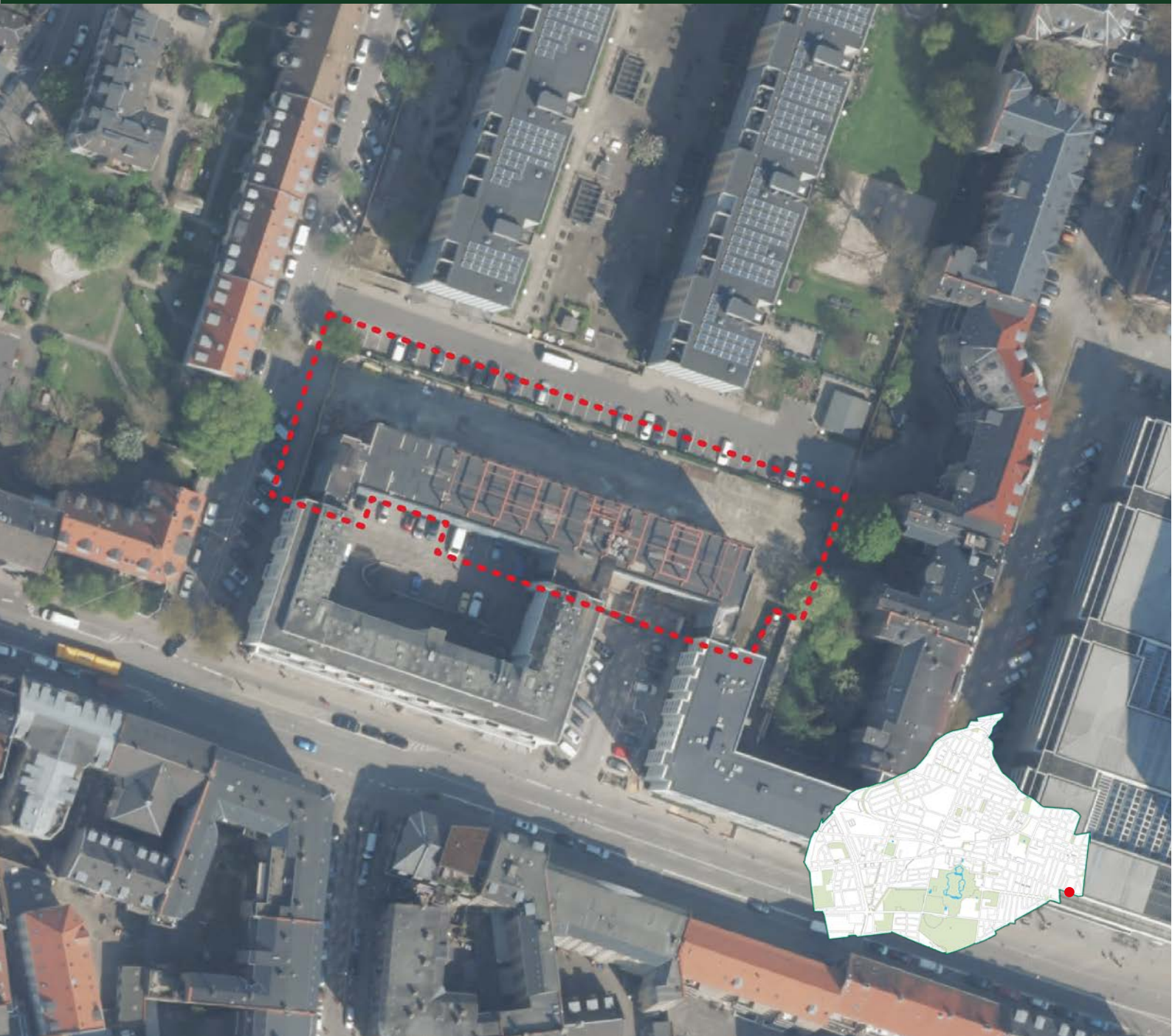




Forslag til Lokalplan 244

for hotel på Gammel Kongevej 72D - 74A

Høringsperiode fra den 5.2.2025 - 2.4.2025



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 5. februar 2025 til den 2. april 2025 og kan endvidere ses på høringsportalen.

Hørings svar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Arkitektur, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på blivhoert.frederiksberg.dk inden den 2. april 2025.

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

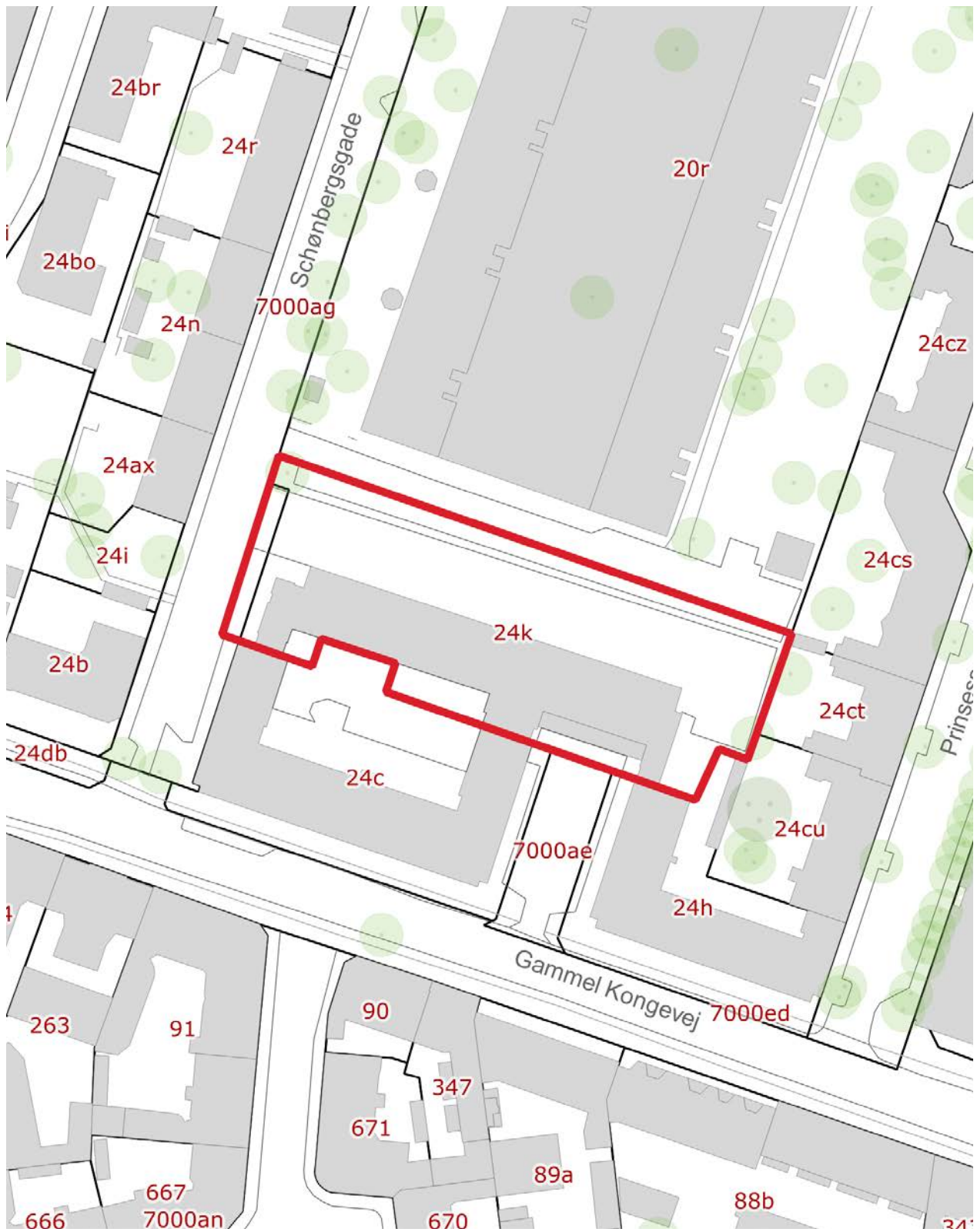
E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

Januar 2025

Lokalplan 244 for hotel på Gammel Kongevej 72D-74A

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Lokalplanens indhold	6
Det eksisterende område	6
Projektets udformning	13
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer	41
Forhold til kommuneplanens specifikke rammebestemmelser ...	50
Tilladelser efter anden lovgivning	55
Bygge- og anlægsarbejder	55
BESTEMMELSER	57
1. Lokalplanens formål	57
2. Områdets afgrænsning	57
3. Områdets anvendelse	57
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	58
5. Bebyggelsens omfang og placering	59
6 Bebyggelsens ydre fremtræden	59
7. Ubebyggede arealer	63
8. Klima- og miljøforhold	65
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	66
10. Ophævelse af lokalplan og servitutter	66
11. Forudsætninger for ibrugtagning	66
12. Retsvirkninger	67
13. Vedtagelse	68
Kortbilag	69
Bilag	71



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 244.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Baggrund for lokalplanen

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at muliggøre, at ejendommen Gammel Kongevej 72D – 74A bliver anvendt som hotel. Det eksisterende plangrundlag muliggør ikke hotelformål. Derfor udarbejdes nærværende lokalplan. Den eksisterende, gældende lokalplan (lokalplan 140) aflyses.

Projektområdet ligger i den østlige ende af Gammel Kongevej tæt på kommunegrænsen. Området består primært af etagebyggeri med boliger og erhverv i stueetagen. Ved at udnytte den eksisterende bygningskrop medfører det påtænkte projekt kun i et begrænset omfang nybyggeri.

Ejendommen er opført i 1974 i seks etager med delvis kælder og har oprindeligt været anvendt som kontor. Siden 2019 har ejendommen fremstået ufærdig, da et byggeprojekt, som havde til formål at indrette ejendommen til kontorhotel, strandede. Blandt andet er den 7. etage aldrig blevet færdiggjort og består i dag af et rødt stålskelet på taget. Den nye ejer, som overtog ejendommen 8. april 2024, ønsker at udvikle ejendommen med henblik på at etablere hotel. Det påtænkes at hotellet skal have 200-220 hotelværelser, en lobby og bar samt en tagterrasse. Det er desuden påtænkt, at der skal drives en morgenmadsrestaurant i stueetagen. Udearealerne skal begrønnes med træer, buske og stauder.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere denne og samtidig færdiggøre den 7. etage, som blev påbegyndt i 2019. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet. Det understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Hovedindgangen til hotellet placeres imod Gammel Kongevej, hvor hotellets lobby og bar placeres, og som påtænkes at være åben for alle. På denne måde forsøger projektet at bidrage til bylivet, hvilket er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for, at den eksisterende bebyggelse på Gammel Kongevej 72A-74D kan anvendes til hotel.

Yderligere skal lokalplanen bidrage til at begrønne Frederiksberg, og kommunen stiller krav om høj arkitektonisk kvalitet. Hotellet etablerer en tagterrasse, der er tilgængelig for offentligheden, og hotellets lobby skal anvendes som bar, der kan besøges af byens borgere.

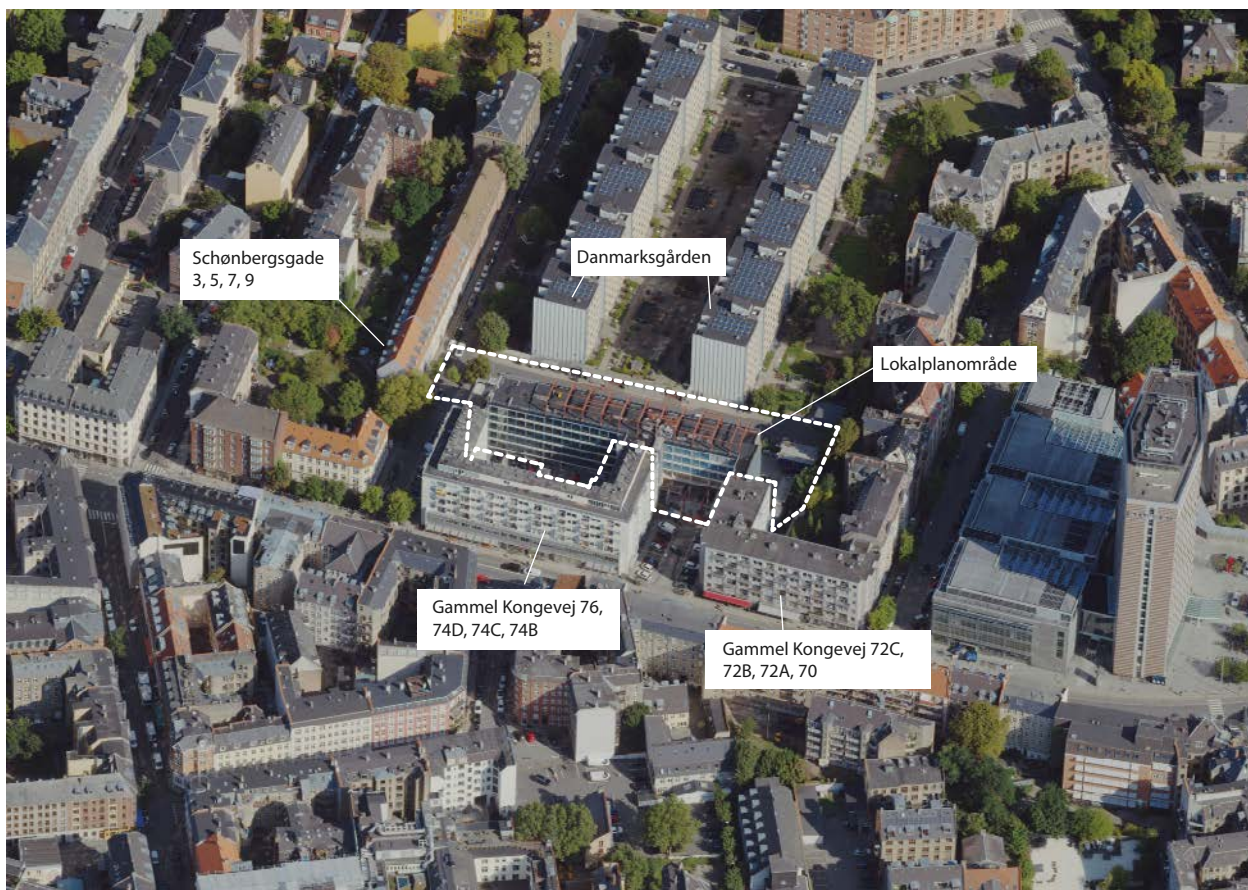
Frederiksberg Bystrategi 2024

Projektet understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024 som byen-i-byen med målsætningen om, at Frederiksberg skal styrkes som destination for gode oplevelser i hovedstadsområdet og være et attraktivt sted at besøge. Det understøttes ved at tilbyde overnatningsmuligheder ved Gammel Kongevej, der er udpeget som centralt centerstrøg i detailhandelsstrukturen i Kommuneplan 2021.

Med funktionsændringen fra kontor til hotel samt det arkitektoniske løft af den eksisterende bygningskrop opnås der flere mål på én gang. Først og fremmest bevares den eksisterende bygningsmasse i udviklingen af det nye hotel. At bevare frem for at bygge nyt understøtter Frederiksbergs mål om at skabe en grøn og klimavenlig by.

Arkitektonisk udviser projektet omhu og respekt for de omkringliggende bymæssige kvaliteter. Facaderne på den nye bebyggelse er bearbejdet, så proportioner og detaljering indpasses i den eksisterende by. Samtidig vil hotellet også tilføje sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk.

Med det nye hotel skal der etableres mere grønt på Frederiksberg. Der er et træ i det nordvestlige hjørne af lokalplanen, der bevares. Der etableres yderligere beplantning både på terræn og som en del af byggeriets facade imod Schønbergsgade og Gammel Kongevej. Dette skaber både mere bynatur, og der etableres en grøn overgang imellem livet på Gammel Kongevej og roen for beboerne på Schønbergsgade.



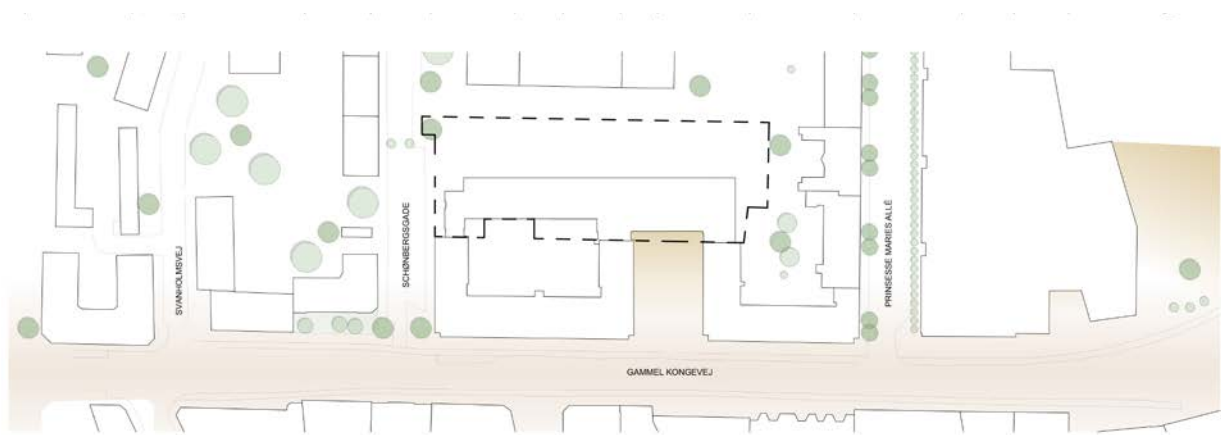
Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

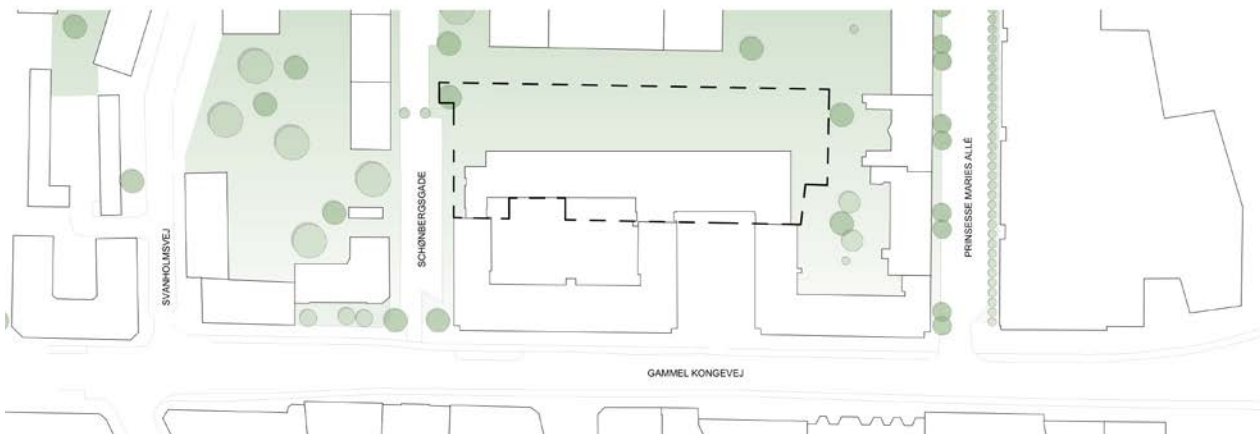
Stedets karakter

Projektområdet er afgrænset af Schønbergsgade mod vest, Prinsesse Mariæ Alle mod øst, Danmarksgården mod nord og Gammel Kongevej mod syd. Projektområdet ligger tilbagetrukket fra Gammel Kongevej, ca. 35 meter, næsten i skjul af de to boligejendomme Gammel Kongevej 72B–C og 74B–D. Begge har erhverv i stueetagen.

Lokalplanområdet er omkranset af meget varierede funktioner, såsom boliger, restauranter, dagligvarebutikker og detailhandel. De omkringliggende bygninger er fra mange forskellige tidsperioder, hvorfor arkitekturen ligeledes er varieret. Helt overordnet skal projektets udformning og arkitektur forholde sig til to områder: Gammel Kongevej, der er præget af erhverv, byliv og travlhed, og Schønbergsgade og Danmarksgården, der begge primært består af boliger. Illustrationerne nedenfor viser bylivet og de rolige sideveje.



Koncentrationen af byliv er vist med brunlig farve. Matrikelgrænsen er markeret med stiptet linje.



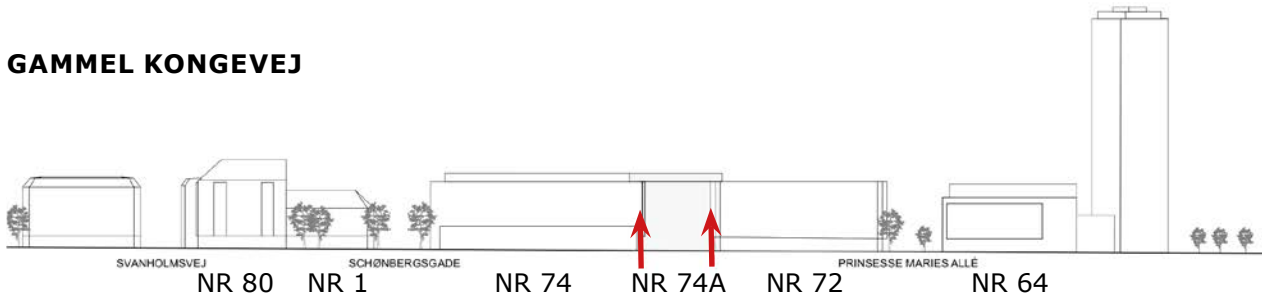
De grønne skraveringer markerer de rolige sideveje. Matrikelgrænsen er markeret med stiptet linje.

Gammel Kongevejs arkitektur

Gammel Kongevej har en meget varieret arkitektur. Der er bygninger fra omtrent 1900 til bygninger fra omkring 1960. Byggestilen er derfor utrolig varieret.

Nedenfor ses eksempler på variationen af Gammel Kongevejs arkitektur. For mange af bygningerne er det karakteristisk, at der er vertikale detaljer, der danner dybde og skyggespil på facaden, samt horisontale bånd ved afslutningen af stueetagen og imod taget. Ornamenter på facader går ligeledes igen. Gammel Kongevejs arkitektur omkring projektområdet er visualiseret og beskrevet i det følgende.

GAMMEL KONGEVEJ



GLKV NR 80



ca. 1930

GLKV/SCHØNB. 1



ca. 1900

GLKV NR 74



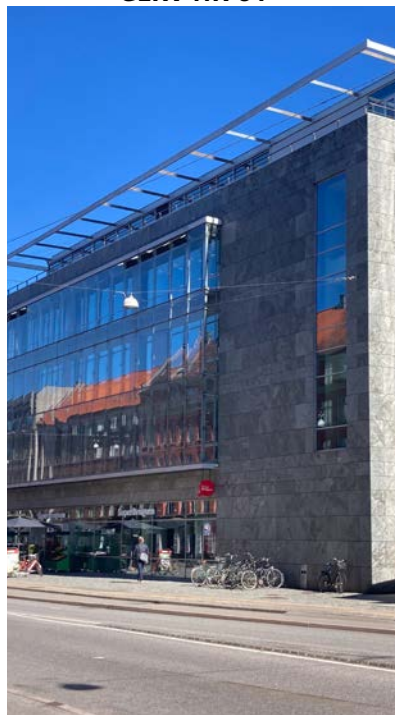
ca. 1940

GLKV NR 72



ca. 1940

GLKV NR 64

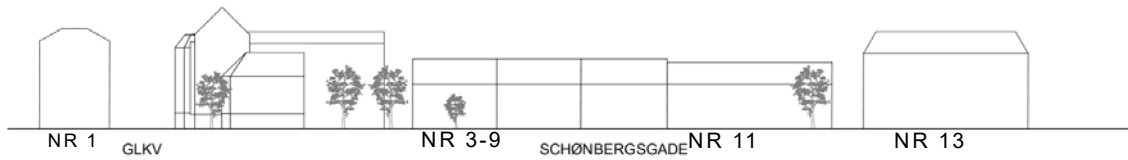


ca. 1960

Schøbergsgades arkitektur

Schøbergsgade har overordnet set to forskellige arkitektoniske udtryk. Mod vest er bygningerne lidt ældre og lavere. Mod øst ligger Danmarksgården, som består af højere etagebyggeri fra 60'erne.

