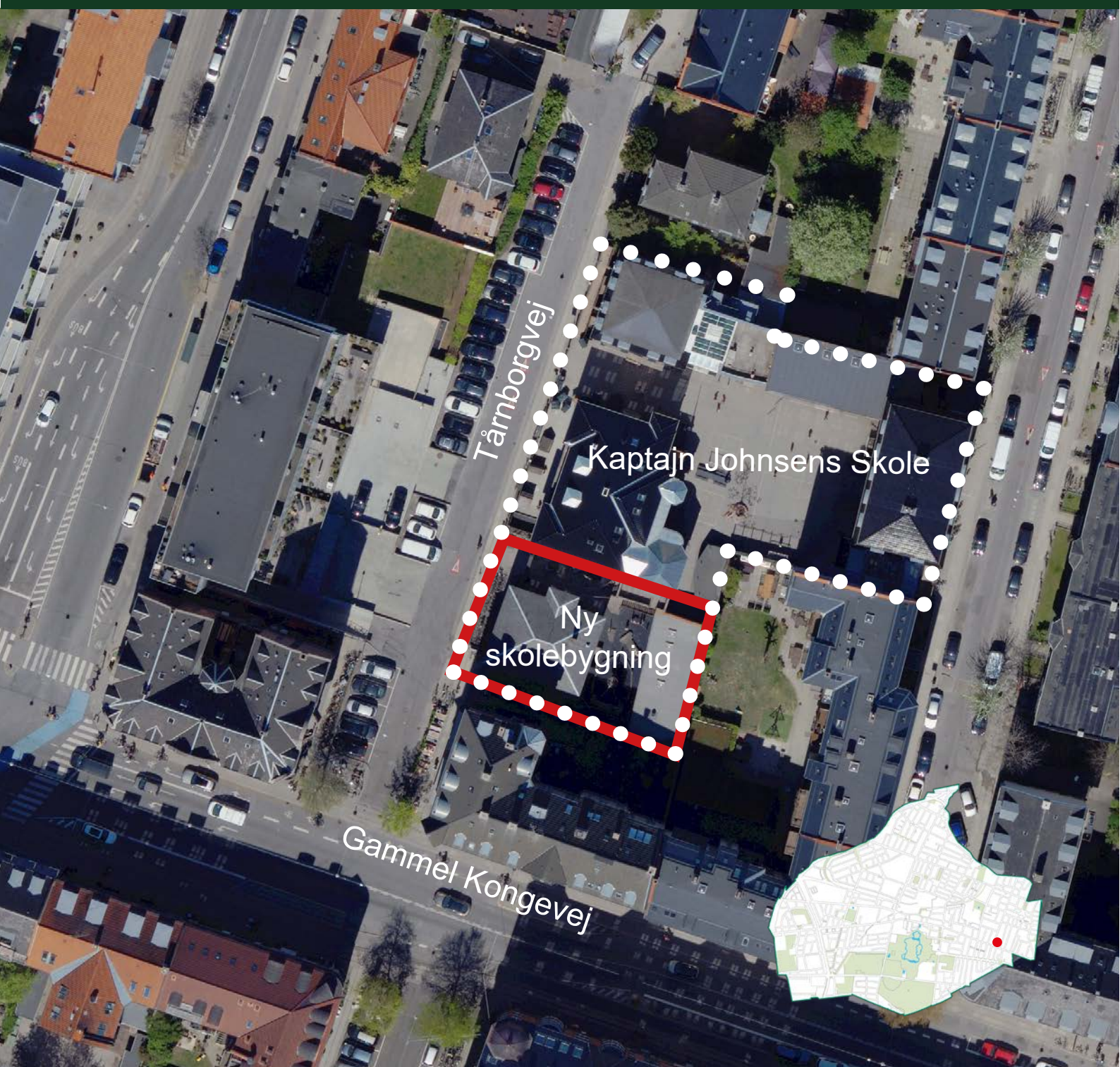




Lokalplan 234

for ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole
på Tårnborgvej 4



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.

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

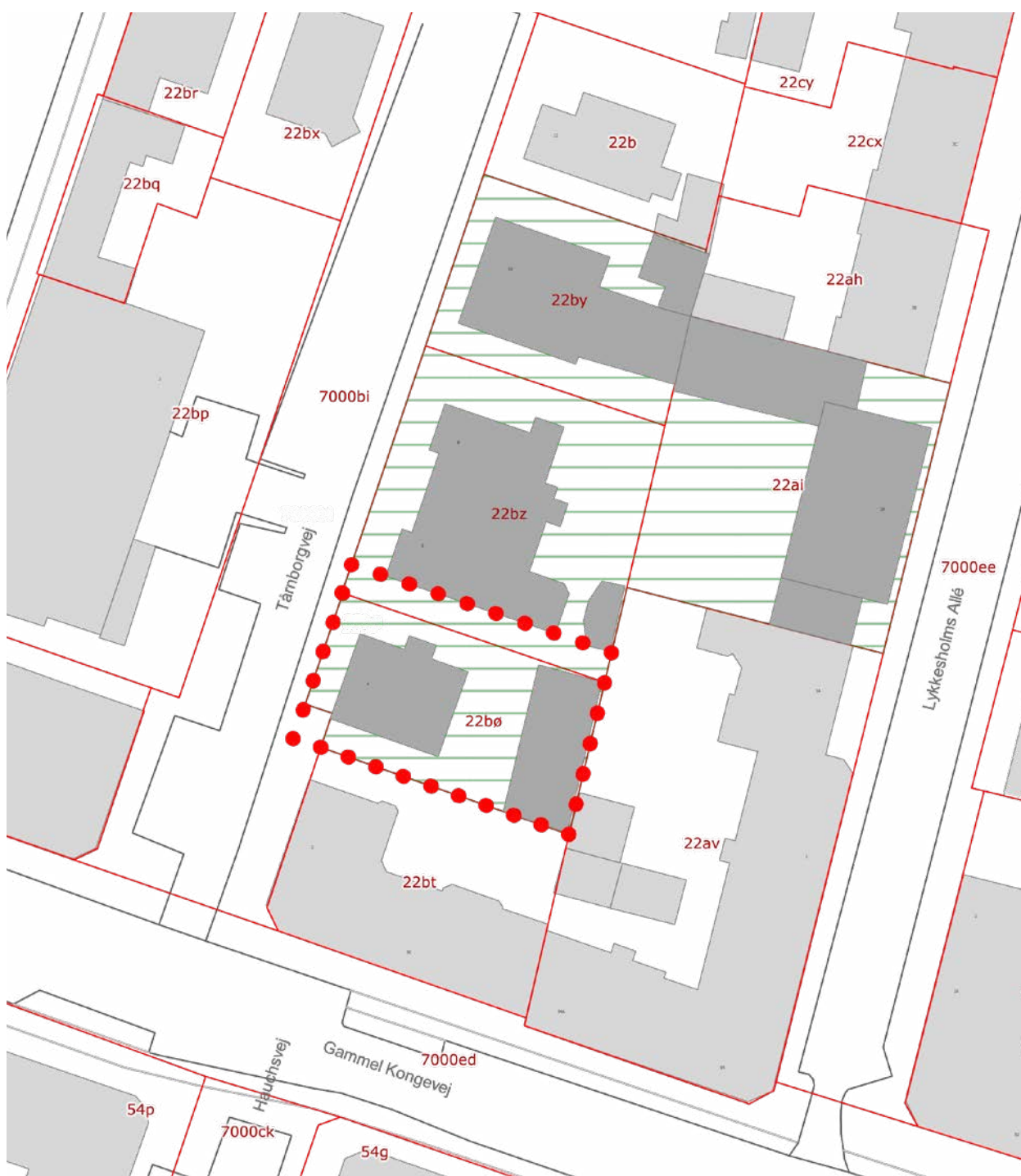
E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner
juni 2025

Lokalplan 234

for ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole på Tårnborgvej 4

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning.....	5
Baggrund for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område.....	6
Lokalplanens indhold.....	30
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer.....	31
Forhold til anden planlægning og lovgivnin.....	39
BESTEMMELSER.....	47
1. Lokalplanens formål.....	47
2. Områdets afgrænsning.....	47
3. Områdets anvendelse.....	48
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	48
5. Bebyggelsens omfang og placering.....	48
6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	49
7. Ubebyggede arealer.....	52
8. Klima- og miljøforhold.....	54
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg.....	54
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter.....	55
12. Forudsætninger for ibrugtagning.....	55
13. Retsvirkninger.....	55
14. Vedtagelse.....	56
Kortbilag.....	58
Bilag.....	58
Servitutredegørelse.....	78



Lokalområde (rød stipling) med eksisterende forhold, Kaptajn Johnsens Skole (grøn skravering) og markeret med mørkegrå bygninger, samt det omgivende kvarter.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget Lokalplan 234.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Kaptajn Johnsens Skole er en mere end 130 år gammel skole, der er fordelt i fire skolebygninger på henholdsvis Lykkesholms Allé 3A og Tårnborgevej 4-10 i den østlige af Frederiksberg.

Skolen har henvendt sig til Frederiksberg Kommune med et forslag om en ny skolebygning på Tårnborgevej 4.

Kaptajn Johnsens Skole ønsker at forbedre og øge undervisningsarealet for ejendommen med tidssvarende faciliteter. Skolen ønsker at fastholde to skolespor. Derfor ønsker skolen at opføre en ny bygning med moderne klasselokaler til skoleformål i stedet for den eksisterende villa med tilhørende træbarak på Tårnborgevej 4.

Tårnborgevej 4 er omfattet af lokalplan 139 for hele skolens område ved Tårnborgevej og Lykkesholms Allé. Lokalplanen er fra 2005 og blev udarbejdet på baggrund af en ny skolebygning på Tårnborgevej 10. Projektet kan ikke indeholdes indenfor den eksisterende lokalplan og kommuneplanramme, og forudsætter derfor, at der udarbejdes nyt plangrundlag.

Projektet er i tråd med Bystrategien for Frederiksberg om at fastholde byens kvaliteter og identitet, når byen skal udvikles og forbedres.

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog 10. juni 2024, at der skulle udarbejdes forslag til lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg med det formål at muliggøre en ny skolebygning.

Lokalplanområdet omfatter matrikel 22bø, en mindre del af matrikel 22bz, som også er en del af Kaptajn Johnsens Skole, samt en mindre andel af kommunalt ejet vejareal, 7000ec.

Forudgående proces

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog en startredegørelse for projektet den 10. juni 2024.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Projektområdet ligger på Tårnborgvej 4 i den østlige del af Frederiksberg Kommune nær Gammel Kongevej og H.C. Ørsteds vej. Den eksisterende ejendom er en villa opført i 1893 tegnet af Vilhelm Friedrichsen med to etager, kælder og et helvalmet tag. Villaen blev først bygget til beboelse og blev senere købt af Kaptajn Johnsens Skole i 1996.

Ejendommen på Tårnborgvej 4 og dertilhørende opholdsareal indgår i Kaptajn Johnsens Skole som helhed med fire skolebygninger på henholdsvis Lykkesholm Allé 3A og Tårnborgvej 4-10 og med én sammenhængende skolegård. Skolen har indgang fra såvel Tårnborgvej og Lykkesholms Alle 3A.

Bygningerne i det omkringliggende område til Tårnborgvej er karakteristisk for måden Frederiksberg udviklede sig på frem til omkring århundredeskiftet. Som følge af fraværet af en egentlig bebyggelsesregulering førte det til en blandet bebyggelse og anvendelse, så lokalområdet består af både etagehuse, villaer og industribygninger.

Projektområdet afgrænses mod nord til Tårnborgvej 6-8 bestående af større villa, der er en del af skolen og med en højde på 2½ etager. Bygningen er i gul tegl med tidstypiske murede detaljer og gesimsbånd, der opdeler bygningskroppen i en høj et base, en krop og med valmtag.

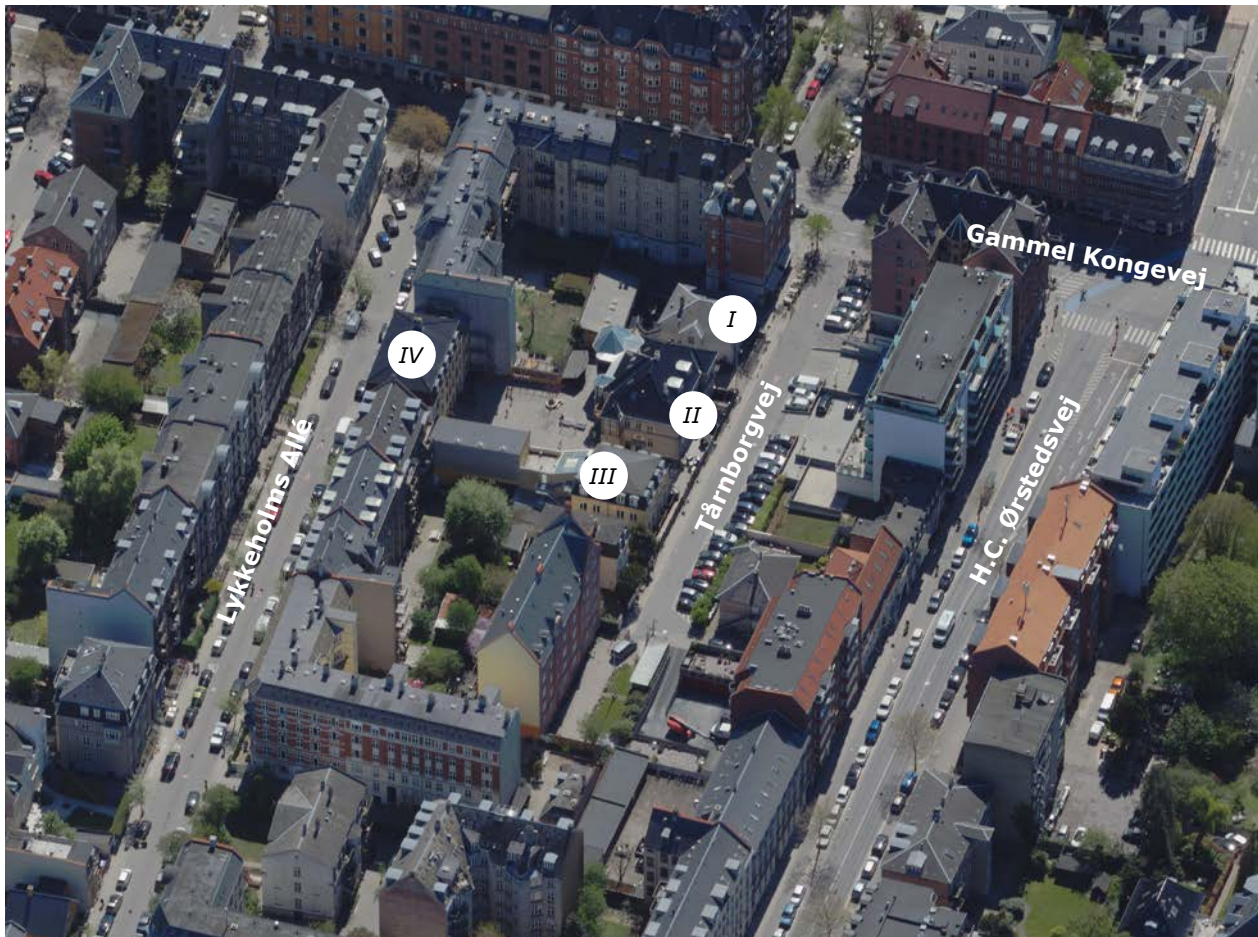
Mod vest, på den anden side af Tårnborgvej, er et modernistisk etagebyggeri på 7 etager med boliger og et supermarked i stuetagen. Bygningen er tilbagetrukket fra Tårnborgvej med et større parkeringsareal samt areal til varelevering, der giver en karakter af en bagside.

Mod syd består de omkringliggende naboer af etage-boligejendomme i 5½-5 etager og med erhverv i stueetagen ud mod Gammel Kongevej. Bebyggelsen er med tydelige opdelinger af facadelag og taktfaste facader i 5 etager, der danner kontinuerede vægge i byens rum. Etagebyggeriet er muret i tegl med en tydelig opdeling af basen, der enten er pudset op eller med anvendelse af anden materiale, der markerer basens profil.

Øst for skolen mod Lykkeholms Allé er der etageboligejendomme på 5 etager.

Tilsammen danner skolens bygninger og den omkringliggende bebyggelse en karré-lignende bystruktur med enkelte åbninger og indkig. Selve gården er en opdelt gård efter matrikelstel.

De nære omgivelser er således varierede i anvendelse og udformning, men det omgivende kvarters arkitektoniske kvaliteter er overvejende knyttet til byggeri med facader i tegl. Tårnborgvej er en blind vej med til- og frakørsel fra Gammel Kongevej.



1. Eksisterende forhold - luftfoto med afgræsning bygninger, der samlet indgår i Kaptajn Johnsens Skole.
I) Tårnborgrvej 4, II) Tårnborgrvej 6-8, III) Tårnborgrvej, 10 IV) Lykkesholms Allé 3



1. Eksisterende forhold - Indvig fra Gammel Kongevej og ind til Tårnborgrvej



2. Eksisterende forhold - Tårnborgrvej 4



Eksisterende forhold - Tårnborghøj 4 med nabobebyggelse



Eksisterende forhold - Indgang til skolegården



Eksisterende forhold - ornamenter på eksisterende bygning, Tårnborgvej 4



Eksisterende forhold - Kig ned af Tårnborgvej mod Gl. Kongevej

PROJEKTET

Projektets udformning

Projektet omfatter ny bygning til undervisning på maksimalt 988 etagemeter i fire etager med dertilhørende skolegård og udearealer.

Projektets hovedgreb er arkitektonisk at tilpasse til de omkringliggende ejendomme og samtidig nyfortolke villa-typologien i bygningskroppens udtryk. Med denne tilgang indskrives projektet sig naturligt i området og bliver en respektfuld medspiller til stedets karakter.

Diagrammer nedenfor illustrerer hovedgreb for den nye bebyggelse.

Den nye skolebygning er udformet som en fritliggende bygning, der indfører sig som den fjerde i rækken af skolebygninger. Kaptajn Johnsens Skole bygger med den nye skolebygning dermed videre på sin egen karakter, der også er sammensat over tid, og med bygninger der afspejler skolens udvikling, med den oprindelige hovedbygning centralt placeret i rækken.

