



Forslag til lokalplan 241

for boliger og erhverv ved Vesterbrogade,
Platanvej og Henrik Ibsens Vej

Høringsperiode fra den 11.03.2026 - 06.05.2026



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 11. marts 2026 til den 6. maj 2026 og kan endvidere ses på høringsportalen

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Arkitektur, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på www.blivhoert.frederiksberg.dk til og med den 6. maj 2026.

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

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

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

marts 2026

Forslag til Lokalplan 241

for boliger og erhverv ved Vesterbrogade, Platanvej og Henrik Ibsens Vej

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	10
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer	33
Forhold til kommuneplanens specifikke rammebestemmelser	58
Forhold til anden planlægning og lovgivning	58
Tilladelser efter anden lovgivning	63
BESTEMMELSER	67
1. Lokalplanens formål	67
2. Områdets afgrænsning	68
3. Områdets anvendelse	68
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	70
5. Bebyggelsens omfang og placering	71
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	74
7. Ubebyggede arealer	79
8. Klima- og miljøforhold	83
9. Transformatorstationer og andre forsyningsanlæg	84
10. Grundejerforening	84
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter	84
12. Forudsætninger for ibrugtagning	84
13. Retsvirkninger	85
14. Vedtagelse	86
Kortbilag	87
Bilag	92



Kig ned ad Vesterbrogade med Vesterbrogade 162 til venstre.

REDEGØRELSE

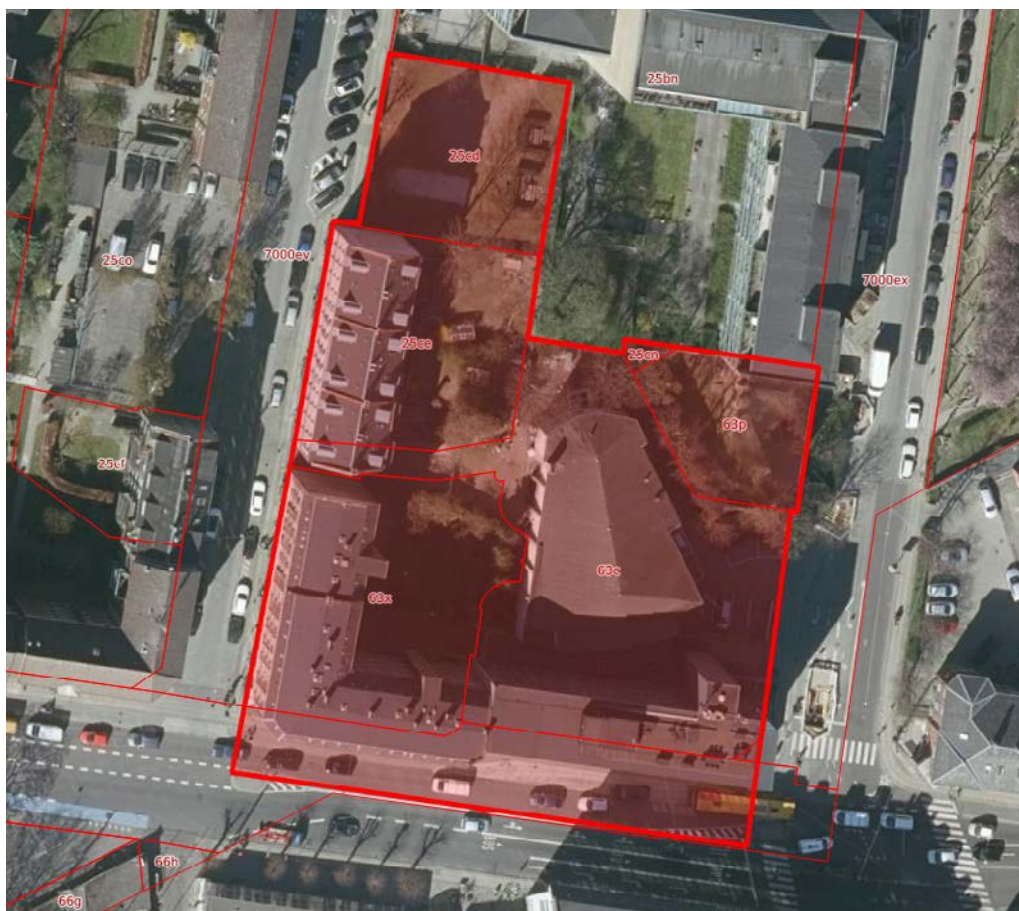
INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 241.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Ejer af grunde på Vesterbrogade 162/Platanvej 32, Platanvej 30 og Henrik Ibsens Vej 39 ønsker at opføre nyt byggeri med erhverv, herunder dagligvarebutik og en mindre scene, samt forskellige typer boliger. Projektet indeholder et grønt bagvedliggende gårdmiljø. Projektet forudsætter nedrivning af en bagbygning beliggende Platanvej 32, der tidligere har været anvendt til biograf. Stueetagen anvendes i dag til dagligvarebutik og den resterende del står tom. I samarbejde med et alment boligselskab ønskes en del af bebyggelsen opført som en almen boligbebyggelse.

Projektet kan ikke realiseres indenfor lokalplan 105, der siden 1999 har været gældende for området. Projektet forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan. Lokalplanarbejdet er politisk igangsat ud fra en startredegørelse vedtaget i juni 2024.



Lokalplanområdet.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Lokalplanområdet ligger i hjørnet af Vesterbrogade, Platanvej og Henrik Ibsens Vej på grænsen til Københavns Kommune. En del af lokalplanområdet lå i Københavns Kommune frem til 1952 (matr. nr. 244 Udenbys Vester Kvarter overgik til Frederiksberg Kommune som matrikel nr. 233 den 4. januar 1952).

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Platanhusene i 5, 7 og 14 etager. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Vesterbrogade med karrebebyggelse i 5-6 etager med etageboligejendomme, der har butikker og erhverv i stueetagerne, og mod øst af Platanvej med boligblokke i 4 etager. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Henrik Ibsens Vej med boligetageejendomme i 4-6 etager.

Vesterbrogade 162 rummer primært 2-værelseslejligheder og er opført i 7 etager, hvoraf den øverste etage er en mindre penthouseetage med tagterrasse og udhus. I stueetagen er en dagligvarebutik, der strækker sig ind i stueetagen af bagbygningen, der tidligere har været anvendt til biograf.

Bagbygningen (tidligere biografbygning) fremstår nedslidt, og ligger med et stort volumen i ca. 3-4 etagers højde midt i gårdrummet.

Platanvej 30 er en ubebygget grund, hvor der tidligere har ligget en villa, der blev revet ned i maj 2025. Overfor ligger en bebyggelse i 2-3 etager (Hintzes Villa og Sorte Hest) i Københavns Kommune.

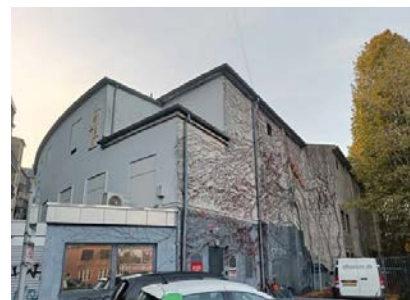
Grunden ved Henrik Ibsens Vej 39 er ubebygget, men var bebygget frem til først i 1970'erne.

I de to 5-etages etageejendomme ved Henrik Ibsens Vej 41-45 og 49-51/Vesterbrogade 164-166 er der butikker mv. i stueetagen ud mod Vesterbrogade. Derudover er der 20 boliger i andelsforeningen Domus Tumultus og 29 boliger i andelsforeningen Landmark. De to etageejendomme indgår sammen med projektejeendommene i lokalplanområdet.

Vesterbrogade 162 er sammen med Hintzes Villa og Sorte Hest på den modsatte side af Platanvej (beliggende i Københavns Kommune) med til at markere 'indgangen' til Frederiksberg fra Københavns Kommune/Vesterbrogade.



1) Etageejendom, Vesterbrogade 162



2) Bagbygning, Platanvej 32.



a) Vesterbrogade 162 og b) Hintzes Villa markerer 'indgangen' til Frederiksberg.



3) Ubebygget grund, Platanvej 30, med platanhusene i baggrunden.



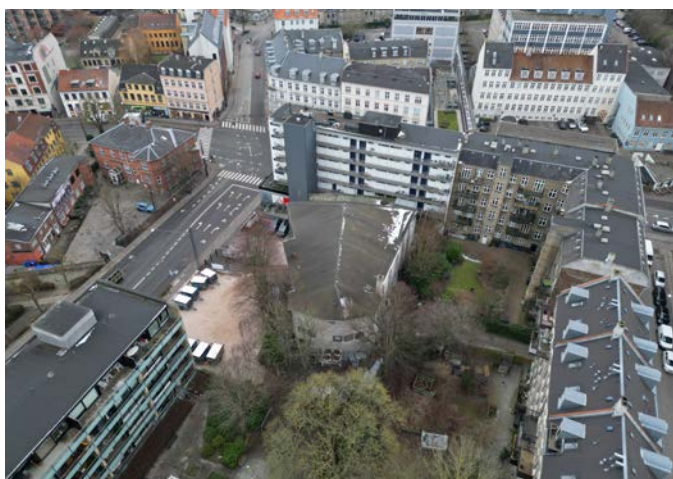
4) Ubebygget grund ved Henrik Ibsens Vej 39.



5) Etageejendom, Vesterbrogade 164-166/ Henrik Ibsen Vej 51.



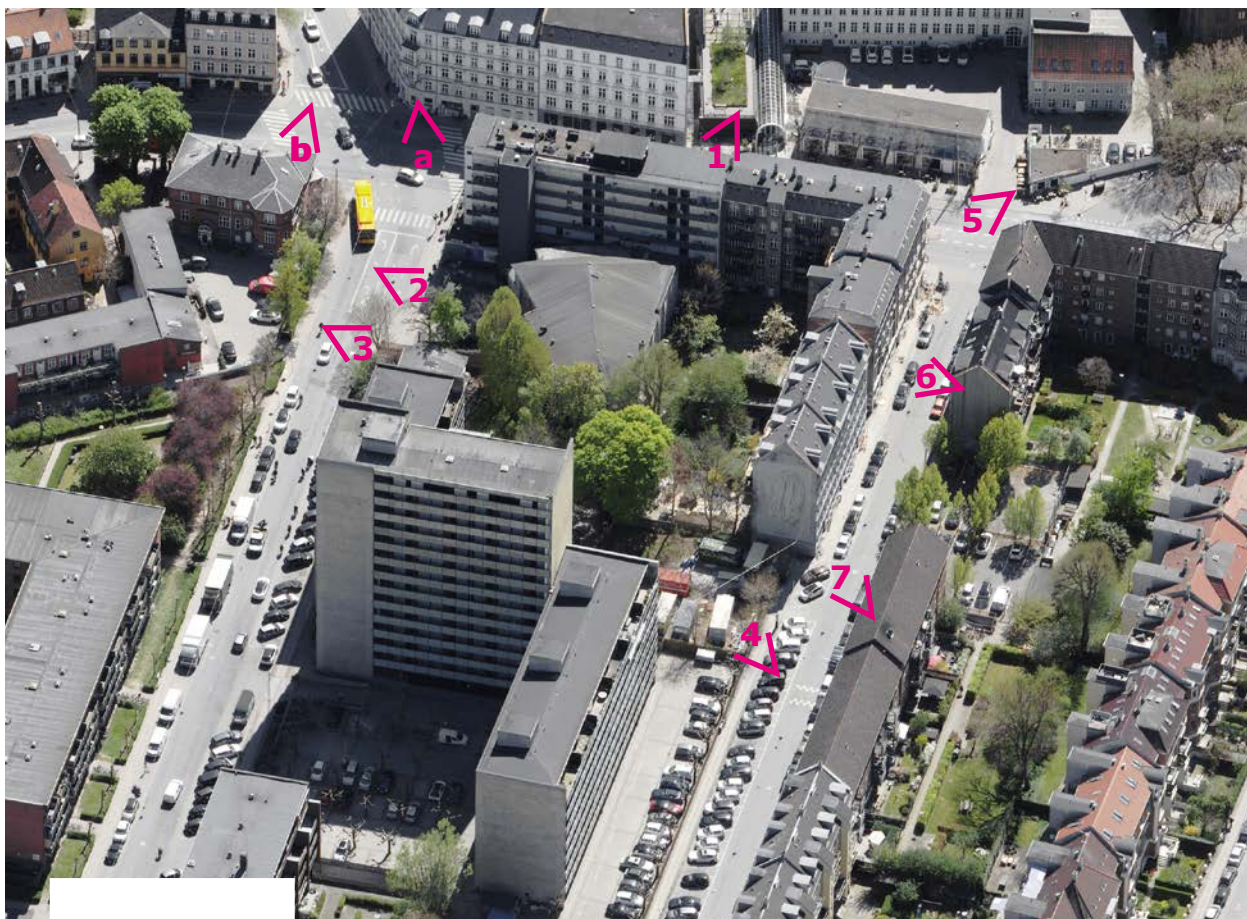
6) Etageejendom, Henrik Ibsens Vej 49.



Dronefoto januar 2026



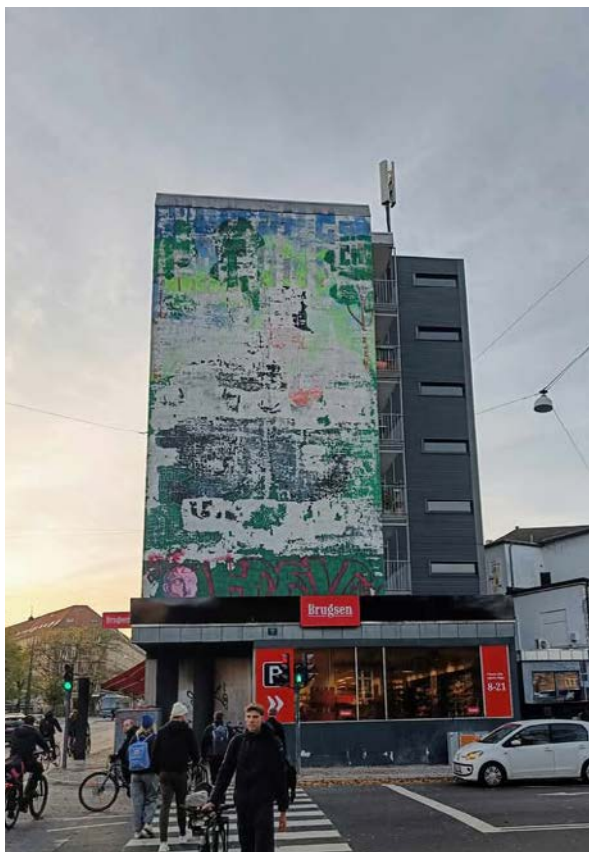
7) Etageejendom, Henrik Ibsens Vej 41-45



Fotostandpunkter (skråfoto 2023)

Der er vejtræer på Platanvej, og gårdrummet fremstår med en del større træer. Flere af træerne i området står på etageejendommens arealer ved Henrik Ibsens Vej 41-45 og 49-51/Vesterbrogade 164-166. Ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej 39, står tre platantræer, der indgår i en sammenhæng med platantræer ud mod vejen ved den nord for liggende bebyggelse. Mellem bagbygningen og Platanvej står endvidere en række træer.

Området i og omkring lokalplanområdet er præget af store forskelle i bygningernes karakter og arkitektur. Der er etageboligbyggeri med klassiske Frederiksbergske byhuse fra klassicismen og nyklassicismen fra slutningen af 1800-tallet og starten af



Lokalplanområdet præges af store forskelle i skala og arkitektur, slidte facader, bagsider og huller i facaderækkerne

1900-tallet i 5-6 etager. Endvidere fremstår Platanvej med modernistiske boligblokke fra 1950'erne, 1960'erne og 1970'erne i op til 14 etager, og få villaer fra tiden, hvor Platanvej var en villavej, samt større 'huller' i karreen med indblik til bagsider.

Der er et stort potentiale for at 'sy' karreen sammen og understøtte grønne gårdfællesskaber og den blandede by med forskellige boligtyper og byfunktioner.



Lokalplanområdet er præget af vejtræer og træer i gårdrummet.

Et nyt erhvervs- og boligbyggeri med aktive stueetager mod Platanvej og Vesterbrogade, der integreres sammen med renoveret bygning på Vesterbrogade 162, et indpasset alment boligbyggeri og et mere åbent og større grønt gårdrum, vil medvirke til at øge bykvaliteten.

Hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej vil med projektet danne en ny start på Platanvej og Frederiksberg med en bedre skala og et mere sammenhængende udtryk.

En kombination af erhverv og almene og private boliger vil endvidere medvirke til blandede ejerformer og flere boliger for mennesker med almindelige indkomster. Projektet har endvidere fokus på at styrke byliv og fællesskaber samt høj arkitektonisk kvalitet i helhed og detalje, der kan bidrage til at løfte lokalplanområdet.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at skabe nye og bedre rammer for boliger og erhverv både ved omdannelse og ny bebyggelse. Dette vil også understøtte bylivet på handelsgaden Vesterbrogade. Der skabes større kantzoner til færdsel og gode adgangsforhold til butikker, erhverv og kulturelle funktioner samt udstilling af varer.

Varelevering skal ikke længere ske fra Henrik Ibsens Vej og midt ind i karreens indre, men fra læssezone på Vesterbrogade, hvilket er med til at skabe grundlag for et mere grønt miljø i gårdrummet. Boligerne og erhverv i de to andelsforeninger og Vesterbrogade 162 fastholdes.

Denne lokalplan giver mulighed for ny boligbebyggelse ved Henrik Ibsens Vej 39 og ud mod Platanvej ved nr. 30 og 32, samt udvidelse af penthouse på Vesterbrogade 162. Endvidere gives mulighed for indretning af erhverv i form af udadvendte/publikumsrettede funktioner i stueetager mod bydelsstrøget Vesterbrogade og rundt om hjørnet, herunder butik, café, klinik, kultur mv.

I lokalplanen er der arbejdet for:

- at give det planmæssige grundlag for ny bebyggelse i tilpasset skala, der giver en samlet karréstruktur og lukker huller, så der opstår et grønt gårdrum,
- at sikre nye boliger med blandede ejerformer og flere boliger for folk med almindelige indkomster,
- at sikre gode opholdsarealer skærmet for støj og grundlag for grønne gårdfællesskaber og fællesfaciliteter,
- at skabe gode forhold for handels- og bylivet ved Vesterbrogade og starten af Platanvej og flytte varelevering ud af gårdrummet til Vesterbrogade,
- at højne bykvaliteten i området ved at sikre høj arkitektonisk standard for ny bebyggelse og renovering af bevaringsværdig bygning,
- at sikre gode forhold for bynatur, både med hensyn til omfang og kvalitet.

Projektets udformning

Projektet omhandler renovering af boligbebyggelsen Vesterbrogade 162 med erhverv i stueetagen, og ny bebyggelse ved henholdsvis Henrik Ibsens Vej og Platanvej. Projektet lukker karreen af omkring et grønt gårdmiljø og giver et arkitektonisk og bymæssigt løft af et usammenhængende hjørne i byen.

Mod Vesterbrogade trækkes facaden i stueetagen lidt tilbage (ca. 40 cm). En øget kantzone mod Vesterbrogade og en mindre grøn pladسدannelse ved Platanvej giver mulighed for butiksudstilling, ophold og begrønning. Erhvervslejemål i stueetagen, samt kulturerhverv med en mindre scene i stueetagen mod Platanvej, skal bidrage til bylivet. Lokalplanen giver i overensstemmelse med kommuneplanens erhvervs- og detailhandelsrammer

mulighed for en større vifte af erhverv i eksisterende bebyggelse (Vesterbrogade 164-168) end lokalplan 105 giver.

Inde i karréen frigives plads til et større grønt gårdrum med fællesarealer og en forbedring af biofaktor, biodiversitet og bynatur generelt.

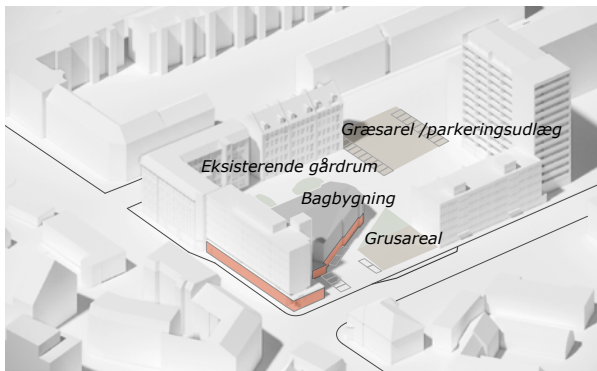
En ny almennyttig afdeling skal bidrage til den socialt bæredygtige by. Lokalplanen stiller krav om, at mindst 25% af nytilførte



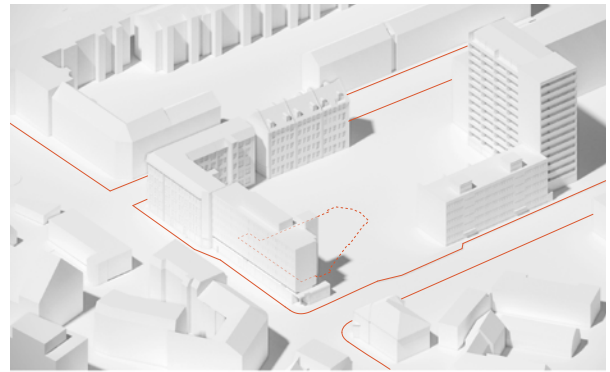
Kig mod hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej - eksisterende forhold.



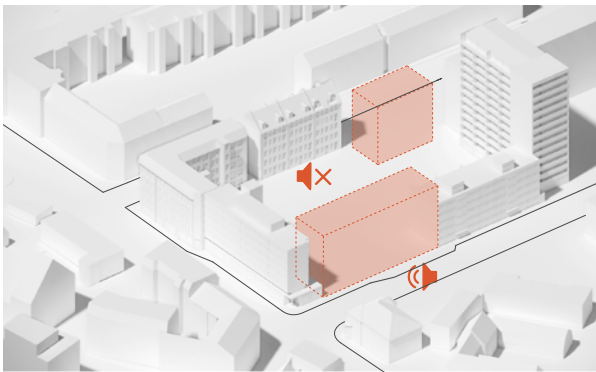
Kig mod hjørnet af Vesterbrogade og Platanvej - fremtidige forhold.



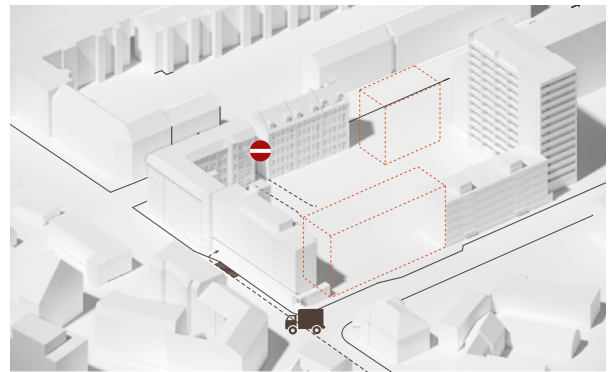
Eksisterende bebyggelse - Dagligvarebutik, der strækker sig ind i stueetagen af tidligere biograf i gårdrummet.



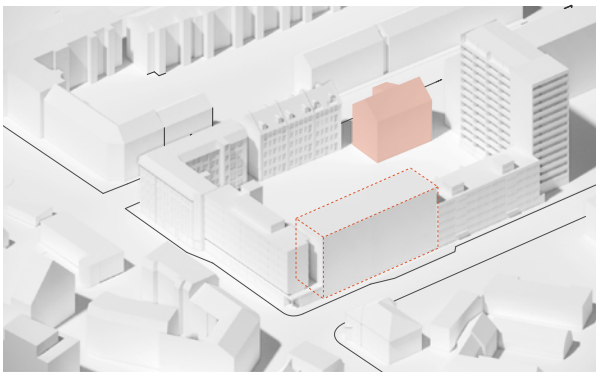
Tidligere biograf forudsættes nedrevet.



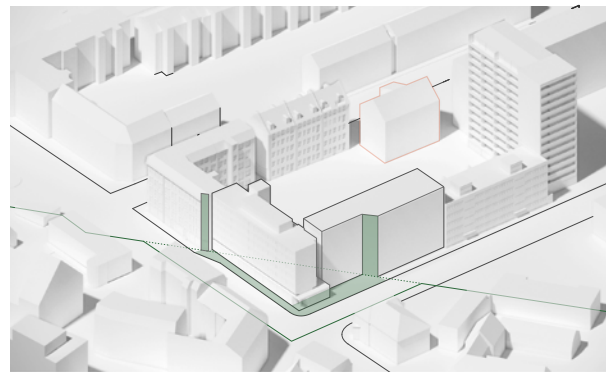
Ny bebyggelse placeres ud mod vejene og skærmer gårdrummet for vejstøj.



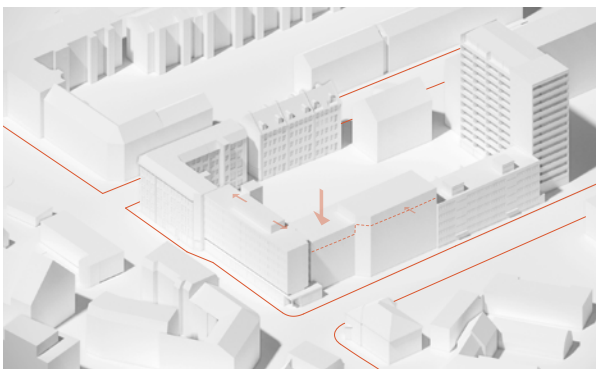
Varelevering til dagligvarebutik flyttes fra gårdrummet til læssezone på Vesterbrogade.



Ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej tilpasses Frederiksbergs klassiske byhuse og nabobebyggelse.



Ny og eksisterende bebyggelse optager den tidligere kommunegrænses linje.



Ny bebyggelse ved Platanvej opdeles og tilpasses i skala ift. nabobebyggelse.



Eksisterende og ny bebyggelse skubbes tilbage for at skabe bedre kantzoner og adgangsforhold, og der kan skabes et mere samlet grønt gårdrum.

boligetagemeter skal være almen. Projektet har samlet set en bred sammensætning af erhverv og fællesarealer og mange forskellige boligtypologier på fra fire til seks etager samt på penthouse af Vesterbrogade 162.

Projektet indeholder et bredt spænd i boligtyper - fra de eksisterende små 2-værelses mod Vesterbrogade, der renoveres, samt 3 boliger i en udvidet penthouseetage, til den nye bebyggelse mod Platanvej med 25 boliger, samt 12 almene boliger ved Henrik Ibsens Vej med 2 og 3 værelser.



Visualisering set mod sydøst

Den nye bebyggelse indgår i karréstrukturen og strammer gadeforløbene op, så de indgår i de klassiske, Frederiksborgske karréstrukturer. Variation i højde, tilbagetrækning og detaljering samt optagelse af linjer fra eksisterende bebyggelse tilfører genkendelige bymæssige skalaspring på Platanvej, der ellers præges af monolitiske, modernistiske lejlighedsejendomme og mere usammenhængende bystruktur.



Visualisering set mod nordvest

Projektet er udformet så det danner overgang mellem de modernistiske boligprojekter fra 50'erne og 60'erne og de klassiske Frederiksborgske byhuse fra klassicismen og nyklassicismen. Dette sker med en nedbrydning i skalaen af bygningernes opdeling, ved spring i facaden, der følger den tidligere kommunegrænse, samt varierede højder og tagformer.



Kig fra Platanvej til Vesterbrogade - eksisterende forhold.



Kig fra Platanvej til Vesterbrogade - fremtidige forhold.



Kig fra Henrik Ibsens Vej mod Vesterbrogade - eksisterende forhold.



Kig fra Henrik Ibsens Vej mod Vesterbrogade - fremtidige forhold. Eksisterende træer langs Henrik Ibsens Vej bevarer. Se også illustration side 30.



Gadefacade mod Vesterbrogade.



Facade mod gårdrum (Platanvej i venstre side).



Gadefacade mod Henrik Ibsens Vej



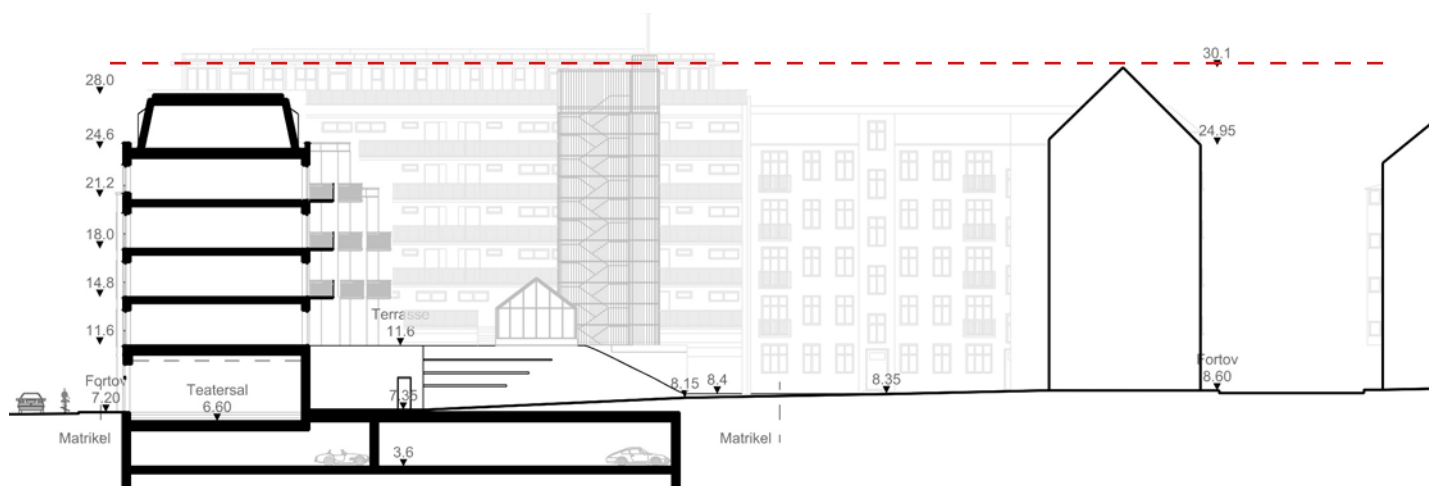
Facade mod gårdrum (Vesterbrogade i højre side).



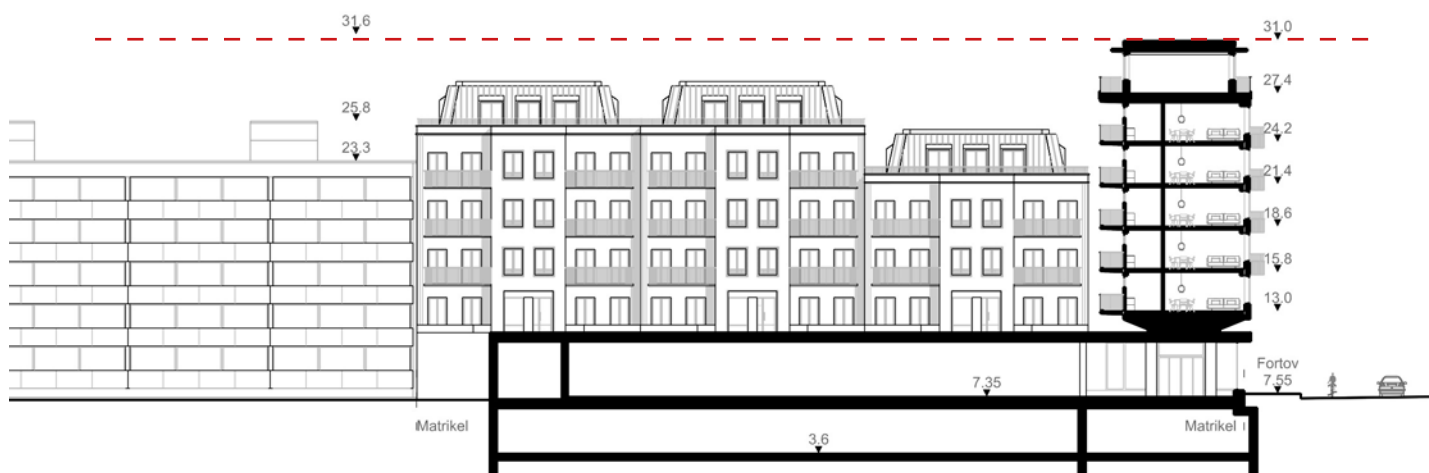
Gadefacade mod Platanvej



Snit 1) gennem gårdrum (Platanvej i venstre side og Henrik Ibsens Vej i højre side).