SCHØBERGSGADE IMOD VEST



GLKV/SCHØNB 1.



ca. 1900

SCHØBERGSGADE 3-9



ca. 1900

SCHØNBERGSGADE 11



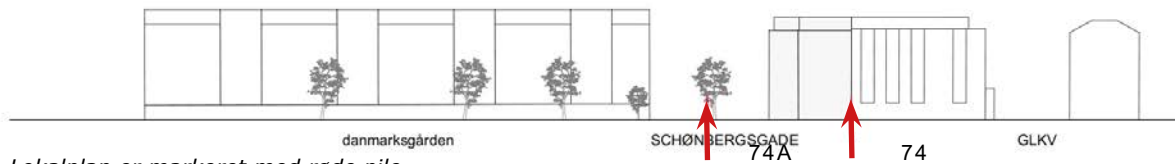
ca. 1950

SCHØNBERGSGADE 13



ca. 1900

SCHØNBERGSGADE IMOD MOD ØST



Lokalplan er markeret med røde pile

HOTEL / 74A



ca. 1980/2000

GLKV 74



ca. 1940

Danmarksgården



ca. 1960

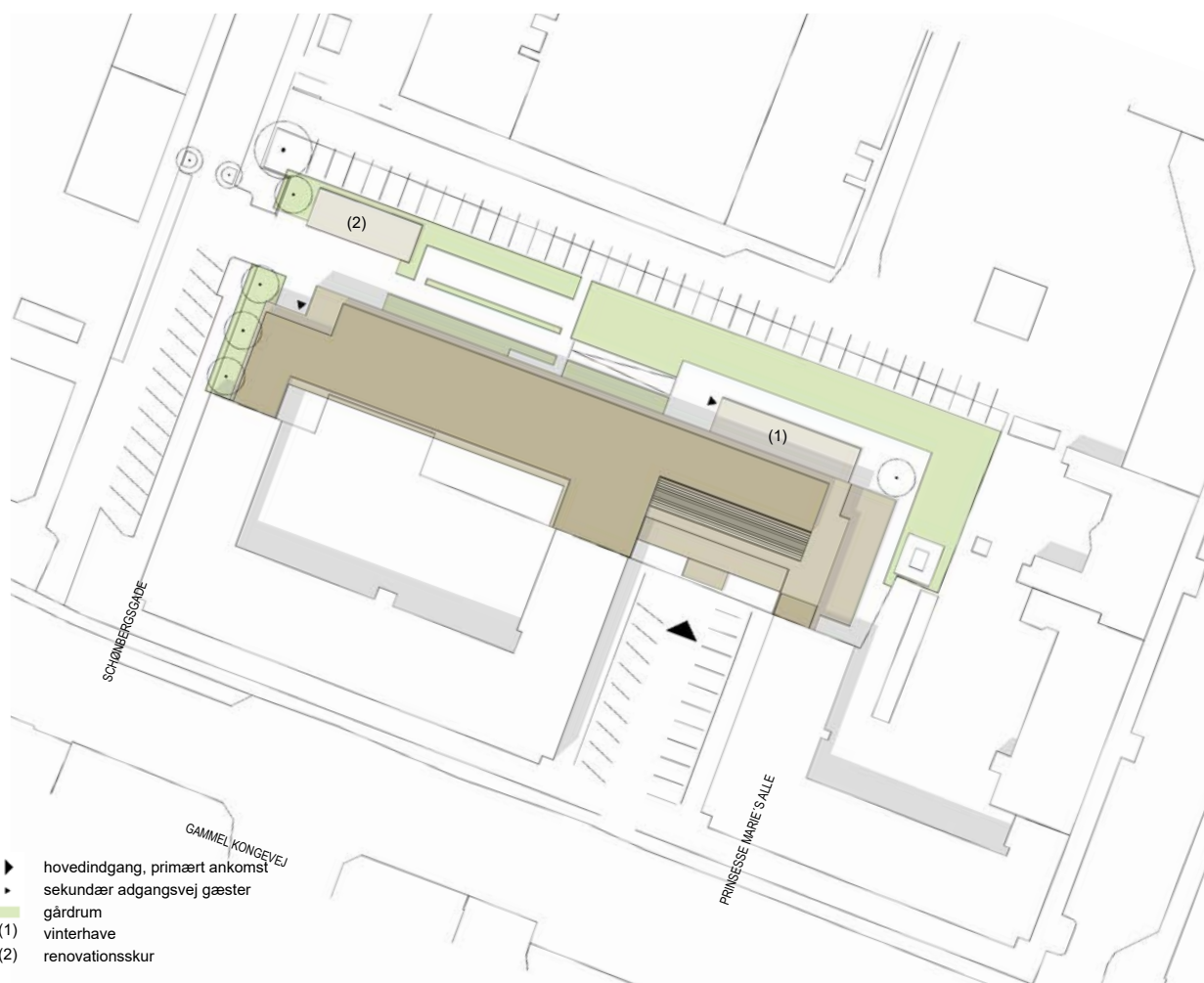
PROJEKTETS UDFORMNING

Den nye bebyggelse anvender hovedsageligt den eksisterende bygningskrop, med to mindre tilbygninger i stueetagen. Ombygningen består af en renovering af facaden og etablering af indgang til hotellet imod Gammel Kongevej.

Langs Schönbergsgade skal der etableres træer, og den vestvendte facade skal begrønnes. Hovedindgangen imod Gammel Kongevej begrønnes. Der etableres ligeledes plantekasser på penthouseetagen, der begrønner den øverste del af facaden. Der skal være opholdsareal for hotellets gæster på nordsiden af bygningen, og her skal der plantes buske, små træer og bundbeplantning.

Hotellets penthouse får en offentlig tilgængelig tagterrasse.

I det følgende illustreres projektets udformning.



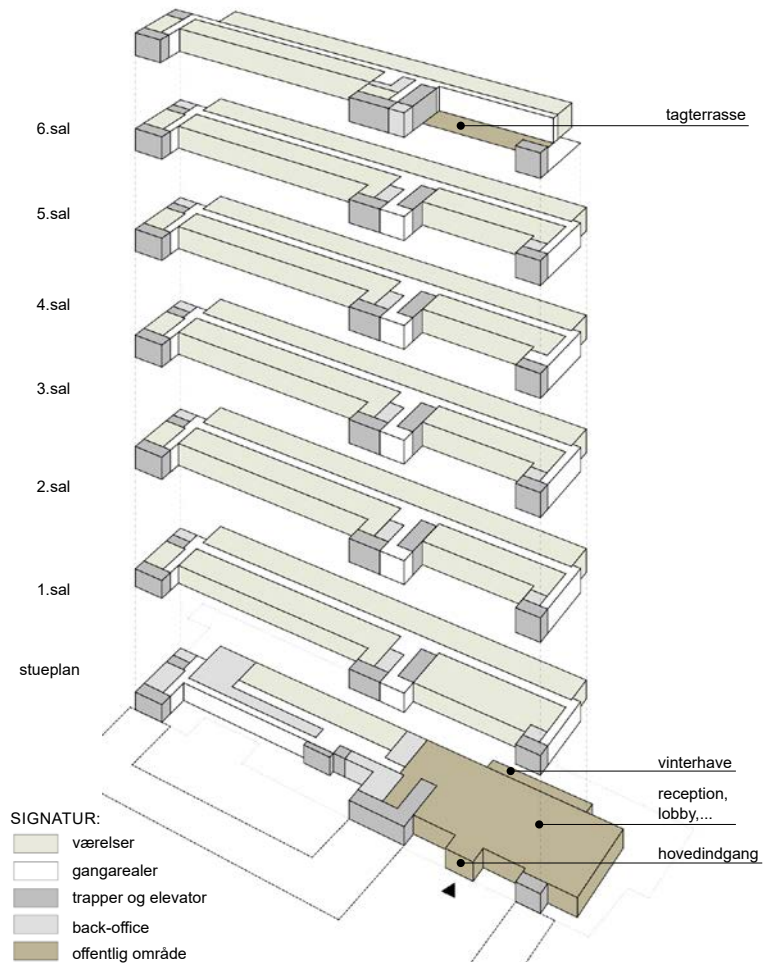
Oversigt over projektets udformning

Bygningens funktioner

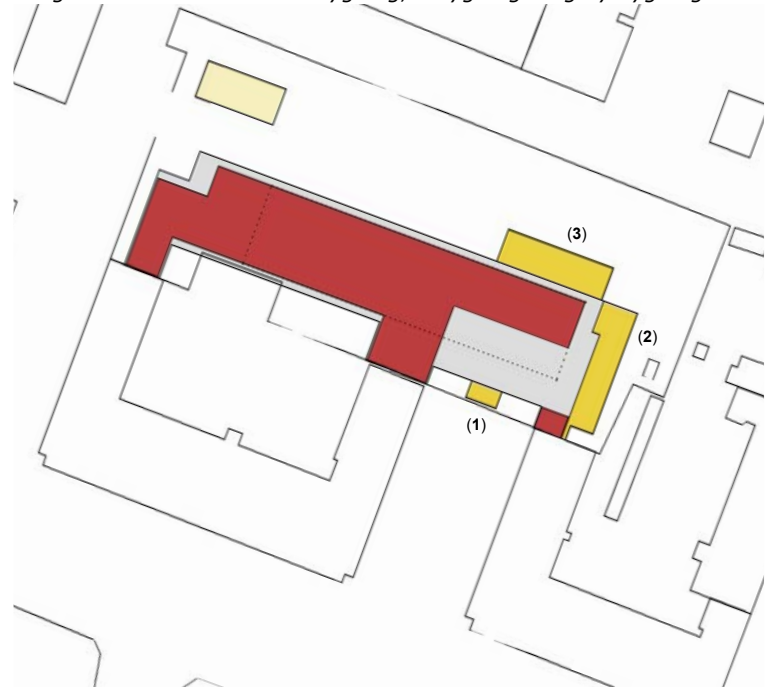
Bygningen skal være i syv etager. I stueetagen skal der være en lobby og en bar, som bliver offentligt tilgængelige. Resten af bygningen skal indrettes med værelser og tilhørende funktioner til hotellet. På sjette sal skal der være en tagterrasse, som ligeledes bliver offentligt tilgængelig.

Imod Gammel Kongevej anlægges en hovedindgang i form af en pergola med glasbeklædt vindfang. På bygningens nordlige side anlægges en tilbygning til morgenmadsrestauranten og baren. Denne får udtryk som en vinterhave med samme materialer som det resterende byggeri. Taget skal være grønt med ovenlysvinduer.

Illustration af bygningens funktioner



Oversigt over den eksisterende bygning, tilbygninger og ny bygninger



- ny, udvidelse stueetage: (1) vindfang, (2) udvidelse lobby, (3) vinterhave
- ny, renovationsstur
- ny, penthouseetage inkl. forlængelse eks. trappetårne
- nedrivning, eks. struktur penthouse



Den eksisterende facade imod Gammel Kongevej.



Visualisering af den nye facade imod Gammel Kongevej



Eksisterende forhold set fra Schönbergsgade fra nord imod syd



Fremtidige forhold set fra Schönbergsgade fra nord imod syd



Eksisterende forhold set fra Danmarksgården



Fremtidige forhold set fra Danmarksgården



Eksisterende forhold set fra Gammel Kongevej op ad Schönbergsgade



Fremtidige forhold set fra Gammel Kongevej op ad Schönbergsgade

Arkitektur

Facader

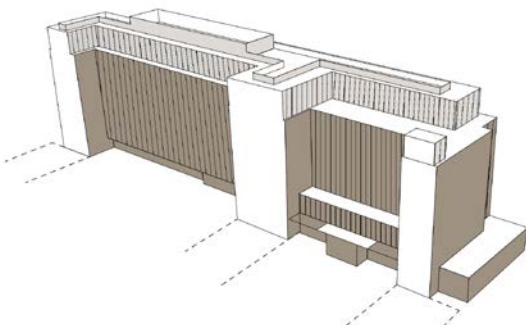
Facaden bliver en curtainwall-facade, der ophænges på den eksisterende betonkonstruktion, og er designet, så den fremstår let med et karakteristisk relief, der giver spil i facaden, når solen bevæger sig hen over den. Grønne elementer på facaden giver bygningen et levende præg, der skifter med årstiderne.

Facaden skal beklædes med keramiske facadeelementer både med og uden glasering. Materialet på bygningens facade og penthousen er det samme, men har forskellige farvenuancer. Vinduer udføres i eloxeret aluminium i en metallisk farve, der refererer til farven på penthousen.

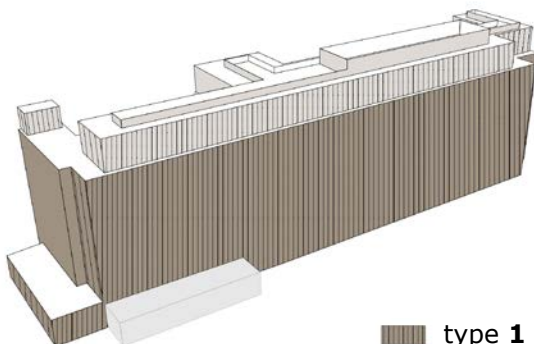
Keramiske elementer mellem vinduer og på gavle spiller videre på Frederiksbergs tegltradition, og med et bølgende motiv i selve udformningen, som et gardin, skaber de en reference til andre historiske udsmykninger på bygninger i området.

Nedenfor ses facadeprincipperne illustreret.

De øvrige elementer på facaden, som vinduer og profiler, ud-



Oversigt mod SYD



Oversigt mod NORD

- type 1
- type 2
- type 3
- C

2 hovedtyper af keramisk beklædning:

- profileret
- glat

2 hovedfarver:

- varmt mørke rødbrune tone ved beklædning normaletager.
- afdæmpet, lysere tone ved beklædning penthouse

Oversigt beklædningstyper:

- type 1: mørk tone, profileret ved hovedfacader
- type 2: mørk tone, uprofileret ved gavle
- type 3: lysere tone, profileret ved penthouse

Teknik: **C**: aluafskærmning i lysere tone afstemt med farven på penthouseetagen

føres i en varm anodiseret aluminium med en lysere tone end de keramiske elementer. Over vinduernes slanke, industrielle profiler præges blændpartierne med et særligt mønster, der igen skaber reference til områdets, udsmykkede facader. Bygningen har detaljer, øjet fanger, både tæt på og langt fra.

Facade imod Gammel Kongevej og gårdrum

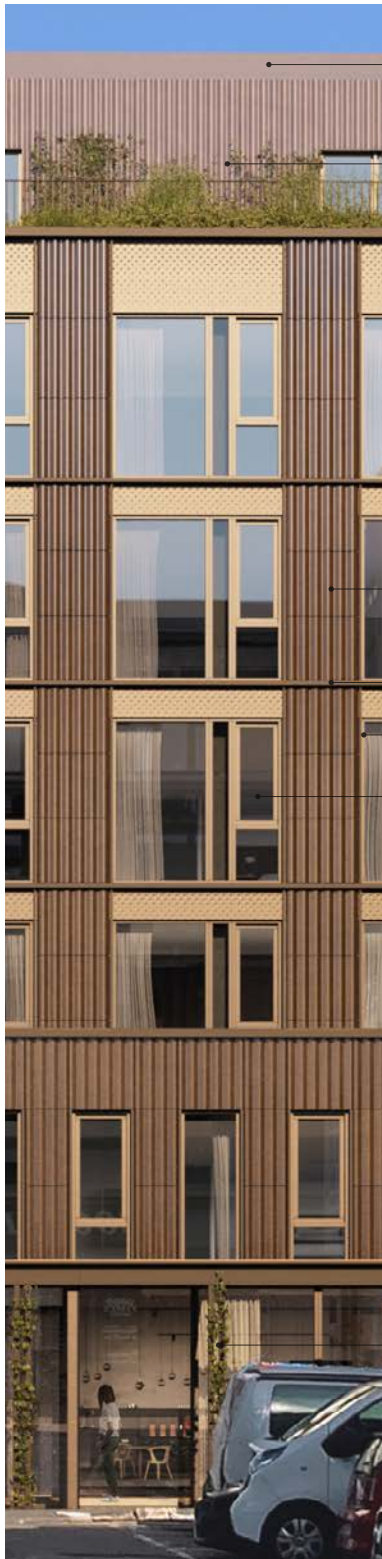
Mod Gammel Kongevej er facaden designet, så bygningen fremstår som et mindre, afsluttet byhus med en mere vertikal, symmetrisk komposition. En pergola inviterer i stueetagen borgerne indenfor i gadeplan, beplantet med grønne slyngplanter. Øverst trækker penthousen sig tilbage, og der etableres en tagterrasse ud mod Gammel Kongevej. Foran glasværnet til tagterrassen etableres et plantebed, så facaden også her får et grønt islæt, der kan opleves, når man færdes som fodgænger på Gammel Kongevej.

Mod gårdrummet ind mod Gammel Kongevej 76 lukker facaden sig mere til, med mindre glasarealer, for at tilpasse sig det tætte naboskab med nabobygningerne.

I det følgende ses visualiseringer og opstillinger af facaden imod Gammel Kongevej og imod gårdrummet.



Illustration af vindue



PENTHOUSE OG TEKNIK

- teknik:
aluminium eloxeret med perforering
farve afstemt i tone med keramisk beklædning på penthouse
- penthouse:
keramisk beklædning profileret med let glans.

NORMALETAGER

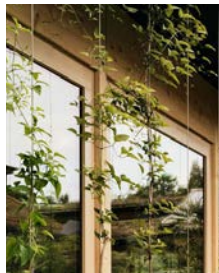
- beklædning:
keramisk beklædning profileret med let glans.
varm rødbrun, mørk tone.
- horisontale og vertikale facadeelementer:
aluminium eloxeret
farve afstemt i tone med keramisk beklædning
- vinduespartier og parti henover vinduerne:
aluminium eloxeret i lys, varm metallisk tone
dertil detaljering i parti hen over vinduerne:



reference perforering aluminium: mønster indstandset med forløb

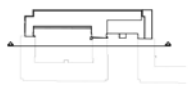
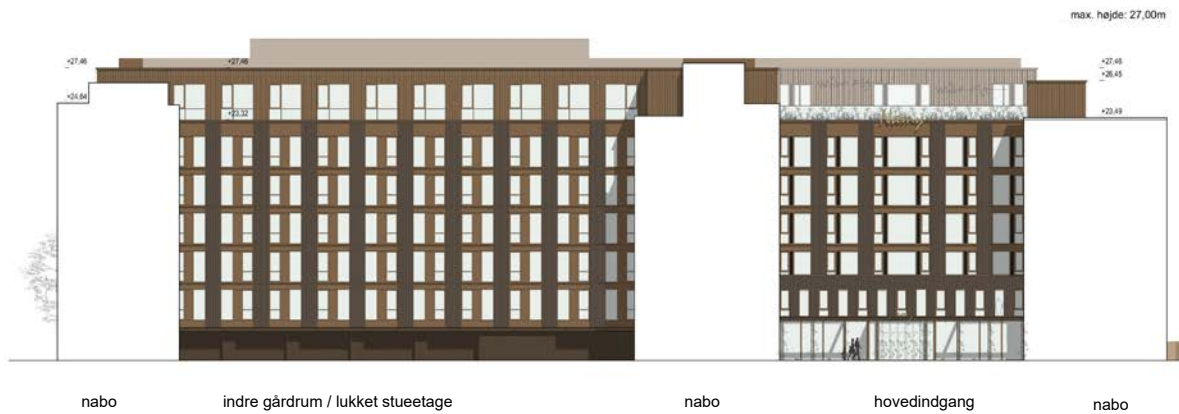
glas:
generelt: glas ufarvet
glaspartier ved bagvedliggende skillevægge: emaljeret

grønne facader:



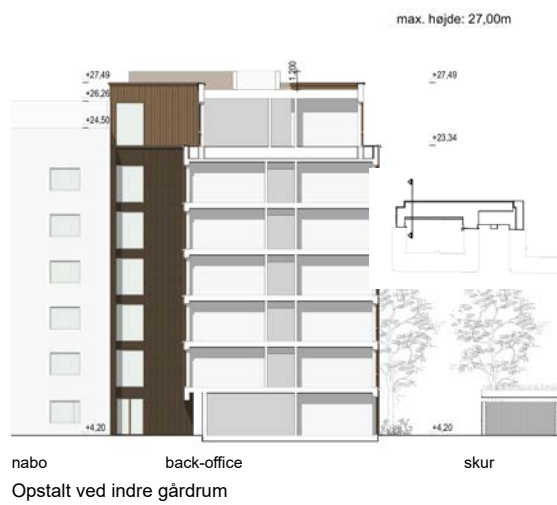
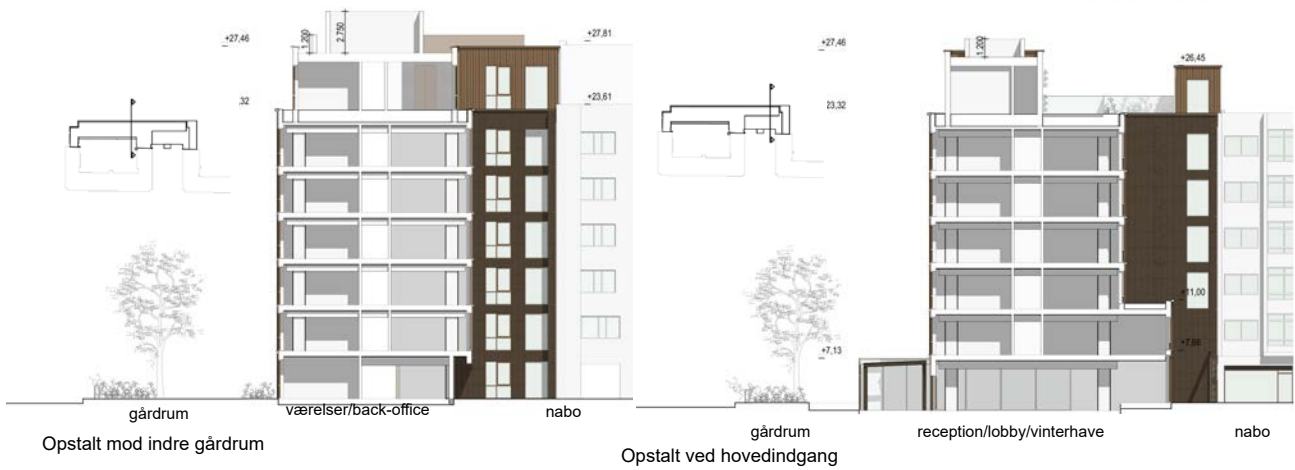
reference klatreplanter på wires

UDSNIT FREMTIDIGE FACADE MOD GAMMEL KONGEVEJ



max. højde: 27,00m

max. højde: 27,00m



Facaden imod Danmarksgården og Schönbergsgade

Mod Danmarksgården er facaden mere stram og horisontal, og får her et udtryk, der passer ind i den større skala, som Danmarksgården etablerer. Der etableres i stueplan en vinterhave, der facademæssigt er integreret i den samlede facade, men som trækker skalaen lidt ned og skaber et mere intimt rum sammen med gårdens beplantning.

Mod Schönbergsgade skifter facaden til en mere lukket karakter, og der tilføjes grønne elementer på de lukkede dele af facaden, så den fremstår grøn og imødekommende.

I det følgende er facaden imod nord visualiseret, og der er indsat opstalter af facaderne imod både Schönbergsgade og Danmarksgården.



PENTHOUSE OG TEKNIK

- teknik:
aluminium eloxeret med perforering
farve afstemt i tone med keramisk beklædning på penthouse
- penthouse:
keramisk beklædning profileret med let glans.

NORMALETAGER

- beklædning:
keramisk beklædning profileret med let glans.
varm rødbrun, mørk tone.
- horisontale og vertikale facadeelementer:
aluminium eloxeret
farve afstemt i tone med keramisk beklædning

- vinduespartier og parti henover vinduerne:
aluminium eloxeret i lys, varm metallisk tone
dertil detaljering i parti hen over vinduerne:



reference perforering aluminium: mønster indstandset med forløb

- glas:
generelt: glas ufarvet
glaspartier ved bagvedliggende skillevægge: emaljeret

UDSNIT FREMTIDIGE FACADE MOD NORD



reception/lobby/vinterhave

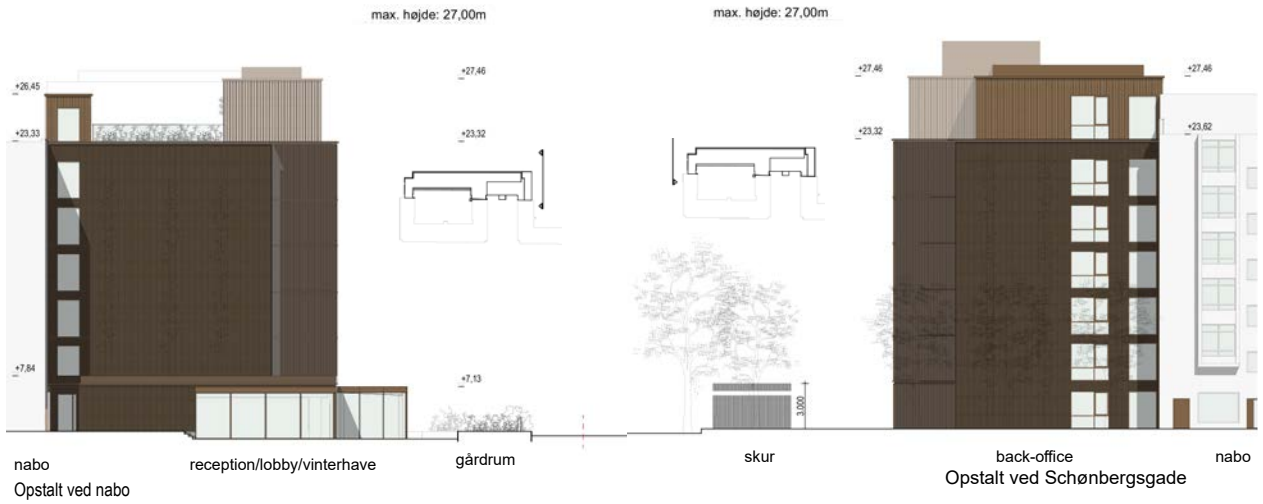
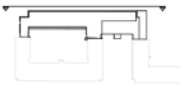
værelser

backoffice

varelevering

Schönbergsgade >

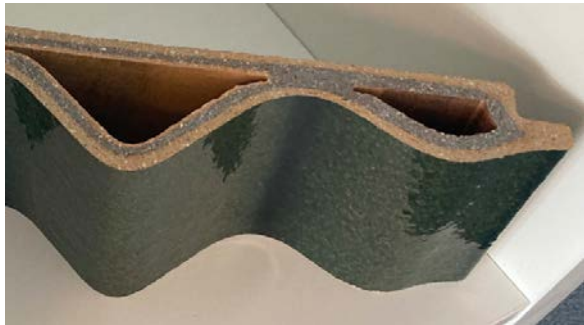
Opstalt mod nord



Materialer

Facadematerialerne kommer hovedsageligt til at bestå af en keramisk beklædning med let glans. Fra stueetagen til og med 6. etage er facadens farve rødbrun. Penthousen på 7. etage består af samme keramiske facadeelementer, men i en lysere farve. Horisontale og vertikale facadeelementer bliver i eloxeret aluminium, i en lysere tone end de rødbrune facadeelementer. Det samme gør vinduesrammerne. Aluminiumselementerne skal have samme varme farve som penthousen. Der etableres klatreplanter på nogle af facaderne. Disse skal klatre på metalwirer.

