



Thomas Kruse Pedersen
Nordens Plads 4,21.,-7
2000 Frederiksberg

Dato: 21-12-2020

Sagsnr: 02.34.02-P19-713-20

Naboorientering

By, Byggeri og Ejendomme har modtaget en ansøgning om tilladelse til at etablere 32 midlertidige boliger på Nordens Plads. Boligerne bestræbes klar til indflytning medio februar 2021 og vil være beboet maksimalt 24 måneder hvorefter de fjernes igen.

Boligerne etableres i 6 blokke i 2 etager (stueetage og 1. sal) med 2-3 boliger på hver etage. Boligerne placeres således der skabes de bedst mulige byrum omkring de midlertidige boliger.

Boligerne er modulbyggeri. En boligblok med 4 boliger (2 på hver etage) måler ca. 9,65 meter i dybden og 18,3 meter i længden. En boligblok med 6 boliger (3 på hver etage) måler igen ca. 9,65 meter i dybden og 27,4 meter i længden. Højden er ca. 6,9 meter for alle blokke.

Facaderne udføres med træfacade.

Frederiksberg Kommune ser umiddelbart positivt på det ansøgte, da der er tale om midlertidige boliger der anvendes som boliger i maksimalt 2 år, hvorefter de fjernes igen.

Det ansøgte er placeret i delområde 1, 3 og 4 i lokalplan 175. Hvis projektet skal gennemføres, skal der gives dispensation fra følgende afsnit i lokalplan 175:

3.3: "Stueetagen skal indrettes med publikumsorienterede funktioner, i form af butikker, restauranter, udstillingslokaler og lignende. (...)"

3.10: "Området skal anvendes som opholdsareal, og må ikke bebygges.

Området skal anvendes til offentligt tilgængeligt rekreativt opholdsareal i form af en urban plads af lokal karakter, og med mulighed for aktiviteter, leg og sport. Delområdets nærmere brug og indretning er beskrevet under § 7.4."

3.11: "Området skal anvendes som opholdsareal, og må ikke bebygges. Området skal være offentligt tilgængeligt og anvendes til et grønt rekreativt opholdsareal med fysiske aktiviteter og sportsanlæg. Delområdets nærmere brug og indretning er beskrevet under § 7.4."

4.3: "De eksisterende 450 parkeringspladser skal opretholdes i lokalplanområdet. Derudover skal der til ny bebyggelse anlægges 1 parkeringsplads pr. familiebolig, 1 parkeringsplads pr. 200 m² kollegie- ungdoms- og ældreboliger, 1 parkeringsplads pr. 150 m² institutions og undervisningsareal og 1 pr. 100 m² erhvervsformål."

4.4: "Parkeringspladser til boliger skal anlægges i kælder. (...) Heraf er dog undtaget korttidsparkerering jf. 4.6 og handicapparkeringspladser, jf. 4.7."

4.6: "Der skal etableres handicapparkeringspladser i henhold til de fastlagte retningslinjer i DS 3028. Der må i delområde 1 etableres to parkeringspladser på terræn. De øvrige handicapparkeringspladser skal etableres i konstruktion.

Handicap-parkeringspladser skal placeres i nærheden af indgange/elevator til bebyggelsen. Hver handicap-parkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 meter bred og 5 meter lang. Hver handicapparkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 meter bred og 8 meter lang."

4.7: "De eksisterende 155 cykelparkeringspladser skal opretholdes i lokalplanområdet, og må placeres på terræn eller i konstruktioner. Til ny bebyggelse skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. familie-, kollegie- eller ungdomsbolig, 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² ældrebolig, og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² erhvervs-, institutions- og undervisningsareal. For cykelparkering til boliger gælder, at minimum 75 procent skal etableres i konstruktion."

5.1: "Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 225."

5.2: "Delområde 1 opdeles i byggefelterne 1.1, 1.2, og 1.3. bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter. (...) "

5.3: "Bebyggelsen skal mod øst opføres i en afstand af minimum 25 m fra skel til matr. nr. 40af og 40æ."

5.4: "Bebyggelsen skal mod Roskildevej opføres med facaden i den kortbilag 2 viste facadebygginde."

6.1: "Ændringer af bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden respektere bebyggelsens oprindelige arkitektoniske udtryk."