Snit 2) gennem gårdrum (Platanvej i venstre side og Henrik Ibsens Vej i højre side).



Snit 3) i gårdrum (Platanhusene i venstre side og Vesterbrogade i højre side).



Snit 4) gennem gårdrum (Platanvej i venstre side og Henrik Ibsens Vej i højre side).



Illustration med nyt trappelandskab op til plinten, med kig til bagfacaden af Vesterbrogade 162 med ny placering af trappeårn. I trappetårnet er der elevator, der giver adgang for alle til plinten.



Visualisering af Vesterbrogade 162 med efterisoleret facade med nye facadeelementer, der refererer til arkitekt Ernst Kuhns oprindelige design og arkitekt Ole Hagens første forslag. Samtidig skabes en mere dynamisk facade med altaner.



Referencefoto af byggeri med facadeelementer.



Referencefoto af reliefvirkning på facadeelement.



Eksempel på samtidens brug af altaner med relief-altaner.



Ny bebyggelse mod Platanvej skal have et 'artikuleret hjørne', der markerer den tidligere kommunegrænse som en velkomst til Frederiksberg og åbner for et nyt lille byrum. Øvre etager trækker sig tilbage.



Referencefoto af klassisk afskåret hjørne.



Referencefoto af moderne afskåret hjørne.



Referencefoto af tilbagetrædende facade.



Ny bebyggelse mod Platanvej og Henrik Ibsens Vej skal have muredetaljer i form af bånd og partier med lodretstillede mursten. Markiser til erhverv skal være ensfarvede.



Referencefoto af lodretstillede mursten.



Referencefoto af markise.



Referencefoto af muredetaljer.



Ny bebyggelse mod Platanvej og Henrik Ibsens Vej skal have spinkle gelænder, muredetaljer ved murafslutning af mur og omkring vinduer og tag, der fremstår i zink.



Referencefoto af gelænder.



Referencefoto af espalier beplantning.



Referencefoto af tagmateriale.

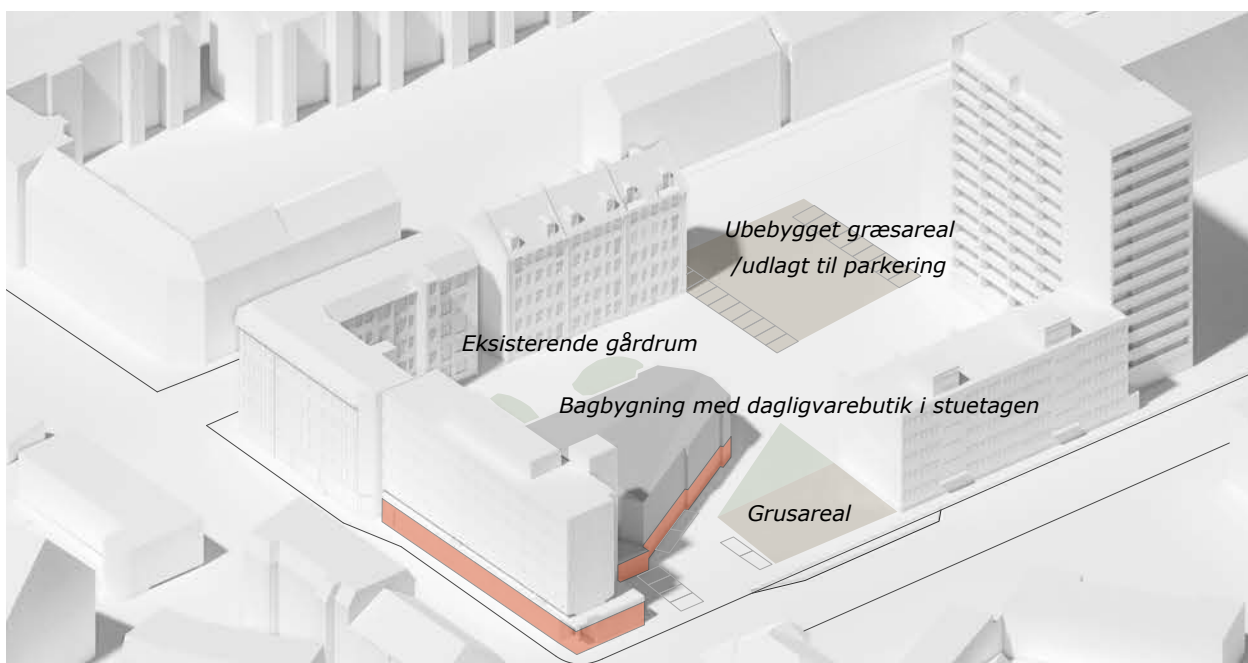


Diagram der viser eksisterende forhold med ubebygget grund mod Henrik Ibsens Vej, der er udlagt til parkering. Platanvej og bagbygning med dagligvarebutik (tidligere biografbygning) inde i gårdrummet. Med orange er vist dagligvarebutikkens udstrækning i stueetagen i Vesterbrogade 162 og ind i stueplanet i bagbygningen.

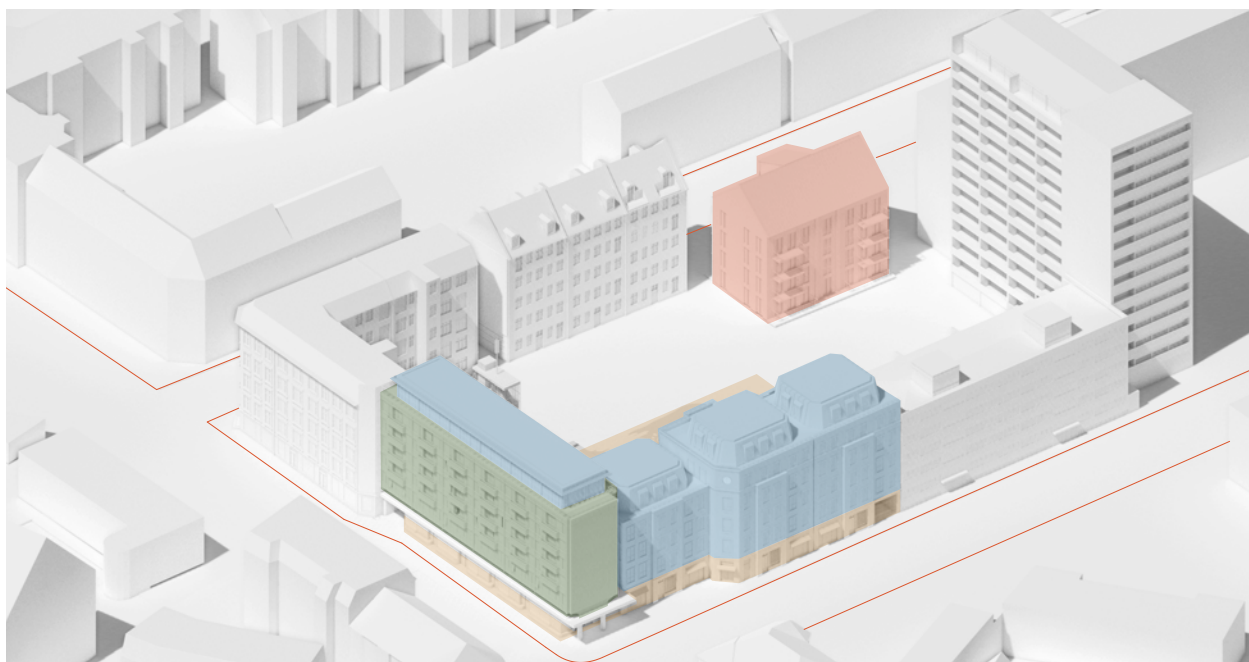


Diagram der viser renoverede boliger (grøn), nyt boligbyggeri på penthouse og mod Platanvej (blå) samt nyt alment boligbyggeri mod Henrik Ibsens Vej (rød). Gul farve viser erhverv i stueetager og ud i gårdrum samt kultur-funktion i stueetagen mod Platanvej.

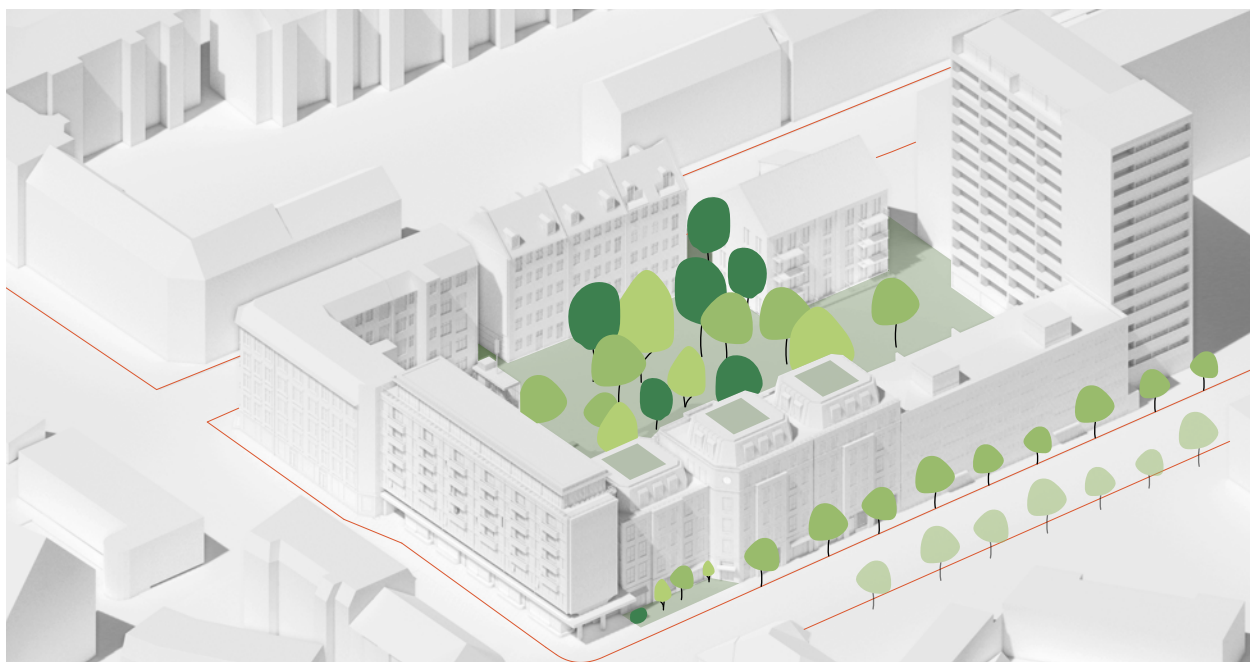
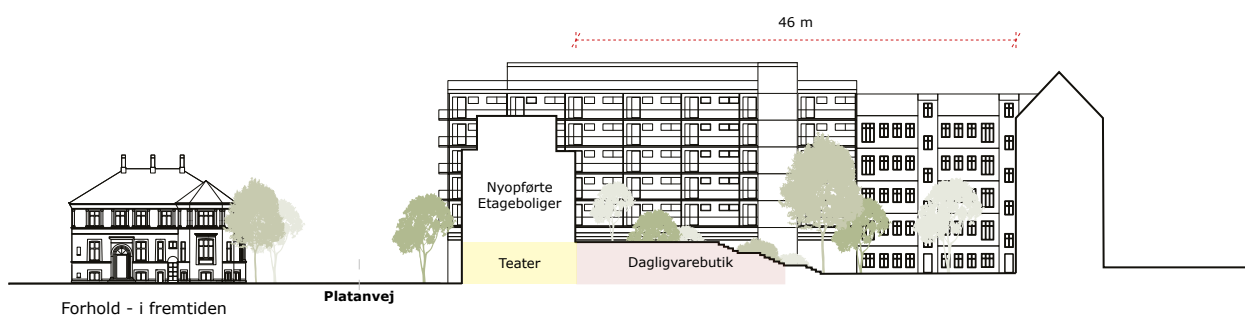
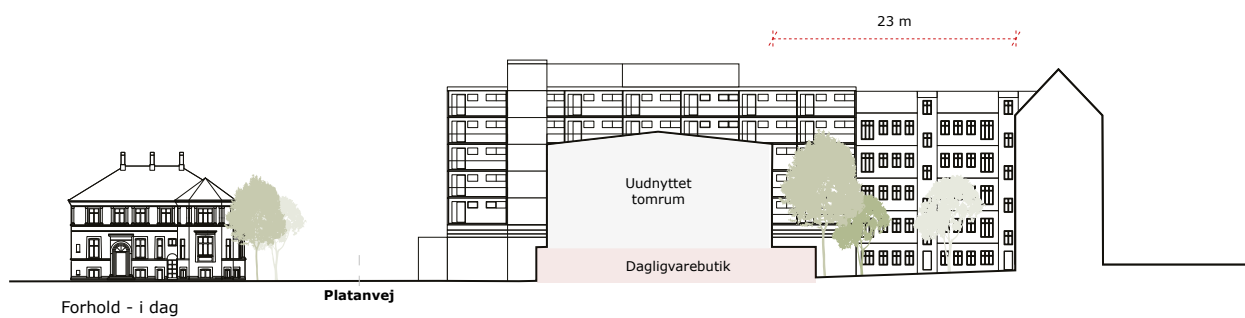
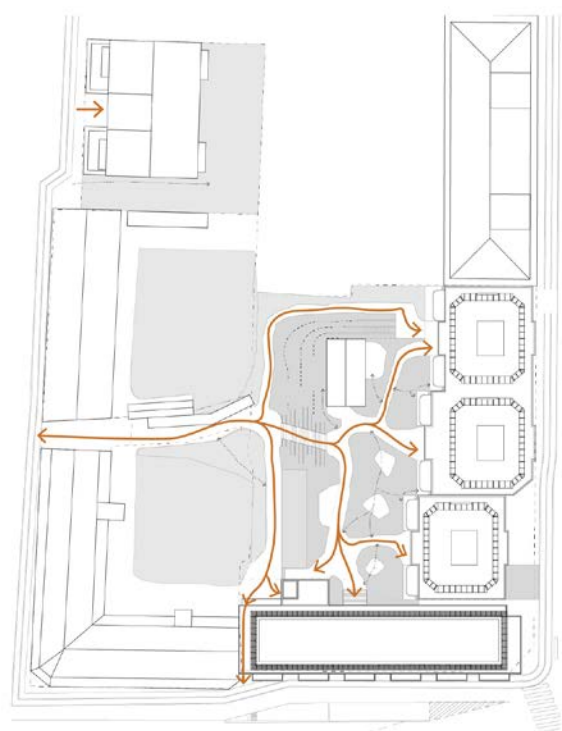
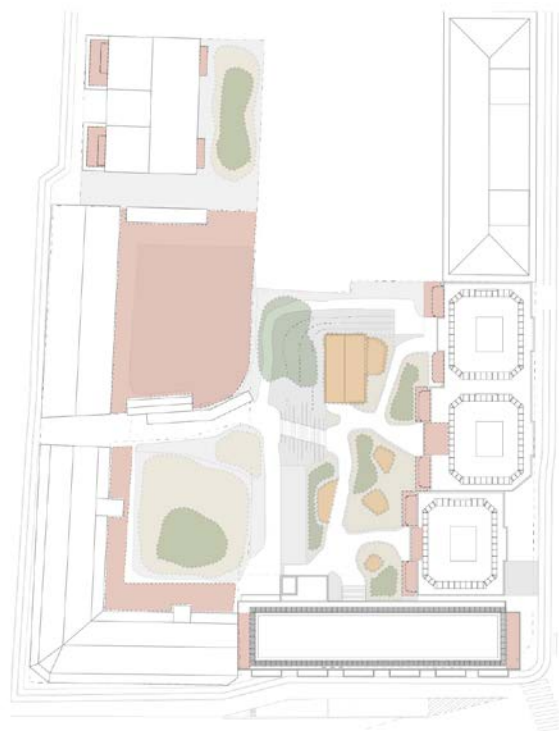


Diagram der viser princip for, hvordan der kan skabes et mere samlet grønt gårdrum, når den tidligere biograf's volumen nedrives.



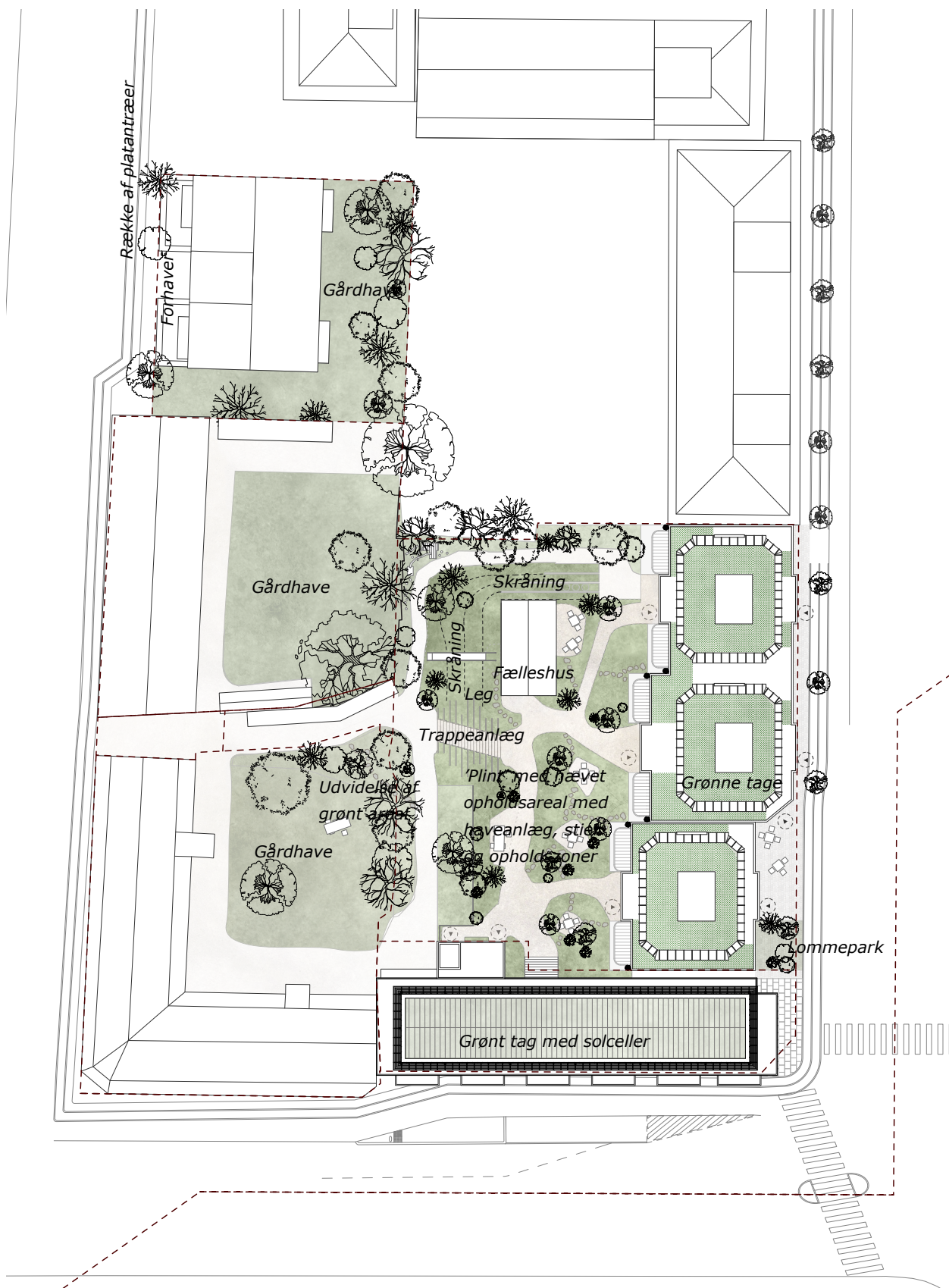
- Primært flow
- Sekundært flow

Diagram, der viser princip for adgangsforhold i projektområdets udearealer. Gårdrummet og plinten giver adgang til opholdsarealer og boliger.



- Opholdsareal
- Fælles ophold
- Privat ophold /kantzone
- Leg

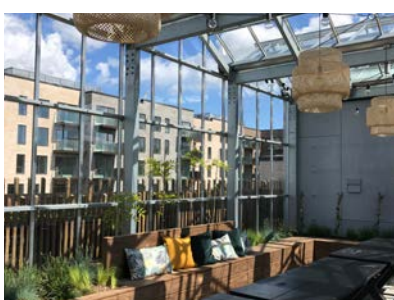
Diagram, der viser princip for programmering af udearealer.



Situationsplan med de grønne elementer, herunder forhave og baghave ved ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej 39, trappeanlæg og plint med fælles opholdsarealer og fælleshus ovenpå plinten, taghaver og grønne tage samt lommepark mod Platanvej.

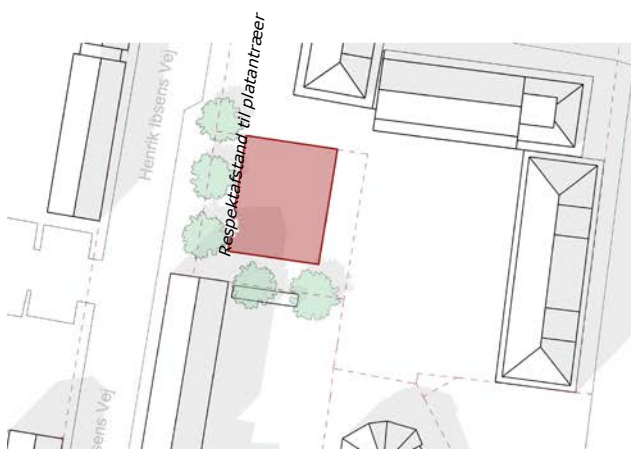
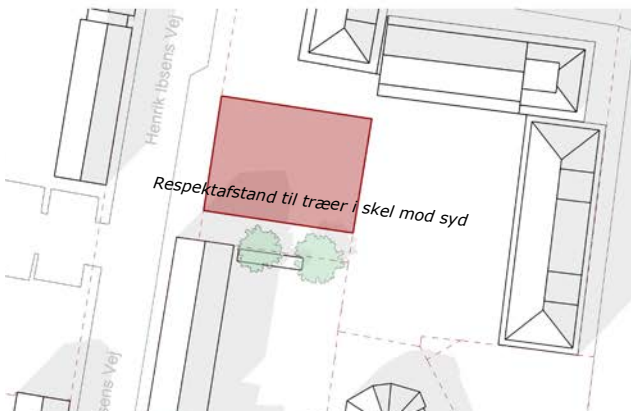


Referencefotos - Gårdhaver og plint - trapper, varieret beplantning, bakker, grønne tage, lege- og opholdszoner.





Referencefotos - Lommepark - beplantnings-tætheder, græsarmering, trædebregner, belægninger.



Byggefelt ved ubebyggede grund ved Henrik Ibsens Vej 39 er formet ud fra hensyn til indblik til gavlmaleri på Henrik Ibsens Vej 41, eksisterende træer i skel mod Henrik Ibsens Vej 41, vinduesplacering i Platanhusene nord for grunden, plantræer langs Henrik Ibsens Vej, samt almindelig husdybde for etagebebyggelse.



Illustration af ny bebyggelses facade mod Henrik Ibsens Vej. Eksisterende træer langs vejen, er vist med stiplede hvid linje, således facaden kan ses i illustrationen.



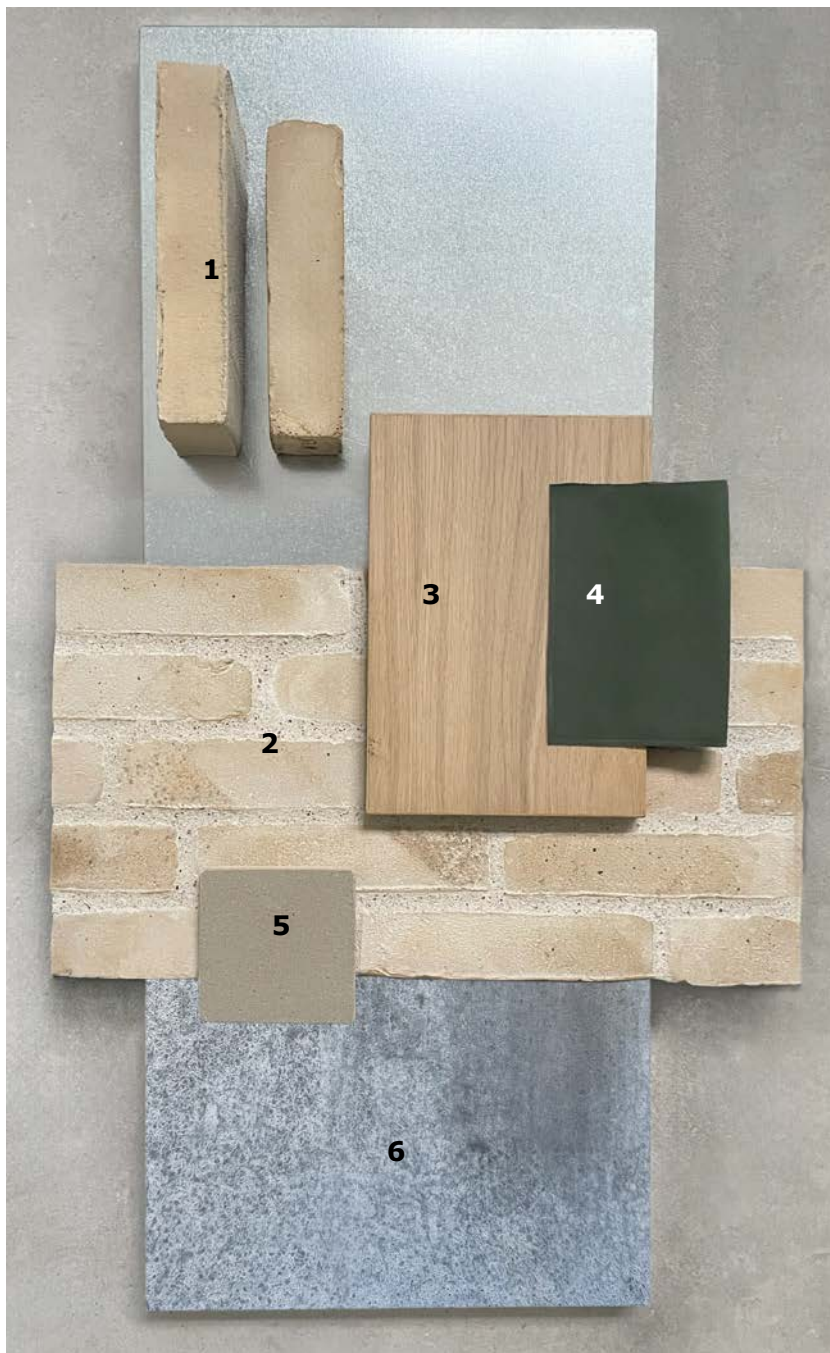
Illustration af havefacade for ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej.

Ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej udformes som et selvstændigt byhus med saddeltag med en afstand til nabobebyggelsen, på samme måde som der også er en afstand mellem de to andelsboligforeningers bygninger. Den nye bygning trækkes tilbage, så plantræerne ud mod gaden bevarer og gavlmaleriet på Henrik Ibsens Vej 41 respekteres.

For at undgå indbliksgener er gavlen mod Henrik Ibsens Vej 41 begrønnet og med faste skodder.

De nye bygningers materialekarakter baserer sig på murede facader, der særligt mod det store gårdrum suppleres med metalaltaner. Fjernelse af volumet med bagbygning (tidligere biograf) og placering af ny bebyggelse vil give mere lys og luft i gårdrummet. De nye tage er i et natur zink materiale af plader med stående dobbeltfalse, der fastholder lysets refleksion i en mat, lys og raffineret grå nuance.

Lokalplanens illustrationer af projektet er leveret af tegnestuen Forma.



Materialepalette - 1) teglsten i lyse gule nuancer, i form af hånd- og sandstrøget mursten med et afstemt spil i sorte og rosa nuancer 2) lyse fuger, 3) egetræ 4) stof i Frederiksberggrøn 5) Indfarvet beton og 6) zink (zinkplade vil efter få uger fremstå med mat patineret overflade)



Illustration af 'lommepark' ved indgang til dagligvarebutik, kulturfunktion med scene samt boliger ved Platanvej.



Illustration af havefacaden for ny bebyggelse ved Platanvej og taghave på plinten oven på dagligvarebutik.

Frederiksberg Bystrategi 2024

Lokalplanen er i god tråd med bystrategien med fokus på blandede ejerformer, boliger for mennesker med almindelige indkomster og understøttelse af fællesskaber.

Med de nye muligheder for bebyggelse og grønne tiltag tænkes flere formål sammen, som bystrategien lægger op til. Der skabes det planmæssige grundlag for ændringer af bevaringsværdig bebyggelse og ny bebyggelse af høj standard. Dertil kommer et nyt sammenhængende gårdrum med vægt på bedre bynatur og tilføjelse af yderligere kvalitet til de eksisterende og nye boliger, herunder bedre kantzoner, der bidrager til et karakterfuldt gademiljø.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter. Facaderne på den nye og renoverede bebyggelse er skræddersyet til stedet, så proportioner og detaljering indpasser sig i det eksisterende miljø, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk.

Der arbejdes for en mere differentieret boligmasse ved en andel af almene boliger og boliger, der understøtter fællesskaber. Der er fokus på naboskab, tryghed og tilgængelighed. Lokalplanen styrker bylivet på handelsgaden og giver mulighed for kulturelle oplevelser.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2025 udpegede kulturmiljøområde 7.1 for området mellem Gammel Kongevej, Frederiks Allé og bygrænsen/Vesterbrogade. Området blev udbygget i sidste halvdel af 19. århundrede og er præget af etagehuse langs de større veje, mindre veje med villaer og enkelte etagehuse. Kulisseyggeriet langs Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og Vesterbrogade er typisk for byggemåden omkring 1900. Blandingen af etagehuse og villaer er et typisk udtryk for det bebyggelsesmønster, som var fremherskende på Frederiksberg, inden en egentlig bebyggelsesregulering slog igennem.

Relevante bærende kulturhistoriske bevaringsværdier: Kulisseyggeriet (sammenhængende etagebyggeri) ud mod Frederiksberg Allé, Gammel Kongevej og Vesterbrogade og kvarterernes blanding af villaer og etagehuse som udtryk for kvarterets historiske udvikling.

Øst for lokalplanområdet ligger Hintzes villa og bag denne Sorte Hest. Disse bygninger indgår i udpeget område i Københavns Kommunes kommuneplan med bebyggelser af særlig kvalitet og med et bevaringsværdigt helhedspræg.

Platanvej og til dels også Henrik Ibsens Vejs østlige side indgik indtil 1960'erne i en villastruktur, men dette miljø er helt udviklet i dag.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2025 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

I denne lokalplan er der taget udgangspunkt i kulturmiljøet ved bevarelse af de traditionelle etagehuse ud mod Vesterbrogade og Henrik Ibsens Vej og ved at styrke bevaringsværdien i den moderne etageejendom mod Vesterbrogade. Den historiske udvikling ses især på de forskellige gadeforløb, med Frydensdalsvej, som primært består af ældre villaer, Kochsvej, som består af både villaer og små traditionelle etageejendomme, Henrik Ibsens Vej, der består af både traditionelle og moderne etageejendomme, og Platanvej som består af primært moderne etageejendomme. Med denne lokalplan tilføjes et nyt lag til denne udvikling, uden at de ældre lag forsvinder.

Lokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse udpeget i kommuneplanen (alle med SAVE-værdi 4).

Ejendommene på Henrik Ibsens Vej 41-45 og 49-51/Vesterbrogade 164-166 opført i 1883 og 1892 er klassiske etageejendomme i historistisk stil. Alle bygningerne er opdelt i tre horisontale facadeenheder med hver deres udtryk; en bund-etage (stueetagen), mellem-etagerne fra 1. til 3. sal og en top-etage. Bygningerne fremstår overvejende med deres originale udtryk, men de pudsede dele overflader og farver, vindues- og tagudskiftninger, efterisolerede gavle og kviste har ændret bygningerne over tid. Oprindeligt har bygningernes pudsede dele haft et tyndt pudslag yderst og altså ikke været malet.