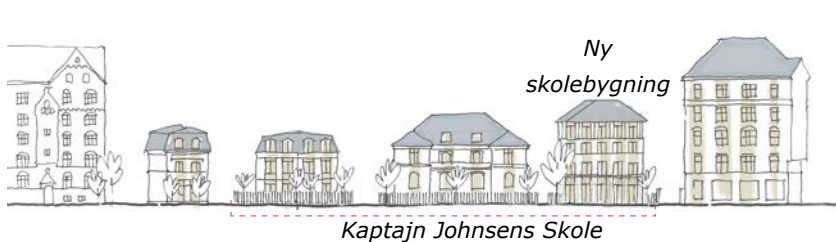
Bygningen er placeret med samme facadeflugt som hovedbygningen, således, at der videreføres en bred kantzone ud mod vejen. Det er hertil sigtet, at skolens samlede nye facadelinje skal bidrage til et grønnere og mere levende gadebillede.

Nyfortolkningen af villa-typologien styrkes ved en facadedetaljering og faste takter i bygningskroppen, der er genkendelige træk fra de omkringliggende bygninger. Et stort tagudhæng gør, at bygningen bliver afsluttet på en klassisk måde opadtil.



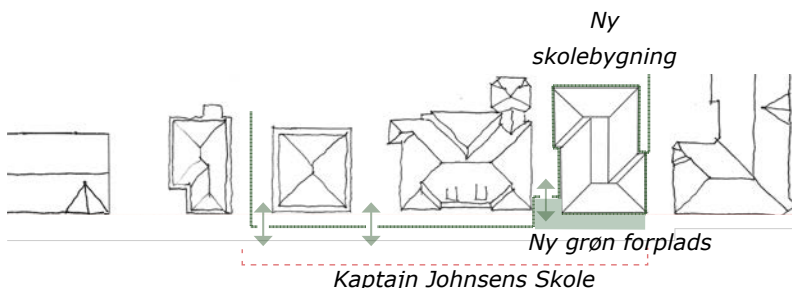
Typologi

Den nye skolebygning bevarer takten i bygningstypologi på Tårn-borgvej som en solitær bygning.



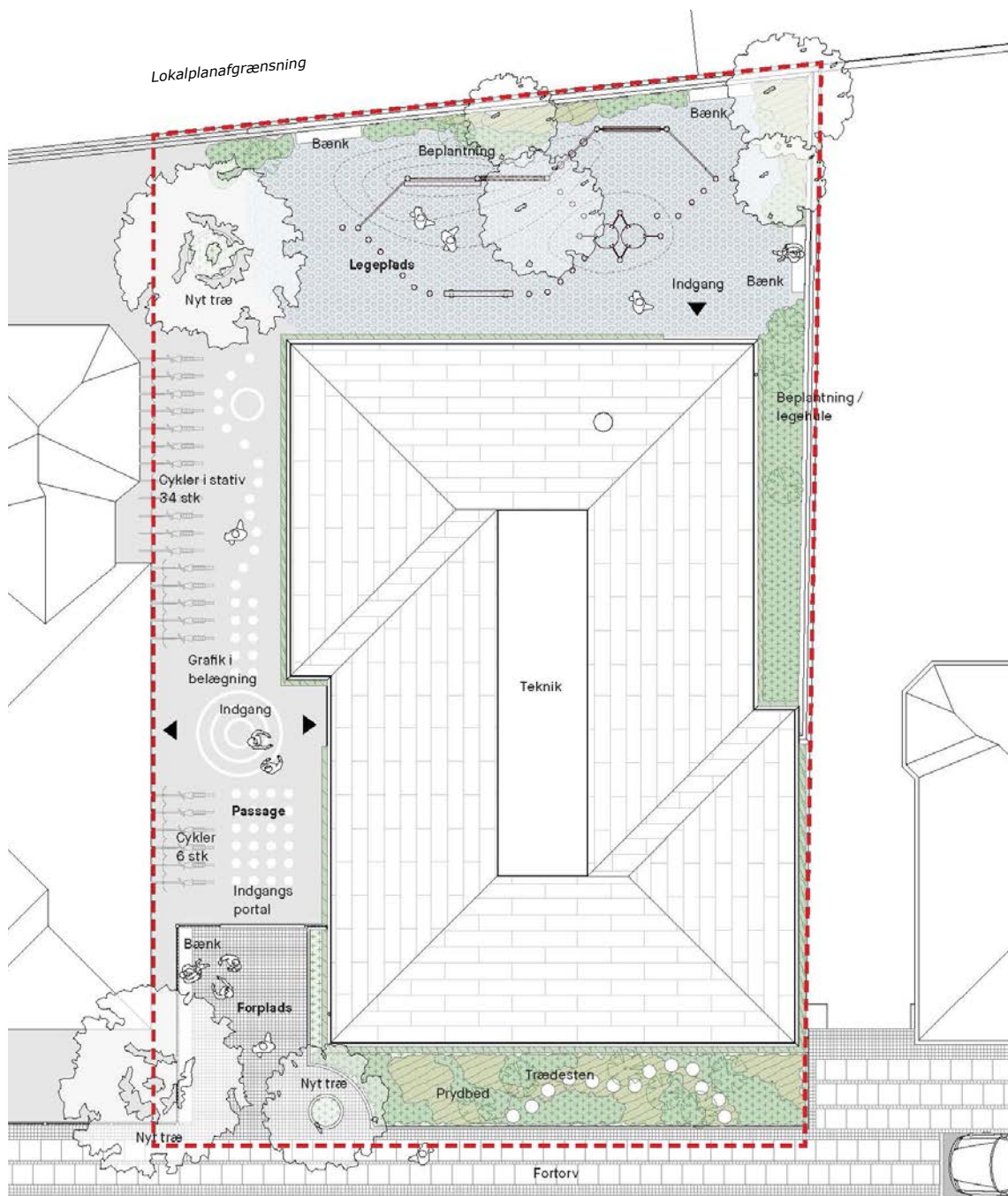
Facadedetaljering

I facaden videreføres derudover genkendelige træk fra de omkringliggende bygninger, herunder de faste takter og markeringer med gesimsbånd, som mimer nabobebyggelsernes facadelag.



Facadelinje

Den nye skolebygning følger facadelinjen på Tårn-borgvej og skaber en ny grøn forplads



Situationsplan 1:150



Facaderække

Bygningens udformning og arkitektur

Projektet finder sit formsprog med afsæt i den klassiske arkitektur, som er karakteristisk for områdets villaer, særligt historicismen. Derudover har den eksisterende bygning været til inspirationskilde. Flere elementer fra den eksisterende bygning bliver nyfortolket eller har været retningsgivende, fx når det kommer til farvevalg.

Facadens varierede udtryk tydeliggør bygningen i en base, midte og top, som er karakteristisk for villatypologien og de øvrige nabobygninger langs Tårnborgvej

Den nye skolebygningens facade vil blive pudset i støvet grøn farve, hvoraf den øverste etage fremstår i grønmalet træ. Sidstnævnte tilføjer bygningen en særlig detaljerighed og karakter, der trækker tydelige referencer til skolens gamle hovedbygning (Tårnborgvej 6-8) med bindingsværk og trædetaljer.

Karaktertræk fra villa-typologien styrkes derudover ved udformningen og detaljeringen af bygningskroppen. I facaden videreføres genkendelige træk fra de omkringliggende bygninger, herunder de faste takter og markeringer med gesimsbånd, som mimer nabobebyggelseernes facadelag.

De store vinduespartier sikrer godt dagslys i skolelokalerne og giver en transparens mod gaden. Vinduerne og vinduesmarkeringerne bidrager desuden med en symmetrisk og harmonisk opbygning med rene og enkle former, der alt i alt underbygger de klassiske dyder.



Indledende skitse for den nye skolebygningens hovedgreb og udtryk



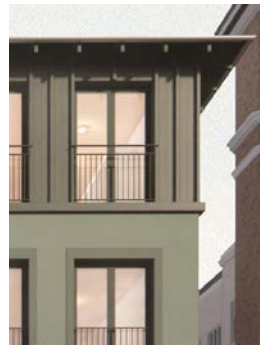
Illustration af fremtidig skolebygning



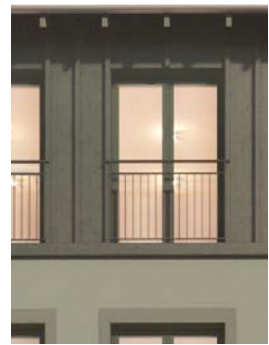
Fortolkning af ornamentik i ny træbeklædning/espalier



Nye vinduer i frederiksberg grøn farve



Detaljer og skyggevirkninger



Nyt træværk males i frederiksberggrøn.



Bindingsværk på skolens hovedbygning, Tårnbergvej 6-8



Nuværende vinduer på skolens område i frederiksberggrøn



Facadedetaljer på eksisterende bygning Tårnbergvej 4



Detalje og farve på eksisterende port

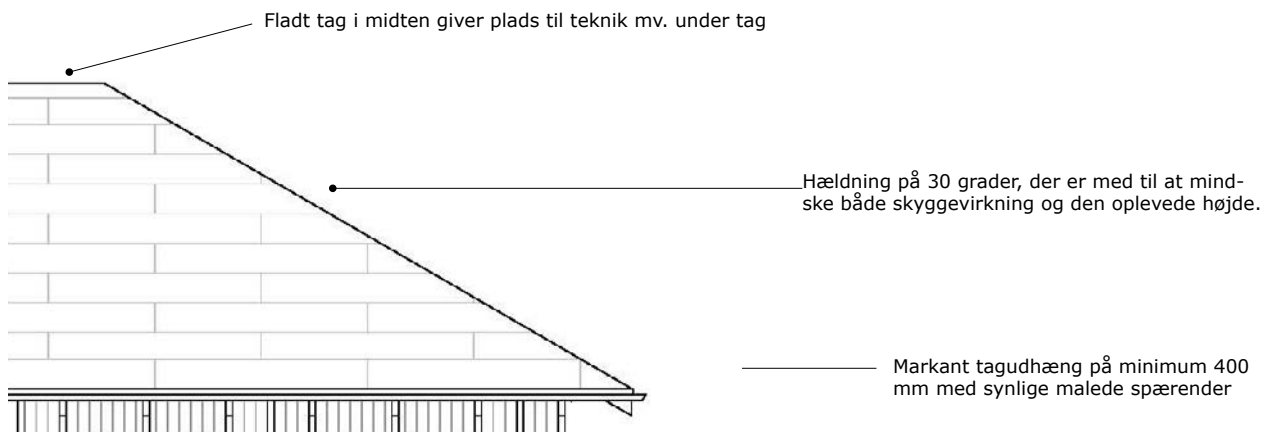
Tagform

Projektet arbejder med et tag inspireret af det klassiske mansardtag med skrå sider og et fladt stykke i midten, så bygningen bliver afsluttet på en klassisk måde opadtil.

På den måde får taget sin højde og udformning i balance med resten af bygningskroppen og under hensyn til nærtliggende boliger og stedets karakter. Denne tagform minimerer skyggevirkning og den oplevede højde af skolebygningen. Dertil giver det tilstrækkelig plads til placering af teknik og elevator under taget.

Taget udføres enten i skiferlignende mat sort tagmateriale af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller eller i mat sort skifer. Der stilles krav til, at taget ikke må reflektere.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden, at ventilationsanlæg og teknik skal placeres under tag.



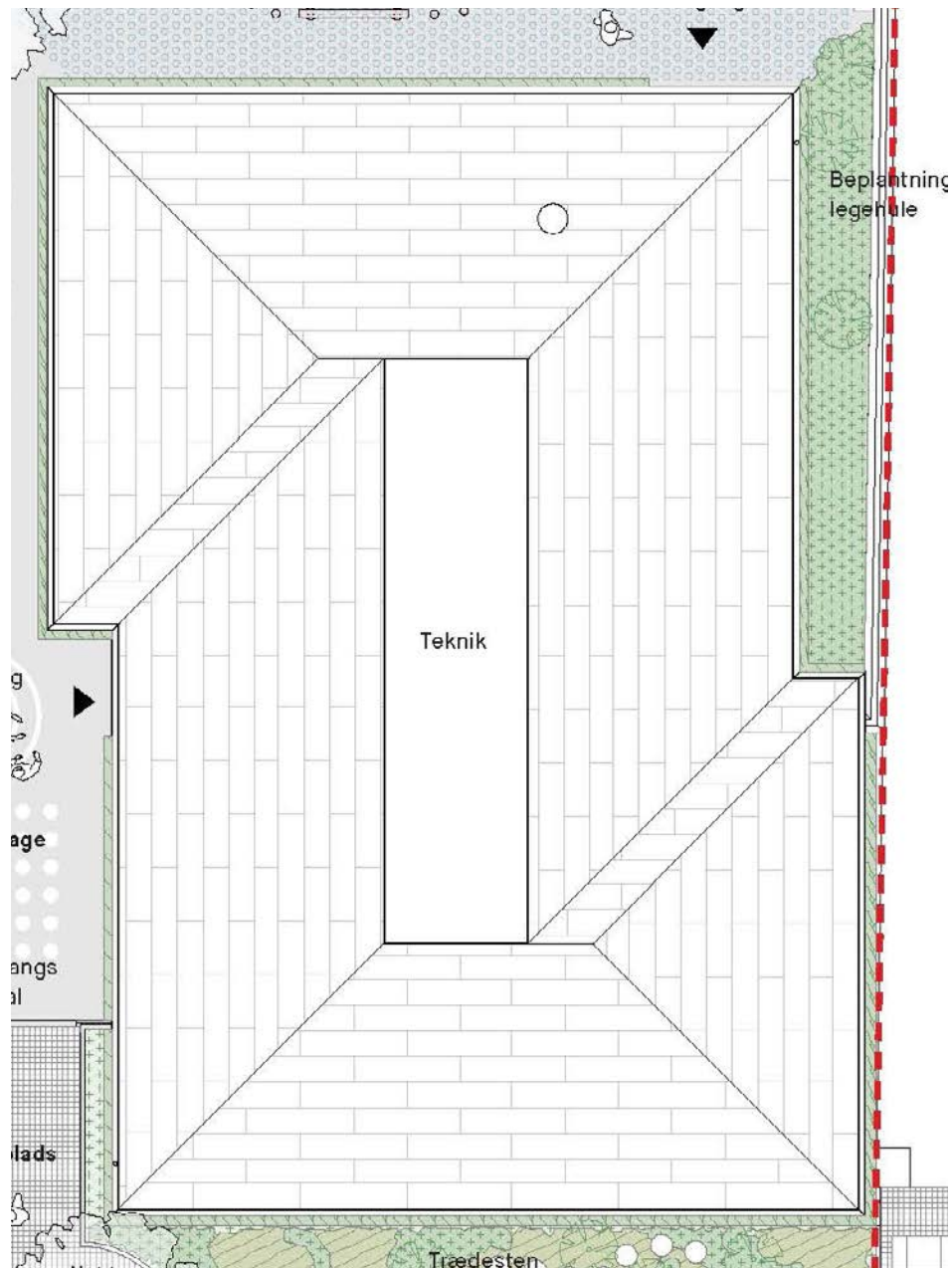
Bygningsdelsnit af tag



Reference: Skiferlignende mat sort tag af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller



Reference - skifer



Tagform med skrå sider og fladt tag i midten



Tagform med skrå sider og fladt tag i midten



Kig fra Gammel Kongevej - Eksisterende forhold



Kig fra Gammel Kongevej - Fremtidige forhold



Kig fra Tårnbyvej - Eksisterende forhold



Kig fra Tårnbyvej - Fremtidige forhold

Facade og materialer

I basen arbejdes der med et bånd af vertikale ribber af træ samt begrønning, der tilfører en detaljeret opdeling, og som både giver basen en dybde og tyngde. Hertil plantes klatreplante, der skal vokse op langs facaden i basen.

Midten er markeret med klare horisontale fremspring (gesimsbånd) til både base og top og facaden pudses.

Toppen udføres i lettere trækonstruktion, og med profilering i forskudte lameller. Top og tag slutter tæt med et tydeligt fremspring i tagudhæng.

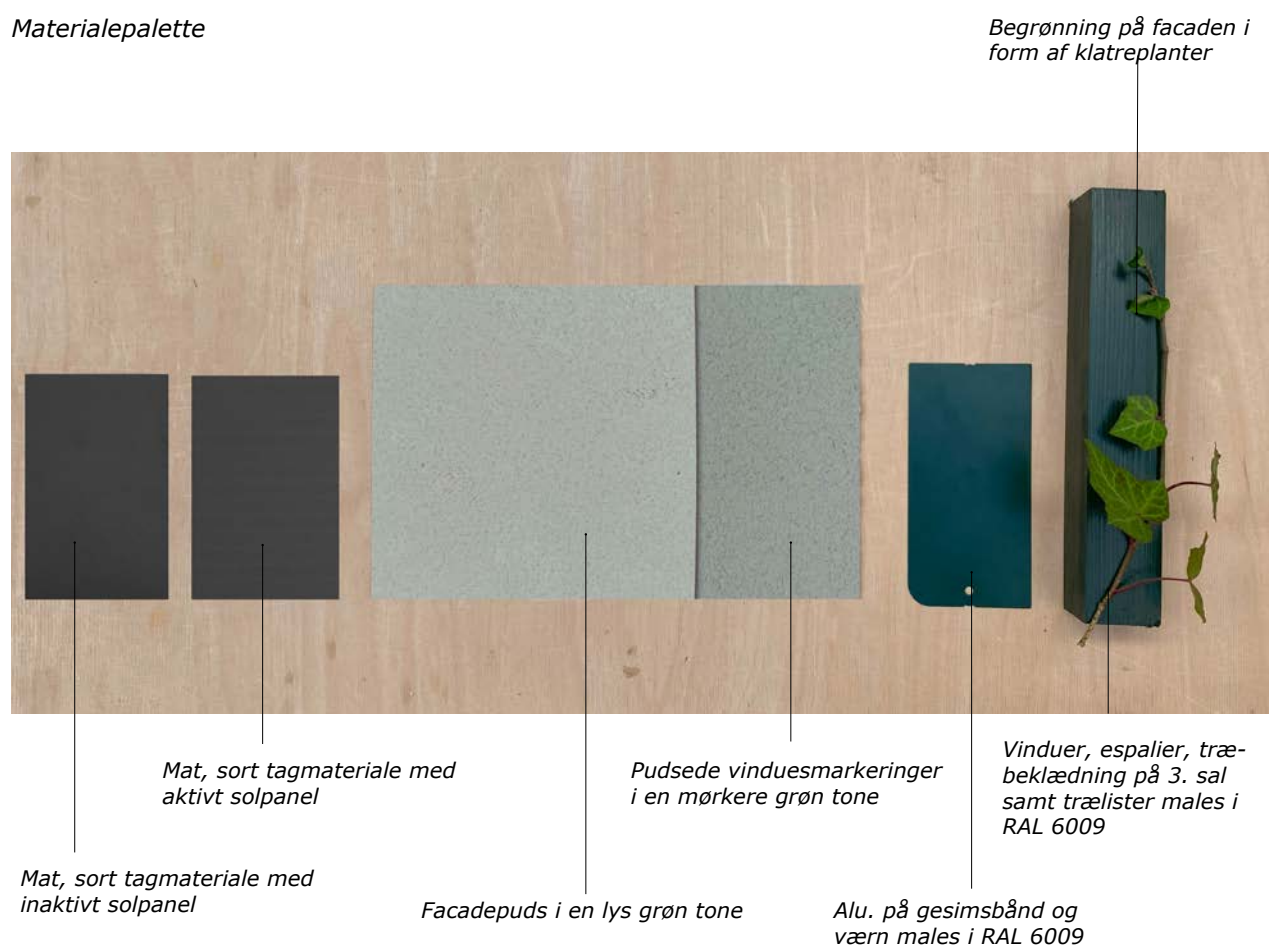
Bygningen fremtræder med variation i grønne farver og tekstur for at opnå et afstemt, og moderne udtryk.

