af Bygningsstyrelsen.

## Byrum

Opførelse af ny bebyggelse vil skabe en klar afgrænsning af Marguerite Vibys Plads samt færdiggørende Dirch Passers Allé som et gaderum. Lokalplanen sikrer den grønne byhave fra Dirch Passers Allé op mod metroen.

## Forbindelser

Fra Marguerite Vibys Plads er der en stiforbindelse i form af et trappeanlæg langs bebyggelsen. Denne stiforbindelse har via en bro tværs over metrobanen forbindelse til det grønne område "Grøndalen" nord for metroen. Gennem lokalplanområdet er der etableret offentlige stiforbindelser, der fører videre mod broen over metrobanen og svømmehallen.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er ikke en del af de i kommuneplanen udpegede kulturmiljøer.

## Bevaringsværdige bygninger og beplantning

Lokalplanområdet omfatter ikke bevaringsværdig bebyggelse. Vest for lokalplanområdet, på Marguerite Vibys Plads, ligger den fredede bygning "Målerhuset", der er den eneste bevarede bygning fra det gasværk, som tidligere lå på stedet.

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at udlægge og fastholde området til detailhandel, boliger, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter samt stiforbindelser og byhave.

Lokalplanen har desuden til formål at muliggøre opførelse af nybyggeri samt at sikre en bymæssig helhed i samspil med den eksisterende bebyggelse.



*Den vigtige adgang gennem parken over metrobanen til svømmehal, grønne områder og Femte Juni Plads*



*Det fredede målerhus står centralt på Marguerite Vibys Plads og har længe fungeret som Café.*

Det fremgår af Kommuneplan 2017, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Derudover fremgår det, at værdifulde privatejede træer eller beplantningsstrukturer skal sikres bevaret i lokalplaner.

Lokalplanen åbner mulighed for at opføre nybyggeri med et samlet etageareal på 13.550 m<sup>2</sup>, fordelt med højst 6.800 m<sup>2</sup> til bolig- og butiksbyggeri og højst 6.750 m<sup>2</sup> til kultur- og bevægelseshus m.v. Der må maksimalt etableres 1.100 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Den nye bebyggelse opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

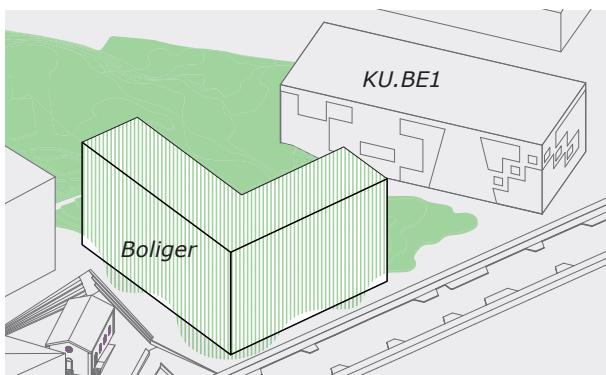
Bolig- og butiksbebyggelsen opføres i maks. 7 etager plus kælder. Butiksarealet placeres i stueetagen og boligerne i etagerne herover. Boligdelen har ikke samme udstrækning som butiks- og parkeringsarealet, en del af butiks- og parkeringsarealet overdækkes med jord og indgår derved som en del af byhavens areal. Kælderen indeholder parkering og forskellige birum hvor der er adgang via en indbygget rampe. Vareindlevering sker direkte i stueetagen. Indgang til boliger og butikker sker både fra Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé.

Kultur- og Bevægelseshuset (KU.BE 1) er opført i 4 etager plus kælder og rummer ca. 4.000 m<sup>2</sup>, mens udvidelsen (KU.BE 2) ikke er opført og kan rumme ca. 1.750 m<sup>2</sup>. De to bygningers etageareal må tilsammen ikke overstige 6.750 m<sup>2</sup>.



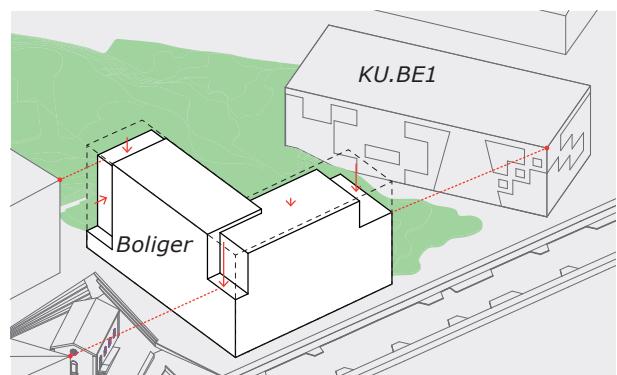
Cykelforbindelsen langs med KU.BE, der fører over metrobanen.

#### Principper for den nye boligbebyggelse



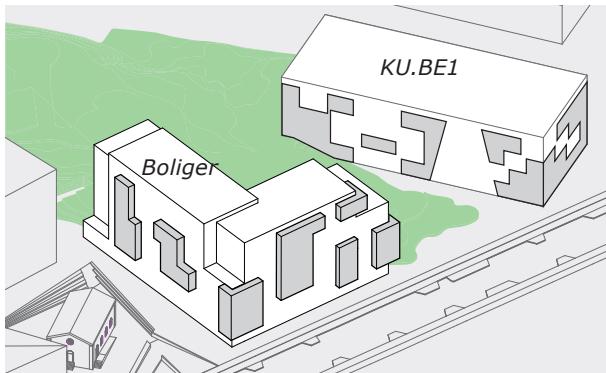
##### GRØNT HUS TIL BYDELEN

Hjørnebygningen afgrænser parken og indkranser byrummet. En gennemgående begrønning tilfører flere grønne kvaliteter til byrum og park.



##### VOLUMENMÆSSIG INDPASNING

Indskæringer i bygningen danner en højdemæssig sammenhæng til nabobebyggelserne. Bygningskroppen forskydes flere gange, så den kan opfattes som sammensat af flere mindre volumener.



##### SKALARELATION

Altanerne på boligbebyggelsen samles i større figurer på facaden. Altanfigurerne danner relation til figurerne i facaden på KU.BE.

Langs Dirch Passers Allé må den maksimale højde ikke overstige kote 37,6 (svarende til ca. 24 m) for bolig- og butiksbebyggelsen, kote 30,5 for kultur- og bevægelseshuset (KU.BE 1) og kote 32,5 for kultur- og bevægelseshuset (KU.BE 2). Langs Marguerite Vibys Plads må bolig- og butiksbebyggelsen ikke overstige kote 38,6 (svarende til ca. 25 m). Tekniske anlæg af mindre størrelse kan opføres i op til 1,2 m over bolig- og butiksbebyggelsens tagkote, når de er trukket væk fra facaden.

## Projektets udformning

### Boligerne

Hjørnehuset ligger på lokalplanområdets vestlige del, og grænser op til Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé. Hjørnehuset afgrænser byhaven og danner byrum for pladsen og alléen. Hjørnehuset ligger således i overgangen fra byhave til pladsrum og formidler denne overgang med delvis begrønnede facader og altaner samt store beplantede tagterrasser og grønne sedumtag.

Boligerne er egnet til seniorsegmentet og er minimum 65 m<sup>2</sup>. Størstedelen er mellem 100-130 m<sup>2</sup> og boligerne er i gennemsnit på min. 100 m<sup>2</sup>. Boligen er centreret omkring et stort og gennemlyst opholdsrum med åbent køkken. Opholdsrummet er suppleret med 2-4 værelser, der giver boligen fleksibilitet. Alle boliger har adgang til egen altan eller terrasse, og enkelte større boliger har adgang til private tagterrasser.

Mod byhaven fremstår huset færdigt med karnapper, franske altaner samt delvis begrønnede facader.



Dirch Passers Allé med det eksisterende boligbyggeri i 5+1 etage til højre i billedet og KU.BE til venstre.



Illustration af boligbyggeriet mellem det tidligere KPMG og KU.BE. Boligbyggeriet tilpasser sig nabobygningernes højder ved nedtrapninger i gavle og hjørner. Huset får et grønt præg med klatreplanter og altaner, der begrønnes.

Mod pladsen og gaden fremstår stueetagen åben og imødekomende med møblerede og begrønede kantzoner. Mod byhaven er placeret mindre private terrasser samt et fælles-privat haverum afgrænset af bakker og beplantning, som fremstår som en udvidelse af byhaven.

Indskæringer i bygningsvolumenet danner en højdemæssig sammenhæng til nabobebyggelserne, herunder KU.BE, mens bygningskroppen forskydes flere gange i tilbagetrækninger og forsætninger, så volumenet kan opfattes som sammensat af flere mindre volumener.

Altanerne samles i større figurer på facaden, og skaber derved en skala i byggeriet, der ligger mellem bygningens skala og ska-laen knyttet til den enkelte bolig, samtidig med at altanfigurerne på facaden danner sammenhæng til figurerne i facaden på KU.BE.