6.2: "Bebyggelsen skal opføres, så den fremstår som en let base med én samlet bygningskrop, med et højdepunkt i form af det eksisterende Domus Vista, samt en ny randbebyggelse mod Roskildevej og lokalplanområdets østlige grænse der terrasseres op og markerer lokalplanområdets nordøstlige hjørne, jf. skitse i margen. Terrasseringen synliggør de grønne tage og taghaver og bevirker, at bygningens volumen virker lettere.

Bebyggelsen skal terraseres ned på terrænet i byrummene Nordens Plads og Byrum Syd. Terrasseringen skal kunne benyttes til ophold og være med at strukturere pladserne."

6.3: "Stueetagens facader ved Nordens Plads og Byrum Syd skal bestå af fuldt transparente vinduespartier.

Facaden ved Nordens Plads og Byrum Syd skal være aktiv. Dvs. at facaden skal give mulighed for direkte adgang mellem ude og inde.

Stueetagens øvrige facader kan være lukkede, dog med tydeligt markerede indgangspartier til bebyggelsens boliger.

Lukkede facader i stueetagen skal fremstå i glas uden transparens.

Lukkede facader i stueetagen skal gives et sammenhængende grafisk udtryk evt. ved hjælp af lyssætning.”

6.4: ”Facader over stueetagen: Den nye center- og boligbebyggelse og det eksisterende center inkl. 1. sal, skal fremstå som en homogen base for højhuset Domus Vista.

Facaderne på nye center- og boligbebyggelse og det eksisterende center inkl. 1. sal, skal fremstå i et ensartet materialevalg.

Facaderne skal skærme for gener i forbindelse med lys fra billygter.

Facaderne på den nye bebyggelse, der har niveaufri adgang til taghaven, skal være åbne og aktive, med mulighed for direkte adgang mellem bebyggelsen og taghaven.

De facader på den nye bebyggelse, der vender mod taghaven, men som ikke har niveaufri adgang til taghaven skal være åbne og opføres med altaner.”

7.1: ”Til nyt byggeri anlægges opholdsarealer svarende til minimum 50 procent af nyetableret bolig areal samt 10 procent af nyetableret erhvervsareal. Til opholdsarealer medregnes byrum, pladser, altaner**, balkoner, opholdsarealer indrettet på dæk, tagarealer, trappeanlæg og den del af veje, der anlægges som opholds- og legeområder.”

8.1: ”Inventar til affaldshåndtering skal placeres inden for bebyggelsen, eller bag afskærmning opført som en integreret del af bygningskroppen.”

8.2: ”Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, så den som minimum opfylder bestemmelserne for den aktuelle energiramme for energiforbrug i lavenergibygninger, jf. Bygningsreglementets til enhver tid gældende klassifikationer. (...)”

8.3: ”Ny bebyggelse og nyanlagte ubebyggede arealer, skal udføres og indrettes således, at de som minimum opfylder bestemmelsernes for de til enhver tid gældende støjkrav. (...)”

Efter planloven er der mulighed for midlertidig at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, selvom dispensationen er i strid med planens principper.

Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år. Tidsbegrænsningen skal fremgå som vilkår i dispensationen.

Frederiksberg Kommune vil gerne høre dine eventuelle bemærkninger til ansøgningen, jf. § 20 i planloven.

Du kan sende en udtalelse til By, Byggeri og Ejendomme på e-mail: bbe@frederiksberg.dk – anfør journalnummer i emnefeltet.

Vi skal have modtaget dine bemærkninger

Senest den 08-01-2021

Din udtalelse bliver en del af byggesagen. Det betyder, at udtalelsen er omfattet af lov om offentlighed i forvaltningen og lov om behandling af personoplysninger, og at andre borgere derved kan få adgang til - med undtagelse af tavshedsbelagte oplysninger - at læse din udtalelse. I forbindelse med en evt. politisk behandling vil indsigelsen blive offentliggjort på Frederiksberg Kommunes hjemmeside. Desuden vil sagen blive offentligt tilgængelig i det kommunale byggesagsarkiv.

Frederiksberg Kommune har ikke på nuværende tidspunkt taget stilling til ansøgningen. Når høringsperioden er afsluttet, vil ansøgningen og de modtagne bemærkninger blive vurderet, inden sagen afgøres.

Underretning om Frederiksberg Kommunes afgørelse.

Hvis du har fremsat bemærkninger inden udløbet af ovenstående frist, vil du modtage kopi af kommunens afgørelse.

Her kan du få yderligere oplysninger.

Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte By, Byggeri og Ejendomme på telefonnummer 3821 4120 eller på e-mail: bbe@frederiksberg.dk.