Facaden pudses i en grøn lys tone fra stuen til 2.sal og med pudsede vinduesmarkeringer i en mørkere grøn tone. 3.sal udføres i frederiksberggrøn, mens taget enten bliver i skiferlignende mat sort tag af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller eller i mat sort skifer.

Udvalgte bygningsdele, som ribber og lameller er malet i frederiksberggrøn og understøtter bygningens fremspring og forskydninger, der tilsammen er med til at skabe spil og dybde i facaden. Bygningskroppen med base, midte og top er markeret med et gesimsbånd afdækket med lakeret aluminium i Frederiksberggrøn.

Bygningen er gennemgående holdt i robuste kvalitets- og naturmaterialer, der patinerer smukt og ikke er driftstunge.

Materialepalette

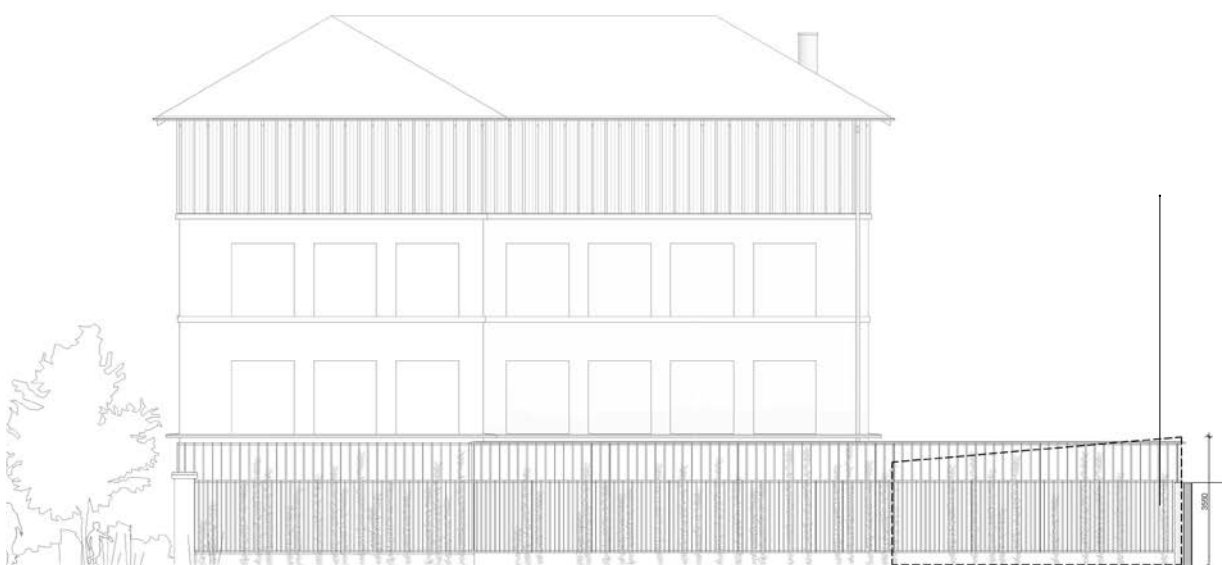




Facadeopstalt, Vest



Facadeopstalt, Nord



Facadeopstalt, Syd

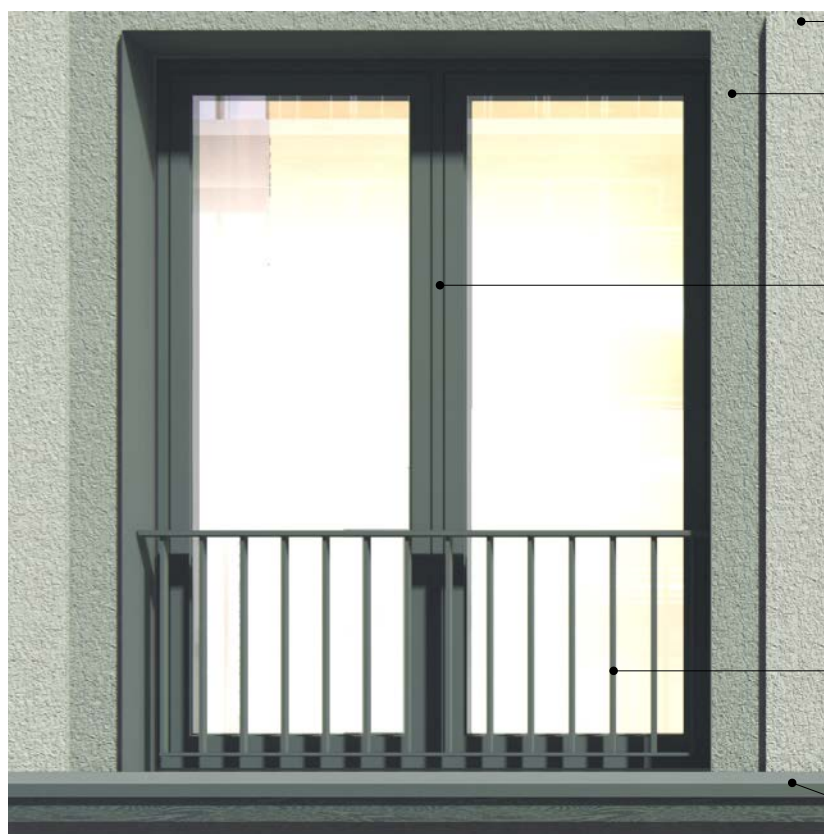


Facadeopstalt, Øst

Vinduer

De store og slanke vinduespartier er i træ malet frederiksberggrøn med tynde midtersprosser, og indrammes af et tilbagespring, som er med til at give spil i lys og skygge. Dette skaber såvel en symmetri til skolebygningen med tydelige horisontale og vertikale snit, der giver en ro og harmoni aflæsning af bygningskroppen.

Vinduernes dimensioner varierer i takt med højden og er med til at slanke udtrykket af skolebygningen som helhed. Vinduernes værn udføres i samme farve med balustre i runde stålrør.



Facadeudsnit af vindue

Pudset facade i lys grøn tone.

Omkring vinduer udføres fordybning i puds på 10-15 mm, der danner en vinduesmarkering. Fordybningen udføres i en mørkere grøn nuance og i en bredde på 100-150 mm

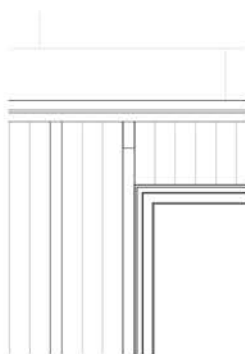
Nye vinduer i facade, behandlet udvendigt i Frederiksberg grøn RAL 6009. Vindueshøjde er 1,8 m for stue til 2.sal og 2,2 m på 3.sal. Bredden for alle vinduer er 144 cm. Lodposte udføres med en max. bredde på 65 mm. Karme udføres med en max. bredde på 55 mm. Rammer udføres med en max. bredde på 90 mm. Samlet bredde på lodposter og vinduesrammer må max være 165 mm.

Stålværn med balustre i runde stålrør, metal lakeres i Frederiksberg grøn RAL 6009

Gesimsbånd udført i malet træ, afdækket med sålbænk i malet aluminium, i Frederiksberg grøn RAL 6009

Facadeudsnit i 1:20

Mødet mellem tagudhæng og træfacade på 3. sal, hvor et større tagudhæng med synlige spær danner fysisk beskyttelse af træfacaderne. På taget ses et forslag til et skifterlignende mat sort tag af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller. Refleksionsværdi under 5%.



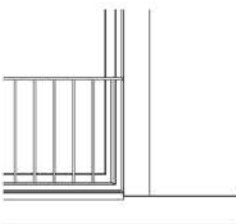
Facadeudsnit i 1:20

Overgang fra træfacaden på 3. sal og den pudsede facade markeres med et gesimsbånd i en dybde på min. 80 mm i træ og med en malet alukapsel over. Begge males i Frederiksberggrøn, Ral 6009. Samspillet mellem de smalle firkantede stålprofiler i værnet og 3. salens træpartier, giver facaden dybde og et højt detaljeringsniveau.



Facadeudsnit i 1:20

Overgang fra træfacaden på 3. sal og den pudsede facade markeres med et gesimsbånd i en dybde på min. 80 mm i træ og med en malet alukapsel over. Begge males i Frederiksberggrøn Ral 6009. Samspillet mellem de smalle firkantede stålprofiler i værnet og 3. salens træpartier, er med til at give facaden dybde og en højt detaljeringsgrad.



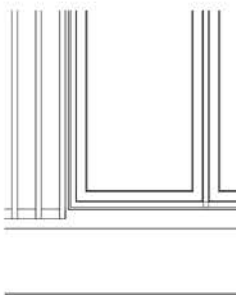
Facadeudsnit 1:20

I basen i stueetagen strækker et taktfast træspalier sig rundet om hele bygningen. Overgangen mellem stue og 1. sal markeres med et fremtrædende gesimsbånd i træ og aluminium, der både danner fysisk beskyttelse af træspalieret og fungerer som en naturlig bevoksningegrænse for de klatrende planter.



Facadeudsnit 1:20

Rundt om bygningen plantes der klatrende planter, mens der foran bygningen plantes insektvenlige stauder og græsser. Dette er med til at give bygningen en levende og imødekomende base. Vinduer er i trævinduer, der males i Frederiksberggrøn. Soklen pudses i en mørkere grøn nuance tilsvarende vindues recesserne på 1. og 2. sal



Udearealer og kantzone

Opholdsarealet består af en bagside, et mellemrum og et forareal.

Bagside mod gården - legeplads

På bagsiden af den nye skolebygning indrettes legepladsområde med plantebede, træer og legeskaber med en landskabelig gummibelægning, der skaber et varierende og legende terræn. Dette imødekommer alt i alt både plads til leg, bevægelse, grønt i driftsvenlige og robuste materialer.

Der plantes dertil fire små og mellemstore træer og beplantning op af hegn.

Mellemareal - adgangsareal

I mellemarealet mellem den nye skolebygning skabes en passage til både aktiviteter og praktik. Grafiske elementer i belægningen inviterer til leg og bevægelse. Det gøres samtidig muligt at parkere 40 cykler, delvist placeret i stativ. For enden af passagen plantes et nyt stort træ, der i det lange kig fra forpladsens træer skaber en grøn forbindelse mellem forhus og baghus.



Illustration af bagside med legeplads og beplantning

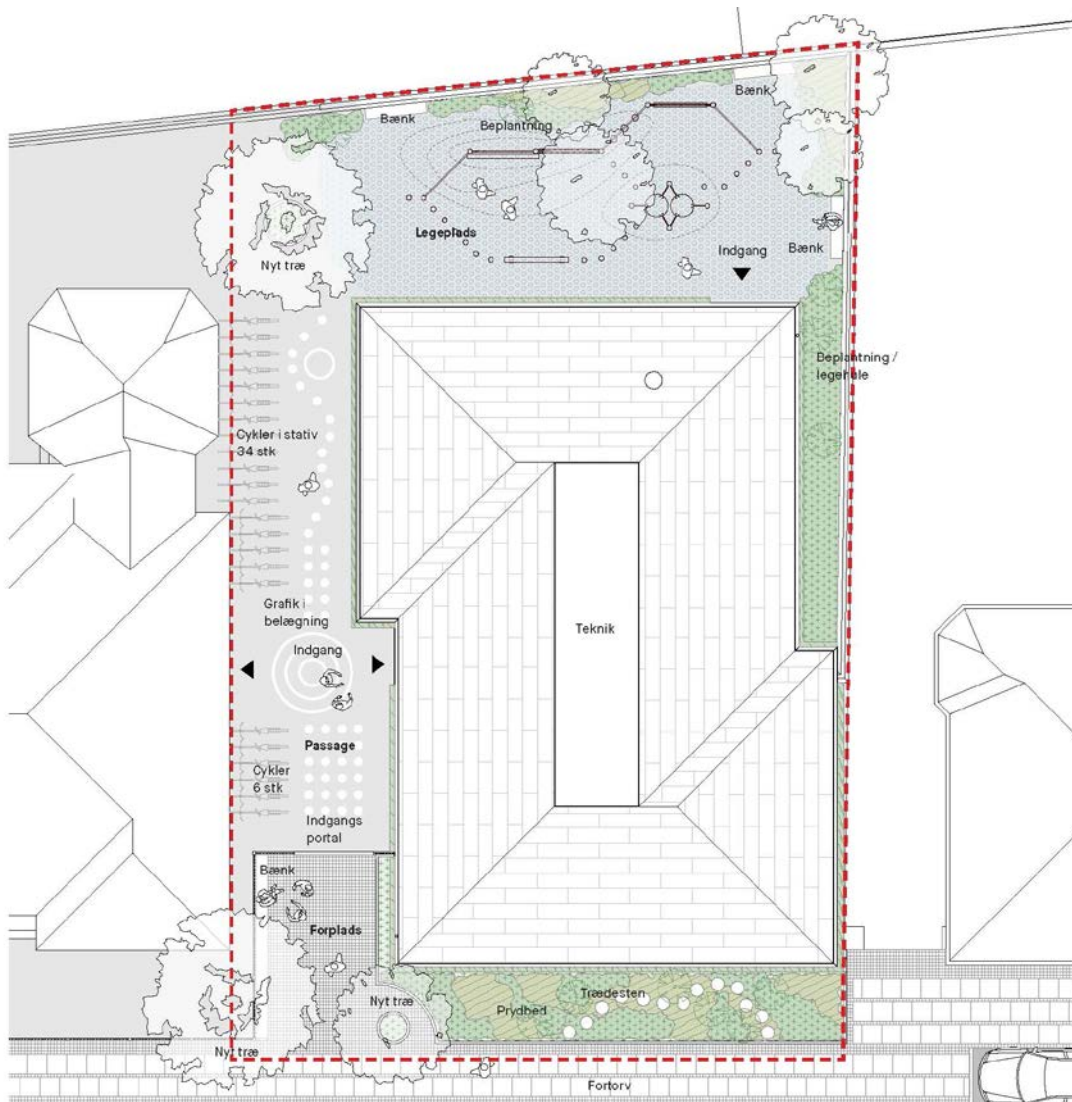
●
Forplads



●
Passage



●
Legeplads



Landskabsplan med dertilhørende typer belægninger, grønne elementer og placering af træer

Forareal og kantzone

Ud mod Tårnborgvej 4 trækkes hegnet for skolen tilbage. Dette gør, at der kan dannes en ny og større ankomstzone til skolen, som også kan fungere som en grøn offentlig forplads til skolen med mulighed for både aflevering af skolebørn og ophold.

Pladsen anlægges med et bredt prydbed og en lang bæk, hvad bænken udspringer af det gennemgående grønne hegn, der løber ned langs skoleområdet på Tårnborgvej. Tilsammen skaber de to elementer et fælles genkendeligt mødested, i overgangen mellem det offentlige fortov og skolens private areal. Med stakit får skolen et åbent og imødekomende udtryk, og markerer omvendt også en klar grænse som hjælp til børnenes aflæsning af, hvor skolen starter og slutter.

Ved indgangen til den nye skolebygning plantes to nye mellemstore træer, der er med til at indramme pladsen. Trækronerne skaber i samspil med den karakteristiske indgangsportal en



Eksempel på klatrebeplantning / begrønning mod gaden



Eksempel på nye træer



Markering af indgang i dag



Illustration af ny sidde-niche/bænk

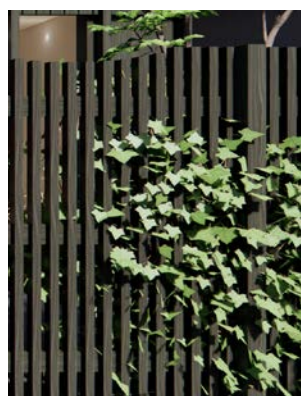


Illustration af klatrebeplantning / begrønning mod gaden

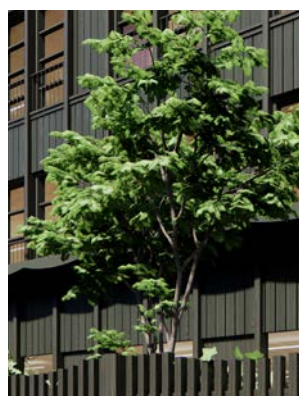


Illustration af nye træer



Illustration af markering af indgange

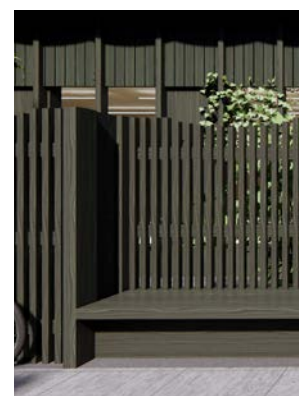


Illustration af ny siddeni-che/bænk

tydelig markering af ankomstpassagen.

Langs bygningen formes en grøn kantzone af beplantning, der skaber en respektafstand til fortovet på Tårnborgvej, så indkig til undervisningslokalerne minimeres. I prydbedet plantes insektvenlige og hjemmehørende arter. Plantebedet anlægges med forskellige plantearter og variende højder, der sammen skaber en uformel, let og naturlig have. Trædesten gør det muligt at gå på opdagelse imellem de forskellige planterarter.

Forpladsens chaussebelægning anlægges med en blanding af jetbrændte sten og almindelig chaussesten, der lægges med subtil markering af overgange.



Kantzonesnit af forareal til skolen og matrikelskel.

Begrønning

I sammenhæng med skolebyggeriet sker en begrønning af lokalplanområdet.

Der plantes fire små og to mellemstore træer. Placering af træer kan ses på næste side og fremgår af bilag 3.