Altanerne begrønnes med indbyggede plantekasser samt fint detaljerede værn og espalier, der understøtter klatreplanter og skaber et intimt grønt rum for beboerne og en frodig afgrænsning af byrummet. Vinduespartierne ved altanerne er trukket tilbage i murværket som forede nichers, der sammen med vinduesrammerne er udført i træ. Hjørnevinduer skaber lys og udsigt til boligerne og giver bygningskroppen et let udtryk.

Mod byhaven fremstår bygningen med karnapper og franske altaner, samt med begrønnet espalier-struktur.



Illustration af boligbyggeriet set fra byhavens side. På udadvendte hjørner kan placeres altaner mens der på de indre facader etableres karnapper. Der etableres en mere privat zone op til byggeriet uden hegning, således landskabet hænger sammen med parken.



*Facadeprincip mod Dirch Passers Allé af boligbyggeri i op til 7 etager. Målerhus og kontorbyggeriet til venstre i billedet og KU.BE ses til højre hvor indgangen til parken ligger. Byggeriet tilpasses de omkringliggende bebyggelser med nedtrapninger i ender og hjørnet mod Marguerite Vibys Plads. Adgang til P-kælder optages i bygningen.*



*Facadeprincip mod Marguerite Vibys Plads. Byggeriet har en aktiv stueetage med butik, cafe eller lignende.*



*Facadeprincip mod parken. KU.BE til venstre i billedet og målerhuset ses til højre*



*Facadeprincip ved indgangen til parken ved siden af KU.BE. Til venstre i billedet ses alléen med gadetræer og det overforstående boligbyggeri i 6 etager.*

Den murede facade på hjørnebygningen danner flade for de øvrige facadeelementer i form af vinduer, altaner, karnapper og begrønning. Facaden fremstår i murværk af en lys, grå tegl med spil i mørke nuancer. Fugen ligger fremme hvilket giver murværket en fladefunktion. Facaden skaber således også en sammenhæng til KU.BE og nabobygningens lyse facader.



Aktivitetshuset KU.BE.

### Kultur- og Bevægelseshus (KU.BE 1)

Kultur- og Bevægelseshuset er udformet som en rektangulær bygning med indvendige indskudte etager i 4 etager plus kælder.

Bygningen indeholder fem forskellige, stablede volumener, hvert volumen er udformet så det bedst muligt opfylder sin funktion. Volumenerne repræsenterer hver sin zone: performance, zen, puls, tanke og mad. Derudover findes alle bygningens fælles faciliteter (omklædningsrum og toiletter) indbygget i legebakken på nederste niveau, som en fortsættelse af landskabet udenfor. Legezonens udgøres af rummet mellem de øvrige zoner.

De opstablede volumener er beskåret af den rektangulære facadeboks ydre afgrænsning. Den ydre facade, snitfladen af volumenerne består af en lukket facade. Resten af facaden er af glas. I zonerne er der åbninger, der svarer til behovet for lys og udkig indefra. Nogle zoner har stort behov for lys og udkig. Andre zoner er mere introverte og har mindre åbninger. Udefra set er legezonens markeret i glas. Glasset skaber størst mulig visuel forbindelse til den omkringliggende have.

Hovedadgang til bygningen sker fra Dirch Passers Allé. Facaden kan flere steder åbnes op for at skabe direkte forbindelser til byhaven udenfor. Sammenhængen mellem KU.BE - huset og byhaven er vigtig og denne sammenhæng manifesteres især i legezonens via åbninger, flow og transparens.

### Udvidelse af Kultur- og Bevægelseshus (KU.BE 2)

I første omgang er KU.BE 2 etableret som en boldbane med en overflade velegnet til boldspil og andre sportsaktiviteter. Det vil i fremtiden være muligt at opføre en bygning i 3 etager i en let konstruktion. Bygefeltaet for KU.BE2 fremgår af kortbilag 2.



*Snit gennem Dich Passers Allé med det eksisterende boligbyggeri til venstre og det foreslæde boligbyggeri til højre. Parken ses bag byggeriet. Højderne er cirka angivelser og er målt fra Dirch Passers Allé.*

## Opholdsarealer

Byhaven er en offentlig tilgængelig park, og fremtræder som et bølget grønt landskab med græs, beplantning og stier samt en lang række varierede udfoldelsesmuligheder for bl.a. kultur- og bevægelseshusets brugere. Den højeste del af byhaven ligger mod vest, ca. 8 m over Dirch Passers Allé. Herfra falder terrænet i niveauer ned mod Dirch Passers Allé og naboskel mod øst.

Byparkens terræn tilpasses de grønne områder på nabogrunden mod nord, således at der opnås en samlet helhed.

Hjørnehuset mod Marguerite Vibys Plads danner med sin placering i byhaven en væsentlig afslutning på det naturrige, bymæssige grønne område. I kantzonen langs bygningen mod byhaven, etableres private terrasser. For de øvrige boliger er der adgang til et fællesprivat haverum, som fremstår som en vide-reførelse af byhaven, med en privathedsskabende afgrænsning i form af bakker og beplantning.

Beplantningen omkring KU.BE er præget af klippet græs og en mangfoldighed af træer. Det klippede græs føres delvist med ind over boligernes uderum, men afløses af bede med højeregræs, stauder, staudergræsser og buske. Dette skifte vil være med til at signalere skiftet mellem det private og det offentlige, og boligernes uderum vil få mere karakter af en have, samtidig med at den formmæssige sammenhæng med byhaven bevares. KU.BE havens træer føres med ind i boligernes uderum, så sammenhængen her er fuldkommen. En væsentlig del af beplantningen skal bestå af træer og planter, der er naturligt hjemme-



*Eksempler på beplantning af træer, buske og græsser.*



*Eksempel på landskabelig bearbejdning af området omkring boligerne.*



*Plan, der viser den offentlige park og de omkringliggende byggerier. Parken tilbyder en vigtig forbindelse over banen til området ved 5. juni Plads, Grøndalsparken og Svømmehallen.*

hørende i Danmark, og som sikrer naturoplevelser gennem blomstring, bærsætning og løvfald samt udgør et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr. Træsorterne hæg, japansk lön og bærmispel, som er plantet i det tilgrænsede område placeres også i området op til boligerne. Træerne er solitærtræer. Da boligernes uderum ligger en del i skygge, er der i plantevalget fokus på beplantningen der kan klare sig under disse forhold.

Mod Dirch Passers Allé etableres en bred kantzone, mens der mod Marguerite Vibys Plads etableres en smallere kantzone som integreres med pladsen. Kantzonerne indeholder kantzonemøbler som samler ophold, begrønning og cykelparkering, og som understøtter udveksling mellem de uadadvendte funktioner i stueetagen og de tilstødende byrum.

Altaner og tagterrasser opfattes som en del af boligernes opholdsareal i tilknytning til de nære opholdsarealer på terræn.

### Trafik og parkering

Vejadgang til området sker fra Dirch Passers Allé. Der sikres tilkørsel (separat for biler til handicapparkering og cyklister) øst for kultur- og bevægelseshuset (KU.BE 1).

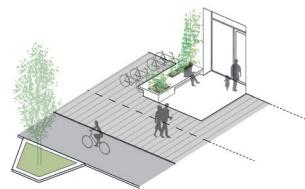
Med et fuldt udbygget Flintholmområde forventes der en årsdøgnstrafik på Dirch Passers Allé på ca. 2000 biler.

Der er biladgang til en kommende P-kælder fra en ny overkørsel på Dirch Passers Allé. Den eksisterende bilparkering er allerede integreret i byhavens landskab og der fastholdes 22 P-pladser for KU.BE og 13 P-pladser for kontorbygningen vest for grunden og 1 P-plads for Målerhuset. Der skal yderligere etableres mindst 1 bilparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> erhverv og 1 parkeringsplads pr. bolig. P-pladser til butiks- og boligprojektet etableres alle under den nye bygning samt i stueetagen med jorddækning og i underliggende kælder og har alle fælles tilkørsel.

Parkeringsanlægget forventes at indeholde ca. 89 parkeringspladser, heraf de 36 eksisterende pladser til KU.BE, Bygningsstyrelsen og Målerhuset. Af de nye pladser i konstruktion etableres 3 handicaparkeringpladser til bolig og butiksdel – en til almindelige biler og 2 til kassebiler med en max. højde på ca. 2,1 m. Yderligere 2 pladser til handicaparkering fastholdes på terræn ved KU.BE.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om bilparkeringsarealer 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.