Henrik Ibsens Vej 41-45 er tre små byhuse, der danner en fin samlet symmetrisk helhed. Bygningen er pudset i lys grå på gadefacaden og har forholdsvis smalle vinduesfag med dannebrogsvinduer og med mange fine dør-, mur- og pudsdetaljer, pilastre og taggesims. Nogle af facadedetaljerne fremstår i en blå farve. Bygningen har symmetrisk saddeltag med eternitskifertag og små harmoniske kviste. Bagfacaden og gavlene er mere simple og fremstår i gule mursten, dog er der et vægmaleri på den ene gavl. På bagfacaden er der senere opsat altaner.

Henrik Ibsens Vej 49-51/Vesterbrogade 164-166, består af et byhus bygget sammen med en hjørnebygning. Begge bygninger har mere simple bagfacader og gavle, der fremstår i gule mursten, og senere opsatte altaner på bagfacader.

Byhuset er symmetrisk opbygget og stueetagen er i varm grå puds med vandrette refendfuger og øvrige etager fremstår i gule mursten. Bygningen har dannebrogsvinduer og enkle detaljer, herunder reliefmurværk. Bygningen har københavner-tag, med skiffereternit på de stejle tagflader og tagpap på de flade. Taget er en anelse lavere end hjørnebygningens.

Hjørnebygningen er tegnet af arkitekt Julius Bagger. Hjørnebygningens stueetage er i varm grå puds med vandrette refendfuger og øvrige etager fremstår i røde mursten. Hjørnet er blot markeret ved en skrå afskæring. Bygningen har dannebrogsvinduer og frederiksbergvinduer (trefagsvinduer) og fine detaljer over og under vinduer og ved taggesims. Bygningen har københavner-tag, med eternitskiffer på de stejle tagflader og tagpap på de flade. Bygningen har længst mod øst en skrå afskæring, der føl-



Henrik Ibsens Vej 41-45.



Henrik Ibsens Vej 49.



Henrik Ibsens Vej 49/Vesterbrogade 164-166.

ger den gamle kommunegrænses forløb. Butikkerne mod Vesterbrogade er ikke indbyrdes koordinerede med hensyn til skiltning, markiser mv.

Vesterbrogade 162 er en større modernistisk beboelsesejendom, med erhverv i bunden, opført i 1959 af arkitekt Ole Hagen (Platanhusene er også tegnet af arkitekt Ole Hagen i 1969 -1970). Bygningen er opdelt i en bund-etage (stueetagen) med store butiksglaspartier, mellemetager fra 1. til 5. etage, samt mindre tilbagetrækket let penthouseetage. Bygningen har betondæk, der bæres af søjler, der er synlige i stueetagen. Den oprindelige 'hofte'-udkravning mellem stueetage og 1. sal er ikke synlig i dag. Gavlene er uden vinduer og gavlen mod Platanvej står stiltypisk som en ubrudt betonskive, som mellemetagerne udspændes mellem. Gavlen har tidligere været udsmykket med flere forskellige gavlmalier. Den nuværende afskalning skyldes, at der blev malet direkte på en uisoleret gavl. Etagerne er tydelige som vandrette sammenhængende bånd af blå og hvide facadebeklædningsbånd og vinduesbånd med ens, næsten kvadratiske vinduer. På bagsiden har bygningen gennemgående altangange og elevator/trappetårn. Bygningen står overvejende med sit originale udtryk, men ændringer af butiksfacaden, vinduesudskiftninger og formodentlig også ændring af facadepladers farve og efterisoleret gavl med gavlmaleri, har ændret bygningens udtryk over tid. De første tegninger for byggeriet, der er tilgængelige i byggesagsarkivet, viser facader med mere variation i facaden end det meget ensartede udtryk, den blev opført i.

Bagbygningen med den tidligere biograf Platanvej 32 er opført i 1939 af arkitekt Ernst Kühn i en blanding af modernistisk- og Art Deco-inspireret stil. Dele af bygningen blev beskadiget under 2. verdenskrig og bygningen er gennemgribende ændret i 1977, da bunden af den blev omdannet til butik, og resten af volumet ikke mere blev benyttet.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udført en betonundersøgelse af bygningen. I den beskrives omfanget af både nuværende skader og tidligere udførte reparationer, som er relateret til armeringskorrosion, som ganske højt, og det beskrives, at de synlige skader indikerer, at konstruktionens tekniske levetid er opbrugt, idet armeringen formentlig ikke længere ligger beskyttet imod korrosion i ukarboniseret beton (karbonisering er den løbende proces, som foregår, når betonen reagerer med luftens CO₂, hvorved betonens høje PH-værdi falder). Ved udbedring af de eksisterende skader, vil der derfor sandsynligvis kunne forventes en fortsat udvikling af skader i de områder, som for nuværende fremstår intakte.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet foretaget en ny bevaringsvurdering af den tidligere biografbygning:

Bagbygningen med den tidligere biografbygning på 953 m² har kun ringe arkitektonisk og bygningsmæssig værdi i den stand, den står i. Bygningens indgangsparti eksisterer ikke længere, hvilket har formindsket relationen til byen. Bygningens interiør og udsmykning er fjernet. I dag er det kun volumenet efter



Vesterbrogade 162.



Platanvej 32.



Bevaringsværdige bygninger (SAVE 4) i Kommuneplan 2025

biografsalen, der står tilbage som et spor af tidligere tiders forlystelseskultur. Den oprindelige biografsal er i ringe stand og sparsomt vedligeholdt. Der er store revner i betonen og armeringen fremstår flere steder eksponeret og forvitret. Det tidligere lobbyområde under salen er omdannet til parkering. Det vurderes samlet, at bygningen ikke indgår i områdets gadebillede og ikke har umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet.

Jf. Frederiksbergs Arkitekturpolitik kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye. Det vurderes, at det er tilfældet med det foreslåede projekt. Lokalplanen forudsætter herefter nedrivning af den nedlagte biograf Platanvej.

Lokalplanen udpeger herefter, jf. kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaring, tre bygninger som bevaringsværdige.

Der fastsættes bevaringsbestemmelser om, at bygningerne ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

For de to klassiske etageejendomme er udgangspunktet for eventuelle ændringer bygningernes oprindelige byggeskik.

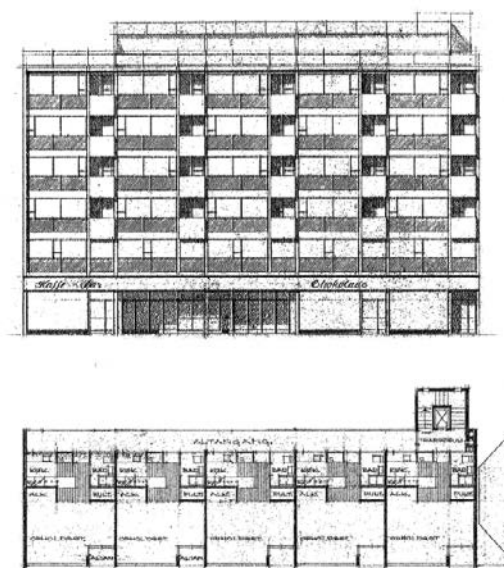
For Vesterbrogade 162 er fastsat mere konkrete bestemmelser for bygningsdele med udgangspunkt i den oprindelige arkitektur, og arkitektens oprindelige skitser, med mulighed for større variation f.eks. i tilbagetrukne og fremspringende facadeelementer, som oprindeligt planlagt inden byggeriets opførelse.

Renovering af Vesterbrogade 162 vil i stueetagen føre til reetablering af erhvervslejemål med dagligvarebutik. Den inddækkede pause mellem basen og kroppen fritlægges, så bygningens beton-”hofte” igen kommer til syne. Arkitekten Ole Hagens oprindelige idé med integrerede franske altaner fortolkes til nye altaner, og gavlen mod Platanvej tilbageføres til den oprindelige struktur og suppleres med grøn beplantning. Altangangen på bagsiden renoveres og trappetårnet får en anden placering og indpasning i gårdrummet. Etablering af tagboliger, som en udvidelse af nuværende bygningsvolumener på tagetagen (penthouseetage), vil ske i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur.

De udpegede bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 1.

Det kan oplyses at Hintzes villa fra 1887, overfor lokalplanområdet i Københavns Kommune, har en SAVE-værdi 3, og at Sorte Hest, med bygningsdele fra perioden mellem 1771 - 1938, sammen med nærmeste omgivelser er fredet.

Gavlmaleri på Vesterbrogade 162 med Storm P motivet 'Børsherren' er i dårlig stand. Maleriet kommer ikke til at indgå i renoveringen, men der er i lokalplanen bestemmelser om anden form for integrering af kunst og/eller begrønning på gavlen. Gavlmaleri på Henrik Ibsens Vej 41 'NORA Helmer' fastholdes.



Arkitekt Ole Hagens oprindelige tegninger, der viser altaner i facaden mod Vesterbrogade.



Vesterbrogade - fremtidige forhold med udvidet penthouseetage, nye altaner og frilægning af bygningens 'hofte' mellem stueetage og 1. sal.



Hintzes villa og Sorte Hest, beliggende i Københavns Kommune.



Platantræer mod Henrik Ibsens Vej og træer i gårdrummet bevares. Træer langs bagbygningen mod Platanvej kan fældes mod erstatningstræer.

Bevaringsværdig beplantning

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

Der er udpeget bevaringsværdige træer i lokalplanen på kortbilag 1, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

Lokalplanen indeholder krav om erstatningstræer ift. de træer over 25 år, der står langs østsiden af bagbygningen og i nordskellet til den ubebyggede grund ved Henrik Ibsens Vej 39, der tillades fældet. Træer, der tillades fældet, vises på kortbilag 1.

Det fremgår af Kommuneplan 2025, 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.

Byens Huse

Den nye bebyggelse er en form for huludfyldning i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej skal være fritliggende for at skabe en god overgang til Henrik Ibsens Vej 41-45, der også er adskilt fra Henrik Ibsens Vej 49-51 af en passage.

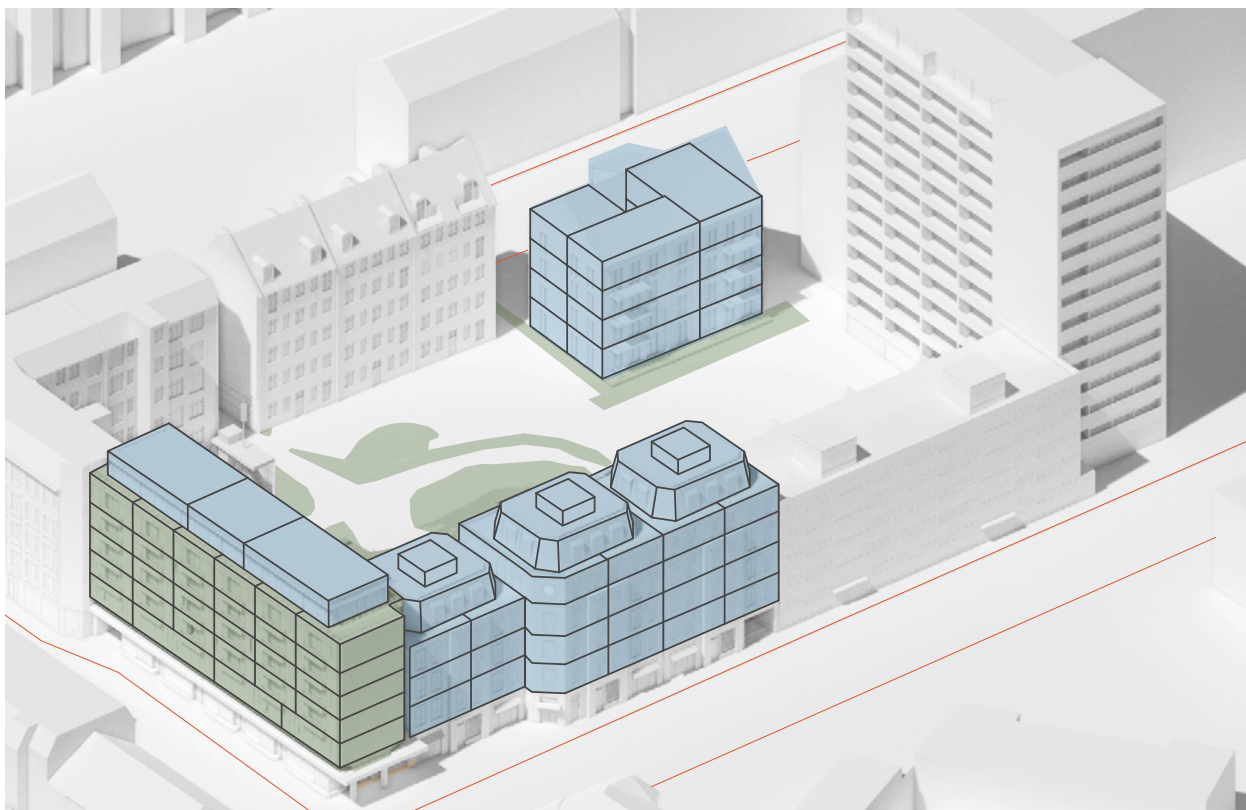
Ny øvrig bebyggelse og eksisterende bebyggelse er sammenbygget i skel med nabobygninger og tilpasset tilstødende bebyggelseshøjde og husdybde, karakter og arkitektur, og der er taget hensyn til lokale behov for lys og luft.

I forbindelse med huludfyldningen skal det grønne gårdrum udvides og styrkes til gavn for beboerne og bynaturen i lokalplanområdet.

Boliger

Boligtilvækst kan ske under forudsætning af, at byggeriet bidrager til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og den blandede by. I denne lokalplan er det sikret ved fokus på blandet by, variation af boligtyper og -ejerformer, fællesskaber, arkitektonisk kvalitet, gode opholds- og aktivitetsmuligheder, bynatur og klima- og bæredygtighedshensyn.

Der er foretaget en vurdering af, om kommunens kriterier taler for at bruge planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger i lokalplanområdet.



Principdiagram - boliger: 28 eksisterende boliger i Vesterbrogade 162 renoveres, 3 penthouseboliger etableres på Vesterbrogade 162, 25 boliger etableres i ny bebyggelse mod Platanvej og 12 nye almene boliger etableres mod Henrik Ibsens Vej.

Lokalplanen fastsætter, at mindst 25 % af nytilførte boligetagemeter skal være almene. Den almene bebyggelse er planlagt opført på den ubebyggede grund ved Henrik Ibsens Vej.

Dette lokalplanområde ligger i kommuneplanområde 7, hvor det gælder, at minimumsstørrelse for familieboliger er 55 m² etageareal, mens boligernes maksimumsstørrelse er 115 m² etageareal, og der gælder ingen krav om gennemsnitsstørrelse.

Boliger skal være gennemlyste (have vinduer fra minimum to sider). Dette er flere steder løst ved, at der er vinduer fra to tilstødende verdenshjørner fx. fra syd og øst.

Lokalplanen rummer samlet mulighed for ca. 3.785 m² familieboliger i ny bebyggelse, heraf 3.524 m² nytilførte boligetagemeter (ekskl. nedrevet villa på 261 m²). Boligstørrelserne i nybyggeriet varierer fra ca. 57 m² til 115 m².

Da boligbebyggelsen er over 2.000 m² skal mindst 2% indrettes til fællesareal. Dette svarer til ca. 76 m² fællesareal. Dette kan opfyldes ved indretning i bebyggelsen mod Platanvej og/eller ved etablering af et vækst/fælleshus i gården. Begge nye bebyggelser skal kunne anvende fællesarealet og lokalplanens øvrige eksisterende bebyggelser kan evt. ud fra aftaler indgå i brug/drift af fællesarealet. Fællesarealet kan bruges til sociale arrangementer eller almindeligt ophold. For at sikre brug etableres der et køkken i fælleshuset og et 'gårdtoilet'.

Opholds- og legearealer

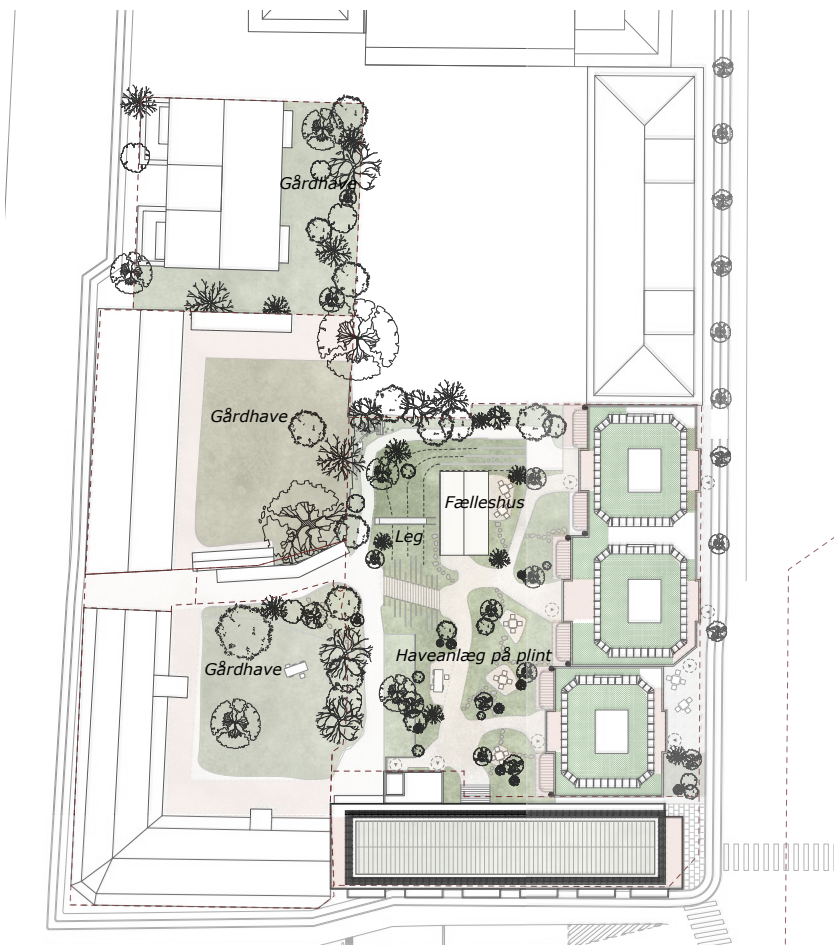
Behovet for opholdsarealer i forhold til kommuneplanens opholdsnormer kan baseres på en konkret vurdering, da den nye bebyggelse betragtes som huludfyldning og fortsætter et eksisterende karréforløb.

Arealer til cykelparkering og affaldsløsninger på terræn, samt nye altaner mod den trafikerede Vesterbrogade er ikke medregnet i opholdsnormen.

Der etableres opholdsareal ved ny bebyggelse mod Platanvej svarende til ca. 1.940 m² og ved ny bebyggelse mod Henrik Ibsens Vej svarende til ca. 398 m², i alt ca. 2.338 m²

Opholdsarealerne er fordelt på altaner, tagterrasser og grønne gårdrum. For boligerne på Vesterbrogade 162 etableres der 2 tagterrasser og 24 altaner (nye altaner mod Vesterbrogade tæller ikke med i opholdsnorm pga. vejstøj). For boliger mod Platanvej etableres 16 altaner, 6 terrasser samt 6 tagterrasser (tagterrasser mod Platanvej tæller ikke med i opholdsnorm pga. trafikstøj). For boligerne mod Henrik Ibsens Vej etableres 12 altaner og 2 terrasser.

Del af opholdsarealet ved trappelandskabet skal indrettes til legeplads og/eller idræts- og bevægelsesformål.



Lege- og opholdsarealer

Niveauforskellen i terrænet udnyttes således, at en mindre teatersal/scene og dagligvarebutikkens volumen, der trækker sig ind i gården, graves ned så volumenet kun kommer til at stikke 3,6 meter op over eksisterende terrænhøjde. På taget af dagligvarebutikken og salen etableres en stor fælles have på 'plinten' med gode solforhold. Langs kanten anlægges grønne skrånende bede og store trappeforløb, hvilket er med til at få gårdrummet til at fremstå som et samlet og indbydende 'bakket' landskab. I bakke/plint indtænkes skure, gårdtoilet mm.

Detailhandelsstruktur

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

Vesterbrogades bebyggelse er udpeget som bydelsstrøg.

Rammer for detailhandel

Der er fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for bydelsstrøget Vesterbrogade Kommuneplan 2025: 9.100 m².

I denne lokalplan udlægges i alt 1.900 m² etageareal til detailhandel. Arealerne består af eksisterende 364 m² butiksareal i Vesterbrogade 164-166, 359 m² nyindretning i eksisterende stueetage Vesterbrogade 162 og 1.125 m² i ny bebyggelse mod Platanvej/ud i gårdrummet, til erstatning for de 800 m² i den tidligere biografbygning.

Butiksstørrelserne fastlægges jf. kommuneplanens detailhandelsrammer til maksimalt 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker.

Redegørelse for detailhandel

I henhold til planlovens § 16 stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen åbner mulighed for 1.900 m² detailhandel til dagligvarebutikker og detailhandelsbutikker. Det vurderes, at fortsættelsen af anvendelse til butikker af samme størrelsesorden er af underordnet betydning for bymiljøet og den eksisterende bebyggelse, idet der ved lokalplanens udarbejdelse og gennem en lang årrække har været større dagligvarebutik og mindre butikker i området.

Med hensyn til trafik er der ved lokalplanens udarbejdelse tale om varelevering inde i gårdrummet, med bakkende trafik ind gennem passage fra Henrik Ibsens Vej og få bilparkeringspladser på terræn ved Platanvej.

Det er med lokalplanen sikret, at varelevering fremover kan fjernes fra gårdrummet og foregå fra Vesterbrogade. På terræn skabes der bedre forhold for gadeliv og cykelparkering.

Trafik og parkering

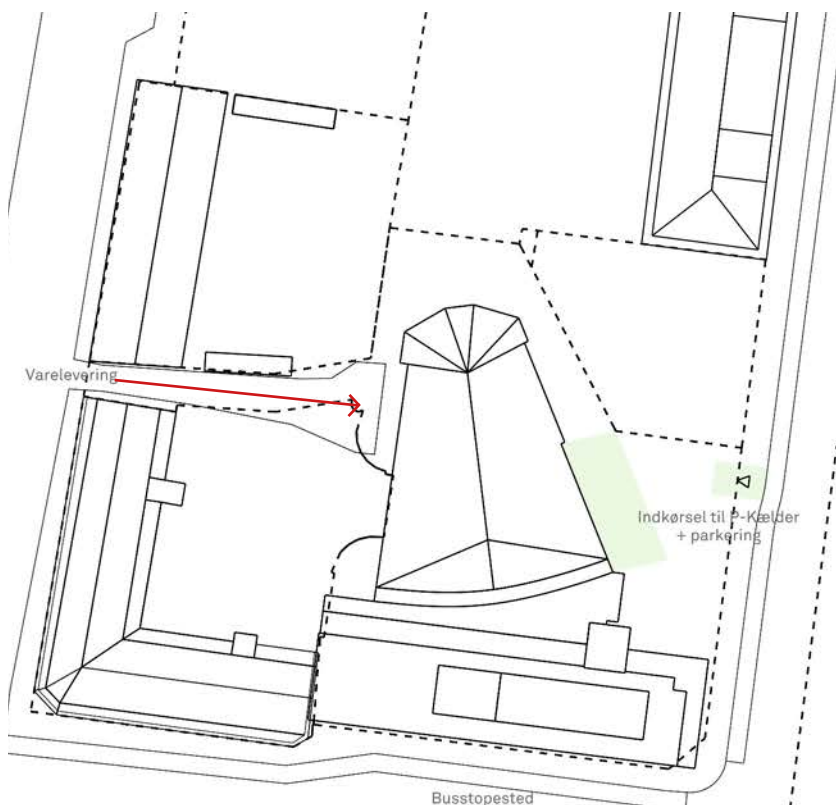
Trafikstruktur

Vesterbrogade indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primær trafikvej, hvor trafikken, herunder den tunge trafik gennem kommunen og trafikken til, fra og mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Platanvej er sekundær trafikvej, hvor trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles. Henrik Ibsens Vej er ensrettet lokalvej.

Vesterbrogade er en del af handelsgaderne, hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt. Der er særskilt cykelsti i begge sider af Vesterbrogade, som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur. Der er i 2024 etableret cykelsti på Platanvej. Ved krydset ved Vesterbrogade/Platanvej er der en højresvingbane ud for, hvor de nuværende overkørsler til lokalplanområdet er. Dette er ikke optimalt.

Der foreligger ikke trafiktal for Henrik Ibsens Vej, men trafikken er begrænset og er næppe over 500 køretøjer i døgnet. På Platanvej kører der ca. 7.000 køretøjer i hverdagsdøgn. Hverdagsdøgntrafikken på Vesterbrogade er på ca. 11.000 køretøjer og antallet af cyklister er på næsten samme niveau.

Lokalplanområdet ligger meget centralt ca. 375 m fra Frederiksberg Allé metrostation, og der kører S- og A-busser på Vesterbrogade.



Eksisterende forhold for varelevering. Varelevering sker med lastbiler, der bakker ind fra Henrik Ibsens Vej. Nedkørsel til eksisterende parkeringskælder er vist fra Platanvej.

Varelevering og ankomst

I dag sker varelevering/affaldsafhentning ifm. den store dagligvarebutik fra Henrik Ibsens Vej, hvor der bakes ind mellem de to andelsforeninger gennem en smal passage. På Henrik Ibsens Vej er der parkeringsforbud svarende til ca. 4 parkeringspladser på grund af store køretøjers arealbehov ved til og frakørsel. Det er en uhensigtsmæssig og ikke en tidssvarende løsning.

Lokalplanen foreskriver en løsning med en ny port gennem Vesterbrogade 162 og varelevering ind gennem facaden mod Vesterbrogade, der forudsætter en ny vareleveringszone og et fremskudt busstoppested på Vesterbrogade for en mindre generende og mere sikker og effektiv vareindleveringsproces end i dag.

Der er i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen udformet et projekt herfor, der indgår i lokalplanen, der er forhåndsgodkendt af både København Kommune, da der skal ske ændringer af helleanlæg og svingbaner på Københavns Kommunes del af Vesterbrogade, samt fra politiet, der skal godkende ændringer på større veje.

Der bliver en adgang til ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej 39 fra Henrik Ibsens Vej. Forskydning af overkørsel for gående, cyklister, handicapkassevogn og affaldsafhentning medfører, at to parkeringspladser på vejen skal flyttes fra den nye overkørsel til ud for den nuværende overkørsel.

Den nuværende smalle vejadgang fra Henrik Ibsens Vej og ind i gårdrummet skal fremover alene rumme cykelparkering og gående adgang, herunder for affaldsafhentning.

Ankomst i øvrigt med bil til lokalplanområdet sker fra Platanvej, hvor der er nedkørsel til parkeringskælder. Den eksisterende parkeringskælder og overkørsler nedlægges. I stedet etableres en ny overkørsel til den nye parkeringskælder med rampe fra Platanvej, placeret længst muligt væk fra krydset, inden højresvingbanen, hvilket er en forbedring, da det reducerer risikoen for bagende-kollisioner.

Rampe til biler bliver en-sporet med en nettobredde på minimum 3,5 m mellem rampevæggene.

Hældning på rampe bør tage afsæt i Vejdirektoratets anbefalinger (maksimalt 150 promille ved overdækket rampe). Der kan dog i private parkeringskældre være grunde til at rampe udføres stejlere og/eller, at adgang for lette trafikanter sker via en rampe eller trappe/elevator.

Rampen skal udføres med tilstrækkelige overgangsstykker mellem rampe og vandret plan (minimum 3,5 m), for at bilister har ro til at forholde sig til sin vigepligt. Er der trafik på vej op fra rampen, vil trafikanter, der skal ned i parkeringskælderen, være nødt til at afvente denne trafik, da rampen er et-sporet. Der er ikke mulighed for at etablere et venteareal på kørebanen på Platanvej, og der vil derfor i denne situation være en risiko for



Fremtidige forhold: Affald hentes fra Vesterbrogade og Henrik Ibsens Vej. Affaldsrum/skure placeres som vist med grøn markering og afhentes fra placeringer vist med rød markering, så afstandskrav overholdes.

kødannelse på Platanvej. Der skønnes cirka 120 biler i døgnet i begge retninger tilsammen til/fra kælderen, og det er derfor vurderingen, at risikoen for kødannelse på Platanvej er meget lille i forbindelse med trafik til og fra parkeringskælderen.

Cykler kommer ned i parkeringskælderen enten via 'fortov' i den ene side af rampen til biler eller via elevatorerne i de tre trappe/elevatorskakte.

Fremtidigt trafikmønster

Ændringen med 40 nye boliger og en lidt større og forventet mere attraktiv dagligvarebutik, vil medføre et øget antal af cyklister og gående. Dog ikke en vækst af en størrelse, der har betydning for udformningen af den trafikale udformning i området. Indgangen til dagligvarebutikken ændres dog fra Vesterbrogade til Platanvej, hvilket er en forbedring, da det giver mere plads til de handlende og til cykelparkering.

Vurdering af ny bebyggelses betydning for biltrafikken tager afsæt i, at eksisterende parkeringskælder med 29 parkeringspladser ikke skaber stor trafik, da mange pladser ved lokalplanens udarbejdelse er lejet ud til langtidsparkering. Det er skønnet, at der er 1 biltur pr. plads pr. døgn svarende til 30 biler i døgnet i begge retninger tilsammen. Parkering på terræn, der bruges af ansatte og kunder, skønnes at svare til 110 biler i døgnet i begge retninger tilsammen. I alt ca. 140 biler i døgnet i begge retninger tilsammen før realisering af lokalplanen.

I stedet etableres en parkeringskælder med omkring 61 parkeringspladser til boliger og erhverv. Ud fra et højt skøn vurderes det, at hver parkeringsplads anvendes ca. 1 gang i døgnet, svarende til en trafik på ca. 120 biler i døgnet i begge retninger tilsammen.

Både nuværende og fremtidig trafik er meget begrænset (ca. 1 % af trafikken på Platanvej). Udbygningen med boliger og erhverv medfører ikke en mærkbar stigning i biltrafikken og muligvis et lille fald i trafikken. Det vurderes dermed ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønstret omkring Vesterbrogade, Henrik Ibsens Vej og Platanvej.

Brandredning til ny og eksisterende bebyggelse forudsættes at ske fra redningsarealer mod Platanvej, Vesterbrogade og Henrik Ibsens Vej samt fra redningsarealer bag ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej.

Parkering

Antal parkeringspladser er fastsat ud fra byggelovskrav til eksisterende bebyggelse ved Vesterbrogade 162, servitutfastsatte parkeringsudlæg på den ubebyggede grund på Henrik Ibsens Vej og parkeringsnormer for nye boliger og erhverv jf. gældende kommuneplan.

Der er på grunden ved Henrik Ibsens Vej 39 tinglyst servitutter om udlæg af parkeringspladser for henholdsvis Platanvej 18-20 (10 stk.) og Frederiksberg Allé 43 (13 stk.). Ved opførelse af Vesterbrogade 162 er der stillet krav om 16 parkeringspladser og ved etablering af dagligvarebutik i stueetagen af den tidligere biograf endnu 20 stk.

De servitutfastsatte udlæg af parkeringspladser på Henrik Ibsens Vej 39 løses indenfor lokalplanområdet, ved at de servitutfastsatte parkeringsudlæg på hhv. 10 og 13 pladser indgår i lokalplanens parkeringskrav. De 16 pladser knyttet til den bevarede bebyggelse ved Vesterbrogade 162 fastholdes, og løses endvidere ved at indgå i lokalplanens samlede parkeringskrav. Kravet om de 20 pladser til den tidligere biograf bortfalder, da biografen er nedlagt, og det tilbageværende bygningsvolumen forudsættes nedrevet.

I Kommuneplan 2025 er parkeringsnormen udtrykt ved en trappemodel, hvor der til 40 familieboliger skal etableres 25 parkeringspladser. Der er i henhold til kommuneplanen foretaget en konkret vurdering af, at ca. 1/3 af parkeringspladserne kan omdannes til delebilspladser. I forlængelse af dette er det også vurderet, at 1 delebilsplads kan erstatte 8 parkeringspladser, således at parkeringskravet til nye boliger er 17 p-pladser plus én delebilsplads.

