



# Lokalplan 224

for boliger og erhverv i karrémiljø ved  
Værnedamsvej og Frederiksberg Allé



## **Hvad er en lokalplan?**

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

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

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

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

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

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

## **Offentlig fremlæggelse**

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 01.07.2020 til den 16.09.2020.

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

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

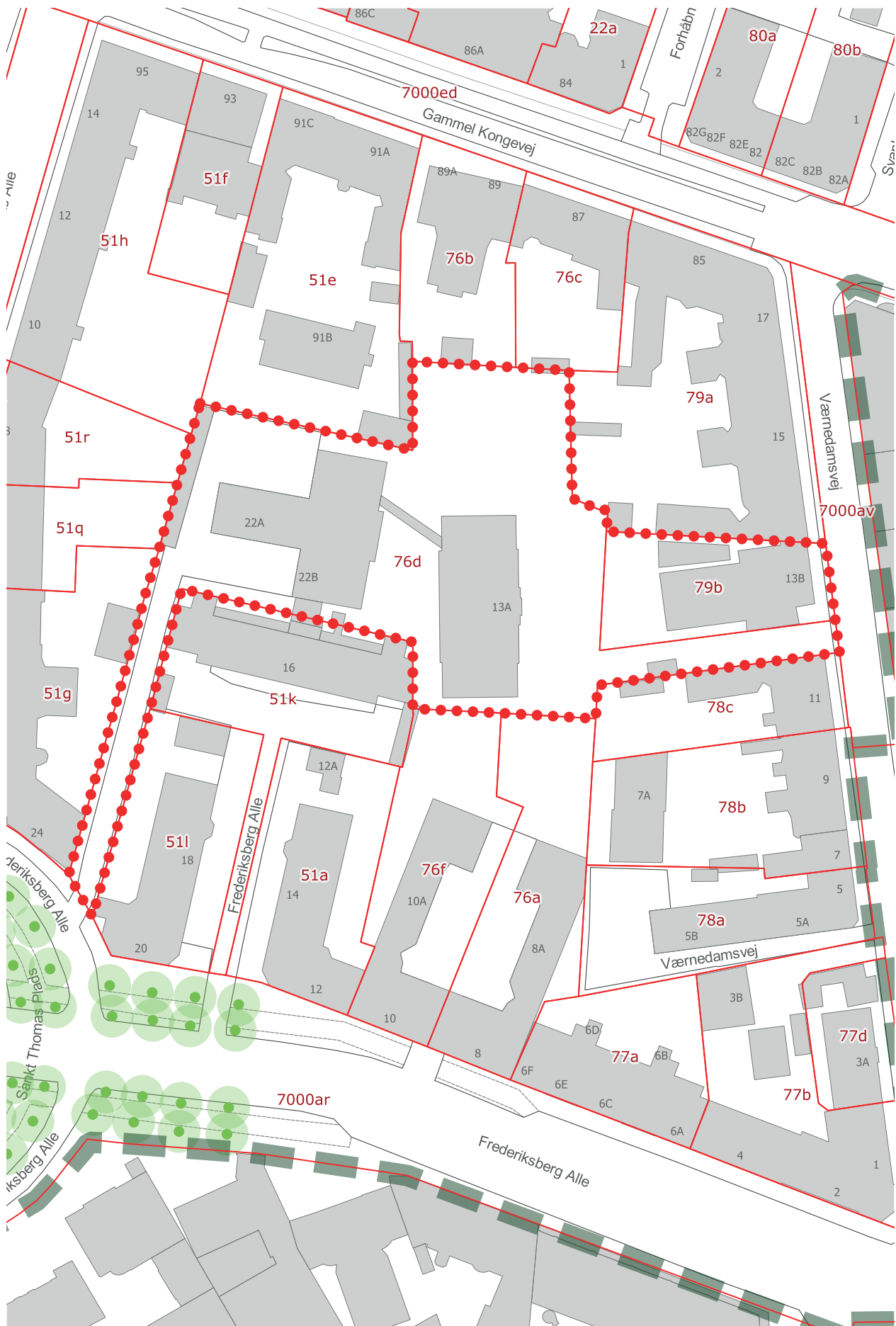
Marts 2021

# Lokalplan 224

## for boliger og erhverv i karrémiljø ved Værnedamsvej og Frederiksberg Allé

### INDHOLD

REDEGØRELSE .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	5
Det eksisterende område .....	6
Lokalplanens indhold .....	20
Klima- og Miljøforhold .....	54
Forhold til anden planlægning .....	58
BESTEMMELSER .....	64
1. Lokalplanens formål .....	64
2. Områdets afgrænsning .....	65
3. Matrikulære ændringer .....	65
4. Områdets anvendelse .....	65
5. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	66
6. Bebyggelsens omfang og placering .....	68
7. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	69
7. Ubebyggede arealer .....	79
9. Klima- og miljøforhold .....	81
10. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	82
11. Grundejerforening .....	82
12. Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	82
13. Forudsætninger for ibrugtagning .....	83
13. Retsvirkninger .....	84
14. Vedtagelse .....	84
Kortbilag .....	85
Bilag .....	89
Bilag 56: Servitutredegørelse .....	150
Bilag 57: Altanmanual .....	151



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

# REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 224 endeligt.

## BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at udvikle Værnedamsvej 13A og 13B samt Frederiksberg Allé 22 med henblik på at etablere boliger, hotel og erhverv. Ejendommene benyttes ved lokalplanens udarbejdelse til skoleformål af Den Franske Skole; Lycée Français Prins Henrik. Skolen har gennem flere år oplevet stigende kapacitetsproblemer og har derfor planer om at flytte til ny placering på KU's tidligere arealer ved Rolighedsvej.

På den baggrund har skolen indgået en aftale med en udvikler, som ønsker at skabe et roligt grønt gårdmiljø med boliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. De skal nænsomt renoveres, opgraderes, tilføjes kviste med respekt for den oprindelige arkitektur. I bygningen mod Værnedamsvej planlægges indrettet et eksklusivt byhotel samt mindre butikker og erhverv mod den allerede livlige hande­ls­gade. Det oprindelige forhus mod Værnedamsvej skal bevares, og der kan tilføjes en ny tilbygning mod gård­rummet.

Det er tanken, at gård­rummet gøres mere tilgængeligt, et grønt pauserum, hvor der taget hensyn til bomiljøet og behovet for ro.

Ejendommene er ved lokalplanens udarbejdelse omfattet af lokalplan 76, som er gældende for karréen mellem Gammel Kongevej, Værnedamsvej, Frederiksberg Allé og Sankt Thomas Allé. Lokalplan 76 udlægger bygningen mod Værnedamsvej til boligformål og samtlige etager langs vejen til beboelse af enhver art og/eller forretningsvirksomhed. I gården udlægger lokalplan 76 området til erhvervsformål, dog uden hindring for, at ejendommene fortsat kan anvendes til skole. Det foreliggende projekt kan ikke indeholdes inden for denne, og realisering kræver således ny lokalplan.



Udsnit af historisk kort over området dateret 1880

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE

### Stedets karakter

Projektområdet med ejendommene Værnedamsvej 13A og 13B samt Frederiksberg Allé 22 ligger beskyttet inde i karrémiljøet mellem Værnedamsvej, Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og Sankt Thomas Allé. Karréen ligger tæt op ad kommunens østlige grænse mod Vesterbro. Der er adgang til området fra henholdsvis Værnedamsvej og Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads.

Det er et tæt blandet byområde med etagebyggeri i op til 6 etager, og der er typisk butikker, caféer, restauranter og kontorer i stueetagerne og boliger i de øvrige etager.

I områdets baggårde findes stadig flere oprindelige baghuse, som i dag indeholder blandt andet kreative erhverv samt mindre detail- og produktionsvirksomheder.

Det særlige bebyggede karrémiljø med en kombination af bolig og erhverv, områdets grønne struktur med træer og grønne vægge samt de interessante oplevelser og funktioner, der blandes, er en stedsspecifik egenart, som projektet tager afsæt i og ønsker at bygge videre på.

### Værnedamsvej

Gaden er opkaldt efter den tyske soldat Werner Dam, som i 1730 drev et populært traktørsted i gaden, som dengang husede adskillige værtshuse og bordeller. Gaden blev senere kendt for sine mange slagterforretninger, som der i dag ikke er flere tilbage af.

I dag er den 190 m lange og ca. 12 m brede gade en destination i byen, der er kendt for sine mange oplevelser, spisesteder og specialbutikker henvendt mod de smalle fortove og det relativt



*Eksisterende baghus Gl. Kongevej 89 med bagmur mod projektområdets nordlige skel.*



*Værnedamsvej 5, forlystelsesstedet Rosenlund. ca. 1865.*



*Illustration af Værnedamsvej set fra Gammel Kongevej, fremstillet 1898*



Foto fra Værnedamsvej

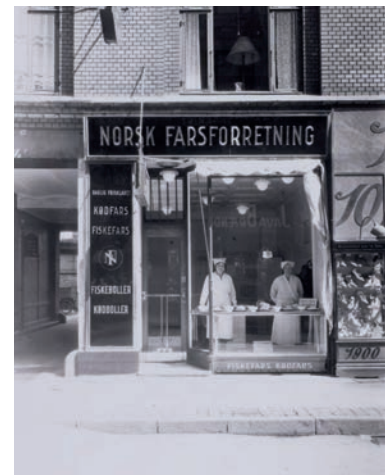


Foto fra Værnedamsvej

smalle gaderum. Der er en næsten konstant livlig trafik af mennesker til fods, på cykel og i bil. Det kan skabe associationer til smalle stemningsfulde gader i Paris.

#### Frederiksberg Allé

Frederiksberg Allé og Sankt Thomas Plads er i skala og stemning næsten Værnedamsvejs modsætning. Den mere end 1 km lange og ca. 40 meter brede allé løber fra Vesterbro til Frederiksberg Have. Med sine dobbelte rækker af formklippede lindetræer, promenader, pladser og runddele er der tale om et landskabsarkitektonisk værk, en stort tænkt helhed og et udtryk for barokkens storslåede iscenesættelse af passagen fra København til Frederiksberg Have og Slot.



Slagterforretning Værnedamsvej 10 ca. 1935



Foto af Værnedamsvej set fra Gammel Kongevej, 2020



Foto: Sankt Thomas Plads/Frederiksberg Allé



Jernporten til højre var indgang til Frederiksberg Allé i årene 1785-1862. Set fra Værnedamsvej. Huset midtfor (i Københavns Kommune) er Adam Oehlenschlägers fødested. Jernporten blev i 1862 flyttet til Søndermarken, hjørnet mod Pile Allé og Roskildevej.



Alléen (oprindeligt "Den nye Kongevej" i forhold til Gammel Kongevej), er anlagt af Frederik IV i første halvdel af 1700-tallet med inspiration fra Frankrig og alléerne i Versailles og Champs Élysées i Paris. Den var oprindeligt forbeholdt kongen og hoffets folk, og kun de og senere udvalgte grundejere havde nøgler til porten, som blev opført i 1785, hvor alléen møder Vesterbrogade. I 1833 blev privat kørsel dog tilladt, og i 1862 blev porten nedtaget (og genbrugt ved indgangen til Søndermarken ved Pile Allé).

I 1867/68 overtog Frederiksberg Kommune (grundlagt 1857) alléen. Frem til omkring 1900-tallets begyndelse skabtes det nuværende bebyggelsesmønster med herskabelige etageejendomme, ligesom området blev rammen om et rigt kultur- og forlystelsesliv foruden fortsat at være et rekreativt byrum.

Frederiksberg Allé blev fredet i 2018.

### Projektområdet

Projektområdet består ved lokalplanens udarbejdelse af tre separate skolebygninger opført i årene 1856–1880 i historicistisk stil. Bygningerne er placeret på en del af en tidligere forlystelsesgrund. Allerede fra 1829 eksisterede forlystelsesstedet Rosenlund med kulørte lamper. Men Tivoli blev efterhånden en hård konkurrent. I 1846 måtte stedet lukke. En del af grunden blev udlagt til dansesalonen Colosseum.

De tre bygninger i projektområdet er alle oprindeligt opført til skoleformål. Værnedamsvej 13B blev opført som den første af skolemanden Hans Schneekloth i 1856 og indrettet til latin- og realskole. Bygningen blev i 1886 overtaget af Dansk Sløjdlærerskole, hvilket stadig fremgår af skiltningen på bygningen. I 1880 blev skolebygningerne Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22 opført, og senest blev der i 1972 opført en større tilbygning til Frederiksberg Allé 22. De omkringliggende ejendomme i karréen er opført fra slutningen af 1800-tallet til starten af 1900-tallet, så en stor del af randbebyggelsen i karréen er opført efter skolebebyggelsen.



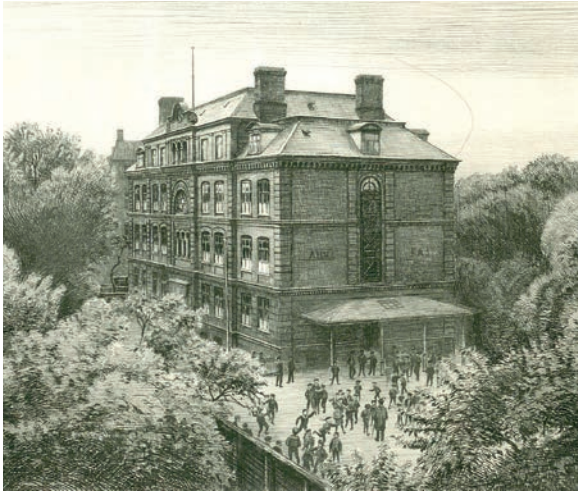
Foto: Ejendom Frederiksberg Allé 42 A-B



Foto: Værnedamsvej 11 ca. 1880. I baggrunden facaden af forhuset. Det lille hus benyttedes i nogle år som gymnastiklokale af Schneekloths Skole.



Illustration af forlystelsesgrunden Rosenlund ca. 1875



Illustrationer af skolebygningerne Værnedamsvej 13A (tv) og 13B (th) ca. 1900



Fotos af skolebygningerne Værnedamsvej 13A (tv) og 13B (th) 2020

Den Franske Skole, der siden 1989 har heddet Prins Henriks Skole, har haft sin beliggenhed i karréen siden 1972, hvor den flyttede ind på Frederiksberg Allé 16. I 1992 flyttede skolen til Frederiksberg Allé 22, og i 2005 overtog den Værnedamsvej 13A og B. I 1993 overtog OK-Fondens ældreboliger bygningen Frederiksberg Allé 16, som ved lokalplanens udarbejdelse er sammenbygget via altangang med gavlen på bygningen Frederiksberg Allé 22

#### Grunden i tal

Grundens areal er på samlet 5.150 m<sup>2</sup> og omfatter to matrikler, 76d (4.378 m<sup>2</sup>) og 79b (772 m<sup>2</sup>). Det samlede eksisterende bygningsvolumen udgør ved lokalplanens udarbejdelse 7.325 m<sup>2</sup> (inkl. høj kælder), fordelt med 5.559 m<sup>2</sup> på matrikel 76d og 1.766 m<sup>2</sup> på matrikel 79b. Her udgøres ca. 237 m<sup>2</sup> på matrikel 76d af skure, cykelskure og gangbro mellem de to centrale skolebygninger. Derudover er opført en midlertidig skolebygning på 80 m<sup>2</sup> på matrikel 79b i mellemrummet Værnedamsvej 15 og 13B (ikke medregnet).

Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet under ét er ved lokalplanens udarbejdelse på ca. 138 pct.

### Forbindelser og sammenhænge

Lokalplanområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke tilgængeligt for offentligheden, og på grund af skolens sikkerhedsforanstaltninger fremstår indgangene til skolen og skolegårdene meget lukkede med dobbelte sikkerhedsporte.

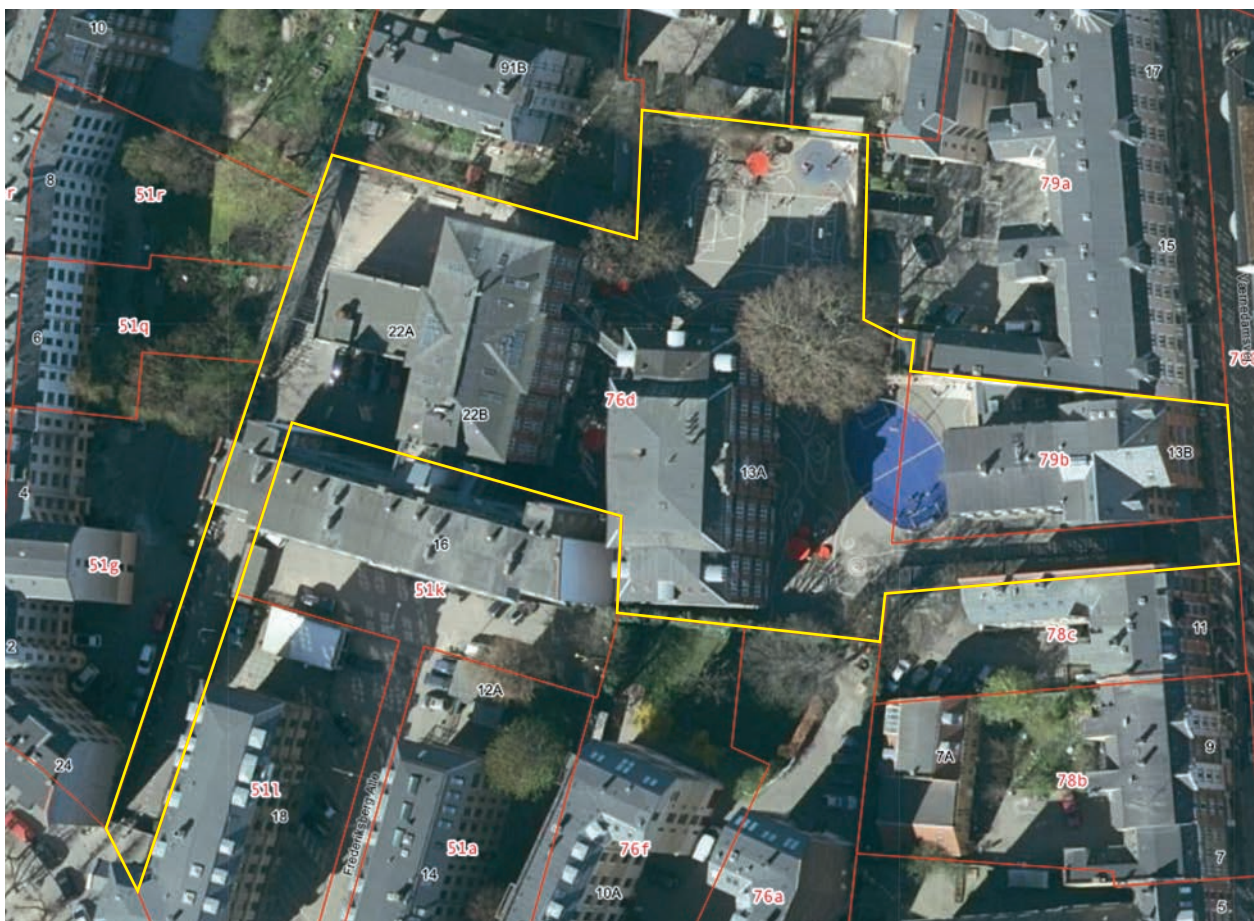
Sammenhængen til det omkringliggende byområde er derfor svag. Der er potentiale for, at der kan skabes en lokal passage for gående gennem området, der skaber en alternativ forbindelse mellem Værnedamsvej og Frederiksberg Allé.



Tilbygning, Frederiksberg Allé 22A, opført 1972



Gangbro ml. Frederiksberg Allé 22B & Værnedamsvej 13A



Luffoto projektområdet 2019.



Foto: Adgangen til skolens område fra Værnedamsvej ved lokalplanens udarbejdelse.

I fremtiden kan man forestille sig flere forbindelser igennem storkarréen, ligesom der ved evt. gårdsammenlægninger er potentiale for at etablere et større parklignende gårdrum. Det indgår dog ikke som en del af denne lokalplan.

I denne lokalplan er der givet mulighed for at fastholde eksisterende hegn samt begrønning af hegnene og, efter overenskomst med naboer, at arbejde med nyudformning af hegn.

### **Potentiale for byudvikling**

Den eksisterende bebyggelse består af fine og detaljerede, men nedslidte og noget omdannede ældre bygninger samt nyere tilføjelser med lavere arkitektonisk kvalitet. Der er potentiale i at bevare og renovere de tre bevaringsværdige bygninger og fjerne øvrige eksisterende bygninger og skure samt at tilføje nye tilpassede bygningselementer og tilbygning.

Når anvendelsen til skoleformål ophører, er der ikke ønske om, at området inde i gården (matrikel 76d) jf. gældende lokalplan nr. 76 og kommuneplanens rammebestemmelser, overgår til erhvervsområde. Der ses potentiale for en omdannelse til boligformål i gården, men samtidig ønskes fastholdt de udadvendte funktioner mod Værnedamsvej i overensstemmelse med områdets gældende lokalplan og kommuneplanramme samt i harmoni med karréens struktur og anvendelse i øvrigt.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2017 udpegede kulturmiljøområde 7.1 for området mellem Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og kommunegrænsen/Vesterbrogade.

Lokalplanområdet er en del af kulturmiljøområdet, der blev udbygget i den sidste halvdel af det 19. århundrede og er præget af etagehuse langs de større veje, mindre veje med villaer og enkelte etagehuse. Etagehusene langs Gammel Kongevej, Frederiksberg Allé og Vesterbrogade danner den for Frederiksberg så karakteristiske struktur med højt randbyggeri mod gaden som overgang til lavere bagvedliggende bebyggelse. Blandingen af etagehuse og villaer er et typisk udtryk for det bebyggelsesmønster, som var fremherskende på Frederiksberg omkring 1900, inden en egentlig bebyggelsesregulering slog igennem.

Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet. Lokalplaner, der omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Den Franske Skole, Lycée Français Prins Henrik, består af tre separate skolebygninger med hver deres særegne udtryk, dog alle forankret i historicismens arkitektur fra sidste halvdel af 1800-tallet, og er hver især præget med særegen facadeornamentik inspireret fra forskellige perioder i arkitekturhistorien.

Det omkringliggende miljø er præget af tæt, bymæssig bebyggelse fra slut 1800-tallet og starten af 1900-tallet, og selve skoleområdet ligger afskærmet med fritstående skolebygninger omgivet af et åbent skolegårdsareal. Alle bygningerne er, til trods for tidens ændringer og enkelte tilbygninger, velproportionerede, symmetriske bygningsværker.

Der er taget hensyn til kulturmiljøet i denne lokalplan ved at sikre, at omdannelse, tilbygning og renovering sker med stor respekt for bevaringsværdierne og bygningernes arkitektoniske hovedtræk. De oprindelige skolebygninger Værnedamsvej 13A og B og Frederiksberg Allé 22 renoveres, og ændringer i facader og tag skal ske i respekt for den historicistiske bygestil. Tilføjelser, som ikke tager hensyn til bevaringsværdierne, som fx den overdækkede gangbro mellem bygningerne i 2. sals højde og den ufølsomme tilbygning fra 1972, forudsættes nedrevet.

Den lukkede og asfalterede skolegård omdannes til mindre pladsrum og en "byhave" med muligheder for ophold og indrettes med kvalitetsbelægning, plantebede, grønne vægge, blomster og træer.

Der skal opsættes en ny port ind til gårdrummet ved adgangen fra Værnedamsvej, med inspiration i eksisterende facadeudsmykning og evt. også den oprindelige port, ligesom lokalplan giver mulighed for port ved adgangen fra Frederiksberg Allé.

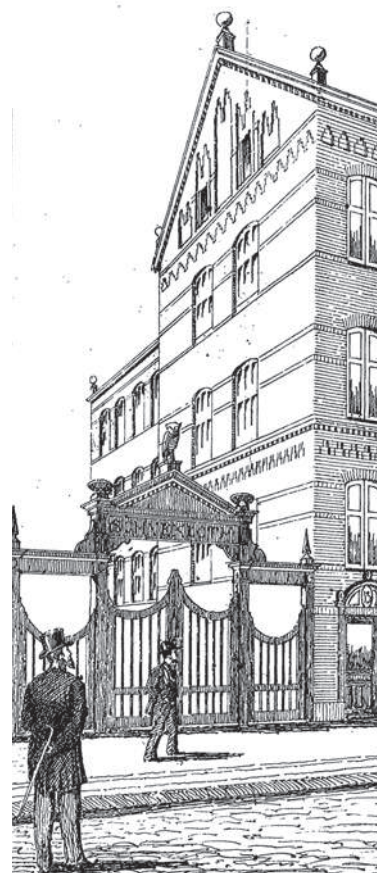


Illustration fra år 1899 af bygning C og port, Værnedamsvej 13B

## Optaget i Kommuneplan 2017

F	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Fredet	Høj bevaringsværdi		Middel	bevaringsværdi					Lav bevaringsværdi

### Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter 3 bevaringsværdige bebyggelser. Den fremskudte facade Værnedamsvej 13B samt hele Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22 er ved lokalplanens udarbejdelse udpegede som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Der er foretaget en SAVE-vurdering af bygningerne. Bygningen Værnedamsvej 13A har en bevaringsværdi på 3 (høj værdi), den fremskudte facade på gadesiden Værnedamsvej 13B samt Frederiksberg Allé 22 (undtaget tilbygningen fra 1972) har en bevaringsværdi på 4 (middelværdi).

Med denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg udvides bevaringsværdien for bygningen Værnedamsvej 13B til at gælde hele forhuset.

#### Værnedamsvej 13A - Bygning A

Skolebygning er opført i 1885 af arkitekt Phillip Smidth til erstatning for Schneekloths Skole, hvis oprindelige bygning fra 1856 på Værnedamsvej 13B var blevet for lille til at huse det voksende antal elever.