Til bolig- og butiksbebyggelsen skal der etableres mindst to cykelparkeringspladser pr. bolig og mindst en plads pr. 25m<sup>2</sup> erhverv. Der er yderligere tinglyst en deklaration med ret til brug af 24 cykelparkeringspladser på matr.nr. 8c for ejerne af ejerlejlighederne på matr.nr. 8x og ret til brug af 2 cykelparkerings-



*Eksempler på udformning og indhold af en **bred kantzone** (3.5m) langs Dirch Passers Allé. Kantzonen er ligget på grundejers matrikel og ligger mellem fortov og bygning.*



*Eksempler på udformning og indhold af en **smal kantzone** (1m) langs Marguerite Vibys Plads.*

pladser for ejeren af matr.nr. 8y, i alt 26 cykelparkeringspladser. 1/3 af ovenstående cykelparkering skal etableres i konstruktion, mens de resterende kan etableres på terræn.

For Kultur- og bevægelseshuset fastholdes 150 cykelparkeringspladser. 1/3 af dem skal overdækkes eller etableres i konstruktion, mens de resterende kan etableres på terræn.

Cykelparkeringspladserne på terræn placeres, i principippet som vist på kortbilag 4.

Cyklen har adgang direkte fra Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé hvor der også etableres cykelparkering tæt på indgange. Ved stisystemet i byhaven etableres også cykelparkering. Derudover er der adgang til cykelparkering og særlig pladskrævende cykelparkering i parkeringskælderen fra Dirch Passers Allé.

Afhentning af affald for erhverv og boliger sker via Marguerite Vibys Plads. En lomme til affaltsbilen etableres ud mod Dirch Passers Allé.

Igennem parkområdet fastholdes grønne stier og der sikres en gang- og cykelsti langs østskellet alle med forbindelse til den eksisterende bro over metrobanen. Stierne skal være velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og være udført med ledelinjer velegnede for blinde og svagtseende.

### **Skyggevirkninger**

Der er udarbejdet seks skyggediagrammer for den kommende hjørnebebyggelse. Skyggediagrammerne er udarbejdet for sommersolhverv og jævndøgn.

Skyggediagrammerne viser, at der er meget få skyggegener for omgivelserne.

Skyggevirkningen på boligbebyggelsen på den modsatte side af Dirch Passers Allé er yderst begrænset, hvor en lille del vil være påvirket i om morgenens.

Kontorkomplekset nord for bebyggelsen vil omkring jævndøgn være påvirket af en mindre skyggevirkning i dele af komplekset som ligger tæt på den nye bebyggelse.

Bebyggelsen Solbjerg Have vil ikke blive påvirket af skyggevirkningen fra en ny boligbebyggelse.

Boligbebyggelsen vil kaste skygge på sig selv og i byhaven primært i de sene dagtimer og i vinterhalvåret. Da opholdsarealer ligger i skygge dele af eftermiddag og aften, prioriteres altaner samt tagterrasser på solsiden.

Byrummet Marguerite Vibys Plads er berørt af skygge om morgenens og tidlig formiddag. Men efter middag begynder skyggen at trække sig væk fra pladsen. Eftermiddag og aften er der sol på pladsen. Det er også på dette tidspunkt, at det forventes, at flest vil benytte pladsen.

## KLIMA- OG MILJØFORHOLD

### Bæredygtigt byggeri

Bolig- og butiksbyggeriet designes med udgangspunkt i DGNB bæredygtigheds certificeringen, således at det både tager hensyn til beboerne og deres behov, men også til omgivelserne og samfundet, ved at have en lav miljømæssig belastning.

Boligerne skal give mulighed for at beboerne kan opholde sig komfortabelt både inde og ude. Indeklimamæssigt vil projektet derfor at have fokus på brug af materialer med lav afgassing og lavt indhold af farlige kemiske stoffer, samt på termisk og optisk indeklima.

Projektet har desuden fokus på en god totaløkonomi, opnået ved brug af robuste materialer og passive designløsninger. Byggeriet tænkes opført med henblik på at have et lavt CO<sub>2</sub> aftryk gennem fokus på energi- og vandbesparende designtiltag, og ved at bruge byggematerialer med lavt indlejret CO<sub>2</sub> indhold.

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



Nuværende adgang til P-anlæg der ligger under parken og deles af KU.BE, kontorbyggeriet vest for og målerhuset. Adgangen flyttes og integreres i den nye boligbebyggelse.

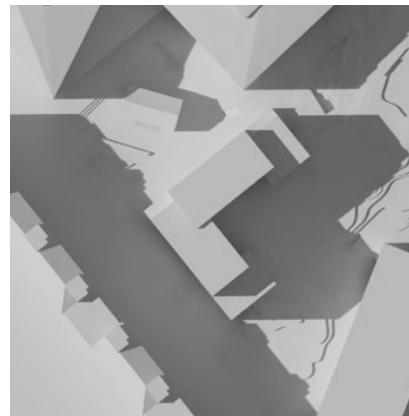
### SKYGGEDIAGRAMMER



Sommersolhverv d. 21. juni kl. 9.00



Sommersolhverv d. 21. juni kl. 12.00



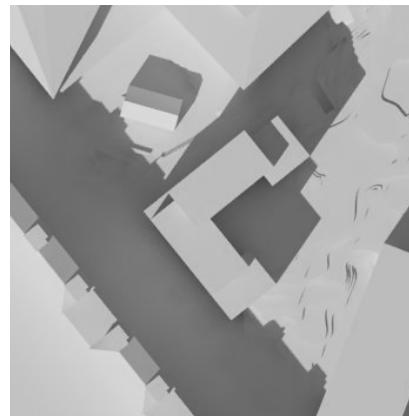
Sommersolhverv d. 21. juni kl. 18.00



Jævndøgn d. 21. september kl. 9.00



Jævndøgn d. 21. september kl. 12.00



Jævndøgn d. 21. september kl. 18.00

## **Lokal håndtering af regnvand**

Ved opførelse af byggeriet må afløbskoefficienten/ befæstelsesgraden ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ikke overstige 0,75. Kommunalbestyrelsen kan dog, jf. Spildevandsplanen, dispense fra dette, såfremt der udføres andre klimatilpasningstiltag (grønne tage, ud ligningsbassin etc.). Grundet forurening og særlige drikkevandsinteresser i området etableres der ikke overfladeløsninger med nedsvivning.

Spildevandsplanen kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk). Etablering af egentlige nedsvivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune i henhold til miljøbeskyttelsesloven.

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

## **Støj**

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

Der er foretaget en konkret vejstøjsvurdering af området ift. boligbyggeriet ud fra et fremtidigt scenario med en årsdøgnstrafik, ÅDT på 2000 pr. døgn, hvilket svarer til det forventede når området er fuldt udbygget.

På boligfacaden, der vender mod Dirch Passers Allé er støjbelastningen ( $L_{den}$ ) i området fra 57 til 61dB. Dvs. at der kan opføres boliger, men at der, hvor støjbelastningen, ( $L_{den}$ ) er over 58 dB, skal etableres afskærmningsforanstaltninger ift. facadens lydisolation.

Langs boligbebyggelsens øst og vest facader er støjbelastningen under 58 dB, og der kan uden videre etableres boliger med op-lukkelige vinduer.

## Opholdsarealer på terræn

Støjgrænsen på 58 dB er overskredet med op til ca. 3 dB i området mellem hjørnehuset og KU.BE bygningen i et smalt område ud mod vejen. Hvis området er græs eller anden bevoksning reduceres støjen med 1-3 dB. Et vurderes at området kan bruges til ophold såfremt det er beplantet med græs eller lign.

## Opholdsarealer på tag

For højder over ca. 5. etage er det ud fra støjredegørelsen vurderet at tagfladerne uden videre kan anvendes til opholdsarealer. Det er også muligt at anvende lavere tagflader og evt. altaner som opholdsarealer. Men dette kræver som udgangspunkt, at der etableres støjdæmpende værn.

## Jernbanestøj

Det vurderes at støjgrænsen for støj fra jernbaner er overholdt med god margin overalt hvor Hjørnehuset planlægges samt

Ifølge Spildevandsplan 2011-2022 ligger hele lokalplanområdet inden for områder, hvor nedsvivningsanlæg normalt ikke kan forventes.

Afløbskoefficienten ( $\phi$ ) 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  $\phi$  er en faktor med værdier mellem 0,0 - 1,0. Normalt anvendes følgende værdier for  $\phi$ : 1,0 for tagflader og tætte terrænbelægninger, f.eks. asfalt, beton eller belægninger med tætte fuger, 0,8 for belægninger med grus- eller græsfuger, 0,6 for grusbælgninger, 0,1 for havearealer og arealer uden belægning.

overalt på matrikel 8v, hvor KU.BE bygningen er placeret.

Det vurderes samlet, at der forekommer støjbelastninger, ( $L_{den}$ ), op til 61 dB. Dette er en mindre overskridelse af støjgrænsen på 58 dB. Lokalplanen indholder derfor bestemmelser om at der skal ske støjafskærrende foranstaltninger ift. boligerne ud mod Dirch Passers Allé.