For nyt erhverv er der i henhold til kommuneplanen foretaget en konkret vurdering af parkeringsbehovet, der er fastlagt til 4 pladser. Parkeringskravet er fastlagt under hensyn til den stationskernenære beliggenhed, og erfaringstal for mobilitetsvaner for kundebesøg, der viser, at 74 % af kundebesøg på handels-

strøgene primært sker med cykel, til fods eller offentlig transport.

Lokalplanens parkeringsbestemmelser vil ud fra fuld udnyttelse til den forudsatte bebyggelse udløse i alt 61 parkeringspladser, som det fremgår af tabellen.

Anvendelse	Matrikel	Fremtidigt krav til p-pladser
Eksisterende boliger – gl. krav	23cd	23
Eksisterende boliger – gl. krav	63c	16
Nye boliger - privat	63c /63p	17
Nye boliger - delebil	63c /63P	1
Delsum boligparkering		56
Erhverv		4
Samlet		61

Heraf anlægges 3 handicap-parkeringspladser i kælder og 1 til høj kassevogn på terræn ved Henrik Ibsens Vej.

Begge nye bebyggelsers parkeringsnorm opfyldes i fælles parkeringskælder under bebyggelsen mod Platanvej/ind i gårdrummet.

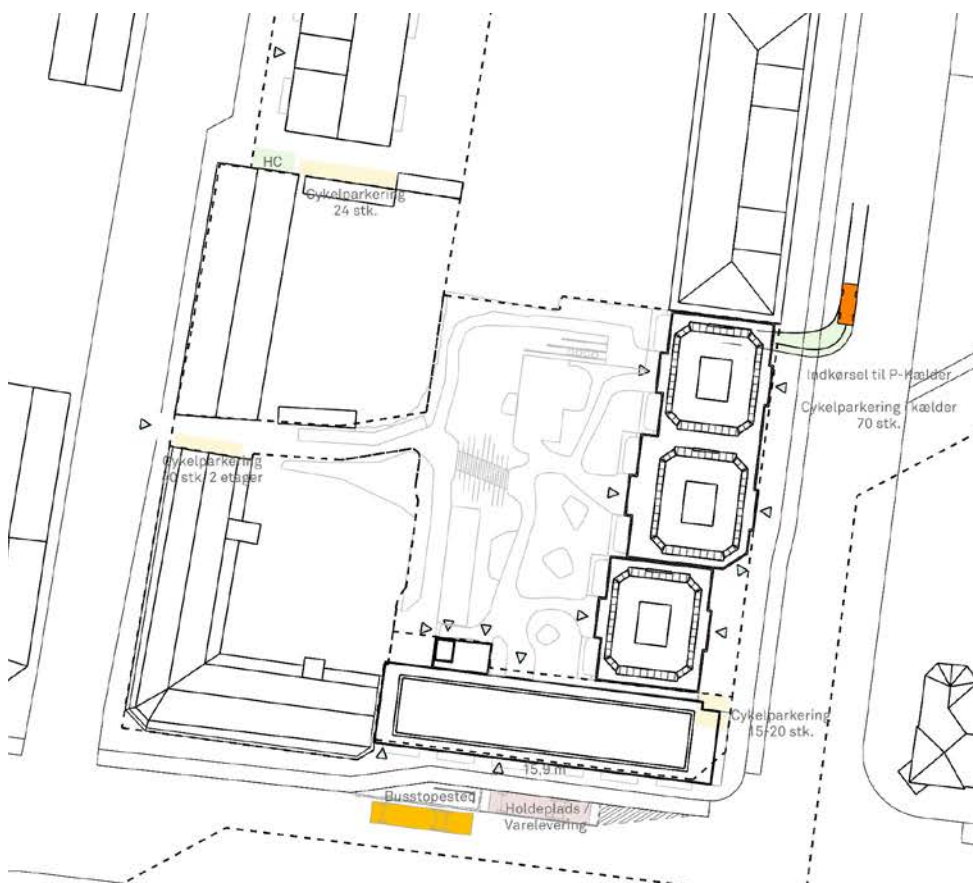
El-bil p-pladser skal jf. Hovedstadens Brand og Redning placeres nærmest rampen, for at de kan blive slæbt hurtigt op, hvis de brænder. Til orientering skal det nævnes, at Ladestanderbekendtgørelsen knytter sig til bygningsreglementet ift. dækning og forberedelse til dækning med elladestandere.

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.

Cykelparkering

Jf. gældende kommuneplan skal der udlægges 80 nye cykelparkeringspladser til nye boliger og 59 nye cykelparkeringspladser til erhverv, hvilket samlet giver 137 nye cykelparkeringspladser. Nuværende cykelparkering for Vesterbrogade 162 på ca. 15 pladser skal genplaceres, så der i alt skal etableres ca. 154 cykelparkeringspladser.

Der er i projektet anvist plads til 154 cykelparkeringspladser. Cykler parkeres på terræn både på Platanvej og i gården og ved bebyggelsen på Henrik Ibsens Vej samt i parkeringskælder. Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel og minimum 25% skal være overdækkede.



Ny nedkørsel til parkeringskælder flyttes mod nord. Der etableres et fremskudt busstoppested og en zone til varelevering på Vesterbrogade. Cykelparkering er vist med lysegult.

Bæredygtigt byggeri

Den eksisterende konstruktion beliggende Vesterbrogade 162 genanvendes og energirenoveres således de 2.320 kvm fremstår med 28 tidssvarende boliger. Tagkonstruktion renoveres og isoleres og i den forbindelse indrettes 3 nye penthouse-boliger på eksisterende tag.

Facade mod gade udskiftes og i den forbindelse øges lysindfald til de eksisterende lejligheder. Alle lejligheder fra 2. sal og op får privat udeareal i form af en altan tilknyttet lejemålet. Facadeelementer konstrueres som præfabrikerede trækassetter i CO₂ reducerende materialer. Eksisterende gavls isoleres og begrønnes.

Konstruktionen, der blev opført som biograf, nedrives og materialer genanvendes i vides muligt omfang i projektet. Beton nedknuses og genanvendes som bære- og kapilærbrydende lag under fundamenter og kælder i stedet for stabilt grus. Andele af den nedknuste beton kan også genanvendes som betontilslag.

Vægelementer udskæres, og udskåret beton genbruges så vidt muligt i gårdrummets landskab, fx som trædefliser eller kantafgrænsning.

I forbindelse med nedrivning af eksisterende bebyggelse er

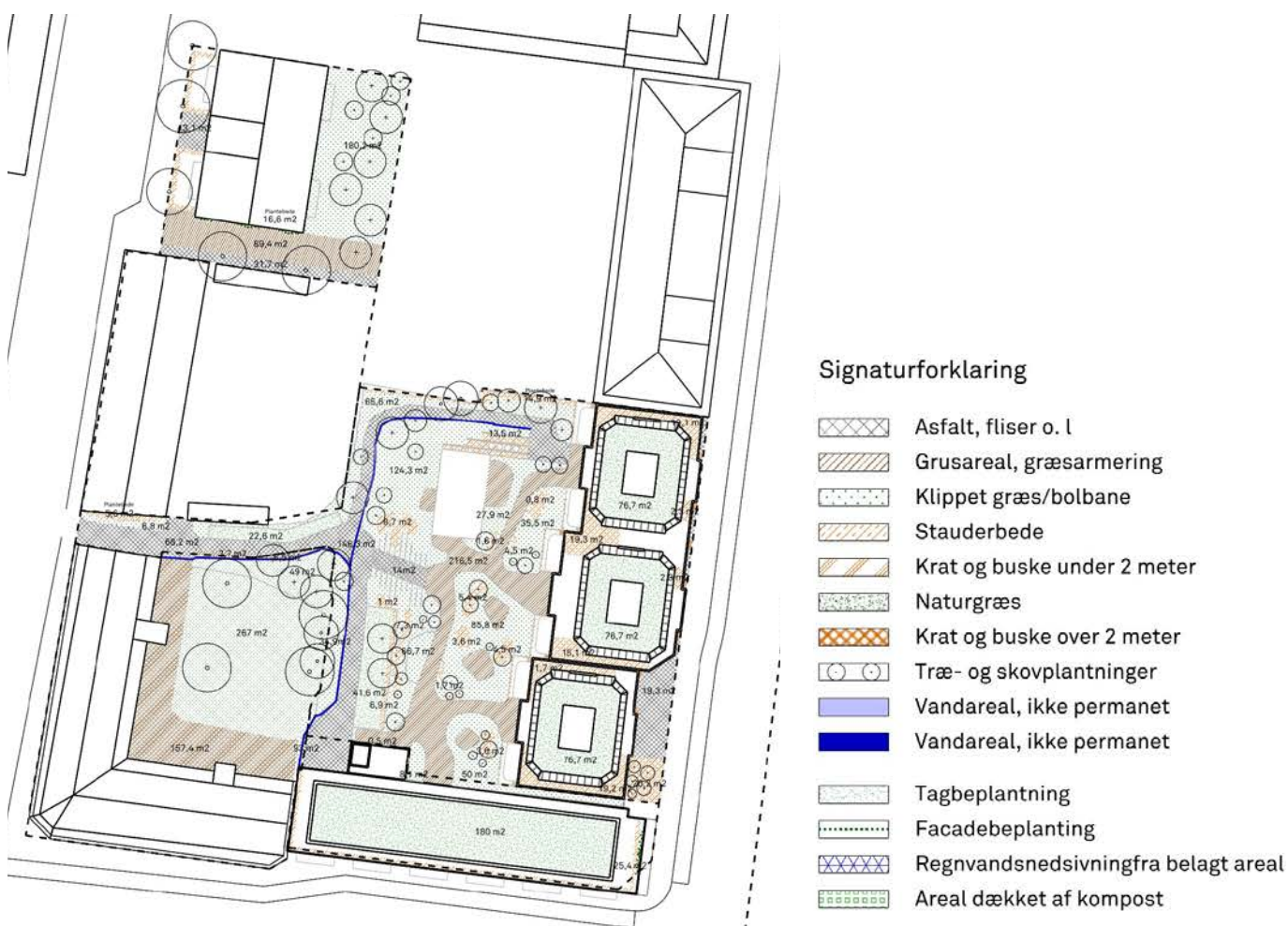
målet at sanere eventuelle miljøfarlige stoffer og derefter at gennemføre en systematisk nedrivningsproces med fokus på sortering af byggematerialer til genanvendelse i samarbejde med lokale genanvendelsesvirksomheder.

I nybyggeri er der tilstræbt en arkitektur, der i sit udtryk og materialitet er robust og indpasset i det eksisterende lokale bymiljø. Materialevalget har taget udgangspunkt i materialer der patinerer smukt, har lang levetid og i videst mulige omfang en lav CO₂ påvirkning.

Optimeret udformning af geometri, facade og glasareal, sikrer balancen mellem krav til arkitektur, dagslys, varmebehov og overophedning er hensigtsmæssigt indtænkt, med gennemlyste lejligheder som forventes at opnå lavenergiklasse A.

Tage begrønnes for at minimere varmeø-effekt samt forsinke og fordampe regnvand lokalt. Overskydende regnvand ledes via begrønnet vandrende/faskine i terræn til opsamlingsstank hvorfra vand kan genanvendes til vanding på taghave i tørkeperioder.

Byggeriet bidrager til den socialt bæredygtige by med varieret



Arealer, der indgår i biofaktorberegning, jf. Bilag 10

erhverv og kultur i stueetagen og fællesarealer i væksthuset på tagterrassen. Væksthus placeres således det får positiv effekt af overskudsvarme fra den underliggende dagligvarebutik.

Et nyt fælles sammenhængende, grønt rekreativt gårdrum, understøtter det sociale liv og fællesskab på tværs af beboergrupper i de tilstødende ejendomme.

Dertil er der stort fokus på blandede boligtyper samt variation i mellem almene og private boliger.

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

Biofaktor

Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal iht. kommuneplanen anvendes i lokalplaner og være mindst 0,5 for ubebyggede arealer og tillægsarealer. Biofaktor kan ud fra en helhedsvurdering fastsættes over 0,5. Biofaktor med tillægsarealer skal samtidig udregnes for hele lokalplanområdet. Fremtidig biofaktor skal beregnes ud fra en tidshorisont på 10 år efter anlæg.

Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse.

Den eksisterende biofaktor er ca. 0,15 for de eksisterende ubebyggede arealer.

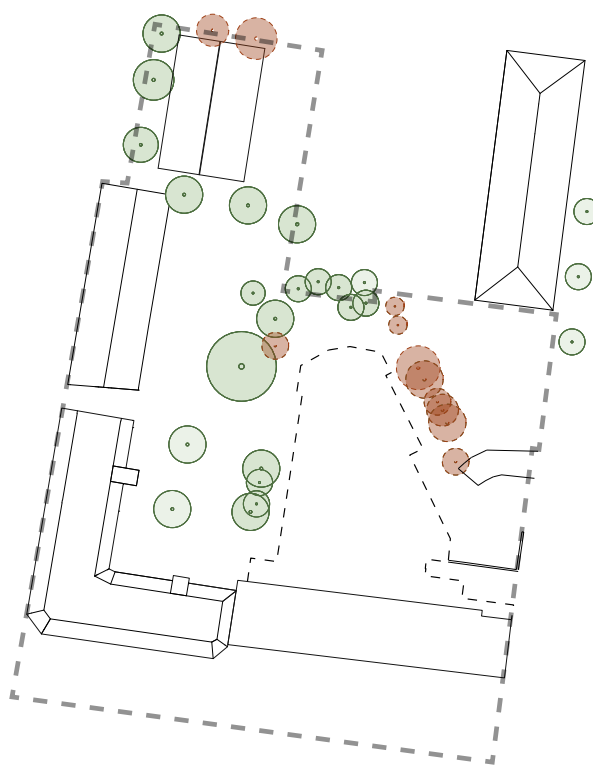
Den foreslåede beplantning i projektområdet giver en grundbiofaktor på ca. 0,63 for det fremtidige ubebyggede areal. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på ca. 0,35 for begrønning af facade og tag samt trækrøner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,98 for det fremtidige ubebyggede areal i projektområdet. Ejendommen Henrik Ibsens Vej 41-43 er ikke medregnet i biofaktorberegningen, da ejendommen ikke ændres eller er en del af projektet.

Ud fra en helhedsvurdering af, at de i projektet viste biologiske aktiviteter er over en biofaktor på 0,5, fastsætter lokalplanen krav om en biofaktor på mindst 0,75 for de ubebyggede arealer plus tillægsarealer.

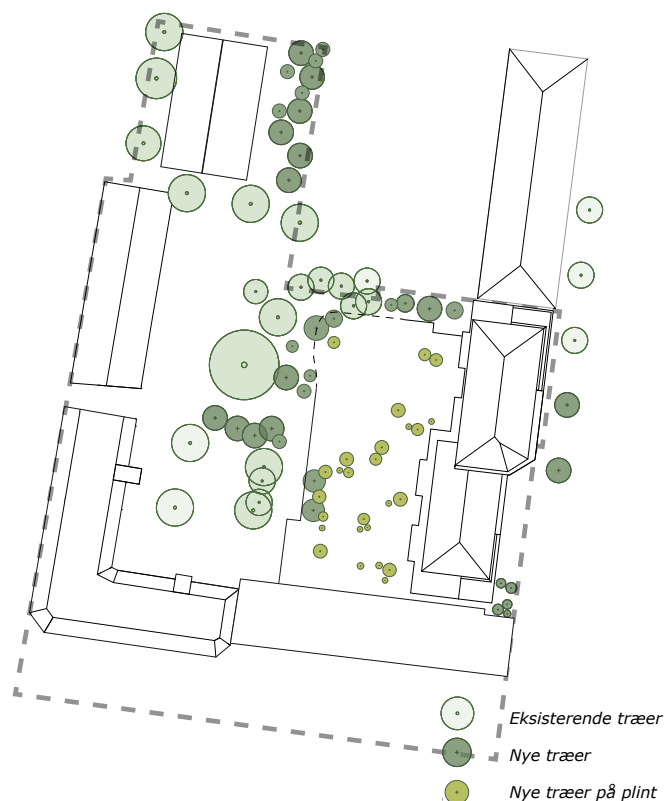
Den samlede biofaktor for hele projektområdet i lokalplanen må endvidere ikke være nedadgående, hvilket er overholdt, idet biofaktoren for det samlede projektområde i dag er ca. 0,09 og fremover vil være ca. 0,36.

Biofaktorberegninger med tilhørende kort er vist som bilag 10.

Det indre af lokalplanområdet er i dag præget af den tidligere biograffbygnings massive volumen og projektejendommenes asfalterede og grusbelagte arealer. Med projektet bliver en større del af terrænet grønt, fordi de områder, der i dag er bebygget el-



Eksisterende træer - stiplede røde træer tillades fældet.



Træer i projektet

ler dækket af asfalt og grus, omdannes til grønne arealer – både på terræn og på taget af dagligvarebutikken.

Lokalplanen har fokus på at skabe grønne og attraktive opholdsarealer, der tilpasses terrænmæssigt og understøtter fællesskabet i bebyggelsen og denne del af karréen, og samtidig medvirker til både øget biofaktor og biodiversitet i området.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Den fremtidige lokale grønne struktur bidrager til visuelle og æstetiske oplevelser og fungerer som samlingspunkt for fælles aktiviteter, rekreation og fordybelse. Den grønne struktur skal styrkes, så den forbedrer det lokale miljø gennem reduktion af CO₂ og mindskning af varmeø-effekt, ved plantning af træer, etablering af stauder, buskplantning, grønne gavle og tage mv. Den grønne struktur vil bidrage til et godt miljø for insekter og dyrearter og derigennem forbedring af biodiversiteten ved øget brug af hjemmehørende urter og træarter, og den kan bidrage med lokale fødevarer ved plantning af frugttræer og bærbuske mv.

Byggeprojekter på Frederiksberg skal gøres grønne f.eks. med erstatningsbeplantning, grønne tage og facader med høj biofaktor, etablering af grønne forhaver, grøn variation og volumen. Denne lokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer



Situationsplan fra biofaktorberegning, jf. Bilag 10. I dag er ca. 70 % af gårdrummet 'grå' med biografbygningen og asfaltarealer. I projektet er 60-70 % 'grønt'.

ved at udpege bevaringsværdige træer og give mulighed for nye grønne elementer med højt naturindhold.

I Kommuneplan 2025 er der en retningslinje om, at der højst må være 300 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste rekreative område på minimum 2.000 m². Dette lokalplanområde ligger længere væk end 300 m fra nærmeste større rekreative grønne område. I områder som i dette kvarter, hvor bystrukturen ikke giver mulighed for indpasning af grønne nær-rekreative områder på mindst 2.000 m², kan der alternativt fastholdes en grøn struktur f.eks. ved at optimere og fastholde grønne åbne baggårde. Dette sikres i denne lokalplan ved, at gårdhavearealet udvides og forbedres i forhold til rekreativ brug.

De eksisterende træer over 25 år er jf. kommuneplanen bevaringsværdige. Flere af træerne i området står på andelsboligforeningernes arealer og ud mod vejskel til Henrik Ibsens Vej, herunder tre platantræer, og skal bevares.

8 træer står i skel langs bagbygningen og den ubebyggede grund mod Platanvej 30. Heraf er 7 lindetræer tidligere stærkt beskåret og vurderes ikke af stor værdi, og træerækken kræves ikke bevaret. Begrundelsen for, at de 8 træer kan fjernes, er, at de ellers vil begrænse parkeringskælderens størrelse til ca. det halve og dermed gøre det meget vanskeligt at skabe tilstrækkelig parkeringsdækning.

Træerne udgør en vigtig del af biofaktoren. Eksisterende udpegede træer samt nye træer skal beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der iht. kommuneplanen plantes to nye, med mindre der på anden måde kompenseres med beplantning.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser herom, med krav om at nye træer skal have et stammeomfang på minimum 18-20 centimeter målt en meter over jorden, når de plantes ud, og at nye træer skal være overvejende hjemmehørende arter og med artsvariation. Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes. Ved de grønne arealer på terræn og på taget af dagligvarebutikken (plinten og skråningen) er det med bestemmelser sikret gode vækstvilkår for træer og øvrig beplantning.

Lokalplanområdet er i dag ca. 30 procent grønt i areal, mens ca. 70 procent er hårde belægninger. I runde tal byttes de forhold rundt i projektet således, at der bliver ca. 60-70 procent grønt.

Området vil arealmæssigt komme til at fremstå mere grønt med flere træer, en højere biofaktor og større biodiversitet og et terrænmæssigt sammenhængende 'bakket' gårdrum.

Klimatilpasning

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

Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klima- og skybrudsplaner og -anlæg idet Vesterbrogade og Platanvej er udpeget til grønne veje, der skal føre regnvand til større skybrudsveje (Pile Alle og Frederiksberg Alle). Lokalplanen forhindrer ikke kommunens regnvandssystem, eller påvirker dette negativt.

Der er bestemmelse om zink som tagmateriale. Zinkens lave miljøpåvirkning og genanvendelighed gør det til et bæredygtigt valg i byggeri. Lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning. Derfor fravælges faskiner, og der kan i stedet etableres tilbageholdelse via forsinkelsesbassin eller ved fordampningsløsninger.

Jf. Spildevandsplan 2019-2031 fastsættes afløbskoefficienten i områder udlagt til etageboliger og områder med blandet bolig og erhverv til 0,4. Der er derfor i bestemmelserne fastsat krav til afløbskoefficienten (befæstelsesgraden) for hvert delområde, samt at der såfremt denne ikke kan overholdes skal etableres forsinkelse eller tilbageholdelse, f.eks. i form af et mindre bassin i overensstemmelse med spildevandsplanens principper.

Opsamling og forsinkelse af regnvand sker i åbne render langs stisystem, som medvirker til at understøtte biodiversiteten.

Lokalplanområdet er ikke særligt udsat i forhold til kraftig regn. I kraftige regnvandshændelser, hvor regnvandet løber på terræn, afvandes til Vesterbrogade/Platanvej.

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

I forhold til opstuvning fra Platanvej udformes grundens terrænoverflader kotemæssigt sådan, at top af overkørsler og grundens øvrige afgrænsning langs Platanvej og nabogrunde er beliggende højere end den forventede opstuvningskote. Ved ned/opkørsel til parkeringskælder sikres en lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ned i kælderen.

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

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32 giver mulighed for at optage bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Dette har været vurderet i forhold til den nye bebyggelse.

Der må ikke opsamles regnvand til genbrug fra udendørs opholdsarealer (der i denne sammenhæng betragtes som spildevand) og der er i nyt byggeriet udlagt flere tagterrasser for opnåelse af attraktive opholdsarealer, så mulige opsamlingsarealer er reduceret til få og små tagflader.

Bæredygtige løsninger som grønne tage vil absorbere regnvand, og efterlade meget lidt vand til brug i toiletter eller tøjvask. Ud fra den lille opsamlingsmængde, risiko for forureninger fra teknik og forveksling/blanding af rent og genbrugsvand, ekstra omkostninger til rør, beholdere, vil der ikke være nogen miljømæssige (eller økonomiske) gevinster ved opsamling, hvorfor der ikke stilles krav om genanvendelse af regnvand til toiletskyl eller tøjvask. Regnvand kan, efter dokumentation for renhed, bruges til vanding.

Grundvands- og spildevandsforhold

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 1,5 km fra nærmeste indvindingsboring og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl.

Området er ikke kortlagt som forurenet.

Området har et dæklag (lerlag) på mellem 10-12 meter af typen moræneler, som beskytter området mod forurening ved nedsivning.

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. (Jorden under de eksisterende bygninger vurderes at ikke ville tørre ud i forbindelse med udførelsen af kælderen til den nye bebyggelse). Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. Området ligger delvist i et område, hvor der ikke er mulighed for tilladelse til permanent dræn.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

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

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

Støj

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

Lokalplanområdet ligger ikke i nærheden af jernbane.

Trafikstøj

Støj fra veje er omfattet af miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007). Støj fra virksomheder er omfattet af miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007.

Området er primært støjbelastet af vejtrafik fra Vesterbrogade, men i nogen grad også fra Platanvej. Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer beskyttes, således at vejtrafikstøjen ikke her overstiger 58 dB (Lden).

I henhold til bygningsreglementet skal det sikres, at det indendørs støjniveau i beboelsesrum med lukkede vinduer ikke overstiger 33 dB (Lden).

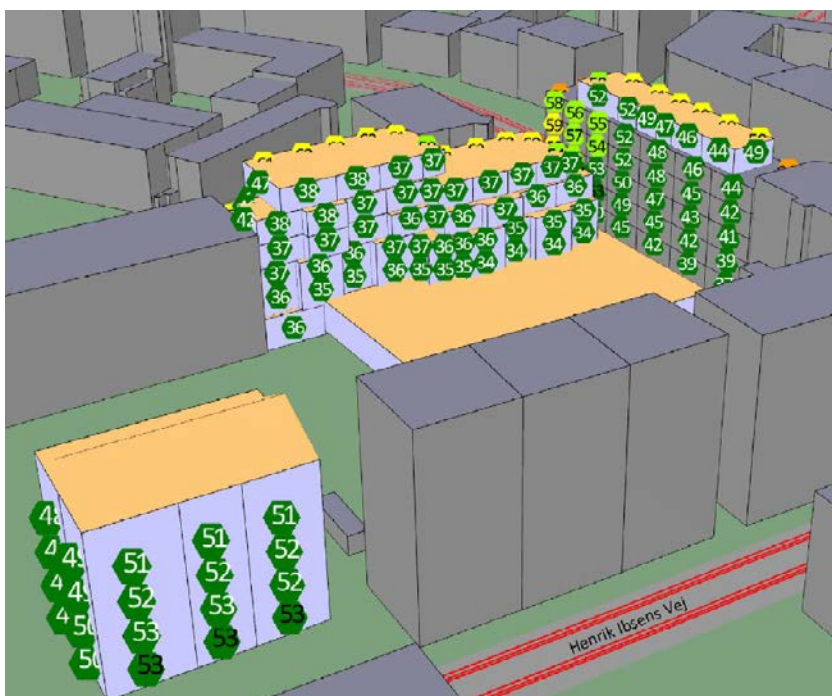
Det indendørs støjniveau med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB (Lden) fra vejtrafik.

For vejtrafikstøj er der beregnet en støjbelastning på de mest udsatte facader på op til Lden 66 dB ved de nye boligfacader og op til Lden 69 dB ved eksisterende boligfacader ud mod Vesterbrogade, hvilket er over de vejledende grænseværdier på Lden 58 dB.

Der vil således blive stillet krav til facadernes lydisolation i forhold til støjniveauer fra vejtrafikken. Da der for boligerne kan henvises til udendørs opholdsrum i gårdrum eller ved altaner/



3D-kort med angivelse af facadestøjniveauer i dB (Lden) set fra sydøst.



3D-kort med angivelse af facadestøjniveauer i dB (Lden) set fra vest.

terrasser, hvor facadeniveauet er under 58 dB, vil det være muligt at overholde grænseværdien på 58 dB. De udendørs opholdsarealer ud mod Platanvej og Vesterbrogade bliver udsat for et trafikstøjniveau over 58 dB (Lden) og overholder dermed ikke miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj til boligernes udendørs opholdsarealer. Disse arealer medregnes derfor ikke i opholdsnormsberegningen.

Det er beregnet, at projektets opholdsarealer i gårdrummet, tagterrasser og altaner mod gårdrummet kan overholde miljø-

styrelsens vejledende støjkrav.

Det indendørs støjniveau med åbne vinduer i boliger forventes løst ved, at de nye boliger udføres med mekanisk balance-ret ventilation, der sikrer et passende luftskifte i både boliger og erhverv. Det er muligt at indrette byggeriet, så alle boliger har adgang til en facade, der ikke er støjbelastet, og sove- og opholdsrum kan i videst muligt omfang placeres ud til den stille facade. Hvis nye og renoverede boliger kan luftes ud til en stillefacade med under 58 dB Lden, så kan det anses som tilstrækkeligt og hermed undgå særlige vinduesløsninger, som dæmper støjen i åben tilstand. Alternativt kan der arbejdes med egentlige støjslusevinduer.

Virksomhedsstøj, herunder evt. bygningstransmitteret støj

Der er virksomheder i områder med potentiel støjende drift. I stueetagen af Vesterbrogade 162 ligger en dagligvarebutik.

Konklusionen i erhvervsstøjnotat udarbejdet sideløbende med lokalplanudarbejdelsen med hensyn til støjpåvirkning fra de tekniske anlæg er, at støjgrænse 40 dB(A) om natten kan forventes overholdt ved alle boligfacader og udendørs opholdsarealer ved de forudsatte lydeffekter for indtag, afkast og køleanlæg samt varmepumper ved forudsat placering/afskærmning.

Lokalplanen giver mulighed for at fjerne vare- og affaldstransporter fra gårdrummet ved at etablere en læssezone på Vesterbrogade, hvilket vil begrænse støjgener fra dagligvarebutikken.

Eventuelle støjpåvirkninger fra varelevering ved offentlig vej, som ikke medregnes som virksomhedsstøj, vil reduceres noget af lydruder, som monteres i facaden ud mod Vesterbrogade, fordi facaden i forvejen udsættes for en høj trafikstøjbelastning.

Det er beregnet og vurderet, at dagligvarebutikken i stueetagen mod Vesterbrogade og scene i stueetage mod Platanvej ikke vil give anledning til bygningstransmitteret støj til overliggende boliger i ejendommen. Støj fra kulturerhverv skal overholde Miljøstyrelsens grænseværdier fastsat i vejledning nr. 4 1984, både for bygningstransmitteret støj, som for ekstern støj.

Produktionsvirksomhed

Lokalplanområdet ligger ikke nær produktionsvirksomheder hvor der jf. Planlovens § 15a skal redegøres for at virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder ikke påvirkes.

Støv- og lugtbelastede områder

Lokalplanområdet ligger ikke nær område, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening hvorfor der ikke jf. Planlovens § 15b redegøres for hvordan den fremtidige anvendelse sikres mod en sådan forurening.

Anden luftforurening - trafik

Luftforureningen fra nærtliggende Vesterbrogade er jf. seneste luftopgørelser under de vejledende grænseværdier for partikler

og NO_x, som er fastsat af EU, men over WHO's anbefalede retningslinjer for luftkvalitet.

For at reducere påvirkningen mest muligt skal indtag fra mekanisk ventilation placeres længst væk fra gaden, jf. bygningsreglementet.

Jordforurening

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

I områder, hvor arealet ændrer anvendelse, eller der udføres bygge- anlægsarbejder på arealer udlagt til følsom arealanvendelse (bolig, børneinstitution, offentlig legeplads eller kolonihave), skal det sikres, enten at det øverste 50 cm's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

Grunden på Henrik Ibsens Vej 39 har tidligere været registreret som forurenet, men en forundersøgelse i december 1991 viste ingen nævneværdig forurening, og grunden blev i november 1992 afmeldt og udtaget af registreringen efter kortlægning.

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.

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse. Der skal være mulighed for placering og tømning af stor-skrald.

Affaldsløsninger placeres så de overholder krav om maksimalt 30 meters adgangsvej. Affaldsskur forudsættes fastholdt i gård ved Henrik Ibsens Vej 41-45 (delområde IV). Affaldsskure fælles for delområde I, II og III placeres som vist på kortbilag 3 ved sti med adgang fra Henrik Ibsens Vej og indbygget i 'plint' ved trappeårn med adgang igennem ny port fra Vesterbrogade. Affaldsskur i delområde V placeres længst væk fra bebyggelse.

Pjecen "Vejledning om standpladser og adgangsveje" kan ses på kommunens hjemmeside.

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I kommuneplan 2025 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 7.B.2 som fastlægger anvendelsen til boligområde; etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 6. Bebyggelsen mod Vesterbrogade indgår i detailhandelsstrukturen og kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Vesterbrogade.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til etageantal (op til 7 på penthouse-etage af Vesterbrogade 162) og bebyggelsesprocent på 238 % under ét samt anvendelse til udadvendte/publikumsorienterede funktioner ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 3, som fastlægger rammer for nyt rammeområde 7.B.7.