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

Udpegnen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2017 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger gældende lokalplaner

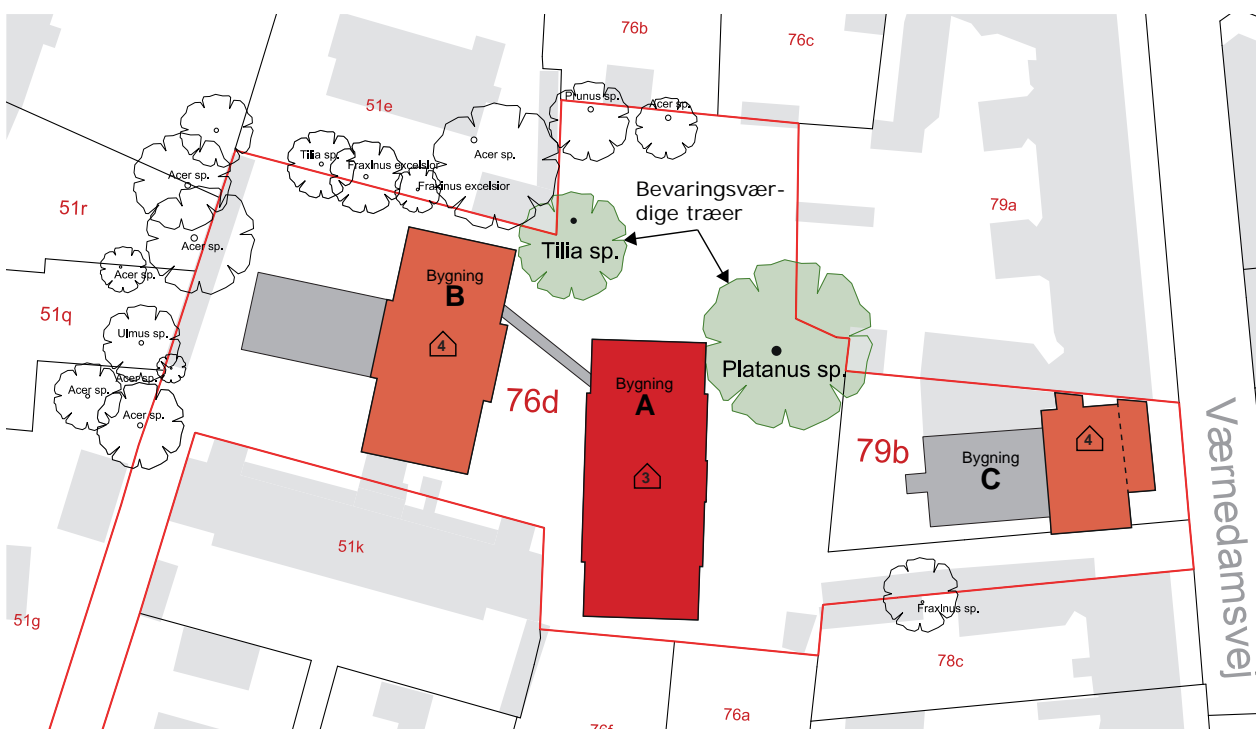


Illustration: Bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer inden for lokalplanens område. Den stiplede linje markerer, hvor bevaringsværdien Værnedamsvej 13B går ved lokalplanens udarbejdelse, og det farvelagte felt markerer, hvor bevaringsværdien fastsættes med denne lokalplan (ikke målfast).

Bygningen er opført som, og er fortsat, en fritstående bygning i historicistisk stil i rød tegl over en granitsokkel og med gennemgående midtrisalit og yderligere fremspringende frontparti mod øst, der indrammer hoveddør og ankomsttrappe. Midtrisalittens tag er en etage højere end gavlpartierne mod nord og syd og er mod øst kronet med et segmentfelt med skolens oprettelsesdato 1854 og bygningens opførelsesdato 1885.

Alle etageskift er markeret af en gennemgående kordongesims med varierende udsmykning. Mellem stue og 1. sals gesims er murværket horisontalt rustikeret, hvor resten af etagerne præges af blank mur med rustikhjørner ved risalitter og bygningshjørner. Taget er en form for fladt mansardtag med skifer på siderne og tagpap øverst. De kraftige skorstene, som ses på de oprindelige tegninger, er med tiden blevet fjernet.

Over det fremspringende indgangsparti, hvis dør og ovenlysvindue er fornyet, findes to vinduesforløb med originale sprosser og rammer. Yderligere detaljer som granitsøjler og smedjærnsbalustre er ligeledes bevaret. Tagkviste med originale segmentbuer i hvidmalet træ flankerer det hævede midterparti og afslutter bygningens gavlpartier. Udover midtrisalittens to bevarede vinduespartier er alle andre vinduer og døre udskiftet.

I begge gavle fører en trappe op til adgangsdøre, der igen fører ind til bygningens gennemgående trapper. I sydgavlen er den



Foto: Værnedamsvej 13A - Bygning A

oprindelige granittrappe bevaret. Mod nord er trappen erstattet af en ståltrappe. Begge gavle har et stort gennemgående vinduesparti, der spænder over 1. sals og 2. sals etage- og trappereposer. Begge vinduer indrammes af liséner i murede rustikkvadre. Derudover er vinduerne fornyet og har mistet den oprindelige sprosning. To nye mindre vinduer er tilføjet på hver side af nordgavlens vindue i 1. sals højde. De er ikke indpasset i bygningens symmetri eller takt og virker derfor noget malplacerede. Ved udgangstrappen i nordgavlens har der oprindeligt været et halvtag med udsmykket kantbort og båret af ornamenterede støbejernssøjler, men dette er på et tidspunkt fjernet.

Vestfacaden er mindre ornamenteret end nordfacaden, men vindues-, facade- og etagetakt er den samme. På 1. salen er det andet vindue fra nord fjernet og erstattet af en dør til en gangbro, der giver forbindelse over gårdspladsen til bygning B mod vest.

Udover tilføjelsen af kældervinduer, gavlvinduerne mod øst og gangbroen mod vest er der ikke sket store ændringer i bygningens facade. De dekorative elementer er alle bevaret og vel vedligeholdt.

#### Værnedamsvej 13B - Bygning C

Oprindelig to-fløjet, t-formet skolebygning fra 1856 opført til Schneekloths Skole og fraflyttet af denne i 1885. Bygningen overtages af Dansk Sløjdlærerskole i 1886, og efter en årrække



Foto: Værnedamsvej 13B - Bygning C



ombygges den gamle skolebygning og udvides med et fremskudt frontispice mod Værnedamsvej af arkitekt Sophus Vilhelm Marstrand ca. 1900. Bygningen forsynes ydermere med en ekstra mansard-etage i 1914-15.

Stilen er tidlig historicisme opført i rød tegl med pudsede murbånd. En muret kordongesims med underliggende mønstermurværk løber under 1. salens vinduer på alle facader. Mønstermurværket gentages under gesims ved tagfod. Taget er belagt med skifer undtagen på mansardens øverste del, der er belagt med tagpap.

Oprindeligt var bygningen fritliggende med gavle mod nord, vest og syd samt et trekantet, centreret gavlparti i østfacaden mod Værnedamsvej, alle udført med blændinger i mønstermurværk og med gavlvinduer. Et foto fra slutningen af 1800-tallet viser et antal tagkviste i bygningens vestfløj. En senere opført karré mod nord er sammenbygget med bygningens nordfacade, så skolebygningen nu indgår i Værnedamsvejs sammenhængende bygningsmasse.

Sydfacaden står stadig frit; her er der passage fra Værnedamsvej til den nuværende skoles øvrige bygninger.

Tilbygningen, frontispicen, mod Værnedamsvej er opført i samme stil som resten af bygningen, dog med større, nordvendte vinduespartier og med to gavlvinduer indsat i blændingerne. To nye kviste i historicistisk stil blev også tilføjet i taget mod øst på hver side af frontispiciens gavlfelt. Ved ombygningen blev en række vinduer i bygningens sydgavl blændet. Nicherne er stadig synlige.

I 1914/15 forhøjes vestfløjen med en mansard-etage, og vestgavlens trekantsfelt erstattes af et mansardformet gavlparti med sparnicher, vinduespartier samt et dørparti med adgang til flugttrappe langs vestgavlen. Vestgavlen er yderligere inden for de seneste 10 år forsynet med påmuret efterisolering omkring vinduer og dørpartier fra kælder til og med 3. sal.

Skolen skifter i en periode "funktion" til sløjdscole, hvilket et reliefprydet gavlparti i skønvirkestil over bygningens daværende hovedindgang mod Værnedamsvej bevidner med tekst og symboler. Dele af gavlpartiet er skadet, hugget bort, efter opsættelse af et glashalvtag over indgangsdøren. Endnu en skønvirkedetalje ses i et senere tilføjet vindue med farvet glasmønster i sydgavlens 1. salsniveau. Alle andre vinduer er fornyet. De oprindelige flugtvejsdøre i østgavlen er bevaret, men alle andre adgangsdøre er erstattet af partier i metal og glas.

#### Frederiksberg Allé 22 - Bygning B

Fritliggende skolebygning opført i 1880 af arkitekt D.W. Leerbeck til brug for den tidligere Frederiksberg Realskole. Denne bliver sammenlagt med Schneekloth's Latin- og Realskole i 1919 under navnet Svanholm Gymnasium.

Bygningen er opført i historicistisk stil og er enkel og nedtonet



Foto: Frederiksberg Allé 22 - Bygning B med tilbygning fra 1972

i sin ornamentik i stil med norditaliensk renæssance. Soklen er pudset, kældervinduerne sidder højt, og etagen afsluttes af en kordongesims under stueetagens vinduer. Endnu en kordongesims adskiller stueetagen fra 1. salen. Facaden mellem gesimserne er beklædt med brede, afrundede, pudsede kvadre på alle facader. Centralt på øst- og vestfacade er der en fremspringende risalit med fire vinduesfag.

1. salens vinduer har overliggende, afrundede nicher, og mellem hvert vindue sidder en profileret gesims og giver den mellemliggende murflade en pilaster-agtig karakter. Over 2. salens vinduer ligger endnu en kordongesims, og facaden afsluttes med en kraftig profileret gesims ved tagfod. Taget er et saddeltag belagt med tagpap. Ved overgangen mellem den ældre skolebygning og tilbygningen fra 1972 er facadeornamentikken på den ældre bygning fjernet og vinduesåbninger udvidet og brugt til gennemgang.

Hovedbygningens vinduer og døre er alle af nyere dato. En oprindelig granittrappe med oprindeligt gelænder i smedejern fører fra terræn til en adgangsdør i bygningens sydgavl.

Derudover er der adgang til kælderetagen fra østfacaden samt til den høje stueetage via en ståltrappe. Ydermere er der adgang til et af trapperummene fra en dør i vestfacaden.

## Værdibærende elementer

De værdibærende elementer er kendetegnet ved alle de forhold, som giver bygningerne deres særegne udtryk og afspejling af tidens arkitektur samt alle de forhold, der kendetegner området som helhed.

Den taktfaste opbygning af de tre bygningers forskellige facader har værdi som udtryk for arkitekturen samt forståelse for de arkitektoniske strømninger, der har været gældende på tidspunktet for deres opførelse.

Alle facader er stærkt præget af håndværkeres og arkitekters forståelse for udsmykningens detaljering og materialeholdning. Træk som murbånd, gesimser, både murede og trukne, facadepuds, originale vinduer og døre, detaljer som granitsøjler og smedejernsbalustre er alle eksempler på dette.

Bygningsdetaljerne med deres patinering og klassiske materialeholdning skaber sammen med bygningskroppen en autentisk helhed. Hvis disse enkeltheder går tabt eller udskiftes, vil der opstå en ubalance og et generelt værditab for husene.

Bygningernes placering på grunden, hvor der er taget stilling til åbenhed mellem husene for at give plads til lys og leg, er også et værdibærende element og er med til at give området karakter som en lille oase mellem de omkringliggende, tæt sammenbyggede boligkarréer. Det smalle ankomstområde mellem karréerne og overgangen mellem disse og det mere åbne og lyse skolegårdsområde er ligeledes et værdifuldt karaktertræk.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og mulighed for tilføjelser og ændringer for de tre bygninger i respekt for den oprindelige byggestil og bevaringsværdierne, så de kan omdannes til boliger og erhverv, på en måde som fastholder de værdibærende elementer. Gården indrettes med haverum med beplantning og plads til leg.

De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 1 og på illustration s. 14.

### **Bevaringsværdig beplantning**

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

Der er udpeget 2 bevaringsværdige træer i lokalplanen på kortbilag 1. Øvrige træer og beplantning inden for lokalplanens område er ikke skønnet bevaringsværdig. Derudover har flere naboejendommers træer en del af deres trækroner (og dermed sandsynligvis del af deres rodnet) ind over matrikelskel. Da de er placeret uden for lokalplanens område, udpeges de ikke i denne lokalplan. Men i forbindelse med byggeriet skal der tages hensyn til disse træer. Træer på naboejendomme må ikke beskæres uden grundejerens accept. Dette gælder både grene og rødder fra træerne. Det kan komme på tale, at træer skal genplantes.

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

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

## LOKALPLANENS INDHOLD

Formålet med lokalplanen er at muliggøre en omdannelse fra den nuværende anvendelse til skole med tilhørende skolegårde til en ny anvendelse til boliger, hotel, butik og café mv. I gårdmiljøet gives der mulighed for indretning til boliger i to bevaringsværdige bygninger. Der gives samtidig mulighed for ny tilbygning til Værnedamsvej 13B.

I bygningen Værnedamsvej 13B gives mulighed for indretning af hotel, og samtidig muliggøres indretning af mindre butikker og tilsvarende publikumsorienteret erhverv, som ikke skaber støj i aften- og nattetimer, i de nederste to etage i starten af passagen mod Værnedamsvej. I stueetagen i almindelig husdybde fra Værnedamsvej gives der derudover også mulighed for anvendelse til café/spisested.

På den måde fastholdes bylivet mod gadesiden, imens gårdrummet fremstår fredeligt.

Der forudsættes nedrivning af bageste længe ved Værnedamsvej 13B og tilbygning fra 1972 til Frederiksberg Allé 22 samt nedrivning af gangbro mellem Frederiksberg Allé 22 og Værnedamsvej 13A og en række skure for at give plads til nye tilbygning, begrønning og opholdsarealer til de nye funktioner. Mod Værnedamsvej skal anvendelsen understøtte det centrale bydelsstrøg; Værnedamsvej med butikker, caféer og lignende.



Adgang fra Værnedamsvej via Smøgen som ved lokalplanens udarbejdelse er spærret med sikkerhedshegn



Ældre gavlmaleri/reklame på nabogavl Værnedamsvej 11



Smøgen hvor der ved lokalplanens udarbejdelse er placeret affald og cykelskure



Skolegården set fra syd - i baggrunden bevaringsværdigt platantræ

		Ved lokalplanen udarbejdelse	Med denne lokalplan
Delområde I	Bebyggelse etagemeter	1.766 m <sup>2</sup>	3.166 m <sup>2</sup>
	Skure, bilelevator, høj kælder, orangeri mv.	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Delområde II	Bebyggelse etagemeter	5.322 m <sup>2</sup>	4.876 m <sup>2</sup>
	Skure, bilelevator, høj kælder, orangeri mv.	237 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
Hele lokalplanområdet	Grundareal	5.150 m <sup>2</sup>	5.150 m <sup>2</sup>
	Bebyggelse etagemeter	7.088 m <sup>2</sup>	8.042 m <sup>2</sup>
	Skure, bilelevator, høj kælder, orangeri mv.	237 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>
	<b>Byggeri etagemeter i alt</b>	<b>7.325 m<sup>2</sup></b>	<b>8.100 m<sup>2</sup></b>
	Byggeri fodaftryk	1.618 m <sup>2</sup>	1.299 m <sup>2</sup>
	Ubebygget areal	3.532 m <sup>2</sup>	3.851 m <sup>2</sup>
	Bebyggelsesprocent for lokalplanområdet	138 pct.	156 pct.

Tabellen viser bygningsvolumen og arealer inden for hver enkelt delområde samt hele lokalplanområdet før og efter denne lokalplan

### ANVENDELSER I STUEETAGE



Skolegården set fra øst - i baggrunden bevaringsværdigt lindetræ



Mellem bygningerne Frederiksberg Allé 22 og Værnedamsvej 13A



Frederiksberg Allé 22 er via trappe og elevator bygget sammen med nr. 16



Passage mellem skel og nordlige gavl Frederiksberg Allé 22

## Projektets udformning

### Placering, udformning, hovedgreb og programmering

Området har en sammensat karakter og bærer præg af den historiske udvikling, herunder de ændrede anvendelser, der er forekommet gennem tiderne. Projektområdet omfatter derfor både bygninger af stor arkitektonisk værdi, men også flere til- og mellembygninger samt skure og overdækninger, som ikke tilføjer området arkitektonisk værdi. Disse til- og mellembygninger samt skure og overdækninger vil blive nedrevet, og der tilføres nyt byggeri i form af tilbygning og orangeri. Nybyggeri vil indgå i en respektfuld sammenhæng med eksisterende bevaringsværdige bygninger, og tilsammen skabes et arkitektonisk sammenhængende område af høj kvalitet.

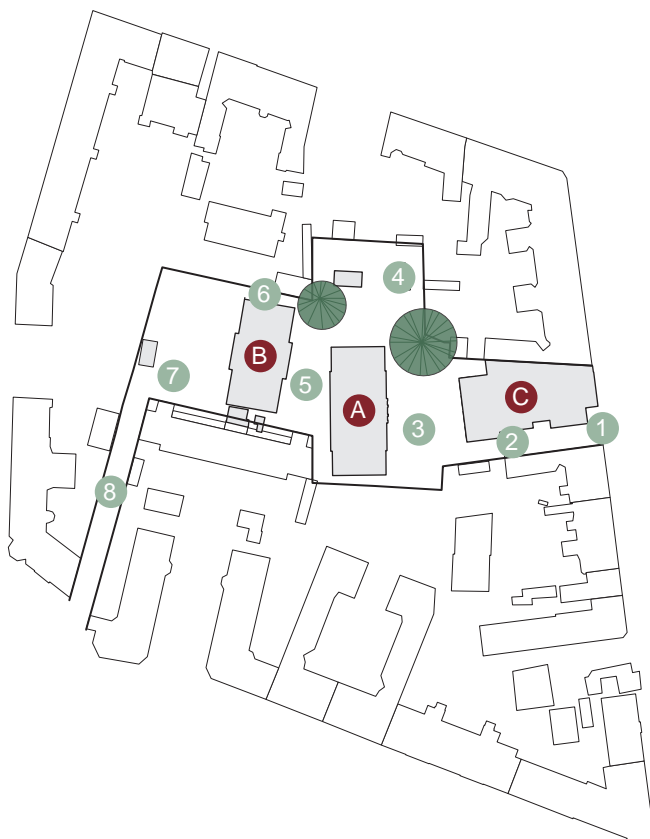
Tilbygning fra 1972 til bygning B nedrives, og facaden på bygning B føres tilbage til oprindeligt.

Baghuset til bygning C ved Værnedamsvej nedrives, og et nyt baghus opføres. Den nye bygning opføres med gavlmotiv mod smøgen og gentager dermed motivet fra forhuset mod Værnedamsvej.

Facader udføres med murede facader i modulært udtryk med referencer til ældre industriarkitektur. Der gøres udstrakt brug af historiske referencer som tilbagetrukne murpartier, relieffer, saddeltag og klassiske byggematerialer, der patinerer smukt.



*Baghus bygning C, som forudsættes nedrevet*



## BYGNINGER OG BYRUM

### Bygninger

- A. Bygning Værnedamsvej 13B
- B. Bygning Frederiskberg Allé 22
- C. Bygning Værnedamsvej 13A

### Byrum

- 1. Forpladsen
- 2. Smøgen
- 3. Skolegården
- 4. Urtehaven
- 5. Den Grønne Have
- 6. Blåregns møgen
- 7. Solgården
- 8. Passagen



*Værnedamsvej 13A - Bygning A ved lokalplanens udarbejdelse*

### Bygning A - Værnedamsvej 13A

Bygning A, Værnedamsvej 13A, er den første bygning, man møder efter at have passeret smøgen fra Værnedamsvej.

Bygningen fremstår med høj granitsokkel, facader i røde mursten og markante murstensrelieffer, der underopdeler facaden i etagehøje partier. Tage er helvalmede med tagbelægning i skiffer med kvistmotiver.

Omkring den centralt placerede hoveddør er der detaljerede murstensornamenter og småsprossede rundbuevinduer med krydsopdeling. Vinduer er klassiske hvide københavnervinduer af nyere dato. Oprindeligt antages vinduer at have været frederiksberggrønne.

Huset bevares grundlæggende i sin nuværende form, men i forbindelse med at ejendommen overgår til boligformål, vil der blive foretaget ændringer, så kravene til boligformål kan opfyldes. Ændringer i forbindelse med renoveringen foretages med stor respekt for det oprindelige, arkitektoniske udtryk.

Eksisterende vinduer i underetagen udskiftes, og bygningen tilføjes et opdateret arkitektonisk element i form af dørpartier i et mere nutidigt og enkelt udtryk. Dørene afskærmes med mønstrede metalplader mellem de enkelte lejligheder. I gavle udføres der nye vinduer, som placeres i respekt for husets arkitektur og symmetri for både gavle og hovedfacader. Alle bygningens vinduer, rammer, sprosser og afskærmning udføres i samme mørke nuance for et ensartet og harmonisk udtryk.

Terrænet reguleres foran facader mod øst og vest, så der skabes direkte udgang og fornuftige lysforhold for de fremtidige 2-plans lejligheder.



*Udgang/adgang mod Sankt Thomas Plads set fra nord/vest bag Frederiksberg Allé 22*

Der vil ligeledes, med respekt for det symmetriske udtryk, blive opsat enkelte altaner til højre og venstre for den centrale indgang på både den østlige og vestlige facade. Altanværn udføres som malet stål eller støbejernsgitter med klare referencer til den eksisterende facadeudsmykning.

## ILLUSTRATIONER BYGNING A - VÆRNEDAMSVEJ 13A

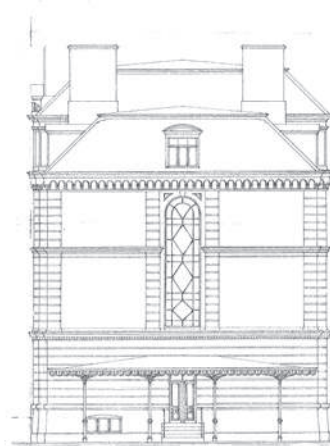


Illustration - Oprindelige østlige facade, nordlige gavl og tag Bygning A, Værnedamsvej 13A (ikke målfast)

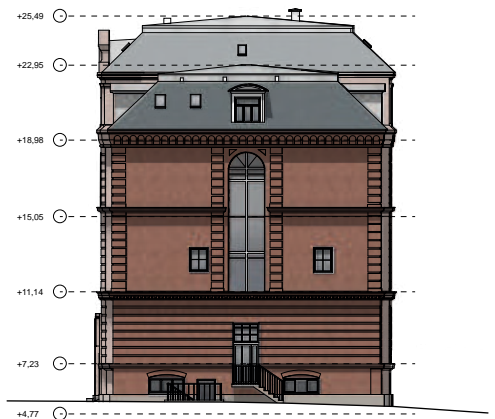
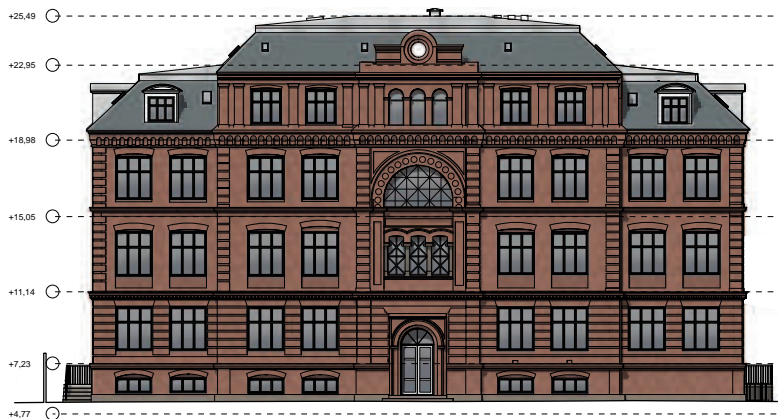


Illustration - Eksisterende østlige facade, nordlige gavl og tag Bygning A, Værnedamsvej 13A (ikke målfast)

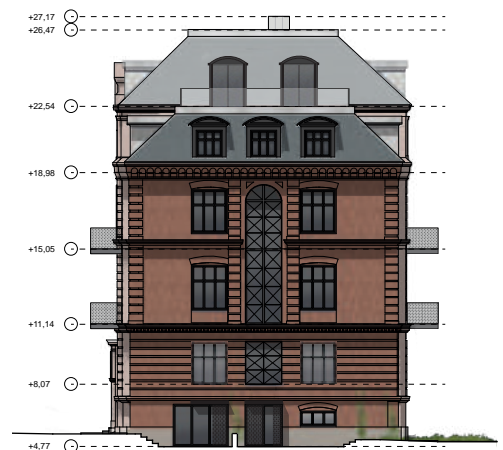


Illustration - Fremtidige østlige facade, nordlige gavl og tag Bygning A, Værnedamsvej 13A (ikke målfast)



Altanværn og bundrammer detaljeres omhyggeligt med fine detaljer, der refererer til bygningens øvrige detaljeringer.

Taget hæves med ca. 1 m, men den nuværende taghældning fastholdes. Dette for at møde nutidens isoleringskrav og for at skabe plads til, at ventilationsanlægget kan integreres som en del af det samlede udtryk. Centralt placeret på taget etableres afkast fra ventilation ca. 0,7 meter over taghøjde. Disse vil ikke være synlige de fleste steder fra terræn og udføres med inddækning i zink, så de fremstår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Der etableres klassisk udformede tagkviste, som forholder sig til husets øvrige vinduesplacering og udformes i tråd med den oprindelige byggestil. På de lavereliggende tagflader mod hhv. syd og nord etableres tagterrasse til de to taglejligheder. Der er adgang til tagterrasserne via glasdøre, der også fungerer som vinduer til lejligheden. Disse udføres i et klassisk formsprog tilpasset den eksisterende ejendom. Terasseværn udføres i glas og placeres tilbagetrukket fra tagkant. Taget udføres i mørkegrå skifer, så det homogene og præcise præg fastholdes.