### Jordforurening

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Det vil sige, at der i forbindelse med jordbundsundersøgelser er konstateret jordforurening på området. Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens §8.

Ved indretning skal det dokumenteres, at de øverste 0,5 m jord på ubefæstede områder er ren, jf. jordforureningslovens §72b. Region Hovedstaden har placeret afværgeboringer (ift. grundvand) i området, hvortil der fortsat skal være adgang.

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis det fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændring af arealanvendelse, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalplanområdet ligger mere end 300 meter fra nærmeste indvinding. Området er overalt beskyttet af et dæklag på mellem 10 - 20 meter. Området er kortlagt på vidensniveau 2 pga. konstateret forurening fra områdets tidlige anvendelse som forsyningsområde, herunder gasværk. Området er delvist oprenset. Bygge- og anlægsarbejder må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens §8. Regnvand vil kun blive nedsivet, såfremt det jordforureningsmæssigt er forsvarligt. 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 Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

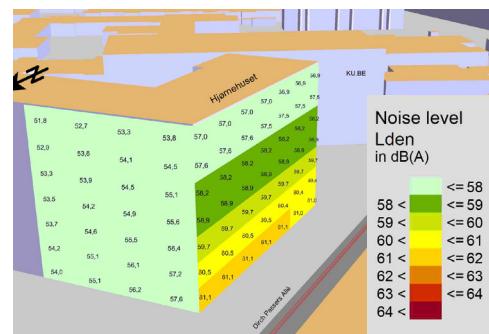
Grundvandssænkninger, fx ifm. etablering af parkeringskælder, må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### Bygge- og anlægsarbejder

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

### Affald

Affaldsløsningerne skal indpasses i bebyggelsen og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings-



erhvervsaffald. Affaldshåndtering for boligerne er integreret i bebyggelsen.

Afhentning af affald fra boligerne sker fra Marguerite Vibys Plads, mens det for de øvrige funktioner sker fra Dirch Passers Allé. De køretøjer, der afhenter affald skal holde på Dirch Passers Allé og i en parkeringslomme langs facaden mod Maguerite Vibys Plads.

### **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.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

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

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering LBK 1533 af 10. december 2015). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

### **Landsplandirektiv - Fingerplan 2017**

Landsplandirektiv ”Fingerplan 2017” fastlægger overordnede retningslinjer for kommune- og lokalplanlægning i Hovedstadsområdet. Fingerplanens retningslinjer er indarbejdet/implementeret i Kommuneplan 2017 og lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne.

### **Frederiksbergstrategien**

Lokalplanen bidrager til Frederiksbergstrategiens mål ved tilføje flere boliger og butikker/cafe til området og derved berige området og den lokale plads med mere liv. Den grønne byhave skaber rekreativ værdi og tilfører en højere grad af livskvalitet i hverdagen. Aktivitetshuset KU.BE er en destination i byen og sætter fokus på Flintholmområdet.

### **Kommuneplan 2017**

#### **Retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Byudviklingen tager udgangspunkt i stationsnærhedsprincippet og vil foregå gennem udvikling af eksisterende byområder beliggende inden for de udpegede stationsnære kerneområder. Lokalplanområdet udgør en del af det stationsnære kerneområde Flintholm Syd.

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområde 3.C.2., som fastlægger anvendelsen til blandede byfunkcio-

ner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt byhave.

Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 og det maksimale antal etager er 6.

### **Detailhandelsstruktur**

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

### **Redegørelse for detailhandel**

Frederiksbergs detailhandelsstruktur udgøres af den centrale bymidte ved Flintholm, De centrale centerstrøg, bydelscentre/bydelsstrøg, lokalcentre/ lokalstrøg.

Lokalplanområdet er udpeget som bymidte ved Flintholm. Butiksstørrelserne fastlægges til jf. Kommuneplan 2017 til maksimalt 2.500 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 2.000 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.

### **Rammer for detailhandel**

Der er fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for bymidte ved Flintholm i Kommuneplan 2017: 39.700 m<sup>2</sup>.

Detailhandel på 2.500 m<sup>2</sup> blev i lokalplanområdet allerede udlagt og reserveret efter Kommuneplan 2010 og 2013. Den resterende rummelighed i Kommuneplan 2017 berøres således ikke af nærværende lokalplan.

I nærværende lokalplan udlægges blot 1100m<sup>2</sup> detailhandel, da det er det maksimale, der ifølge lokalplanen, vil kunne etableres.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i forhold til etagentallet ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 7, som fastlægger bygningshøjden til maks. 7 etager. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

### **Lokalplaner**

Området er i dag omfattet af Lokalplan 177 og lokalplan 177 med tillæg 1. Begge lokalplaner aflyses i sin helhed.

### **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 lokalplanens formål, ophører, når det-

te udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser. (§ 12).

I forbindelse med lokalplan 177 blev i alt 4 servitutter ophævet, to servitutter om ekspropriation og lokalplan 141 og lokalplan 162.

### **Byggelovgivningen**

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

### **Udbygningsaftale**

For at fremme udviklingen i området har grundejer anmodet om at indgå en udbygningsaftale i overensstemmelse med planlovens § 21 b. I udbygningsaftalen, forpligter grundejer sig til en forskønnelse og begrønning af byrummet Marguerite Vibys Plads. En fremtidig boligbebyggelse er placeret ud til byrummet hvorfor kommende beboere vil kunne drage nytte af pladsen.

### **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 underettes.





# LOKALPLAN 219

## for boliger og KU.BE ved Dirch Passers Allé

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål	bemærkninger
<ul style="list-style-type: none"><li>• at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner, der kan indeholde en vifte af forskellige bymæssige funktioner såsom helårsbeboelse, offentlige institutioner, detailhandel og erhverv.</li><li>• at muliggøre opførelse af bebyggelse til helårsboliger egnet til seniorsegmentet.</li><li>• at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæs- sig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.</li><li>• at fastlægge principper for boligbebyggelsens facader så byggeriet fremstår som et samlet projekt.</li><li>• at skabe attraktive udeopholdsarealer samt offentlig sti- bindelse rundt om og gennem byhaven.</li><li>• at sikre et samlet, sammenhængende terræn for hele lokal- planområdet i sammenhæng med omgivelserne.</li></ul>	
2. Områdets afgrænsning	bemærkninger
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdelte ejerlejligheder: <b>8c, 8v og del af matrikel 8x</b> alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 01.02.2018 udstykkedes og opdeles fra disse.	

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

#### Blandede byfunktioner

##### 3.1

Området må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af detailhandel, boligformål i form af etageboliger til helårstilbuddelse, serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, parkeringskælder samt stiforbindelse og byhave. Området opdeles i byggefelter som vist på kortbilag 2.

##### 3.2

Inden for **byggefelt 1** må der kun opføres bebyggelse til bolig- og butiksformål samt liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter m.v. Desuden må der etableres café/restaurant i stueetagen. Boliger skal etableres over stuetagen set fra plads eller vej (se fig. 1).

7	<i>boliger</i>
6	<i>boliger</i>
5	<i>boliger</i>
4	<i>boliger</i>
3	<i>boliger</i>
2	<i>boliger</i>
1	<i>butik/cafe</i>

Fig. 1 boliger er placeret på etagerne over stuetagen

##### 3.3

Inden for **byggefelt 2 og 3** må der kun opføres bebyggelse til offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter med tilhørende servicefunktioner som f.eks. café, restaurant, frisør, massør m.v.

##### 3.4

Der kan etableres parkeringskælder inden for hele lokalplanområdet.

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

##### 3.5

Det samlede etageareal til butiksformål inden for byggefelt 1 må ikke overstige 1.100 m<sup>2</sup>. Etagearealet for den enkelte butiksenhed må for dagligvarebutikker og for udvalgsvarerbutikker højst udgøre 1.100 m<sup>2</sup>.

### 3.6

Langs Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads skal stueetagen benyttes til detailhandel samt særlige publikumsorienterede servicehverv og liberale erhverv, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter og lignende, der kan fremme oplevelsen af et levende og varieret strøg eller til adgangsarealer for overliggende boliger. Dog kan der i boligbyggelsens nordlige hjørne mod pladsen indpasses affaldsrum i stueetagen.

### **Erhverv i bolig**

#### 3.7

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at der opretholdes en bolig på mindst 80 m<sup>2</sup>.

#### 3.8

Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.

Formålet med denne bestemmelse  
er at undgå støjgener.