Eksempler på materialer og farver kan ses nedenfor



Eksempel på keramisk facademateriale. (Obs facaderne bliver ikke grønne, men rødbrune.)



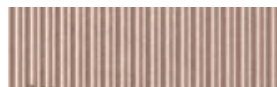
Eksempel på eloxeret facadeelement i varm metallisk tone



Metalwire med klatreplanter



Farve og materiale på keramisk facade

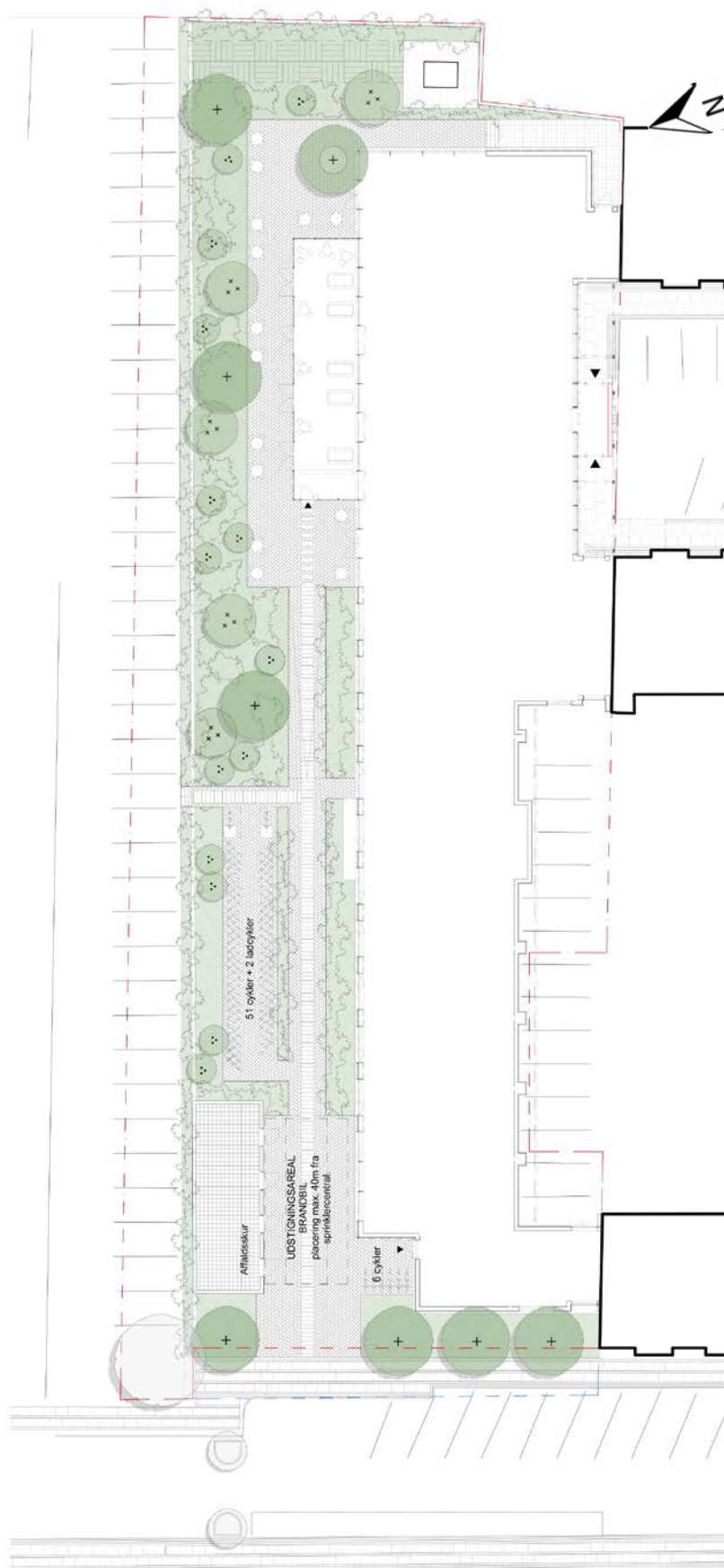


Farve og materiale på penthouse



Farve på vinduer og horisontale bånd.

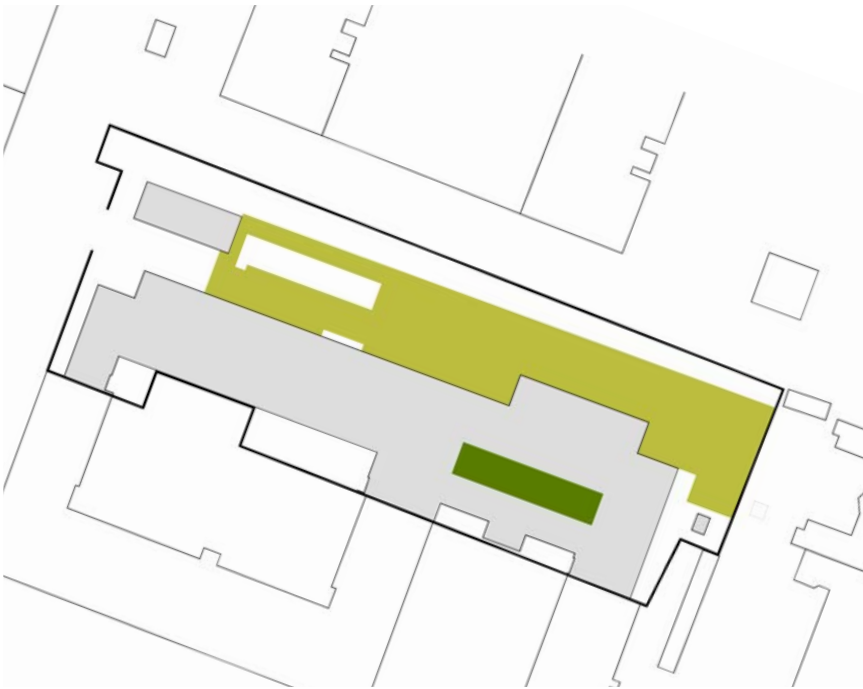
Udendørs- og opholdsarealer



Landskabsplan

Opholdsarealer

Der indrettes to udendørsarealer til ophold: Gårdhaven på bygningens nordlige side, til hotellets gæster, og en tagterrasse, der er tilgængelig for offentligheden.



Oversigt over fri- og opholdsarealer

- fri- og opholdsarealer på terræn (Gårdhaven)
- fri- og opholdsareal på tag (tagterrasse 6.sal)

Gårdhaven

Gårdhaven er bygningens primære udeareal. Gårdhaven rummer både opholds- og ankomstarealer samt praktiske funktioner som cykelparkering og affaldshåndtering. Gårdhaven indrettes med en grøn ramme af beplantning, som både giver grunden et grønt udtryk set fra omgivelserne og skærmer opholdsarealerne fra de omkringliggende veje og parkeringsarealer.

I gårdhavens østlige side, ud for hotellets lobby og morgenmadsrestaurant, indrettes et opholdsareal, der kan møbleres med borde og stole. Opholdsarealet ligger ca. en halv meter forsænket i forhold til omgivelserne og omgives af en beplantning af græsser og stauder samt buske og enkelte træer, som skaber en frodig ramme om arealet.

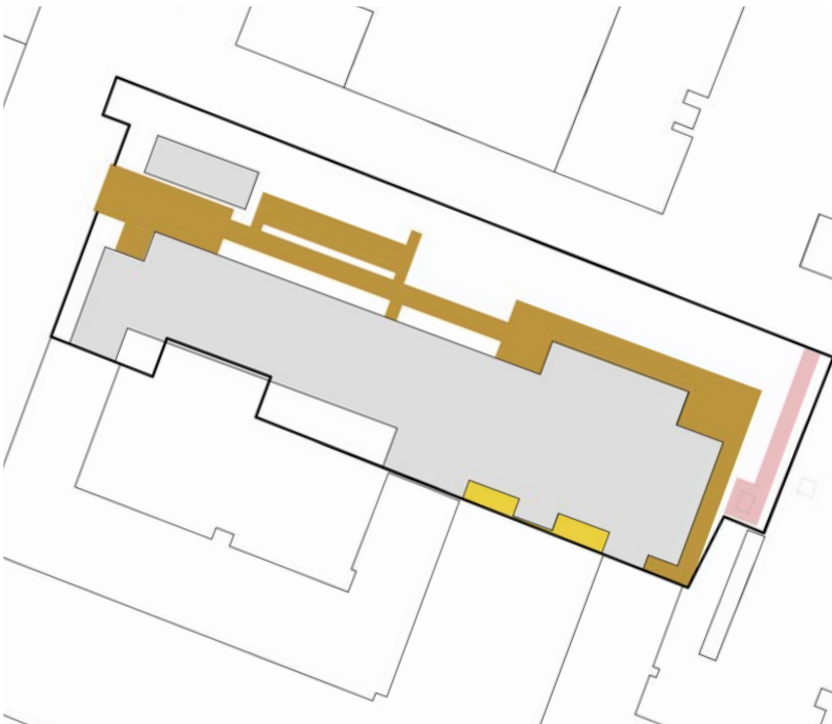


Eksempel på indretning af terrasse med små borde og bede

Belægning

Som belægning i gårdhaven anvendes teglklinker med en lys grålig eller gullig farve. Klinkerne skaber et gulv med en stoflig overflade. Farven står i kontrast til den rødbrune facade. I gårdhaven markeres ruten til indgangen med betonfliser. Fliserne giver en jævn overflade at færdes på, og belægningsskiftet markerer samtidig indgangens placering. Der udlægges eventuelt grusfelter i belægningen i opholdsdelen af gårdhaven.

Der skal fra gårdhaven gives adgang til en transformerstation, der er placeret på den østlige del af lokalplanområdet. Illustrationerne nedenfor viser belægningsprincip for lokalplanområdet, eksempler på belægningstyper og eksempler på indretningen af terrassen.



Belægningsprincip

- fortov, fliser og chaussesten
- gårdrum, klinker og betonfliser
- drift transformer, betonfliser og græsarmering



Eksempel på klinker i lyse nuancer.



Eksempel på klinker i gulbrune nuancer.



Eksempel på grusbefæstelse i gårdmiljø



Eksempel på "løber" af soldaterfliser i beton. Markerer indgangen og skaber en tilgængelig overflade.

Kantzonen imod parkeringsarealet

Ud til parkeringsarealet på bygningens nordlige side skal der opføres et hegn i trælameller. Hegnet skal fremstå som ubehandlet træ, og der skal plantes klatreplanter op ad hegnet der giver det et grønt udtryk.

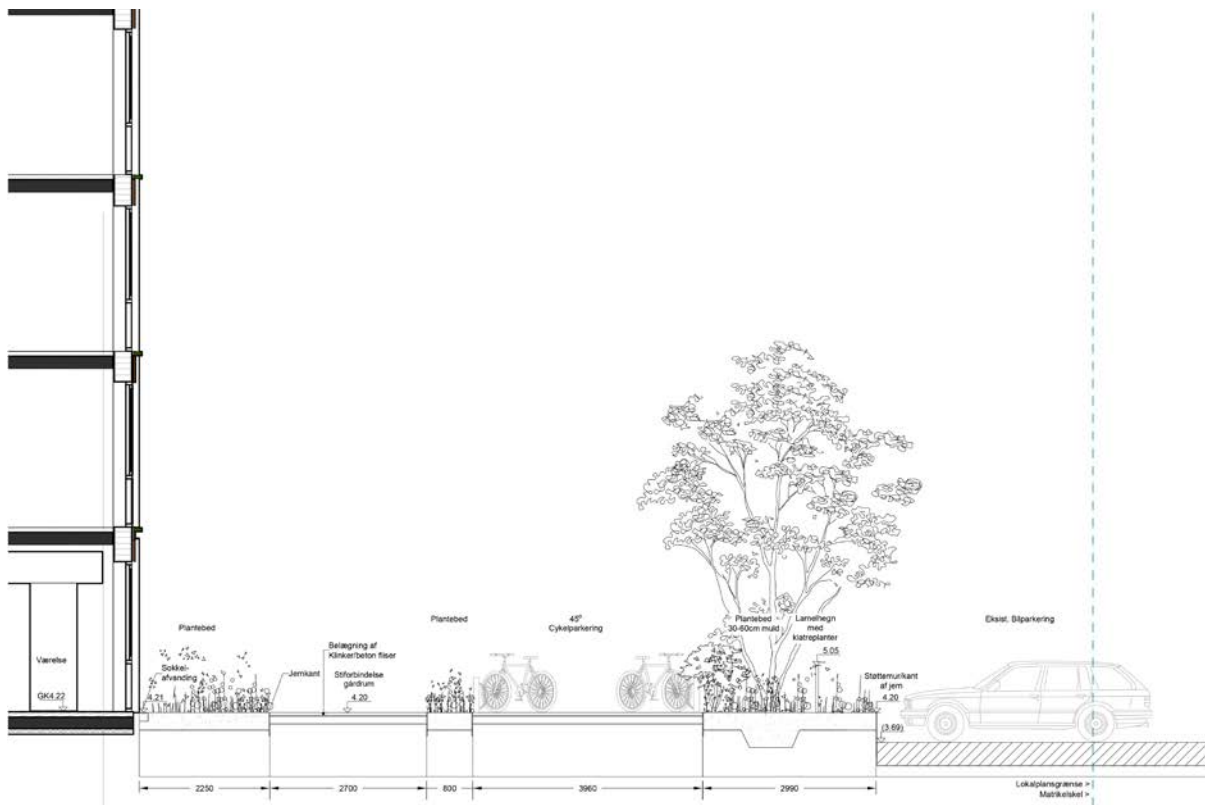
I kantzonen skal der etableres en støttemur, der skal fremstå i cortenstål som vist på illustrationerne nedenfor.



Eksempler på trælameller til hegn



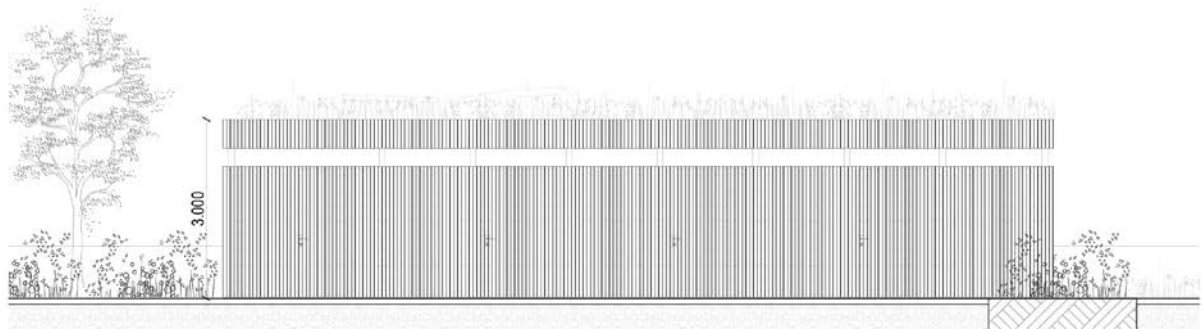
Eksempel på cortenstål



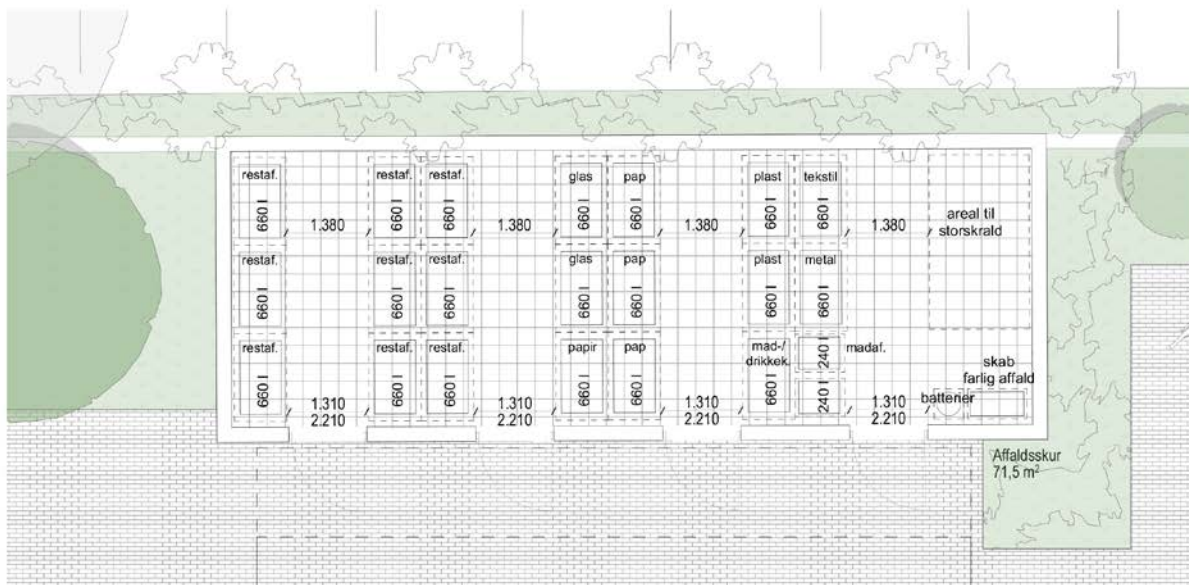
Snit af kantzone

Renovationssskur

Der opføres et skur til renovation, som placeres på matriklen, så det er let tilgængeligt for en skraldebil. Skuret udføres med trælameller, der skal fremstå som bart træ. Skuret skal have grønt tag med sedumbepantning eller intensiv beplantning. Visualiseringerne nedenfor viser, hvordan skuret skal fremstå.



Principstalt renovationssskur



Principdretning renovationskur



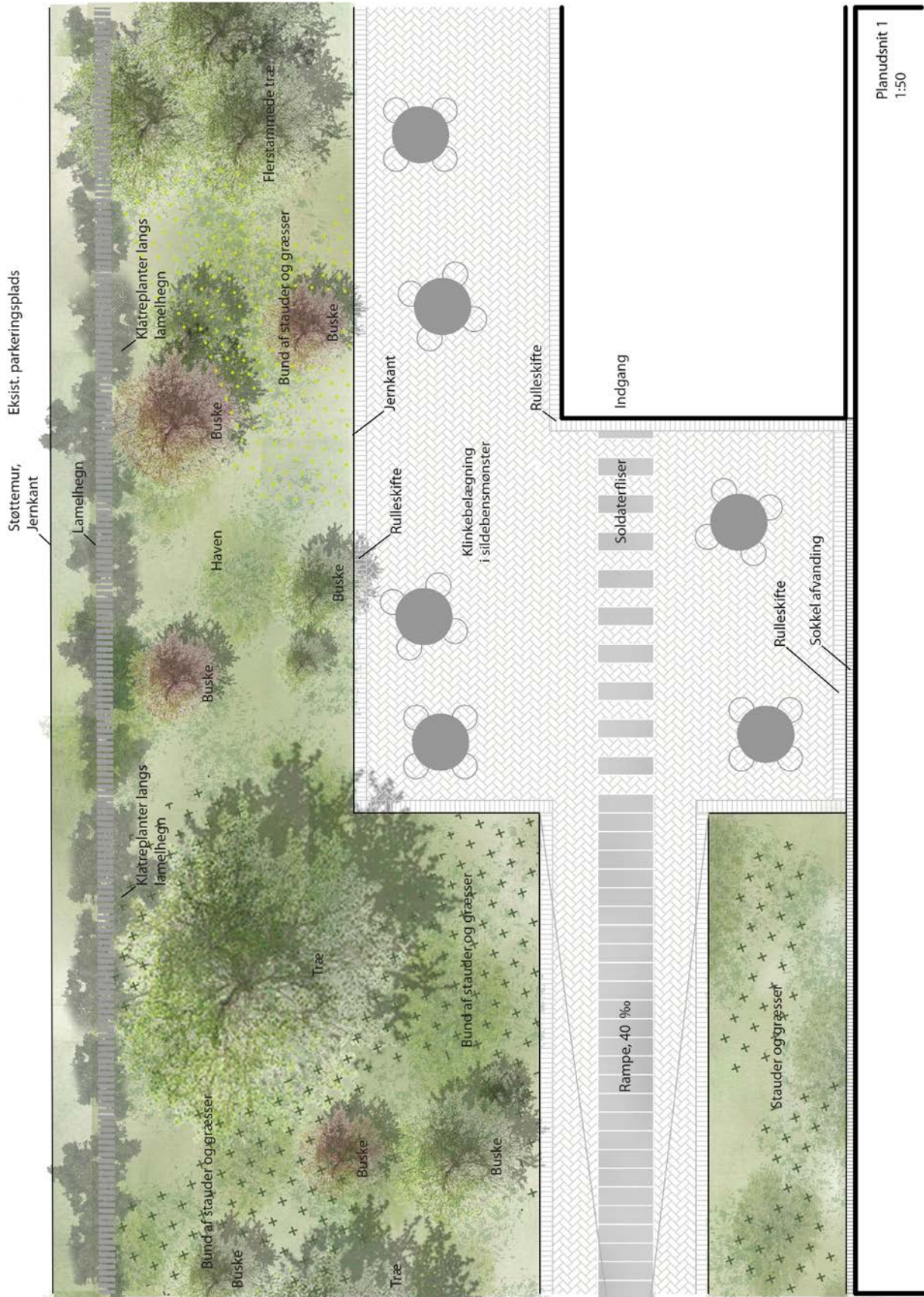
Eksempel på beklædning med trælameller



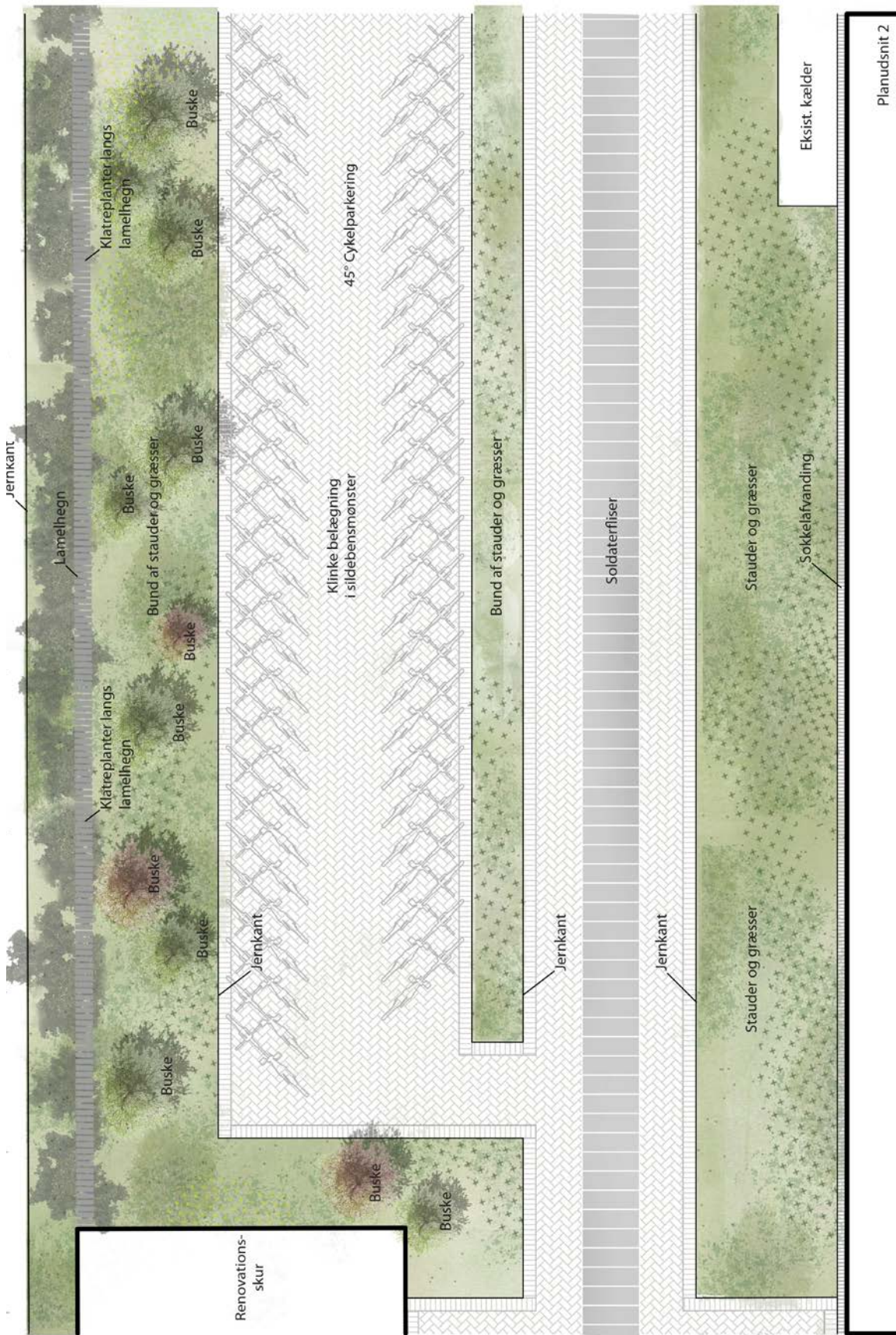
Eksempel på grønt tag



Eksempel på grønt tag



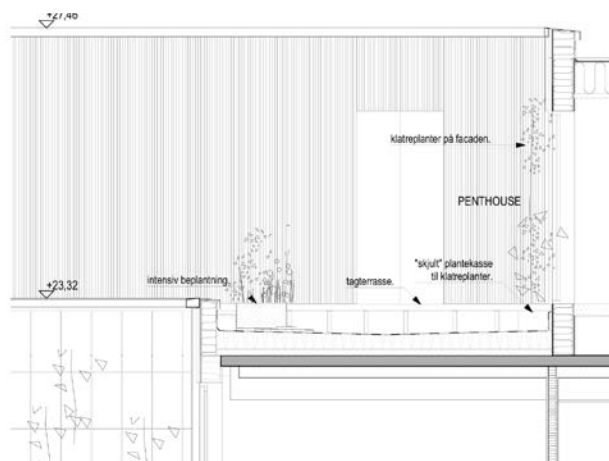
Gårdhavens østlige ende med terrasse



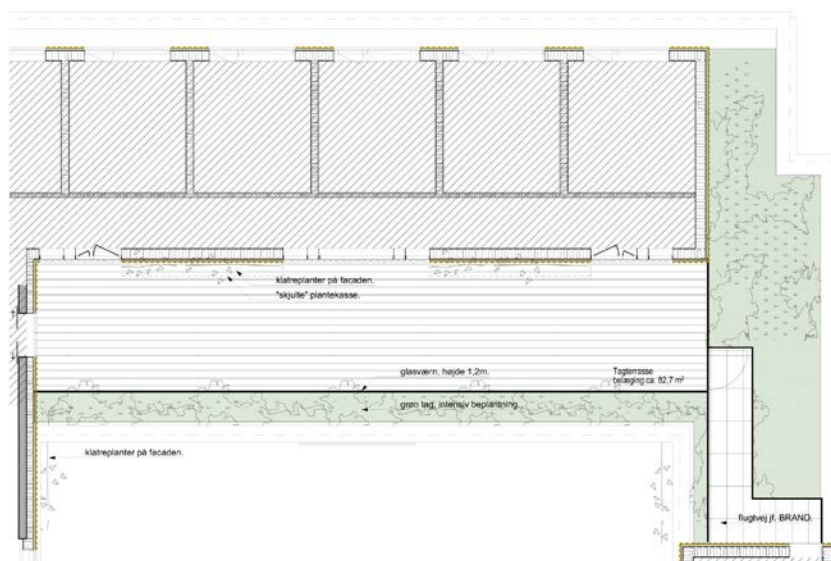
Gårdhavens vestlige ende med cykelparkering og renovationskur

Tagterrasse

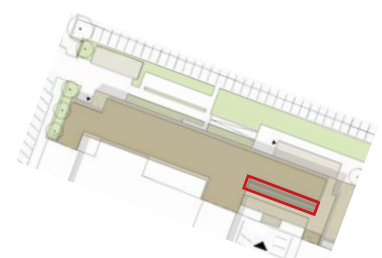
På 6. sal mod Gl. Kongevej etableres en tagterrasse. Mellem terrassens værn og murkronen etableres en 80 cm bred plantekasse, beplantet med stauder og mindre buske. Tagbeplantningen bidrager til at give bygningen et grønt udtryk set fra Gl. Kongevej og skaber samtidig en frodig ramme om ophold på terrassen. Opholdsarealet skal belægges med betonfliser eller træ. Der etableres en række med fast belægning igennem beplantningen for at sikre adgang til en brandvej.