Illustration - Eksisterende vestlige facade, sydlige gavl og tag Bygning A, Værnedamsvej 13A (ikke målfast)

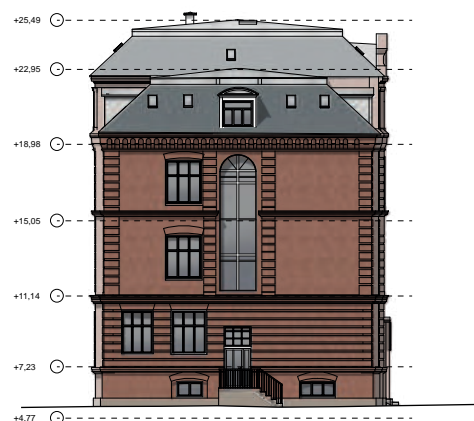
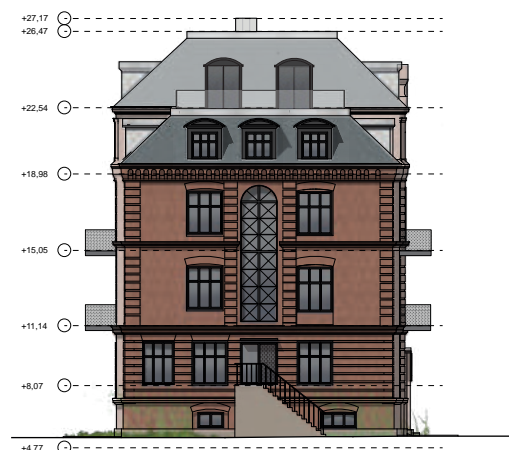


Illustration - Fremtidige vestlige facade, sydlige gavl og tag Bygning A, Værnedamsvej 13A (ikke målfast)



### Bygning B - Frederiksberg Allé 22

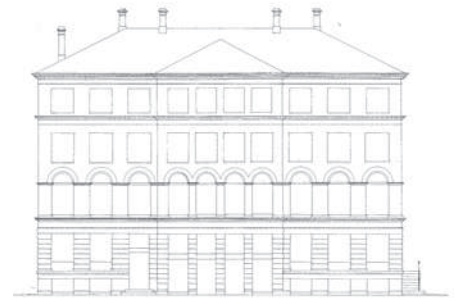
Bygning B er den første bygning, man møder, når man ankommer fra Frederiksberg Allé og har, som bygning A, en symmetrisk facadeudformning med markant frontispicemotiv.

Bygningen er udført med pudsede facadepartier, delvist med relief, fra terræn til og med 1. sal. Øvrige facader består af røde mursten med en righoldig ornamentering, særligt omkring vindueshuller og ved etageskel. Der er ved 2. salens vinduer udført karakteristiske rundbuestik.

Tage er halvmede med tagbelægning delvist i tagpap og flere mindre ovenlys. Vinduer er klassiske københavnervinduer, symmetrisk placeret.

Bygningen er i dag sammenbygget med en tilbygning fra 1972, som i forbindelse med renoveringen vil blive fjernet. Facaden føres tilbage som oprindeligt.

Hovedbygningen bevares i sin nuværende form, men vil i forbindelse med, at ejendommen overgår til boligformål, blive



Oprindelige østlige facade og tag bygning B, Frederiksberg Allé 22

## ILLUSTRATIONER BYGNING B - FREDERIKSBERG ALLÉ 22



Illustration - Eksisterende østlige facade, nordlige gavl og tag bygning B, Frederiksberg Allé 22 (ikke målfast)



Illustration - Fremtidig østlige facade, nordlige gavl og tag bygning B, Frederiksberg Allé 22 (ikke målfast)

tilpasset denne anvendelse. Ændringer i forbindelse med renoveringen vil blive foretaget med stor respekt for det oprindelige arkitektoniske udtryk.

Der vil blive udgravet foran facader mod øst og vest, så der skabes direkte udgang og fornuftige lysforhold for de fremtidige lejligheder i 2 planer. Eksisterende vinduer i underetagen udskiftes med dørpartier i glas, der tilsvarende bygning A og udføres i et nutidigt udtryk, men i samme nuance som facadens øvrige vinduer. I gavle udføres der nye vinduer, som placeres med respekt for husets arkitektur og den overordnede symmetri for både gavle og hovedfacader.

Der vil ligeledes med respekt for det symmetriske udtryk blive opsat altaner til højre og venstre for det centrale frontispicemotiv på både den østlige og vestlige facade. Altaner på facader udføres i stål som et let element. Værn udføres som malet stål eller støbejernsgitter, detaljeret i overensstemmelse med bygningens stilperiode, med klare referencer til det rundbuemotiv, som ses over vinduer.



Illustration - Eksisterende vestlige facade, sydlige gavl og tag bygning B, Frederiksberg Allé 22 (ikke målfast)



Illustration - Fremtidige vestlige facade, sydlige gavl og tag bygning B, Frederiksberg Allé 22 (ikke målfast)

Taget på hovedbygningen hæves, og vinklen på tagopbygningen gøres stejlere med samme hældning som taget på bygning A for at imødekomme nutidige isoleringskrav og skabe rumlige boliger. Den nye taggeometri betyder, at teknikken kan blive en integreret del af bygningskroppen. Herved styrkes også det arkitektoniske slægtskab mellem de to bygninger, og der vil opnås et mere majestætisk og elegant udtryk.

De mange og tilfældigt udførte ovenlys fjernes, og det nye tag udføres med klassiske kvistmotiver, som også gælder for bygning A. De udførte kviste forholder sig til husets øvrige placering af vinduer og udformes i tråd med den oprindelige byggestil. Taget beklædes i skifer, så det får et homogent og præcist præg.

### Bygning C - Værnedamsvej 13B

Bygning C fremstår i dag som en bygning, der skiller sig ud og giver variation til Værnedamsvejs gadeforløb, da den har en let tilbagetrækning fra fortovet og har et markant gavlmotiv.

Huset er opført i røde mursten i krydsforbandt med grå fuge, med fine dekorative elementer og et tag, der har en mindre



Illustration fra år 1899 af bygning C og port, Værnedamsvej 13B

## ILLUSTRATIONER BYGNING C - VÆRNEDAMSVEJ 13B

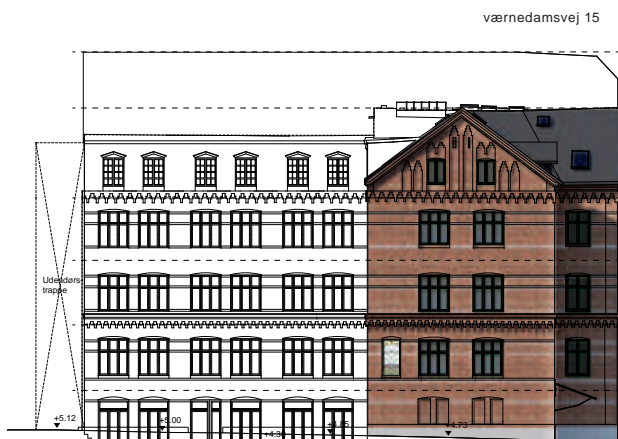


Illustration - Eksisterende sydlige og østlige facade og tag bygning C, Værnedamsvej 13B (ikke målfast)



Illustration - Fremtidige sydlige og østlige facade og tag bygning C, Værnedamsvej 13B (ikke målfast)



udkrugning. Bygningen har gennemgået mange om- og tilbygninger gennem tiderne, og særligt baghuset fremstår uafklaret - både statisk og arkitektonisk med blandt andet efterisoleret vestgavl og tilføjet mansardtag.

For at opnå optimale funktionelle forhold for det fremtidige hotel samt for at få en bygning, der imødekommer kravet om en åben og udadvendt karakter, er det besluttet, at baghuset, som ikke er bevaringsværdigt, nedrives. Dette vil også medvirke til øget tilgængelighed for de fremtidige brugere, da stueniveauet i dag ligger under terræn.

Den nye bygning, der skal erstatte det eksisterende baghus, udføres med klare referencer til den bevarede del af bygning C mod Værnedamsvej, hvor gavlens orientering repeteres i en ny udformning. Der udføres tilbagetrukket facade fra stue og op til 1. sal med søjlemotiv/arkade langs adgangsmøgen og mod byrummet foran bygning A.

Facader udføres med klare industrielle referencer, som udtrykkes af klare geometriske moduleringer med fremtrukne murstens-

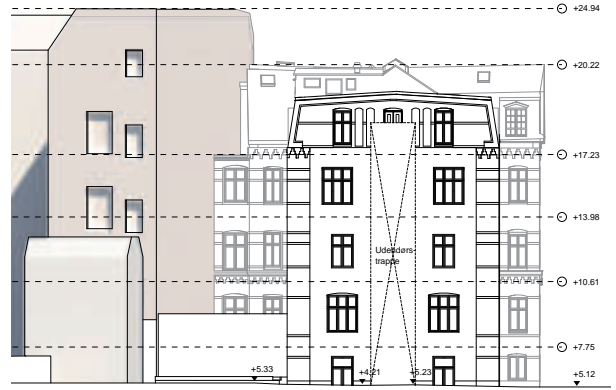
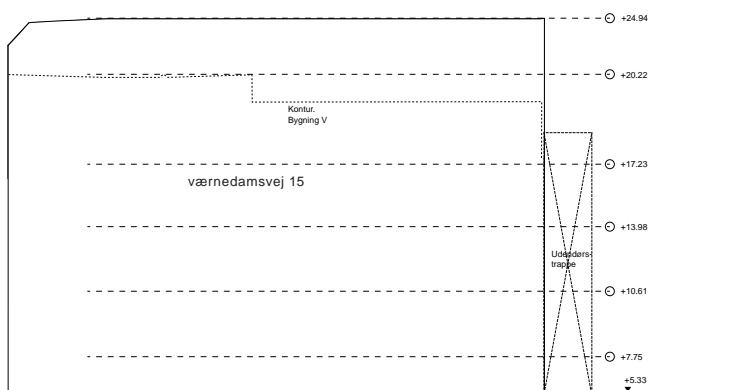


Illustration - Eksisterende nordlige og vestlige facade og tag bygning C, Værnedamsvej 13B (ikke målfast)

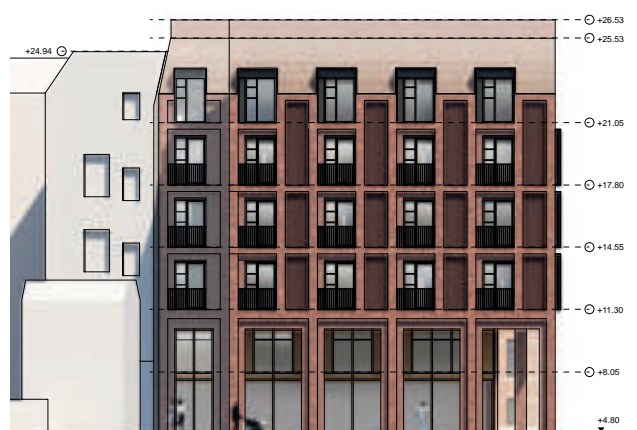
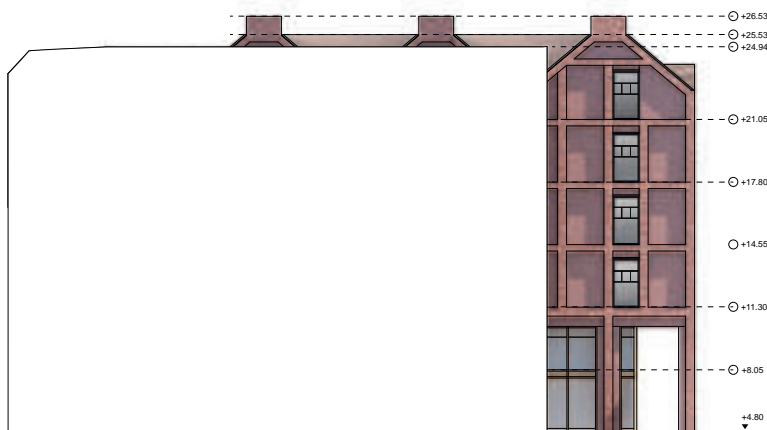


Illustration - Fremtidige nordlige og vestlige facade og tag bygning C, Værnedamsvej 13B (ikke målfast)

bånd. Inden for dette ordensprincip kan der isættes vinduer, karnapper, dekorative murstensforbandter, forbandter med åbninger med bagvedliggende vinduer eller tyndpudsede overflader i felterne.

De tilbagetrukne murpartier vil skabe relief og dybde, der får det samlede facadeparti til at leve. Bygningens dobbelthøje glasfacade skaber i stueplan en bygning, der åbner sig imødekomende mod omgivelserne.

De mindre butikker og hotellets funktioner får området langs smøgen og Værnedamsvej til at lægge sig i naturlig forlængelse af Værnedamsvejs øvrige tilbud. Butiksfacader skal kunne åbnes enten traditionelt som gående døre eller lodret.

Hotellets værelser fra 2. sal og op, som har vinduer mod smøgen, udføres med én karnap pr. værelse, der skaber dybde og



Visualisering der viser Værnedamsvej 13B - Bygning C med ny tilbygning

relief. Karnapperne vil med deres skrå orientering rette sig væk fra naboens gavl og samtidig give et kig ned gennem smøgen. Vinduerne udføres med opsprosnings. Karnapperne beklædes i sort stål eller mørkt anodiseret aluminium som øvrige vinduer mod vest.

Den vestlige facade er med franske altaner med traditionelt sort-malet værn. Vinduer beklædes med mørke anodiserede aluminiumsprofiler. Basen udføres med vinduer og blindfelter i egetræ. Mursten udføres i rødbrun farve med mørk fuge. Overgangen mellem den nye og gamle bygning formidles med en not.

Tage udføres som symmetriske saddeltage belagt med rødlige skærmtegl og et karakteristisk rygningsmotiv, som henviser til tidligere tiders industriarkitektur og samtidig skjuler tekniske installationer.

### **Boliger**

Lokalplanen rummer samlet ca. 40 familieboliger i de ombyggede ejendomme Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22. Boligstørrelserne varierer fra 80 m<sup>2</sup> til 240 m<sup>2</sup>, med et gennemsnit på ca. 130 m<sup>2</sup>.

Nye boliger skal jf. kommuneplanens rammebestemmelser i gennemsnit minimum være 100 m<sup>2</sup> (kan dog nedsættes ved om-dannelse af eksisterende bebyggelse efter konkret vurdering) og minimumstørrelsen være 65 m<sup>2</sup>. Boliger skal være gennemlyste (have vinduer fra minimum mod to sider).

I stue og underetage på Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22 etableres der duplexlejligheder med private terrasser og en boligstørrelse fra 120 m<sup>2</sup> til 240 m<sup>2</sup>. I begge bygninger etableres der hjørnelejligheder i 1.-3. sal med en boligstørrelse fra 80 m<sup>2</sup> til 130 m<sup>2</sup>. Nogle af lejlighederne har altan.

Taglejlighederne indrettes med ende- eller hjørnelejligheder hhv. med og uden tagterrasser i Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22. Boligstørrelserne varierer her fra 85 m<sup>2</sup> til 140 m<sup>2</sup>.

I eksisterende bevaringsværdige ejendomme Værnedamsvej 13A og Frederiksberg Allé 22 planlægges etableret duplexlejligheder med stueetageplan i, hvad der ved lokalplanens udarbejdelse iht. BBR er udlagt som kælderarealer med en loftshøjde højere end 1,25 m over terræn. (Derfor er kælderarealet jf. bygningsreglementet ved lokalplanens udarbejdelse medregnet i det samlede antal etagemeter).

Som en forudsætning for indretning til bolig bearbejdes det omgivende terræn således, at boligernes indvendige gulvhøjde kommer til at ligge i niveau med, eller over, det omgivende terræn i et passende antal meter ud fra den enkelte bolig. Overgangen til øvrige højereliggende terræn bearbejdes, så denne virker naturlig og er hensigtsmæssig ift. tilgængelighed.

BR18 forskriver bl.a., at gulvet i beboelsesrum og køkken ikke må ligge lavere end det naturlige terræn udenfor. Ved særlige terrænforhold kan der ses bort fra dette krav, hvis gulvet ligger over terræn langs mindst en vinduesvæg.

Det er ligeledes en forudsætning, at indeklimaet i den enkelte bolig er tilfredsstillende (bl.a. ift dagslys, sikring mod fugt og radon samt mod flygtige forurenende stoffer m.v.)

# LANDSKABSPLAN



Landskabsplan (ikke målfast)



## Gårdrum

Ved lokalplanens udarbejdelse består opholdsarealerne hovedsageligt af asfaltbelagt skolegård. To bevaringsværdige træer udgør sammen med de beplantede gavle et grønt og frodigt miljø, mens de asfalterede flader fremstår uden de store kvaliteter. Afgrænsningen mod naboer består af en kombination af plankeværker og murede vægge.

Fokus for nærværende lokalplan er at etablere et frodigt grønt og fredfyldt gårdmiljø med størst mulig biodiversitet og sikre eksisterende bevaringsværdige træer.

Der skal etableres opholdsarealer, som tilgodeser både beboere (private) og besøgende (offentligt tilgængelige). Opholdsarealer differentieres både hvad angår størrelse og stemning og har forskellig grad og hhv. privat og offentlig karakter. De inddeles i en række tematiserede grønne rum, som medvirker til at skabe variation.

### Belægning

Området bindes sammen af en gennemgående teglbelægning i rødbrune teglklinker med farvetoner og forbandt som varierer i forhold til den stemning, der anslås i det enkelte temaområde. Belægningens retning bestemmes af de omkringliggende facader og understreges af bånd i rulleskifte, der bryder de store flader.

### Beplantning og hegn mod naboskel

Der plantes flere nye træer og etableres en række murede plantebede i forskellige udformninger. Lokalplanen gør det muligt at fastholde eksisterende hegn i skel mod naboer, men det er tanken, at de kan opgraderes i dialog med disse og kan bestå af en kombination af murede vægge og plankeværk i træ, så der opnås et samlet hele. Beplantede mure og facade er ligeledes et samlende tema, som er gennemgående for hele lokalplanområdet. Det er tanken, at området beplantes med variation, som understøtter biodiversiteten i området. Flere steder brydes den rødbrune belægning af områder anlagt med græsplæne og/eller græsarmering.

### Belysning

Generelt holdes al belysning i en lav højde med et dæmpet belysningsniveau i varme toner. Lyskilder placeres enten som pullerter i bede langs kanter, armaturer på vægflader eller som integreret dæmpet belysning i skolegårdens vandflader.

På udvalgte steder vil belysningen udformes som linjebelysning langs vægflader og bede.

I forbindelse med projektets udførelse skal der laves en belysningsplan, som sikrer en sammenhæng for området såvel som understreger de særlige områders identitet.



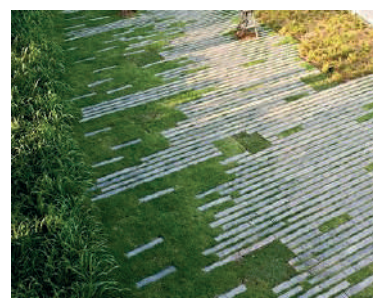
*Siddepladser i træernes skygge*



*Teglbelægning og terrænovergange*



*Vandelement*



*Plæne og græsarmering*



*Græsser og blomster*

## Smøgen

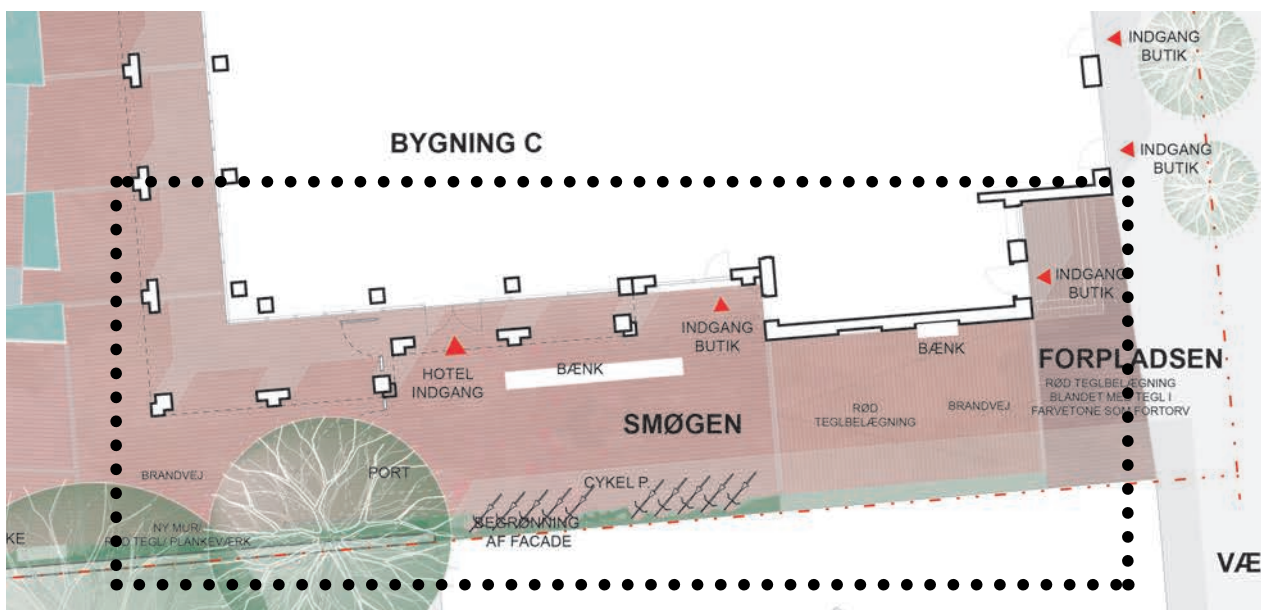
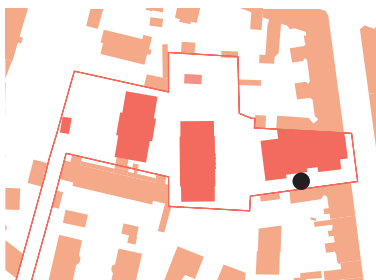
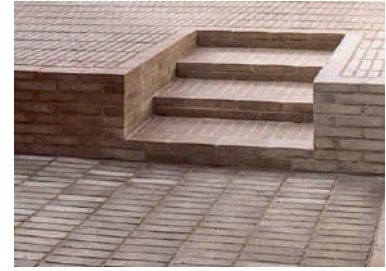
Man ankommer til området som blød trafikant og hotelgæst primært fra Værnedamsvej via "Smøgen". Her møder man som noget af det første den nordvendte nabogavl (Værnedamsvej nr. 11). Det er tanken, at denne gavl i dialog med ejer af naboejendommen kan beplantes og medvirke til at skabe et grønt rum.

Bygning C med det bevarede forhus bygges sammen med et nyt baghus med søjlemotiv og tilbagetrækket facadeforløb i stue og 1. sal. Her vil mindre butikker aktivere Smøgen med sine åbne facadepartier.

Det samlede indtryk af Smøgen ved ankomst fra Værnedamsvej bliver derfor imødekomende og inviterende. Smøgen møbleres med en lang bænke og cykelstativer, og de aktive facader vil give kig til caféen i forhuset, mindre butikker langs smøgen og hotel i den øvrige del af bygningen.

For enden af Smøgen etableres der en udsmykket støbejernsport med reference til oprindelig port (som ses på illustration s. 13), så der kan lukkes af for uvedkommende færden i aften- og nat-timer.

## Referencefotos Smøgen



Smøgen, adgangen fra Værnedamsvej - Udsnit af landskabsplan (ikke målfast)



Visualering af Smøgen, adgangen fra Værnedamsvej og bygning C, hvor der kan etableres hotel samt butik og café

### Skolegården

"Skolegården" anlægges som et åbent område med gode opholdsmuligheder i solen. Her vil børn kunne lege i et trygt og bilfrit miljø. Centralt på pladsen anlægges et vandelement, som med dæmpet kunstbelysning medvirker til at skabe et samlingspunkt med en særlig stemning i gårdrummet både dag og aften.

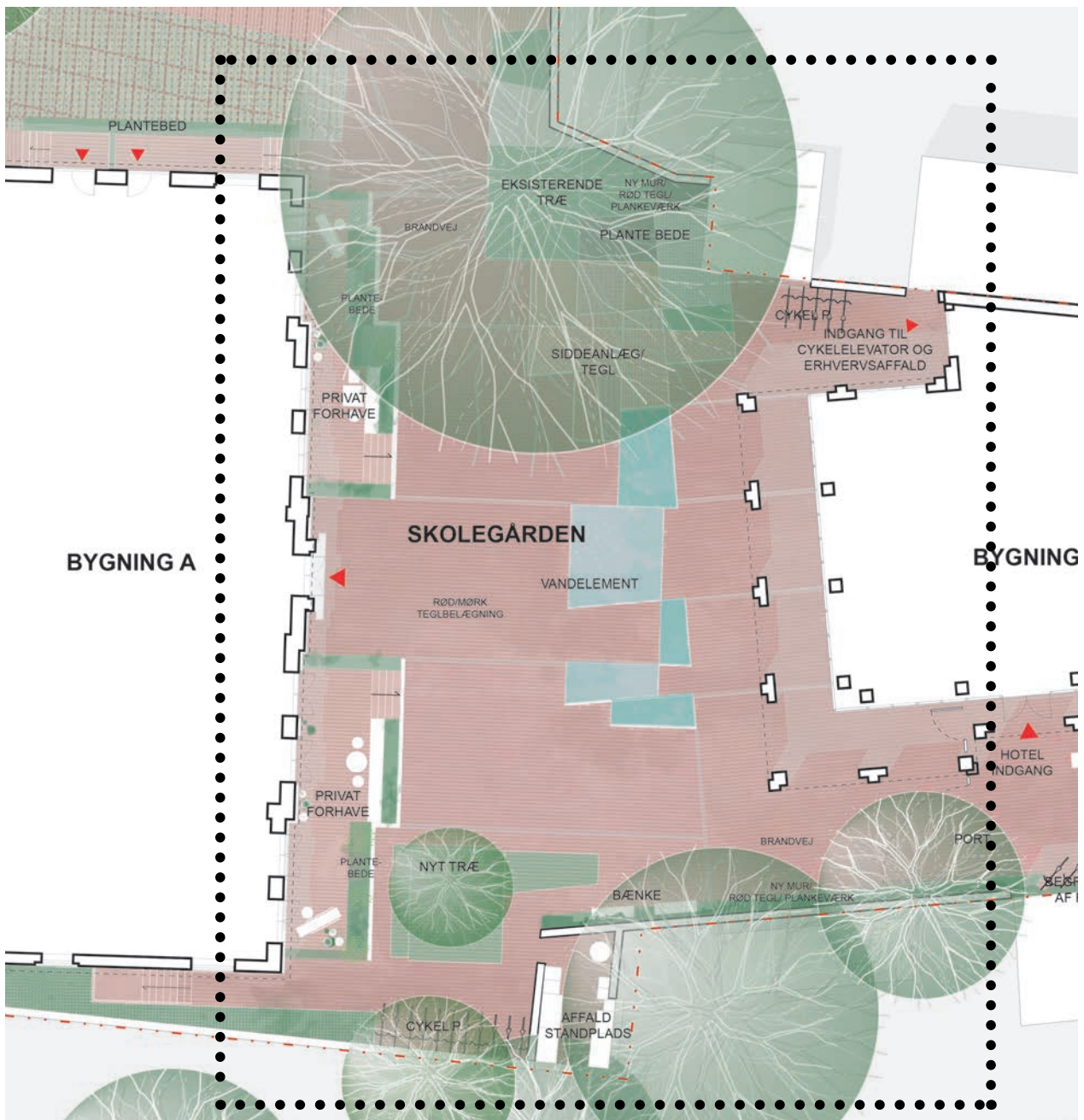
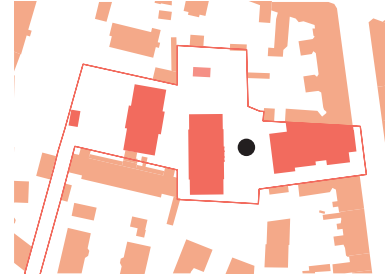
I den nordlige ende opbygges et siddeanlæg med orientering mod middagssolen. Placeringen delvist under kronen på en af karréens mest markante træer giver dog også mulighed for at søge skygge på de varmeste sommerdage.