### **Ubebyggede arealer**

#### 3.9

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsarealer for beboere og som offentligt tilgængeligt og rekreativt grønt område herunder byhave, gang- og cykelforbindelser, adgangsarealer og cykelparkering, handicapparkering og varetilkørsel, herunder port og adgang til parkeringskælder i principippet som vist på kortbilag 4

## **4. Vej-, sti- og parkeringsforhold**

## **bemærkninger**

### **Vej**

#### 4.1

Vejadgang til området skal ske fra Dirch Passers Allé.

Tilkørsel til vareindlevering til butiksareal samt tilkørsel til parkeringskælder sker fra Dirch Passers Allé, i principippet som vist på kortbilag 4.

Afhentning af affald fra butikker og boliger sker fra Marguerite Vibys Plads. Køretøjer, der afhenter affald fra boliger og butikker skal holde i parkeringslomme langs boligbyggeriet på Marguerite Vibys Plads.

Vareindlevering til og afhentning af affald fra kultur- og bevægelseshuset må kun ske ved parkering på Dirch Passers Allé.

#### 4.2

Opkørsel fra parkeringsarealers kælderniveau skal integreres i bygningskroppen, på en sådan måde, at blænding på modstående facader fra opkørende biler forhindres.

#### **Stier**

##### 4.3

Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier med forbindelse til kommunens overordnede stinet, i principippet som vist på kortbilag 3.

Cykel- og gangsti langs lokalområdets østlige del skal fastholdes i en bredde af minimum 3,5 m. Stien skal være fælles for cyklister og gående og skal udføres med fast belægning / asfalt.

#### **Parkeringspladser**

##### 4.4

Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> til erhvervsformål, og der skal etableres mindst 1 p-plads pr. bolig.

Desuden skal der etableres 22 p-pladser til offentligt formål for KU.BE (matr.8v), 13 p-pladser til kontorbygningen umiddelbart vest for lokalplanområdet (matr.8x) og 1 P-plads til Målerhuset (matr.8y).

##### 4.5

Parkeringspladser skal etableres som parkering i konstruktion.

Der skal sikres adgang fra parkeringsarealet direkte til terræn.

##### 4.6

Til bolig- og butiksbebyggelsen skal der etableres 2 stk. handicap-parkeringspladser til kassebil med maks. højde på 2,1m og 1 handicapplads til almindelig bil. Pladserne skal etableres i konstruktion. Handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange til bebyggelsen.

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.

Antallet af handicap-parkeringspladser er fastsat retningslinjer i "SBI 258 Anvisning om Bygningsreglement 2015":

P-pladser i alt	Handicap-P-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
26-50	3	1	2
51-75	4	2	2

##### 4.6

Til kultur- og bevægelseshuset skal der udlægges 3 stk. handicap-parkeringspladser, hvoraf de 2 pladser hører til kultur- og bevægelseshusets første etape (KU.BE 1). Handicap-parkeringspladser etableres på terræn og må kun placeres i nærheden af indgange til bebyggelsen, i principippet som vist på kortbilag 4.

#### 4.8

Til bolig- og butiksbebyggelsen skal der etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til erhvervsformål. Heraf skal de 1/3 af pladserne placeres i konstruktion, mens de resterende kan etableres på terræn, i principippet som vist på kortbilag 4.

Til særligt pladskrævende cykler (ladcykler) skal der etableres mindst 1 pr. 1000 m<sup>2</sup> bolig.

Der er tinglyst en deklaration om yderligere etablering af 26 cykelparkeringspladser på matrikel nr. 8c.

#### 4.9

Til kultur- og bevægelseshuset skal der etableres minimum 150 cykelparkeringspladser. Heraf skal de 100 pladser placeres på terræn, i principippet som vist på kortbilag 4. De resterende 50 pladser skal enten etableres i konstruktion eller som overdækket cykelparkering på terræn, i principippet som vist på kortbilag 4.

### 5. Bebyggelsens omfang og placering

### bemærkninger

#### 5.1

Der må højst opføres 13.550 m<sup>2</sup> etageareal i alt, fordelt med højst 6.800 m<sup>2</sup> til detailhandel, bolig og serviceerhverv mv. og højst 6.750 m<sup>2</sup> til offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter m.v.

Etagearealet inden for byggefelt 3 må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>

#### **Bebyggelsens højde**

#### 5.2

Bebyggelse indenfor byggefelt 1 må opføres i højst 7 etager.

Bebyggelse indenfor byggefelt 2 må opføres i højst 4 etager.

Bebyggelse indenfor byggefelt 3 må opføres i højst 3 etager.

### 5.3

Bolig- og butiksbebyggelsens højde langs Dirch Passers Allé må ikke overstige kote 37,6 svarende til ca. 24 m over Dirch Passers Allé. Langs Marguerite Vibys Plads må bebyggelsen ikke overstige kote 38,6 m svarende til ca. 25 m over Dirch Passers Allé.

Boligbebyggelsens højde skal tilpasses naboejendommene, som i principippet vist på figur 2, ved at gavlen mod KU.BE1 højst opføres i 5 etager (plus tagterrasse), hjørnet mod Marguerite Vibys Plads højst opføres i 4 etager (plus tagterrasse) og gavlen mod byhaven højst opføres i 6 etager (plus tagterrasse). Etageantallet er målt fra vej og plads.

Bygningsdelen på 6 etager mod byhaven skal over stueetagen mod Marguerite Vibys Plads indrykkes min. 3,7 m fra skel, i principippet som vist på figur 2.

Hvor stueetager indrettes til erhverv/butik, skal stueetagens gulv placeres i samme kote som det omgivende terræn.

### 5.4

Kultur- og Bevægelseshuset (byggefelt 2) højde fastholdes og må ikke overstige kote 30,5 svarende til ca. 16,5 m over vejterræn.

### 5.5

Kultur- og bevægelseshusets (byggefelt 3) højde for KU.BE 2 må ikke overstige kote 32,5.

### 5.6

Der kan etableres mindre skorstene, antenner, ventilation, elevatortårne og lignende med en højde på maksimalt 1,0 meter over bygningshøjden.

### 5.7

Tekniske installationer på tag skal placeres mindst 1,2 meter fra bygningernes facadelinjer.

## **Ny bebyggelses placering**

### 5.8

Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefelterne 1 og 3 som angivet på kortbilag 2.

### 5.9

Bebyggelse til bolig- og butiksformål samt liberale erhverv, serviceerhverv, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter m.v. skal placeres inden for byggefelt 1.

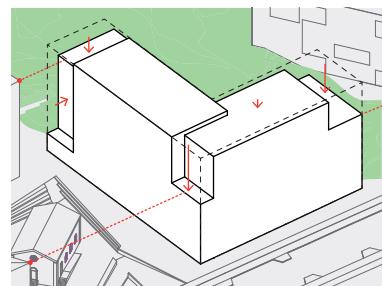


Fig. 2 viser princip for højdeforskydning og indrykninger af bygningskroppen således at bygningen opfattes som sammensat af flere mindre dele.

## 5.10

Bebyggelse til offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter med tilhørende servicefunktioner som f.eks. café, restaurant, frisør, massør m.v. placeres inden for byggefelt 2 og 3.

## 5.11

Bolig- og butiksbebyggelsens facade mod Marguerite Vibys Plads skal placeres i en afstand af 1,0 m fra matrikelskel hvor der er påbudt facadeflught som vist på kort bilag 2

Stueetagen indenfor det med rød stiplede område på kortbilag 2 kræver en løsning af de brandmæssige forhold i forhold til afstandskrav til naboskel, brandmur og afstand til vinduer og døre.

Der skal etableres vinduer i alle facader over stueetagen jf. §6.x

## 5.12

Bolig- og butiksbebyggelsens facade mod Dirch Passers Allé skal placeres i en afstand af 3,5 m fra vejskel hvor der er påbudt facadeflught, som vist på kortbilag 2.

Facade mod Dirch Passers Allé skal flugte med facade på eksisterende kontorbebyggelse langs Dirch Passers Allé jf. byggelinje.

## Lejighedsstørrelser

### 5.13

Boligbebyggelsen skal indrettes med boliger på minimum 65m<sup>2</sup> etageareal og med en gennemsnitsstørrelse på min. 100m<sup>2</sup>.

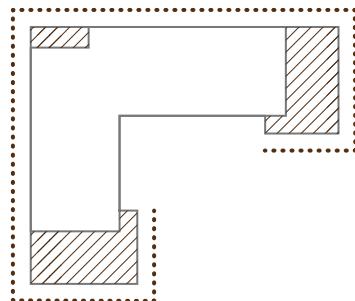


Fig.3 Plandiagram hvor den prikkede linje illustrerer hvor der må opstættes altaner på boligbebyggelsen.

## Altaner

### 5.14

Altaner må kun etableres mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads, samt på gavle, facader og fremspring mod byhaven, som vist med prikket linje i fig.3.

### 5.15

Altaner, karnapper samt franske altaner kan etableres uden for det angivne byggefelt.