Principsnit tagterrasse



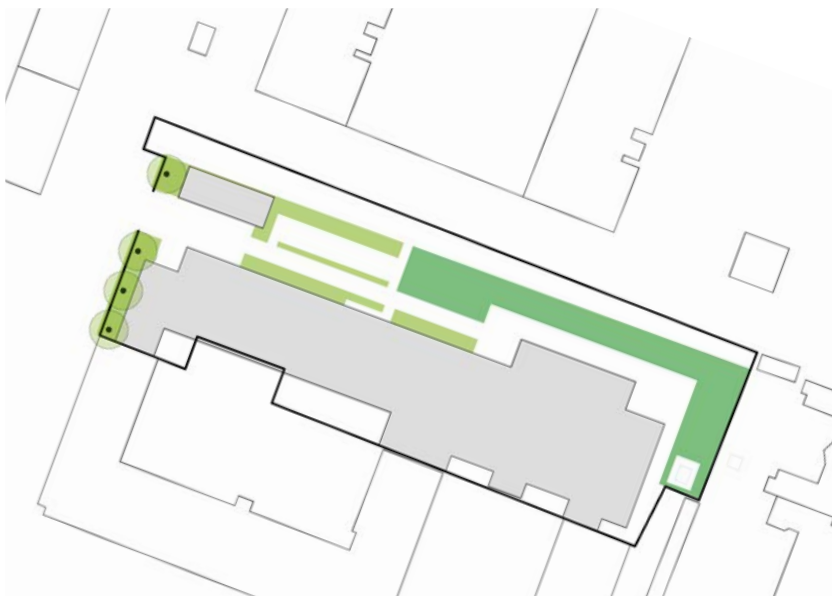
Planudsnit tagterrasse



Tagterrassens placering markeret med rødt

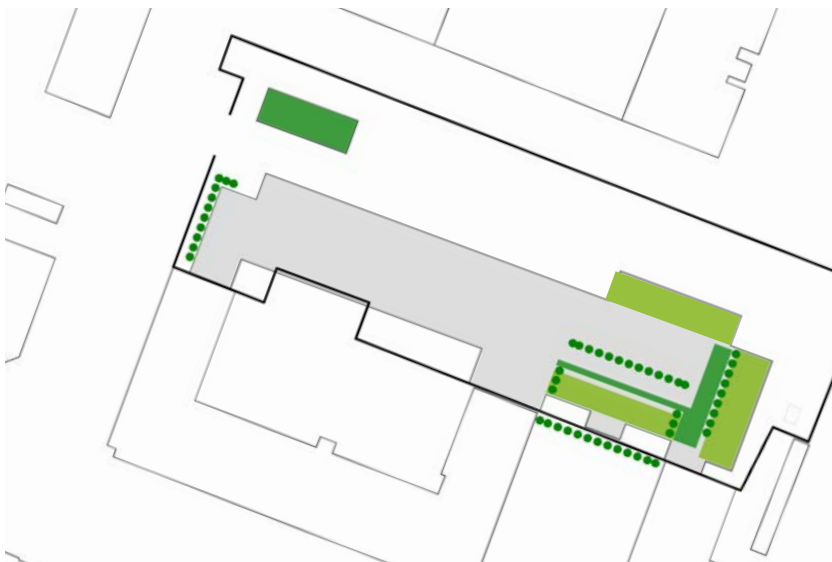
Beplantning

Lokalplanområdet skal begrønnes både på terræn, facader og på tage. Nedenfor ses et begrønningsprincip på terræn samt et beplantningsprincip for facader og tage.



- stauder og græsser
- stauder, græsser, buske og enkelte træer
- træer langs vejen

Begrønningsprincip på terræn

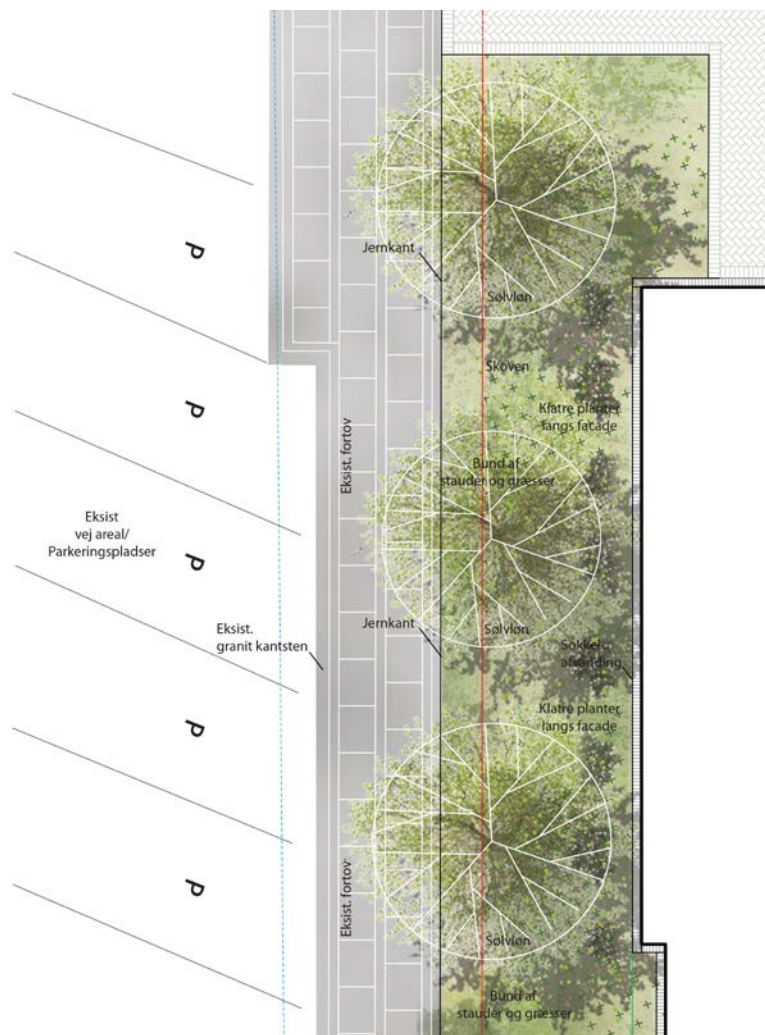


- ⋯ klatreplanter, facader
- grønne tage, intensiv beplantning
- grønne tage, ekstensiv beplantning

Bepantningsprincip på facader

Beplantning imod Schönbergsgade

Langs Schönbergsgade plantes Sølvløn, *Acer saccharinum* 'Pyramidalis', som i forvejen anvendes som vejtræ i gaden. Under træerne etableres en bundplantning af stauder og græsser med en skovlignende karakter. Der anvendes f.eks. vedbend, bregner, skovfrytle og nældeklokke. Langs bygningens gavl etableres slyngplanter, som f.eks. kaprifolie, blåregn og klematis. Disse går igen på bygningens andre grønne facader. På bygningens nordlige side skal der etableres buske, små træer og bundbeplantning. Omkring gårdhaven plantes et skyggetålende bunddække af stauder, græsser samt buske og enkelte træer. Der er fokus på både hjemmehørende planter, der understøtter fugle- og insektliv, og beplantning med blomster og bladfarver mv. der giver en oplevelsesmæssig værdi.



Planudsnit Schönbergsgade

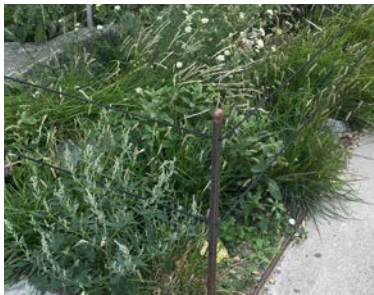
Eksempel på skovbundslignende beplantning med stauder, græsser under træer.



Eksempel på skovbundslignende beplantning med stauder, græsser under træer.



Eksempel på beplantning med stauder, græsser under træer.



Acer saccharinum 'pyramidale' anvendes langs Schönbergs-gade. Samme træ som eksisterende vejtræer.



Eksempel på begrønning af facade med skovranke/klematis



Eksempel på beplantning med slyngplanter på wirer



Eksempel på frodig, skyggetålende beplantning af stauder.



Eksempel på beplantning med blomstrene stauder, græsser og mindre buske.



Eksempel på flerstammet solitær busk med frodig bundbeplantning



Eksempel på flerstammet lønnetræ

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Byudvikling

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens stationsnære kerneområder. Ifølge kommunens retningslinjer skal serviceerhverv over 1500 m² placeres indenfor disse.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er udpeget ét bevaringsværdigt træ i lokalplanen på kortbilag 1, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

Byens Huse

I Kommuneplanens retningslinjer er det beskrevet, at nybyggeri skal have en høj arkitektonisk kvalitet ved bl.a. at udtrykke en klar og arkitektonisk idé, og at denne skal tage udgangspunkt i stedets særlige fysiske træk. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende projekt er der blevet lavet en analyse af den omkringliggende arkitektur, der afspejles i udformningen af facaden.

Opholds- og legearealer

Behovet for opholdsarealer i forhold til kommuneplanens opholdsnormer er opfyldt ved, at mindst 10 % af etagearealet er udlagt til opholdsarealer. Dette er beregnet ud fra et grundareal på 915 m² og en bebyggelse på 7.750 m². Der etableres mere end de 10% i nærværende projekt.

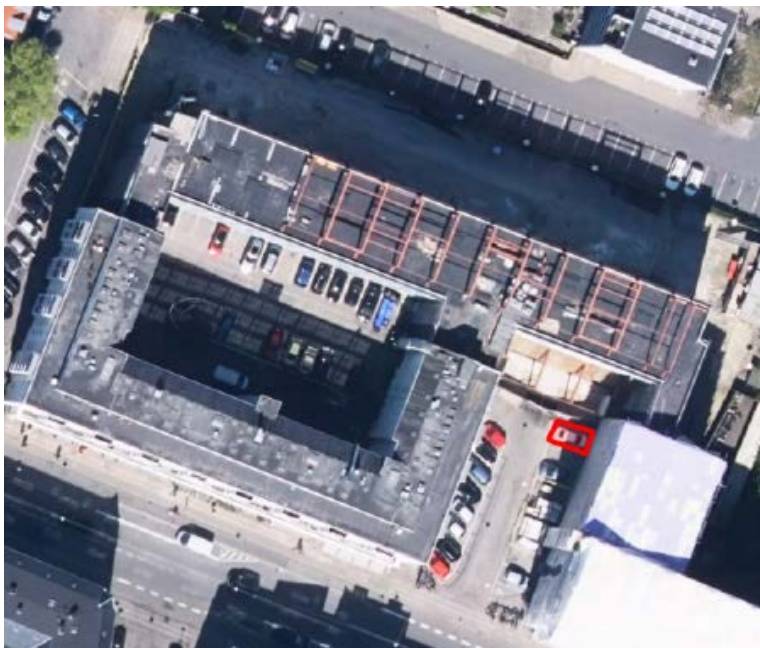
Trafik

Gammel Kongevej er i kommuneplan 2021 udpeget som handelsgade, hvor fodgængere, cyklister og den kollektive trafik (busserne) prioriteres højt. Der er særskilt cykelsti i begge sider af Gammel Kongevej, som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur.

Lokalplanområdet ligger meget centralt, ca. 800 m fra Vesterport Station og 1 kilometer fra metrostationen på Frederiksberg Allé. Der kører busser på Gammel Kongevej, der stopper omtrent 100 meter fra hovedindgangen. Lokalområdet ligger inden for de stationsnære kerneområder.

Ankomst med bil og på cykel til hotellet kan både ske fra Gammel Kongevej og fra Schønbergsgade. Størstedelen af parkeringen til både cykler og biler er placeret på hotellets bagside. Der vil her være adgang fra Schønbergsgade.

På- og afsætning af hotellets gæster (taxakørsel) skal ske fra stikvejen ud imod Gammel Kongevej. En eksisterende parkeringsplads omlægges til afsætningsplads i tidsrummet fra 09-18. Afsætningspladsen etableres således, at gæsterne har mulighed for at blive sat af umiddelbart ved hotellets indgang, og taxaerne kommer altså ikke til at køre ad Schönbergsgade. Det skal for en god ordensskyld nævnes at parkeringspladsen er udenfor lokalplanområdet og derfor ikke reguleres i nærværende lokalplan. Den omlægges efter aftale med Frederiksberg Kommune. Parkeringspladsen er offentlig og nedlægges ikke. Der kommer altså ikke færre offentlige parkeringspladser. Nedenfor er det vist, hvilken parkeringsplads der omlægges.



Markering af placering afsætningsplads

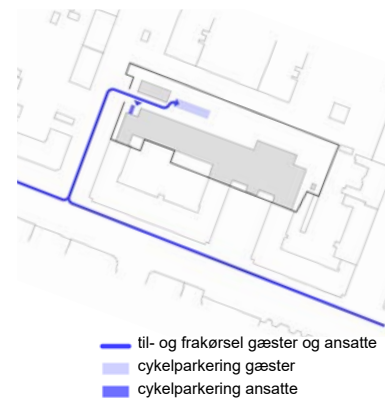
Der er umiddelbart et begrænset behov for afsætning af hotelgæster med bus, da hotellet ikke har konferencfaciliteter. I tilfælde af, at der skal parkeres en bus, vil dette skulle ske i en eksisterende p-bane på Gammel Kongevej. En bus vil ikke kunne afsætte gæster på hotellets nordlige side via Schönbergsgade, da der ikke er plads til at vende. Bussen ville i det tilfælde skulle bakke ud på Gammel Kongevej, og det er trafikalt usikkert.

Varelevering skal ske fra hotellets nordlige side via Schönbergsgade. Det er ikke muligt at lave vareindlevering via stikvejen fra Gammel Kongevej. Det skyldes, at der ikke er mulighed for at vende, og en varevogn ville skulle bakke ud på Gammel Kongevej.

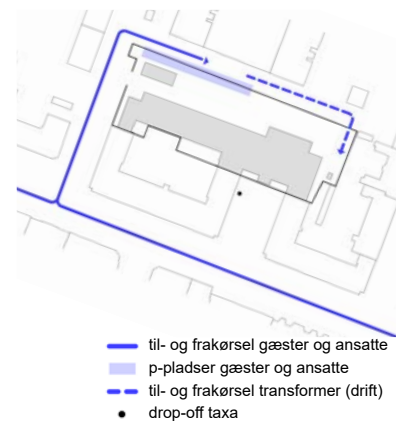
Adgang for fodgængere



Adgang for cyklister



Adgang for personbiler



Udbygningen af hotellet vil give anledning til ca. 5 ture i en mindre lastbil til og fra på hverdage. Det svarer til ca. 10 ture i alt. Der kan dog forekomme både flere og færre ture.

Gammel Kongevej er i Kommuneplan 2021 udlagt som en primær trafikvej. De primære trafikveje afvikler trafikken igennem kommunen og imellem Frederiksbergs kvarterer. Det er også her, der kører tung trafik. Kommunen vurderer, at den ekstra trafik, der genereres ved etableringen af hotellet, ikke væsentligt vil påvirke Gammel Kongevejs trafik.

Parkering

Frederiksberg Kommune har vurderet, at der på baggrund af virksomhedens art samt placeringen i stationsnært kerneområde, skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 300 m². Det svarer til 25 parkeringspladser. Det er vurderet, at parkering etableres på terræn.

Der er fra lokalplanområdet adgang til parkering på bygningens nordlige side. Lokalplangrænsen går tværs igennem en del af parkeringspladserne. Det vil sige, at det udelukkende er dele af parkeringspladserne, der er placeret indenfor lokalplanområdet. Ejer af lokalplanområdet har igennem tinglyste aftaler med naboen, Lejrbo, adgang til en række af disse parkeringspladser, således at parkeringsnormen opfyldes.

For at sandsynliggøre, at parkeringsarealer bliver brugbare, skal parkeringspladser i udgangspunktet være 2,5 x 5 m.

Der er foretaget en konkret vurdering af cykelparkeringsbehovet til ansatte og gæster. Der skal etableres 57 cykelparkeringspladser på terræn.

Bæredygtigt byggeri

Projektets bæredygtighed øges, da der anvendes en eksisterende bygning. Det betyder at der ikke skal produceres samme grad af nye bygningsmaterialer som hvis man skulle starte fra en bar grund.

Der er valgt et facademateriale der patinere smukt. Det betyder at der går mange år inden facaden eventuelt vil skulle udskiftes. Grønne elementer på facaden øger ligeledes den arkitektoniske kvalitet, og dermed hvor længe byggeriet vil kunne stå.

Biofaktor

Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5.

Projektområdet omfatter både træer, plantebede og beplætning på facade. Den foreslåede beplætning giver en grundbiofaktor på 0,55. Dertil kommer en tillægsgbiofaktor på 0,69 for begrønning

Varelevering



af facade og tag samt trækrøner.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur. Områdets grønne struktur bidrager til visuelle og æstetiske oplevelser.

Den grønne struktur kan styrkes, så den forbedrer det lokale miljø gennem reduktion af CO₂ og mindsning af varmeø-effekt ved plantning af træer, etablering af blomsterenge, buskplantning, grønne gavle og tage mv. Den grønne struktur kan bidrage til et godt miljø for insekter og dyrearter og derigennem forbedre biodiversiteten ved øget brug af hjemmehørende urter og træarter, og den kan bidrage med lokale fødevarer ved plantning af frugttræer og bærbuske mv. Denne lokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer ved at stille krav om beplantning både på terræn og som en del af det arkitektoniske udtryk.

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 ligger indenfor et område, der har særlig risiko for oversvømmelse. Projektet skal tage højde for dette ved at klargøre bygningen til større mængder vand.

Schønbergsgade vej er nærmeste forsinkelsesvej/skybrudsvej til lokalplanområdet. Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området. Lokalplanområdet er ikke egnet til nedsivning pga. for højt grundvandsspejl. Derfor fravælges en faskine, og der kan i stedet etableres tilbageholdelse via forsinkelsesbassin eller ved fordampningsløsninger.

Jf. Spildevandsplan 2019-v2031 fastsættes afløbskoefficienten i områder udlagt til blandede byfunktioner til 0,75. Matriklen har i dag en afløbskoefficient på 0,98. Jf. Frederiksberg Kommune Spildevandsplan (Bilag E), skal den fremtidige afløbskoefficient for matriklen være enten den samme eller lavere end den nuværende, når der er tale om en omkloakering af eksisterende bebyggelse. Den fremtidige afløbskoefficient er beregnet til 0,84, hvilket er lavere end den nuværende. Dette er med til at forbedre klimatilpasningen i området. Kommunen accepterer derfor, at afløbskoefficienten er højere end hvad der angives som standard i spildevandsplanen.

Idet terrænet ved bagterrassen sænkes med 0,5 m, vil ekstremregn naturligt samles der, når kloaksystemet ikke kan følge med. Det sænkede område bør derfor udføres, så det kan tåles, at det er fyldt med regnvand, og så det kan tømmes af efter ekstremhændelsen. Det vil være kotemæssigt muligt at tømme af til kloaksystemet i Schönbergsgade, som har bundkote i kote 2,51 m.

På den nordlige side af bygningen stuver ekstremregn op til kote 4,11 m. Bidraget til denne oversvømmelse er overvejende nordlige arealer, som ligger nedstrøms matriklen. Ved at hæve den eksisterende mur fra kote 3,95 m (laveste kote), som findes i skellinjen, til kote 4,15 m, afskæres matriklen fra de nedstrøms arealer.

Nuværende findes en passage under bygningen, som bliver blokeret i led med ombygningen. Ved dette skabes en lavning på den sydlige side af bygningen, hvor der kan stuve vand op til kote 4,34 m. Dette bør den sydlige facade forbedres for. Det er kotemæssigt muligt at tømme denne lavning af til det eksisterende ledningssystem i Gammel Kongevej.

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 (nitratfølsomt indvindingsområde). I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Lokalområdet er beliggende mere end en kilometer fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl. Lokalplanområdet er forureningskortlagt på vidensniveau 1 (V1). Dog giver lokalplanen ikke mulighed for bebyggelse i det kortlagte område. Nabomatriklen imod syd er kortlagt på vidensniveau 2. Se også afsnit om "jordforurening".

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem fem og otte meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. 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. Grundvandssænkninger må under ingen omstændigheder foretages

uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Støj

Støj fra veje og jernbaner 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. Lokalplanområdet er ikke støjbelastet fra jernbaner, og hoteldriften anses ikke som værende en støjende virksomhed jf. Miljøstyrelsens vejledning.

Vejstøj

Gammel Kongevej er støjbelastet. Gældende vejledende grænseværdier er LDEN 63 dB for udendørs opholdsarealer og ved bygningsfacader. Det indendørs støjniveau må ikke overskride LDEN 33 dB. Det kan være nødvendigt at etablere tekniske/akustiske foranstaltninger imod støj fra Gammel Kongevej

En anvendelse til kontor- og serviceerhverv (muligheden i nuværende lokalplan) og den fremtidige anvendelse til hotel vurderes at have samme støjniveau. Støjbilledet på matriklen og nabomatriklen vil, i forhold til i dag, hvor bygningen ikke benyttes, øges i begrænset omfang på grund af til og fra kørsel til parkeringspladserne og kørsel til hotellet med taxa. Støj i forbindelse med kørsel til og fra de ca. 25 parkeringspladser nord for hotellet på nabomatriklen samt taxakørsel til og fra hotellet vurderes at være ubetydelig i forhold til det samlede støjbillede. Parkeringsarealet er et mindre område, og hastigheden forventes at være lav, så grænsen på 63 dB ikke overskrides.

Støj fra vareindlevering vurderes også at være ubetydelig for det samlede billede. Derudover vil miljøstyrelsens vejledning om støjsvag varelevering (nr. 32 maj 2019) blive relevant for hoteldriften. Vejledningen beskriver støjsvag adfærd og arbejdets udførelse. Der vil af hotellet indbydes til at vareindlevering sker ved støjsvage palleøftere etc.

Støj fra hoteldriften

Der kommer i forbindelse med hoteldriften til at være morgenmadsrestaurant, bar og café. Disse skal følge Frederiksberg Kommunes forskrift for drift og indretning af restauranter og caféer. Eksempelvis skal køleskabe, musikanlæg mm. være monteret med svingningsdæmpere, så det begrænser støj og vibrationsudbredelse.