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)

VVM

Byggeriet er ikke omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

Miljøvurdering

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 er i vurderingen lagt vægt på, at planerne omfatter et mindre areal på lokalt niveau, og udgør en mindre ændring i forhold til eksisterende Kommuneplan 2025. Det lægges tillige til grund, at der tale er tale om en lokal bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område, samtidig med at den gennemførte screening viser, at planerne ikke har en væsentlig miljøpåvirkning. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Skyggevirksomheder

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

Tidspunkter for skyggediagrammer:

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

Jævn døgn (den 21/3 og 21/9), kl. 9, 12 og 15,

Vintersolhverv (den 21/12), kl. 12 og 14

Fjernelse af volumet med bagbygningen og placering af ny bebyggelse ved Platanvej vil give mere lys og luft i gårdrummet og solfyldte områder til ophold på den nye hævede 'plint'. Skyggen i formiddagstimerne fra ny bebyggelse ved Platanvej vil være mindre end den skygge bagbygningen kaster i dag ind i baggårdene ved Henrik Ibsens Vej 41-51. Ny bebyggelse vil sent på dagen/aftenen give skygge på ubebygget areal øst for Platanvej ved Hintzes Villa.

Vedrørende den nye bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej vil der fra middagstid være begrænset skygge ved to enheder i Platanhusene nord for den nye bebyggelse og om aftenen på Platanhusene og deres udearealer øst for den nye bebyggelse. Da den nye bebyggelse er lavere end nabobebyggelserne, vil den kun i begrænset omfang give skygge til modstående bebyggelse på Henrik Ibsens Vej.

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



21/3 og 21/9 kl. 9



21/3 og 21/9 kl. 12



21/3 og 21/9 kl. 15

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



21/6 kl. 9



21/6 kl. 12



21/6 kl. 15



21/6 kl. 18

Eksisterende forhold



Fremtidige forhold



21/12 kl. 9



21/12 kl. 12



21/12 kl. 14

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 Planlovens § 18.

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 11).

Der gøres opmærksom på, at der er deklarationer om forsynings/afløbsledninger mv. lyst 25.04.1939 og 07.06.1962, samt fjernvarme mv lyst 27.10.1971 for Vesterbrogade 162/Platanvej 32, deklaration om tank til oliefyringsanlæg mv lyst 22.07.1971 for Platanvej 30 og deklaration om fjernvarme mv. for Henrik Ibsens Vej 39.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 105. Lokalplan 105 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

Den eksisterende bagbygning (tidligere biograf) forudsættes nedrevet inden opførelse af en ny bebyggelse med parke-ringskælder.

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. Bygherre har pligt til at sørge for screening for miljøfarlige stoffer og anmeldelse af byggeaffald til kommunen seneste 14 dage før byggeopstart i følgende tilfælde (jf. Affaldsbekendtgørelsen):

Byggearbejder, der frembringer mere end 1 ton affald og udskiftning af termoruder, der kan være fremstillet i perioden 1950 til udgangen af 1977. Byggearbejdet skal vurderes under ét, og kommunen kan kræve yderligere dokumentation i form af f.eks. prøvetagninger. Det er bygherres ansvar, at anmelde byggeaffald, men anmeldelse kan dog udføres af anden aktør på bygherres vegne. Frederiksberg Kommune digitale platform for anmeldelse findes på kommunens hjemmeside.

Byggeaffald skal kildesorteres på pladsen (jf. Affaldsbekendtgørelsen). Usorteret byggeaffald, som er egnet til materialenyttiggørelse kan dog sendes til sortering på et sorteringsanlæg, som i Affaldsregisteret er registreret som indsamlingsvirksomhed med forbehandlingsanlæg.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Byggelovgivningen

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

Museumsloven

Museet har gennemført en arkivalsk kontrol af arealet Vesterbrogade 162/Platanvej 32, Platanvej 30 og Henrik Ibsens Vej 39.

Museet vurderer, at det er meget lidt sandsynligt, at der på det aktuelle areal forekommer væsentlige fortidsminder beskyttet af Museumslovens §27. Museet anbefaler derfor ikke en forundersøgelse.

Museet baserer sin vurdering på den tidligere og nuværende bebyggelse, da anlægsområdet i høj grad er påvirket af tidligere forstyrrelser.

Såfremt der alligevel skulle fremkomme jordfaste fortidsminder under anlægsarealet, skal bygherren straks indstille arbejdet i det omfang det berører fortidsmindet og kontakte museet, jf. Museumslovens § 27, stk. 2. (LBK nr. 358 af 8. april 2014).

Naturbeskyttelseslov

Der er ikke observeret planter opført på EU's liste over beskyttede arter (Bilag 4-arter), der ikke må indsamles, plukkes eller opgraves. Der er observeret dyr, der er fredede og omfattet af EU's liste over beskyttede arter (Bilag IV), der ikke må indfanges eller slås ihjel, og deres levesteder må ikke beskadiges eller ødelægges. Se afsnit nedenfor om flagermusundersøgelse.

Forordning om invasive arter

Der er ikke observeret planter, der regnes for invasive i området. I forbindelse med nyplantning må der ikke introduceres arter, der regnes for invasive.

Naturbeskyttelse, Beskyttelse af visse arter samt Jagt- og vildtforvaltningsloven

Der er observeret flagermus inden for lokalplanens område. Der er derfor gennemført en flagermusundersøgelse i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Lytteundersøgelser gav indikation på, at der er en enkelt han af arten dværgflagermus, der har yngle- eller rasteforekomster et sted omkring projektområdet, da der har været observationer af en enkelt dværgflagermushan med revirkald under alle lytningerne og højst sandsynligt er det også den dværgflagermus man hørte fra boksene omkring indflyvningsperioden. De andre observationer af flagermus har været senere og har ikke haft aktivitet i området omkring indflyvningsperioden og er derfor

højest sandsynlig pendlende individer, der enten har pendlet hen over eller til området. Der var ingen indikationer på, at loftet i den tidligere biografbygning blev benyttet af flagermus, selvom der var gode muligheder. Boksen på loftet registrerede ingen aktivitet fra flagermus og der blev ikke observeret nogle ind- eller udflyvninger under lytningerne.

Det er ikke blevet observeret, hvor dværgflagermusen har raste-
sted, men ved første observation er den altid kommet fra syd-
vest for biografbygningen og fløjet syd rundt om. Det vurderes
derfor, at den med stor sandsynlighed raster et sted i boligbyg-
ningen sydvest for biografbygningen.

Det ene træ, der blev vurderet til at have potentiale for flager-
mus, blev kun vurderet til at have lav potentiale ved levested-
vurderingen og lytningerne gav ingen indikation på rast i træet.

Givet, at der hverken er vurderet, at der er rasteaktivitet i
bygningen eller træerne i projektområdet, vurderes det ikke, at
nedrivningen af bygningerne eller fældning træerne på grunden
vil medføre en væsentlig forringelse af raste- og yngleforhold for
flagermus i området.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne beskadige eller øde-
lægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flager-
mus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i
forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt
beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. no-
vember 2016).

Inden konkret nedrivning af eksisterende bygninger og fældning
af store gamle træer, skal det vurderes, om der er gået så lang
tid siden undersøgelsen, at der er behov for en ny undersøgelse
af om der er yngle- eller rastepladser for flagermus i området.

Luftfartsloven

Lokalplanområdet er omfattet af en servitut vedr. luftfartshin-
dringer. Bygninger, såvel som midlertidige luftfartshindringer (fx.
byggekraner) der overstiger højdebegrænsning på 25 m over
terræn kræver dispensation fra Trafikstyrelsen.

Hvis der er gået så lang tid, at der
skal laves en ny undersøgelse, hvor
det konstateres, at der er flagermus,
skal fældningen ske på et tidspunkt,
hvor flagermusene ikke bruger op-
holdsstedet til ynglekoloni eller som
vinterdvalested dvs. fra sidst i august
til midten af oktober eller slutningen af
april til begyndelsen af juni. Hule træer
må kun fældes i september-oktober.
Der kan kræves erstatningshabitater
fx. i form af flagermuskasser eller i
eksisterende træer med potentiale for
at danne hulheder og med bedst mulig
placering med hensyn til solekspone-
ring samt ind- og udflyvningsmulig-
heder.

LOKALPLAN 241

for boliger og erhverv ved Vesterbrogade, Platanvej og Henrik Ibsens Vej

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 etageboligformål, herunder med almene boliger, samt erhverv i stueetager mod bydelsstrøget Vesterbrogade, og rundt om hjørnet langs tilstødende veje
- at muliggøre opførelse af ny bebyggelse og fastlægge bygningernes placering, indpasset ud langs de omgivende veje og eksisterende bebyggelse,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der indgår i samspil med omgivelserne,
- at sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdige bygninger ved Henrik Ibsens Vej 41-45 og 49-51/Vesterbrogade 164-166 og Vesterbrogade 162 og bevaring af udpegede eksisterende træer,
- at muliggøre nedrivning af bagbygningen Platanvej 32 (tidligere biografbygning) og fældning af udpegede eksisterende træer,
- at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening og at skabe attraktive opholdsarealer,
- at sikre en grøn karakter via eksisterende og nye træer og beplantninger.

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 25cd, 25ce, 25cn, 63x, 63c og 63p, alle af Frederiksberg, samt del af vejmatrikel 7000bx, 7000ev og 7000ex, Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1.1.2026 udstykkes og opdeles fra disse.

Delområder

2.2

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

Udstykning

2.3

Der kan ske sammenlæg, skelreguleringer og magelæg i forhold til matrikler vist på Kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

Bemærkninger

Boliger og erhverv

3.1

Området må kun anvendes til boligformål; etageboliger i form af helårsbeboelse.

Der skal dog indrettes udadvendte/publikumsorienterede funktioner, som butikker, cafeer og restauranter og kultur- og publikumsorienterede serviceerhverv, eller klinikker (tandlæge, læge mv.) i stueetager mod bydelsstrøget Vesterbrogade og ind i gårdrummet og rundt om hjørnet langs tilstødende veje, i den udstrækning, der er vist med skravering på Kortbilag 2. Se også punkt 3.7-3.8 om detailhandel.

Derudover kan der, udover boligformål, indrettes kontor- og serviceerhverv på 1. sal mod Vesterbrogade.

Øvrige etager skal anvendes til boligformål.

3.2

Ved ny boligbebyggelse over 2.000 m² skal mindst 2% af bruttoetagearealet etableres som fælleslokaler. Ny bebyggelse ved Platanvej er over 2.000 m² og fælleslokaler skal enten etableres i byggefelt A og B til etageboligbebyggelsen vist på Kortbilag 2 og/eller i fælleshus i zone hertil på hævet grønt areal ('plint'), vist på Kortbilag 2. Fælleslokaler skal indrettes med fælleskøkken og have toilet, for gode muligheder for fællesskab.

Bestemmelsen om fællesarealer udløses af ny bebyggelse i delområde I ved Platanvej, men fællesarealer vil også kunne bruges af ny bebyggelse i delområde IV på Henrik Ibsens Vej i det omfang det frivilligt aftales med grundejerne i delområde II og III.

3.3

Boliger må ikke anvendes til nogen form for hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed. En mindre del af en bolig må dog udlejes til logerende.

3.4

Der kan i beboelseslejligheder udøves liberale erhverv. Det er en forudsætning, at erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og at ejendommens og kvarterets præg af bolig-område i øvrigt fastholdes. Erhvervet må ikke have væsentlig kundetilstrømning eller være led i produktionsvirksomhed.

3.5

Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.

Almene boliger

3.6

Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede nytillførte boligetageareal for nybyggeri.

Detailhandel

3.7

Langs bydelsstrøget Vesterbrogade kan der etableres butikker i facadebebyggelsen og langs tilstødende veje (Henrik Ibsens Vej og Platanvej) og ind i gårdrummet som vist med skravering på Kortbilag 2.

3.8

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.900 m². Arealerne består af eksisterende ca. 364 m² butiksareal i Vesterbrogade 164-166, ca. 359 m² eksisterende butiksareal i stueetagen af Vesterbrogade 162 og ca. 1.125 m² i ny bebyggelse mod Platanvej/ud i gårdrummet.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for dagligvarer ikke overstige 3.500 m² og for udvalgsvarer ikke overstige 2.000 m².

Generelt

3.9

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

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal og grønne områder, samt parkerings- og adgangsarealer, affaldsløsninger, vareudstilling og udendørsservering. Se i øvrigt Pkt. 7.1 - 7.17 om indretning af ubebyggede arealer.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra eksisterende veje som vist på Kortbilag 3.

Der skal etableres tilkørsel til ny parkeringskælder gennem en port/rampe i bebyggelsen med en placering i princippet som vist på Kortbilag 3.

Der skal etableres tilkørsel til handicapparkering på terræn ved Henrik Ibsens Vej som vist på Kortbilag 3.

Der skal etableres fremskudt busstoppested og holdeplads for varelevering til erhverv på Vesterbrogade, som vist på Kortbilag 3.

Stier/adgangsforhold for gående og cyklister

4.2

Der skal etableres portgennemgang og adgangssti A-B gennem Vesterbrogade 162, som vist på Kortbilag 3.

Der skal anlægges en adgangssti C-B fra Henrik Ibsens Vej, som vist på Kortbilag 3.

Fra punkt markeret med # skal der via trappeanlæg op på 'plinten' etableres adgang via stier frem til indgangsdøre ved boligbebyggelsens gårdfacade som vist på Kortbilag 3.

Der skal etableres adgangssti D-E frem til affaldsskur ved ny bebyggelse på Henrik Ibsens Vej, som vist på Kortbilag 3.

Indgang til stor dagligvarebutik skal ske fra Platanvej som vist på Kortbilag 3. Indgange til øvrige erhverv skal ske fra Vesterbrogade og Platanvej.

Parkering

4.3

Der skal etableres 4 parkeringspladser til erhverv.

Der skal etableres 56 parkeringspladser til boliger, hvoraf mindst én plads skal etableres som delebilsplads.

4.4

100 % af bilparkeringspladserne, på nær én handicapparkeringsplads, skal etableres som parkering i konstruktion (under terræn i parkeringskælder).

4.5

Der skal etableres mindst 4 handicap-parkeringspladser. 3 handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af ind-

Denne lokalplan er ikke til hinder for at ny bebyggelse i delområde V kan få stiadgang til gårdrummet i delområde I efter overenskomst med grundejer i delområde IV eller nabobebyggelsen Platanhusene.

Parkeringspladser skal forberede eller forsynes med el til opladning af biler i henhold til Ladestanderbekendtgørelsen

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra pkt. 4.4. om parkeringsarealer på egen grund i parkeringskælder på betingelse af, at der sker indbetaling til kommunens parkeringsfond

gange til trappe/elevatorskakte i parkeringskælder.

1 handicap-parkeringsplads (handicap-parkeringsplads til høj kassebil på mindst 3,5 x 5,0 m) skal placeres ved Henrik Ibsens Vej, som vist på Kortbilag 3.

4.6

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. ny bolig og 1 pr. 25 m² etageareal til nyt erhvervsformål med en placering som vist på Kortbilag 3, hvoraf 15-20 pladser skal placeres ved indgang til dagligvarebutik.

Hver 10. cykelparkeringsplads til nye boliger skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.).

Cykelparkering skal anlægges på terræn og i konstruktion (cykelskure og i parkeringskælder) heraf mindst 20 % som overdækket cykelparkering.

5. Bebyggelsens omfang og placering

5.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene angivet på Kortbilag 2.

Der må højst opføres ny bebyggelse på 4.974 m² etageareal, fordelt inden for byggefeltene som følger:

Byggefelt A og B; Boligbyggeri mod Platanvej (undtaget erhvervsbyggeri i stueplan): 2.585 m².

Byggefelt C og stueetage af byggefelt A og B (erhvervsbyggeri i stueetage mod Platanvej og ind i gårdrum): 1.125 m²

Herudover må der opføres et fælleshus på højst 60 m² i særlig zone hertil, vist på Kortbilag 2.

Byggefelt D (boligbyggeri i penthouse mod Vesterbrogade): 272 m².

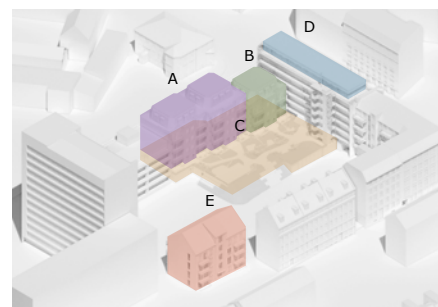
Byggefelt E (boligbyggeri mod Henrik Ibsens Vej): 932 m².

Herudover må elevatorårn til Vesterbrogade flyttes til ny placering vist på Kortbilag 2.

5.2

Ny bebyggelses karakter skal tilpasses det omgivende kvarter i form af etagebyggeri med tage med taghældning, samt indpasning af erhvervsarealer i 'plint' i et grønt bakket landskab i gårdrummet, og med dimensioner, der passer ind i bystrukturen, som vist på Byrumssnit, bilag 1a-d.

Bemærkninger



Byggefelt

Eksisterende etageareal i stueetagen af Vesterbrogade 162 kan nyindrettes til erhverv/butik i sammenhæng med nybebyggelse i byggefelt C. Se også punkt 3.8 om detailhandel.

Vedrørende nedrivning af eksisterende bebyggelse - se redegørelsesafsnit om byggeaffald og undersøgelse om flagermus.

5.3

Afstande fra byggefelternes kant til naboskel skal som minimum være det angivne, vist på Kortbilag 2.

Ny bebyggelse mod Platanvej skal placeres i facadelinjen vist på Kortbilag 2.

Ved renovering af eksisterende bebyggelse på Vesterbrogade 162 skal facadelinjen i stueetage rykkes 40 cm tilbage. På overliggende etager må facaden rykkes 40 cm frem i forbindelse med facadeisolering, som vist på Delsnit, bilag 3a-b.

Vedr. altaner - se punkt 5.10-5.11 og 6.1.

5.4

Ny bebyggelse i delområde I skal sammenbygges i skel med nabobygning; Platanvej 28 og støde op mod eksisterende bebyggelse på Vesterbrogade 162 som vist på Kortbilag 2.

5.5

Bebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 6 etager som vist på Byrumssnit bilag 1a og Facadeopstalter, bilag 2a-b.

Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 5 etager, som vist på Byrumssnit bilag 1b og Facadeopstalter, bilag 2a-b.

Bebyggelse i byggefelt C må opføres i højst 1 etage ('plint'), som vist på Byrumssnit, bilag 1a-d. Derudover må der i særlig zone vist på kortbilag 2 opføres et fælleshus i 1 etage ovenpå 'plinten'.

Bebyggelse i byggefelt D må opføres som penthouseetage i form af udvidelse af den eksisterende penthouse i 7. etage, som vist på Byrumssnit, bilag 1c og Facadeopstalter, bilag 2c-e.

Bebyggelse i byggefelt E må opføres i højst 4 etager plus delvist udnyttet tagetage, som vist på Byrumssnit, bilag 1d og Facadeopstalter, bilag 2f.

5.6

Byggeri i byggefelt A og B må kun opføres med mansardtagsløsning med hældning på ca. 85 grader og med kviste/vinduer i tagflader, som vist på Byrumssnit, bilag 1a-b og Facadeopstalter, bilag 2a-b.

Byggeri i byggefelt C må kun opføres med fladt tag med opbygning til taghave ovenpå, som vist på Byrumssnit bilag 1a-d og Delsnit, bilag 3c. Fælleshus skal have saddeltag med maksimal hældning mellem 30 og 45 grader.

Byggeri i byggefelt D må kun etableres som tilbagetrukket penthouse-etage med fladt tag med udhæng med profileret solafskærmning som vist på Byrumssnit, bilag 1c, og Delsnit, bilag 3b.

Byggeri i byggefelt E må kun opføres med symmetrisk saddeltag uden afvalming, med maksimal hældning mellem 30 og 45 grader som vist på Byrumssnit, bilag 1d og Facadeopstalter, bilag 2f.

5.6

Bebyggelsens højde må i meter over terræn, og kotehøjde, ikke overstige det angivne på Byrumssnit, bilag 1a-d.

5.7

Bebyggelsens gesimshøjde (møde mellem facade og tag) må i meter over terræn, og kotehøjde, ikke overstige det angivne på Byrumssnit, bilag 1a-d.

Tekniske installationer

5.8

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, transformatorer, sende- og modtageantennener mv., skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektoniske fremtræden.

5.9

Tekniske installationer på tage må maksimalt have en højde på 2 meter over bygningshøjden, og skal placeres mindst 2 meter fra bygningernes facader, så de syner mindst muligt set fra terræn. Dog må større antenne have en højde på 5,5 m over tag ved placering og omfang som vist på Byrumssnit, bilag 1a-b og Visualisering, bilag 6c.

Altaner

5.10

Altaner placeret ud over fortov i forbindelse med renovering af Vesterbrogade 162 skal anbringes mindst 2,8 m over terræn og mindst 1,5 m fra cykelstiens kant.

5.11

Altaner skal have en placering og et omfang som vist på Byrumssnit, bilag 1a-d og Facadeopstalter, bilag 2a-f. Altandybden må maksimalt være 90 cm mod gade (Vesterbrogade). Herudover er Altanmanualens almindelige bestemmelser gældende.

Vedr. altaner på bevaringsværdige bygninger - se punkt 6.1 og 6.2.

Skure og overdækninger mv.

5.12

Mindre skure, udhuse og lignende kan placeres uden for de angivne byggefelt i princippet som vist på Kortbilag 3.

5.13

Vare- og affaldsområder skal placeres indenfor/integreres i byggefelterne og/eller i skurene vist på Kortbilag 3.

Kommuneplanen fastsætter at stueplan i ny boligbebyggelse mod gade i stueetagen skal hæves 1,5 m over terræn for at undgå indbliksgener. Da der er forhave til ny boligbebyggelse i delområde V kan bebyggelsen etableres med almindelig sokkelhøjde uden hævet stueetagen.

Alle koter på bilag 1 Byrumssnit forholder sig til DNN,

Se altanmanualen "Din nye altan" på kommunens hjemmeside.

Boligstørrelser

5.14

Familieboliger skal være minimum 55 m² etageareal og maksimalt 115 m² etageareal. Der gælder ingen gennemsnitsstørrelse.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse

Vesterbrogade 162

Bygningen, vist på Kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdig. Bygningen må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning, herunder heller ikke udskiftning af f.eks. tag, vinduer, døre, murværk, udsmykninger eller andre detaljer, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Bebyggelsen skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter af etageejendom med erhverv i stueetagen.

Inddækningen mellem stueetagen og 1. sal skal fjernes, så bygningens beton"hofte" igen bliver synlig. I stueetagen skal facaden trækkes ca. 0,4 m tilbage og opdeles med vinduer og indgange som vist på Delsnit, bilag 3a.

Gavlen mod Platanvej kan tilføjes isolering, men skal fremstå i hvid/knækket hvid puds med den oprindelige opstregning med fuger, der følger for- og bagfacades linjer som vist på Facadeopstalter, bilag 2e og Facadeudsnit, Bilag 5c.

Se punkt 7.10 om espalier og begrønning af gavlen.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at der kan integreres en gavl-udsmykning på gavlen, men gavludsmykning skal have respekt for bygningens bevaringsudpegning. Se i øvrigt pkt. 6.17 og 7.10.

I stueetagen skal bebyggelsen mod øst trækkes tilbage så to eksisterende bærende søjler kommer til at stå frit, som vist på Facadeudsnit, bilag 5c.

Ved renovering af bygningen skal der etableres altaner på facaden mod Vesterbrogade med proportioner, placering, udtryk og materialer som vist på Facadeudsnit, bilag 5a og Visualisering, bilag 6a.

Altangangen på bagsiden må renoveres med udgangspunkt i nuværende udtryk og trappetårnet må flyttes til ny placering med udtryk og omfang som vist på Visualisering, bilag 6c.

Bemærkninger

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

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Etablering af tagboliger i byggefelt D må have et udtryk og dimensioner som vist på Facadeudsnit, bilag 5a, c og d og Visualisering, bilag 6a, som bygningens oprindelige penthouseetage.

6.2

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse

Henrik Ibsens Vej 41-45 og 49-51/Vesterbrogade 164-166.

Bygningerne, vist på Kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning, herunder heller ikke udskiftning af f.eks. tag, vinduer, døre, murværk, udsmykninger eller andre detaljer, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

Bebyggelsen skal opretholdes i overensstemmelse med dets hidtidige karakter af karré/byhus-bebyggelse.

Ved hel eller delvis genopførelse efter brand eller anden ulykke, skal bebyggelsen opføres med samme placering, omfang og fremtræden som den oprindelige bebyggelse. Der vil blive taget udgangspunkt i de oprindelige bygningstegninger, hvoraf bygningsdybde, -højde, gesimshøjde, detaljer mv. fremgår.

Der skal vises særlig omhu omkring vinduer, facadeafrensning, farvevalg, materialer og tagbelægnings på de bevaringsværdige bygninger, så der sker tilpasning til oprindelig materialekarakter og oprindelige byggetekniske løsninger.

6.3

Der er mulighed for indretning af lejligheder i de eksisterende tage. Et konkret projekt skal følge den bevaringsværdige bygnings facaderytme, tagets hovedform og materialevalg. Projektet skal omfatte hele taget og godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Ny bebyggelse

6.4

Ved udadvendte/publikumsorienterede funktioner, som butikker, cafeer og restauranter og kultur- og publikumsorienterede serviceerhverv eller klinikker i stueetager skal stueetagen fremstå åben og transparent med glaspartier, vinduer og døre mod bydelstrøget Vesterbrogade inklusive strækninger om hjørnerne mod Henrik Ibsens Vej og Platanvej vist på Kortbilag 2 og som vist på Facadeopstalter, bilag 2c-e.

Vedr. blænding se punkt 6.13 og 6.19.

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

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Henrik Ibsens Vej 41-45 og Henrik Ibsens Vej 49-51/Vesterbrogade: Tagterrasser, altaner og facadeændringer kan kun lade sig gøre, når de ikke forringer bygningens bevaringsværdi og samtidig lever op til kravene i bygningsreglementet.

Der vil ved ansøgning om flere altaner blive taget udgangspunkt i omfang og udtryk i de altaner, der allerede er opsat på bygningen. Altanmanualen, der kan ses på kommunens hjemmeside, beskriver hvad der som regel kan tillades af altaner og tagterrasser.

I nogle tilfælde kan der gives tilladelse til etablering af elevator ved bagtrapper, hvis elevatorårn er tilpasset arkitekturen og ikke giver væsentlige skyggegener og hvis fortrappen samtidigt brandsikres (kræver projekt fra certificeret brandrådgiver).

Udnyttelse af tagetage til nye tagboliger i tage vil kræve, at der kan dispenseres fra parkeringsnorm og opholdsarealnorm. Det er ofte mindre kompliceret at udvide de eksisterende 4. sals lejligheder op i tagetagen.

6.5

Facader på ny bebyggelse skal udføres i tegl, som blank mur i lyse gule nuancer med facadedisponering, dimensioner og udtryk som vist på Facadeopstalter bilag 2a-f, Facadeudsnit, bilag 5 a-g og Visualisering, bilag 6a-f.

Der skal i delområde I og V udføres partier i murværket med bånd til markering af overgang mellem stueetage og øvrige etager og ved murkrone/gesims og med fremstående bånd rundt om vinduespartier og tilbagetrukne partier ved indgange som vist på Facadeopstalter, bilag 2b og f og Facadeudsnit, bilag 5b, e, f og g og Visualiseringer bilag 6b, d, e og f samt Kantzonesnit, Bilag 7a-b.

6.6

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.7

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i zink eller i stålets naturlige farve og integreres i bygningernes arkitektur

6.8

Bygningernes tag i byggefelt A, B og E må kun fremstå med mat stålpladetag i zink, som vist på Delsnit, bilag 3d og f, Facadeudsnit, bilag 5b og e samt materialekatalog, bilag 8.

6.9

Tage med taghældninger på 30 grader eller derunder og tagaltaner skal etableres som grønne beplantede tage med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) mos eller græs/eng-tag, taghaver og opholdsarealer.

6.10

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.11

I delområde I kan der etableres solfangere/solceller på den flade del af tagfladerne i byggefelt A og B.

I delområde II-V kan der etableres solfangere/solceller på tage efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

Der må til solcellerne ikke anvendes reflekterende materialer. Solcellerne skal være matte.

Vinduer og døre

6.12

Facade- og kvist/tagvinduer skal have et format og en opdeling, som vist på Byrumssnit, bilag 1a-d, Facadeopstalter, bilag 2a-f og udføres med udtryk, materialer og indramning, som vist på Facadeudsnit, bilag 5a-e og Visualisering, bilag 6a-d.

På sydgavl i delområde V skal der opsættes faste træskodder som vist på Facadeopstalter, bilag 2f for at minimere indblikmuligheder til delområde IV.

6.13

Vinduespartier må kun være uigennemsigtige/blændes til 1,5 meter over gulvkote. Se også pkt. 6.19.

Til vinduer må kun anvendes klart planglas.

Altaner

6.14

Der skal etableres altaner på ny bebyggelses facader mod gårdum i delområde I og på for- og bagfacade i delområde V med proportioner, udtryk og materialekarakter som vist på Facadeopstalter, bilag 2a og f, Delsnit, bilag 3d og Snit, bilag 4a-b.

Skure og overdækninger mv.

6.15

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

Skure mv. skal i udtryk og materialer tilpasses tilstødende byggeri og anlæg (alt efter om de indbygges i skråning/plint eller etableres nær eksisterende skure).

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

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt), enggræs og/eller mos.

Beplantningen kan bidrage til både biofaktor og biodiversitet og tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang, ligesom varme-ø-effekt modvirkes med tagbeplantning.

Graffiti

6.16

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1-6.3 og 6.4-6.15 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte, reklamer og markiser

6.17

Eksisterende gavludsmykning på gavl på Henrik Ibsens Vej 41 skal fastholdes.

Eksisterende afskallede gavludsmykning på gavl på Vesterbrogade 162 må gerne fjernes.

Der må genskabes gavludsmykning på gavlen, hvis den tilpasses den oprindelige bygningsstruktur jf. punkt 6.1 og evt. kombineres med begrønning af gavlen jf. punkt 7.10

Ændringer i gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

6.18

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

6.19

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

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

Der skal være indblik til forretningerne. Butiksvinduer må maksimalt blændes eller tildækkes med folie eller andet materiale på 30 % af vinduesfladen, dog op til 50 % ud for kontorrum. Se også pkt. 6.13.

I delområde I skal skiltning derudover ske på vinduesflader samt med løse bogstaver på partier i murværket med bånd til markering af overgang mellem stueetage og øvrige etager med størrelse, udtryk og afdæmpede farver som vist på Visualisering, bilag 6b og Kantzonesnit, bilag 7a. Bogstaverne skal være udført med minimal tykkelse og de må udføres med corona-belysning (belyst bagfra) eller som neonskilt.

I delområde II skal skiltning ske på vinduesflader (se dog punkt 6.13) samt med løse bogstaver opsat over udhæng, lige under 'hoften', med størrelse, udtryk og afdæmpede farver som vist på Facadeudsnit, bilag 5a, Visualisering, bilag 6a-b og Kantzonesnit, bilag 7c. Bogstaverne skal være udført med minimal tykkelse og de må udføres med corona-belysning (belyst bagfra) eller som neonskilt.

I delområde III skal der ved ændringer ske en samordning af skiltning/markiser mv. ved eksisterende butikker og erhverv, så de bliver en del af helheden, også i forhold til nabobygningerne. Skiltning må ikke bryde med eller skjule bygningsdetaljer.

6.20

Markiser må opsættes enkeltvis over en virksomheds vinduer i stueetagen, én pr. vindue (ikke gennemgående markiser). Markiser skal underordne sig facadens arkitektoniske udtryk og de skal udføres i ensfarvet dug som vist på Visualisering, bilag 6b og Kantzonesnit, bilag 7a. De skal friholdes fra reklamer, dog kan butikkens navn og logo fremgå. Markiser skal kunne rulles ind efter lukketid, og der må ikke opsættes faste baldakiner og halvtage.

Antenner

6.21

Hver nybygget boligbebyggelse må højst forsynes med én antennemast for modtagelse af radio/TV-signaler og lignende. Parabolanterner må ikke opsættes på facader eller mod vej, plads eller anlæg vendende tagsider.

6.22

Eksisterende mobilantenner skal erstattes/flyttes til ny placering som én antenne og med udtryk og omfang, som vist på Byrumssnit, bilag 1a og Visualisering, bilag 6c. (opmærksomheden henledes på deklaration om mobilantenne).

Bærerør, teknikskab, synlige kabler som forbinder antenner og teknikskab skal udformes og placeres ved trappe/elevatortårn som vist på Byrumssnit, bilag 1a og Visualisering, bilag 6c og indfarves i farver i samme farve som trappe/elevatortårnet.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer i form af et nyt grønt gårdanlæg på terræn og på "plint" oven på dagligvarebutik, tagterrasser, terrasser og altaner som vist på Kortbilag 4.