For enden af passagen plantes et nyt stort træ, der i det dybe kig fra forpladsens træer skaber en grøn forbindelse mellem forhus og baghus.

Ved forarealet plantes to nye træer, der er med til at indramme pladsen. Trækronerne skaber i samspil med den karakteristiske indgangsportal en tydelig markering af ankomstpassagen.

Den grønne kantzone af beplantning langs bygningens forside består af prydbede, der plantes med insektvenlige og hjemmehørende arter. Plantebedet anlægges med arter og variende højder, der sammen skaber en uformel, let og naturlig have.



Eksempel på belægning ved forareal



Eksempel på belægning ved forareal



Eksempel på beplantning i plantebed ved forareal



Eksempel på beplantning i plantebed ved forareal



Gulbladet tretorn



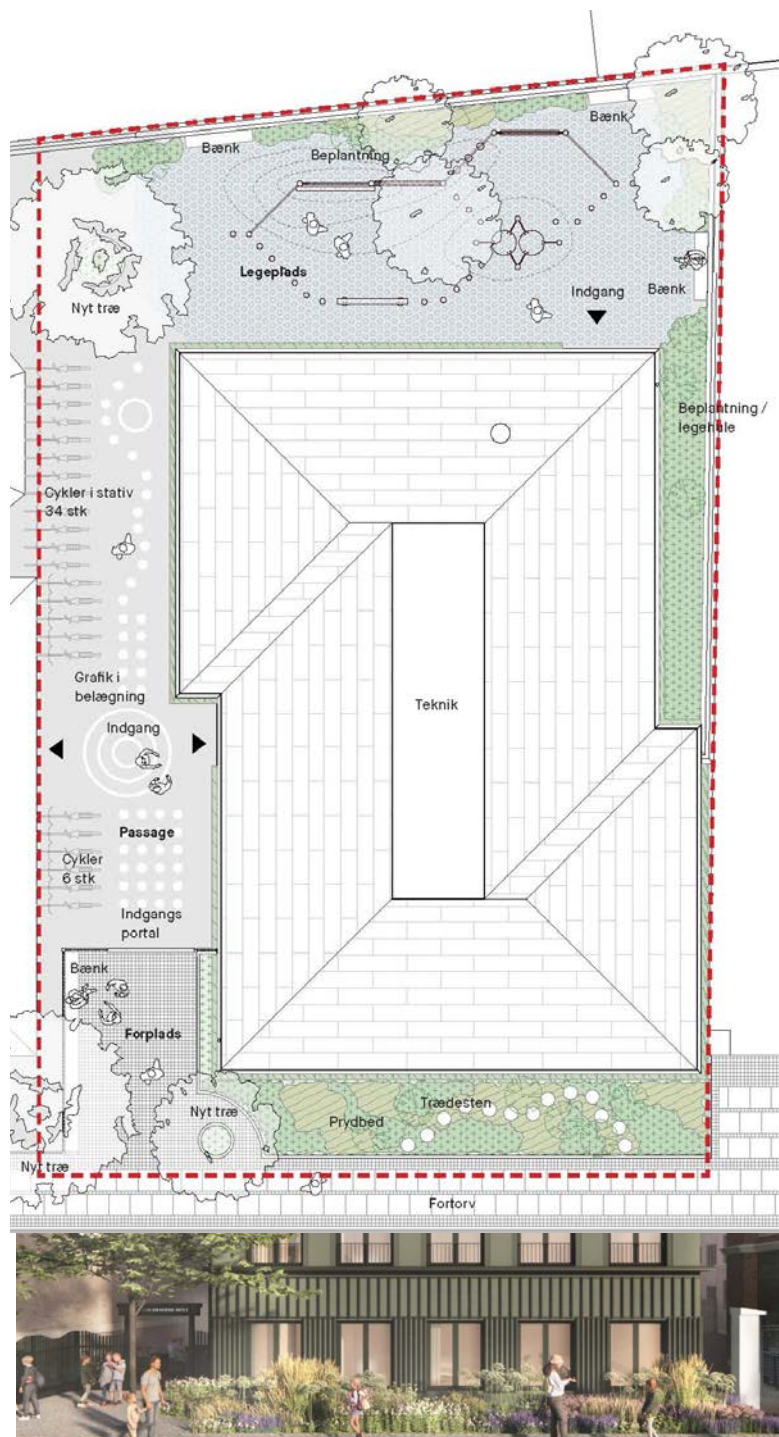
Guldbladet tretorn



Vild humle



Klatrehortensia



Belægning
 Fx. Chaussebelægning af jet-brændte sten og almindelige chaussesten. Lægges med subtil markering af overgange.



Trædesten i plantebed.



Græsser:
 Fx. Sandrørhvene, Mosebunke, hjertegræs

Plantebed
 Stauder: Hjemmehørende arter:
 Fx. Engriflet Hvidtjørn, Blåhat, røllike, Lægebaldrian, smalbladet timian, almindelig knopurt

Stauder: Bi- og insektvenlige arter:
 Fx. Indianermynte, staudesalvie, almindelig salvie, purløg, solhat og purpursolhat, bjergmynte, Russisk mandstro, Oregano-Vild Merian, Ærenpris, Høstanemoner.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Det er lokalplanens formål at muliggøre opførelsen af en ny institutionsbygning til undervisningsformål på Tårnborgvej 4. Dette forudsætter at eksisterende bygning nedrives.

Den nye bygning skal tage hensyn til kulturmiljøet i lokalområdet ved at tilpasse sig i dimensioner ud fra lokalområdet. Dertil skal den nye bygning nyfortolke villa-typologien i bygningskorpens udtryk med inspiration fra lokalområdets karakter og den eksisterende bygning.

Lokalplanen har også til formål, at gøre Frederiksberg grønnere og skabe attraktive opholdsarealer for børn. Dette skal ske ved bl.a. at plante træer i lokalplanområdet og begrønne enkelte dele af facaderne, samt designe et landskab med legeelementer, der fordrer leg og bevægelse.

Lokalplanen skal også sikre et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i samspil med omgivelserne. Hertil skal projektet i sin udformning også tage hensyn til klimatilpasning ved håndtering af regnvand og skybrud.

Frederiksberg Bystrategi 2024

Med det nye skolebyggeri opnås der flere mål på én gang, der alle understøtter Frederiksberg Bystrategi på hver deres måde.

Det nye skolebyggeri er en skræddersyet og helhedsorienteret løsning, der skal passe til det specifikke sted og forstærke byens eksisterende kvaliteter.

Skolebygningen er udformet under hensyntagen til omkringliggende naboer, og byggefeltet er placeret, så det flugter de resterende bygninger på Tårnborgvej.

Facaderne på den nye skolebygning er bearbejdet så proportioner, detaljering og materialer får skolebygningen til at indpasse sig i den eksisterende by, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk.

Med det nye byggeri følger nye træer og grønt, og på den måde medvirker projektet til at indfri ambitionen om at skabe mere grønt, end hvad der i dag, med bynatur af høj kvalitet.

Projektet understøtter dertil byens ambitioner som "Tryk og blandet by", hvor det samlede projekt bidrager til moderne undervisningsfaciliteter.



FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Byudvikling

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens stationsnære kerneområder med Frederiksberg Allé metrostation beliggende under 500 m fra projektområdet.

Byens Huse

Den nye skolebygning følger bygningstypologi fra eksisterende ejendom som en solitær bygning og former med nærtliggende bebyggelse en karakter af en opbrudt karrébebyggelse (dvs. med indkig) med et indre gårdmiljø.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af det i Kommuneplan 2021 udpegede kulturmiljø 6.2 "Villakvarteret mellem Gammel Kongevej, Bülowvej, Thorvaldsensvej og Sankt Jørgens Sø".

Kvarteret er udbygget i perioden 1850-1890. Samlet set er området 6.2 karakteristisk for måden, Frederiksberg udviklede sig på frem til omkring århundredskiftet. Som følge af fraværet af en egentlig bebyggelsesregulering førte det til en blanded bebyggelse bestående af etagehuse, villaer og industri - et bebyggelsesmønster, der er helt anderledes end det vestlige Frederiksberg, hvor zoneinddelingsprincippet i byplanlægningen vandt indpas.

Her er relevante bærende kulturhistoriske bevaringsværdier for området;

- Kvarterer med såvel villabyggeri og enkeltstående etagebyggeri, da disse repræsenterer måden, hvorpå visse af de ældre villakvarterer omkring århundredskiftet delvist bebyggedes med etagehuse.

- Bebyggelsesmønster omkring Lykkesholms Allé og Sankt Knuds Vej med varierede bygningstyper og blandede anvendelser med bolig og erhverv i for- og baghuse samt grønne gaderum og forhaver.

Jævnfør Kommuneplan 2021 kan nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kun ske under hensyntagen til kulturmiljøets bærende kulturhistoriske bevaringsværdier.

Dertil skal lokalplaner, som omfatter kulturmiljøer, indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Der er taget hensyn til kulturmiljøet i denne lokalplan, bla. ved at den nye skolebygning har en fritliggende bygningskrop, der indfører sig som den fjerde solitære bygning med villa-typologi i rækken af skolebygninger på Tårnbergvej, og på den måde bevarer takten af bygningstypologi på vejen.

Formsproget for den nye skolebygning er inspireret af den klassiske arkitektur og historicisme, som er karakteristisk for områdets villaer og den eksisterende bygning.

Bevaringsværdig bebyggelse

Alle bygninger har en bevaringsværdi, kaldet en SAVE-værdi, der vurderes ud fra en skala fra 1 til 9. Kun bygninger med en SAVE-værdi mellem 1-4 er optaget i Kommuneplanen og med særlige krav til bevaring.

Lokalplanområdet omfatter Tårnborgevej 4, hvor der er én ejendommen med en historicistisk villa opført i 1893 i to etager, kælder og et helvalmet tag. Gadefacaden er dekoreret med relief mønstrede pilastre, gesimsbånd og vinduesindfatninger og tagudhænget er dekoreret med filigran af udskåret træ.

Tårnborgevej 4 har en SAVE-værdi på 5, svarende til en middel, og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021.

Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig, bl.a. fordi den arkitektoniske værdi er vurderet som middel, mens flere bygningsdele også er blevet ændret gennem tiden. Vinduer og tagbeklædning er uoriginale og der er opsat et lag udvendig efterisolering på nord-, syd- og østfacaderne.

Bygningens værdi knytter sig primært til gadefacadens dekorationer og til villatypologiens betydning for gadens varierede udtryk.

Der findes andre eksempler på villaer med højere bevaringsværdi på Tårnborgevej og i kvarteret, som i højere grad bidrager til kulturmiljøets karakteristiske blanding af bygningstyper. Kulturmiljøets bevaringsværdier vurderes således ikke at blive forringet af, at Tårnborgevej 4 nedrives og erstattes af en ny bygning.

I det omkringliggende område er der flere bygninger med bevaringsværdi.

I Frederiksberg kommune er der foretaget registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

Udpegnen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2021 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



Billede af eksisterende bygning på Tårnborgevej 4



Kort med oversigt over placering af nærliggende bevaringsværdige bygninger. Stiplet linje viser afgrænsning af lokalplanområde. Nummeret i cirklen beskriver bevaringsværdi (SAVE-værdi)

Dette gælder blandet andet:

- Tårnborgrvej 6-8 (SAVE-værdi 4)
- Gammel Kongevej 94 (SAVE-værdi 4)
- Gammel Kongevej 96 (SAVE-værdi 4)
- Gammel Kongevej 98 (SAVE-værdi 4)

Bevaringsværdig beplantning

Der er ingen bevaringsværdige træer indenfor lokalplanområdet eller det nærtliggende naboareal. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal plantes 6 nye træer inden for lokalplanområdet.

Træer, der er over 25 år gammel, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Opholdsarealer

Kravet til opholdsarealer for institutioner og undervisning er i Kommuneplan 2021 fastsat til 50% med mulighed for konkret vurdering.

Projektet tager afsæt i en ny skolebygning på et eksisterende skoleområde med en sammenhængende skolegård. Opholdsarealer for den nye skolebygning vil således være givet ud fra eksisterende udeareal til skolen.

Det eksisterende opholdsareal er i dag 230 m² og øges ved fremtidige forhold til 291 m². Dertil er der adgang til resten af skolens større skolegård.

Der kommer ikke flere skoleelever som følge af det nye skolebyggeri, mens opholdsarealerne alt andet lige forbedres i både kvantitet og kvalitet indenfor lokalplanområdet som følge af projektet.

Ud fra en konkret vurdering er det derfor den samlede konklusion, at der etableres fornuftigt og tilstrækkeligt opholdsareal for den nye skolebygning i sammenkobling med resten af skolens arealer.

Trafik og parkering

Den nye skolebygning ligger med ankomst fra Tårnborgrvej, som er sekundær trafikvej og en lukket vej, der er forbundet med Gammel Kongevej. Lokalplanområdet ligger meget centralt med under 500 meter til Frederiksberg Allé metrostation og A-busser ved Gammel Kongevej.

Med den nye skolebygning udvides antallet af de samlede eta-

jf Kommuneplan 2021 Kan krav til opholdsarealer for institutioner og undervisning fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Opholdsarealer defineres som uden-dørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier betragtes som opholdsareal. Altaner, tagterasser 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 terrænen.

gemeter for skolen, men medfører ikke flere skoleelever eller lærere.

Biltrafik og trafikmønstre generelt i området forventes derfor ikke at stige som følge af skolebyggeriet. Tårnborgevej vil stadig - efter frederiksborgske forhold - fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

I Kommuneplan 2021 er de generelle rammebestemmelser for bilparkering en parkeringsnorm på 1 pr. 150 m² for institutioner og undervisning. Der fremgår derudover mulighed for at fastsætte antal parkeringspladser ud fra en konkret vurdering.

Det vurderes, at den nye skolebygning skal betragtes i helhed med resten af skolens arealer og samlet bilparkeringsløsning, der ligger udenfor lokalplanområdet.

I kombination med antallet af skoleelever ikke vokser som følge af projektet, vurderes det ud fra konkret vurdering, at der ikke skal stilles krav om bilparkeringspladser i tilknytning til den nye skolebygning på Tårnborgevej 4.

Hvad angår cykelparkering er parkeringsnormen for institutioner og undervisning 1 pr. 25 m². Dette svarer til 40 cykelparkeringer for den nye skolebygning på 988 m². Af lokalplanen fremgår det, hvor fremtidig cykelparkering placeres.

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

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Biofaktor udregnes på en skala fra 0,0-2,0 i lokalplaner, hvor lokalplanen som udgangspunkt stiller krav om 0,5 for det samlede ubebyggede areal. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Lokalplanområdet har i dag en biofaktor på 0, da der er ikke beplantning indenfor området.

Den foreslåede beplantning giver en grundbiofaktor på 0,12. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 0,5 for begrønning af facade og tag samt trækroner.

Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,62 for det ubebyggede areal i projektet.

Bæredygtigt byggeri

Den nye skolebygning opføres som en grøn bygning i mere en én forstand, med høje ambitioner om bæredygtighed, konstruktioner og materialer.

Der sigtes efter, at byggeriet for den nye skolebygning ligger min. 2 kg under bygningsreglementets grænseværdi for udledning af CO₂ ækvivalenter pr. kvm. Dette stiller skærpede krav til byggeriets materialer og forbrug.

Facader kan udføres i teglblokke, hvor de bærende og afstivende konstruktioner opføres med så lidt beton som muligt. Øverste etage udføres i træ, hvor et større tagudhæng vil danne fysisk beskyttelse af træfacaderne. Taget skal enten være af et skiferlignende mat sort tag af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller, der vil bidrage til et grønnere energiforbrug, eller af sort skifer.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur. Nærværende lokalplanområde er i dag præget af et fravær af grønt. Byggeprojekter skal jævnfør Kommuneplan 2021 gøres grønne f.eks. med facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, grøn variation og volumen. Denne lokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer ved etablering af ny grøn forhave samt grønne elementer i form af beplantning op ad facade og hegn.

Områdets grønne struktur bidrager til visuelle og æstetiske oplevelser. Dertil skaber det grønne et godt miljø for insekter og dyrearter og derigennem forbedring af biodiversiteten ved øget brug af hjemmehørende urter og træarter.

Der er ingen eksisterende træer, men lokalplanen fastsætter bestemmelser om flere nye træer.

Ved forarealet til skolebygningen muliggør lokalplanen to nye træer af hjemmehørende arter. Der skal dertil etableres plantebede med plads til hjemmehørende stauder og græsser, der alle har tørketålende egenskaber. På bagsiden og passagen til gårdrummet stilles der krav om fire nye træer af hjemmehørende arter.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at nye træer skal have et stammeomfang på minimum 20 centimeter målt en meter over jorden, når de plantes ud. Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klimatilpassningsindsats og -anlæg.

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor kommunen etablerer et regnvandssystem. Ifølge kommunens regnvandsplan for Frederiksberg Kommune ligger lokalplanområdet op til Tårnborgvej, som er udpeget til at forsinke regnvandet. De mindre veje, der skal håndtere regnvand, skal sikre så stor tilbageholdelse af vand som muligt. Når vejene overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede skybrudsveje. Frederiksberg Allé er nærmeste skybrudsvej ift. lokalplanområde. De mindre "klimaveje", der er udpeget til at håndtere regnvand, dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der

Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år.

statistisk set falder én gang hvert 10. år. Lokalplanen vurderes ikke at være til hinder for realisering af kommunens Regnvandsplan for området.

Hverdagsregn

Grundejere skal forsinke hverdagsregn på egen ejendom i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. I gældende spildevandsplan 2019-31 fremgår det at afløbskoefficienten (afstrømningen fra området) fastsættes ud fra de forskellige arealanvendelser. Heri fremgår det, at for offentlige formål fastsættes afløbskoefficienten efter en konkret vurdering.

I dette projekt er området vurderet sammenligneligt med områder udlagt til blandede byfunktioner i den tætte by, hvorfor afløbskoefficienten er fastsat til 0,75 ϕ .

Såfremt den fastsatte afløbskoefficient ikke kan overholdes skal der etableres forsinkelse eller tilbageholdelse, f.eks. i form af et mindre bassin i overensstemmelse med spildevandsplanens principper.

Beregninger indikerer, at overholdelse af den angivne afløbskoefficient medfører, at der skal etableres et forsinkelsesvolumen (bassin) på ca. 3 m³ inden tilslutning af regnvandsafløb til fælleskloak.

Screening af potentiale for nedsivning viser, at lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning pga. for højt grundvandsspejl. Derfor fravælges en faskine, og der kan i stedet etableres tilbageholdelse via forsinkelsesbassin eller ved fordampningsløsninger.