Det er dog uundgåeligt, at der med udendørsserveringen på bygningens nordside kommer til at være en grad støj fra hotellets gæster. Den er forsøgt mindsket ved at etablere en tilbygning i form af en vinterhave. Med vinterhaven kommer området med udendørsservering til at blive mindre, og dermed kan færre

gæster side ude og bidrage til støj.

Vareindlevering vil ske fra Schønbergsgade nordvest for bygningen på kørearealet. Der vil være ca. fire leverancer med en mindre lastvogn pr. dag mellem kl. 7-17. Herudover forventes op til yderligere fem leverancer i løbet af ugen inden kl. 17. Leveringen vil så vidt muligt ske i dagtimer.

Antallet af vareleverancer vil ikke ændre væsentligt fra driften af bygningens tidligere funktion, og støjbilledet i forbindelse med hoteldrift forventes at være til ingen eller mindre gene for lokalområdet.

Støj fra hoteldriften er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42 og kan begrænses ved påbud, hvis det mod forventning skulle være nødvendigt.

Støj fra anlægsfasen

Projektets anlægsfase er omfattet af regulativ for Frederiksberg Kommune om begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder. For tidsrum og støjgrænser gælder generelt for udførelse af støjende bygge- og anlægsarbejder: Mandag til fredag, i tidsrummet kl. 07:00 - 18:00, 70 dB(A). Særligt støjende bygge- og anlægsarbejde må dog kun udføres i tidsrummet kl. 08:00 - 16:00. Støjende samt særligt støjende arbejde uden for disse tidsrum må kun foretages undtagelsesvis, og kun efter forudgående dispensation, jf. § 4 i kommunens regulativ. Uden for de angivne tidsrum må støjbelastningen ikke overstige 40 dB(A).

I forbindelse med projektets realisering skal der etableres en tilbygning på 90 m², og der vil i den forbindelse skulle udføres gravearbejde, muligvis spunsramning mv. Nærmeste naboer vil blive informeret om byggeprojektets varighed og i hvilke tidsrum, der kan forventes eventuelle støjgener.

Da den eksisterende bygningskrop forefindes og genbruges, forventes det ikke at anlægsarbejdet vil give anledning til væsentlig støj.

Støv- og lugtbelastede områder

Lokalplanen er ikke udsat for luftforurening fra blandt andet nærliggende gade over de vejledende grænseværdier for partikler og NO_x. Det vil ikke være luftforurening fra hoteldriften.

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 forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning (jf. jordforureningslovens § 72b).

Nærværende matrikel 24k er forureningskortlagt på vidensniveau 1 (mistænkt forurenede), hvilket betyder, at regionen har dokumenteret viden om aktiviteter, der kan have forurenede jorden. Nabomatriklen syd herfor er kortlagt på vidensniveau 2 (konstateret forurenede).

Det V1-kortlagte areal er på ca. 80 m² og findes på arealet, hvor der i dag er bygning.

Da der tidligere har ligget renseri på nærværende matrikel og/eller på nabomatriklen, kan der være en risiko for chlorerede opløsningsmidler i jord/grundvand/poreluft, lokalt.

Der er ikke konstateret forurening i grundvandet på matriklen. Af GEUS' Jupiterdatabase ses, at boring DGU nr. 201.15880 i V2-området på nabomatriklen har en terrænnær grundvandsstand, som er pejlet til 2,48 m u.t. i oktober 2021. Sekundære vandspejl er sjældent et større sammenhængende magasin. I forhold til kontaktrisiko overfor forurening vurderes denne lille/ikke eksisterende: Dels er ubefæstede arealer placeret andetsteds end på kortlægningsarealet og dels vil der på ubefæstede arealer udlægges nye, uforurenede materialer. Størstedelen af matriklen befæstet med asfalt eller tilsvarende og afskærmer her for potentiel forurening. Det vurderes ikke at være risiko for indeklimapåvirkning.

Eksisterende bygning skal udbygges med 90 m² mod øst, hvorfor der skal udføres gravearbejder her. Der er dog ikke kortlagt jordforurening. Der skal derfor ikke søges §8-tilladelse jf. jordforureningsloven. Ved bortskaffelse af overskudsjord dokumenteres jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

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.

Affaldsbeholderne placeres i et renovations-skur, som er placeret i lokalplanens nordvestlige hjørne mod Schønbergsgade. Skuret vil være let tilgængeligt for renovationsmedarbejdere. For yderligere information om krav til standpladser og adgangsveje henvises til kommunens pjece

"Vejledning om standpladser og adgangsveje", som kan findes på kommunens hjemmeside.



jordforurening:

Blå: V1

Åd: V12

Nedenfor fremgår en oversigt over behovet for affaldsbeholdere

RENOVATION / AFFALDSBEHOLDER:

Grundlag:

erhvervsaffald, 2x tømning um ugen*

10 fraktioner ift. FBKs retningslinjer, størrelse beholder:
660l (madaffald 240l).

antal:	restaffald	9 stk	madaffald	2 stk
	papir	1 stk	metal	1 stk
	pap	3 stk	tekstil	1 stk
	plast	2 stk	skab farlig aff.	1 stk
	mad-/drikkekart.	1 stk	batterier	1 stk
	glas	2 stk	areal udlagt til storskral	

* tømningsbehov vurderet ift. input fra dagsrenovationsudbyder.

tømningsbehov/antal og størrelser på beholdere vil blive rettet ind efter den konkrete affaldsflow, nogle fraktioner kan overgå til afhentning per tilkald.

Til- og frakørsel af renovationsskøretøj



Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammebestemmelser.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I kommuneplan 2021 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 6.C.2., som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner med en maksimal bebyggelsesprocent på 160 og et maksimalt antal etager på 6.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent og etageantal ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 9, som fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 245 og et etageantal på 7.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

Miljøscreeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplan og kommuneplantillæg anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 4. oktober 2023 vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der gennemføres derfor ikke nogen miljøvurdering af planerne. Der er i vurderingen lagt til grund, at der er tale om en mindre lokal bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område.

Servitutter

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

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

Lokalplaner

Området er idag omfattet af Lokalplan 140. Lokalplan 140 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Skyggevirksomheder

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Ændringen af skyggeforhold er minimal. Byggeriet vil fremstå med en yderligere etage, hvilket kan give anledning til en længere skygge imod Danmarksgården - særligt ved jævndøgn.

Byggetilladelsen for det eksisterende byggeri giver, ligesom nærværende projekt, lov til 7 etager. Ejendommen fremstår med ufærdig penthouseetage. Det betyder, at nærværende lokalplan ikke medfører yderligere skyggegener for det omkringliggende, end hvad der allerede var planlagt. Tidspunkter for skyggediagrammer:

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

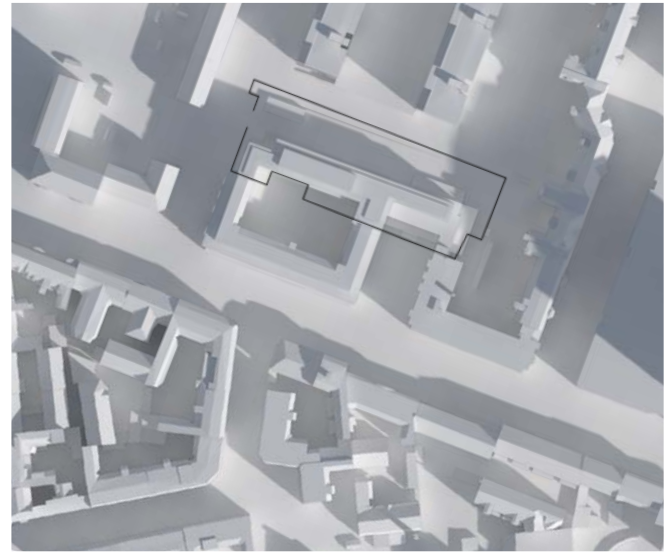
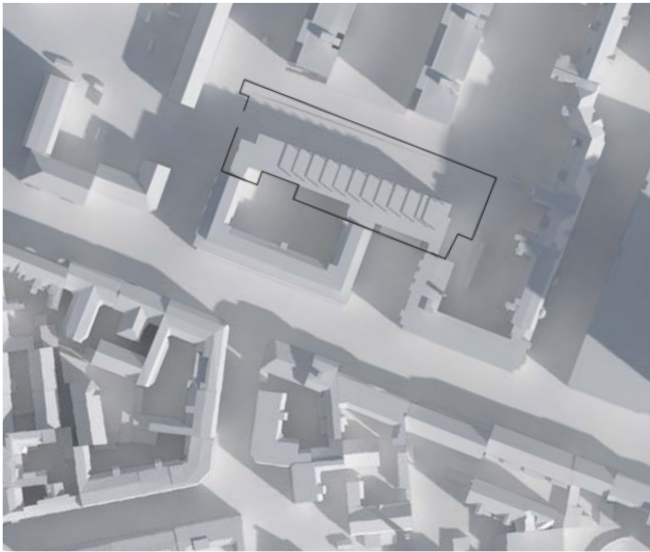
Sommersolhverv (den 21/6), kl. 9, 12 og 18,

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

Eksisterende forhold kl. 9:00

Fremtidige forhold kl. 9:00

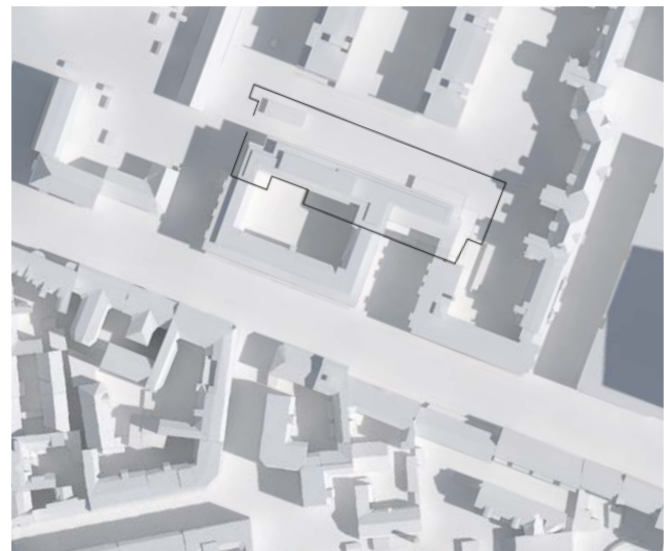
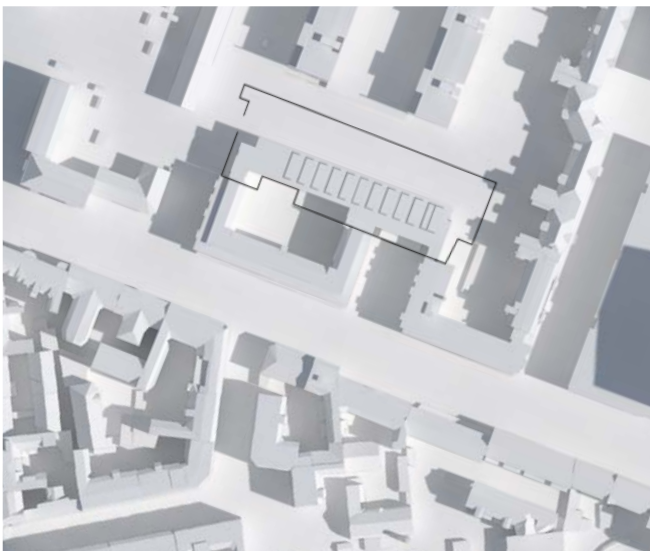
JÆVNDØGN



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.marts kl. 9:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.marts kl. 9:00

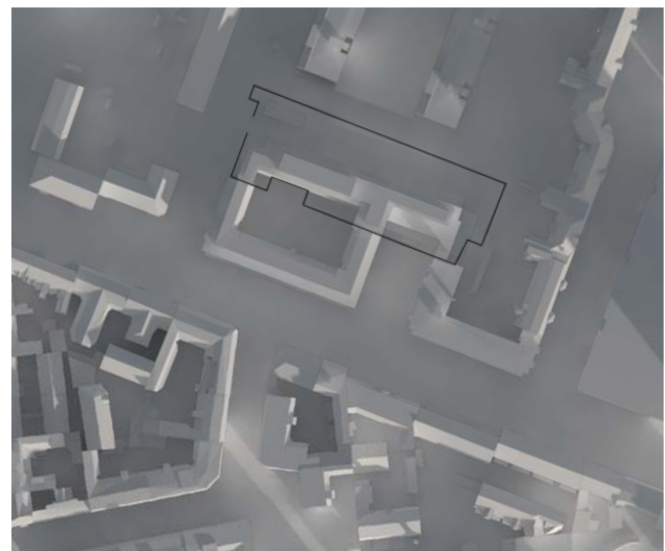
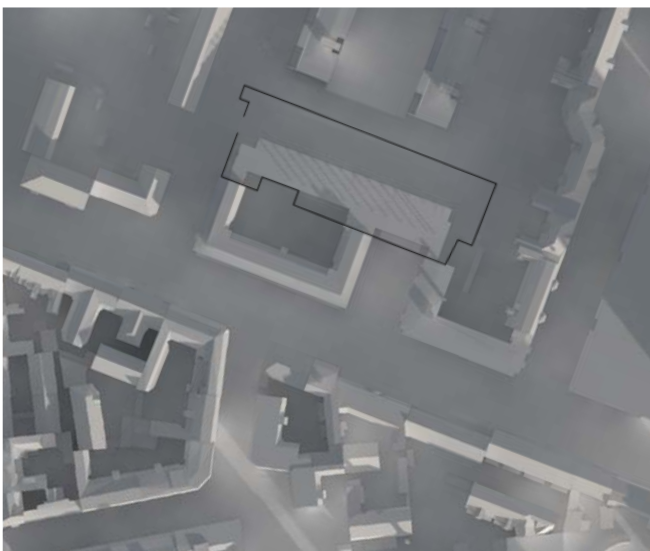
SOMMERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.juni kl. 9:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.juni kl. 9:00

VINTERSOLHVERV



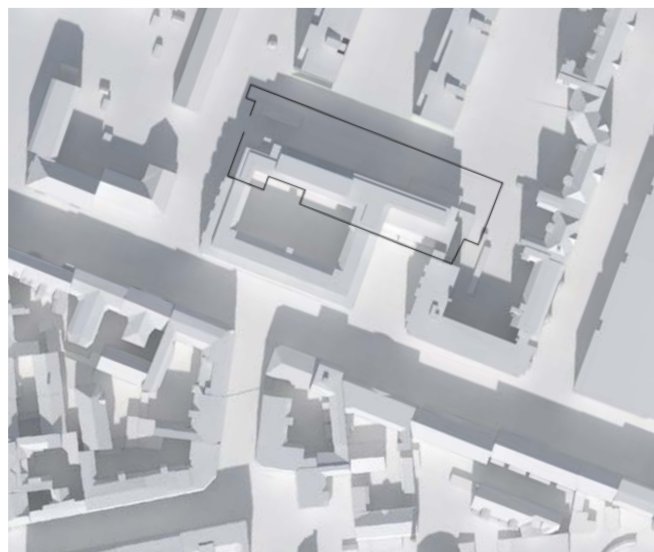
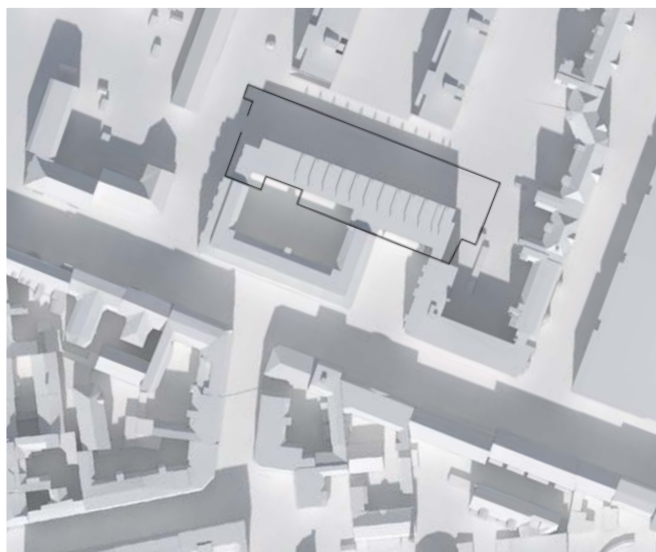
EKSISTERENDE FORHOLD - 21.december kl. 9:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.december kl. 9:00

Eksisterende forhold kl. 12:00

Fremtidige forhold kl. 12:00

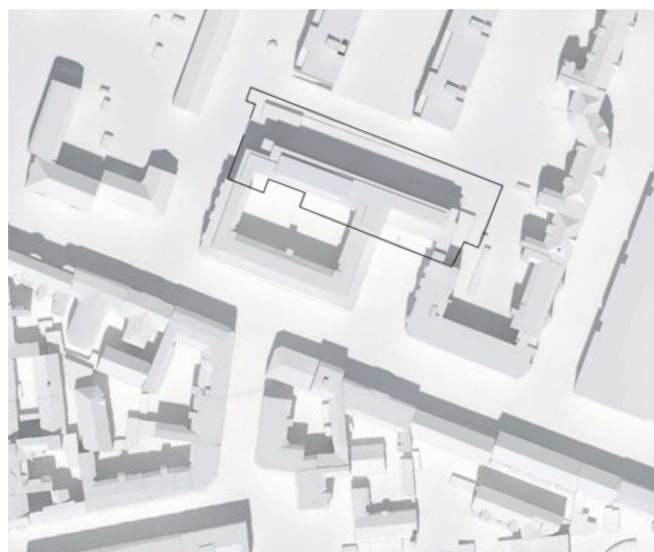
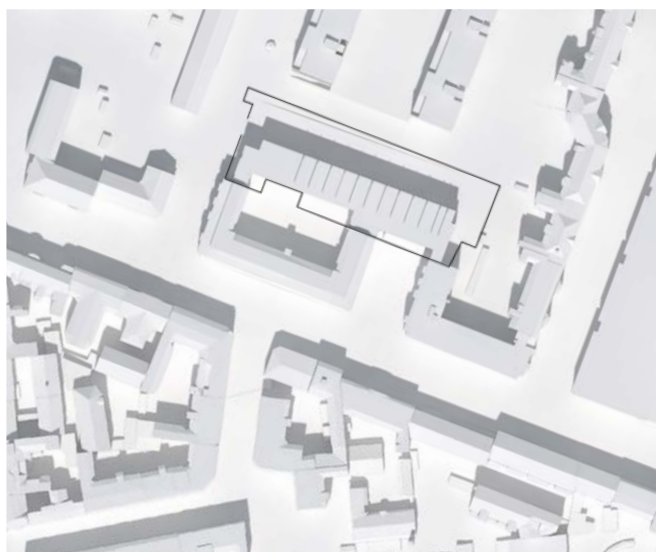
JÆVNDØGN



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.marts kl.12:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.marts kl.12:00

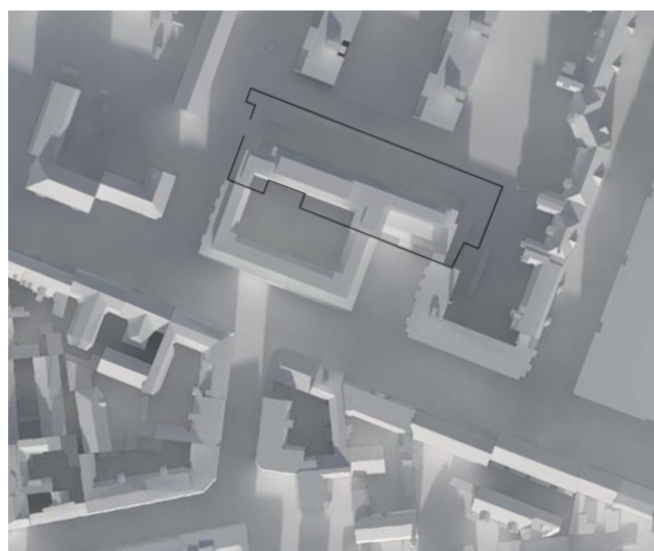
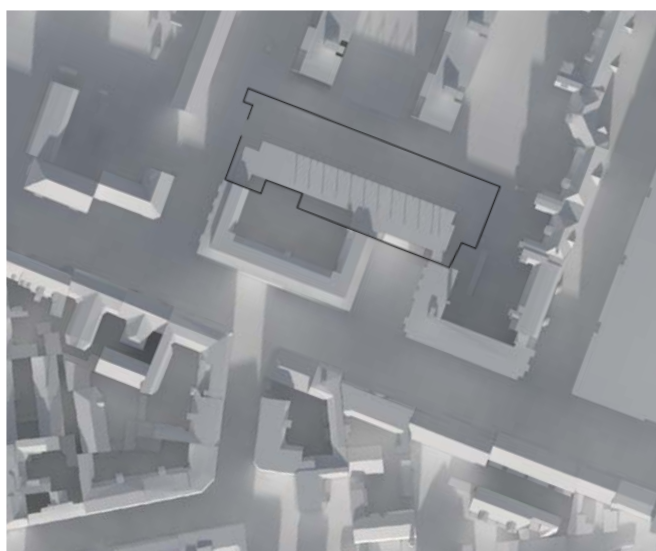
SOMMERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.juni kl. 12:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.juni kl. 12:00

VINTERSOLHVERV



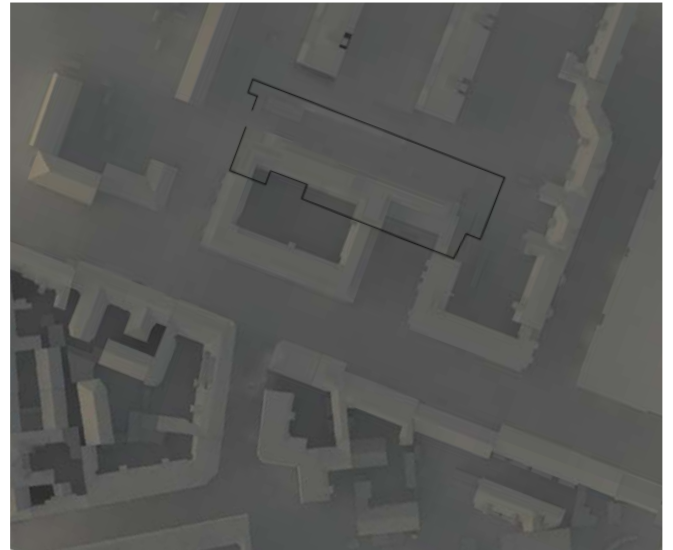
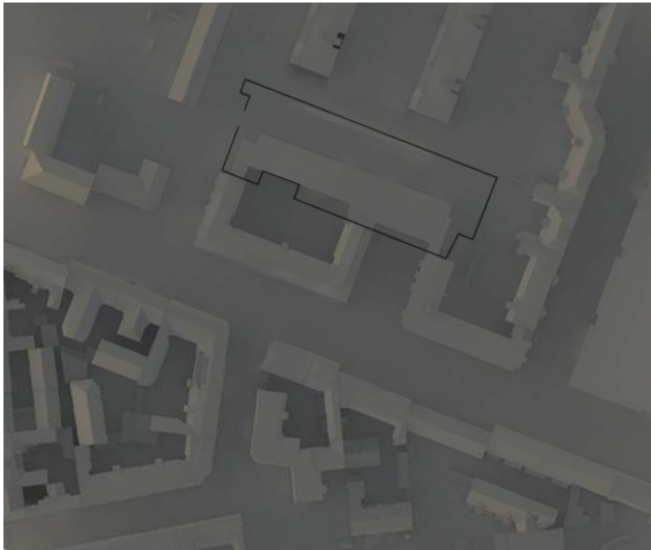
EKSISTERENDE FORHOLD - 21.december kl. 12:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.december kl. 12:00

Eksisterende forhold kl. 18:00

Fremtidige forhold kl. 18:00

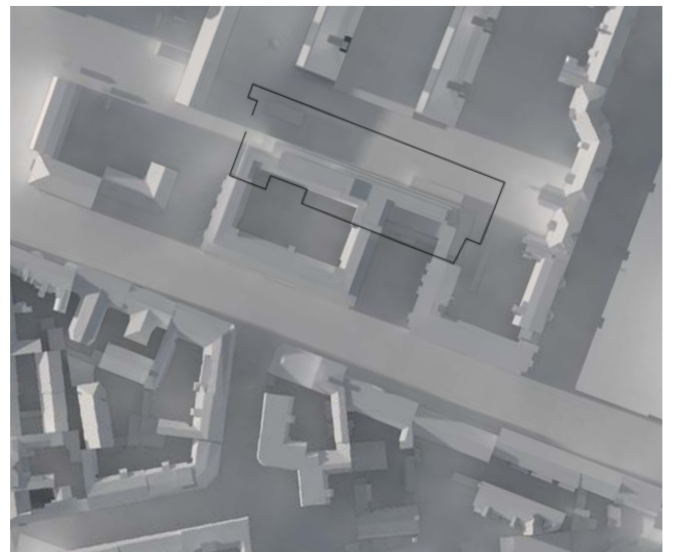
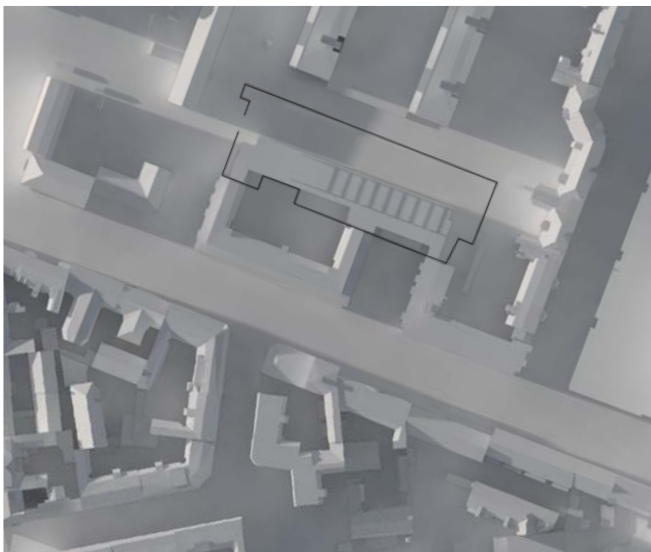
JÆVNDØGN



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.marts kl.18:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.marts kl. 18:00

SOMMERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21.juni kl. 18:00

FREMTIDIGE FORHOLD - 21.juni kl. 18:00

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder

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

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

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.