Terrasserne i terræn foran bygning A afgrænses med et terrasserende landskab bestående af plantekasser med prydragræs, bænke og granittrin. Der plantes mod syd nyt træ og den belagte teglflade brydes af græsflade.

### Referencefotos Skolegården



*Visualisering af Skolegården. Til højre ses ny tilbygning, bygning C og til venstre eksisterende ejendom bygning A, som renoveres og indrettes til boliger*



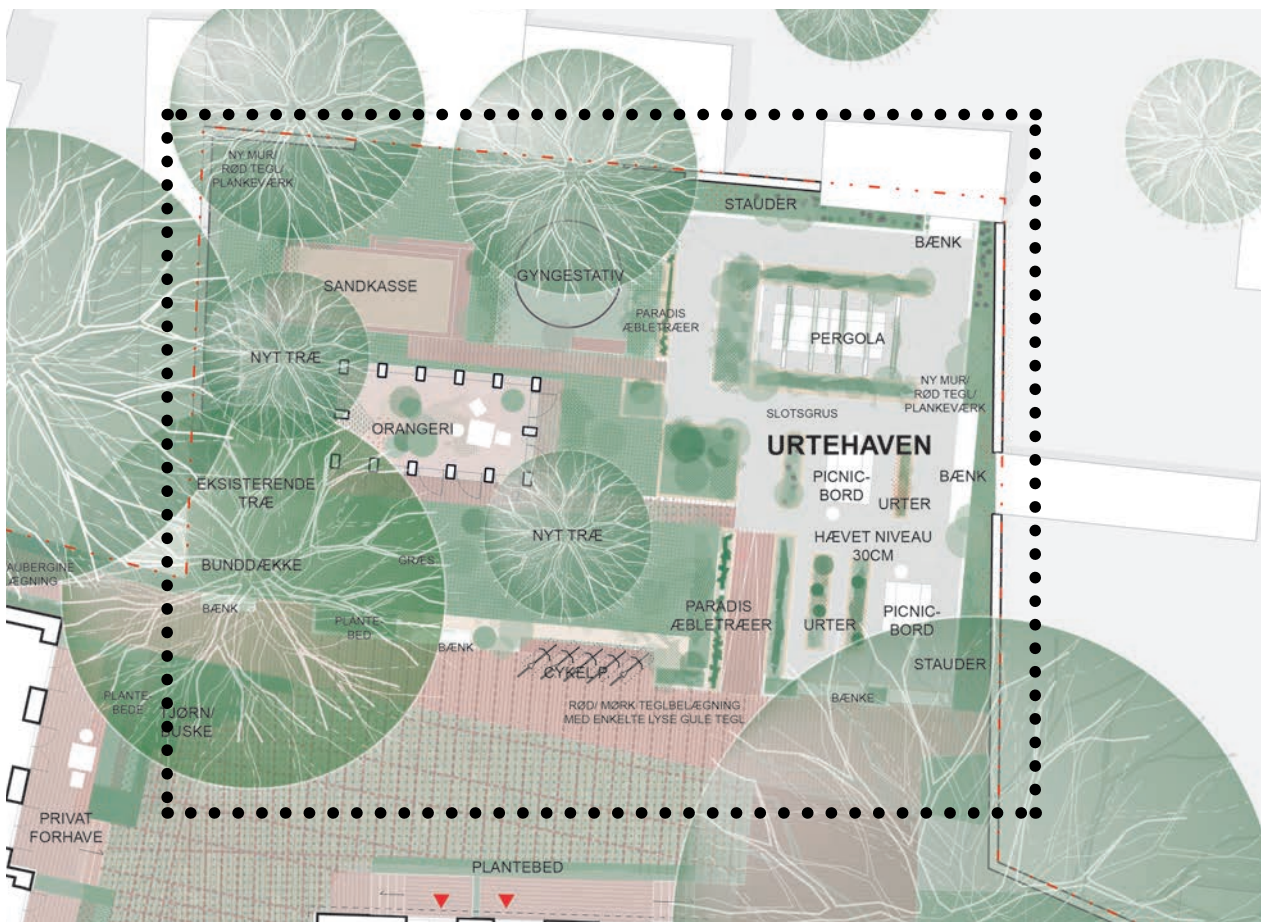
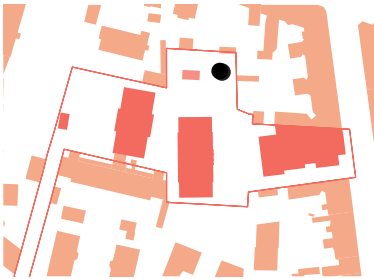
Skolegården - udsnit af landskabsplan (ikke målfast)

## Urtehaven

I forlængelse af Skolegården ligger "Urtehaven" mod nord. Urtehaven er tænkt som gårdens fælles opholds- og mødested. Her kan børnene lege på legepladsen, og der kan dannes fællesskab omkring bedene, som har karakter af byhave med tilhørende orangeri.

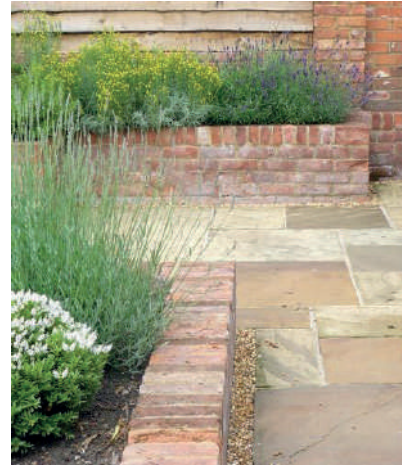
I Urtehaven består beplantning hovedsagligt af urter, blomster og frugt bærende træer. Plantebede vil sammen med en pergola og en belægning i slotsgrus skabe en særligt fortættet og intim havestemning. Der opføres et nyt orangeri som oplagt sted til ophold på regnvåde dage. Orangeriet udføres med forfint æstetik og murede søjler, der spiller sammen med murede plantekasser og vil medvirke til en særlig stemning og sanselig oplevelse for stedets beboere og eventuelle besøgende.

## Referencefotos Urtehaven



Urtehaven - Udsnit af landskabsplan (ikke målfast)

Referencefotos Urtehaven

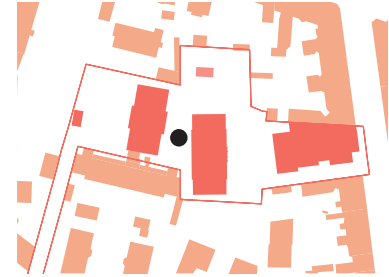


Visualisering der viser Urtehaven. I Baggrunden ses nordlige gavl på bygning A.

### Den grønne have

Mellem bygning A og bygning B anlægges "Den grønne have". Et grønt frodigt og mere skyggefuldt rum med private terrasser i terrænen foran boligerne.

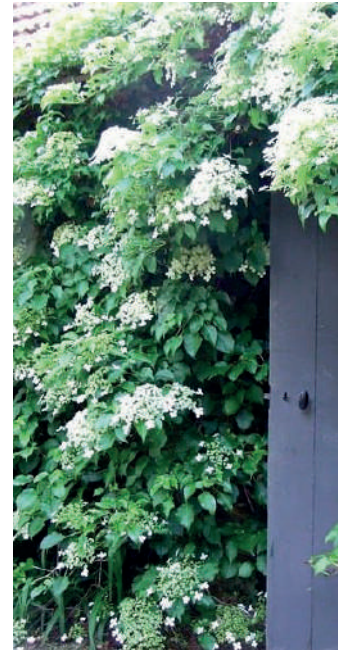
Områdets belægning er med en permeabel overflade i rødbrune teglklinter, og vækster vil være stauder, græsser og mindre blomstrende træer. Planterne skal være særligt egnede til skyggefulde miljøer. Langs muren vil der blive plantet klatrevækster for at give en lodret grøn flade for enden af rummet. Kanter mod de private terrasser afskærmes med murede plantebede og vækster.



Den Grønne have - udsnit af landskabsplan (ikke målfast)



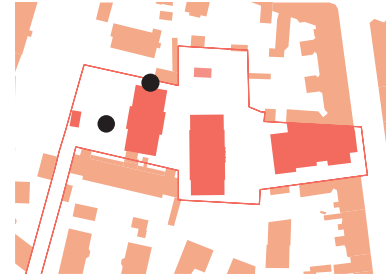
Referencefotos Den grønne have



## Solgården

Vest for bygning B anlægges "Solgården", hvor der er gode opholdsmuligheder i eftermiddagsolen. Rummet defineres af bygningernes facader og tilhørende bede, der vil udgøre kant og afskærmning mod boligerne. Beplantning består af frugttræer, bærbuske og forskellige typer vilde blomster, som sikrer variationer i farverne igennem hele året.

I de beplantede felter etableres der ophold som mindre siddegrupper.

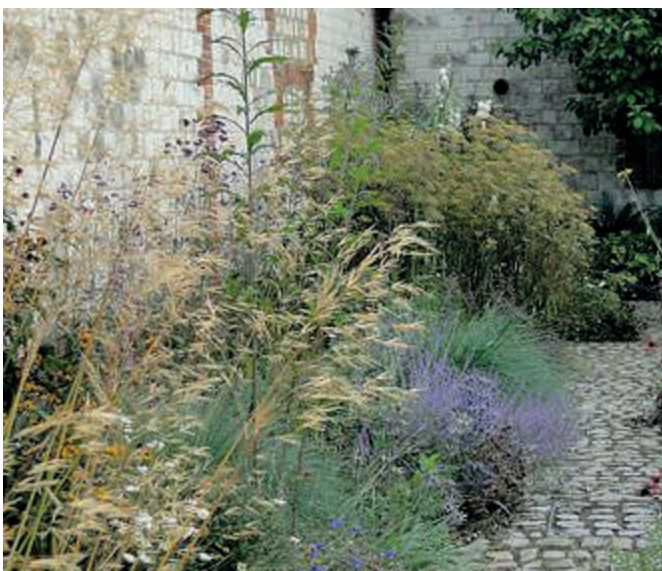
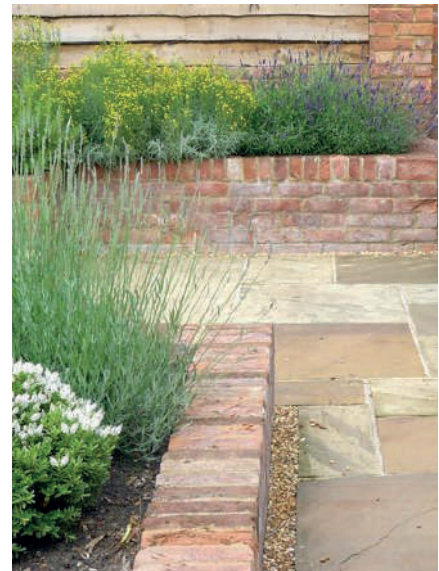


Solgården og Blåregnssmøgen - Udsnit af landskabsplan (ikke målfast)

### Blåregnsmøgen

Blåregnsmøgen forbinder området ud for de to gavle på bygning A og B. Smøgen skal fremstå som en intens, grøn og frodig passage med vækster som blåregn og klematis på gavle og vægge. Smøgen skal betragtes som en passage, der ikke lægger op til ophold, da der er forholdsvis smalt og skyggefuldt.

Referencefotos Blåregnsmøgen og Solgården

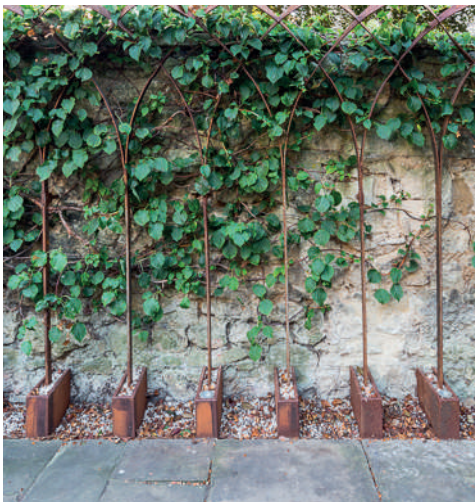
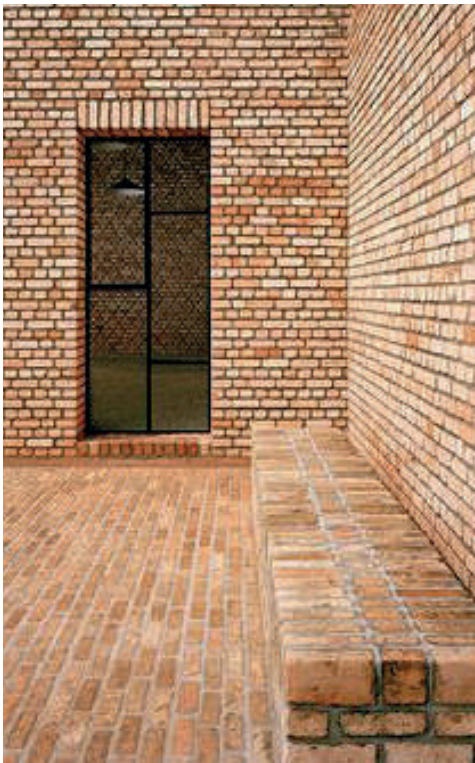


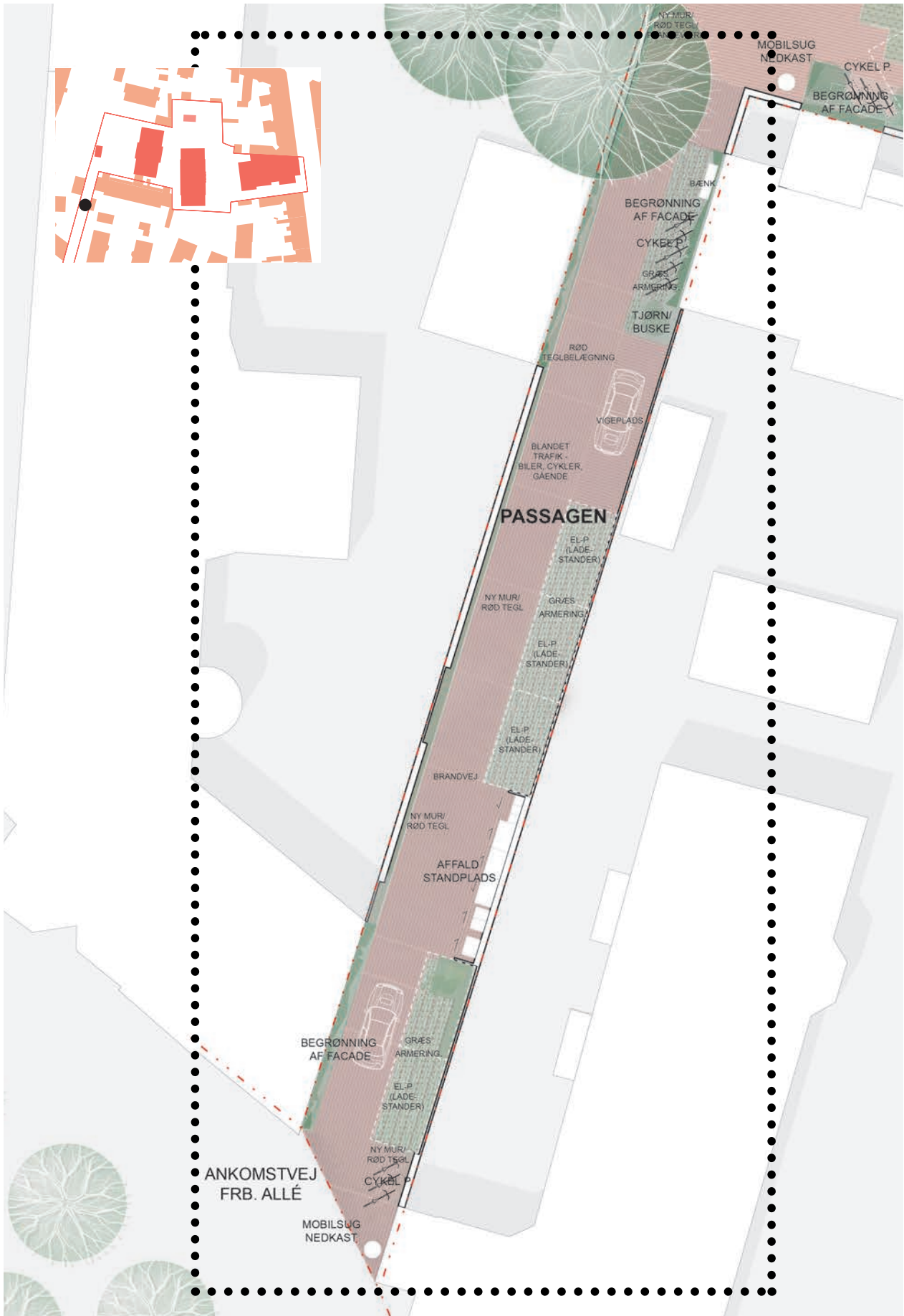
## Passagen

Passagen er forbindelsen fra Solgården frem til Frederiksberg Allé og vil samtidig være adgang for områdets bilister til parkeringskælderens. (se også afsnit om trafik- og parkering).

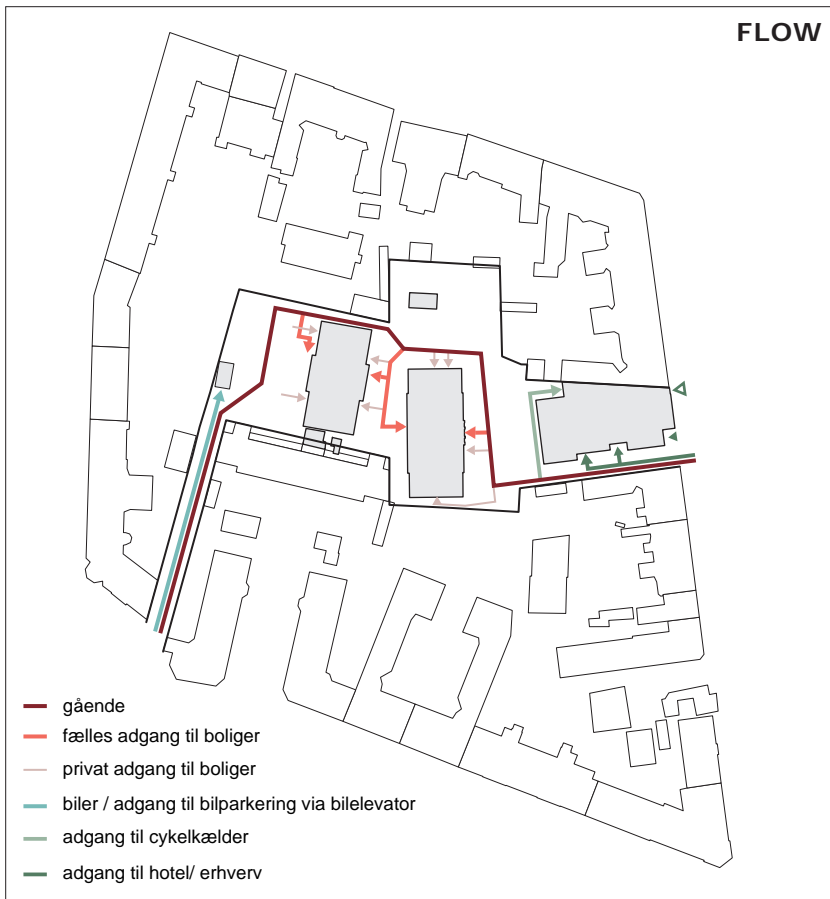
Dette indebærer, at der skal være fri passage for køretøjer i mindst én retning. Forløbet frem mod Frederiksberg Allé er kantet med grønne bede, bænke, cykelparkering og el-bilparkeing. De steder langs muren, hvor der er cykelparkering, arbejdes der med lys bag forbandter med åbninger for at give en særlig og blød belysning i disse områder. Der er desuden anlagt et område til renovation og affaldshåndtering tæt på adgangen ind til området.

## Referencefotos Passagen

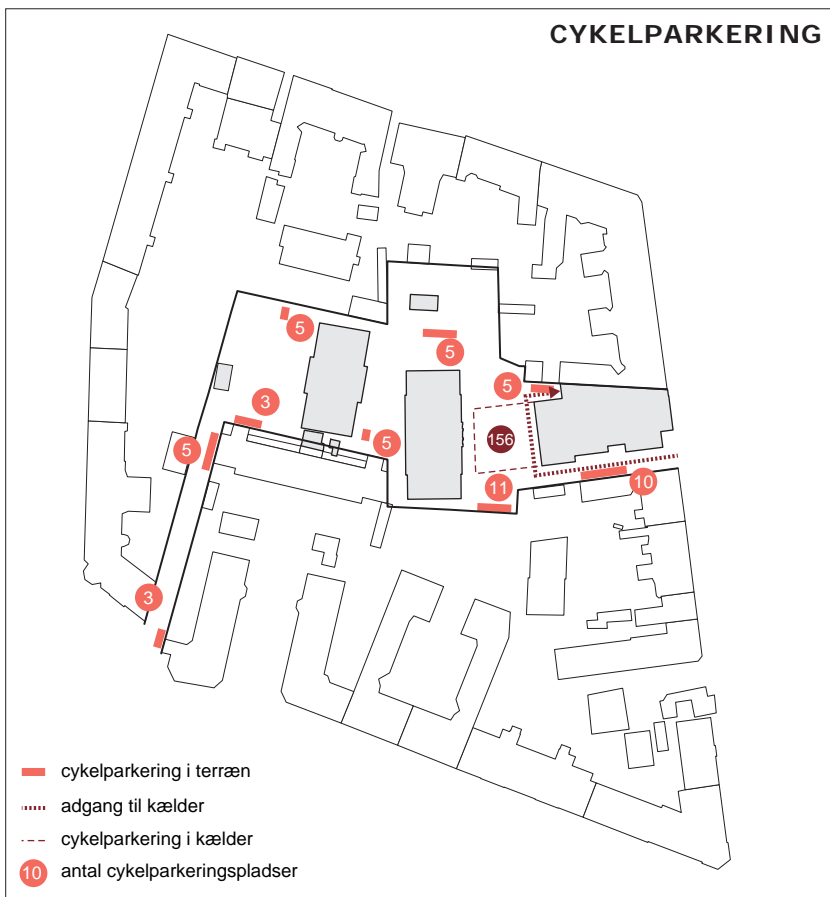




Passagen - udsnit af landskabsplan (ikke målfast)



Figur 1 - Flow



Figur 2 - Cykelparkering

## Trafik og parkering

Området ligger delvist inden for 'De klassiske kulturstrøg' og ca. 600 meter fra Frederiksberg Allé metrostation og jf. retningslinjekort 17 i Kommuneplan 2017 delvist i stationsnært kerneområde (den del der skal anvendes til erhverv).

Vejadgangen til området for biler skal ske fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads, hvor der via den eksisterende passage bliver adgang til bilelevator, som fører til parkeringskælder under 'Solgården'. Adgangsvejen etableres med en minimumsbredde på 3 m og vigeplads, så to biler kan passere hinanden.

### Placering af parkeringspladser samt varetrafik og skraldebiler

Da bebyggelsesprocenten på matrikel 76d ligger mellem 100 og 150 pct., skal minimum halvdelen af bilparkeringen for denne matrikel jf. kommuneplanens rammer etableres under terræn.

Da der ønskes etableret et frodigt grønt gårdrum uden unødvendig bilparkering på terræn, kræves 4 parkeringspladser anlagt langs passagen og forberedt for elladestandere og 1 kræves anlagt til handicapparkering for kassebiler med placering i Solgården. 7 parkeringspladser kan udlægges, og kræves anlagt hvis behovet skulle opstå. Øvrige parkeringspladser til biler kræves etableret i parkeringskælder med en dybde på ca. 4 meter, svarende til 1 etage, og adgang via bilelevator, som vist på figur 1.

Det øvrige lokalplanområde holdes således bilfrit.

For fodgængere og cyklister bliver der også adgang fra passagen fra Sankt Thomas Plads samt via smøgen fra Værnedamsvej som vist på figur 1. Der etableres ca. 44 cykelparkingspladser på terræn fordelt hensigtsmæssigt inden for området med et maks. antal på 20 stk. for de enkelte stativer, alle uden overdækning. Enkelte placeres langs passagen i nicher mellem grønne bede, hvor der også skabes plads til særligt pladskrævende cykler. Se figur 2.