Venlig hilsen

Rune Brorsen

Byggesagsbehandler, Arkitekt

Bilag:

Midlertidige boliger situationsplan

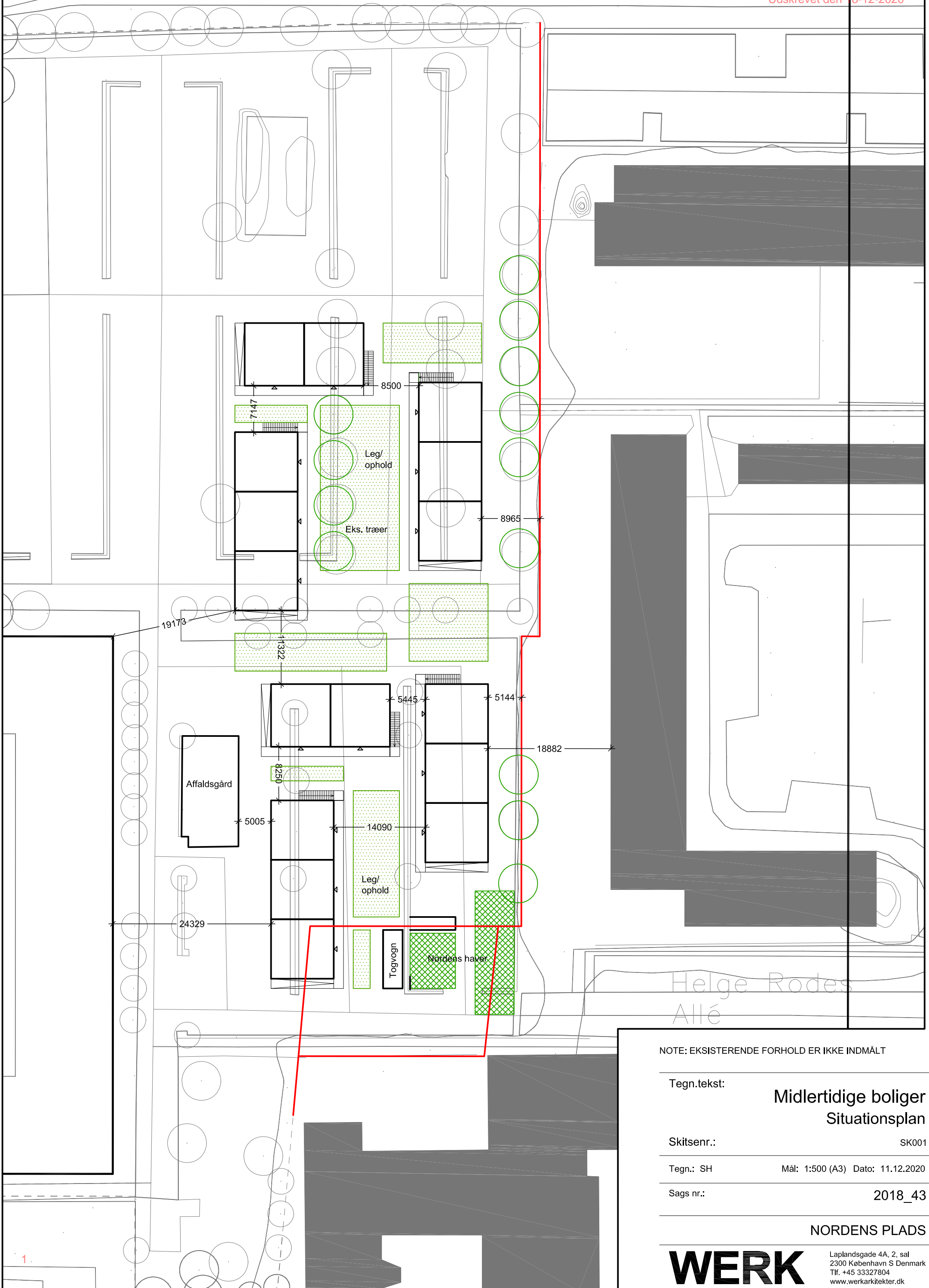
Plan og facader Nordens plads

Expandia moduler

Ifølge persondataloven skal Frederiksberg Kommune orientere om, at navn, eventuel adresse og eventuel e-mailadresse er registeret i forbindelse med modtagelse af ansøgningen/klagen. Dette har til formål at gøre Frederiksberg Kommune i stand til at kommunikere med dig/er, således du/I kan modtage en afgørelse i sagen.