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

Regnvandshåndtering

Grundens terrænoverflader koteris således, at vandet ledes mod et forsinkelsesvolumen op til en 10 års regnhændelse (hverdagsregn). Hverdagsregn skal håndteres på egen matrikel.

Kommunens oversvømmelseskort viser, at lokalplanområdet i et vist omfang er udfordret under kraftige regnhændelser og skybrud. Det er for nærværende projekt forudsat, at den eksisterende kloak samt den planlagte skybrudsvej på Frederiksberg Allé og den planlagte klimavej på Tårnbergvej kan modtage den kraftigere regnhændelse.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om kotering for at styre afledning af regnvand, så vandet gør mindst mulig skade samt sikre bygninger og omgivelser mod skader fra oversvømmelser.

Grundens terrænoverflader koteris således, at vand afledes fra grundens østlige side mod vest ud til Tårnbergvej, og dermed kobles på klimavejen og videre til skybrudsvejen.

Som ejer af en ejendom, villa eller virksomhed er det ejers eget

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

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

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

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

Kommunen kan dispensere fra den fastsatte afløbskoefficient, hvis der laves andre klimaforsinkende foranstaltninger, f.eks. forsinkelsesbassin.

ansvar at sikre, at ejendommen kan tåle, at der under skybrud kan stå op til 10 cm vand, uden at det trænger ind i ejendommen, og at en eventuel kælder ikke kan blive oversvømmet.

Grønne tage og genbrug af regnvand til brug for wc-skyl og tøjvask

Genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask er i følge drikkevandsbekendtgørelsen normalt ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, som for eksempel skoler, daginstitutioner, (herunder f.eks. vuggestuer, børnehaver, skolefritidsordninger og fritidshjem), døgninstitutioner (herunder f.eks. plejehospitaler og hospitaler). Der stilles derfor ikke krav om genbrug af regnvand for den nye skolebygning.

Grundvandforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde). I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende mere end 1.500 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl.

Området er ikke kortlagt mht jordforurening. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 9-10 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen.

Det vurderes samlet set, at lokalplanen med den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer eller påvirkninger i grundvandsbeskyttelsen.

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

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Støj

Skoler forstås som støjfølsom anvendelse.

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.

Trafikstøjniveauet fra Tårnborgrvej vil ikke belaste institutionen over den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden). Der er således ikke behov for at etablere støjafskærmning, da Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes.

Skolen er ikke udsat for støj fra virksomheder.

Anden luftforurening - trafik

Århus Universitets (DCE) beregninger af luftforureningen med "Luften på din vej" viser, at lokalplanområdet er beliggende i så tilpas lang afstand fra primært den stærkt trafikerede Gl. kongevej, at området er under grænseværdien for luftforurening.

Jordforurening

Der er ikke kendskab til V1- eller V2 undersøgelse af lokalplanområdet, hvorfor der ikke dokumentation på, om der er jordforurening på området.

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).

Eventuel opfyldning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særskilte tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

Affald

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

Den nye skolebygning ligger i en tæt klynge med de andre skolebygninger, og skal derfor ses i sammenhæng med skolen som helhed. Affaldshåndtering sker derfor udenfor lokalplanområdet, et andet sted på skolens areal.

Det er derfor vurderet, at den nye skolebygning ikke har nogen indflydelse på skolens affaldsproduktion som helhed, da der med den nye skolebygning ikke tilføres flere eller nye elever eller personale til skolen.

Forhold til Kommuneplanens Specifikke rammebestemmelser

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 6.O.12, som fastlægger anvendelse til offentlige formål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110% og et maksimalt antal etager på 6 etager.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen.

Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 11, som fastlægger fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 193% og med maksimal etageantal på 4.

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

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. I vurderingen er der lagt vægt på, at der er tale om en mindre bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget bymæssigt område. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdende med det nye skolebyggeri indplaceret. Kortlægning af skyggevirkning er baseret på skyggeforholdene på de i skyggediagrammerne angivne tidspunkter på døgnet og året. Skyggevirkningen under fremtidige forhold er markeret med blå i skyggediagrammerne.

Den nye bebyggelse opføres i op til 4 etager, og erstatter en lavere bebyggelse på 2½ etage.

Kortlægning af skyggevirkning viser, at den nye bebyggelse har en større skyggevirkning på omgivelserne end den eksisterende bebyggelse på grunden i dag.

Skyggediagrammerne mod vest for lokalplanområdet mod H.C. Ørstedesvej viser, at den nærtliggende boligbebyggelses facade ikke bliver berørt af byggeriet. I de fremtidige forhold vil der være skyggepåvirkning på parkeringsareal og en mindre del af bagsiden for detailhandel i stuen om formiddagen i forårsjævn-døgn.

Skyggediagrammerne viser også, at der i en afgrænset periode om sommeren vil være en skyggevirkning af opholdsarealerne og facaden mod øst over mod boligbebyggelsen på Lykkeholms Alle. Resten af året vil der ikke være en skyggepåvirkning, som følge af projektet.

Dette skyldes særligt, at skolebyggeriet indgår i et tætbebygget område, med bl.a. naboejendommen på H.C. Ørstedesvej 4 på syv etager, der allerede i dag har indvirkning på den omkringliggende bebyggelse om eftermiddagen.

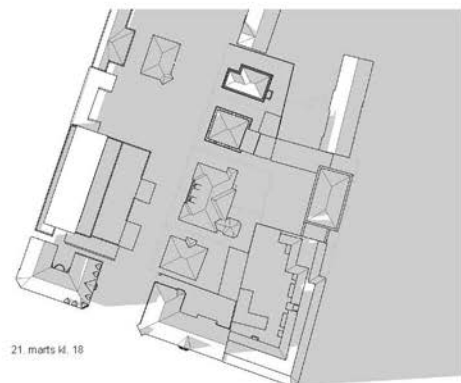
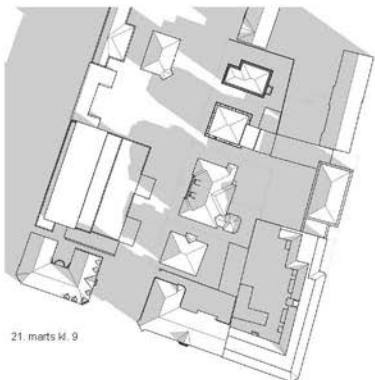
Den nye skolebygning vil således medføre, at Lykkesholms Alle 1-1A i perioden maj-aug mellem kl. 16-19 vil opleve skygge på dele af opholdsarealet og enkelte boliger tidligere på dagen, end hvordan de eksisterende forhold er i dag.

Det vurderes samlet set, at der vil være en begrænset skyggepåvirkning på naboejendomme, og at de øgede skyggegener fra bebyggelsen alene giver anledning til forventlige gener i betragtning af, at der er tale om et tæt bebygget område. Den begrænsede skyggepåvirkning vurderes således at være acceptabel.

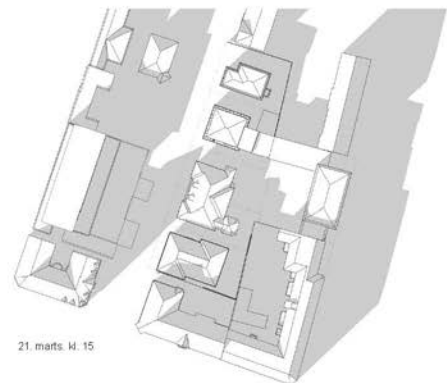
I redegørelsen fremgår skyggediagrammer for eksisterende og fremtidige forhold for 21.marts, 21.juni og 21.december mellem kl 9-18. Af bilag fremgår flere skyggediagrammer.

Skyggediagram 21.marts

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

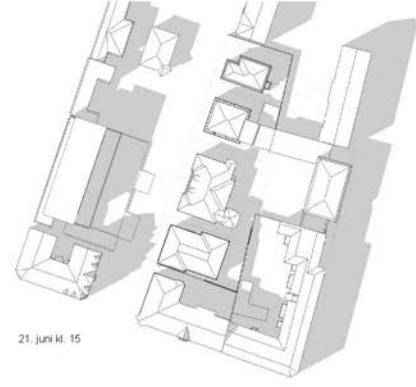


Skyggediagram 21.juni

Eksisterende forhold

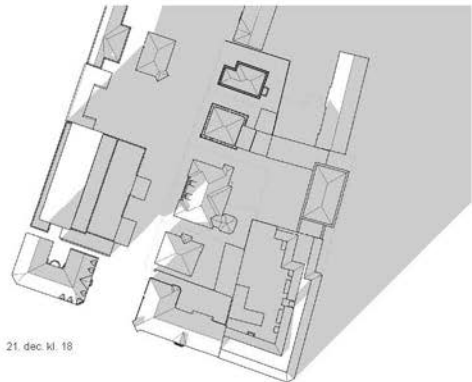
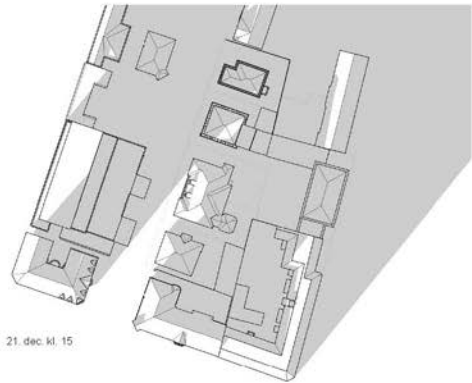


Fremtidige forhold

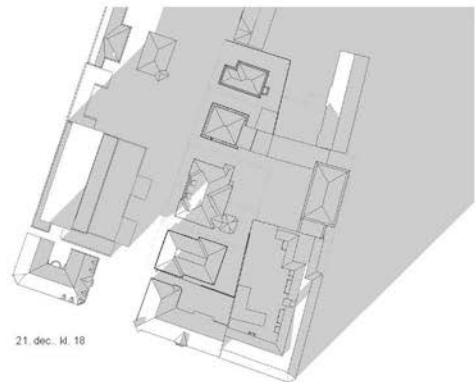
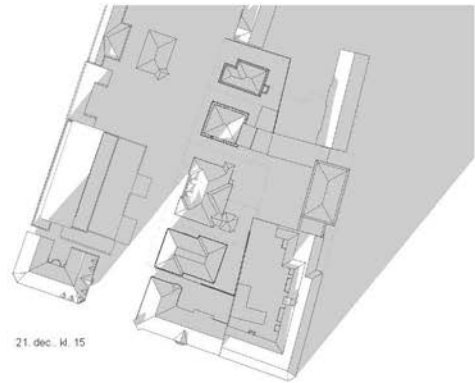


Skyggediagram 21.december

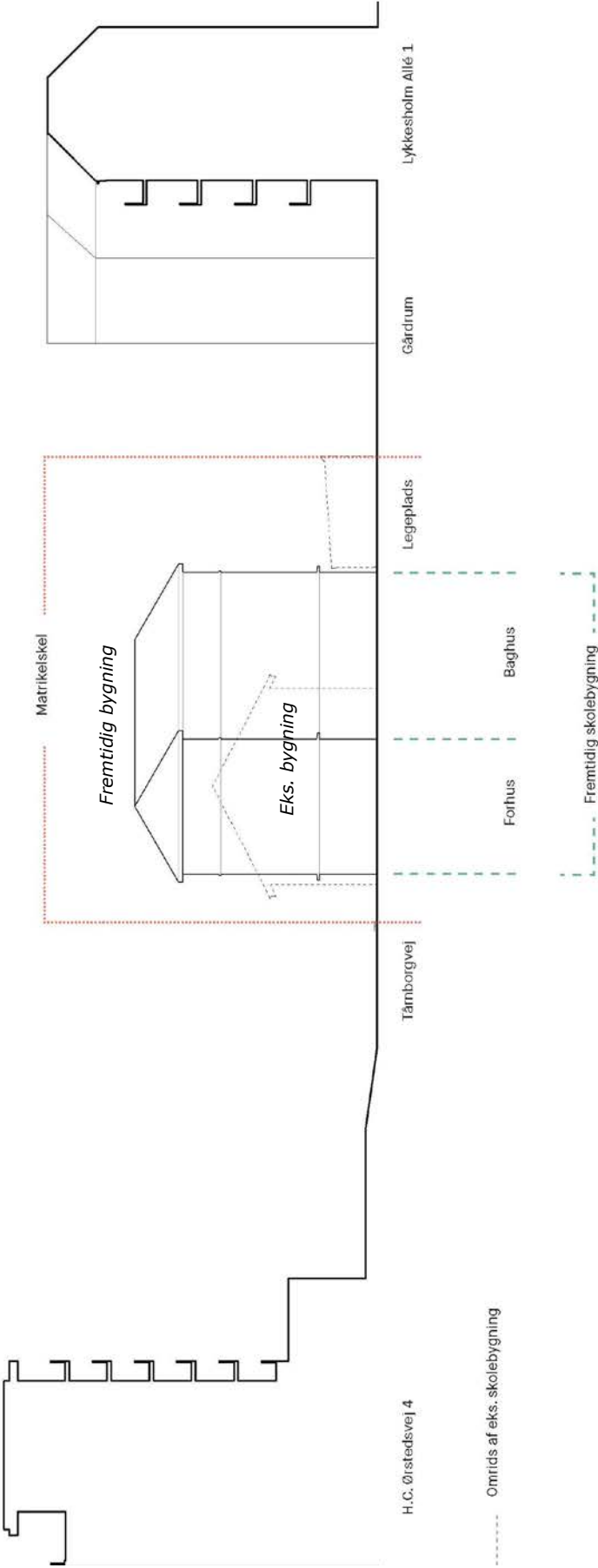
Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



BYRUMSSNIT



Servitutter

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

Der er foretaget en servitutgennemgang for ejendommen, og der én serviut lyst på matrikel 22bø, som er uforenelige med planen. Servittuten er nævnt i pkt. 11 og fremgår af bilag 17.

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 15, stk. 2, 24).

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan nr 139. Det aktuelle projekt kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således ny lokalplan. Lokalplan nr. 139 aflyses for så vidt angår det nærværende lokalplanområde.

TILLADELSE EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende bygning skal nedrives i forbindelse med opførelse af en ny skolebygning.

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.

Byggelovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de byggesregulerende 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.

LOKALPLAN 234

for ny skolebygning til Kaptajn Johnsens Skole

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til offentlig formål i form af institution og undervisningsformål.
- at muliggøre nedrivning af eksisterende bygning på Tårnborgrvej 4.
- at muliggøre opførelse af ny institutionsbygning, der nyfortolker villa-typologien i bygningskroppens udtryk.
- at gøre Frederiksberg grønnere ved at plante træer i lokalplanområdet og begrønne enkelte dele af facaderne med klatreplanter.
- at skabe attraktive opholdsarealer for børn i tilknytning til byggeriet ved at designe et landskab med lege-elementer, der fordrer leg og bevægelse.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i samspil med omgivelserne.
- at byggeriet i sin udformning sker under hensyn til kulturmiljø, ved at tilpasse dimensioner og udtryk efter lokalområdets karakter.
- at byggeriet i sin udformning sker under hensyn til klimatilpasning ved håndtering af regnvand og skybrud.

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og 2

og omfatter matrikel 22bø samt del af 22 bz, af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 20.2.2025 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

Bemærkninger

Offentlige formål

3.1

Området må kun anvendes til offentlige formål i form af institution og undervisningsformål.

3.2

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at institutionens ubebyggede arealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Tårnborgvej som vist på situationsplan bilag 3.

Der stilles ikke krav om parkering til biler. Se redegørelse under Trafik og parkering.

Stier

4.2

Der skal anlægges adgangssti/vej til skolegård, som vist på situationsplan bilag 3.

Parkering

4.3

Der skal anlægges mindst 40 cykelparkeringspladser svarende til 1 pr. 25 m² etageareal til undervisnings- og institutionsformål, med en placering som vist på situationsplan bilag 3

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

5. Bebyggelsens omfang og placering

Omfang og placering

5.1

Der må højst opføres 988 m² etageareal indenfor lokalplanområdet. Eksisterende bebyggelse forudsættes nedrevet.

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

5.2

Bebyggelsen må opføres i højst 4 etager og må ikke overstige 15 m over naturligt terræn.

5.3

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelt og facadelinje vist på fremtidige forhold bilag 2.

Skure og overdækninger mv.

5.4

Mindre sekundær bebyggelse som skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for det angivne byggefelt.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Bygningens form og facader

6.1

Bebyggelsen skal tilpasses til det omgivende kvarter i omfang og skal udformes som en fritliggende bygning på maksimalt fire etager, som vist på gadeforløb bilag 4.

6.2

Bygningens facade skal inddeles vandret i base (stueetagen), 'krop' (1. og 2. etage) og top (3. etage og tag), som vist på facadeopstalter bilag 5-8 og facadeudsnit bilag 9.

6.3

Bebyggelsens facader skal udføres med udtryk, dybdevirkning, farve, materialer og dimensioner, herunder gesimsbånd og vinduessætning, som vist på facadeopstalter bilag 5-8, facadeudsnit bilag 9, bygningsdelsnit bilag 10 og materialepalette bilag 12.

Facadematerialer og farver

6.4

Bygningens facader skal fra stueetage til 2. sal pudses i en støvet grøn nuance med vinduesmarkeringer i en mørkere grøn tone. På 3. sal skal facaderne beklædes i træ malet i RAL6009 eller en lignende mørkegrøn tone, som vist i materialepalette bilag 12.

6.5

Mindre bygningsdele som træespalier i stueetage, gesimsbånd og trælistes på 3.sal udføres i udtryk, materialer og farve, som vist i materialepalette bilag 12.

6.6

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

Tag

6.7

Bygningens tagform skal udføres i udtryk og dimensioner, som vist på situationsplan bilag 3 og facadeopstalter bilag 5-8 samt bygningsdeludsnit bilag 10.

6.8

Bygningernes tag må kun fremstå i skiferlignende mat sort tagmateriale af hærdet glas med integrerede ikke synlige solceller eller i mat sort skifer, som vist på materialepalette bilag 12.

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

6.9

Tagets taghældning skal være på 30 grader.

6.10

Tagflader og solceller skal være i matte materialer med en refleksionsværdi under 5%.

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

6.11

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i stål farvet mellemgrå nuance eller zink i naturfarve og integreres i bygningens arkitektur

6.12

Udover de punkt 6.7 nævnte solceller kan der etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Vinduer og døre

6.13

Døre og facadevinduer skal placeres i bygningens facade, som vist på facadeopstalter bilag 5-8.

6.14

Døre og facadevinduer skal have et format, dybde, dimensioner og en opdeling, som vist på bygningsdeludsnit bilag 10, facadeudsnit for vinduer bilag 11 og materialepalette bilag 12 og udføres med udtryk, materialer og indramning, som vist på bilag .