De resterende cykelparkingspladser placeres i cykelkælder under Skolegården. Adgang hertil sker fra trappe/elevator placeret ved nordøstlige hjørne ved hotellet.

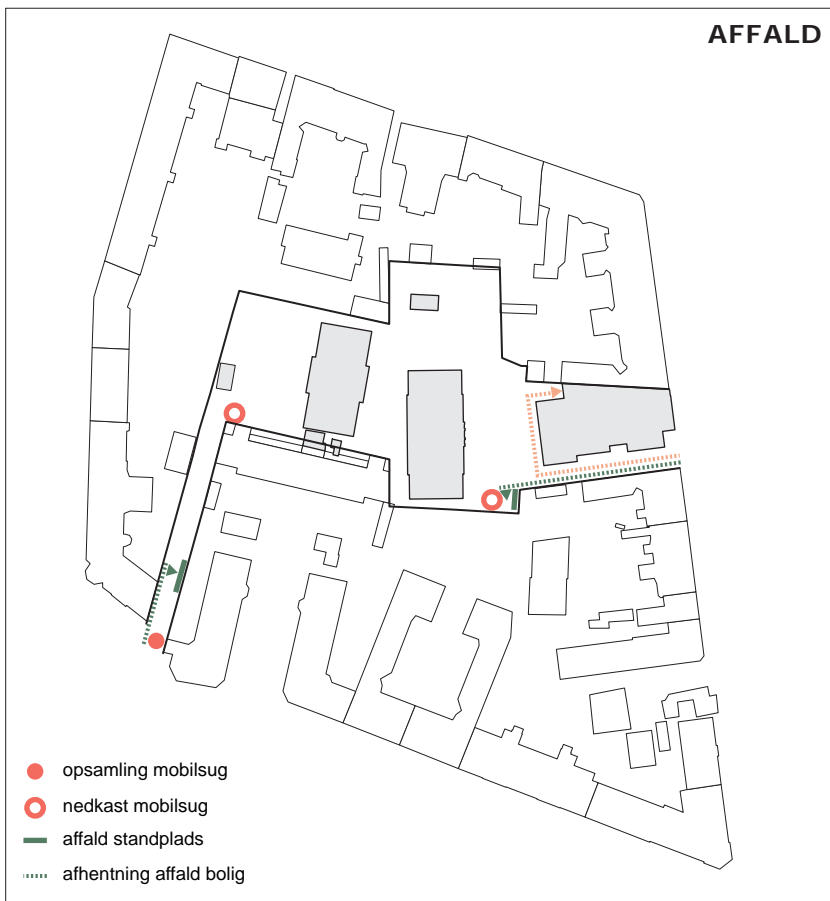
Varetrafik til hotellet skal foregå fra Værnedamsvej. Skraldebiler holder ved Værnedamsvej og Sankt Thomas Plads som vist på figur 3.

### Antal parkeringspladser

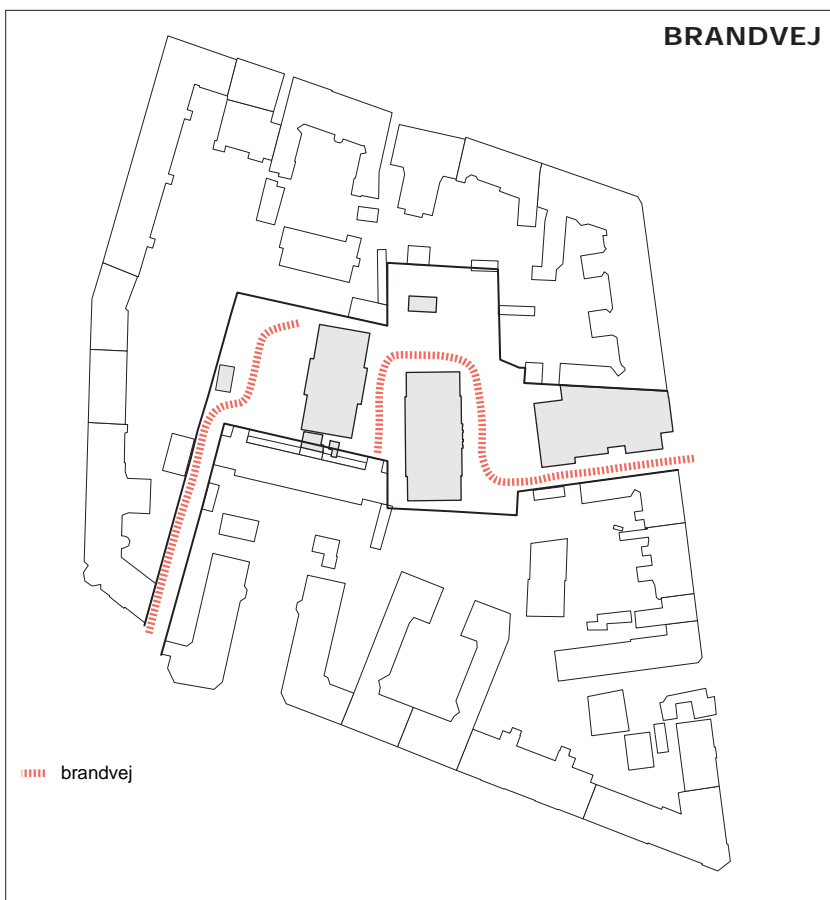
Lokalplanen stiller krav om 12 parkeringspladser på terræn.

Iflg. kommuneplanen skal der for erhverv etableres bilparkingspladser svarende til 1 pr. 50 m<sup>2</sup>. Antallet af bil- og cykelparkingspladser til erhvervsformål kan dog fastsættes større og mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.

Parkeringspladser der udlægges, frem for anlægges, skal sikres ved deklaration på ejendommen i forbindelse med byggetilladelsen, med Frederiksberg Kommune som påtaleberettiget.



Figur 3 - Affald



Figur 4 - Brandvej



I denne lokalplan er det på baggrund af virksomhedens art samt placeringen i stationsnært kerneområde tæt på offentlig transport, herunder metro, konkret vurderet, at der skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> for hotel og erhverv.

Lokalplanen udlægger jf. kommuneplanen 1 bilparkeringsplads pr. bolig.

Lokalplanen udlægger cykelparkeringspladser svarende til 2 pr. bolig og 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

Samlet svarer det til, at lokalplanen stiller krav om ca. 52 parkeringspladser til biler, heraf 4 handicap parkeringspladser, hvoraf 1 skal være til kassebiler, samt ca. 208 parkeringspladser til cykler, heraf minimum 17 til ladcykler.

Ændringen vurderes lokalt at være minimal, og påvirkning i forhold til mertrafik fra biler vurderes derfor at være meget begrænset.

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.

### **Skyggevirksomheder**

Det vurderes samlet, at den nye bebyggelse giver meget få skyggegener for den omkringliggende bebyggelse.

Der er udarbejdet skyggediagrammer på forskellige tidspunkter for bebyggelsen. Skyggediagrammer er udarbejdet for jævndøgn og sommersolhverv kl. 9, 12, 15 og 18 samt for vintersolhverv kl. 9, 12 og 15.

Skyggediagrammerne viser, at der er meget få skyggegener for de omkringliggende bygninger.

Tilbygningen mod Værnedamsvej giver anledning til ganske minimalt øgede skyggegener på nordlig naboejendoms gavl (Værnedamsvej 15) i et meget begrænset tidsrum i eftermiddagstimerne under sommersolhverv. *Se skyggediagrammer side 52 til 55.*

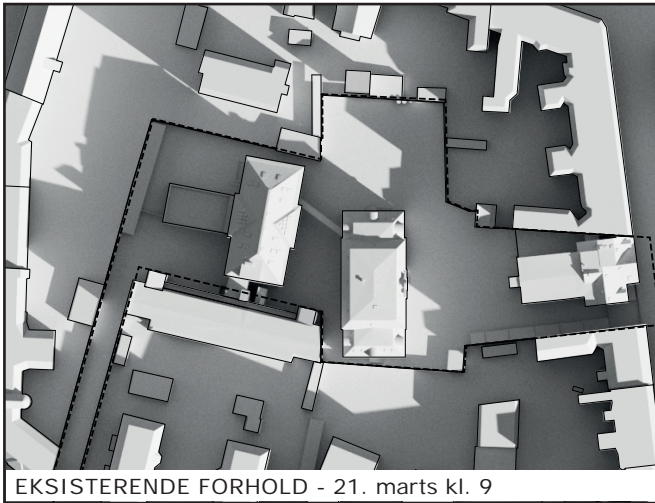
Derudover er der ingen væsentlige skyggegener på nabobebygninger.

I forhold til de interne opholdsarealer er de ved lokalplanens udarbejdelse pga. den tætte bymæssighed præget af områder med både skygge og sol. Samlet set vurderes skyggeforhold dog at være uændret med den nye bebyggelse, idet der samtidig nedrives eksisterende bebyggelse.

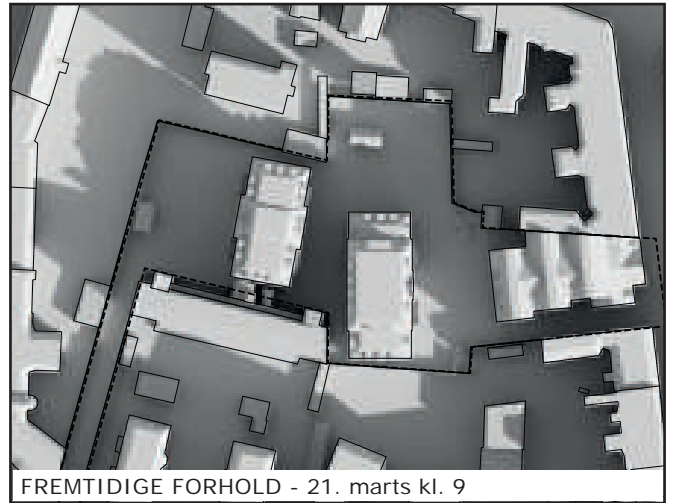
**Eksisterende forhold kl. 9:00 ▼**

**Fremtidige forhold kl. 9:00 ▼**

JÆVNDØGN

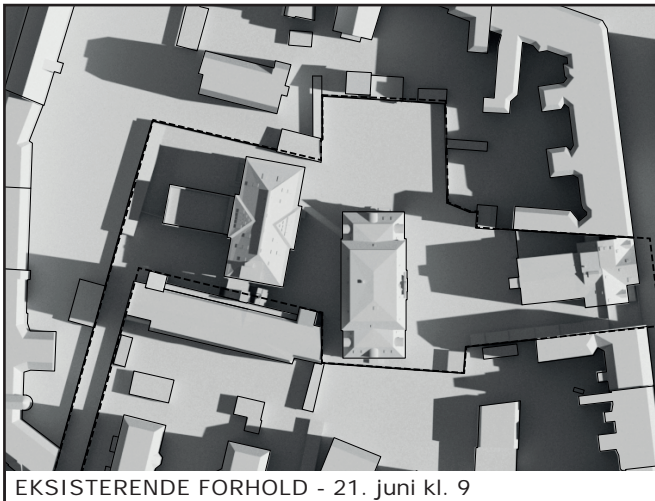


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 9



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl. 9

SOMMERSOLHVERV

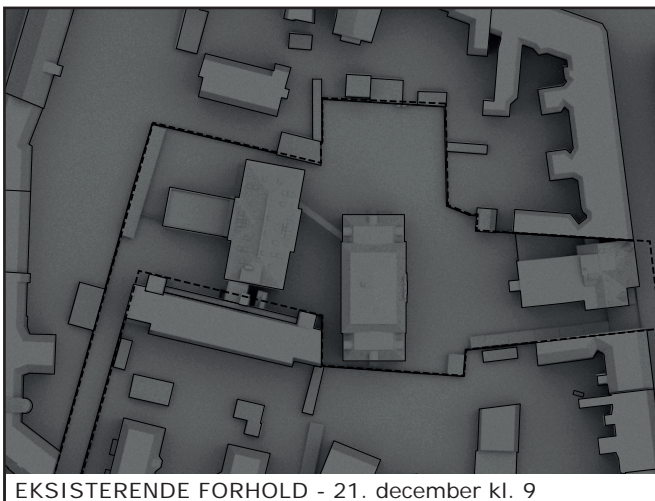


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 9



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 9

VINTERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. december kl. 9

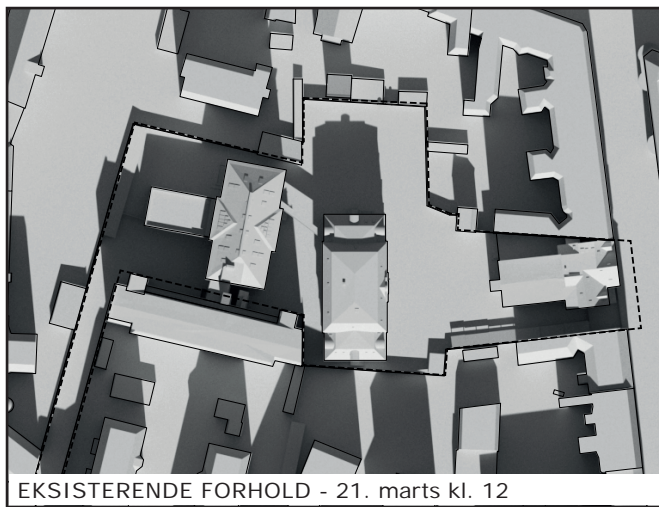


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. december kl. 9

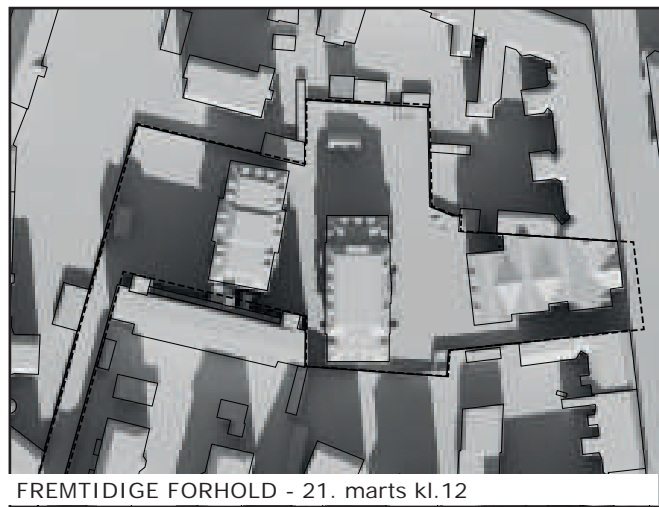
**Eksisterende forhold kl. 12:00 ▼**

**Fremtidige forhold kl. 12:00 ▼**

JÆVNDØGN

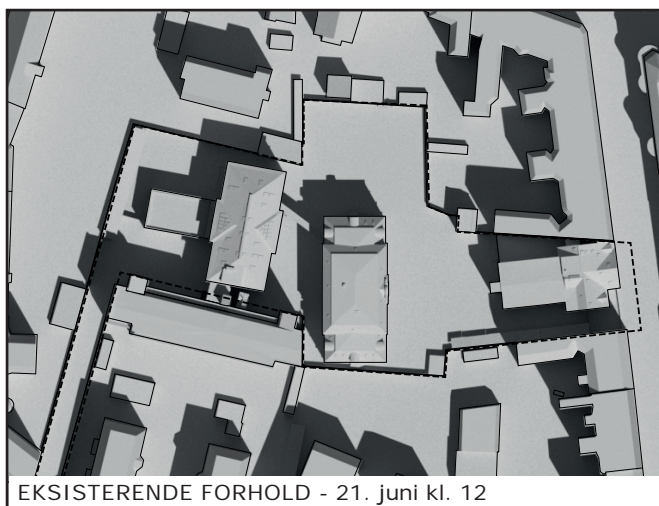


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 12

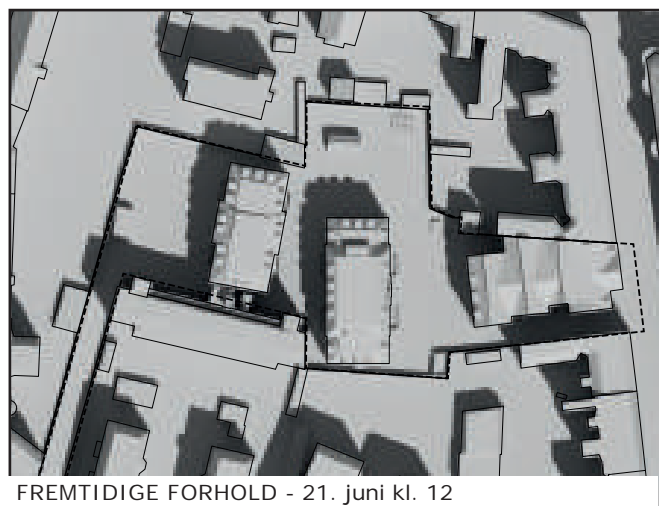


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl.12

SOMMERSOLHVERV

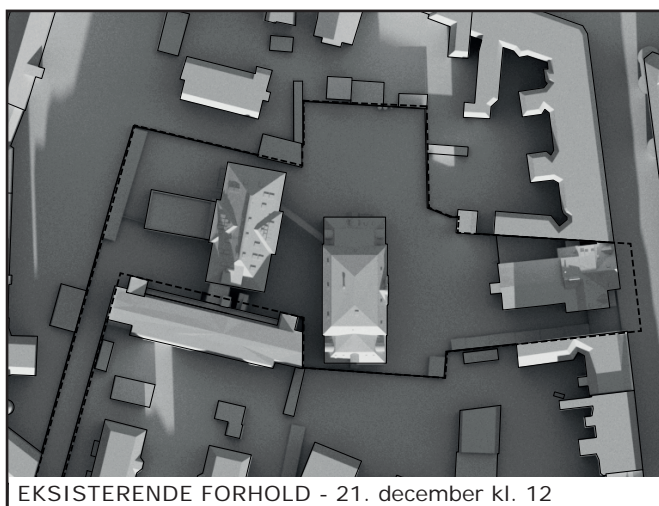


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 12

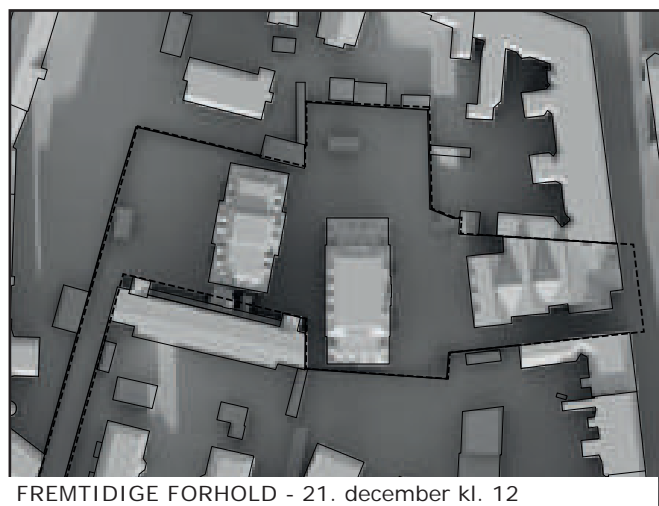


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 12

VINTERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. december kl. 12

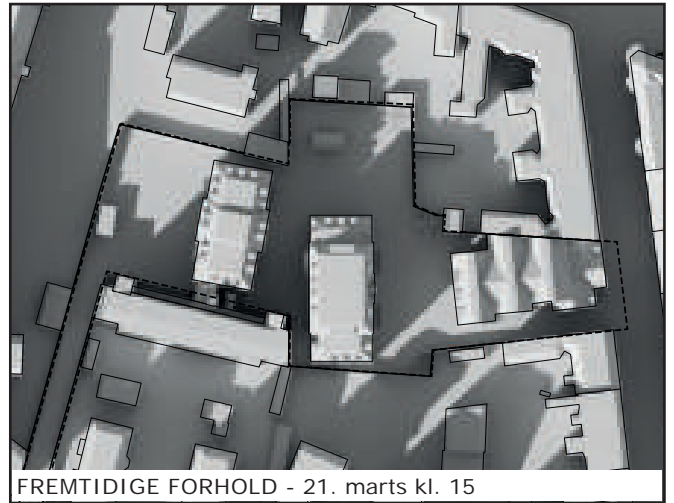
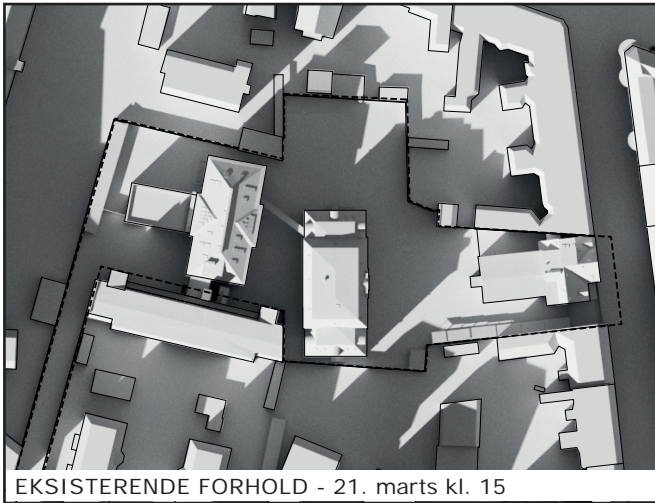


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. december kl. 12

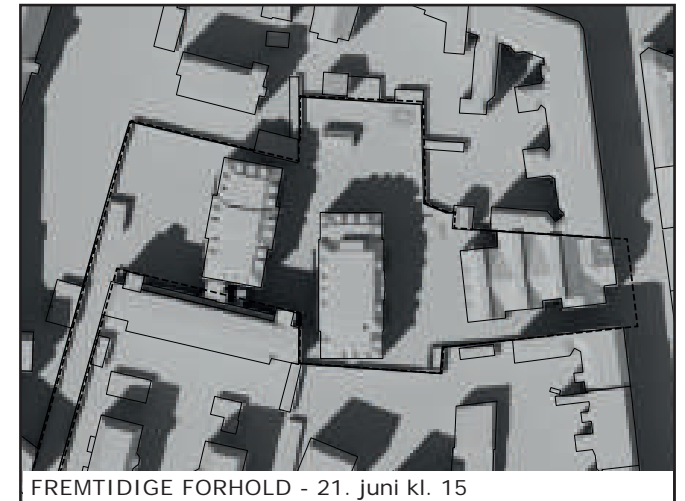
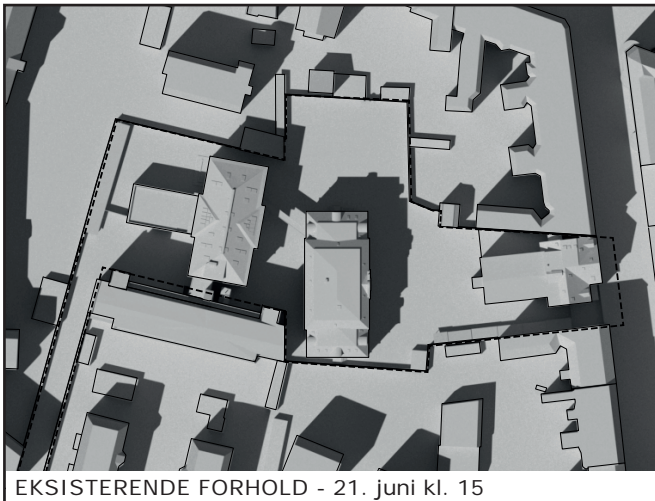
**Eksisterende forhold kl. 15:00** ▼

**Fremtidige forhold kl. 15:00** ▼

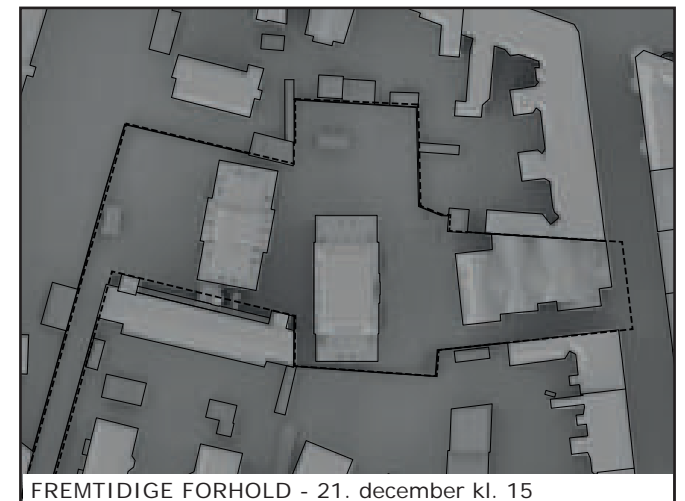
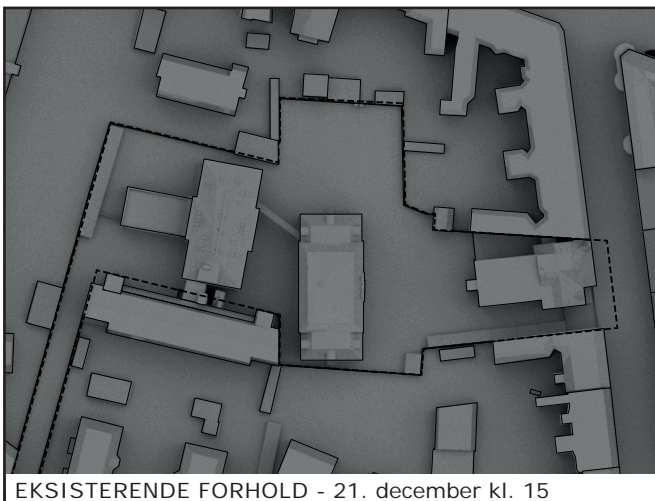
JÆVNDØGN