Det skal oplyses, at du/I har ret til:

- *Indsigt i de oplysninger, som registreres*
- *At gøre indsigelse mod, at oplysningen registreres*
- *At kræve berigtigelse, sletning eller blokering af oplysninger, der er urigtige, vildledende eller på lignende måde registreret i strid med lovgivningen*



NOTE: EKSISTERENDE FORHOLD ER IKKE INDMÅLT

Tegn.tekst:

Midlertidige boliger
Situationsplan

Skitsenr.:

SK001

Tegn.: SH

Mål: 1:500 (A3) Dato: 11.12.2020

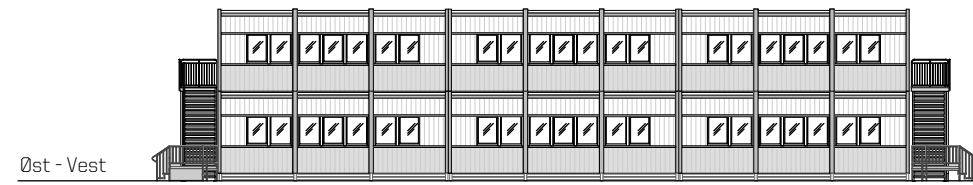
Sags nr.:

2018_43

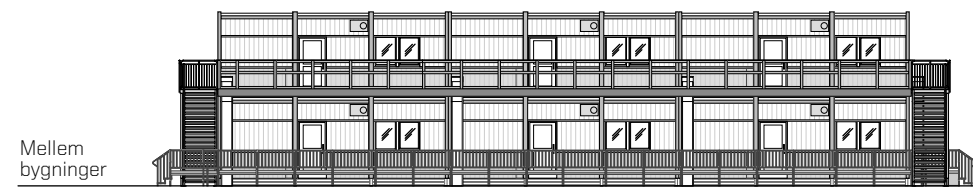
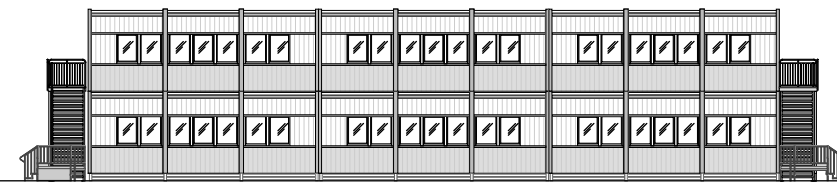
NORDENS PLADS

WERK

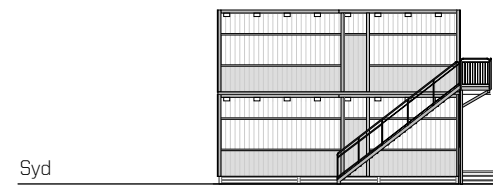
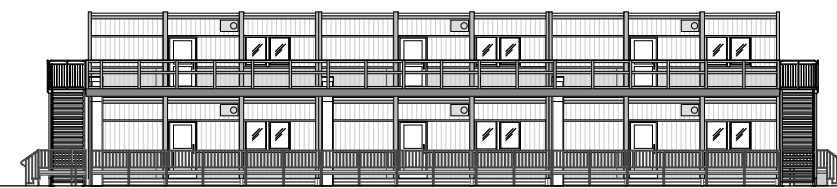
Laplandsgade 4A, 2. sal
2300 København S Denmark
Tlf. +45 33327804
www.werkarkitekter.dk



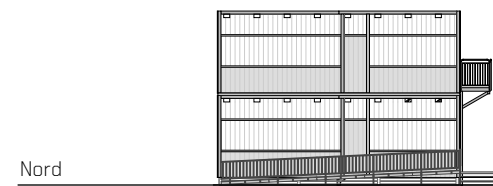
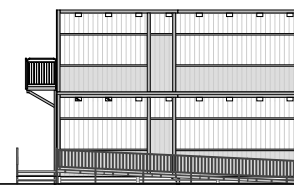
Øst - Vest