7.2

Opholdsarealer skal placeres i princippet som vist på Kortbilag 4 og Byrumssnit, Bilag 1a-d, og anlægges som;

- tagterrasser, altaner mod gård og på terræn og på 'plint' oven på dagligvarebutik i delområde I (nye tagterrasser mod Platanvej tæller ikke med i opholdsarealer, da de er belastet af trafikstøj),
- tagterrasser ved penthouseetage i delområde II (nye altaner på eksisterende bebyggelse mod Vesterbrogade tæller ikke med i opholdsarealer, da de er belastet af trafikstøj),
- altaner og på terræn i delområde V.

Opholdsarealer i delområde III og IV fastholdes (og for delområde IIIs vedkommende udvides som vist på Kortbilag 4) på terræn og altaner mod gårdrummet.

7.3

Opholdsarealer skal udformes som fælles for ny bebyggelse i delområde I og II. Delområde III og V kan efter aftale indgå i et gårdlaug om egne og nye opholdsarealer i delområde I og II. Lokalplanen er ikke til hinder for, at delområde IV indgår i et fælles gårdlaug for hele lokalplanområdet.

Tilgængelighed for alle

7.4

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

Hegn

7.5

Der må ikke opsættes nye faste hegn. Nye hegn må kun etableres som levende hegn/hække evt. suppleret med espalier til afgrænsning af bolignære private arealer i delområde I og V.

Der må opsættes portlåger ved indgang til sti A-B, C-B og D-E som vist på Kortbilag 3 på vilkår, at portene har en åben ribbet struktur.

Lokalplanen er ikke til hinder for at nedtage eksisterende faste hegn mellem delområde I/II, III, IV og V, så der kan opstå et sammenhængende grønt gårdrum.

Lommepark mod Platanvej

7.6

Lommepark i delområde VI mod Platanvej skal indrettes og beplantes som vist på Kortbilag 4 og 5 og Visualisering, bilag 6b, med zoner til indgang til boliger og butik med vareudstilling, minimum 5 stk. mindre træer i 'miniskov' samt til udeserve-ringsareal.

Op ad facaderne i stueetagens fulde højde skal der etableres espalierer til klatreplanter, som en blanding af løvfældende og stedsegrønne klatreplanter, som skal bidrage som lommeparkens grønne vægge.

Opbygning af plantebede for træer og planter skal som minimum opbygges som vist på Delsnit, bilag 3e, for gode vækstvilkår. 2/3 af beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter med særlig tolerance for bymiljø og skal i princippet udvælges ud fra beplantningskatalog i bilag 9.

Kantzone mod Vesterbrogade

7.7

Kantzonen mod Vesterbrogades fortov skal fremstå med en kant, der kan fungere som en række plantebede og partier, hvor kanten kan bruges til at sidde på. Bedene skal beplantes med en blanding af løvfældende og stedsegrønne planter.

Plantebede skal som minimum opbygges som vist på Delsnit, bilag 3a, for gode vækstvilkår. 2/3 af beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter med særlig tolerance for bymiljø og skal i princippet udvælges ud fra beplantningskatalog i bilag 9.

Beplantning

7.8

Bevaringsværdige træer vist på Kortbilag 1, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

Træer med en stammeomkreds på minimum 40 cm, målt én meter over jorden, er også bevaringsværdige, uanset at de ikke er vist på kortbilag 1, og må ikke fældes eller beskadiges uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Uanset ovenstående tillades 11 stk. træer vist på Kortbilag 1 fældet, på vilkår at der genplantes 44 stk. træer samt større buske som vist på Kortbilag 5.

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

7.9

Ved etablering af 'plint' med erhverv skal det sikres, at opholdsarealer ovenpå 'plinten' og på skråningen op til 'plinten' kan beplantes med træer i et omfang af ca. 4 træer og ca. 27 flerstammede træer, stambuske og opstammede træer samt stau- de/urtebede som vist på Kortbilag 4 og 5, Visualisering, bilag 6c og biofaktorplan, Bilag 10 samt med opbygning af plantebede som vist på Delsnit, bilag 3c.

Ved etablering af ubebyggede arealer på terræn i delområde I, III, V og VI, herunder sti a-b, c-d og e-f, skal der beplantes med træer samt buske og stau- de/urtebede som vist på Kortbilag 4 og 5 samt biofaktorplan, bilag 10a.

Nye træer skal ved udplantning have et stammeomfang på minimum 18-20 centimeter målt en meter over jorden.

7.10

Begrønning af bygninger i delområde I og II skal ske med henholdsvis plantebede ved tagterrasser, altangang og med nedhængende beplantning fastgjort med espalier-system som vist på Delsnit, bilag 3a-f og Facadeudsnit, bilag 5a-d, Visualisering, bilag 6a-c og Kantzonesnit, bilag 7a-c.

Begrønning af bygning i delområde II på østgavlen skal etableres som espalierer til klatreplanter, som en blanding af løvfældende og stedsegrønne klatreplanter.

7.11

Plantekasser/plantesystemer/planteopbygninger skal udføres så der sikres gode vækstvilkår med hensyn til jordkvalitet, beluftning af jorden og vanding af planterne.

Biofaktor

7.12

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsgiofaktor) på mindst 0,75, som angivet på bilag 10.

Vedrørende fældning af eksisterende træer - se redegørelsesafsnit om undersøgelse om flagermus.

Der må ikke graves, køres eller påfyldes i træernes rod-/drypzone uden forudgående tilladelse fra Frederiksberg Kommune. Ved grave- og anlægsarbejde tæt ved bevaringsværdige træer skal træerne beskyttes imod påkørsel af stammer og krone samt komprimering af jorden i rod-/drypzone.

Naturindhold

7.13

Ubebyggede arealer skal planlægges og anlægges, så der skabes et frodigt og godt miljø for beplantning samt levesteder for insekter og andre dyrearter.

Dette skal ske med brug af minimum 2/3 hjemmehørende-, insektvenlig frugt- og bærbærende beplantning og med grønne facader og havearealer med høj artsvariation for et varieret plante- og dyreliv og stor variation i blomstringstid og farver, herunder f.eks. frugttræer. Beplantningskataloget, bilag 9a og 9b, viser referencer til det ønskede indtryk af planter.

Blå flader med vand skal indpasses om muligt for at understøtte biodiversitet.

Belægninger

7.14

Belægninger skal minimeres og kombineres med græsser og urter som vist i Belægnings- og beplantningskatalog bilag 9.

Belægninger skal tilpasses i forhold til brug, således at stier og adgangszoner og opholds/udeserveringszoner har teglbelægninger i lys grå og/eller gullige farver og haveområder har belægninger i grus- og naturstensbelægninger som i princippet udvælges ud fra Belægnings- og beplantningskatalog bilag 9.

Mindre arealer og trin op ad skråningen til 'plinten' kan udføres i betonfliser/trin, herunder genanvendt beton fra den nedrevne biografbygning.

Affaldshåndtering

7.15

Inventar til affaldshåndtering for boliger og erhverv skal placeres i skure på terræn og integreres 'plinten' som vist på Kortbilag 3.

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

Belysning

7.16

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, og skal retningsbestemmes så indgangsdøre og sti A-B, C-B og D-E belyses bedst muligt og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

7.17

Træer og tætbeplantede områder skal friholdes for belysning for at undgå lyspåvirkning ift. levesteder for insekt- og dyrelivet.

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

8.1

Ved nykloakering i delområde I og V må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke overstige 0,4 %

Der henvises til Spildevandsplan 2019-2031.

8.2

Ved eksisterende/bevaret bebyggelse i delområde II, III og IV må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke forøges.

8.3

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

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

I forhold til opstuvning fra Platanvej skal terrænoverflader køtemæssigt udformes sådan, at top af overkørsler og grundens øvrige afgrænsning langs Platanvej og nabogrunde er beliggende højere end den forventede opstuvningskote.

Ved ned/opkørsel til parkeringskælder skal der etableres en lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ned i kælderen.

8.4

Mindsning af varmeø-effekt skal ske ved plantning af træer, staudebede/buskeplantning, grønne gavle og tage mv. Tag- og facadematerialer skal være lyse for at begrænse akkumulering og udstråling af varme.

Støj

8.5

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

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledninger nr. 7 (2007) om vejstøj og nr. 4 (1984) om ekstern støj fra virksomheder

8.6

Eksisterende boligbebyggelse, der facaderenoveres indenfor lokalplanområdet, skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser indendøre efter gennemført isolering.

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

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

overstige 33 dB(L_{den}).

Virksomhedstøj, herunder scene/teater:

Støjniveauet, herunder det bygningstransmitterede støjniveau, må ikke overskride miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4, 1984 om ekstern støj fra virksomheder.

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 og skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

10. Grundejerforening

Bemærkninger

Ingen bestemmelser

Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af fælles gårdlaug og forudsætter private fællestier ind til gårdrummet fra henholdsvis Vesterbrogade og Henrik Ibsens Vej.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplan 105

11.1

Lokalplan nr. 105, med ikrafttræden den 17.12.1999, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 25cd, 25ce, 25cn, 63x, 63c og 63p, alle af Frederiksberg.

Private servitutter

11.2

De i Servitutredegørelsen bilag 11, beskrevne private tilstands-servitutter ophører i henhold til planlovens § 15, stk. 2.

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

12. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Adgangsveje og stier

12.1

Der skal være etableret adgangsveje og stier i henhold til punkt 4.1 og 4.2.

Parkering

12.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.3-4.6.

Opholdsarealer

12.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1-7.3.

Affaldshåndtering

12.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.15.

Støj

12.5

Bebyggelsen og opholdsarealer skal være isoleret mod støj over bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.5 - 8.6.

13. Retsvirkninger

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

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 11.03.2027

Bemærkninger

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

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

BemærkningerAhae,

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 02.03.2026 og offentliggjort den 11.03.2026.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By- og Miljødirektør



..... Grænse for lokalplan

□ Matrikel

63c Matrikelnummer

— Kommuneskel

■ Eksisterende bygninger

▨ Bevaringsværdige bygninger

● Bevaringsværdigt træ

● Træ der kan fjernes

LOKALPLAN 241

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:1000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





● ● ● ● ● Grænse for lokalplan

□ Matrikel

63c Matrikelnummer

— Kommuneskel

① - ⑥ Delområde

A B C D E Byggefelt

■ Eksisterende bygninger

▨ Detailhandel /erhverv i stueetagen, jf. pkt. 3.1, 3.7 og 3.8

ZF Zone til fælleshus

↑ Trappe og elevatortårn

— 5m — Bygge afstand

— Facadelinje

LOKALPLAN 241

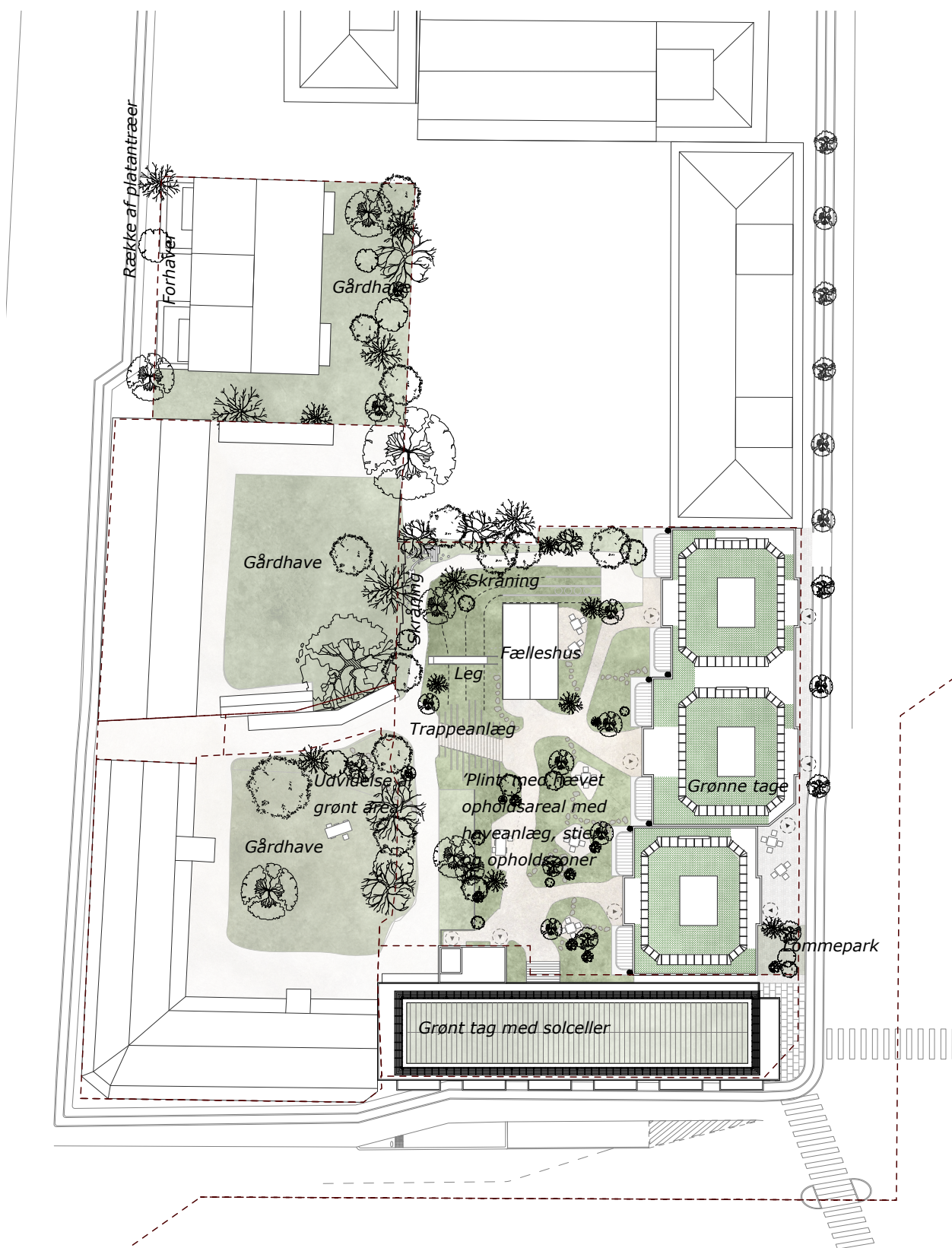
Kortbilag 2 Fremtidige forhold - Delområder og byggefelter
1:1000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



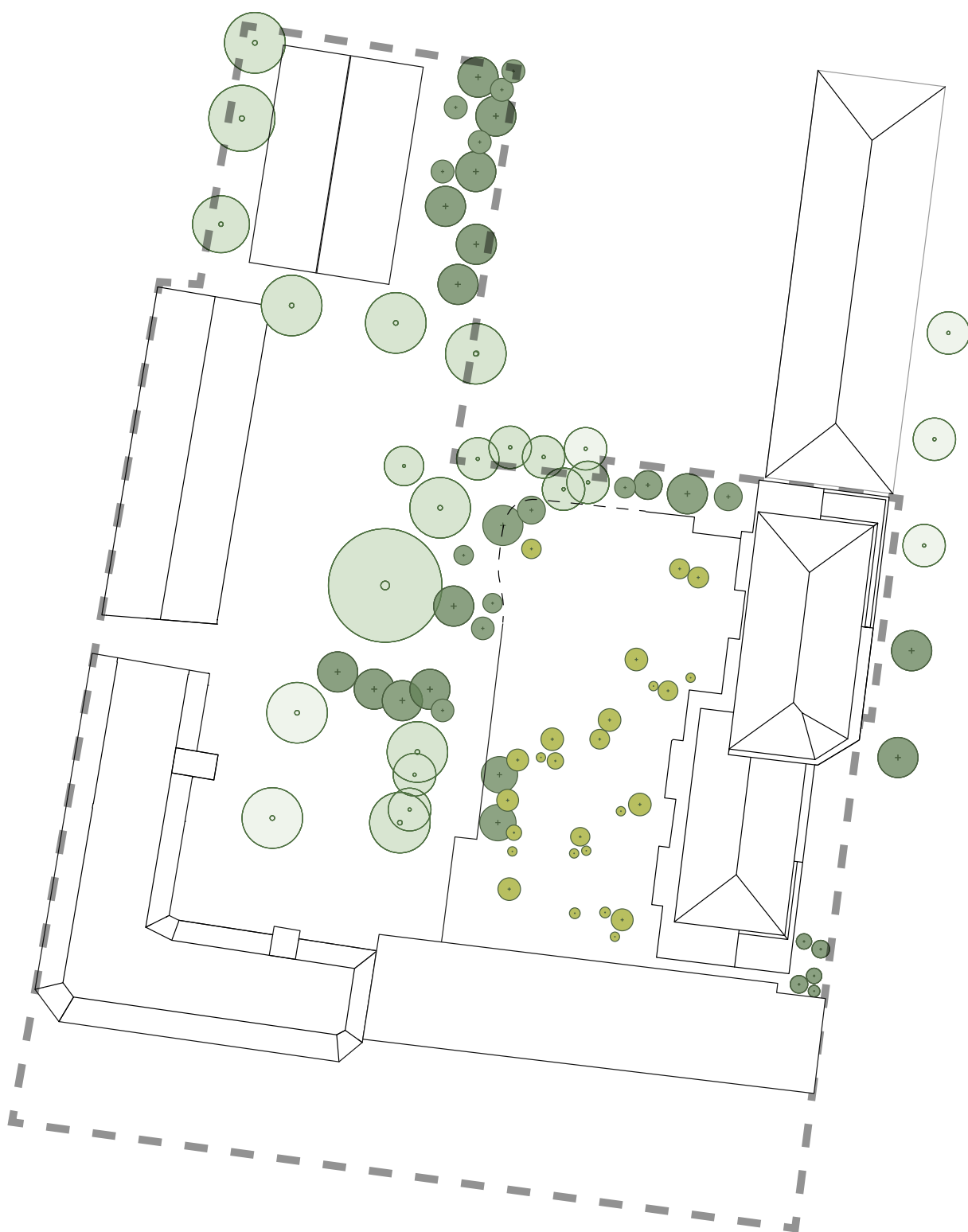


Kortbilag 4 Situationsplan



Situationsplan med de grønne elementer, herunder forhave og baghave ved ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej 39, trappeanlæg og plint med fælles opholdsarealer og fælleshus oven på plinten, taghaver og grønne tage samt lommepark mod Platanvej.

Kortbilag 5 Nye træer

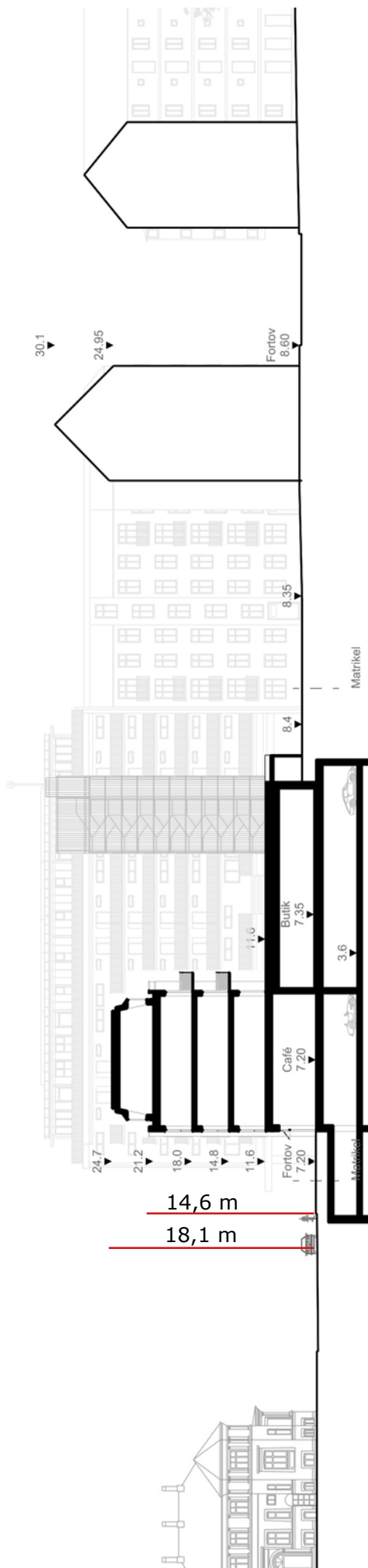


*Situationsplan med træer i projektet
(ikke målfast)*

-  Eksisterende træer
-  Nye træer
-  Nye træer på plint

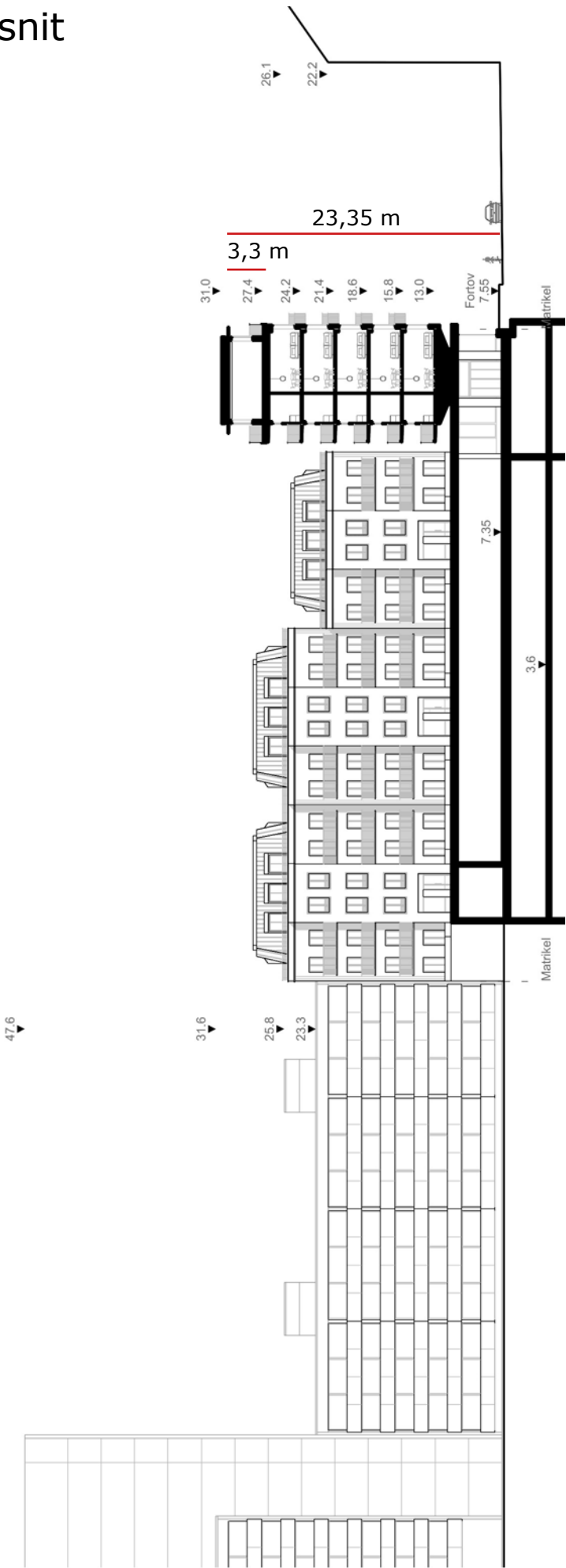


Bilag 1b Byrumssnit



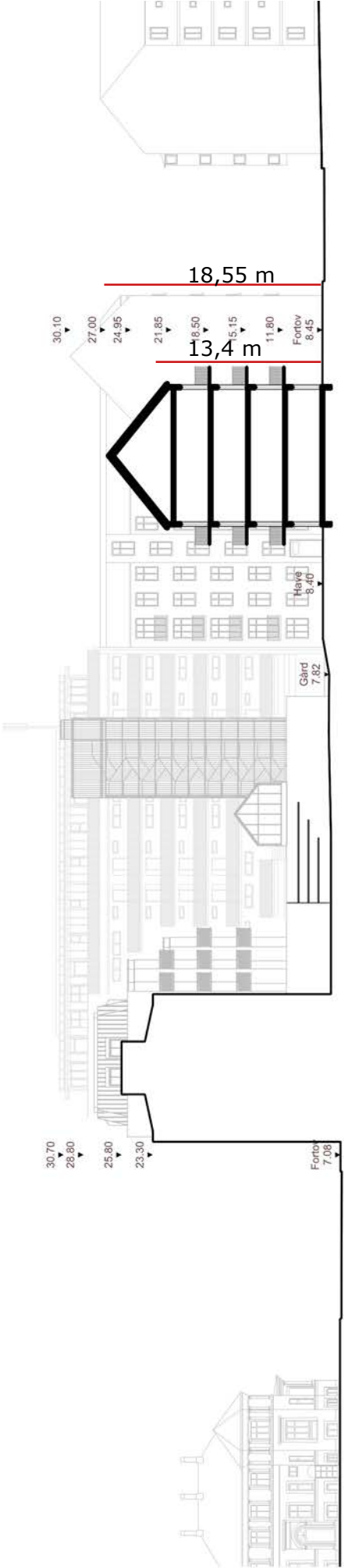
Snit gennem byggefelt B og C 1:500

Bilag 1c Byrumssnit



Snit gennem byggefelt D og C 1:500

Bilag 1d Byrumssnit



Snit gennem byggefelt E

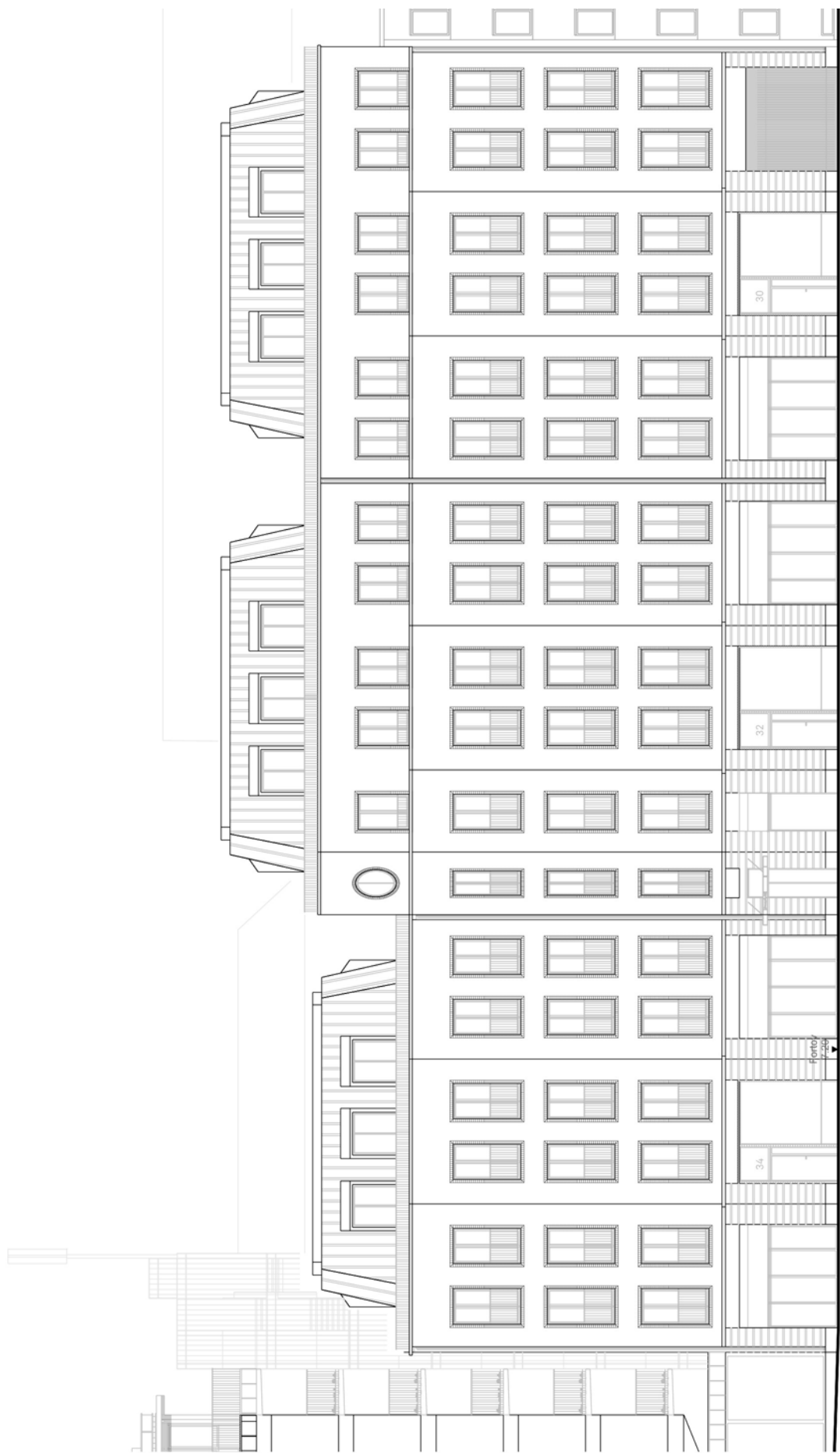
1:500

Bilag 2a Facadeopstalter



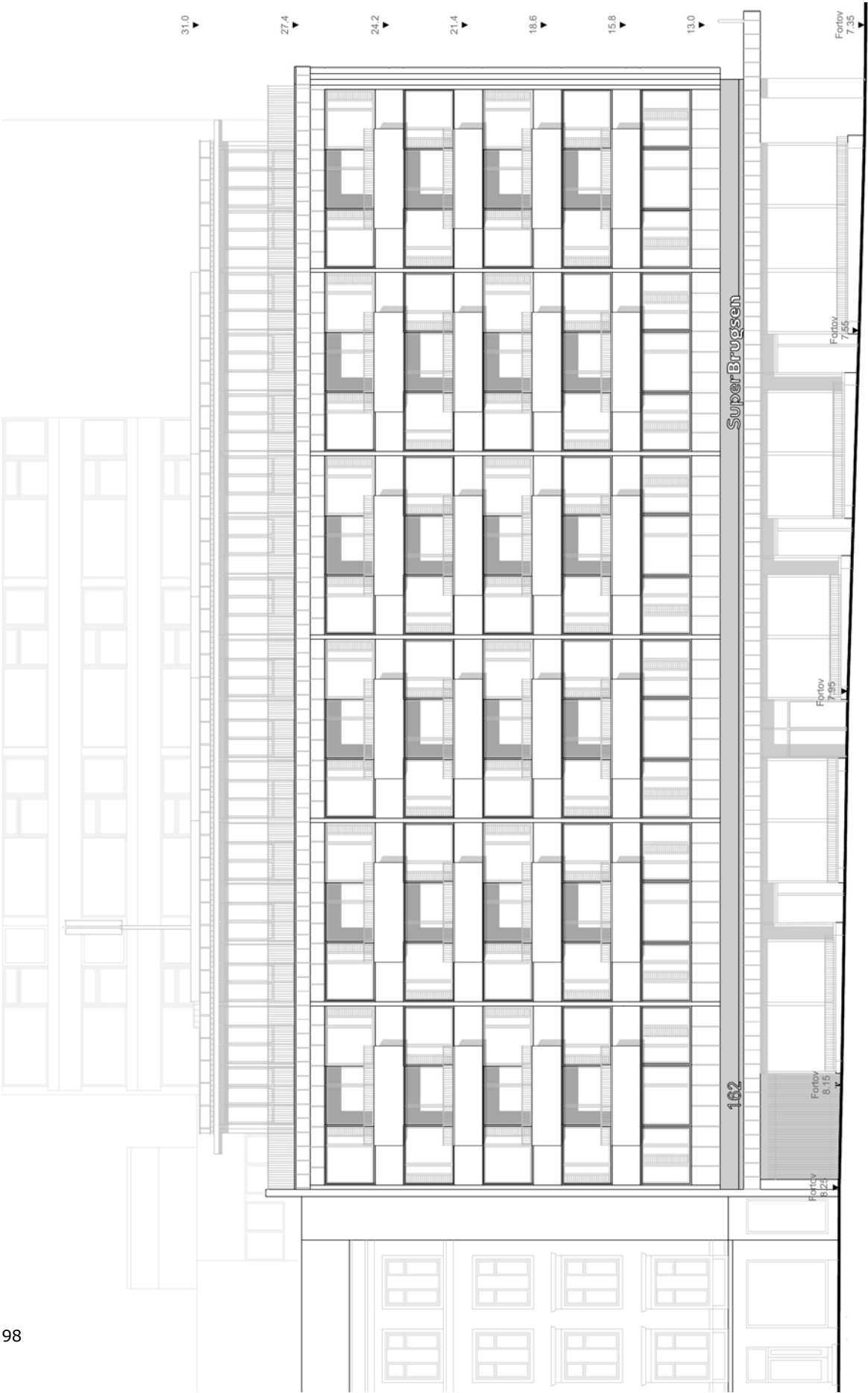
Ny Platanvejbebyggelse set fra gården 1:200