SOMMERSOLHVERV



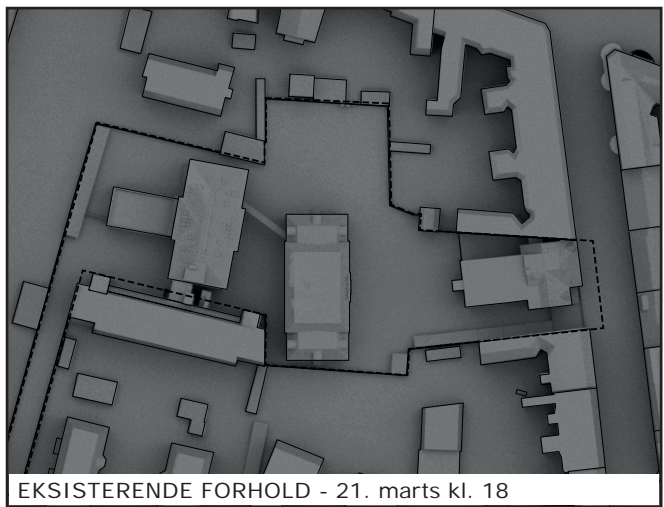
VINTERSOLHVERV



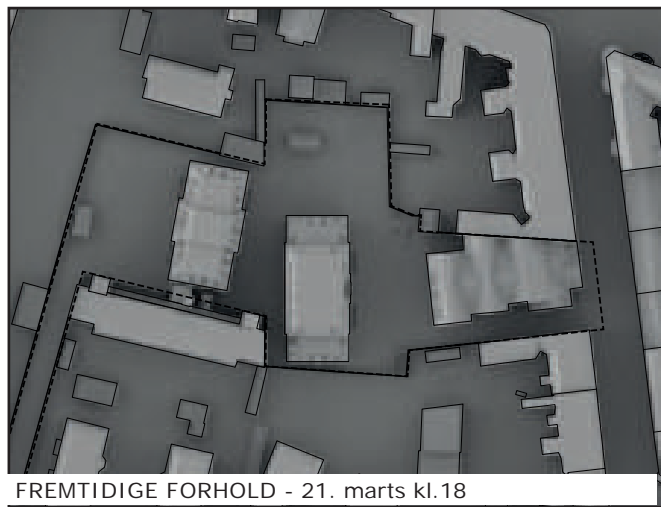
**Eksisterende forhold kl. 18:00 ▼**

**Fremtidige forhold kl. 18:00 ▼**

JÆVNDØGN

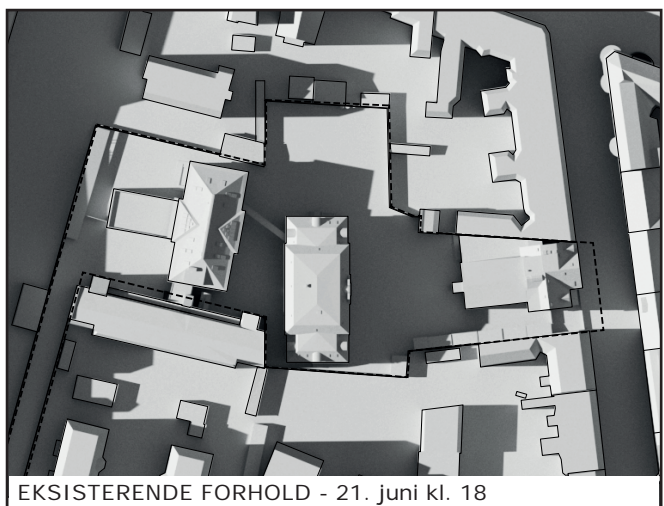


EKSISTERENDE FORHOLD - 21. marts kl. 18

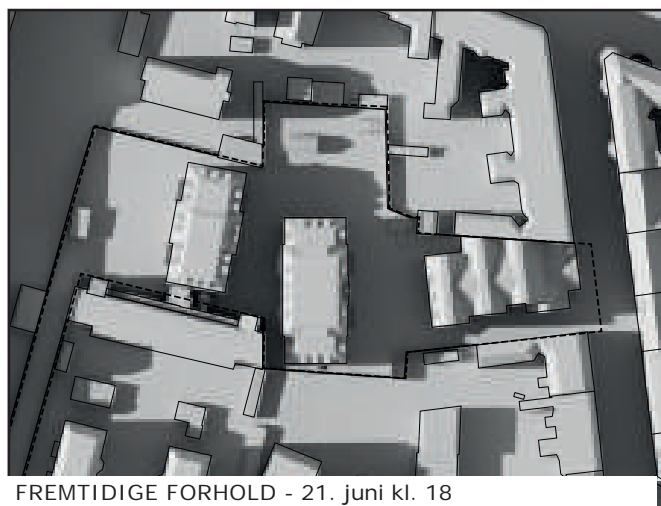


FREMTIDIGE FORHOLD - 21. marts kl.18

SOMMERSOLHVERV



EKSISTERENDE FORHOLD - 21. juni kl. 18



FREMTIDIGE FORHOLD - 21. juni kl. 18

## KLIMA- OG MILJØFORHOLD

### Bæredygtigt byggeri

Det er tanken, at teglklinter til belægninger helt eller delvist kan bestå af genbrugstegl, evt. fra de nedrevne bygninger.

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

### Klima- og skybrudshåndtering

Oversvømmelseskort viser, at området og bygningen tættest op ad Værnedamsvej har været påvirket ved hændelse 2. juli 2011 (100 års regn) og ved hændelse 14. august 2010 (20-30 års regn).

Jf. Kommuneplan 2017's retningslinjekort 1 indgår lokalplanområdet i 'Områder med grønne veje', og karréen grænser op til Frederiksberg Allé, der indgår i henholdsvis klimatilpasningsplaner for forsinkelsesveje og skybrudsveje.

Grundejere skal forsinke hverdagsregn på egen ejendom i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan. I gældende spildevandsplan 2019 - 2031 fremgår det, at afløbskoefficienten (afstrømning fra området) ved nykloakering fastsættes ud fra de arealanvendelser, lokalplanen fastlægger. Ved omkloakering – benyttelse af eksisterende kloaksystem - må forholdene ikke forværres. Såfremt forsinkelsen ikke kan opnås med naturlig beplantning og grønne flader, skal der i overensstemmelse med spildevandsplanen etableres et forsinkelsesvolumen f.eks. i form af et mindre bassin eller lignende klimatilpasningstiltag.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse placeret et eksisterende forsinkelsesbassin (regnvandsanlæg) til håndtering af regnvand ved større regn- og skybrudshændelser på ejendommen (se illustration på side 57). Etablering af anlægget er i overensstemmelse med spildevandsplan 2019 - 2031. Lokalplanen giver mulighed for at bibeholde eller genetablere anlægget.

I overensstemmelse med kommunens klima- og skybrudsplaner stiller lokalplanen desuden krav om, at der skal tilbageholdes vand ved brug af LAR (Lokal Afledning af Regnvand) ved etablering af grønne beplantede haver og facader mv. Dette vil også medvirke positivt til at øge biodiversiteten og det grønne udtryk i området.

Lokalplanen stiller ikke krav om at etablere beplantning på tagflader (f.eks. sedum eller mos), da størstedelen af tagfladerne skal have en taghældning over 30 grader.

Beplantning og ovennævnte tiltag kan tilbageholde regnvand, og derved belastes kloaksystemet i området ikke i samme omfang.

Lokalplanen er ikke til hinder for gennemførelsen af kommunens øvrige skybrudsplanlægning i området – f.eks. den kommende skybrudsvej på Frederiksberg Allé mv.

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

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

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

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

Ved nybyggeri skal tage med en taghældning på 30 eller derunder ifølge kommuneplan 2017 etableres som grønne beplantede tage/taghaver samt opholdsarealer i øvrigt, dog under hensyntagen til arkitektur, brandkrav mv.

Der kan på grund af tilstedeværelsen af jordforurening (V2) og højt grundvandsspejl som udgangspunkt ikke forventes tilladelse til nedsivningsanlæg.

### Grundvand- og øvrige spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes. Boliger og lokalplanens øvrige anvendelser er ikke drikkevandsbelastende anvendelser.

Området er ikke omfattet af områder med frit grundvandsspejl eller boringsnære beskyttelsesområder jf. retningslinjer i Kommuneplan 2017.

Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding.

Området er forureningskortlagt. Se afsnit om jordforurening.

Området er beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 5-10 meter, hvilket betyder at 'diffus' nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes, at udgøre en risiko for ressourcen.

Grundet højt vandspejl og tilstedeværelsen af jordforurening samt særlige drikkevandsinteresser i området etableres der ikke overfladeløsninger med nedsivning.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommu-



Illustration: Regnvandsanlæg ejet af Frederiksberg Kloak A/S efter aftale med grundejer. Blå streger ledninger og rørbassin. Grøn streg bassin under jord. Hertil kommer bassin på overfladen, som ikke er vist.

nens øvrige planer og initiativer for beskyttelse af vandressourcer kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk).

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Såfremt parkeringskælderen viser sig at nå grundvandsspejlet, vil kælderen blive udført som en vandtæt konstruktion. Med hensyn til grundvand skal der redegøres for, om der er behov for grundvandssænkning ved bl.a. parkeringskælder i flere etager, og om der er risiko i forhold til den registrerede forurening.

Større grundvandssænkninger kræver tilladelse efter vandforsyningslovens § 26.

### **Jordforurening**

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

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

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Dele af området er konstateret forurenede med olie samt tjærestofferne PAH, benz(a)pyren og dibenz(a,h)antracen samt bly, cadmium, zink og totalkulbrinter i koncentrationer over Miljøstyrelsens afskæringskriterier. Den påviste jordforurening vurderes at kunne udgøre en risiko for følsom arealanvendelse (eksempelvis boliger).

Der er konstateret forurening på dele af området med bl.a. flygtige stoffer, så der skal sikres mod disse, særligt i boligerne i stueplan. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse jf. jordforureningslovens § 8.

Hvis lettere forurenede jord inden for lokalplanområdet bliver brugt til opfyldning, må det ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særskilte tilladelse jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

### **Støj**

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

Der er udarbejdet støjberegninger, der viser, at boligerne i lokalplanområdet i støjmæssig henseende ligger godt beskyttet af randbebyggelsen langs de omkransende veje.

Beregningerne viser, at der ved fremtidige boliger kan beregnes facadestøjniveauer på op til  $L_{den}$  40 dB, hvilket er væsentligt under støjgrænsen på  $L_{den} \leq 58$  dB. Ved hotel/butik mod Værnedamsvej kan der beregnes op til  $L_{den}$  64 dB i stueetage, mens



der på de øvrige etager kan beregnes facadestøjniveauer under  $L_{den}$  63 dB. Det er forudsat, at der placeres café/butik i stueetagen ved hotellet.

Opholdsarealer omkring boliger har støjniveauer under  $L_{den}$  58 dB, ligesom det på altaner også vil være muligt at etablere opholdsarealer, hvor grænseværdien er overholdt. Der kan etableres opholdsområder langs med og bag ved hotelbebyggelsen med støjniveauer under  $L_{den}$  58 dB.

Bygningsreglementet 2018 stiller krav om overholdelse af et indendørs støjniveau på  $L_{den} \leq 33$  dB med lukkede vinduer, også selvom facadestøjniveauet er under  $L_{den}$  58 dB for vejtrafikstøj. Kravet gælder med åbne friskluftventiler, hvis der indgår ventiler i facader, dør- eller vindueskonstruktioner.

Dør- og vindueskonstruktioner samt eventuelle friskluftventiler skal dimensioneres med udgangspunkt i de beregnede facadestøjniveauer for vejtrafikstøj. Lydkravene til vinduer og døre afhænger af glasareal og rumstørrelse.

For døre og vinduer i boliger vil kravet til det indendørs støjniveau på  $L_{den} \leq 33$  dB med lukkede vinduer kunne sikres med almindelige dør- og vindueskonstruktioner uden anvendelse af særligt lyddæpende ruder.

For hotellet vil der være behov for støjreducerende foranstaltninger for at sikre overholdelse af krav til indendørs støjbelastning på  $L_{den} \leq 33$  dB med lukkede vinduer.

Det er vurderet, at projektet med støjreducerende tiltag ved de valgte vinduesløsninger mod Værnedamsvej kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

### **Bygge- og anlægsarbejder**

Lokalplanen forudsætter nedrivning af enkelte af de eksisterende bygninger, ligesom der planlægges etableret parkeringskælder i 1 etage. Parkeringskælder planlægges udført med sekantpæle, hvilket medvirker til at reducere støj og vibrationer under anlægsarbejdet.

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.

### **Caféer og restauranter**

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

### **Affald**

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

Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger. Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Affaldshåndteringen inden for lokalplanområdet planlægges som henholdsvis mobilsug med sugested ved indkørslen fra Sankt Thomas Plads samt nedkast og 2 standpladser i gård til genanvendeligt affald i fraktioner efter normtal som vist på figur 3 s. 44 samt bilag 2 til lokalplanen.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING**

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

Miljøvurdering/miljøscreening

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

### **Vurdering af virkning på miljøet (VVM)**

Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri og anlæg, som det vurderes at der skal gennemføres VVM for.

### **Frederiksbergstrategien**

Projektet understøtter kommuneplanens mål om at udvikle by- og boligkvaliteter, bruge byens rum på nye og anderledes måder, og at byudvikling skal understøtte og fremme bykulturen, herunder butiksliv, samt den særlige stemning og atmosfære.

Hermed understøttes samtidig også Frederiksbergstrategiens mål om at styrke og videreudvikle Frederiksbergs unikke identitet og særlige stemning med smukke bygninger, fine, velvedligeholdte byrum og at udnytte kulturmiljøerne som en aktiv ressource.

### **Kommuneplan 2017**

#### **Retningslinjer**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

### **Rammer for lokalplanlægning**

Projektområdet er omfattet af rammeområde 7.E.1 Frederiksberg Allé, der er udlagt til "Erhvervsområde" samt dele af rammeområderne 7.C.1 og 7.C.2, som er udlagt til "Blandede byfunktioner". For alle rammeområder gælder et maksimalt antal etager på 6. Den maksimale bebyggelsesprocent er på hhv. 110 (7.E.1) og 150 (7.C.1 og 7.C.2).

Nærværende lokalplan forudsætter, at der udarbejdes kommuneplantillæg for så vidt angår anvendelse og bebyggelsesprocent.

Da det er vurderet, at der er tale om væsentlige ændringer i gældende Kommuneplan 2017, er der i maj/juni 2018 indkaldt idéer og forslag i en forudgående høring jf. planlovens § 23c.

Høringssvarene har givet anledning til en justering af projektet. Der er arbejdet med tilføjelser, som tilpasses områdets højder og tæthed, gårdrum af høj kvalitet samt placering af funktioner, så støj fra byliv ikke trækkes ind i gårdrummet.

### **Detailhandelsstruktur**

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

Værnedamsvej er udpeget som del af Den centrale bymidte - centrale centerstrøg Gammel Kongevej (rammeområde 7.C.2).

### **Redegørelse for detailhandel**

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

Lokalplanen åbner mulighed for 440 m<sup>2</sup> detailhandel til mindre butikker. Lokalplanen begrænser derved muligheden for detailhandel i forhold til eksisterende lokalplan. Der sker dermed ikke en væsentlig påvirkning af bymiljøet eller de trafikale forhold. Det primære centerstrøg understøttes med lokalplanens muligheder for butikker og erhverv ud mod Værnedamsvej.

### **Rammer for detailhandel**

Der er fastlagt følgende ramme for detailhandel inden for de centrale centerstrøg, herunder Gammel Kongevej i rammeområde 7.C.2 i Kommuneplan 2017: 2.500 m<sup>2</sup> ud af samlet 57.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Dagligvarebutikker må have en maksimal butiksstørrelse på 2.500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker på maksimalt 2.000 m<sup>2</sup>.

I denne lokalplan udlægges 440 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Lokalplanen begrænser butiksstørrelserne yderligere i forhold til kommuneplanens maksimale butiksstørrelser, så de er tilpasset den bevaringsværdige bebyggelse og ønsket om at skabe mulighed for mindre butikker, som understøtter det eksisterende butiksliv langs Værnedamsvej, som er kendetegnet ved flere

specialbutikker af begrænset størrelse.

Butiksstørrelserne fastlægges til maksimalt 80 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

En forudsætning for at lokalplanen kan realiseres er, at der udarbejdes et kommunplantillæg.

Lokalplanen er i forhold til anvendelse og bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommunplantillæg nr. 11, som udlægger 2 nye rammeområder, 7.B.5 som erstatter 7.E.1 og 7.C.4, som erstatter del af rammeområde 7.C.2.

Kommuneplantillæg nr. 11 fastholder for begge områder det maksimale antal etager på 6 og fastholder anvendelse mod Værnedamsvej til blandede byfunktioner. Mod Værnedamsvej fastlægges ny maksimal bebyggelsesprocent på 300 for området under ét. I gården fastlægges ny anvendelse til etageboliger med bebyggelsesprocent på maksimalt 140 for området under ét.

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

### **Lokalplaner**

Området er aktuelt omfattet af 2 lokalplaner. Lokalplan 76, der udlægger skolens område til erhverv med mulighed for fortsat anvendelse til skole og med mulighed for bolig og forretningsvirksomhed i bygningen mod Værnedamsvej. Derudover gælder Temalokalplan 79 med tillæg, der er et supplement til eksisterende lokalplaner og har til formål at hindre kvalitetsforringende ændringer af bebyggelsernes ydre fremtræden.

Opførelse af større ny bebyggelse og ændret anvendelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Lokalplan 76 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde. Temalokalplan 79 med tillæg fastholdes.

### **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.

Der er en række servitutter lyst på matrikel 79b og 76d. De servitutter, der er i strid med lokalplanens formål, herunder vedrørende anvendelse, indgår i oversigt over disse, der er indarbejdet i § 13 og bilag 60.

Gyldigheden af private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse alene vil være uforenelige med lokalplanens formål, ophører, når dette udtrykkeligt er nævnt i lokalplanens bestemmelser (§ 13).

Lokalplanen overholder servitut om luftfartshindringer mv., idet der ikke gives mulighed for anlæg over 25 m og overholder servitutter om passage fra Frederiksberg Allé, idet arealet oprettholdes som passage og fortsat giver adgang for afhentning af skrald for bebyggelsen på Frederiksberg Allé 16.

Der gøres opmærksom på, at der er servitutter om el-, fjernvarme- og kloakledninger på matr. nr. 76d.

Servitut 31.03.1995-500660-02 om forhold vedrørende sammenbygning over skel af Frederiksberg Allé 16 og 22 aflyses ikke med lokalplan. Servitutten omhandler privatretlige aftaler samt færdsel og adgang. Servitutten er tinglyst i forbindelse med sammenbygning af de to bygninger på hhv. matr.nr. 51k og 76d Frederiksberg. I den forbindelse efterisoleres ligeledes gavlene på bygningen på matr.nr. 51k Frederiksberg i sådan en grad, at gavlene rækker ind over skellet til matr.nr. 76d. Den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 76d er forpligtiget til at tåle denne overskridelse af skellet.

Det fælles vedligehold samt evt. retablering efter ændringer af sammenbygningen og inddækningen afholdes af den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 51k.

Det tillades at matr.nr. 51k får afhentet skrald ad matr.nr. 76d's indgangsvej.

Påtaleberettiget: De til enhver tid værende ejere af matr.nr. 51k og 76d Frederiksberg samt Frederiksberg Kommune.

Der gøres opmærksom på, at der er servitutter om, at midlertidig bygning på matr. nr. 79b skal fjernes inden 1. september 2021, og om at cykelskure mod vest på matr. nr. 79b skal nedtages, hvis ejendommen ikke anvendes til undervisning.

Servitut nr. 07.04.1886-980055-02 om bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, vej mv, mv. samt 29.11.1901-980056-02 om evt tilmuring af et vindue, samt 15.01.1915-980057-02 om benyttelsen af visse rum i bagfløjen, samt 24.09.1936-1500-02 om evt. fjernelse af en butikstilbygning mv. lyst på matrikel 79b, ophæves med lokalplanen.

### **Matrikulære ændringer**

Nødvendige matrikulære ændringer er en forudsætning for opnåelse af byggetilladelse til nye bygninger.

### **Byggeselsreguleringen**

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

## **Museumsloven**

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumsloven, LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

## **BILAG IV-arter**

Det er vurderet, at lokalplanen ikke beskadiger yngle- og rasteplasser for flagermus, idét de eneste to træer inden for lokalplanområdet, som vurderes at have potentiale som yngle- eller rasteplasser, med lokalplanen udpeges som bevaringsværdige og derfor ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er ikke konstateret flagermus i bygningerne.



# LOKALPLAN 224

## for boliger og erhverv i karrémiljø ved Værnedamsvej og Frederiksberg Allé

### BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

#### 1. Lokalplanens formål

#### bemærkninger

- at muliggøre, at eksisterende bygninger kan tilpasses nye funktioner og sammen med større tilbygning og nybyggeri i mindre skala kan skabe et varieret bygningsmiljø med grønne byrum,
- at sikre bevaring af bevaringsværdige bygninger og give rammer for tilføjelser og ændringer i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik,
- at muliggøre nedrivning af eksisterende ikke-bevaringsværdig bebyggelse på ejendommene,
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne,
- at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening og skabe attraktive opholdsarealer for områdets funktioner,
- at området sikres gode sammenhænge til naboområder og fastholde og styrke områdets grønne karakter,
- at sikre, at der ikke sker yderligere fortætning i gårdmiljøet, idet der som minimum skal fastholdes samme ubebyggede grundareal (grundareal fratrukket bygningers fodaftryk) som ved lokalplanens udarbejdelse på 3.532 m<sup>2</sup>,
- at understøtte det centrale centerstrøg ved udlæg af detailhandelskvadratmeter og give mulighed for butikker og erhverv mod Værnedamsvej.



## 2. Områdets afgrænsning

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 76d og 79b, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 1. marts 2020 udstykket og opdeles fra disse.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 2.

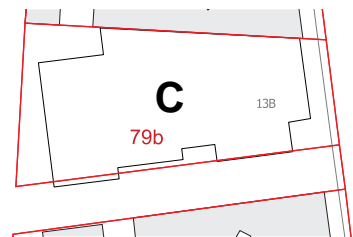
## bemærkninger

## 3. Matrikulære ændringer

### 3.1

Der kan foretages matrikulære ændringer, som er i overensstemmelse med områdets udformning og brug i henhold til lokalplanens retningslinjer. Matrikulære ændringer kan ske ved arealoverførsler med henblik på bl.a. overholdelse af skel og afstande. Nødvendige matrikulære ændringer er en forudsætning for opnåelse af byggetilladelse til nye bygninger.

## bemærkninger



*Bygning C rager ind over eksisterende skel. Det forudsættes derfor, at der i forbindelse med byggetilladelsen sker matrikulære ændringer, således at bygningen er placeret på én matrikel.*

## 4. Områdets anvendelse

## bemærkninger

### Blandede byfunktioner - Delområde I

#### 4.1

Delområde I må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af hotel, kontorerhverv, mindre butikker og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv, mindre caféer og restauranter, gallerier, mindre kreative håndværksvirksomheder og kreative erhverv.

##### 4.1.1

For hotel og kontorerhverv gælder, at hele ejendommen i samtlige etager må benyttes.

##### 4.1.2

For mindre butikker og serviceerhverv, herunder publikumsorienterede serviceerhverv, gallerier, mindre kreative håndværksvirksomheder og kreative erhverv, gælder, at stue og 1. sal inden for det på kortbilag 3 viste område må benyttes.

#### 4.1.3

For mindre caféer og restauranter gælder, at stueetagen i almindelig husdybde fra Værnedamsvej som vist på kortbilag 3 må benyttes.

Se punkt 4.3 om butiksstørrelser.

### **Boliger - Delområde II**

#### 4.2

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af familieboliger til helårsbeboelse (etageboliger og tætte/lave boliger).

Se punkt 6.9 om boligstørrelser.

### **Detailhandel (delområde I)**

#### 4.3

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 440 m<sup>2</sup>.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik (for dagligvarer og udvalgsvarer) må ikke overstige 80 m<sup>2</sup>. Restauranter og caféer må have et maksimalt bruttoareal på 180 m<sup>2</sup>.

#### 4.4

Den enkelte butik kan indrettes i op til 2 etager og omfatte stue, 1. sal, såfremt adgang sker i gadeniveau.

### **Generelt (delområde I og II)**

#### 4.5

Kældre må kun benyttes til parkering, lager for virksomheder i bebyggelsen, fælles formål for bygningens beboere og brugere, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

#### 4.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til parkering og affald, lege- og opholdsareal, orangeri og til adgangsarealer for boligerne og virksomhederne i bebyggelsen samt kunder, besøgende, leverandører mv.

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

## **bemærkninger**

### **Veje**

#### 5.1

Vejadgang for biler (A-B) til området med adgang til parkeringskælder og parkeringselevator skal ske fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads som vist på kortbilag 4.

## 5.2

Vejen (A-B) skal have en vejbredde på minimum 3 m og med vigemulighed for modkørende.

### Sti og passage

## 5.3

Der skal være passage igennem området for bløde trafikanter med en fri bredde på minimum 2,5 m og med stibredde på minimum 1,4 m, fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads gennem bebyggelsens gårdrum og frem til Værnedamsvej som vist på kortbilag 4 og bilag 2.

Passagen fra Frederiksberg Allé til Solgården skal fortsat give adgang til, at bebyggelsen på matr. nr. 51k får afhentet skrald ad matr. nr. 76d's indgangsvej (Passagen).

### Parkering

## 5.4

Der skal anlægges bilparkeringspladser svarende til:

- 1 parkeringsplads pr. bolig,
- 1 pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal til hotel- og erhvervsformål.

## 5.5

Der skal etableres mindst 4 handicapparkeringspladser, heraf mindst 1 til kassebiler. De skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til adgang til elevator og tilgængelighed i øvrigt.

## 5.6

Parkering til biler skal etableres som fælles for hele lokalplanområdet og etableres primært i parkeringskælder.

På terræn skal dog anlægges mindst 4 parkeringspladser forberedt til el-ladestander langs passagen samt 1 bilparkeringsplads til handicapparkering til kassebiler i Solgården som vist på kortbilag 4.

Derudover kan udlægges og senere anlægges 7 bilparkeringspladser som vist kortbilag 4.

## 5.7

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 1 pr. 25 m<sup>2</sup> etageareal til hotel- og erhvervsformål med en placering i princippet som vist på bilag 2.