### 5.16

Altaner skal anbringes mindst 3,8 m over terræn over vej eller offentlig sti.

### 5.17

Altaner skal placeres således at de fremstår som samlede figurer på facader mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads, eksempelvis som på figur 4.

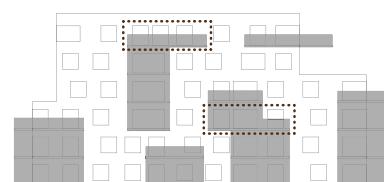


Fig. 4 Altanfigurerne på boligfacaden danner relation til figurerne i facaden på KU.BE.

### 5.18

Altaner må højest spænde over to vinduesåbninger. To steder pr. facadestrækning mod Marguerite Vibys Plads og Dirch Passers Allé må altaner dog spænde over 3 vinduesåbninger dog med en maksimum længde på 9 m.

Dette for at altanerne kan sammen-sættes til forskellige figurer på fa-caden.

Ved hjørnealtaner tælles antallet af vinduesåbninger på hvert facadeplan for sig.

### 5.19

Altaner må højest være 180 cm dybe. Hvor altaner spænder over 2 eller 3 vinduesåbninger skal mindst halvdelen af alta-nens længde være højest 150 cm dyb.

### 5.20

I områderne over tilbagetrækninger i facaden tillades alta-dybder over 1,8 meter. Områderne er vist med skravering på fig. 3.

## Karnapper

### 5.21

Indenfor byggefelt 1 skal karnapper etableres mod byhaven, hvor der ikke er altaner.

### 5.22

Karnapper må have en dybde på maks. 1 m fra facaden inden-for byggefelt 1.

## Affald

### 5.23

Affaldshåndteringsanlæg, varegarde til butikker og lignende skal integreres i bygningskroppene.

## 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

## bemærkninger

### Ny bebyggelse

#### 6.1

Ny bebyggelse skal ved udformning, materialevalg og øvrige fremtræden harmonere med den eksisterende, omgivende be-byggelse, således at der opnås en god helhedsvirking.

### Facader, materialer og farver

#### -generelt

#### 6.2

Facader skal fremstå med enten pudset facade, blank mur, glas, metal, klinker/tegl eller fiberbeton i lyse farver.

## **-for byggefelt 1**

### **6.3**

For boligbebyggelsen i byggefelt 1 skal facader fremstå i murværk af karakterfuld lys, grå tegl med spil i mørke nuancer. Fugen skal ligge fremme for at danne en fladevirkning.

### **6.4**

Alle facader, gavle og facadepartier over stuetagen skal have vinduesåbninger i principippet som vist i figur 5.

### **6.5**

Stueetagernes facader skal fremstå åbne ud mod vej og plads således, at der på gadeplan sikres visuel kontakt mellem udendørs forarealer og stueetagernes publikumsorienterede funktion. Dog kan der i boligbebyggelsens nordlige hjørne mod pladsen indpasses affaldsrum i stueetagen med en mere lukket karakter.

Butiksfacader mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads må kun være uigenemsigtige til 1,5 meter over gulvkontakte.

### **6.6**

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

## **Tagmaterialer og farver**

### **6.7**

Tage skal afsluttes tydeligt ved overgang til facade. Tagflader skal udformes i harmoni med omgivelser og skal tilpasses den øvrige bebyggelse.

Tage skal udføres som flade tage.

### **6.8**

Tage skal etableres som grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos, taghaver, opholdsarealer.

### **6.9**

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

Solcellerne skal være matte og i mørke farver og kan kombineres med grønne tage.



Fig. 5 viser princip for vindueåbnninger for alle facader, partier og gavle.

## 6.10

Cykelparkeringsoverdækning skal udføres som lette konstruktioner og med belysning.

## **Indgange**

### 6.11

Indgange til boliger og butikker skal placeres langs Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads. Bestemmelsen udelukker ikke, at der også kan indrettes adgang til boliger fra parksen.

Indgange fra vej- og byrumssiden medvirker til at skabe en mere levende facade og øger muligheden for at befolke byrummet.

## **Vinduer og døre**

### 6.12

Vindues- og dørrammer må kun udføres i træ.

Vinduer skal fremstå med klart planglas.

Vinduespartier med adgang til altaner skal tilbagetrækkes min. 25 cm.

Tilbagetrækning af vinduespartier skaber en reliefvirkning, der er med til at øge variationen af bygningens udtryk.

Tilbagetrukkede vinduespartier skal på indersiden beklædes med træ.

Vinduesglas i stueetager må ikke være blændede, matterede eller med udvendigt gitter.

## **Karnapper**

### 6.13

Karnapper beklædes med metal. Metallet kan males.

## **Altaner**

### 6.14

Altangulv skal udføres i træ

Altanbunde skal fremstå hvidmalede.

Altanværn skal etableres i metal og kan males.

Espalier skal udføres i samme udtryk, materiale og farve som altanværn.

Klatreplanter skal fra indbyggede plantekasser begrønne altanerne og dele af facaden og skabe et udtryk af en grøn facade med mere sammenhængende altaner.

Der skal etableres plantekummer, integreret i altanernes arkitektur og konstruktion på en sådan måde, at der skabes gode vækstbetingelser for klatreplanter.

## **Skilte og reklamer**

### **6.15**

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

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

### **6.16**

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

## **Antenner**

### **6.17**

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

## **7. Ubebyggede arealer**

## **bemærkninger**

### **Opholds- og legearealer**

#### **7.1**

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50% af boligarealet, 10% af bruttoetagearealet til erhverv og andre institutioner.

Kommuneplan 2017

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

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

#### **7.2**

Det ubebyggede areal skal anlægges til offentligt tilgængeligt grønt areal i form af en byhave. Arealet skal fremstå som et samlet, sammenhængende terræn i sammenhæng med omgivelserne.

Arealet skal beplantes, terrænmæssigt bearbejdes og forsynes med stier, så de rekreative formål tilgodeses, og der sikres et offentligt tilgængeligt grønt areal af høj kvalitet med græs, buske, træer samt rekreative udfoldelsesmuligheder, i princippet som vist på kortbilag 3 og 4. Opholdsarealer tættest på boligbebyggelsen mod byparken er med private terrasser, mens det tilstødende grønne rum har en semiprivat karakter, men er offentligt tilgængelige.

Offentlige og semiprivate og private opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 3.

### 7.3

Forarealer for bygninger mod Dirch Passers Allé og Marguerite Vibys Plads skal udføres i niveau med bebyggelsens stueetage og fortovet/plads og med belægning i sammenhæng med omgivelserne.

### 7.4

En væsentlig del af beplantningen skal bestå af træer og planter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark, og skal sikre blomstring, bærsætning og løvfald.

Beplantningen skal sikre naturoplevelser samt udgøre et attraktivt levested for insekter, fugle og andre dyr.

### 7.5

Der må ikke opføres bygninger inden for det ubebyggede areal med undtagelse af overdækket cykelparkering.

## Kantzoner

### 7.6

Der skal etableres en bred kantzone på 3.5 m mod Dirch Passers Allé og en smal kantzone på 1 m mod Marguerite Vibys Plads, som vist på kortbilag 3.

## Den brede kantzone

### 7.7

Den brede kantzone langs Dirch Passers Allé skal understøtte udvekslingen mellem de udadvendte funktioner i stueetagen og kantzonen. Derfor skal kantzonen også muliggøre udeservering eller udstilling af varer fra butikker, samt indholde særlige byrumselementer, der indbyder til siddeophold, integrerer cykelparkering og muliggør forskelligartet beplantning langs byrummet.

Byrumselementerne kan integreres i facaden eller stå frit indenfor den brede kantzone. Elementer integreret i facaden skal som hovedregel indeholde plantekasser, med gode vækstbetingelser for klatreplanter.

Fritstående byrumselementerne må ikke have en højde på mere end 60 cm.

Byrumselementer skal være arkitektonisk veldefinerede, og relatere sig til boligbebyggelsens materialer og formsprog.

Der skal etableres mulighed for beplantning langs bygningen, der kan begrønne bygningens facade.

## **Den smalle kantzone**

7.8

mod Marguerite Vibys Plads skal integreres i den tilstødende plads design og belægning.

Byrumselementer skal integreres i facaden og skal som hovedregel indeholde plantekasser, med gode vækstbetingelser for klatreplanter. Byrumselementer kan indeholde cykelparkering og tilbyde siddemulighed ved indgangspartier.

Byrumselementer skal være arkitektonisk veldefinerede, og relater sig til boligbebyggelsens materialer og formsprog.

Der skal etableres beplantning langs bygningen, der begrønner dele af bygningens facade.

## **Hegn**

7.9

Der må ikke opsættes hegning.