6.15

Vinduer og døre må kun udføres i træ malet i farven RAL6009. Vinduer skal fremstå med klart planglas.

6.16

Vinduesmarkeringer skal i udføres udtryk, dimensioner og reces efter facadeudsnit for vinduer bilag 11 og udføres i en mørkere grøn tone end resten af den pudsede facade og i en lysere tone end bygningselementerne jævnfør materialepalette bilag 12.

6.17

Vinduer skal udføres med slankt udtryk og profil. Dimensioner på vindue, herunder vinduesbredde, højde, lodpost mv., skal følge som angivet på bygningsdeludsnit bilag 10 og facadeudsnit af vindue bilag 11.

6.18

Vinduer skal have to fag.

6.19

Markiser og anden form for solafskærmning kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

Tekniske installationer

6.19

Tekniske anlæg og installationer, herunder bl.a. ventilationsanlæg, transformatorer, elevator mv. skal integreres i taget, som vist i facadeopstalt bilag 5-8, facadeudsnit bilag 9 og bygningsdeludsnit bilag 10, og må ikke etableres over bygningshøjde.

Skure og overdækninger mv.

6.20

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ/murværk/metalkonstruktion.

Tage skal beklædes med tagpap/zink/grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Graffiti

6.21

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1-6.18 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.22

Permanente skilte, facadeudstyr og udskiftelige reklameskilte (billboards) kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

6.23

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Opholds- og legearealer**7.1**

Opholdsarealer skal placeres som vist på situationsplan landskabsplan bilag 13.

7.2

Opholdsarealer skal indrettes med god tilgængelighed, grønne beplantede arealer med mindre og større træer, beplantning og med zoner til aktivitet, leg og bevægelse, ophold og siddemuligheder som vist på landskabsplan bilag 13.

7.3

Forareal ud mod Tårnborgvej skal indrettes med karakter som en grøn offentlig tilgængelig plads og ankomstområde til skolebygningen med mulighed for at aflevere og hente skolebørn samt ophold, som vist på kantzonesnit mod Tårnborgvej bilag 15.

7.4

Opholdsarealer skal udføres med udtryk, materialer og beplantning af hjemmehørende arter som vist på landskabsplan bilag 13 og indretning af landskab bilag 14.

Hegn**7.5**

Den eksisterende mur mod øst, med retning mod Lykkesholms Allé 1-1A, kan genopføres i sin eksisterende form, højde og udtryk.

Tilgængelighed for alle**7.6**

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

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

Beplantning**7.7**

Der skal plantes 6 nye træer med en placering som angivet i landskabsplan bilag 13.

Nye træer skal være hjemmehørende arter som fx eg, bøg eller ask.

7.8

Nye træer skal have et stammeomfang på minimum 20 cm målt en meter over jorden, når de plantes ud.

7.9

Nye træer skal sikres gode vækstbetingelser ved at sikre tiltrækkeligt vandgennemtrængelig overflade per træ og jord under terræn til rodde, som vist i bilag 14 med principsnit og dertilhørende anbefalinger.

Træer, der plantes i ikke permable belægningsarter skal plantes i et strukturelt plantemedie som vist i princip for opbygning i bilag 14.

7.10

Der skal etableres plantebede med placering, dimensioner og som vist i landskabsplan bilag 13.

Plantebede skal have gode vækstvilkår og beplantes med hjemmehørende arter med afsæt i bilag 14.

Biofaktor

7.11

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsofaktor) på mindst 0,5.

Belægningsarter

7.12

Bagsiden/skolegården skal bestå af en sammenhængende overflade i form af en landskabelig gummibelægning, som vist i landskabsplan bilag 13.

7.13

Passagen/Mellemrummet skal bestå af en sammenhængende overflade, som vist i situationsplan bilag 3 og landskabsplan bilag 13.

7.14

Forarealet/Kantzone mod Tårnborgervej skal følge situationsplan bilag og være med chaussebelægning.

Belysning

7.15

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

Jf. Spildevandsplanen for befæstelsesgrad efter anvendelse.

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

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

8.1

Ved nybyggeri må afløbskoefficienten på den enkelte ejendom ikke overstige 0,75 ϕ .

8.2

Der skal etableres et forsinkelsesbassin, faskine eller regnbede mv. i overensstemmelse med retningslinjerne i Spildevandsplanen.

Støj

8.3

Bebyggelse skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

8.4

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

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

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.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplan 139

11.1

Lokalplan nr. 139 , med ikrafttræden 14.07.2005, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 22bø samt del af matrikel 22bz og 7000bi.

Private servitutter

11.2

De i servitutredeghørelsen, bilag 17, beskrevne private tilstands-servitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

12. Forudsætninger for ibrugtagning

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

Støj

12.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.3 og 8.4.

Stier

12.2

Der skal være etableret stier i henhold til punkt 4.2.

Opholdsarealer

12.3

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

13. Retsvirkninger

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

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

14. Vedtagelse

Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 16.06.2025 og offentliggjort den 25.06.2025.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør



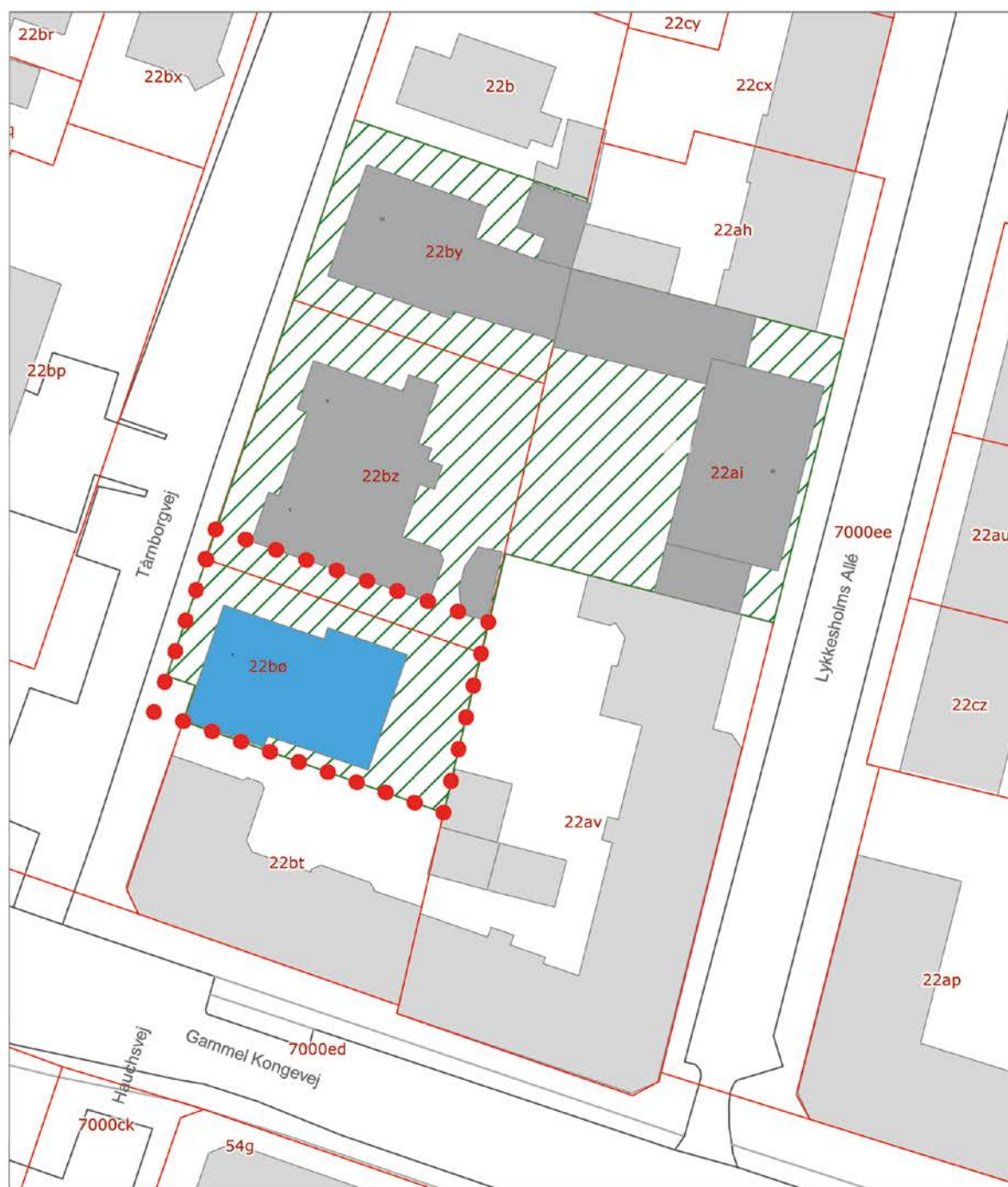
- | | | | |
|-----------|------------------------|--|--|
| ● ● ● ● ● | Grænse for lokalplanen | | Eksisterende bebyggelse |
| | Matrikel | | Eksisterende bebyggelse, Kaptajn Johnsen's Skole |
| 26en | Matrikelnummer | | Opholdsarealer, Kaptajn Johnsen's Skole |

LOKALPLAN 234

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:600

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





- | | | | |
|---|------------------------|---|---|
| • • • • • | Grænse for lokalplanen |  | Byggefelt |
|  | Matrikel |  | Eksisterende bebyggelse |
| 26en | Matrikelnummer |  | Eksisterende bebyggelse, Kaptajn Johnsens Skole |
| | |  | Opholdsarealer, Kaptajn Johnsens Skole |

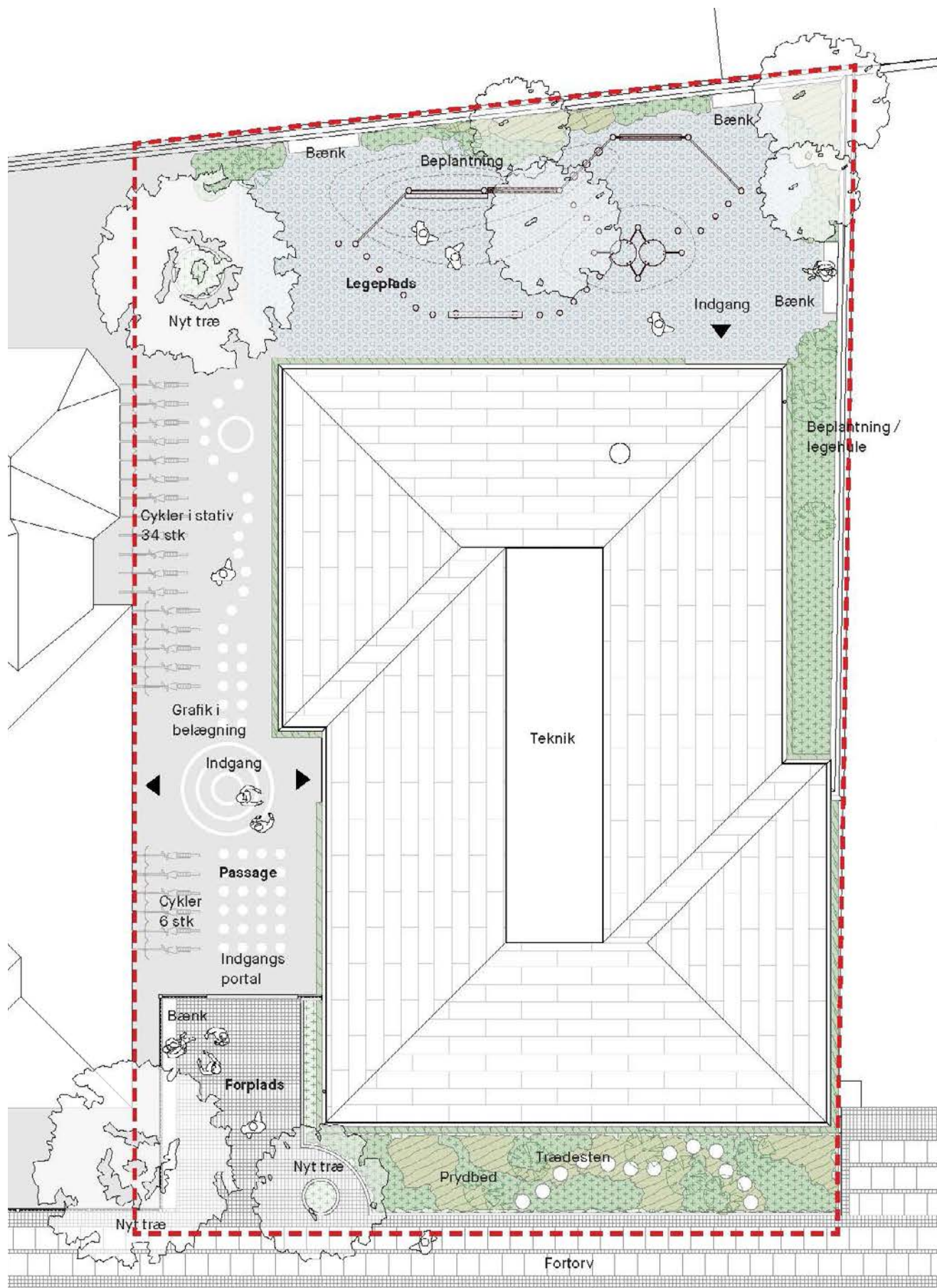
LOKALPLAN 234

Kortbilag 2 Fremtidige forhold
1:600

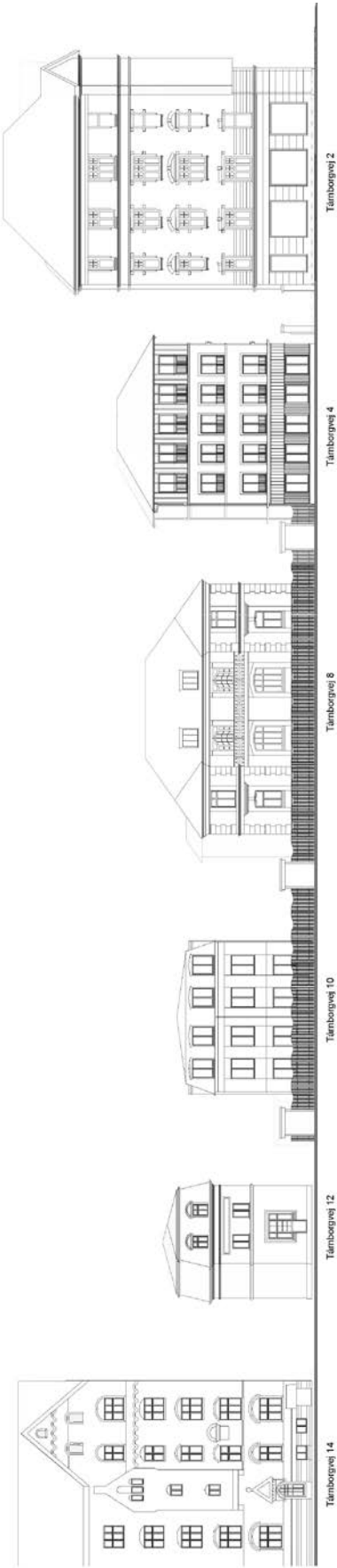
FREDERIKSBERG
KOMMUNE



BILAG 3 - SITUATIONSPLAN



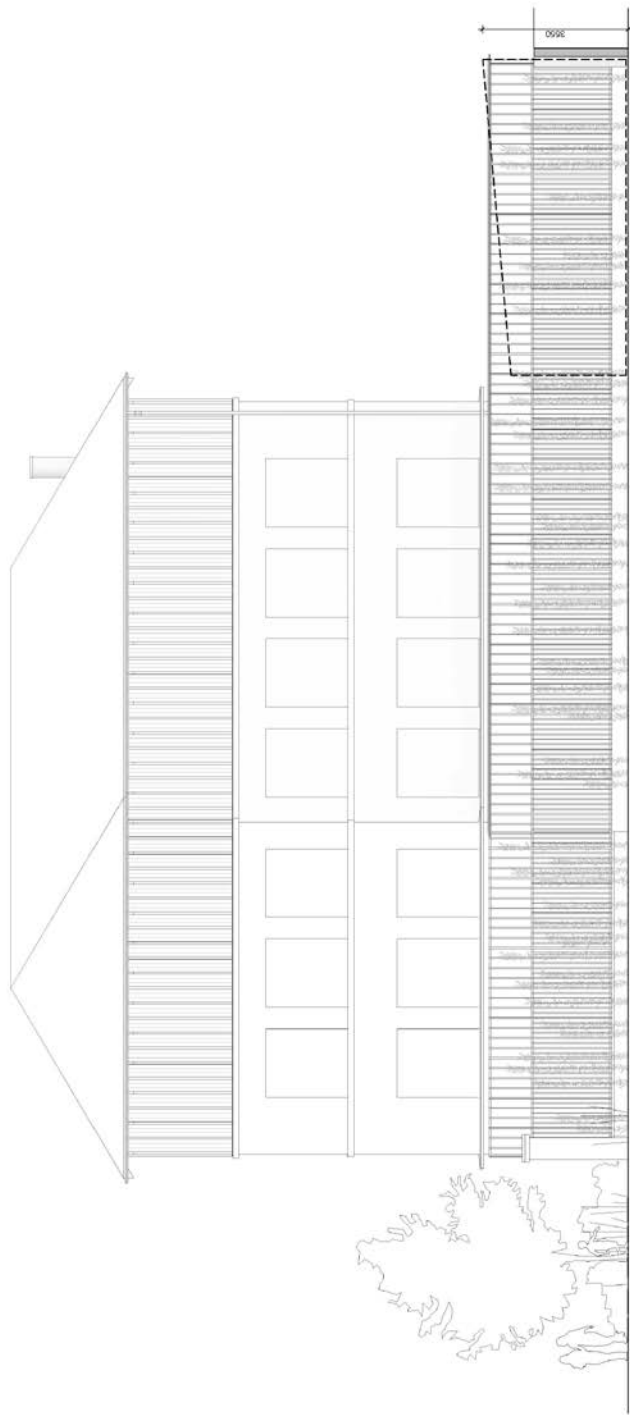
BILAG 4 - GADEFORLØB, FREMTIDIGE FORHOLD