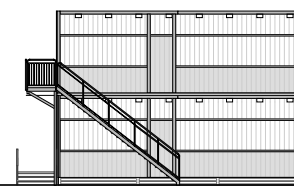
Mellem bygninger



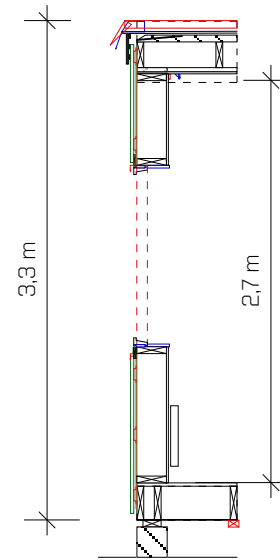
Syd



Nord



 expandia Expandia Moduler A/S Munksgårdsvej 32, 3450 Kvistgård Tlf. 70 52 12 24 www.expandia.dk		Rev./ Rettelse / Ændring		Init.	Dato
		Plan og facade Nordens Plads 2000 Frederiksberg Projekt: Genhusning_Nordens Plads Facadetegning_6 boliger			
Dato	Tegnet af	Målestoksforhold	Aftalenummer	Tegningsnummer	Rev.
17/12-2020	TFH	1:150 (A1)	-	207091.03_13	-



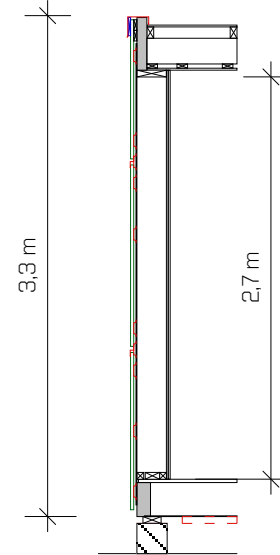
Længdesnit Gavl 1:50

TAGKONSTRUKTION

1,2 mm armeret tagdug, Broof (t2)
 12 mm krydsfiner
 45x55-75 mm tagkiler
 45 mm mineraluld med papir, klasse 36
 45x170 mm tværgående limtræ cc 600 mm mellem langsgående
 66x405 mm limtræsbjælker
 120 mm mineraluld, klasse 33
 45 mm mineraluld, klasse 36
 0,15 mm dampspærre
 28x70 mm forskalling cc 300 mm
 13 mm gips/akustik loft

YDERVÆGSKONSTRUKTION

Kortsider på modul (vinduesfacade)
 21 mm brandimprægneret træfacade, K1 10
 B-s1,d0
 15x70 mm ventileret pladeforskalling
 4,5 mm Cembrit Windstopper
 45x195 mm reglar cc 600 mm mellem
 66x275 mm limtræsbjælker
 195 mm mineraluld, klasse 33
 0,15 mm dampspærre
 13 mm færdigbehandlet gipsplade