Bilag 2b Facadeopstalter

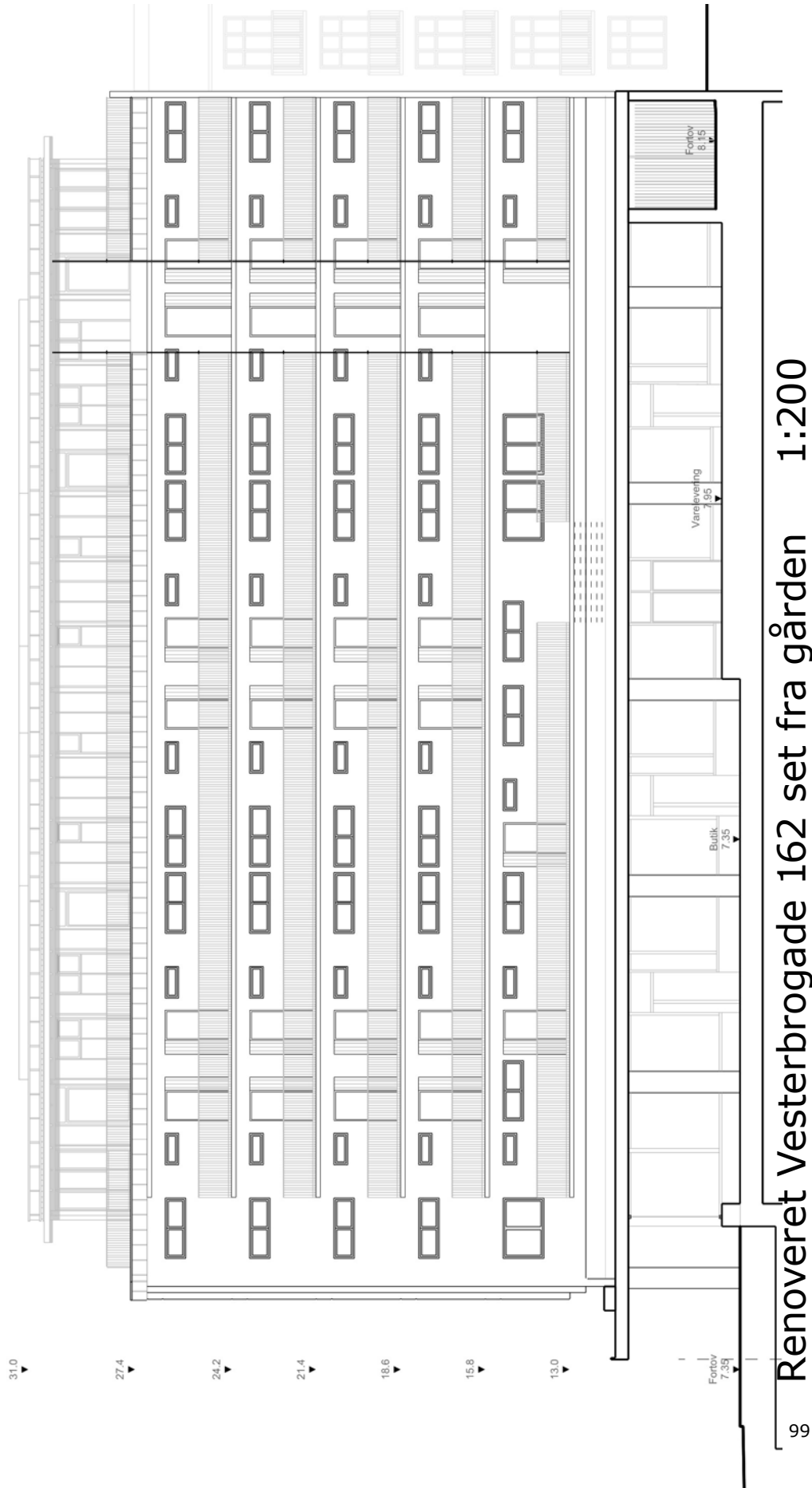


Ny Platanvejbebyggelse set fra Platanvej 1:200

Bilag 2c Facadeopstalter

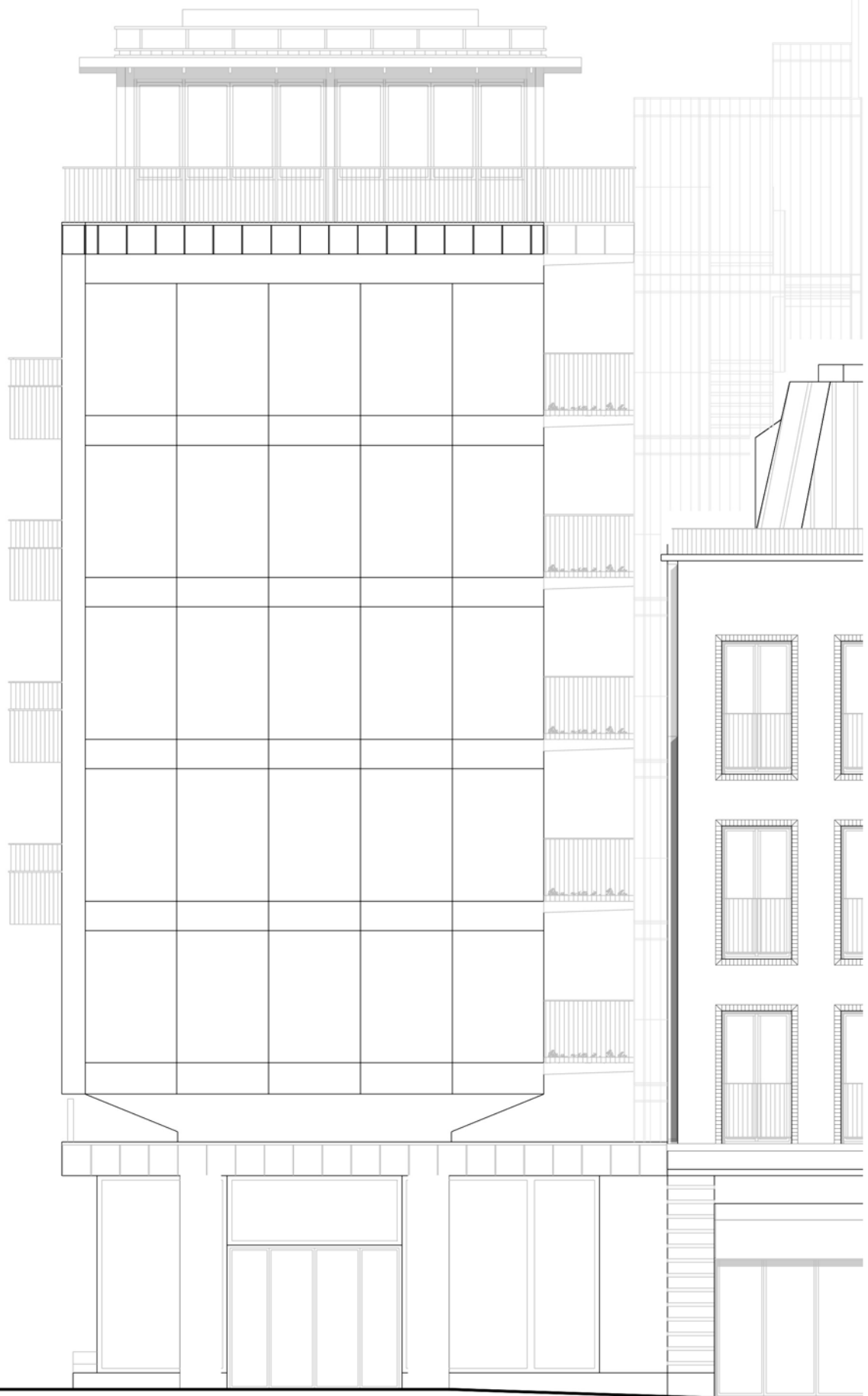


Renoveret Vesterbrogade 162 set fra Vesterbrogade 1:200



99 Renoveret Vesterbrogade 162 set fra gården 1:200

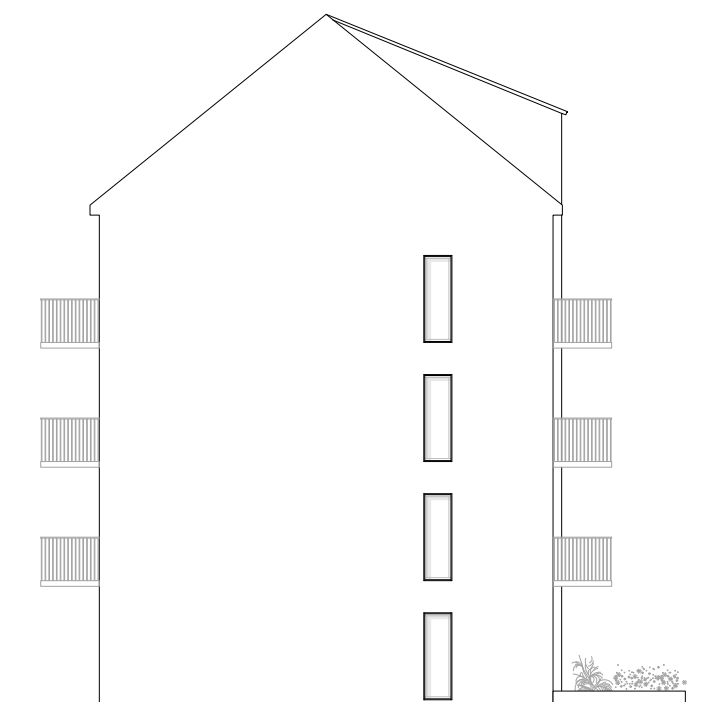
Bilag 2e Facadeopstalter



Renoveret gavl Vesterbrogade 162

1:100

Bilag 2f Facadeopstalter



Nordgavl



Gadefacade



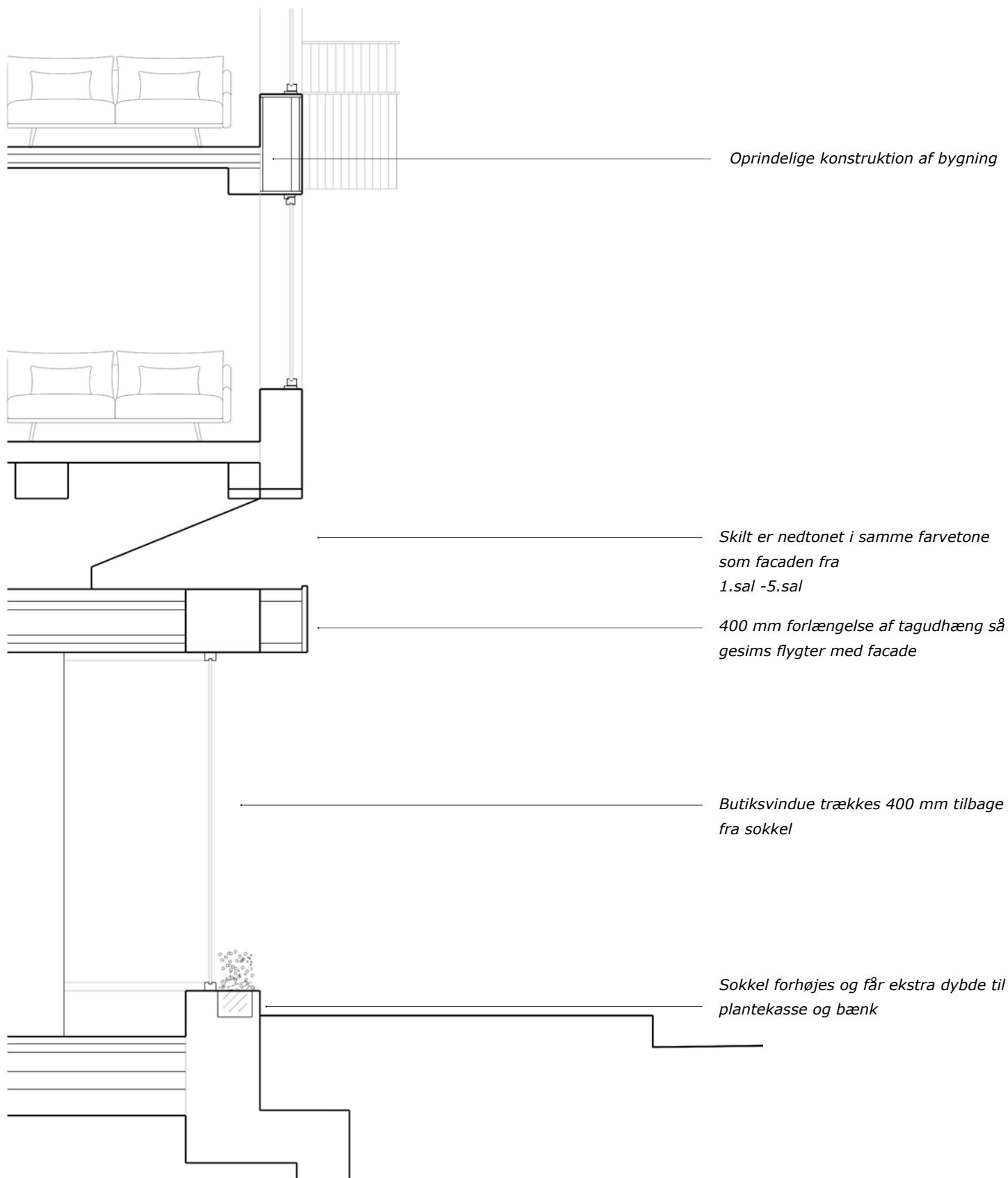
Sydgavl



Gårdfacade

Ny bebyggelse ved Henrik Ibsens Vej 1:200

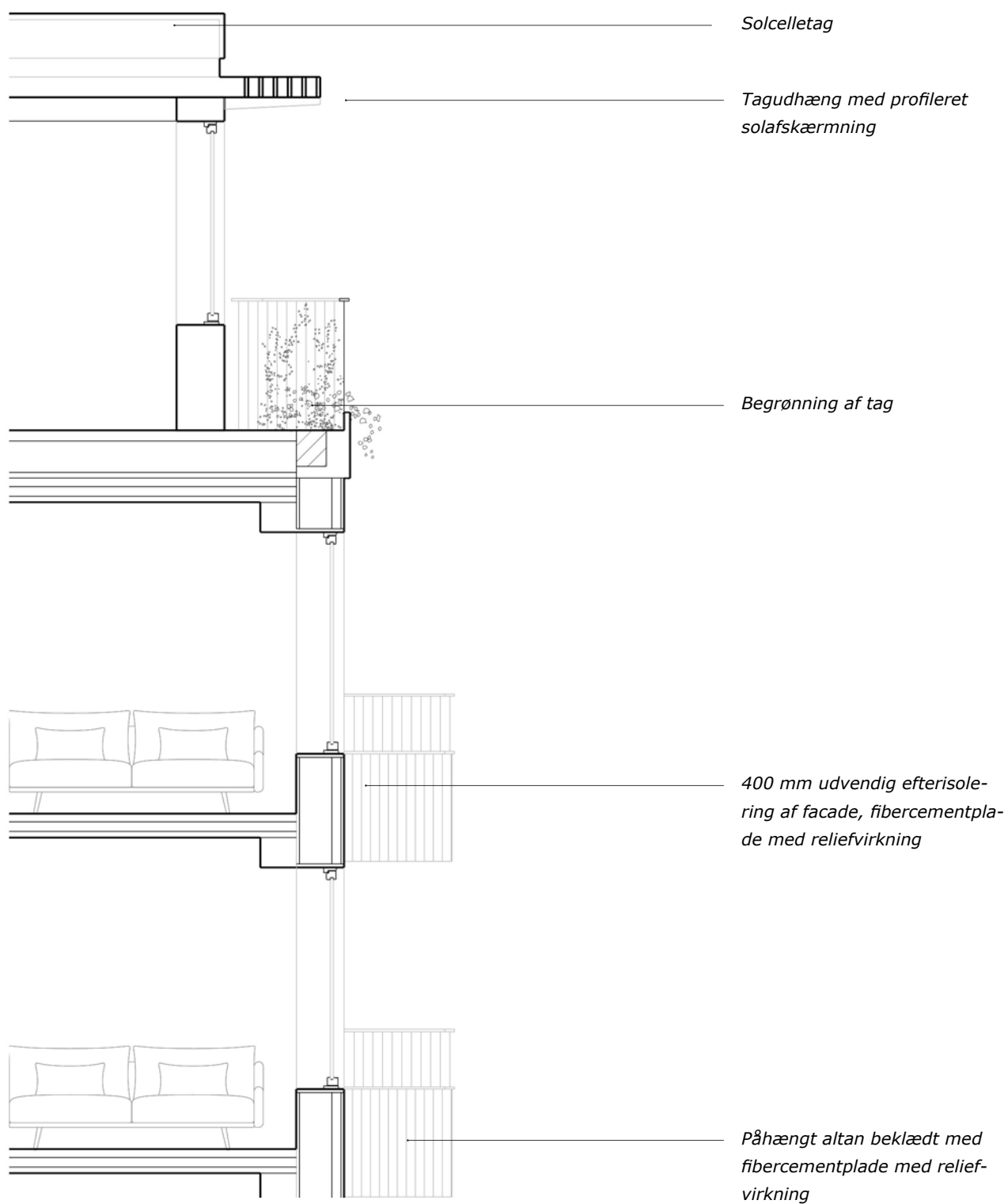
Bilag 3a Delsnit



Vesterbrogade 162, stue - gade

1:50

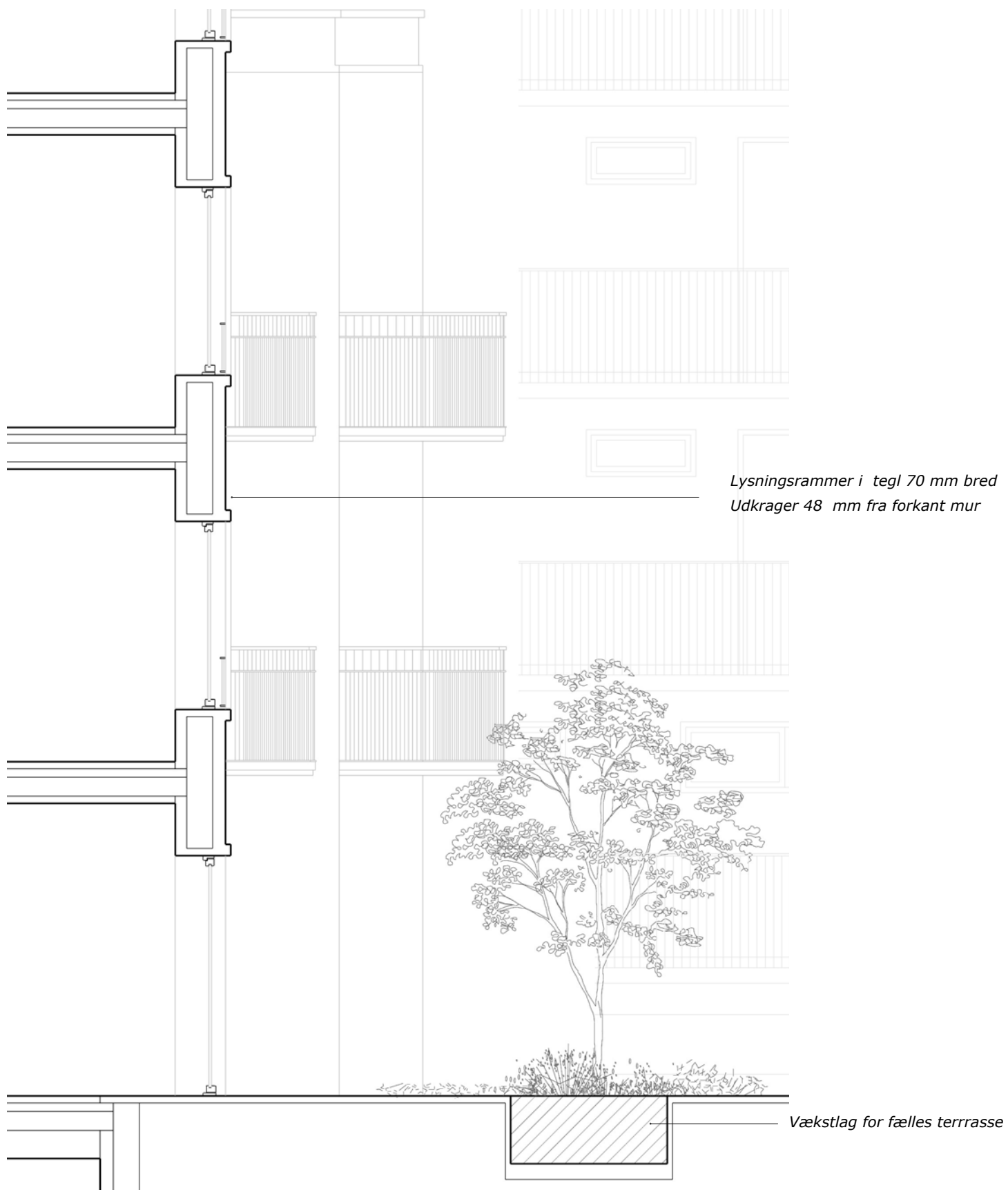
Bilag 3b Delsnit



Vesterbrogade 162, tag - gade

1:50

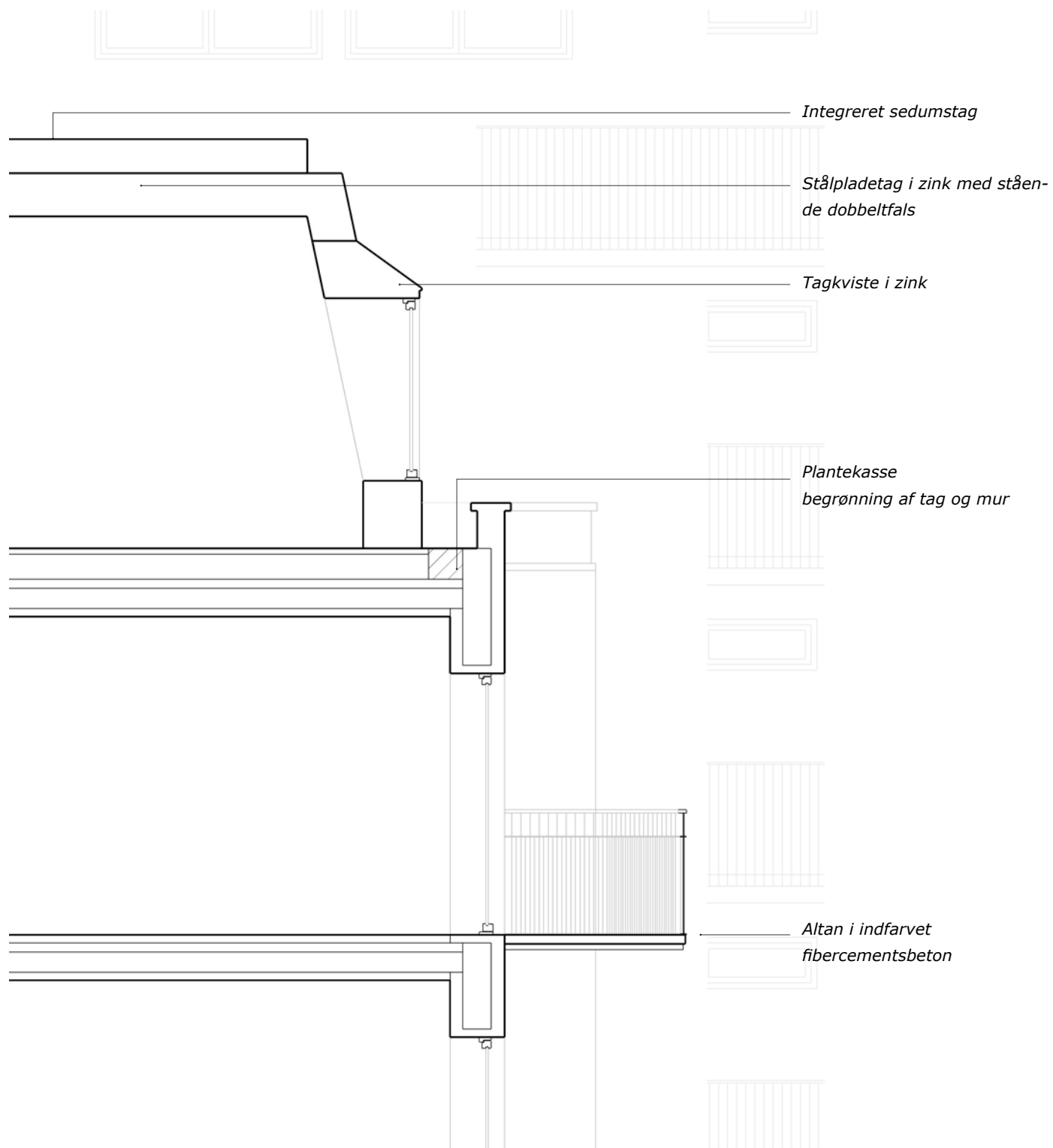
Bilag 3c Delsnit



Platanvej, stue - gård

1:50

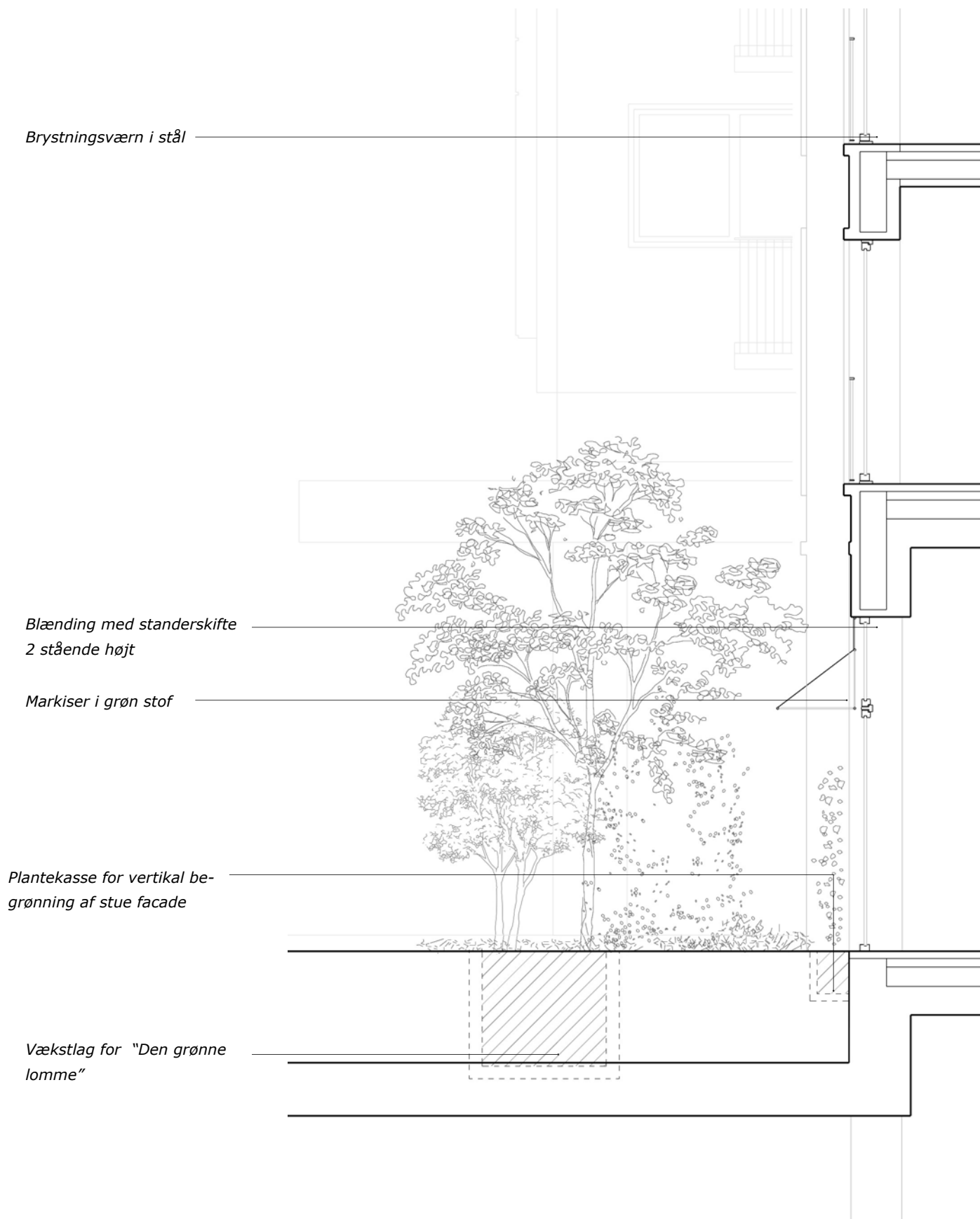
Bilag 3d Delsnit



Platanvej, tag - gård

1:50

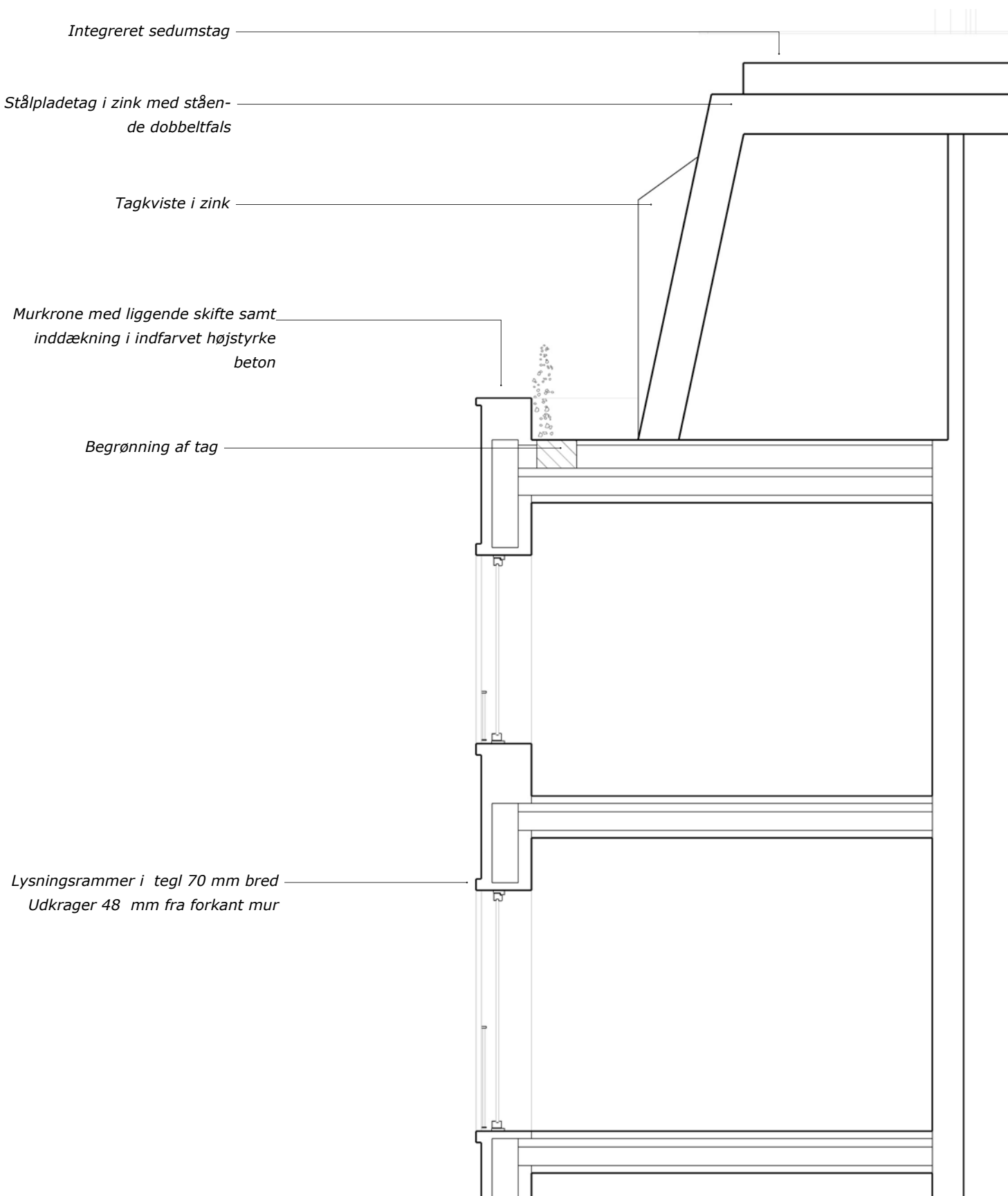
Bilag 3e Delsnit



Platanvej, stue - gade

1:50

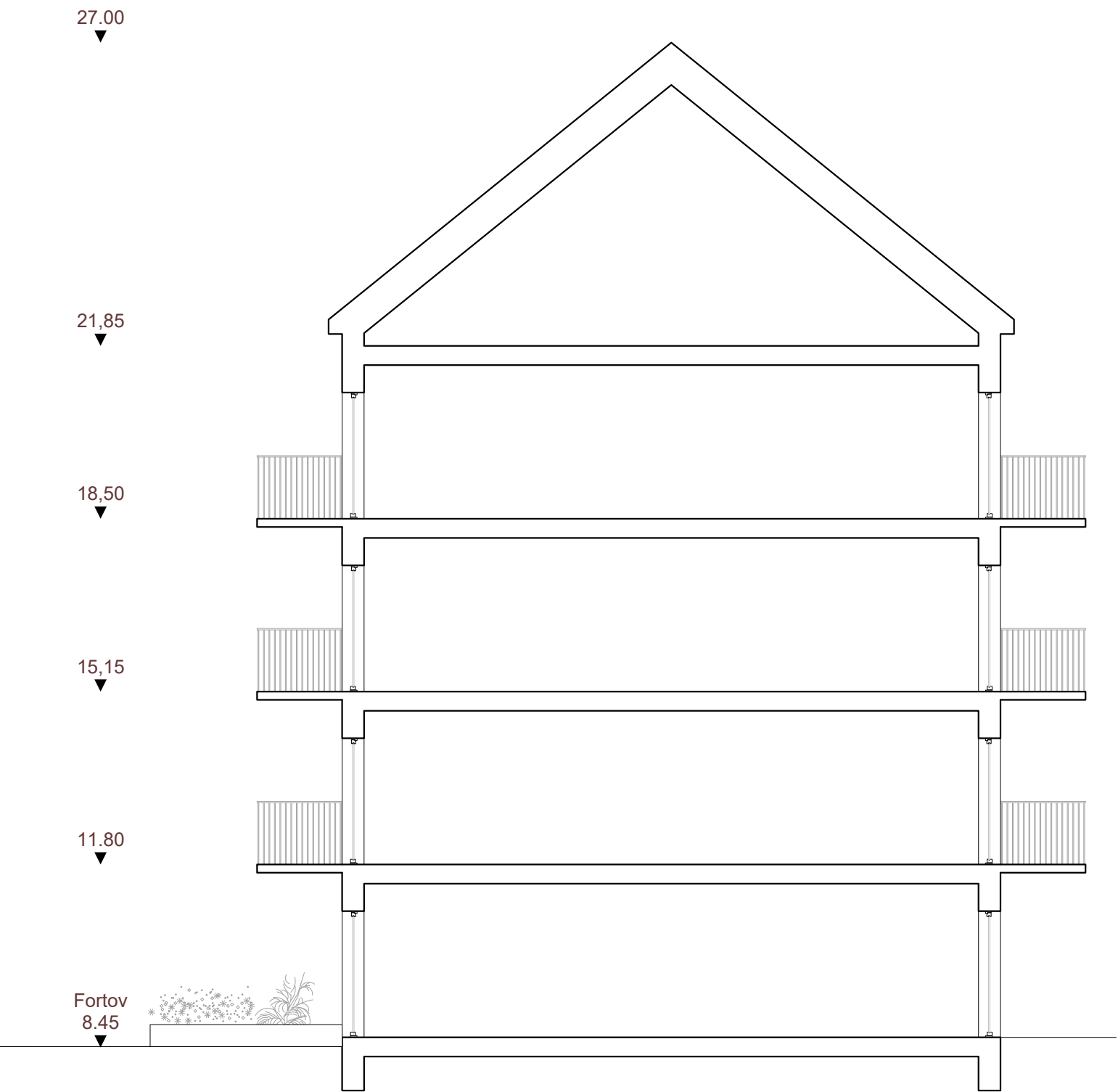
Bilag 3f Delsnit



Platanvej, tag - gade

1:50

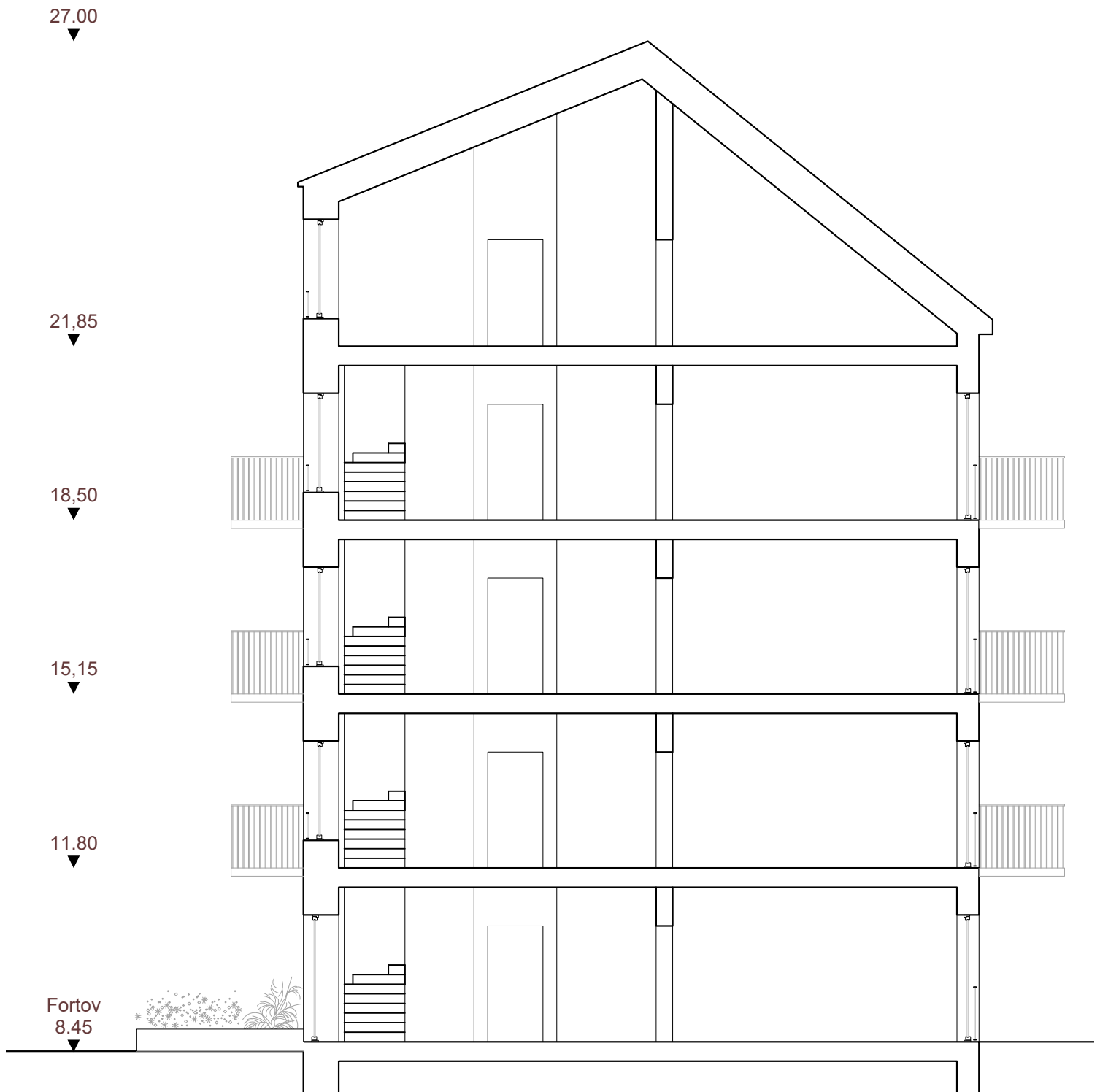
Bilag 4a Snit, Henrik Ibsens Vej



Snit

1:100

Bilag 4b Snit, Henrik Ibsens vej



Snit

1:100

Bilag 5a Facadeudsnit



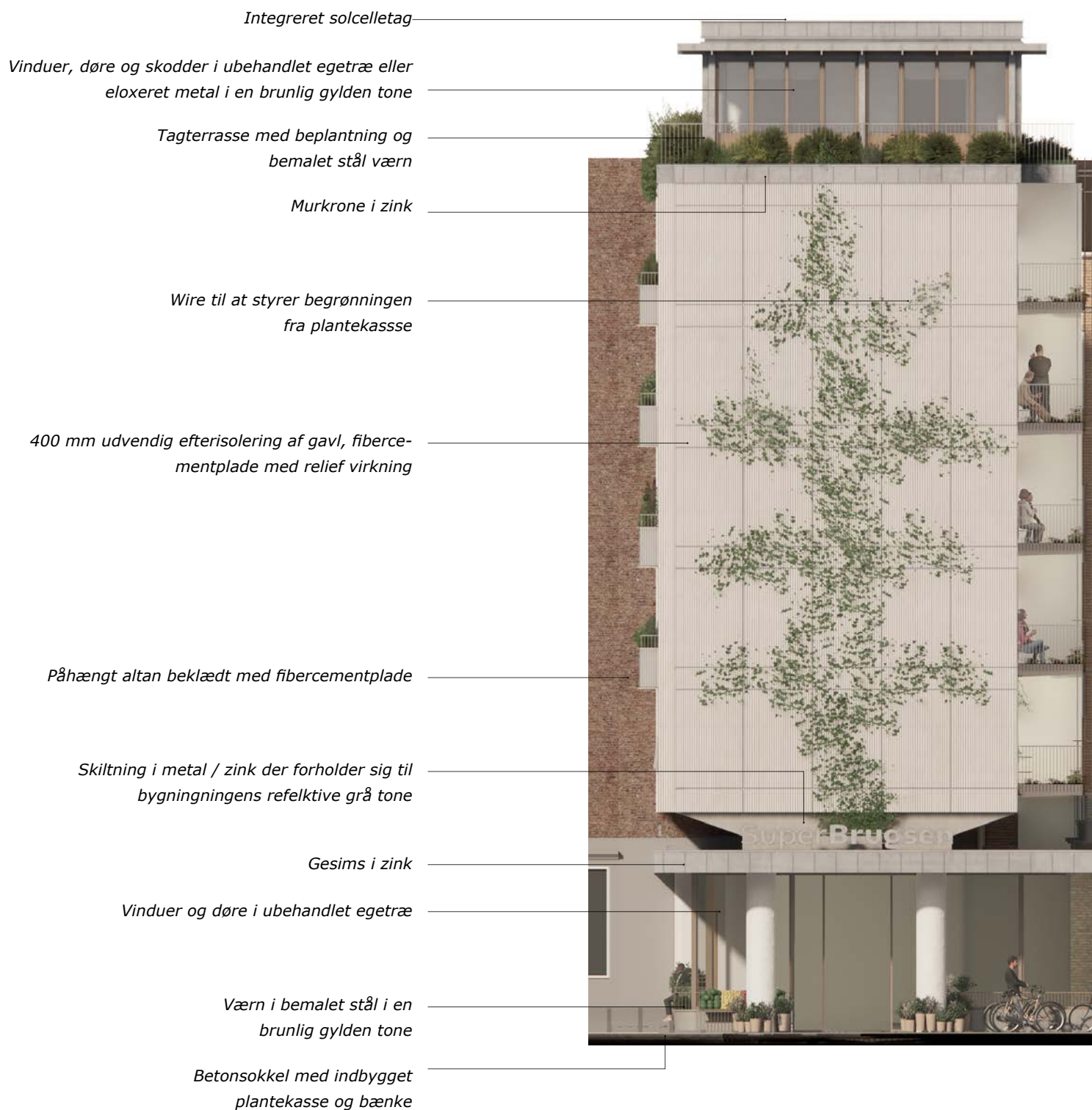
Vesterbrogade, Gade (ikke målfast)

Bilag 5b Facadeudsnit



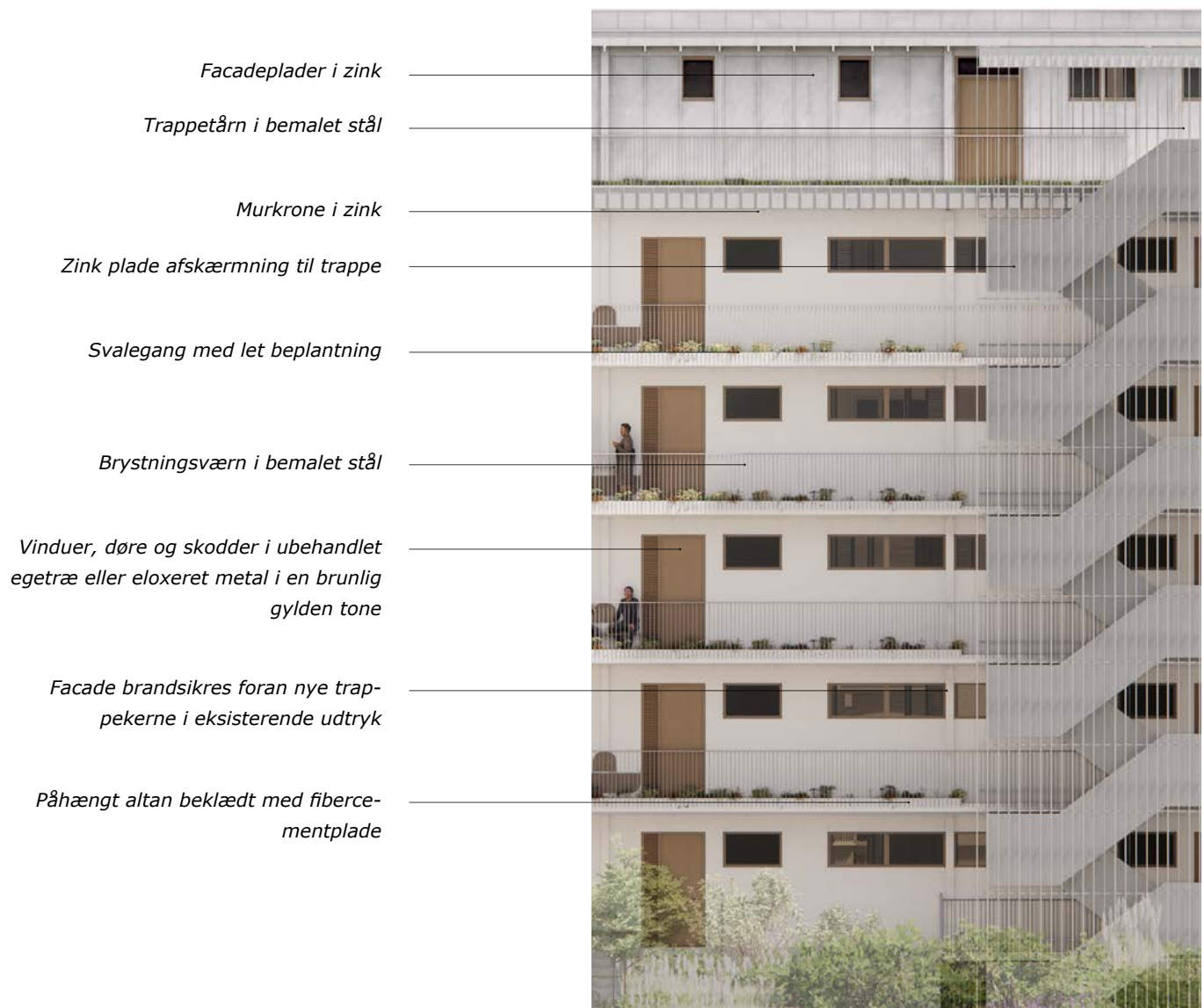
Platanvej, Gade (ikke målfast)

Bilag 5c Facadeudsnit



Platanvej, Vesterbrogade Gavl (ikke målfast)

Bilag 5d Facadeudsnit



Vesterbrogade, Gård (ikke målfast)

Bilag 5e Facadeudsnit

Stålpladetag i zink med stående dobbeltfals

Tagrende i zink

Lodret nedløbsrør i zink

Gesims med standerskifte
2 stående højt

Vinduer og døre i eloxeret metal i en
brunlig gylden tone

Øvre fals med standerskifte
1 stående højt

Gulrød hånd- og sandstrøget mursten med et
afstemt spil i sorte og rosa nuancer

Altan indfarvet fiberton i en
brunlig gylden tone

Dørparti i ubehandlet egetræ

Lav betonsokkel i indfarvet beton



Henrik Ibsens Vej (*ikke målfast*)

Bilag 5f Facadeudsnit



Platanvej, gade opgang (*ikke målfast*)

Bilag 5g Facadeudsnit



Platanvej, gård opgang (*ikke målfast*)

Bilag 6a Visualisering



Vesterbrogade

Bilag 6b Visualisering



Platanvej

Bilag 6c Visualisering



Trappetårnet

Bilag 6d Visualisering



Henrik Ibsens Vej

Eksisterende træer langs vejen er vist med stiplede hvide linjer, så facaden er synlig på illustrationen

Bilag 6e Visualisering



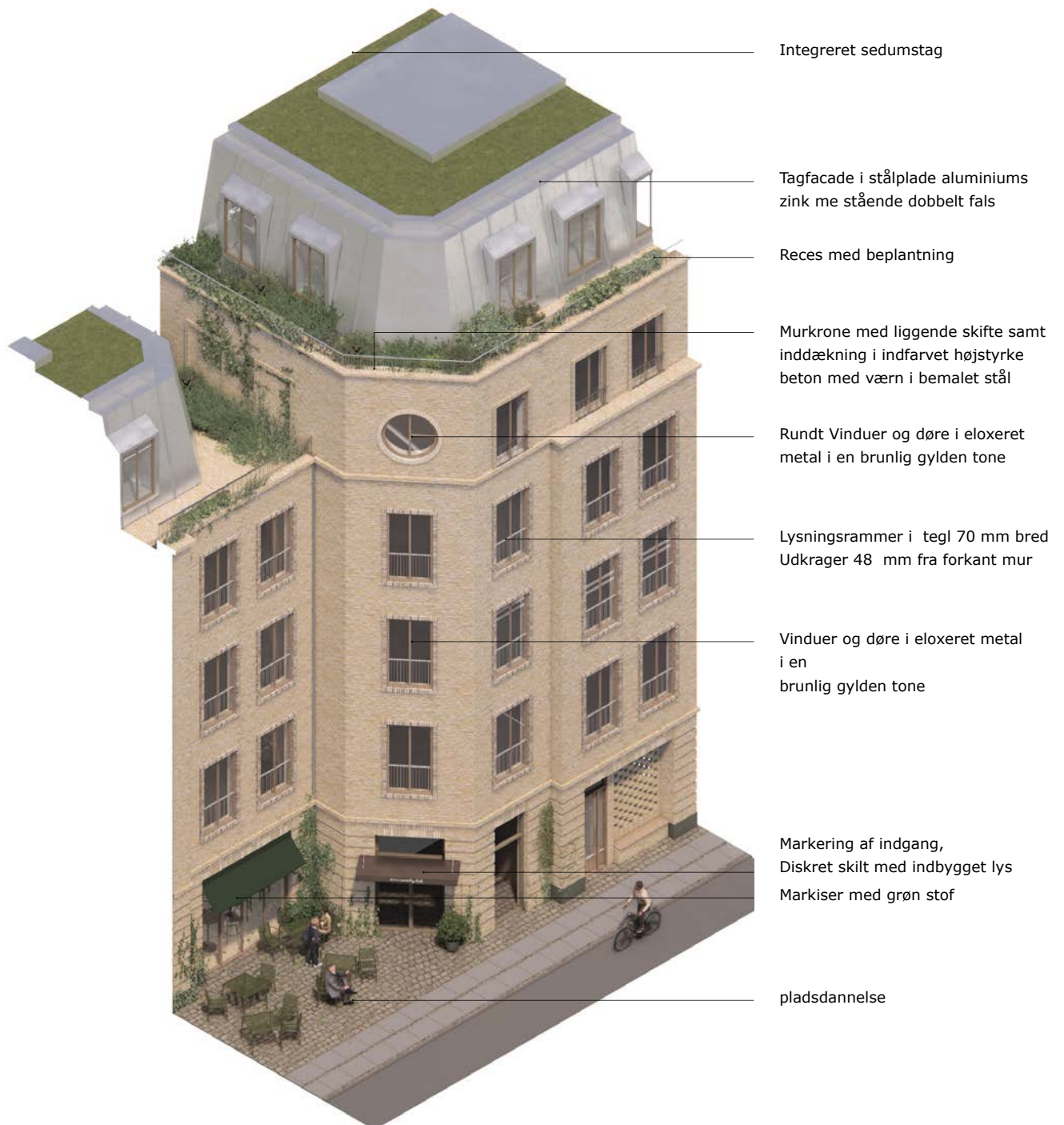
Platanvej, gård

Bilag 6f Visualisering



Henrik Ibsens Vej, gård

Bilag 7a Kantzonesnit



Platanvej, ankomst

Bilag 7b Kantzonesnit



Platanvej, gård

Bilag 7c Kantzonesnit



Vesterbro, gavl

Bilag 8 Materialekatalog



Materialepalette - 1) teglsten i lyse gule nuancer, i form af hånd- og sandstrøget mursten med et afstemt spil i sorte og rosa nuancer 2) lyse fuger, 3) egetræer 4) stof i Frederiksberggrøn 5) Indfarvet beton og 6) zink

Bilag 9a Belægnings- og beplantningskatalog

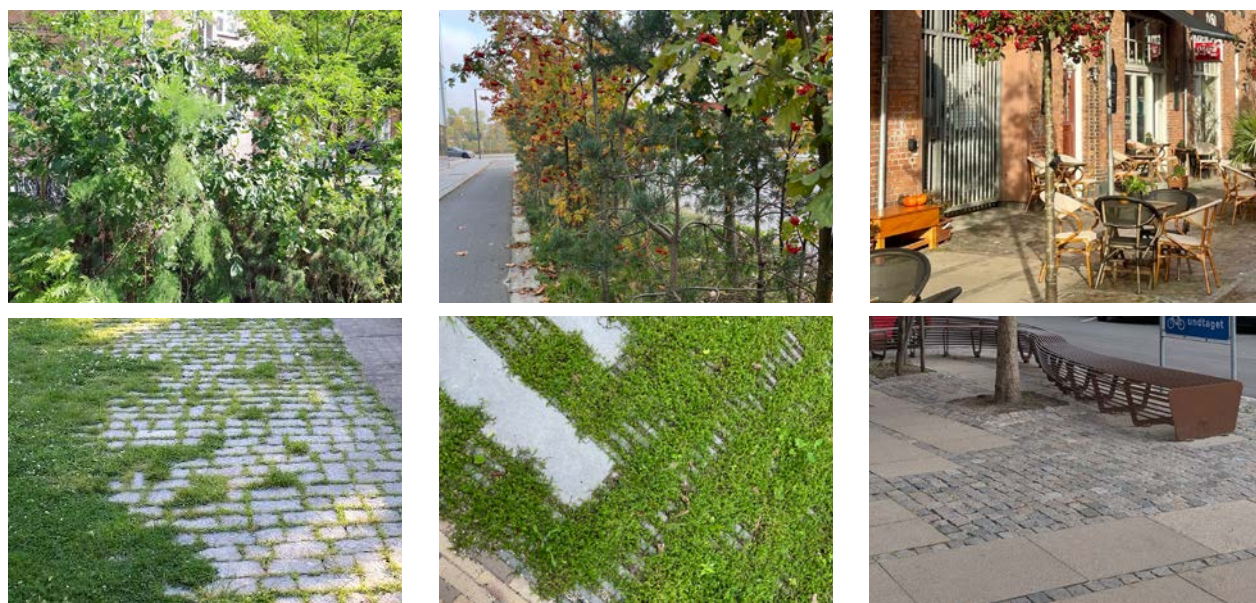


Referencefotos - Gårdhaver for nybebyggelse mod Platanvej og Henrik Ibsensvej, herunder plint - trapper, varieret beplantning, bakker, grønne tage, lege- og opholdszoner.

Bilag 9b Belægnings- og beplantningskatalog



Referencefotos - Taghaven på plint - beplantning på dæk, plantebede med indbygget ophold, orangeri med muret base, opholdslommer og bænke i beplantning.