BILAG 5 - FACADEOPSTALT, VEST

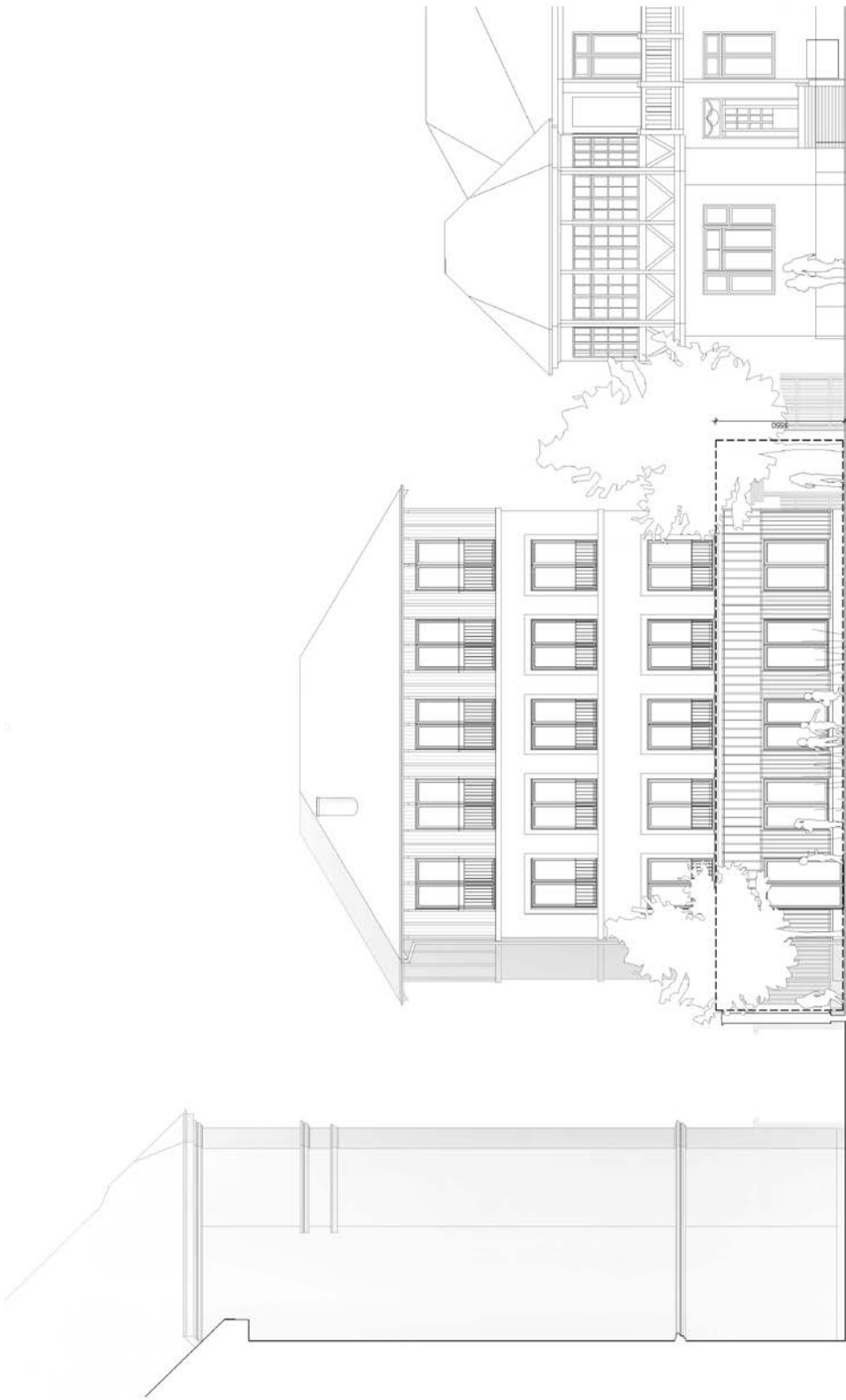


BILAG 6 - FACADEOPSTALT, SYD

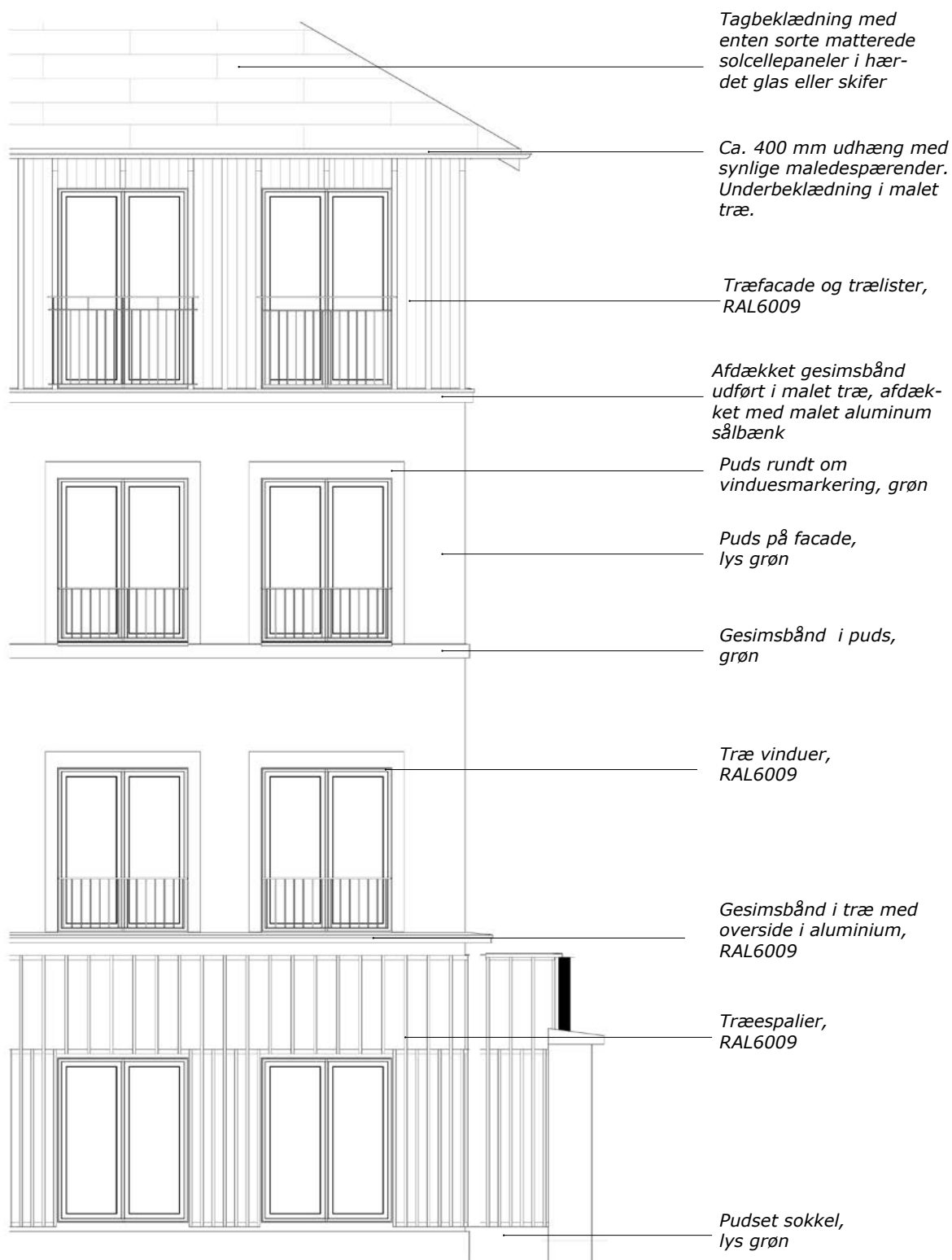


BILAG 7 - FACADEOPSTALT, NORD





BILAG 9 - FACADEUDSNIT



BILAG 10 - BYGNINGSDELUDSNIT mod Tårnborgvej

Facadeudsnit 1:50

Tagbeklædning med enten
sorte mattede solcellepaneler
i hærdet glas eller skifer

Ca. 400 mm udhæng med synlige
malede spærrender.
Underbeklædning i malet træ

Vindue trukket minimum 150 mm
tilbage i facaden

Træbeklædt facade i malet træ
beklædt med lodrette malede
lister pr. minimum 750 mm.

Malet stålværn af 50 x 12 mm
ramme udfyldning af 12 x 12 mm
firkantrør

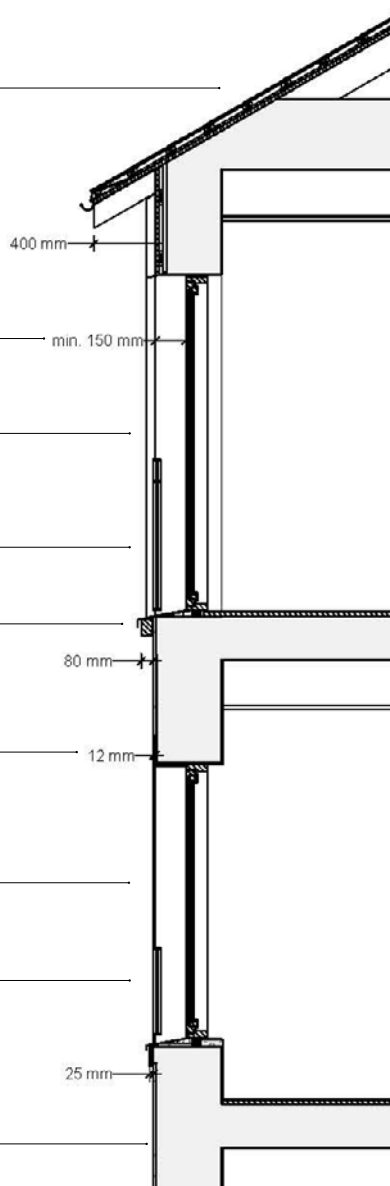
Afdækket gesimsbånd udført
i malet træ, afdækket med
malet aluminium sålbænk

150 - 200 mm reces (fordybning)
omkring vinduer 10-15 mm dyb

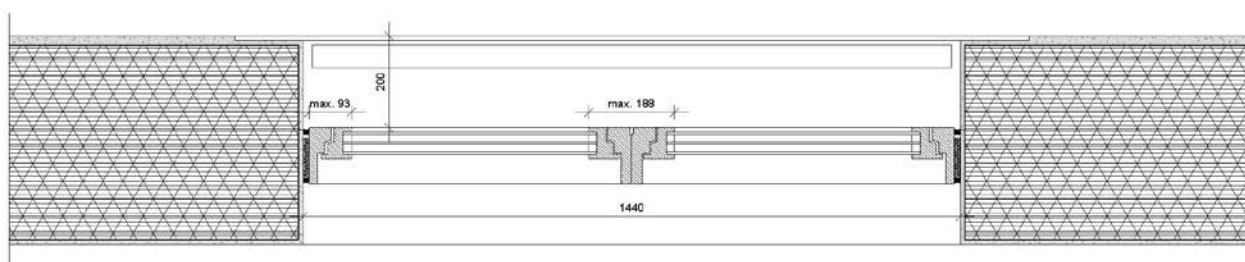
Vindue trukket minimum 150 mm
tilbage i facaden

Malet stålværn af 50 x 12 mm ramme
udfyldning af 12 x 12 mm firkantrør

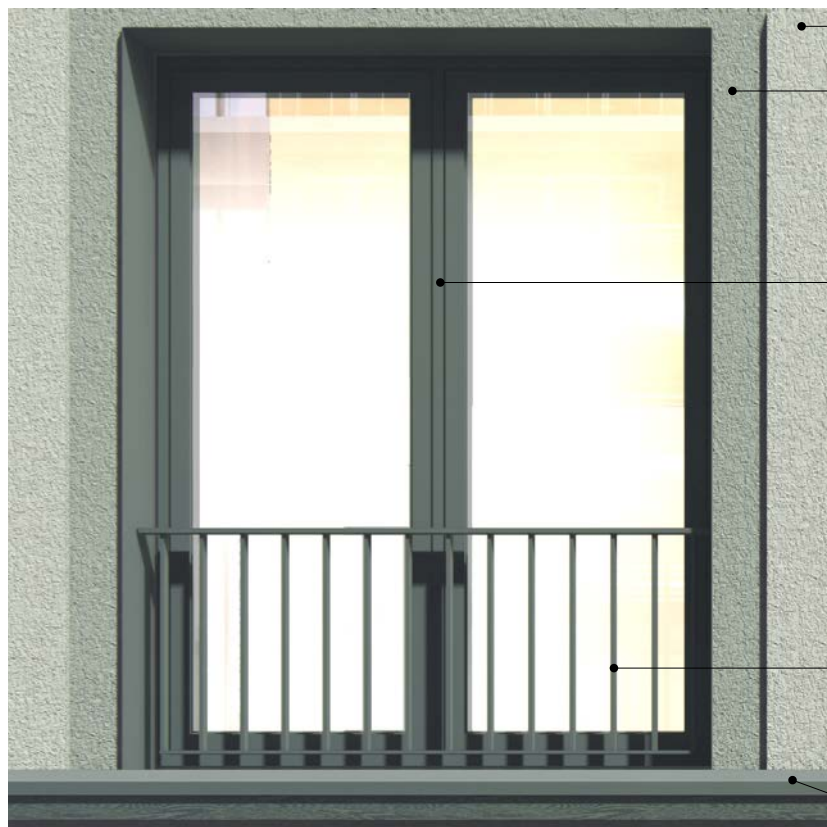
Facadepuds, indfarvet eller
malet



Planudsnit af vindue 1:10



BILAG 11 - FACADEUDSNIT AF VINDUE



Pudset facade i lys grøn tone.

Omkring vinduer udføres fordybning i pudsen på 10-15 mm, der danner en vinduesmarkering. Fordybningen udføres i en mørkere grøn nuance og i en bredde på 100-150 mm

Nye vinduer i facade, behandlet udvendigt i Frederiksberg grøn RAL 6009.

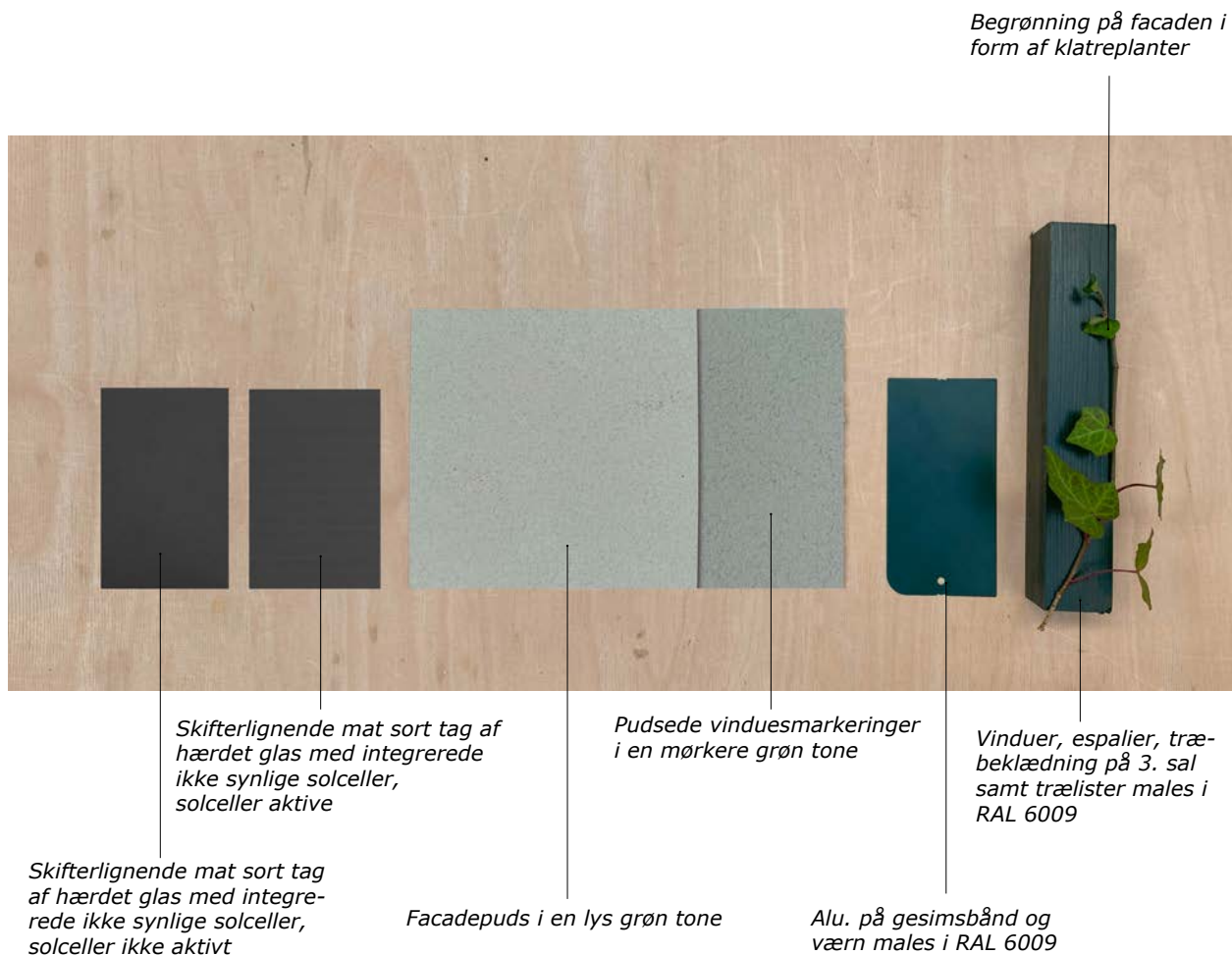
Vindueshøjde er 1,8 m for stue til 2.sal og 2,2 m på 3.sal.

Bredden for alle vinduer er 144 cm. Lodposte udføres med en max. bredde på 65 mm. Karme udføres med en max. bredde på 55 mm. Rammer udføres med en max. bredde på 90 mm. Samlet bredde på lodposter og vinduesrammer må max være 165 mm.