Byggeslovgivningen

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

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

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

Lokalplan 244 for hotel ved Gammel Kongevej 72D-74A

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til hotel, kontor- eller serviceerhverv med tilhørende opholdsarealer.
- at plante træer imod Schönbergsgade og begrønne enkelte facader med klatreplanter.
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet ved at stille krav til materialer, der patinerer smukt og til det arkitektoniske udtryk.

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 24K samt del af 7000ag, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 13.12.2024 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

Bemærkninger

Erhverv

3.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af hoteldrift, kontor- og serviceerhverv.

Der må etableres café, restauration og andre udadvendte, publikumsorienterede funktioner i stueetagen.

Generelt

3.2

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og serviceareal og til stier samt parkerings- og adgangsareal for gæster, kunder, besøgende m.v.

3.3

Der må ikke etableres spillehaller.

3.4

Kældre må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Gammel Kongevej og fra Schönbergsgade som vist på kortbilag 2.

Parkering

4.2

Der skal rådes over 1 bilparkeringsplads pr. 300 m² etageareal til hotel- og erhvervsformål svarende til 25 p-pladser.

4.3

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges som vist på kortbilag 2.

4.4

Der skal etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser.

4.5

Der skal anlægges mindst 57 cykelparkeringspladser som vist på kortbilag 2 og bilag 16. 5 parkeringspladser skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.).

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn.

4.6

På bygningens nordlige side, på terræn, skal der etableres et areal til aflæsning af varer. Adgangen til varelevering kan ses på bilag 23.

Der skal ikke etableres nye parkeringspladser. I lokalplanens nordligste del er placeret eksisterende parkeringspladser. Ejer af matriklen råder over en række af disse. Aftalerne er tinglyste.

Bemærkninger

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond. En eventuel dispensation skal behandles i henhold til planlovens § 19 og 20.

P-pladser i alt	Handicap-parkeringspladser	Heraf alm. biler	Heraf kassebiler
1-9	1	0	1
10-25	2	1	1

Der skal fastsættes krav om handicap-parkeringspladser i forbindelse med offentlig service, plejeboliger, ældreboliger o. lign.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed, placering og højde

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige **245%**.

5.2

Bebyggelsen må ikke overstige følgende etageantal og højder

Byggefelt A: 7 etager og må ikke overstige 27 meter over naturligt terræn.

Byggefelt B, C og D: 1 etage og må ikke overstige 7 meter.

5.3

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne angivet på kortbilag 2. Dog er sekundær bebyggelse undtaget herfra (se bestemmelse 5.8).

Tekniske installationer

5.4

Der kan etableres tekniske installationer, skorstene, antenner, ventilation, elevatorårne og lignende med en højde på maksimalt 27 meter målt fra naturligt terræn.

5.5

Tekniske installationer på tag skal placeres minimum 1 meter fra bygningernes facader.

5.6

Tekniske installationer skal integreres i bygningens arkitektur og afskærmes med aluminium eloxeret i same tone som beklædning på penthouse som vist på bilag 4.

5.7

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefelter. Disse skal som udgangspunkt placeres som vist på kortbilag 2.

Bemærkninger

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

6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Hovedgreb

6.1

Bebyggelsen skal bestå af fire forskellige bygningsvolumener. Et for hver byggefelt.

Byggefelt A: Hovedbygning i syv etager

Byggefelt B: Hovedindgang i form af en glasbeklædt pergola

Bemærkninger

Byggefelt C: Udvidelse af lobby

Byggefelt D: Tilbygning med udtryk som en vinterhave til gæster

Hovedbygningens syvende etage skal fra Gammel Kongevej fremstå som en tilbagetrukket penthouse-etage som vist på bilag 4, 5 og 7.

6.2

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

6.3

Facader skal bestå i keramisk beklædning (curtainwall facade) henholdsvis med eller uden bølget relief samt med henholdsvis mat overflade eller med overflade i let glasering som vist på bilag 2, 4, 5, 6, 7, 9, 14 og 22.

6.4

Facadens første til sjette etage skal være i en rødbrun tone som vist på bilag 4, 9 og 14.

Bygningens syvende etage skal have en lysere farve som vist på bilag 4, 9 og 14.

Facaden skal have horisontale bånd i eloxeret aluminium som vist på bilag 4 og 9. Materiale og farve på båndene kan ses i bilag 14.

Beplantning på facader

6.5

En del af facaden skal begrønnes med klatreplanter (se også bestemmelser om beplantning 7.10.).

Den vestlige facade imod Schönbergsgade samt den østvendte facade skal begrønnes som vist på bilag 11.

Facaderne der omgiver hovedindgangen skal ligeledes beplantes som vist på bilag 5.

Pergola til hovedindgang

6.6

Mod Gammel Kongevej må der etableres en pergola ved hovedindgang med facader i glas som vist på bilag 2, 3, 4, og 5.

6.7

Pergolaen skal delvist begrønnes med klatreplanter med samme princip som vist på bilag 4 og bilag 22.

Tilbygning imod nord

6.8

Tilbygningen på hovedbygningens nordlige side skal fremstå som en vinterhave med udtryk og dimensioner som vist på bilag 8, 10, 11 og 12.

Tilbygningen skal bestå af klart glas og med samme farver og materialer som den resterende bygning (se bilag 14.).

Det skal have grønt tag med eksempelvis sedum beplantning og have ovenlysvinduer.

Tage og nedløbsrør

6.9

Bygningernes tag må kun fremstå med tagpap eller som beplantet tag.

6.10

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.11

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

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

6.12

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i eloxeret aluminium i en tone der passer til enten de rødbrune eller lysere facadeelementer.

Vinduer og døre

6.13

Facadevinduer skal have et format og en udformning, som vist på facadetegninger bilag 3, 4, 6, 9 og 10.

6.14

Vinduer og døre må kun udføres i eloxeret aluminium i samme farve som penhouseetagen, som vist på bilag, 4, 9 og 14.

Vinduer skal fremstå med klart og ufarvet planglas.

Skure og overdækninger mv.

6.15

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres med trælameller, der skal fremstå som ubehandlet træ som vist på bilag 15 og skal placeres som vist på kortbilag 2.

Lamellerne skal være omtrent 22 x 45mm (bredde x dybde) og have en afstand på omtrent 22 mm.

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

Afskærmning (mod støj, omkring tekniske anlæg og værn ved opholdsarealer på tage)

6.16

Der skal etableres en støjskærm i forbindelse med tagterrassen, med en placering som vist på bilag 13. Støjskærmen må være 1,2 meter fra tagterrassens gulvkote.

Støjskærmen skal fremstå i transparent glas med beplantning imod Gammel Kongevej, der delvist begrønner afskærmningen.

6.17

Der skal laves afskærmning omkring tekniske anlæg på tag. (se bestemmelse 5.7)

Graffiti

6.18

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

Skilte og reklamer

6.19

Der må opsættes skilte med hotellets navn på førstesalen og på penthousen imod Gammel Kongevej som vist på bilag 3 og 22.

Der må ligeledes opføres et mindre skilt med hotellets navn i samme stil på vinterhaven imod Schønbergsgade.

6.20

Skilte skal fremstå som enkelt bogstaver.

6.21

Der må opføres et skilt på terræn med hotellets navn på maksimalt 1.750 mm i højden og maksimalt 850 mm i bredde. Skiltet må sættes op mod Schønbergsgade med navn ved vareindleveringen.

At det skal fremstå som ubehandlet træ betyder at det ikke må males med en farve. Det må imidlertid godt få olie eller andre overfladebehandlinger, så længe det stadig fremstår som bart træ.v

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.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholds- og legearealer

7.1

Der skal etableres mindst 850 m² opholdsareal. Et overblik over opholdsarealernes placering kan ses på bilag 21.

7.2

Opholdsarealer skal placeres og indrettes som vist på bilag 1, 16 og 21.

Terrasse i gårdhaven

7.3

Der skal anlægges terrasse på bygningens nordside som vist på bilag 1.

Tagterrasse

7.4

Der skal indrettes en tagterrasse på penthouseetagen imod Gammel Kongevej som vist på bilag 13.

Tagterrassens opholdsareal skal være mindst 75 m² og skal belægges med betonfliser eller træ.

7.5

Der skal etableres beplantning på tagterrassen som vist på bilag 13. Der skal plantes stauter, græsser, mindre buske og klatreplanter.

Hegn

7.6

Der må opføres hegn i overgangen mellem parkeringsarealet og opholdsarealet som vist på bilag 16.

Hegnet skal fremstå som ubehandlede trælameller som vist på bilag 14. Lamellerne skal have en størrelse på omtrent 22 x 90 mm (bredde x dybde) og en afstand på omtrent 80mm.

Hegnet må være 1,4 meter over naturligt terræn.

Der skal plantes klatreplanter langs hegnet, der giver hegnet et grønt udtryk.

Tilgængelighed for alle

7.7

De ubebyggede arealer skal udformes under størst mulig hensyntagen til personer med handicaps færden.

Eksempler på beplantning på tagterrasse: røllike, solhat, oregano, aronia og dværgsyren.

Eksempler på hjemmehørende træer: Løn, navr, skovæble og el.

Eksempler på hjemmehørende buske: Hæg, rosenbuske, benved, uægte jasmin, syren.

Eksempler stauter og græsser: Skovjordbær, storkenæb, bregner og løvefod, mosebunke og skovfrytle.

Eksempler på klatreplanter: Kaprifolie, klematis, klatrehortensia.

Af hensyn til kørestolsbrugere og andre skal niveauspring så vidt muligt undgås og større niveauforskelle udlignes ved brug af rampeløsninger.

Beplantning

7.8

Der er et bevaringsværdigt træ på matriklen, vist på kortbilag 1. Træet må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.9

Imod Schönbergsgade skal der plantes fire Acer saccharinum træer og der etableres bundbeplantning som vist på bilag 18 og med udtryk som på bilag 20. Bundbeplantningen skal bestå af 60% hjemmehørende arter og skal hovedsageligt bestå af stauder og græsser.

7.10

Klatreplanter på facader (beskrevet i 6.5) skal klatre på metalwirer og skal ligeledes bestå af 60 % hjemmehørende arter.

7.11

Ved parkeringsarealet mod nord skal der etableres et grønt areal. Der skal plantes, græsser, stauder, buske og træer både på terræn og i plantebede som vist på bilag 16 og vækstbetingelser som vist på bilag 12.

Beplantningen skal bestå af mindst 60% hjemmehørende arter.

7.12

I kantzonen imellem gårdhaven og parkeringsarealet etableres en støttemur som vist på bilag 16 og 19. Støttemuren skal udføres i cortenstålkant eller ubehandlet stål i en rødbrun tone som vist på bilag 14.

Biofaktor

7.13

De ubebyggede arealer (både befæstede og ubefæstede) skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Belægninger

7.14

Belægningen skal etableres som vist på bilag 16 og 17.

På bygningens nordlige side (gårdhaven) skal der anvendes tegl-

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

Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal beskyttes gennem bevaringsbestemmelser. (Beplantningen skal i givet fald udpeges og der skal fastlægges bevarende bestemmelser for beplantningen).

klinker med lys grålig eller gullig farve (se bilag 17 for eksempler).

Ruten fra Schönbergsgade igennem gårdhaven skal markeres med betonfliser/soldaterfliser som vist på bilag 1 (se bilag 17 for eksempler).

Der kan anlægges enkelte grusfelter i opholdsdelen af gårdhaven.

Ved indgangen imod Gammel Kongevej skal der anvendes betonfliser og chaussésten i samme format og farver som det eksisterende fortov.

Affaldshåndtering

7.15

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i et renovationskur som udformes som på bilag 15 og skal placeres som vist på kortbilag 2.

Affaldshåndteringen skal overholde kommunens affaldsregulativ

Befæstelsesgraden - afløbskoefficienten - skal være i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2031

Belysning

7.16

Udendørs belysning skal fremstå afdæmpet, og skal retningsbestemmes. Lyset må ikke være blændende for trafikanter eller beboere i området.

7.17

Der er eksisterende lysmaster i forbindelse med parkeringsarealet nord for bygningen. Disse må udskiftes med master der er tilsvarende i højden og i lysstyrke. I gårdhaven må der yderligere opsættes pullerter, der sikrer oplysning af stier samt terrasse.

7.18

Ved hovedindgangen må der i pergolaen etableres belysning.

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

8.1

Befæstelsesgraden i lokalplanområdet må ikke overstige 85%.

Støj

8.2

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

Primære udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 63 dB(L_{den}).

Støjniveauet på hotelværelser med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v.

Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

10. Ophævelse af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplan 140

10.1

Lokalplan nr. 140, med ikrafttræden 16.10.2008, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 24K og 7000ag.

Private servitutter

10.2

Private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18, ophører.

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

11. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj

11.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 7.2

Parkering

11.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.2 - 4.5.

Opholdsarealer

11.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1-7.18.

Affaldshåndtering

11.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.15.

Privatretslige aftaler

11.5

Der skal foreligge en tinglyst aftale med ejer af matrikel 24c, om, at der må bygges over naboejendommens matrikel. Det skyldes at facaden imod gårdrummet fra første sal overskrider matrikelgrænsen med omtrent 40 cm.

12. 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 5.2.2026.

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

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

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

Bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

13. Vedtagelse

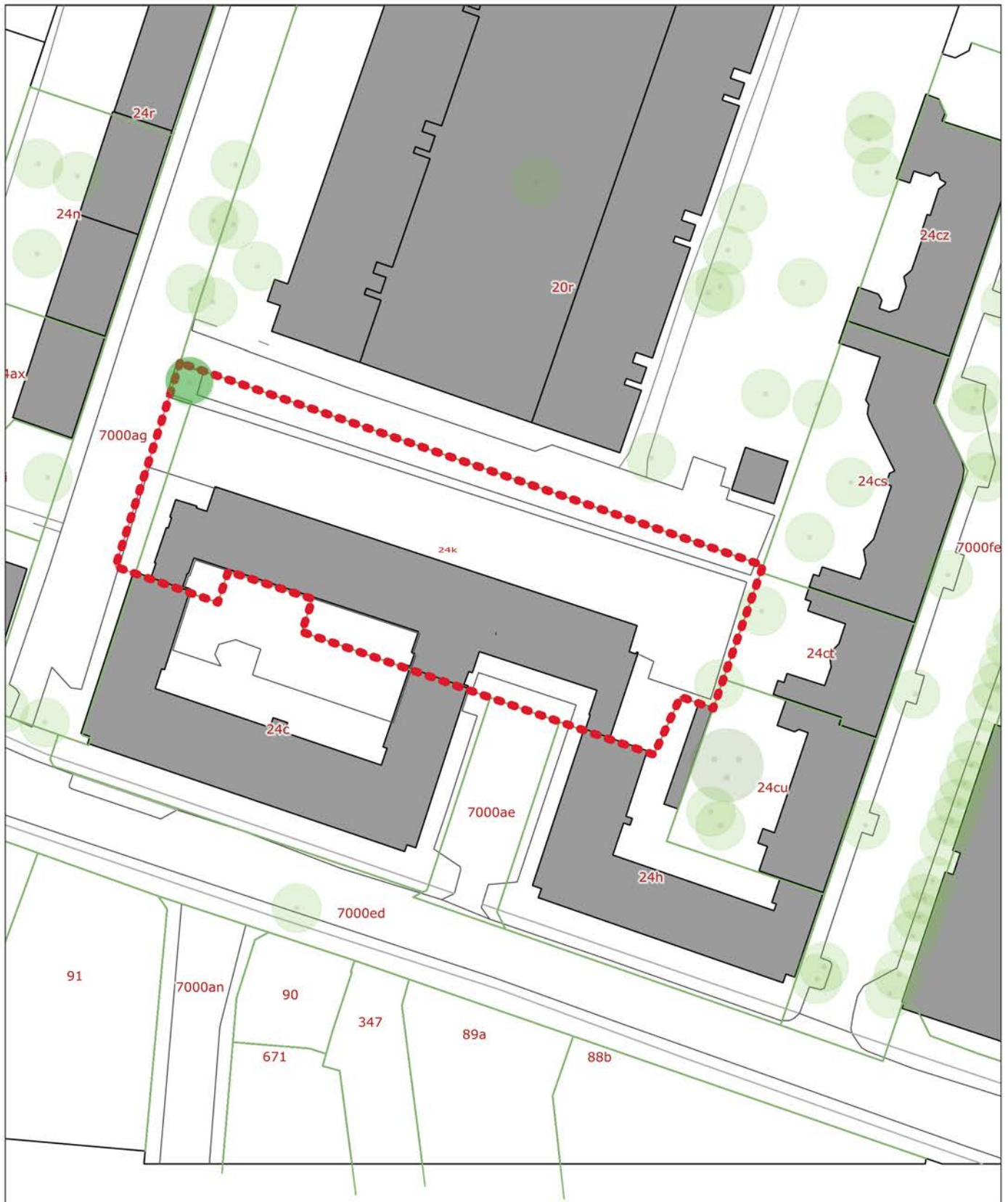
Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 27.1.2025 og offentliggjort den 5.2.2025.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By- Kultur- og Miljødirektør

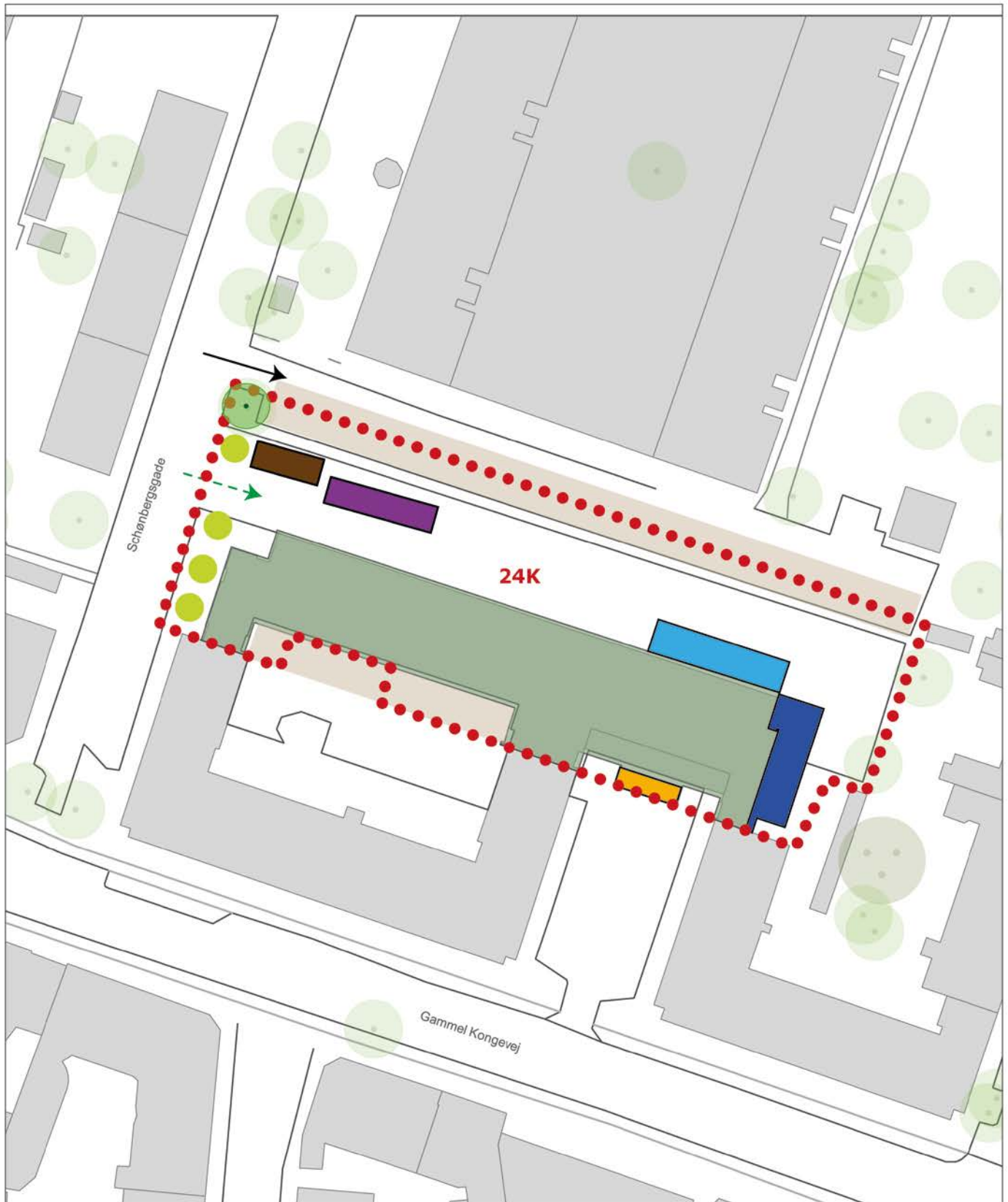


- Grænse for lokalplanen
- Eksisterende bebyggelse
- Matrikel
- Bevaringsværdigt træ
- 24 K Matrikelnummer
- Eksisterende træ

LOKALPLAN 244

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:1250





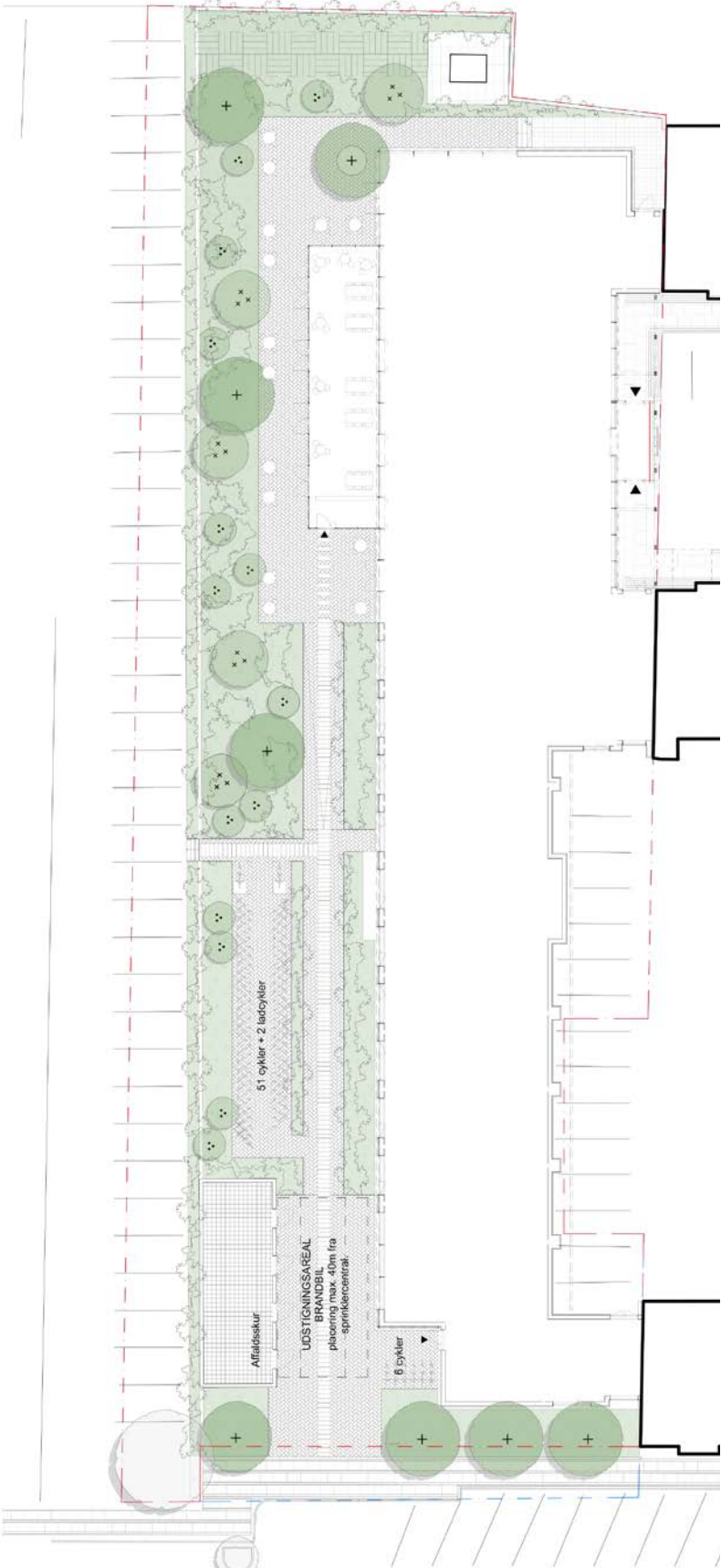
- | | | |
|------------------------------|-------------|----------------------|
| ●●●●● Grænse for lokalplanen | Byggefelt A | Adgansvej for biler |
| Matrikel | Byggefelt B | Adgang for cyklister |
| 24K Matrikelnummer | Byggefelt C | Eksisterende træer |
| Eksisterende byebyggelse | Byggefelt D | Bevaringsværdigt træ |
| Bilparering | Skur | Nyt træ |
| | | Cykelparkering |