Den semiprivate zone markeret på kortbilag 3 skal afgrænses af terrænforhøjninger på  $\frac{1}{2}$  til 1 m og med beplantning som græsser, træer og buske, der adskiller den semiprivate og offentlige zone. Afgrænsningen skal naturligt indgå i det samlede anlæg i principippet som vist på figur 6.

Den private zone (kortbilag 3) i tilknytning til boligbebyggelsens facade mod byhaven, må have en privat karakter med private terrasser og lign.

## **Tilgængelighed for alle**

7.10

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

## **Bevaringsværdig beplantning**

7.11

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer over 25 år må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

## **Mulighed for beplantning ved parkeringskældre**

7.12

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

Den tilstødende plads redesignes ifm boligbyggeriet jf. udbygningsaf-talen.

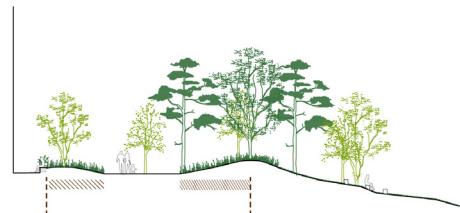


Fig. 6. Afgrænsning mellem det mere private areal ind mod boligbebyggelsen og den offentlige del af byhaven sker med terrænbearbejdning og beplantning som indgår naturligt i parkens design.

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

## Affaldshåndtering

7.13

Areal til affaldsbeholdere, herunder varegård i forbindelse med dagligvarebutik, skal placeres som en integreret del af bebyggelsen.

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

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at byhave og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt.

## Nødudgange og tekniske installationer

7.14

Nødudgange og tekniske installationer, som f.eks. ventilationsafkast skal integreres i terræn, og må ikke fremstå som selvstændige elementer i landskabet. Nødudgange og tekniske installationer skal udformes, i principippet som vist på kortbilag 5.

## Belysning

7.15

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så byhave og sti blyses bedst muligt og således at belysningen ikke virker generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

## 8. Klima- og miljøforhold

## bemærkninger

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 75 %.

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

## Støj

8.2

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

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

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 58 dB(L<sub>den</sub>) og 64 (L<sub>den</sub>) dB fra jernbanetrafik.

### Boliger og Institutioner

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L<sub>den</sub>) og 52 (L<sub>den</sub>) dB fra jernbanetrafik. Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

### Kontorer mv.

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L<sub>den</sub>). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB(L<sub>den</sub>).

**9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg****bemærkninger**

9.1

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

9.2

Gasledningen, som er vist på kortbilag 2, skal bevares. Det skal sikres, at Frederiksberg Forsyning har mulighed for adgang til anlægget.

**10. Grundejerforening****bemærkninger**

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanen.

10.2

Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller inden for området og skal herunder forestå drift og vedligeholdelse af stier, fællesarealer og andre fælles anlæg efter retningslinjer/ vedtægter godkendt af kommunalbestyrelsen.

10.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen opnå medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunalbestyrelsen sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

10.4

Grundejerforeningen skal oprettes, når kommunalbestyrelsen kræver det. Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Foreningens vedtægt skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af kommunalbestyrelsen.

10.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i punkt 4.2 og 7. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Frederiksberg Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

## 11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

### Lokalplan 177

11.1

Lokalplan nr. 177 og 177 med tillæg 1 ophæves.

### Private servitutter

ingen bestemmelser

## 12. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

### Kollektiv varmeforsyning

12.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmeforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmeforsyningssplan.

### Støj

12.2

Bebyggelsen og opholdsarealer skal være isoleret mod støj over bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.2.

### Stier

12.3

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.2.

### Parkering

12.4

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7 og 4.8.

## **Opholdsarealer**

12.5

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 4.2 og § 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10 og 7.14

## **Affaldshåndtering**

12.6

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.13.

## **Grundejerforening**

12.7

Der skal være etableret en grundejerforening i henhold til §10

## **13. Retsvirkninger**

## **bemærkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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.

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

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

## **14. Vedtagelse**

## **bemærkninger**

Vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 12. november 2018

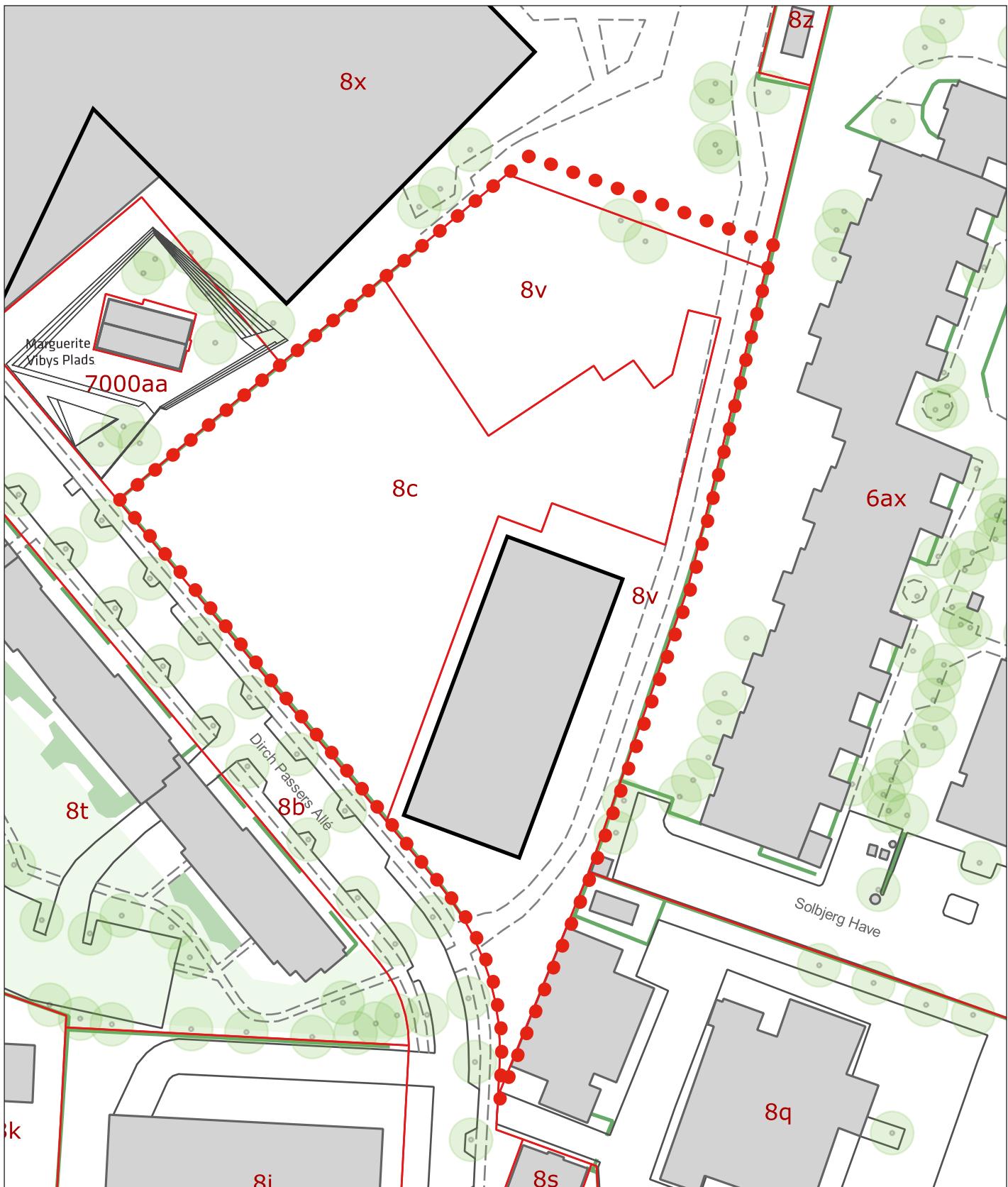
Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør







Lokalplanafgrænsning ● ● ● ●

Matrikel 8c

Bygning

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE

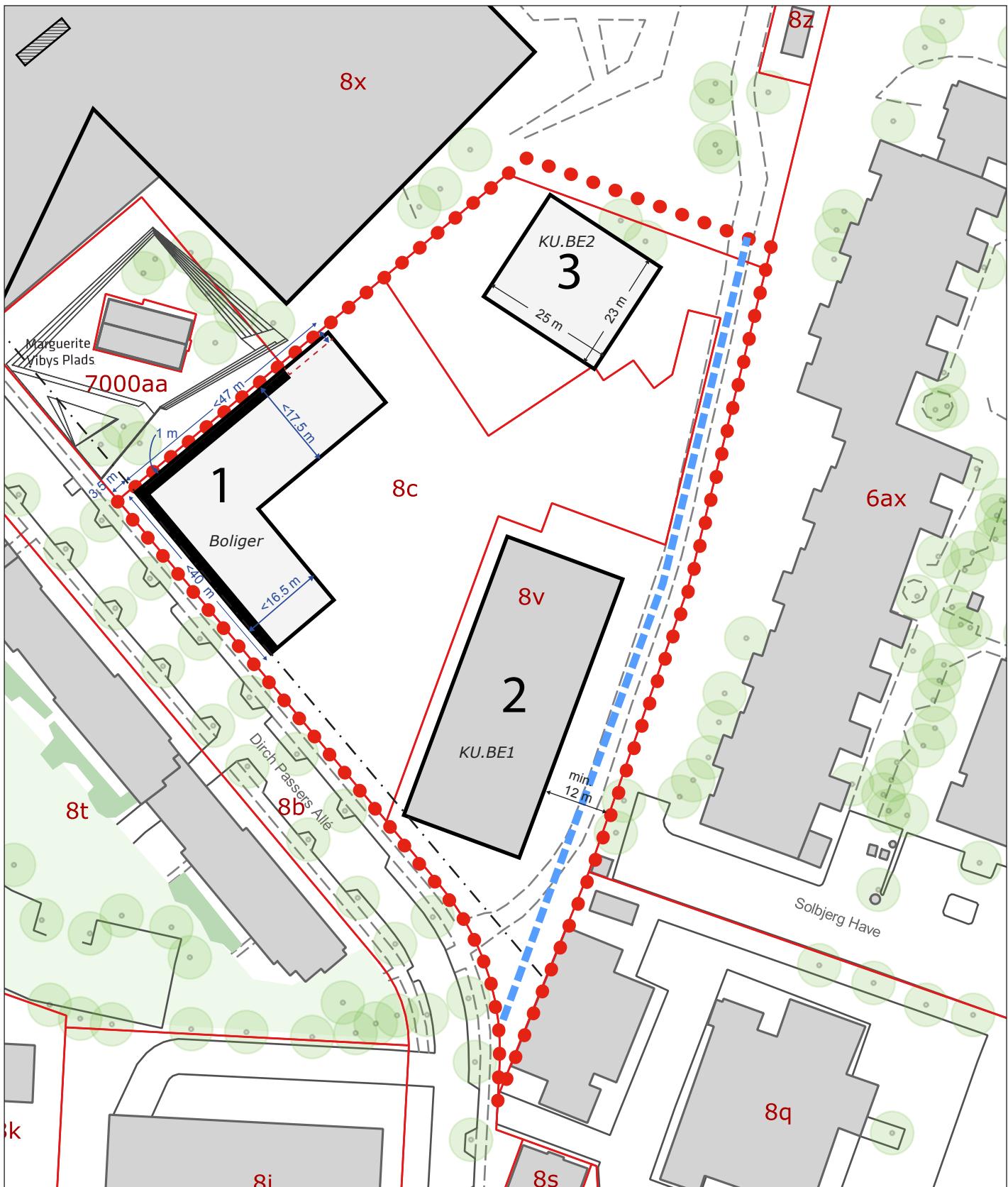


## LOKALPLAN 219

Kortbilag 1

By- og Miljøområdet

1:1000



Lokalplanafgrænsning ● ● ● ● ●

Påbudt facadeflught ■ ■ ■ ■ ■

Byggefelt 1

Gasledning

Byggelinje

Krav til brandsikring eller  
afstand til skel på 2,5m

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



## LOKALPLAN 219

Kortbilag 2 byggefelter

By- og Miljøområdet

1:1000



Lokalplanafgrænsning



Opholdsareal - Privat



Stiforbindelse



Opholdsareal - Offentlig



Bred Kantzone 3.5m



Opholdsareal - Semiprivat



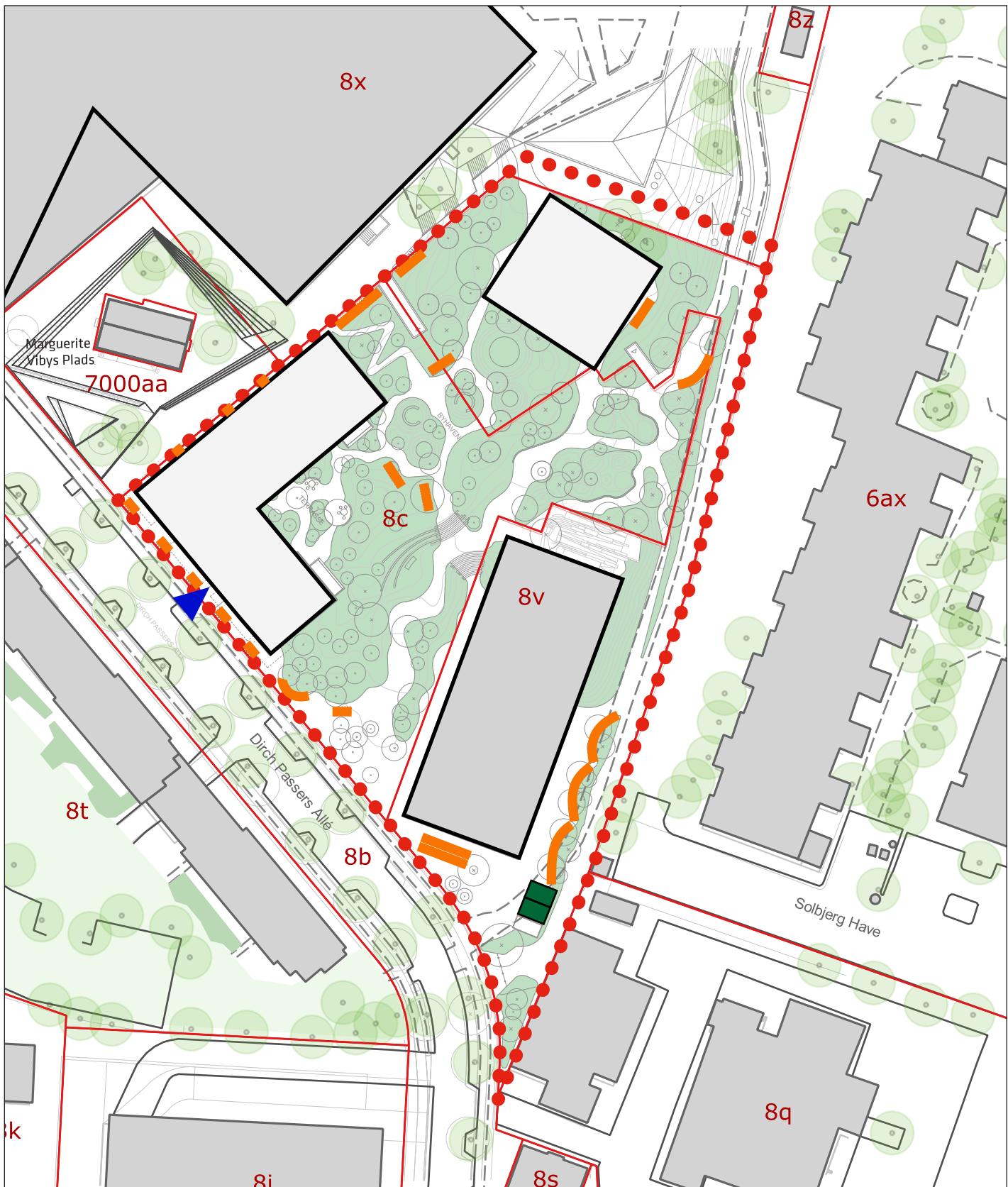
Smal Kantzone 1m



FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



## LOKALPLAN 219



Lokalplanafgrænsning



Handicapparkering



Adgang til Parkeringskælder



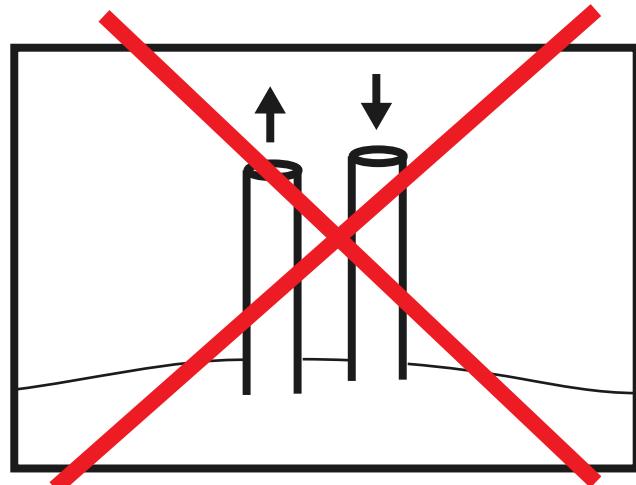
Principiel placering af cykelparkering



FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



## LOKALPLAN 219



Indtag og afkast må ikke manifestere sig som elementer i landskabet



Eksempel på afkast fra nabogrunden  
KPMG



Eksempel på udgang fra kælder fra  
nabogrunden KPMG