Stålværn med balustre i runde stålrør, metal lakeres i Frederiksberg grøn RAL 6009

Gesimsbånd udført i malet træ, afdækket med sålbænk i malet aluminium, i Frederiksberg grøn RAL 6009

BILAG 12 - MATERIALE PALETTE OG REFERENCER

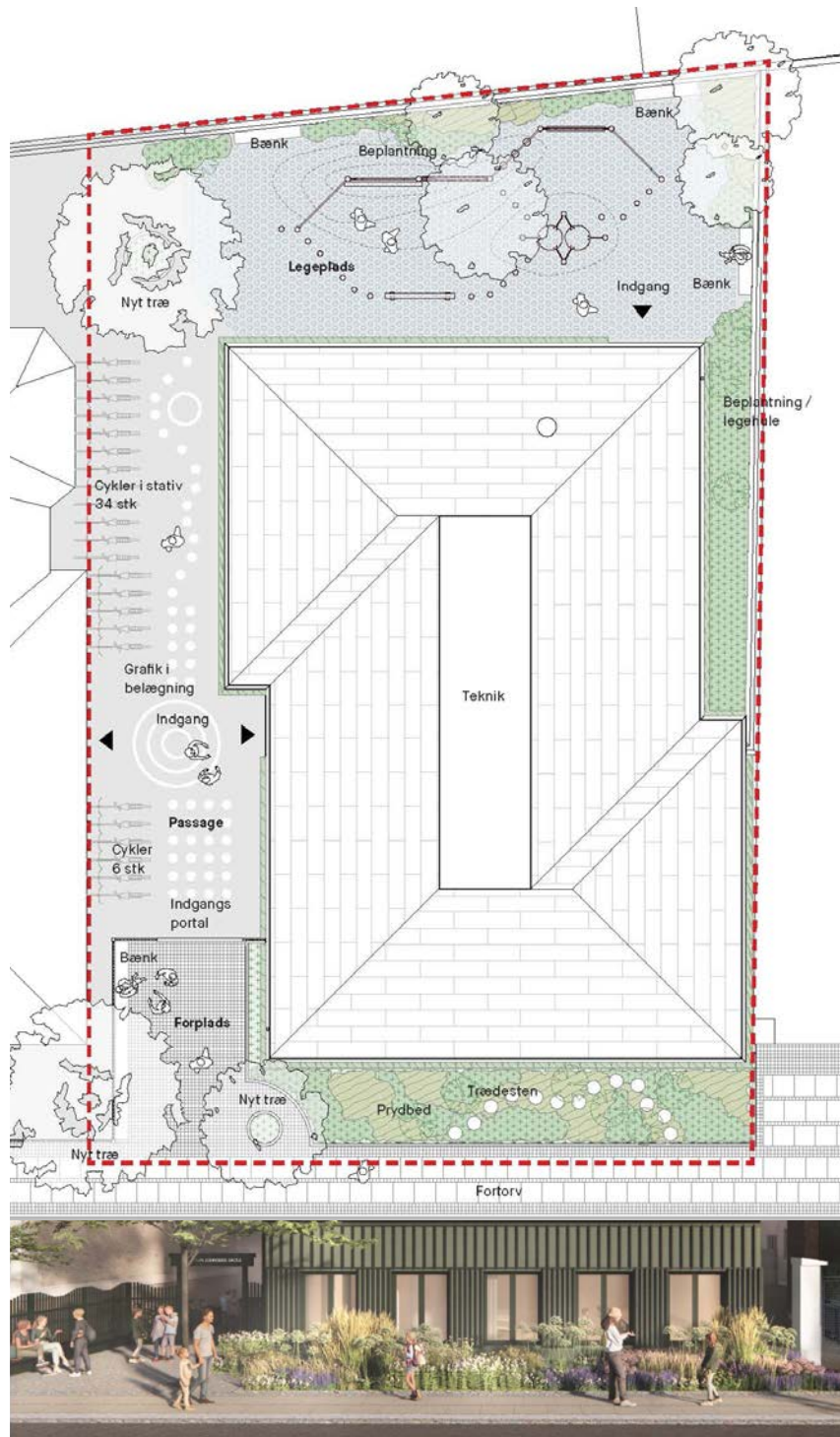


Reference: Skifterlignende mat sort tag af hærde glas med integrerede ikke synlige solceller



Reference: skifer

Bilag 13- LANDSKABSPLAN



Belægning

Fx. Chaussebelægning af jet-brændte sten og almindelige chaussesten. Lægges med subtil markering af overgange.



Trædesten i plantebed.



Græsser:

Fx. Sandrørhvene, Mosebunke, hjertegræs



Plantebed

Stauder: Hjemmehørende arter:

Fx. Engriflet Hvidtjørn, Blåhat, røllike, Lægebaldrian, smalbladet timian, almindelig knopurt

Stauder: Bi- og insektvenlige arter:

Fx. Indianermynte, staudesalvie, almindelig salvie, purløg, solhat og purpursolhat, bjergmynte, Russisk mandstro, Oregano-Vild Merian, Ærenpris, Høstanemoner.

Bilag 14 - INDRETNING af LANDSKAB

Eksempel på belægning, samt beplantning og træer af hjemmehørende arter



Eksempel på trædesten



Eksempel på beplantning



Eksempel på træ, lindetræ



Eksempel på træ, Hjertetræ



Eksempel på chaussebelægning



Eksempel på beplantning

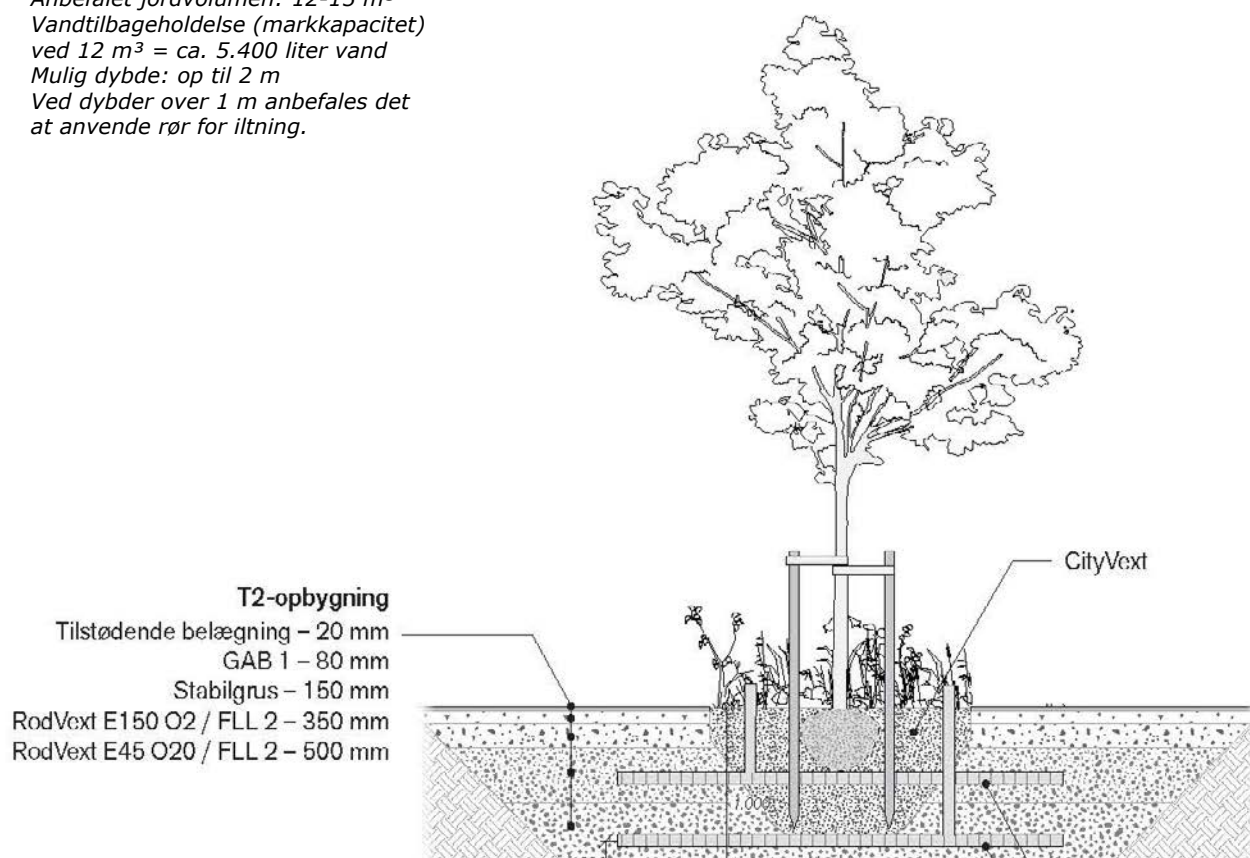


Eksempel på klatreplanter, klatrehortensia



Eksempel på træ, Gulbladet tretorn

Anbefalet jordvolumen: 12-15 m³
Vandtilbageholdelse (markkapacitet)
ved 12 m³ = ca. 5.400 liter vand
Mulig dybde: op til 2 m
Ved dybder over 1 m anbefales det
at anvende rør for iltning.



Principsnit for plantehul, hvor vækstmediet går under belægning

Bilag 15 - Kantzonesnit ud mod Tårnborgvej



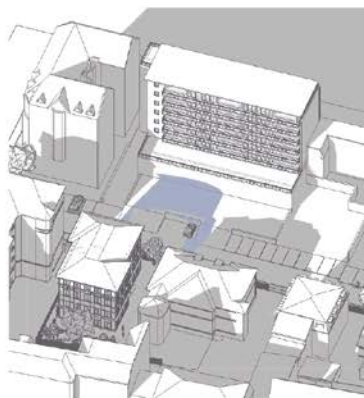
Kantzone-snit af forareal til skolen og matrikelskel.

BILAG 16 - SKYGGEDIAGRAMMER

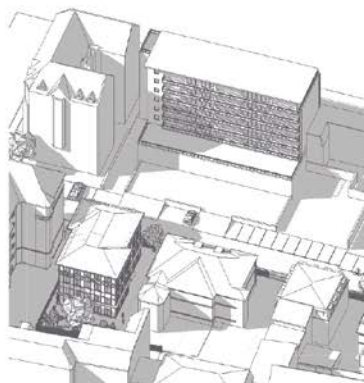
Skyggediagrammer - set mod vest mod H.C. Ørstedsvvej
Blå markering viser ændring i skyggeforskel, som følge af det fremtidige byggeri.

Skyggediagrammer - set mod vest mod H.C. Ørstedsvvej
Blå markering viser ændring i skyggeforskel, som følge af det fremtidige byggeri.

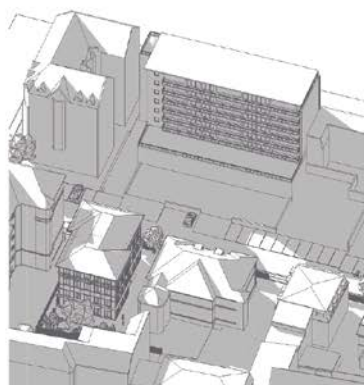
21.marts



Fremtidige forhold kl. 09.00

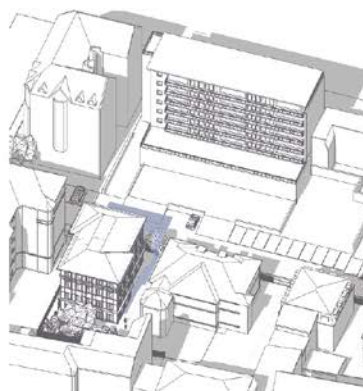


Fremtidige forhold kl. 12.00

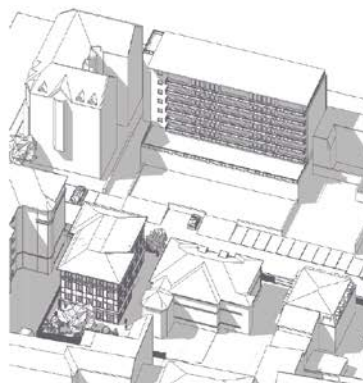


Fremtidige forhold kl. 15.00

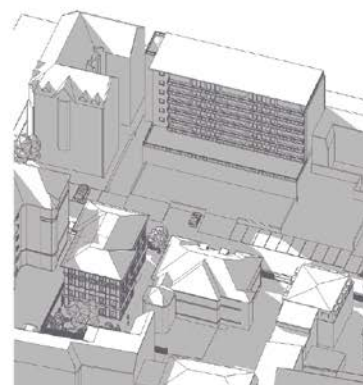
21.juni



Fremtidige forhold kl. 09.00



Fremtidige forhold kl. 12.00



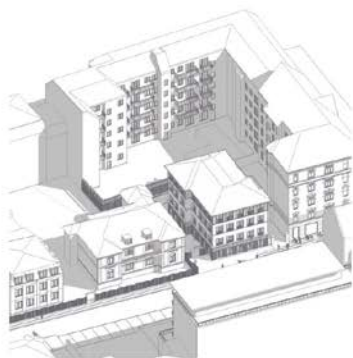
Fremtidige forhold kl. 15.00

BILAG 16 - SKYGGEDIAGRAMMER

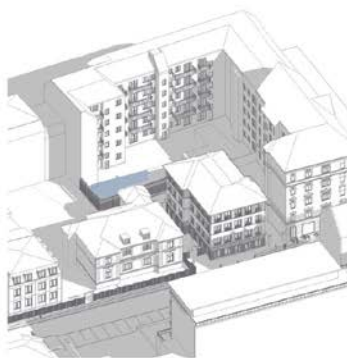
Skyggediagrammer - set mod øst mod Lykkesholms Alle.

Blå markering viser ændring i skyggeforskel, som følge af det fremtidige byggeri.

21.maj



Fremtidige forhold kl. 15.00



Fremtidige forhold kl. 16.00

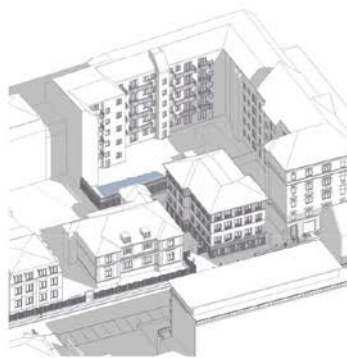


Fremtidige forhold kl. 17.00

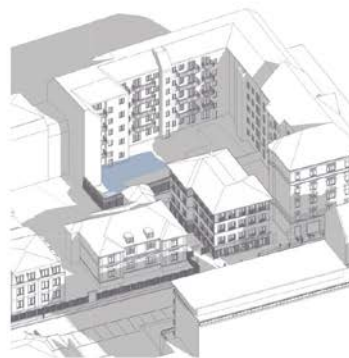
21. juni



Fremtidige forhold kl. 15.00



Fremtidige forhold kl. 16.00



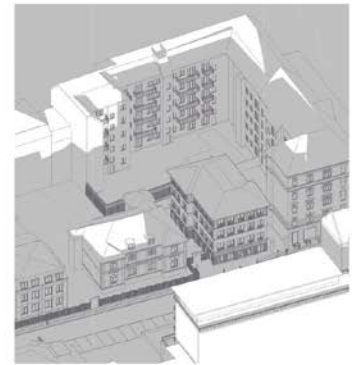
Fremtidige forhold kl. 17.00



Fremtidige forhold kl. 18.00



Fremtidige forhold kl. 19.00



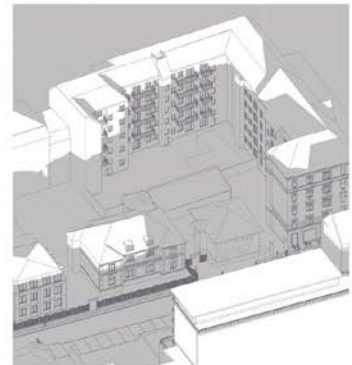
Fremtidige forhold kl. 20.00



Fremtidige forhold kl. 18.00



Fremtidige forhold kl. 19.00



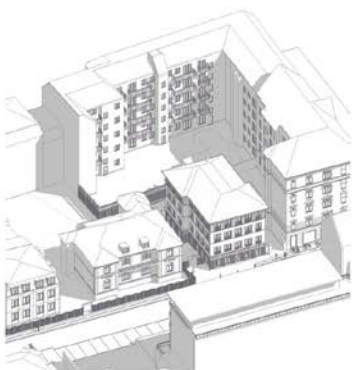
Fremtidige forhold kl. 20.00

BILAG 16 - SKYGGEDIAGRAMMER

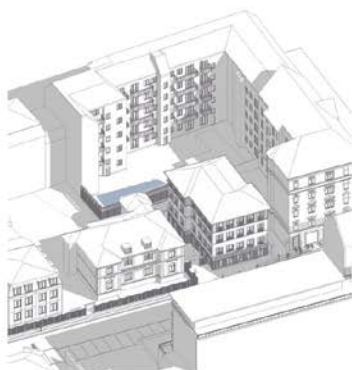
Skyggediagrammer - set mod øst mod Lykkesholms Alle.

Blå markering viser ændring i skyggeforhold, som følge af det fremtidige byggeri.

21.juli



Fremtidige forhold kl. 15.00



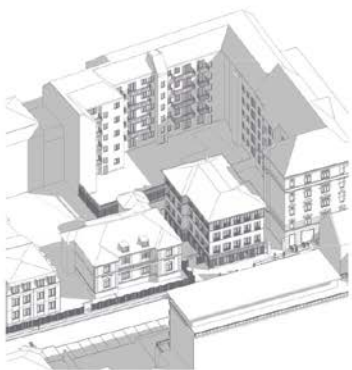
Fremtidige forhold kl. 16.00



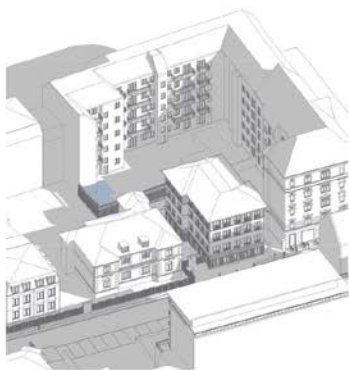
Fremtidige forhold kl. 17.00

.....

21. august



Fremtidige forhold kl. 15.00



Fremtidige forhold kl. 16.00



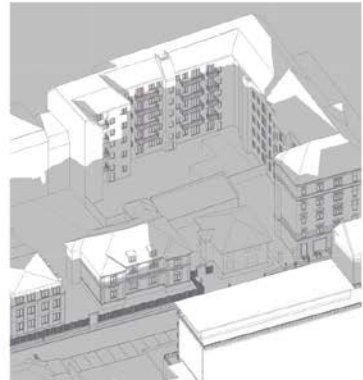
Fremtidige forhold kl. 17.00



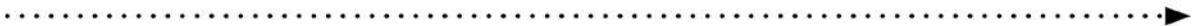
Fremtidige forhold kl. 18.00



Fremtidige forhold kl. 19.00



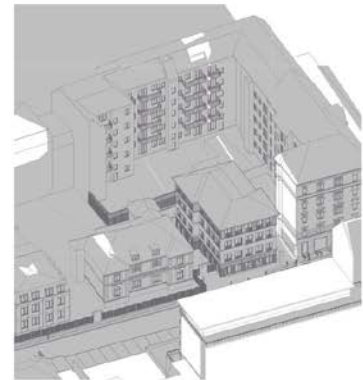
Fremtidige forhold kl. 20.00



Fremtidige forhold kl. 18.00



Fremtidige forhold kl. 19.00



Fremtidige forhold kl. 20.00

Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 22bø af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Internt. nr.	Dato løbenr	Omhandlende
1	28.06.1871-938157-02	Dok om bebyggelse, hegn, hegnsmur mv, Se akt, (3D-276-676). Påtaleberettiget: køb og sælger, samt Frederiksberg Kommune

Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