LOKALPLAN 244

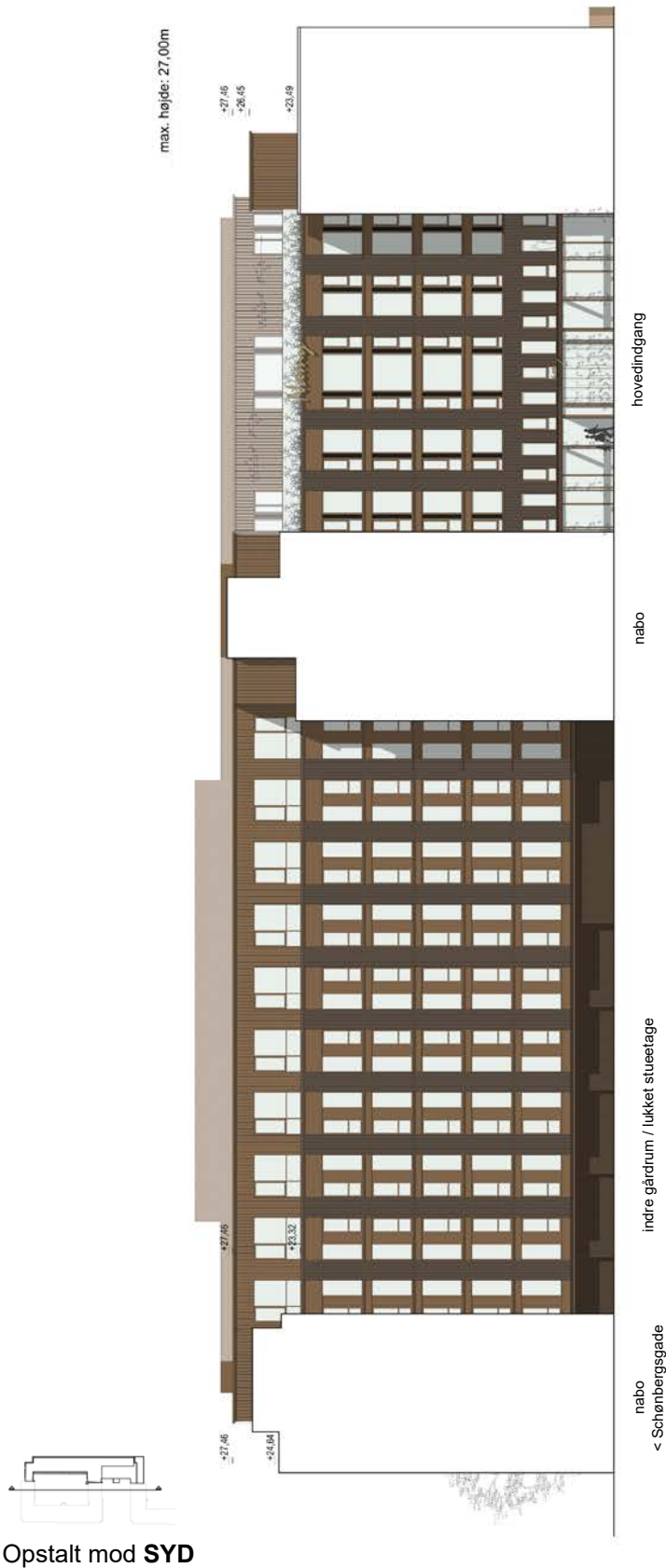
Kortbilag 2 Fremtidige forhold
1:1250



Bilag 1: Landskabsplan

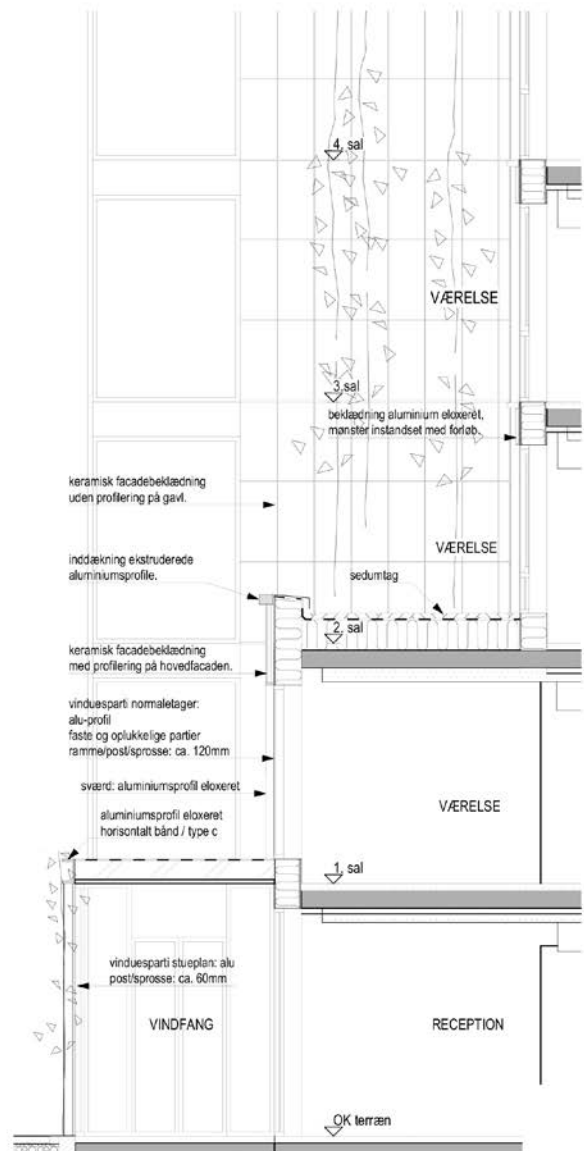
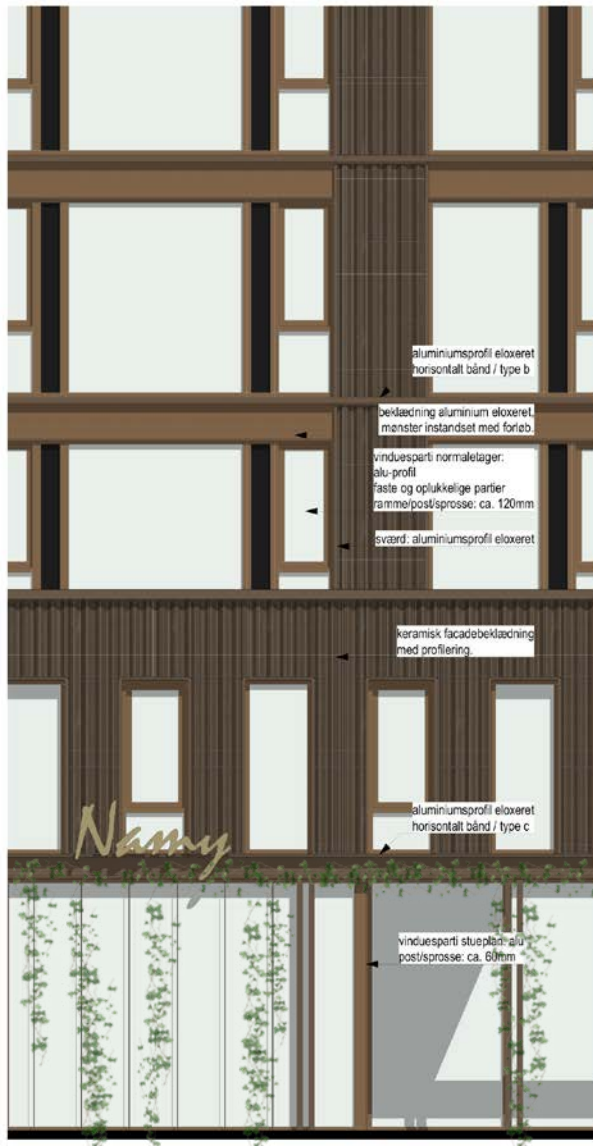


Bilag 2: Facadeopstalter imod Syd

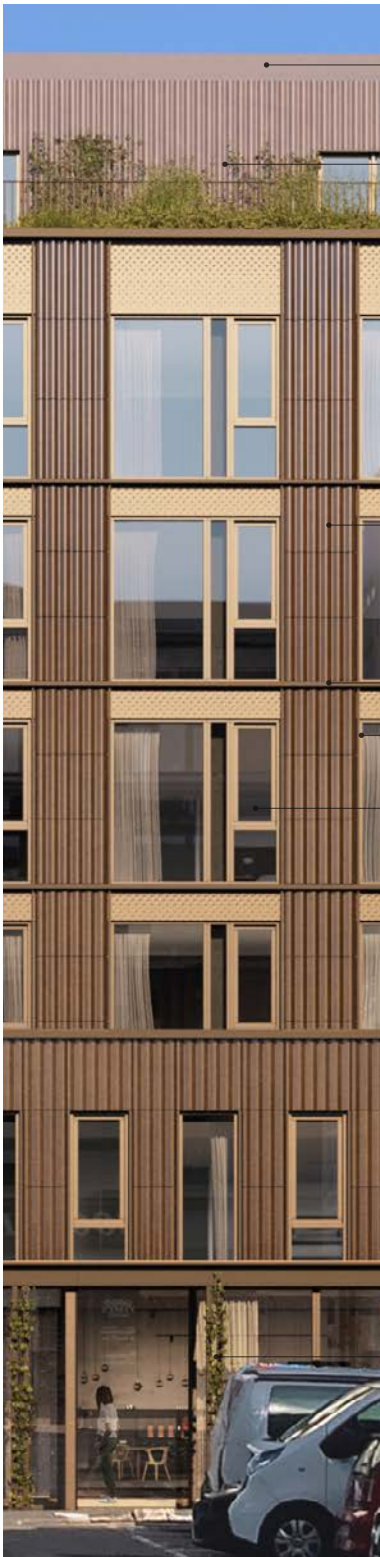


Opstalt mod **SYD**

Bilag 3: Facadeudsnit



Bilag 4: Visualisering af facade imod Gammel Kongevej



Penthouse og teknik

teknik: aluminium eloxeret med perforering farve afstemt i tone med keramisk beklædning på penthouse

penthouse: keramisk beklædning profileret med let glans.

Normaletager beklædning:

keramisk beklædning profileret md let glans.
varm rødbrun, mørk tone.

horisontale og vertikale facadeelementer:

aluminium eloxeret
farve afstemt i tone med keramisk beklæning

vinduespartier og parti henover vinduerne:

aluminium eloxeret i lys, varm metallisk tone
dertil detaljering i parti hen over vinduerne:

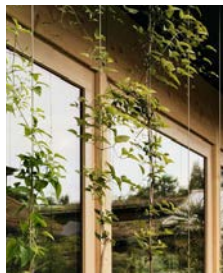


reference perforering aluminium: mønster
indstandset med forløb
glas:

generelt: glas ufarvet

glaspartier ved bagvedliggende skillevægge:
emaljeret

grønne facader:

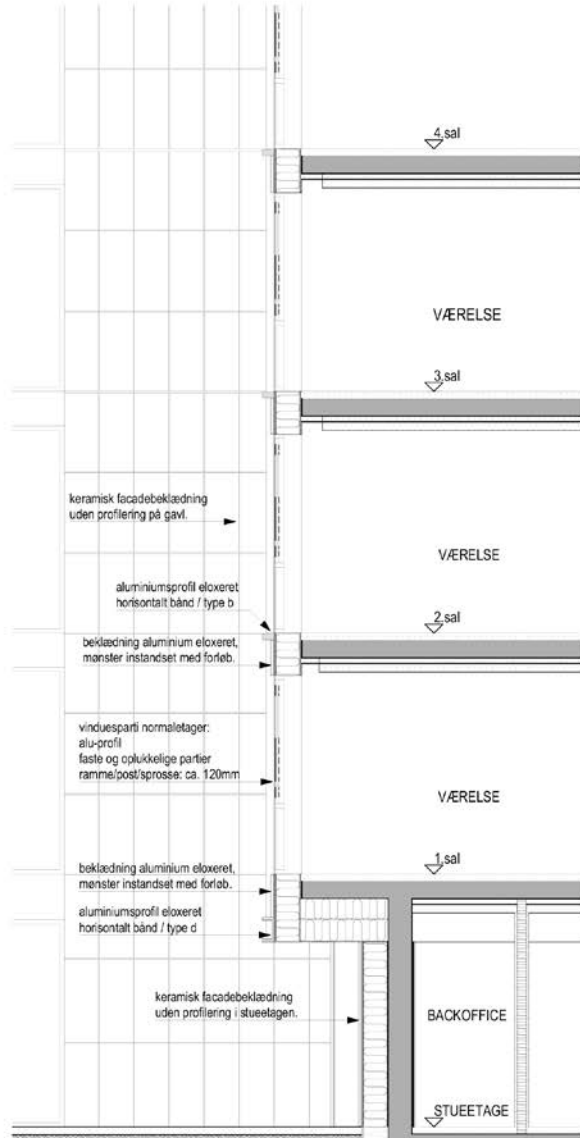
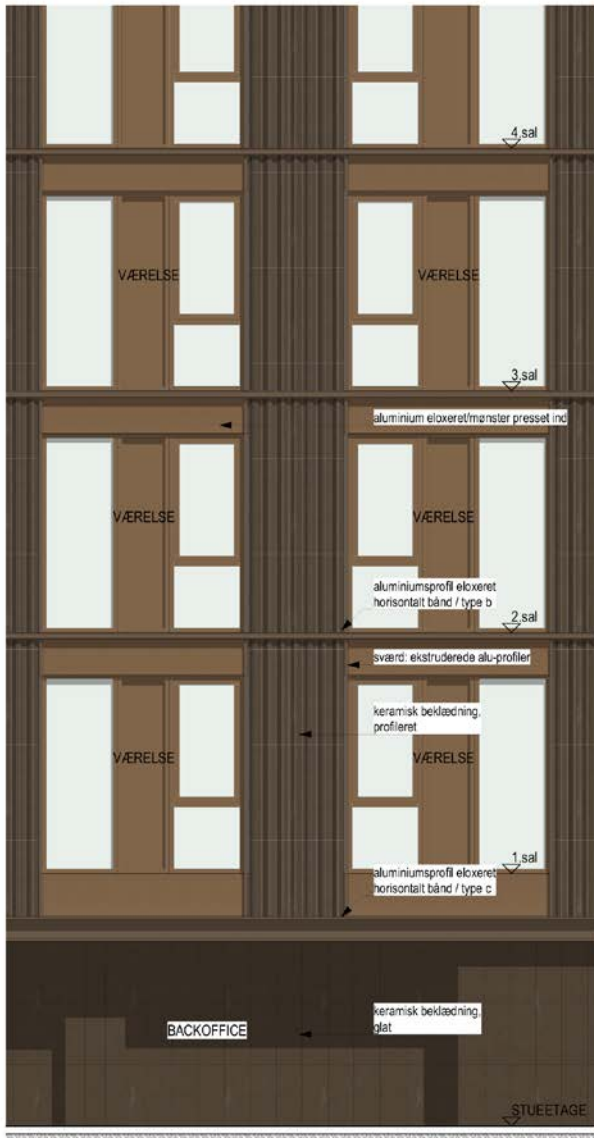


reference klatreplanter på wires

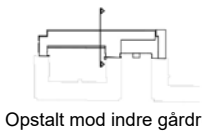
Bilag 5: Facadeopstalter ved hovedindgang



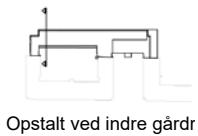
Bilag 6: Facadeudsnit



Bilag 7: Facadeopstalter imod indre gårdrum



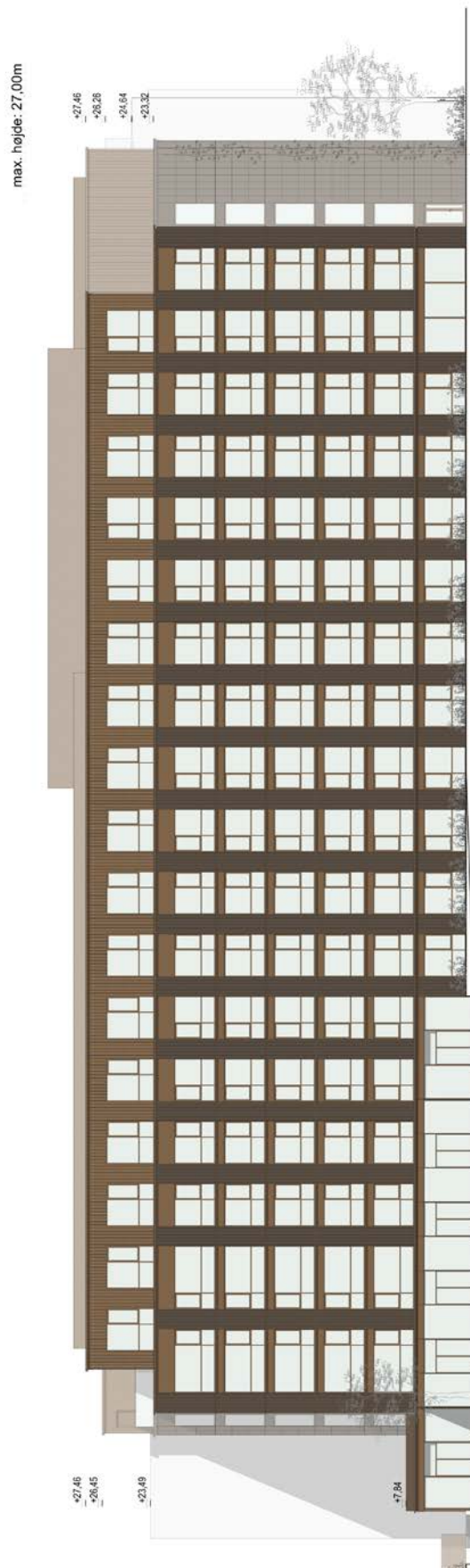
max. højde: 27,00m



max. højde: 27,00m



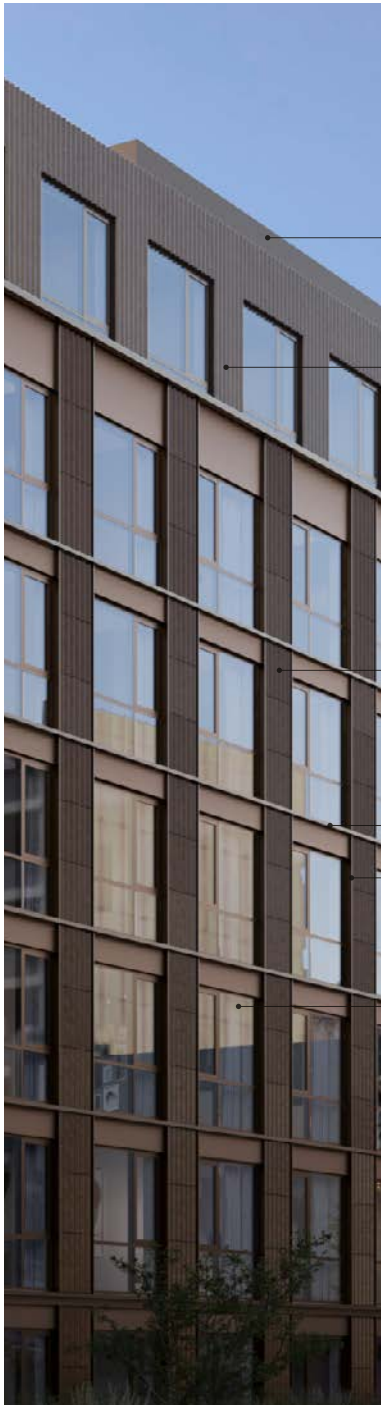
Bilag 8: Facadeopstalt imod nord



v

C

Bilag 9: Visualisering af facade imod



Penthouse og teknik

teknik:

aluminium eloxeret med perforering
farve afstemt i tone med keramisk beklædning
på penthouse

penthouse:

keramisk beklædning profileret med let glans.

Normaletager

beklædning:

keramisk beklædning profileret md let glans.
varm rødbrun, mørk tone.

horisontale og vertikale facadeelementer:

aluminium eloxeret
farve afstemt i tone med keramisk beklædning

vinduespartier og parti henover vinduerne:

aluminium eloxeret i lys, varm metallisk tone
dertil detaljering i parti hen over vinduerne:



reference perforering aluminium: mønster
indstandset med forløb

glas:

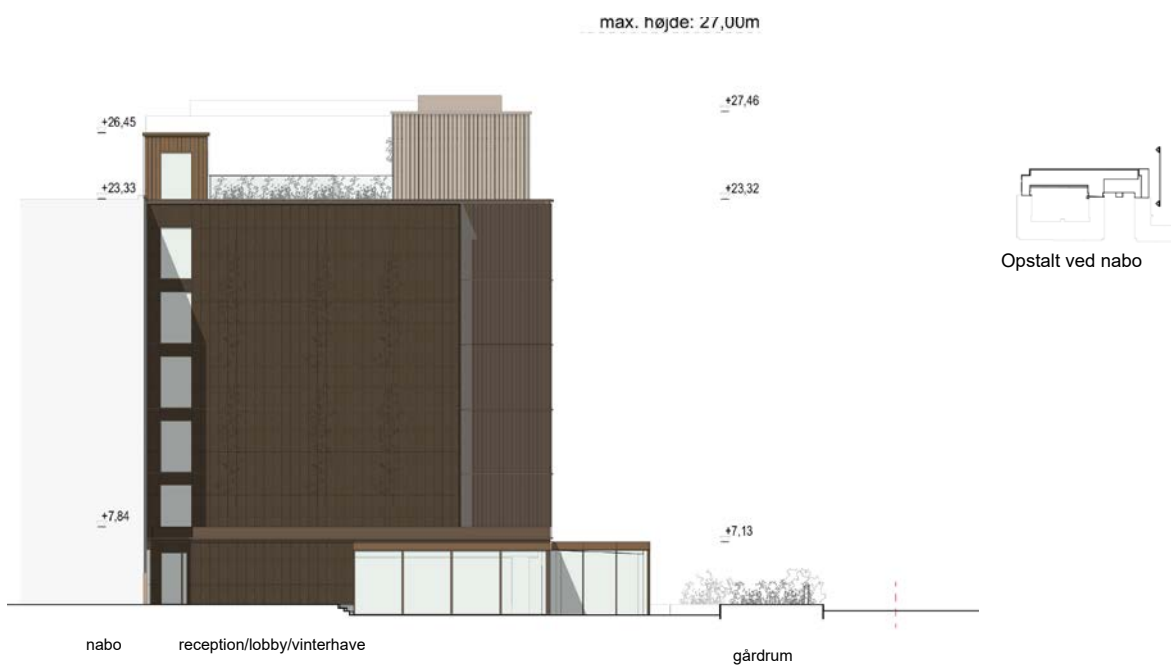
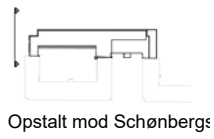
generelt: glas ufarvet

*glaspartier ved bagvedliggende skillevægge:
emaljeret*

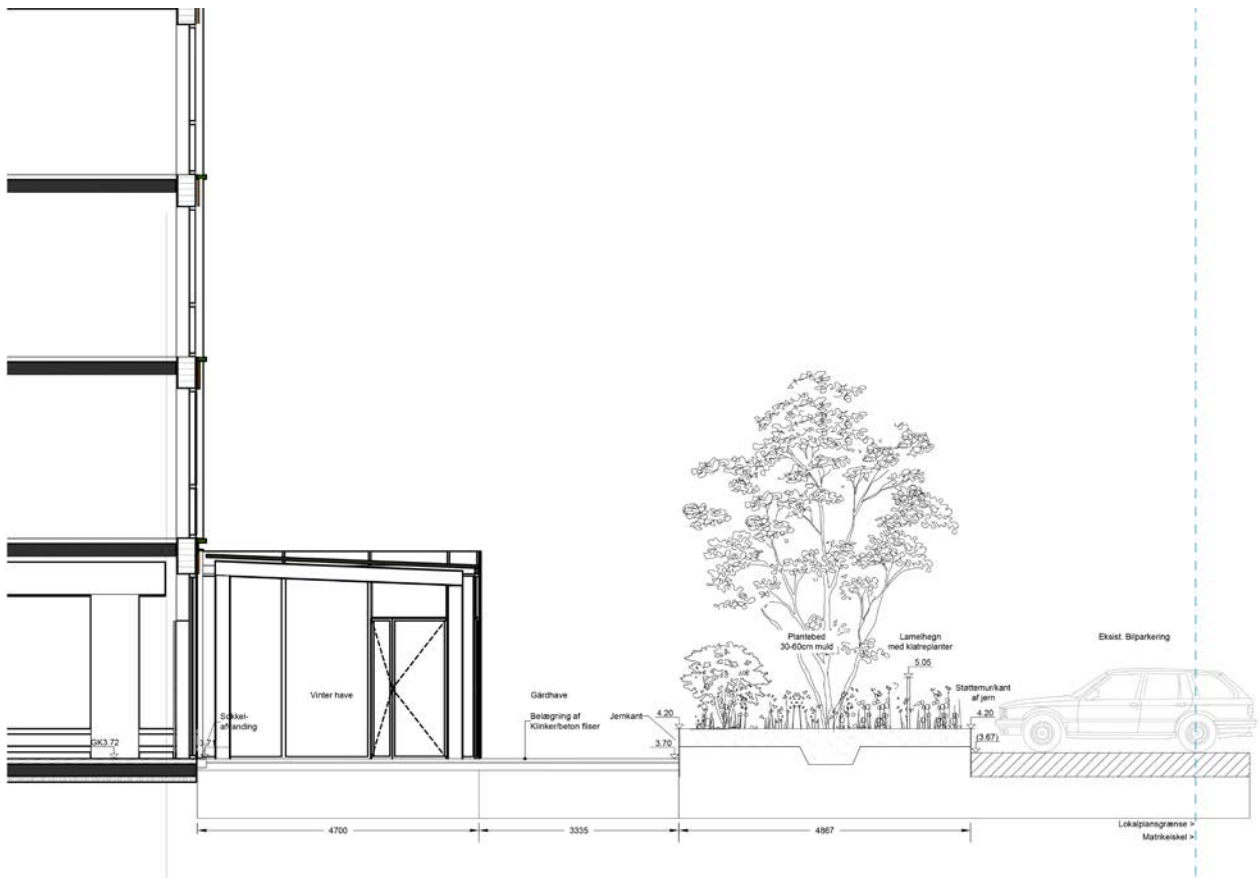
Bilag 10: Facadeudsnit mod nord



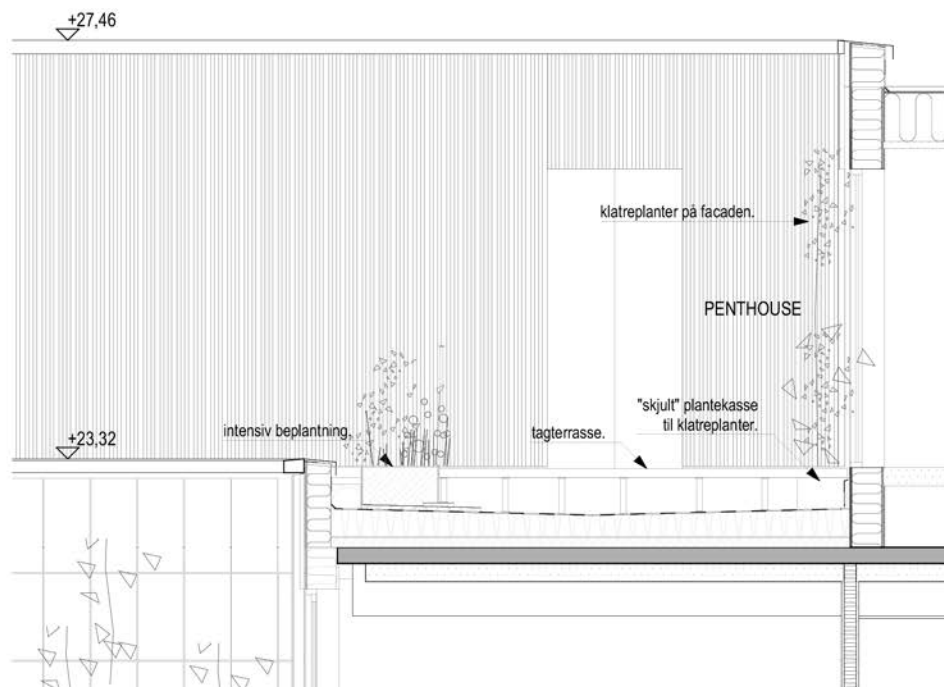
Bilag 11: Facadeopstalt mod Schönbergsgade fra nabo