Til særligt pladskrævende cykler (ladcykler) skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 500 m<sup>2</sup> etageareal til bolig, hotel- og erhvervsformål.

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn og i konstruktion.

Det bør ligeledes sikres ved tinglysning at bebyggelsen på matr. nr. 51k får afhentet skrald ad matr. nr. 76d's indgangsvej.

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

Antallet af handicapparkeringspladser er fastsat i retningslinjer i "SBI-Anvisning 272 om Bygningsreglement 2018":

Parkeringsanlæggets størrelse	Til alm. personbiler (3,5 × 5,0 m)	Til kassevogne (4,5 × 8,0 m)
26-50	1	2
51-75	2	2

Parkeringspladser der udlægges frem for anlægges, skal sikres ved deklaration på ejendommen i forbindelse med byggetilladelsen, med Frederiksberg Kommune som påtaleberettiget.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### Nedrivning af eksisterende bebyggelse

6.1

Bevaringsværdige bygninger vist på kortbilag 1 må ikke nedrives. Øvrige eksisterende bygninger på ejendommen må gerne nedrives.

### Rummelighed, placering og højde

6.2

Der må højst være samlet 3.166 etagemeter byggeri inden for delområde I, fordelt på ca. 2.320 etagemeter nybyggeri (ny tilbygning) på ca. 846 etagemeter eksisterende bevaringsværdig bebyggelse (forhuset).

6.3

Der må højst være samlet 4.934 etagemeter byggeri inden for delområde II, inklusive skure, åbne overdækninger, bilelevator.

6.4

Bebyggelsen må opføres i højst 6 etager, hvoraf den øverste skal være i form af udnyttet tagetage.

6.5

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet/-erne angivet på kortbilag 3.

6.6

Bebyggelsens højde inden for delområde I, bygning C, må ikke overstige kote 27.

Inden for delområde II må højden for bygning A ikke overstige kote 27, for bygning B ikke overstige kote 26 .

6.7

Der må etableres elevator til biler på maksimalt 40 m<sup>2</sup> med en maksimal højde på 4 meter over naturligt terræn.

6.8

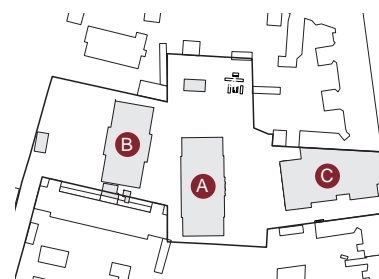
Der kan på bygning A og B etableres tekniske installationer med en højde på maksimalt 1 meter over bygningshøjden. Disse skal placeres mindst 6 meter fra bygningernes facadelinjer, som vist på bilag 4-7.

På bygning C skal tekniske installationer integreres i bygningens tagudformning og må ikke overstige kote 27.

### Boligstørrelser

6.9

Familieboliger skal være minimum 65 m<sup>2</sup> etageareal og i gennemsnit være minimum 100 m<sup>2</sup>.



Da der er stort variation i det naturlige terræn inden for lokalplanens område, er bygningshøjderne angivet i "absolutte koter" og følger derved det officielle koteniveau fastlagt af Geodatastyrelsen (tidligere Kort- og Matrikelstyrelsen).

## Altaner

6.10

Altaner, karnapper og lignende kan etableres uden for de angivne byggefelter.

6.11

Altaner skal anbringes mindst 2,8 m over terræn.

## Skure og overdækninger mv.

6.12

Der må ikke, bortset fra bilelevator og orangeri, etableres overdækninger, skure, udhuse og lignende.

6.13

Inden for delområde I skal affaldshåndteringsanlæg, varegårde til butikker og lignende integreres i bygningskroppen.

Inden for delområde II skal affaldshåndteringsanlæg integreres i bygningskroppene eller placeres inden for de på kortbilag 3 viste områder. Disse må afskærmes, men ikke overdækkes.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

7.1

Bygninger, som på kortbilag 1 udpeges som bevaringsværdige, må ikke nedrives og må i forhold til materialer, udformning, farve og øvrige fremtræden ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i § 7.2 - 7.52.

#### Bygning A

##### Facader

7.2

Facader og gavle med blankt murværk skal opretholdes som blankt murværk og skal vedligeholdes med blødstrøgne mursten i samme farve og med lyse grå fuger som de oprindelige.

Bygningens hovedproportioner, hovedtræk og detaljeringer skal bevares.

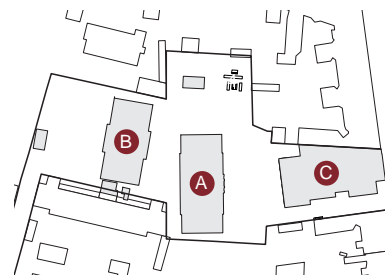
Etageskift markeret med gennemgående kordongesims med varierende udsmykning må fjernes/gennembrydes på udvalgte dele af facaden, hvor der etableres altaner som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12 og 13. Øvrige kordongesimser skal bevares.

Sokler skal fremstå i granit som oprindeligt.

## bemærkninger

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

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



## Vinduer og døre

### 7.3

Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte og udadgående, dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte.

### 7.4

Vinduer og døre må kun have et format, proportion og fagdeling som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12 og 13.

### 7.5

Vinduer og døre skal placeres symmetrisk i facade og gavl og udføres med spinkel detaljering og rammer og sprosser som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12 og 13 og skal, bortset fra stueetagen, udføres som koblede vinduer med enkeltlagsglas og kitfals som oprindeligt.

Vinduessprosser skal, bortset fra stueetagen, være på mellem 19-25 mm.

### 7.6

Vinduer og døre skal, bortset fra stueetagen, udføres i træ. I stueetagen kan vinduer og døre desuden udføres i stål eller alu.

Vinduer og døre skal have en dækkende malerbehandling i antracitgrå, sortgrå eller frederiksberggrøn.

### 7.7

Der skal i tagfladen mod nord- og sydvendte terrasser etableres karnapper med vinduer/døre med placering og opsprosnings som vist på bilag 4 og 5. De skal udføres i stål, alu eller træ materiale og med spinkel detaljering i samme farve som bygningens øvrige vinduer og døre.

### 7.8

Gennemgående vinduesparti centralt i gavlen skal udføres med opsprosnings i et mønster i princippet som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 13.

### 7.9

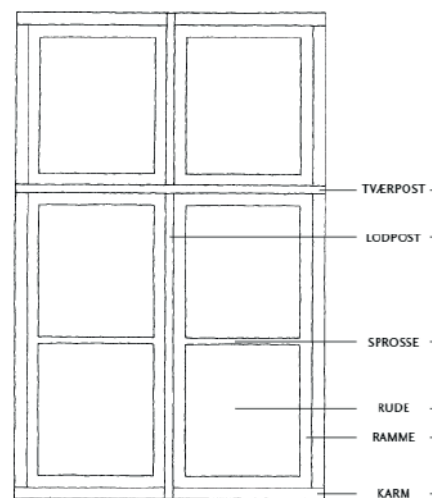
Glas i vinduer skal fremstå med klart, ufarvet planglas.

### 7.10

Der må i stueetagen etableres døre med afskærmning (skodder) udført i mønstrede metalplader (eksempelvis stål eller smedejern) som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12 og 13.

### 7.11

Alle vinduer og døre skal udføres med samme farve, således at bygningen fremtræder ensartet.



Antracit Grå: RAL 7016

Sortgrå: RAL 7021

Frederiksberggrøn: RAL 6009

## **Tag**

### 7.12

Der må etableres nyt mansardtag med en tagform og højde som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 10.

### 7.13

Tag må kun udføres i naturskifer.

### 7.14

Tagrender, nedløbsrør, skotrender og inddækninger (herunder sternkant) mv. skal udføres i zink eller forzinket/galvaniseret stål.

### 7.15

Der må etableres kviste med segmentbuer udformet og placeret i tagfladen som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 10.

Tag på kviste og karnapper samt flunker på kviste skal beklædes med zink.

Fronter på kviste skal udføres i træ og skal gives en dækkende malerbehandling i samme farve som vinduer.

### 7.16

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

### 7.17

Tekniske installationer (afkast over tag) skal inddækkes i zink som vist på bilag 4 og 5. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

## **Altaner og private terrasser**

### 7.18

Der må opsættes/etableres 4 altaner på begge facader (øst og vest) med en placering som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12.

### 7.19

Altaner skal konstrueres i stål som lette konstruktioner uden synligt bærestål.

Værn skal udføres som malet stål eller støbejern med klare referencer til den eksisterende facadeudsmykning i princippet som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 12.

### 7.20

Der må på bygning A mod nord og syd etableres privat tagterrasse på maksimalt 32 m<sup>2</sup> med placering og udformning i princippet som vist på bilag 4 og 5 samt bilag 14 og 20.

Værn på tagterrasse skal udføres i glas og skal placeres min. 25 cm tilbagetrukket fra tagkant som vist på bilag 14.

#### 7.21

Der må langs østlige og vestlige facader i stueetageplan/på terræn etableres private terrasser i princippet som vist på bilag 12, 20 og bilag 29-31.

#### 7.22

Altaner skal derudover etableres i overensstemmelse med bilag 57, vejledningen "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning".

### **Bygning B**

#### **Facader**

##### 7.23

Facader og gavle med blankt murværk skal opretholdes som blankt murværk og skal vedligeholdes med blødstrøgne mursten i samme farve og med lyse grå fuger som de oprindelige.

Facade (stuen og 1. sal) beklædt med brede, afrundede, pudsede kvadre samt soklen skal opretholdes og vedligeholdes med puds i lys grå farve som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15 og 16.

Bygningens hovedproportioner, hovedtræk og detaljeringer skal bevares.

##### 7.24

Gennemgående kordongesims må fjernes/gennembrydes på udvalgte dele af facaden, hvor der etableres altaner som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15. Øvrige kordongesimser skal bevares.

Overliggende, afrundede nicher (rundbuestik) må fjernes på udvalgte dele af facaden, hvor der må etableres altaner som vist på bilag 6 og 7. Øvrige overliggende nicher skal bevares.

#### **Vinduer og døre**

##### 7.25

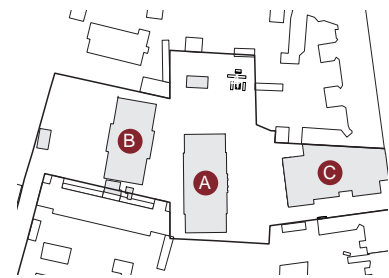
Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte og udadgående, dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte.

##### 7.26

Vinduer og døre må kun have et format, proportion og fagdeling som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15 og 16.

##### 7.27

Vinduer og døre skal placeres symmetrisk i facade og gavl og udføres med spinkel detaljering og rammer og sprosser som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15 og 16 og skal, bortset fra stueetagen, udføres som koblede vinduer med enkeltlagsglas og kitfals som oprindeligt.





Vinduessprosser skal, bortset fra stueetagen, være på mellem 19-25 mm.

#### 7.28

Vinduer og døre skal, bortset fra stueetagen, udføres i træ. I stueetagen kan vinduer og døre desuden udføres i stål eller alu.

Vinduer og døre skal have en dækkende malerbehandling i antracitgrå, sortgrå eller frederiksberggrøn.

Antracit Grå: RAL 7016

Sortgrå: RAL 7021

Frederiksberggrøn: RAL 6009

#### 7.29

Glas i vinduer skal fremstå med klart, ufarvet planglas.

#### 7.30

Alle vinduer og døre skal udføres med samme farve, således at bygningen fremtræder ensartet.

### **Tag**

#### 7.31

Der må etableres nyt mansardtag, med en tagform og højde som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 11.

#### 7.32

Tag må kun udføres i naturskifer.

#### 7.33

Tagrender, nedløbsrør, skotrender og inddækninger (herunder sternkant) mv. skal udføres i zink eller forzinket/galvaniseret stål.

#### 7.34

Der må etableres kviste med segmentbuer, udformet og placeret i tagfladen som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 11.

Tag på kviste og karnapper samt flunker på kviste skal beklædes med zink.

Fronter på kviste skal udføres i træ og skal gives en dækkende malerbehandling i samme farve som vinduer.

#### 7.35

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

#### 7.36

Tekniske installationer (afkast over tag) skal inddækkes i zink som vist på bilag 6 og 7. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

## Altaner og private terrasser

7.37

Der må opsættes/etableres 6 altaner på begge facader (øst og vest) med en placering som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15.

7.38

Altaner skal konstrueres i stål som lette konstruktioner uden synligt bærestål.

Værn skal udføres som malet stål eller støbejern med klare referencer til den eksisterende facadeudsmykning i princippet som vist på bilag 6 og 7 samt bilag 15.

7.39

Der må langs østlige og vestlige facader i stueetageplan/på terræn etableres private terrasser i princippet som vist på bilag 15, 20 og bilag 32.

7.40

Altaner skal derudover etableres i overensstemmelse med bilag 57, vejledningen "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning".

## **Bygning C (Forbygning mod Værnedamsvej som bevares)**

### Facader

7.41

Facader og gavle med blankt murværk skal opretholdes som blankt murværk og skal vedligeholdes med blødstrøgne mursten i samme farve og med lyse grå fuger som de oprindelige.

De pudsede gesimsbånd skal bevares og fremstå som oprindeligt.

Bygningens hovedproportioner, hovedtræk og detaljeringer skal bevares.

Niche/blændet vindue i stueetagen kan bevares og beklædes med træbænk vist på bilag 8 og 17. Der må dog også etableres egentligt vindue magen til øvrige vinduer i bevaringsværdig facade.

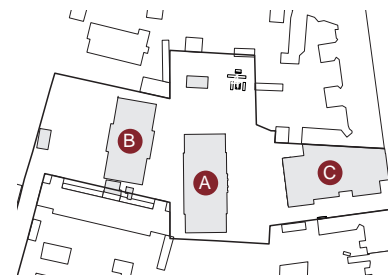
Reliefprydet gavlparti med tekst og symboler i skønvirkestil over bygningens oprindelige hovedindgang mod Værnedamsvej må ikke ændres og skal fremstå som oprindeligt.

Sokler skal fremstå i granit som oprindeligt.

### Vinduer og døre

7.42

Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte og udadgående, dog kan kældervinduer udføres top- eller bundhængte.



*Reliefprydet gavlparti i skønvirkestil over oprindelig hoveddør mod Værnedamsvej*

Dele af gavlpartiet er ved lokalplanene udarbejdelse skadet og hugget bort, efter opsættelse af et glashalvtag over indgangsdøren. Glashalvtaget må gerne nedtages og relieffen restaureres og føres tilbage til oprindeligt.

#### 7.43

Vinduer og døre må kun have et format, proportion og fagdeling som vist på bilag 8 og 17.

#### 7.44

Vinduer og døre skal bevares/placeres symmetrisk i facade og gavl og udføres med spinkel detaljering og rammer og sprosser som vist på bilag 8 og 17 og skal udføres med enkelt lag glas og kitfals som oprindeligt.

Vinduessprosser skal være på mellem 19-25 mm.

#### 7.45

Vinduer og døre skal udføres i træ. I stueetagen kan døre i facaden tættest på Værnedamsvej desuden udføres i stål eller alu.

Vinduer skal have en dækkende malerbehandling i antracitgrå, sortgrå eller frederiksberggrøn.

Antracit Grå: RAL 7016

Sortgrå: RAL 7021

Frederiksberggrøn: RAL 6009

#### 7.46

Der må i stueetagen etableres døre som vist på bilag 8.

#### 7.47

Glasmønster i vindue på sydgavlens 1. sal i skønvirkestil skal bevares. Øvrige glas i vinduer og døre skal fremstå med klart, ufarvet planglas.

### Tag

#### 7.48

Bygningens må kun fremstå med sadeltag i naturskifer.

#### 7.49

Tagrender, nedløbsrør, skotrender og inddækninger mv. skal udføres i zink.

#### 7.50

Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

#### 7.51

Taget skal fremstå uden synlige tekniske installationer.

### Altaner

#### 7.52

Der må ikke opsættes altaner på bygning C.



Glasmønster i 1. sals vindue, sydlige gavl Værnedamsvej 13B

## NY BEBYGGELSE

### **Bygning C (Nyt baghus/tilbygning)**

#### 7.53

Ny baghusbebyggelse skal tilpasses den eksisterende bygning (det bevaringsværdige forhus) og skal udformes med taktfast repetitivt henholdsvis fremskudt og tilbagetrukket gavlmotiv i princippet som vist på bilag 8 og 9.

#### 7.54

Overgangen, hvor den nye tilbygning sammenbygges med det eksisterende bevaringsværdige forhus, skal være respektfuld og elegant udformet, således at der skabes et helstøbt og sammenhængende byggeri. Eksempelvis med en form for not.

### **Facade, materialer, udtryk og farver**

#### 7.55

Bygningens facade skal fremstå med klar modulering, reces-ser partier med henholdsvis tyndpuds og søjlemotiv/søjler som blank mur som vist på bilag 8 og 9 samt bilag 18 og 19.

#### 7.56

Facaden i stue og 1. sal skal fremstå tilbagetrukket (1,5 - 3 m) i forhold til øvrige facade og beklædes med træbeklædning (olieret eg) i træets naturlige farve som vist på bilag 18 og 19 samt bilag 35 og 36.

#### 7.57

Facader og 2. sal til og med 5. sal skal udføres som blankt murværk som vist på bilag 18 og 19.

#### 7.58

I facade og 2. sal til og med 5. sal skal der etableres rektangulære felter som er trukket min. 2 sten tilbage i forhold til den overordnede facade. I de rektangulære felter skal etableres henholdsvis mønstermurværk, pudsede blændfelter, vinduer eller karnapper som vist på bilag 18 og 19.

#### 7.59

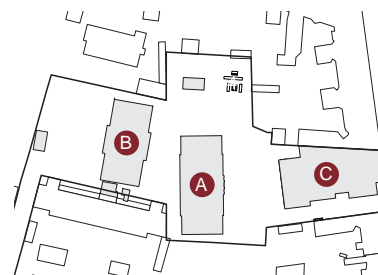
Blankt murværk skal udføres med mørke fuger og med blødstrogne mursten i rød/brun nuance i harmoni med eksisterende bevaringsværdige forhus som vist på bilag 52.

#### 7.60

Facadens blanke murværk skal fremstå ensartet og uden tydelige gennemgående dilatationsfuger eller elementfuger.

#### 7.61

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.



Forud for godkendelse af facadematerialer kan kommunen anmode om opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1

## Vinduer og døre

7.62

### *Stueetagen*

Vinduer skal fremstå som gulv-til-loft vinduer, der kan åbnes enten lodret eller sidelængs og må kun udføres i hårdttræ i træets naturlige farve (eksempelvis olieret eg) med vinduesprofiler på maksimalt 70 mm som vist på bilag 8 og 9 samt bilag 18 og 19.

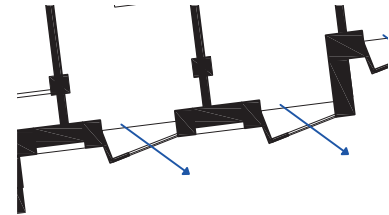
### *1. sal*

Vinduer skal udføres i hårdttræ i træets naturlige farve (eksempelvis olieret eg) med vinduesprofiler på maksimalt 70 mm som vist på bilag 8 og 9 samt bilag 18 og 19.

7.63

### *2. sal og op*

Vinduer må kun udføres som skråt vinklede vinduer som vist på illustration i marginen og visualisering s. 35. Vinduesprofiler må kun være i anodiseret aluminium i mørk grå, sort eller mørk brun og må være maksimalt 30 mm.



Skråt vinklede vinduer fra 2. sal og op.

7.64

### *Generelt for alle etager*

Vinduesfag skal fremstå med fagdelling og opsprosnings som vist på bilag 8 og 9 samt bilag 18 og 19.

Blændfelter ved vinduesåbninger skal udføres i støbejern med ornamentik eller som præget og malet aluminiumsplade, med refence til eksisterende forhus.

7.65

Kvisten skal udføres med tag og flunker i skærmtegl i samme farve som taget.

7.66

Vinduer skal fremstå med klart planglas.

## Tag

7.67

Bygningens tag må kun fremstå med skærmtegl i samme nuance som facadeteglene og med tagform som en type monitortag i princippet som vist på bilag 8 og 9.

7.68

Skotrender, tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres skjult eller i aluminium i samme farve som vinduer.

7.69

Der kan etableres solfangere/solceller på taget på den nye tilbygning, bygning C, efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

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

#### 7.70

Tekniske installationer skal integreres i tagets form under "hat-ten" vist på bilag 8 og 9 og må ikke fremstå som særskilte bygningsdele på taget.

### **Altaner**

#### 7.71

Altaner på bygningsfacader må kun udføres som franske altaner i enkle stålværn med lodrette spinkle balustre i princippet som vist på bilag 8 og 9 samt bilag 19.

#### 7.72

Altaner skal derudover etableres i overensstemmelse med bilag 57, vejledningen "Din nye altan - fra idé til ibrugtagning".

#### 7.73

Taget skal fremstå uden synlige tekniske installation.

### **Parkeringslevator, orangeri mv.**

#### 7.74

Parkeringselevatoren skal fremstå, så den indgår i et samspil med udformningen af 'Solgården' og orangeriet med store glaspartier, murede søjler og et tag der fremstår let og spinkelt, så den indgår i udformningen af 'Urtehaven'. Materialevalget og udformningen af disse bygninger og øvrige elementer som espalier, plantekasser mv. skal passe til områdets bebyggelse og haverum.

### **Generelt for alle bygninger (A,B,C)**

#### **Graffiti**

#### 7.75

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med § 6 og må ikke fremstå med graffiti.

#### **Skilte og reklamer**

#### 7.76

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

#### 7.77

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facademanual "Din facade", som findes på kommunens hjemmeside. Medtag bestemmelser herfra hvor det er relevant.

**Opholds- og legearealer**

8.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til 50% af bruttoetagearealet for boliger og 10% af bruttoetagearealet for hotel og øvrige erhverv.

8.2

Inventar til udeservering på ikke opstilles inden for det på kortbilag 3 angivne område.

8.3

Opholdsarealer må kun anlægges som en kombination af offentligt tilgængeligt fælles opholdsarealer og legeområde samt private tagterrasser, forhaver og altaner, i overensstemmelse med bilag 20 og 21. Se også § 8.8 - 8.13

**Hegn/port**

8.4

Der skal opsættes port ved Værnedamsvej ved ankomsten fra Værnedamsvej, og der må opsættes port ved adgangsvejen fra Frederiksberg Allé/Sankt Thomas Plads til parkeringskælder, med placering i princippet som vist på kortbilag 4.

8.5

Port ved adgangsveje må opføres i en maksimal højde på 4 meter og skal mod Værnedamsvej udføres i stål eller støbejern i et åbent mønster (så man kan se igennem) med klare referencer til den eksisterende facadeudsmykning i princippet som vist på vignet i marginen og bilag 47.

8.6

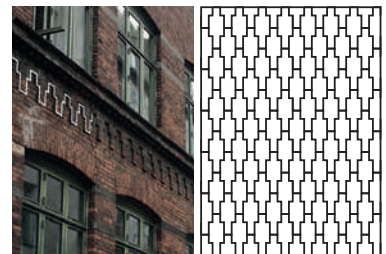
Private forhaver ved bygning A og B må kun afskærms med plantebede i princippet som vist på bilag 29-31.

Derudover må der ikke opsættes hegn mellem de enkelte bygninger inden for lokalplanområdet.

**Tilgængelighed for alle**

8.7

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



## **Beplantning**

8.8

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

8.9

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

8.10

De enkelte haverum skal udformes og indrettes med træer, buske, plantebede, blomster, plæner og opholdsmuligheder som vist på bilag 21-28.

"Smøgen" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 22, 35 og ud fra principperne vist på bilag 39.

"Skolegården" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 23, 36 og ud fra principperne vist på bilag 40 og med beplantning i princippet som vist på bilag 46.

"Urtehaven" skal anlægges og indrettes med legeplads, orangeri og pergola som vist på bilag 24 og 37 og ud fra principperne vist på bilag 41 og 42 og med beplantning i princippet som vist på bilag 49.

"Den grønne have" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 27 og ud fra principperne vist på bilag 43 og med beplantning i princippet som vist på bilag 50.

"Blåregnssmøgen" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 26 og ud fra principperne vist på bilag 44 og med beplantning i princippet som vist på bilag 48.

"Solgården" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 27, 38 og ud fra principperne vist på bilag 45 og med beplantning i princippet som vist på bilag 51.

"Passagen" skal anlægges og indrettes som vist på bilag 28, 38 og ud fra principperne vist på bilag 46.

8.11

Der skal på de fælles opholdsarealer plantes mindst 4 træer.

## **Terræn**

8.12

Terræn må reguleres foran bygning A og B i princippet som vist på bilag 12-16 samt bilag 29-32 og bilag 36 og 38.

Overgangen til øvrige højereliggende terræn bearbejdes, så den virker naturlig og er hensigtsmæssig ift. tilgængelighed.

### **Træer**

Der kan eksempelvis plantes frugtræer som æbletræer, pæretræer, blommetræer og kirsebærtræer, eller træer som bærmispel, kinesertræ, korea kornel og hyldetræ. Det frarådes at plante træer, der opnår en fuldt udvokset højde på mere end 15 meter. I den forbindelse frarådes træer der normalt vokser i skoven (såsom bøg, eg, ahorn, ask, birk, elm og skovfyr)



## Belægninger

8.13

Belægning skal anlægges som en kombination af belægnings-tegl/belægningsklinker i rødbrun nuance, slotsgrus, græsplæne og græsarmering i princippet som vist på bilag 3 og bilag 21.

## Affaldshåndtering

8.14

Inventar til affaldshåndtering skal placeres i princippet som vist på diagram på bilag 2, og inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende.

8.15

Affald fra hotel samt øvrige erhverv skal placeres i kælder under bygning C.

## Belysning

8.16

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og retningsbestemmes, så offentligt tilgængelige opholdsarealer og passager belyses bedst muligt og ikke virker generende eller blændende for beboere i området.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres på grønne arealer, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

## 9. Klima- og miljøforhold

9.1

Ved nybyggeri (nykloakering) må befæstelsesgraden inden for delområde I ikke overstige 75 %, og inden for delområde II ikke overstige 40 %.