Referencefotos - Lommepark - beplantnings-tætheder, græsarmering, trædebregner, belægninger.

Bilag 10a Biofaktor



Signaturforklaring

	Asfalt, fliser o. l		Vandareal, ikke permanent
	Grusareal, græsarmering		Vandareal, ikke permanent
	Klippt græs/bolbane		Tagbeplantning
	Stauderbede		Facadebeplantning
	Krat og buske under 2 meter		Regnvandsnedsivning fra belagt areal
	Naturgræs		Areal dækket af kompost
	Krat og buske over 2 meter		
	Træ- og skovplantninger		

Situationsplan. Arealer og begrønning, der indgår i biofaktorberegning

Bilag 10b Biofaktor

Udlyd grønne felter
Grå felter er resultat af input

Samlet eksisterende ubebygget areal	2310	3941	1457	3941
Samlet areal for eksisterende projektområde				
Samlet areal for fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)				
Samlet areal for fremtidigt projektområde (efter 10 år)				
enhed	m2			m2

Basisarealer

Farekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)	Fremtidigt projektområde (efter 10 år)	
	Bygninger fodaftryk (kun for projektområdet)	0.0		1631		2484	m2
	Asfalt, fliser o.l.	0.0	1490	1490	327	327	m2
	Grusarealer, græsarmring	0.3	610	610	471	471	m2
	Klipet græs/boldbaner	0.5	0	0	1006	1006	m2
	Stauderbede o.l.	0.5	0	0	252	252	m2
	Kriat og buske under to meter	0.5	0	0	0	0	m2
	Natugræs	1.0	0	0	0	0	m2
	Kriat og buske over to meter	1.5	0	0	0	0	m2
	Træ- og skovplantninger	2.0	19	19	70	70	m2
	Vandareal, ikke permanent	0.5	0	0	0	0	m2
	Seareal, permanent	1.0	0	0	0	0	m2

Biologisk volumen	221.01	221.03	910.64	910.67
-------------------	--------	--------	--------	--------

Basis-biofaktor	0.10	0.06	0.63	0.23
-----------------	------	------	------	------

Tillægsarealer

Farekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal	Fremtidigt projektområde	
	Tag- og facadebeplantning	0.5	0	0	518	518	m2
	Enkeltstående træers kroneareal (kronediameter)	2.0	62	62	106	106	m2
	Regnvandsnedsivning fra belagt areal	0.5	0	0	93	93	m2
	Areal dækket af egen kompost	0.5	0	0	0	0	m2

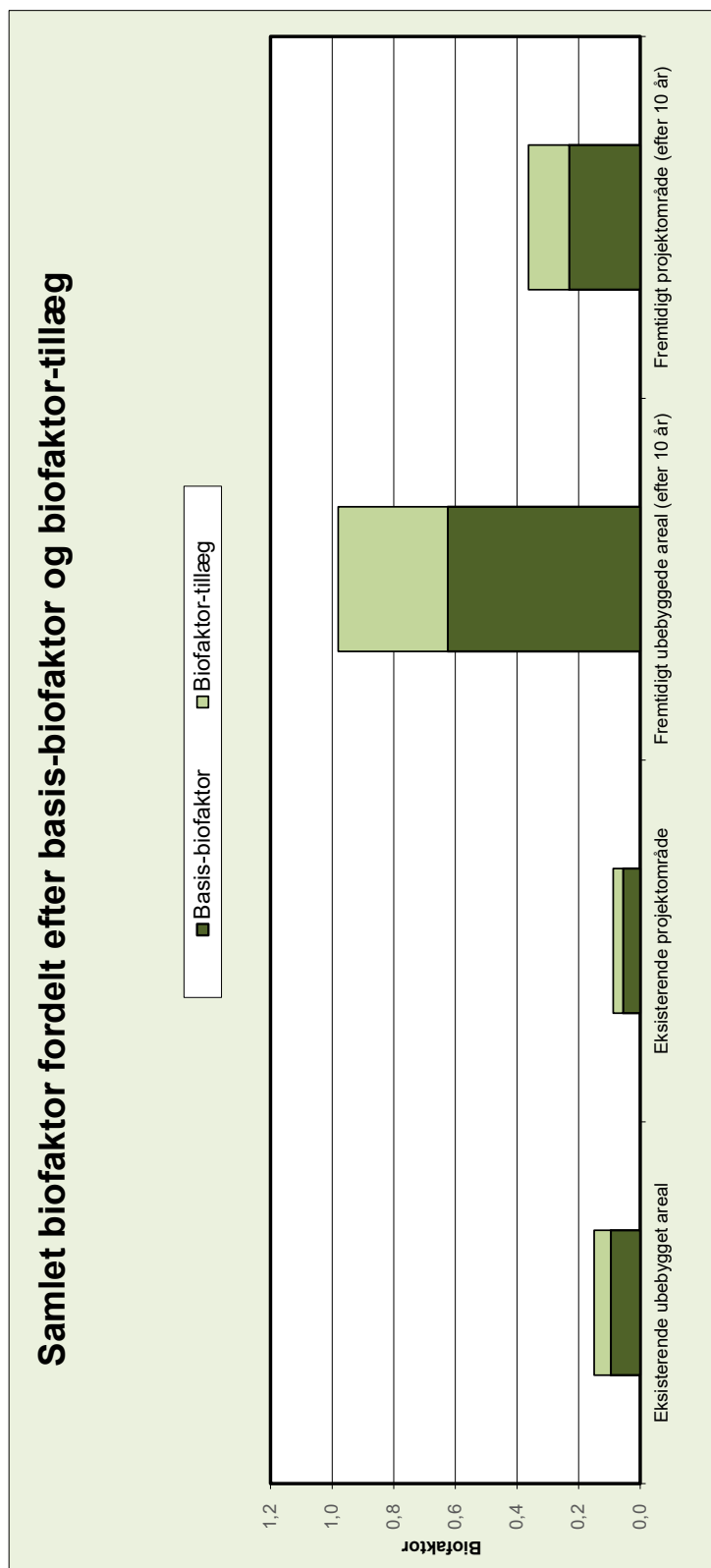
Biofaktor-tillæg	0.1	0.0	0.4	0.1
------------------	-----	-----	-----	-----

Samlet arealer

Basis-biofaktor	0.10	0.06	0.63	0.23
Biofaktor-tillæg	0.05	0.03	0.35	0.13

Samlet biofaktor for grundarealer og tillægsarealer	0.15	0.09	0.98	0.36
---	------	------	------	------

Bilag 10c Biofaktor



Biofaktorberegning

Bilag 11: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse af i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende matr. nr. 63c, 63p og 25cd af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Løbenummer på matr. nr. 63c	Dato	Omhandlende
978678-02	08.01.1868	Dok om hegn, hegnsmur mv §§2-6 ophæves med lokalplanen
978679-02	08.07.1872	Dok om bebyggelse, benyttelse mv §§2-5 ophæves med lokalplanen
978680-02	24.02.1875	Dok om bebyggelse, benyttelse mv §§2-5 ophæves med lokalplanen
7659-02	02.03.1939	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1213-02	05.08.1921	Dok om ret til at opføre en udbygning mv
Løbenummer på matr. nr. 63p	Dato	Omhandlende
947151-02	17.12.1873	Dok om bebyggelse, benyttelse mv. årlig vejafgift mv Bestemmelser om hegn, anvendelse, bebyggelse, byggelinie mv ophæves med lokalplanen
1213-02	05.08.1921	dok om ret til at opføre en udbygning mv
Løbenummer på matr. nr. 25cd	Dato	Omhandlende
947107-02	13.10.1869	dok om bebyggelse, benyttelse mv Bestemmelser om hegnspligt og vinduer i skel ophæves med lokalplanen

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.