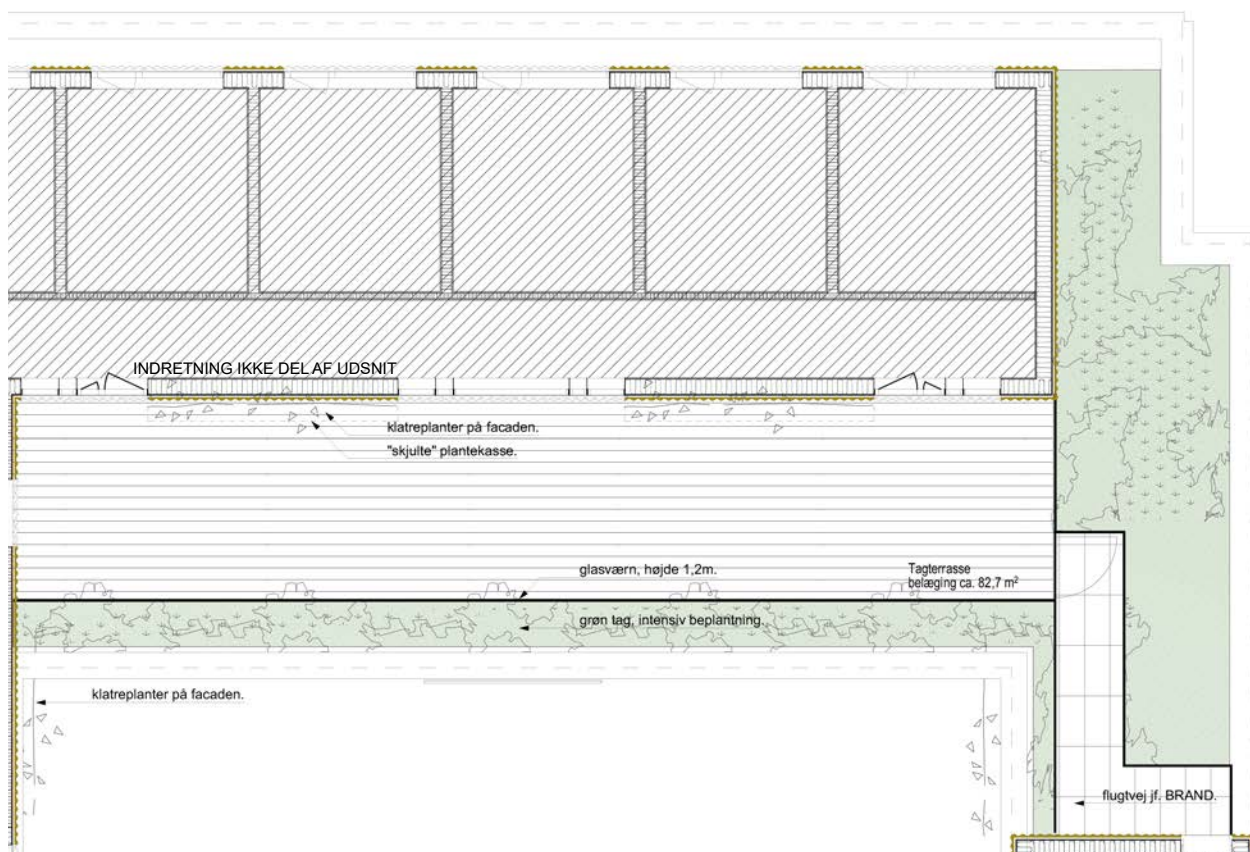
Bilag 12: Snit af vinterhave samt kantzone



Bilag 13: Tagterrasse

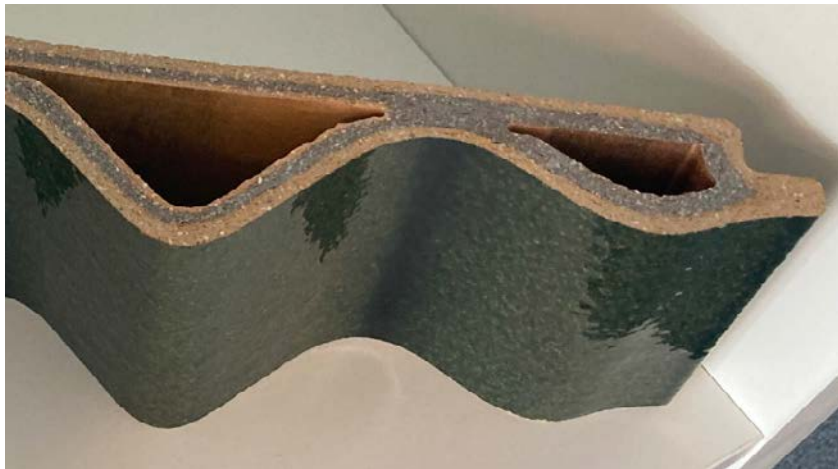


PRINCIPSNIT tagterrasse



PLANUDSNIT tagterrasse

Bilag 14: Materialer



Curtainwall keramisk facadelement (se bort fra farve)



Farve og materiale på keramisk facade



Farve og materiale på penthouse



Farve på vinduer og horizontale bånd.



Vinduesmateriale i aluminium, med detaljer over hvert vinduesparti.

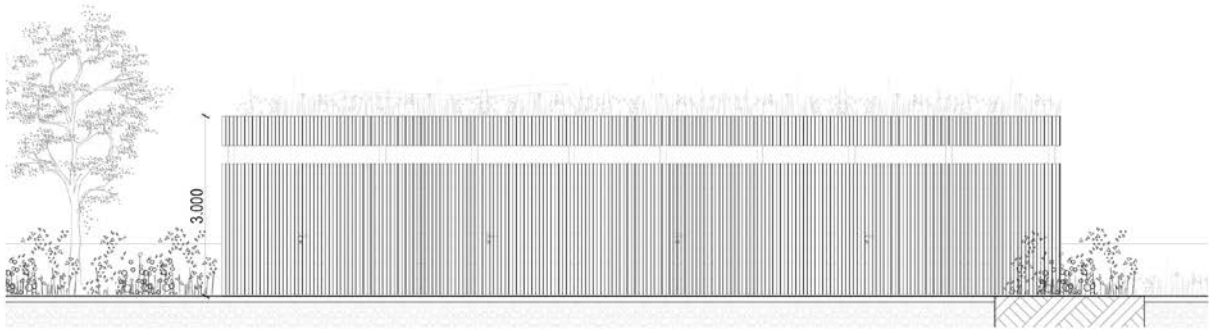


corteenstål til støttemur



Trælameller til hegn

Bilag 15: Renovationsskur



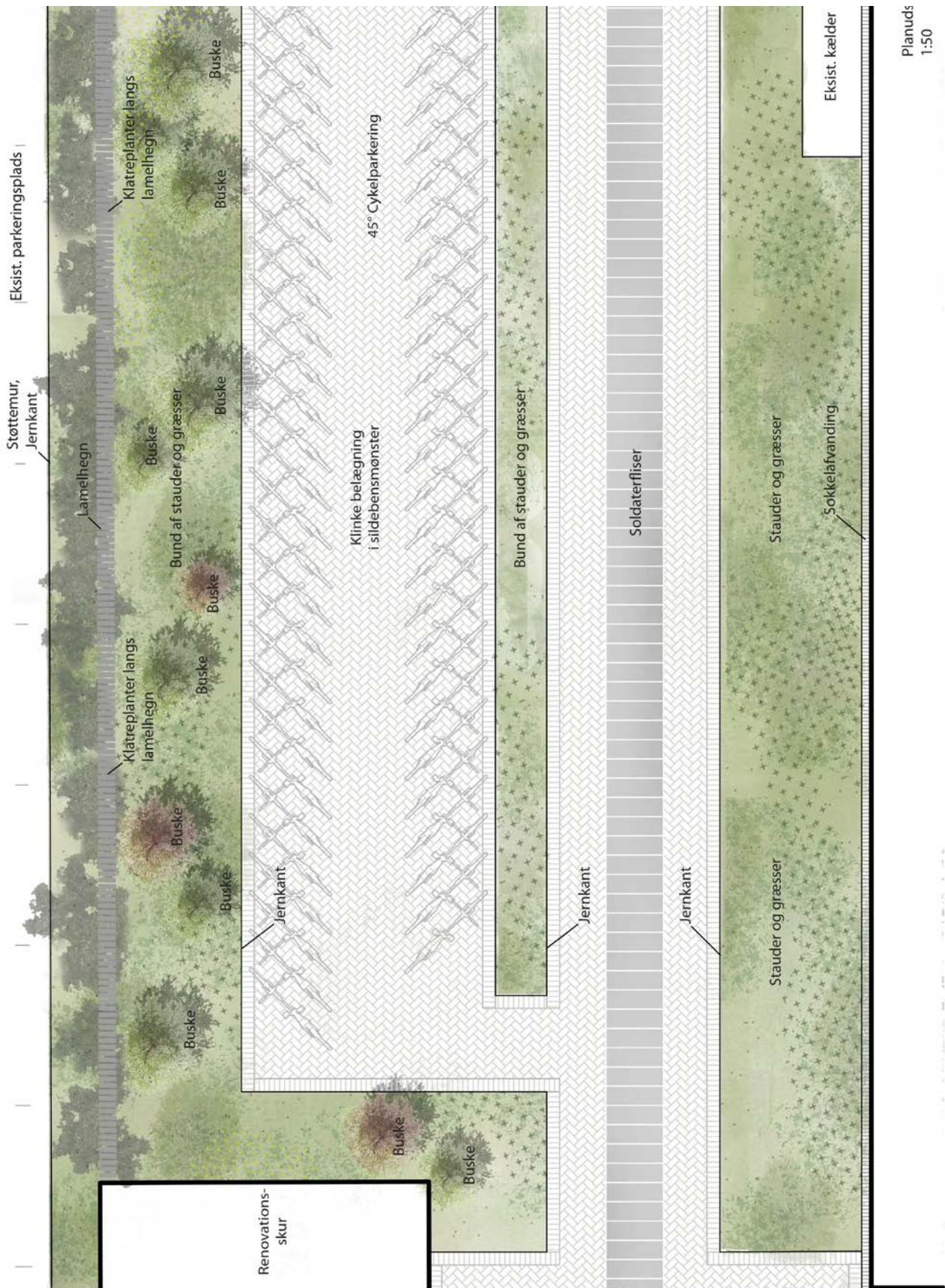
Principopstalt renovationsskur



Principindretning renovationsskur



Bilag 16: Planudsnit af gårdhave



Planuds
1:50

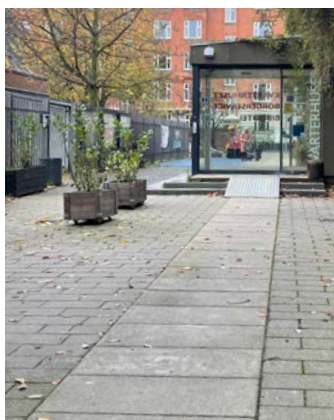
Bilag 17: Belægningsprincip



Eksempel på klinker i gulbrune nuancer.



Eksempel på klinker i lyse nuancer.

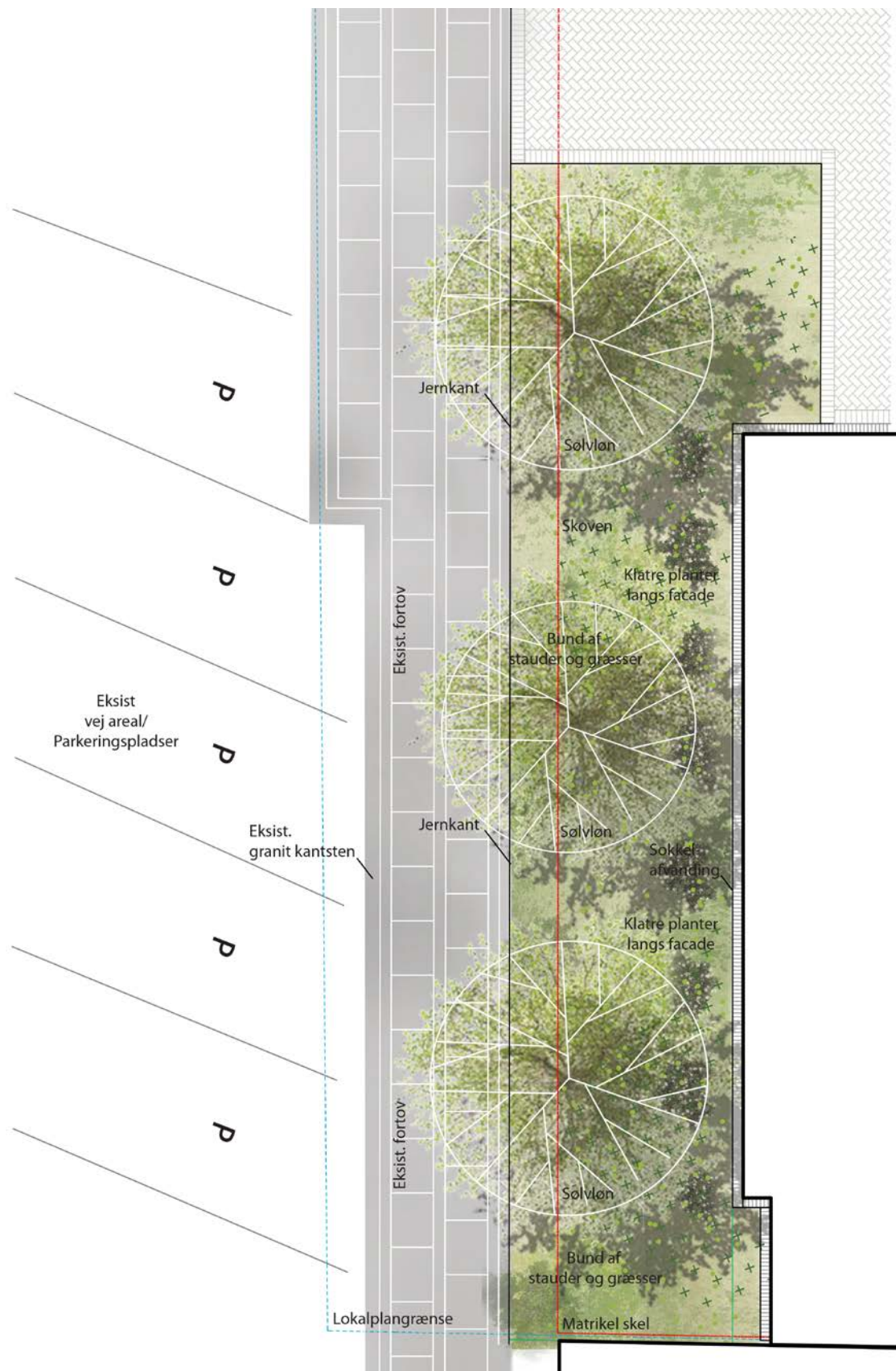


Eksempel på "løber" af soldaterfliser i beton.

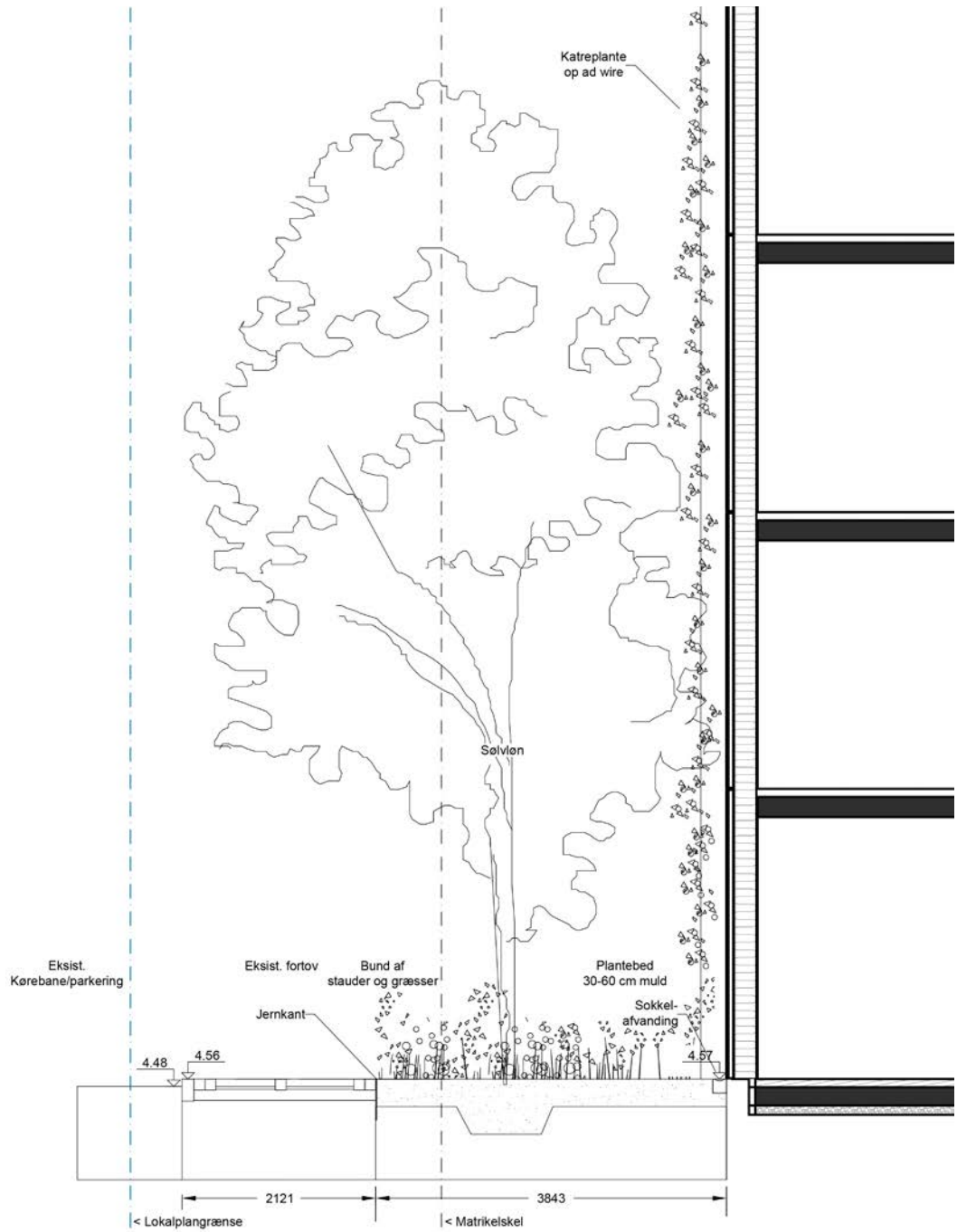


Eksempel på grusbefæstelse i gårdmiljø.

Bilag 18: Planudsnit af Schönbergsgade

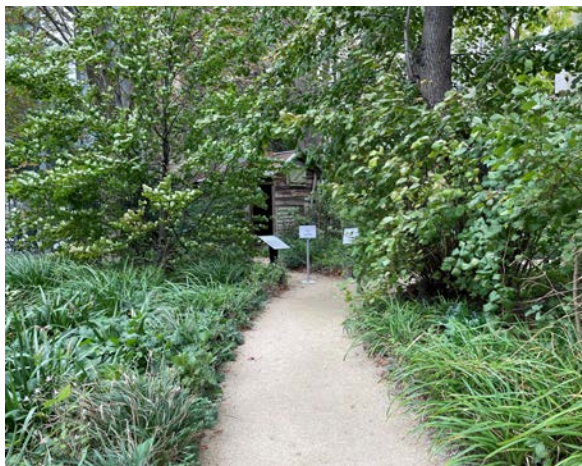


Bilag 19: Snit af Schønbergsgade



Bilag 20: Beplantning

Eksempel på stauter og græsser til bundbeplantning, der både skal etableres imod Schönbergsgade, i gårdhaven og tagterrassen



Bilag 20: Beplantning



Acer saccharinum 'pyramidale'. Anvendes langs Schönbergsgade. Samme træ som eksisterende vejtræer.

Buske og træer der skal plantes gårdhaven



Eksempel på flerstammet solitærbusk med fordig bundbeplantning.



Eksempel på flerstammet lønnetræ

Referencebilleder - klatreplanter på wirer

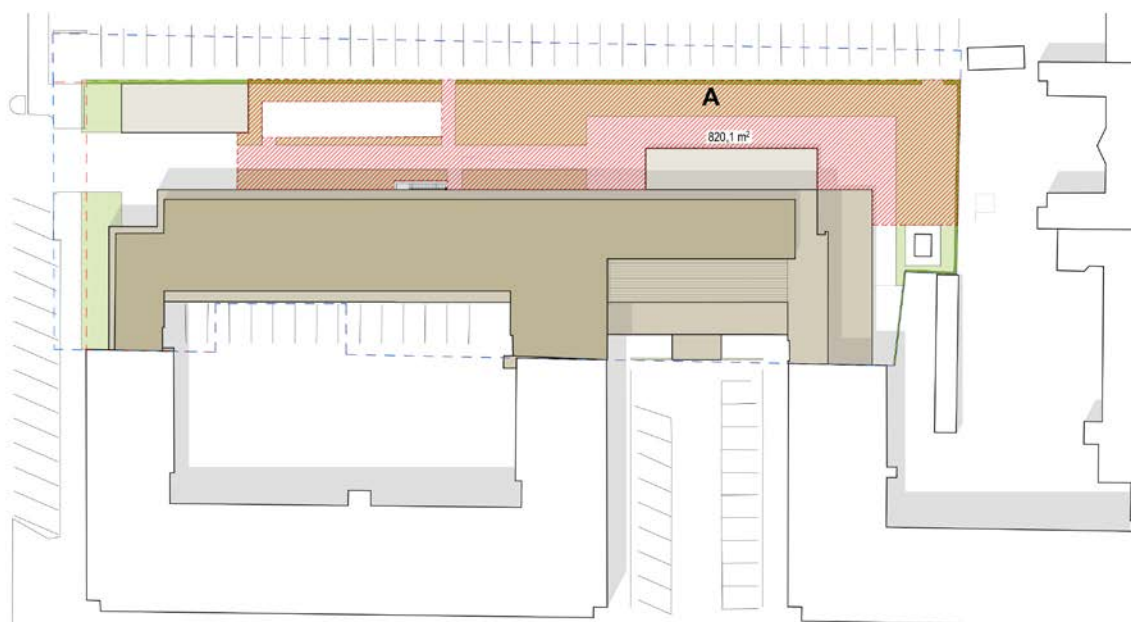


Skovranke/klematis



Skovranke/klematis

Bilag 21: Opholdsarealer



Bilag 22: Visualiseringer



Visualisering af den nye facade imod Gammel Kongevej.



Fremtidige forhold set fra Schönbergsgade fra nord imod syd



Fremtidige forhold set fra Danmarksgården



Fremtidige forhold set fra Gammel Kongevej op ad Schönbergsgade

Bilag 23: Vareindlevering