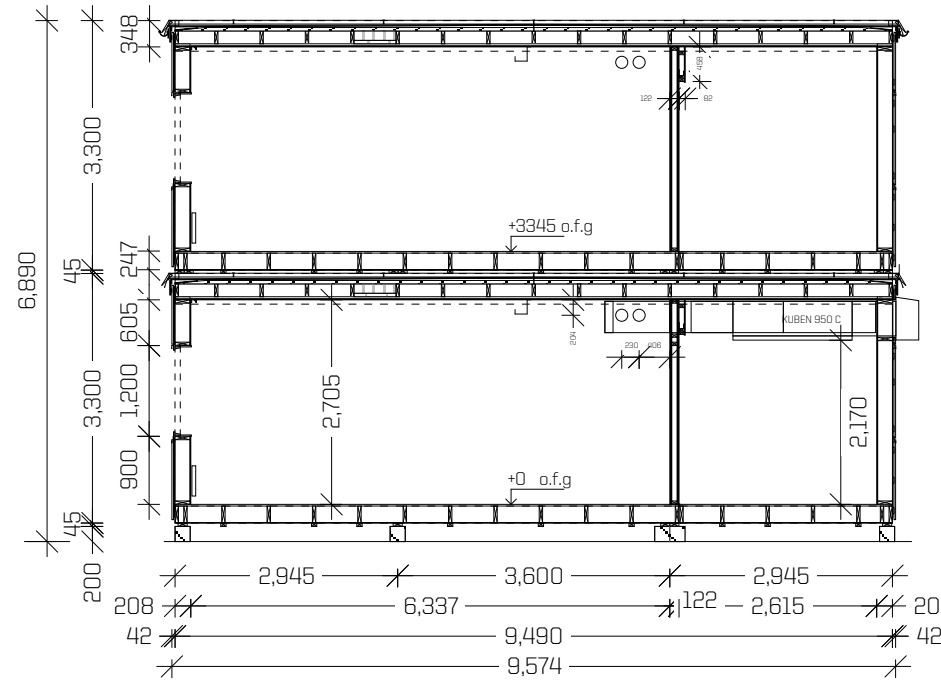
Tværsnit Gavl 1:50

YDERVÆGSKONSTRUKTION

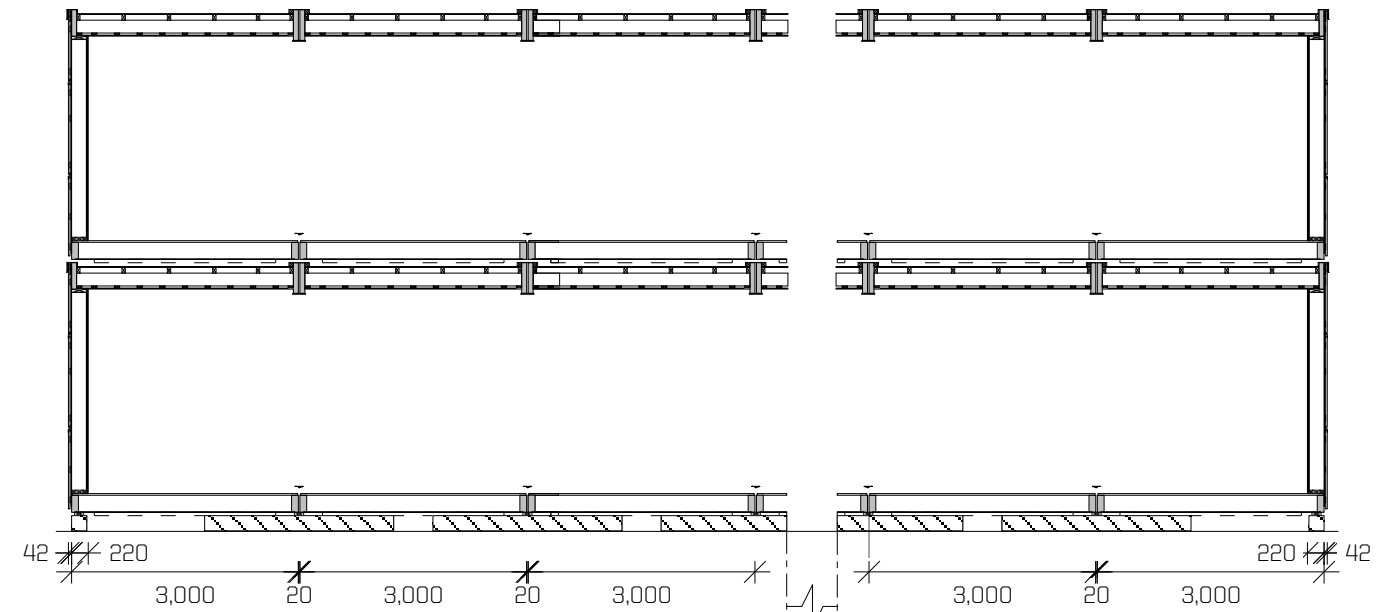
21 mm brandimprægneret træfacade, K1 10
 B-s1,d0
 15x70 mm ventileret pladeforskalling
 4,5 mm Cembrit Windstopper
 45x195 mm reglar cc 600 mm mellem 66x180 mm limtræssøjler
 195 mm mineraluld, klasse 33
 0,15 mm dampspærre
 13 mm færdigbehandlet gipsplade

GULVKONSTRUKTION


2 mm linoleum i klasselokaler og grupperum
 1,5 mm vinyl med 100mm hulkehl mod væg på toiletter og vådrum
 22 mm gulvspånplade
 45x220 mm tværgående C24 bjælkelag cc 1200 mm mellem
 90x225 mm langsgående limtræsbjælker
 220 mm mineraluld, klasse 33
 4,5 mm fibercementplade



Længdesnit af modul 1:100



Tværsnit af modul - Principopstilling 1:100

 Expandia Moduler A/S Munkegårdsvej 32, 3490 Kvistgård Tlf. 70 22 12 24 www.expandia.dk		Rev. Rettelse / Ændring		Init.	Dato
		Expandia Moduler A/S Pavillonsystem S2000			
Expandia Moduler A/S		Snittegning i 2 plan			
Dato	Tegnet af	Målestoksforhold	Aftalenummer	Tegningsnummer	Rev.
25/09 2020	JEN	1:50 & 1:100 (A3)	-	-	-