9.2

Ved renovering og ombygning (omkloakering) må befæstelsesgraden på den enkelte ejendom ikke forøges.

9.3

Der kan etableres et forsinkelsesbassin/faskiner/regnbede mv. i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

## Støj

9.4

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

## bemærkninger

Jf. spildevandsplanen for befæstelsesgraden.

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

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

### *Opholdsarealer*

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

### *Boliger*

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

### *Hotel*

Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L<sub>den</sub>).

### *Kontorer mv.*

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

## 10. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

### 10.1

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.

## 11. Grundejerforening

## bemærkninger

### 11.1

Ingen bestemmelser.

## 12. Ophævelser af lokalplan og servitutter

## bemærkninger

### **Lokalplan 76**

#### 12.1

Lokalplan nr. 76 , tinglyst 26. maj 1992, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 76d og 79b.

### **Private servitutter**

#### 12.2

De i servitutredegerelsen bilag 56 beskrevne private tilstands-

Gennem grunden forløber 2 hoved-fjernvarmeledninger samt 1 hovedkloak. Disse er tinglyst.

Herudover findes der efter underskrevet aftale med grundejeren et regnvandsanlæg bestående af flere bassiner og ledninger ejet af kloakforsyningen. Se illustration s. 51

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

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

Servitut 31.03.1995-500660-02 om forhold vedrørende sammenbygning over skel af Frederiksberg Allé 16 og 22 aflyses ikke med lokalplan.

### 13. Forudsætninger for ibrugtagning

### bemærkninger

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

#### **Støj**

13.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 9.4.

#### **Parkering**

13.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til § 5.4 og § 5.7.

#### **Opholdsarealer**

13.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til § 8.1 og § 8.3.

#### **Affaldshåndtering**

13.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 8.14 og 8.15.

### 13. Retsvirkninger

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

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

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

### bemærkninger

§ 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.

### 14. Vedtagelse

Således endeligt vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 19.04.2021 og offentligtgjort den 06.05.2021.

Simon Aggesen  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør

### bemærkninger



- Lokalplanområdet
- 79b Matrikler
- Bevaringsværdig bebyggelse, bevaringsværdi 3 (høj)
- Bevaringsværdig bebyggelse, bevaringsværdi 4 (middel)
- Bevaringsværdigt træ

**LOKALPLAN 224**

Kortbilag 1 Eksisterende forhold og lokalplanens afgrænsning  
1:1000



## KORTBILAG 2



●●●● Lokalplanområdet

----- Delområdeafgrænsning

**I - II** Delområdebetegnelse

**A** Bygningsbenævnelse

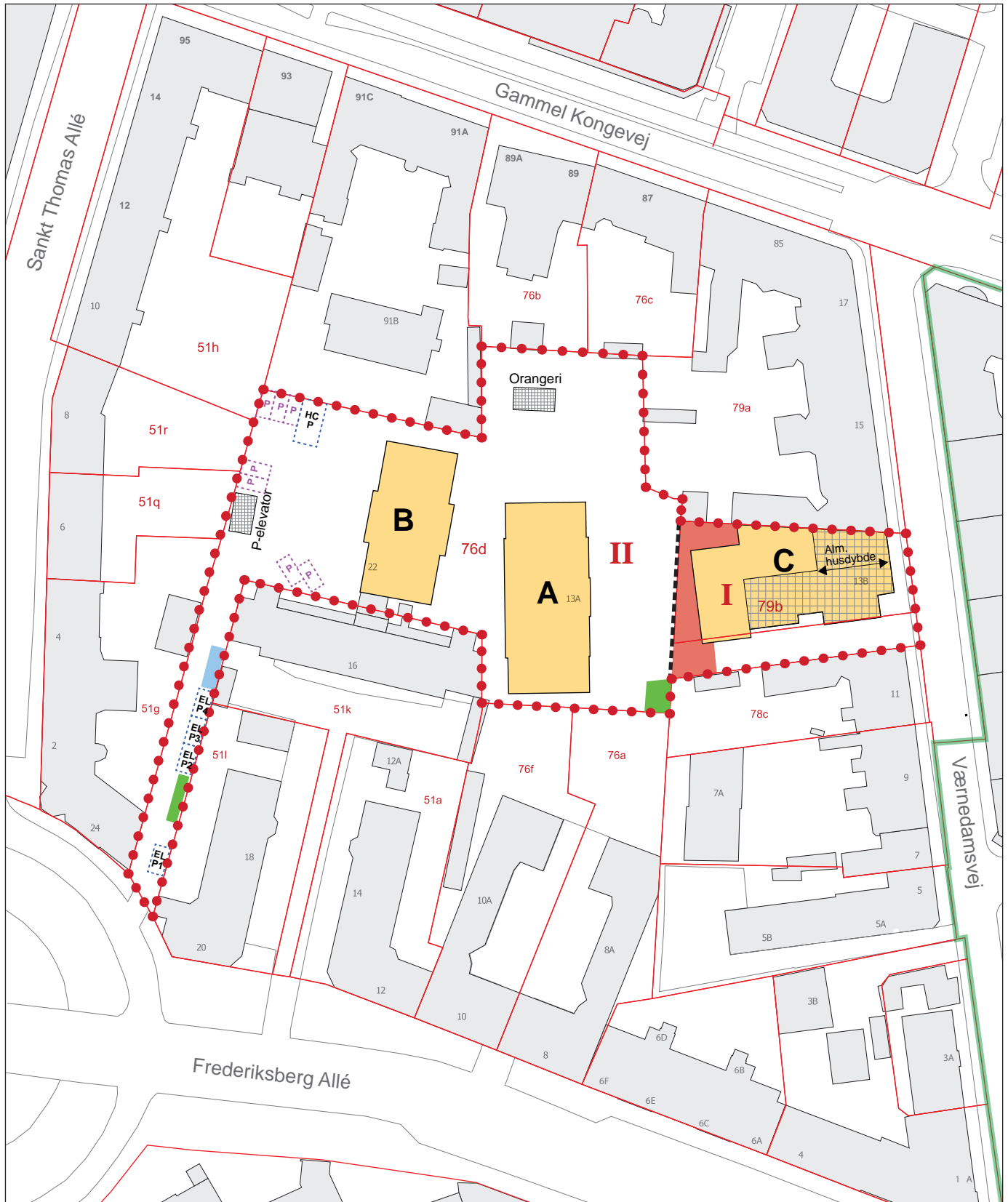
■ Blande byfunktioner - hotel, kontorerhverv, mindre butikker og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, mindre caféer og restauranter, gallerier, mindre kreative håndværksvirksomheder og kreative erhverv

■ Boligområde - familieboliger

### LOKALPLAN 224

Kortbilag 2 Delområder og anvendelse  
1:1000





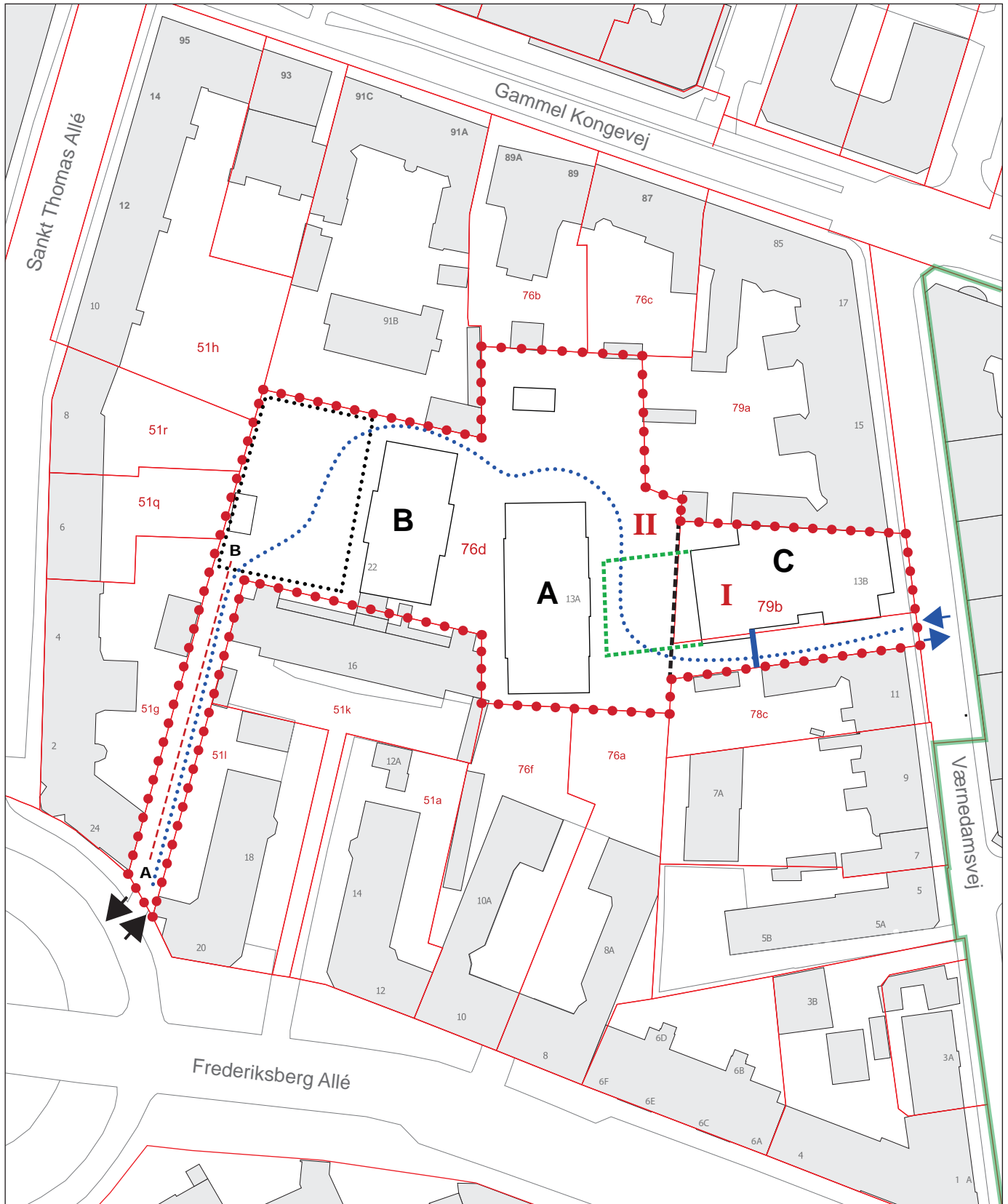
- |                                   |   |                            |
|-----------------------------------|---|----------------------------|
| ●●●●● Lokalplanområdet            | Byggefelter   | Parkering anlagt           |
| ----- Delområdeafgrænsning        | Placering af butik, gallerier, kreative håndværksvirksomheder og kreative erhverv | Parkering udlagt           |
| <b>I - II</b> Delområdebetegnelse | Inventar til udeservering ikke tilladt  | Vigeplads biler            |
| <b>A</b> Bygningsbenævnelse       | Placering af bilelevator og orangeri  | Placering affaldsbeholdere |

## LOKALPLAN 224

Kortbilag 3 Byggefelter og placering  
1:1000



# KORTBILAG 4



- ● ● Lokalplanområdet
- Delområdeafgrænsning
- I - II** Delområdebetegnelse
- A** Bygningsbenævnelse
- ..... Passage for gående
- ▲ ▲ Ind- og udkørsel biler, samt bløde trafikanter
- ▲ ▲ Adgang for bløde trafikanter
- A - - - B Vej
- Principiel placering af hegn i Smøgen
- ..... Principiel placering af P-kælder
- ..... Principiel placering af cykelkælder

## LOKALPLAN 224

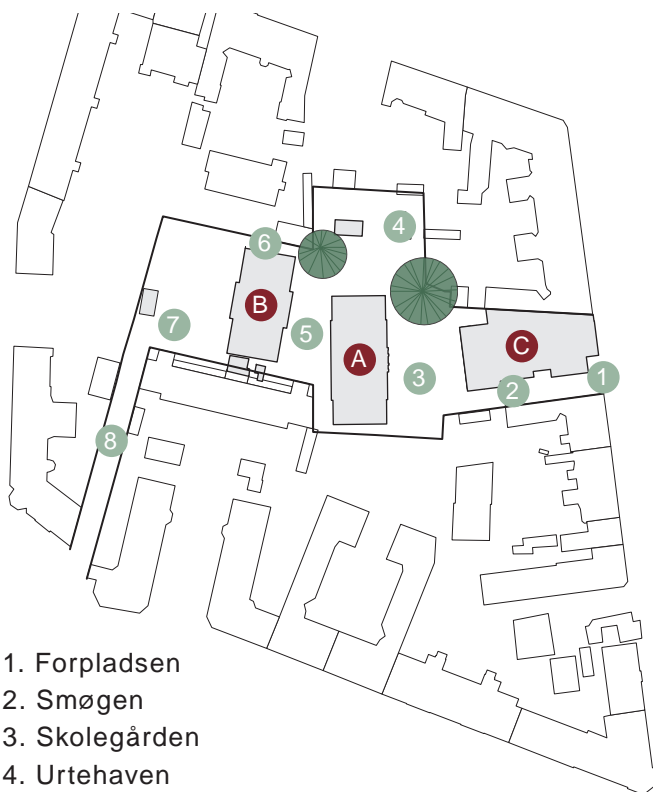
Kortbilag 4 Adgang og trafik  
1:1000





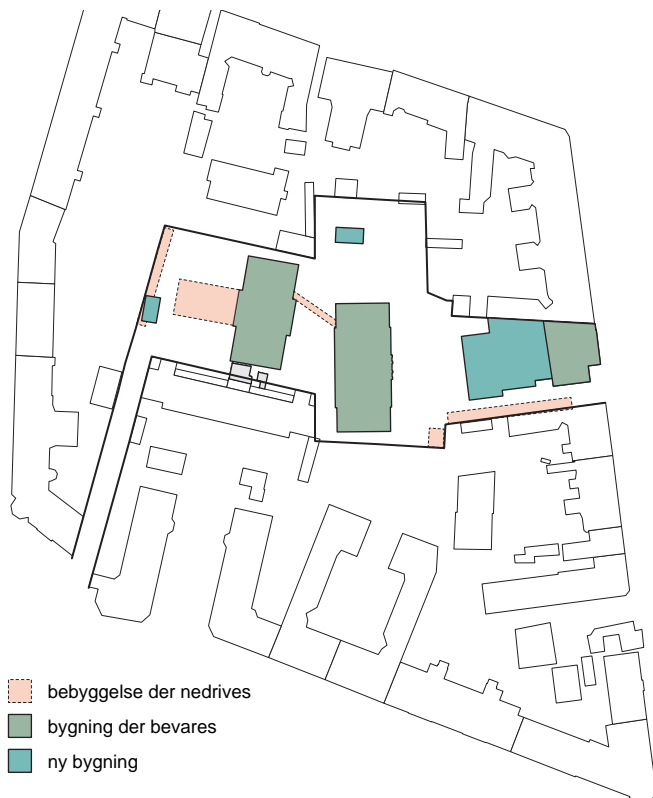
# Arkitekturdiagrammer

## Bygningsnavne og byrum



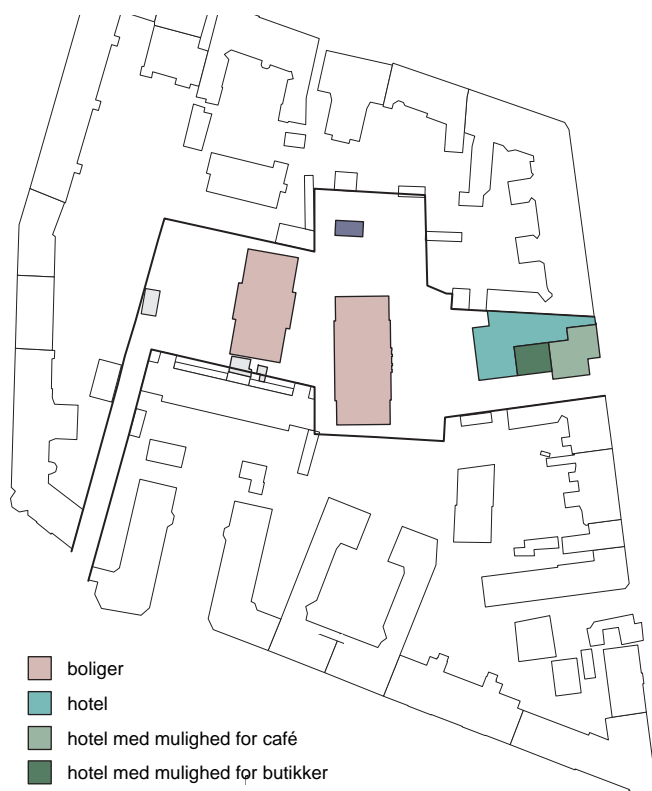
- 1. Forpladsen
- 2. Smøgen
- 3. Skolegården
- 4. Urtehaven
- 5. Den Grønne Have
- 6. Blåregnsmøgen
- 7. Solgården
- 8. Passagen

## Nye, bevarede og nedrevne bygninger



- bebyggelse der nedrives
- bygning der bevares
- ny bygning

## Anvendelse i stueetagen

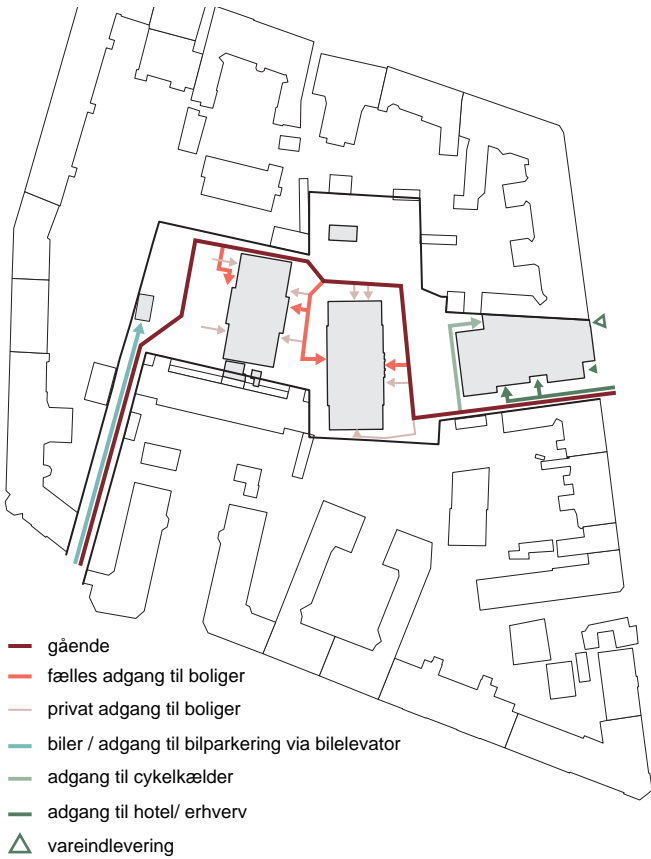


- boliger
- hotel
- hotel med mulighed for café
- hotel med mulighed for butikker
- Orangeri
- Bilelevator

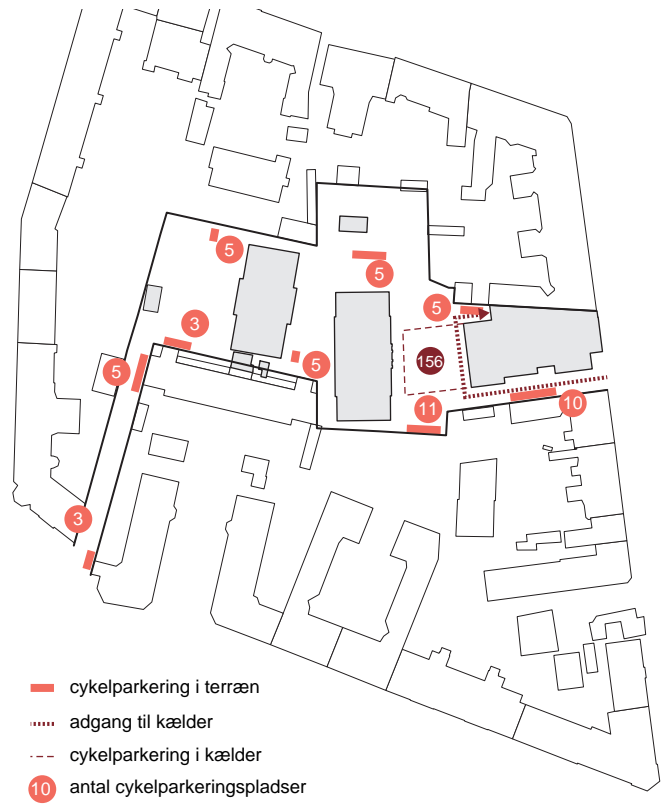
## BILAG 2

# Tekniske diagrammer

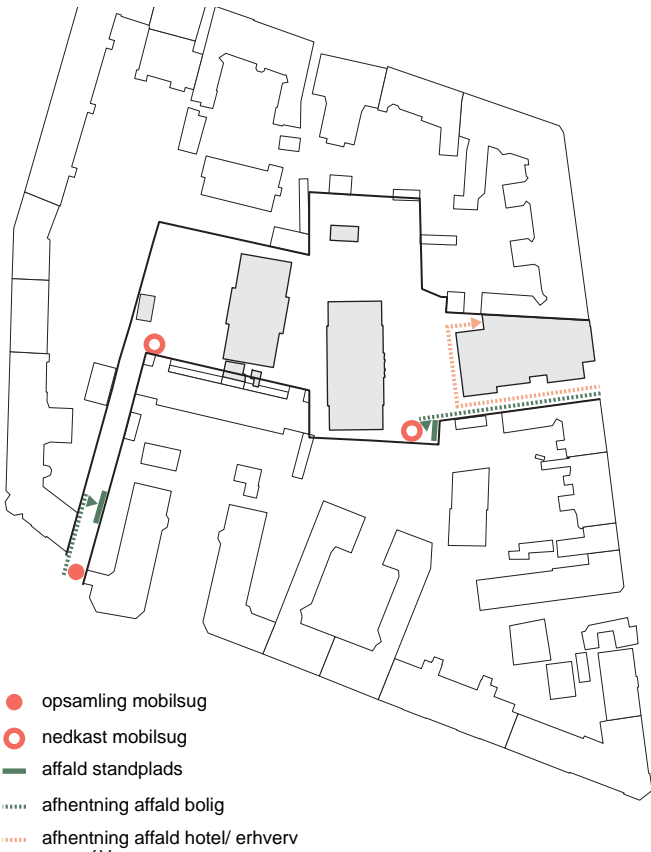
### Flow



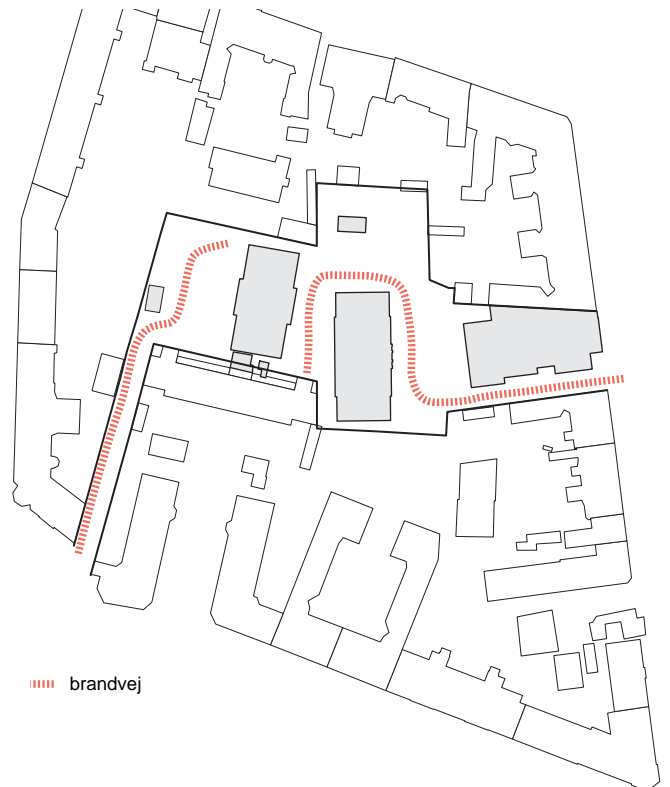
### Cykelparkering



### Affald



### Brandveje



# Diagrammer for landskab og opholdsarealer

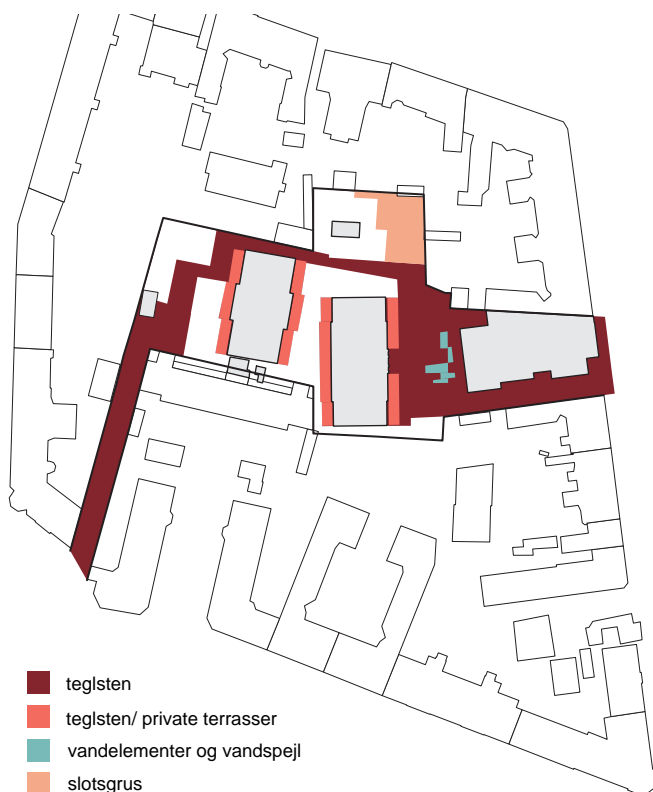
## Princip for placering af altaner



## Begrønningsprincip

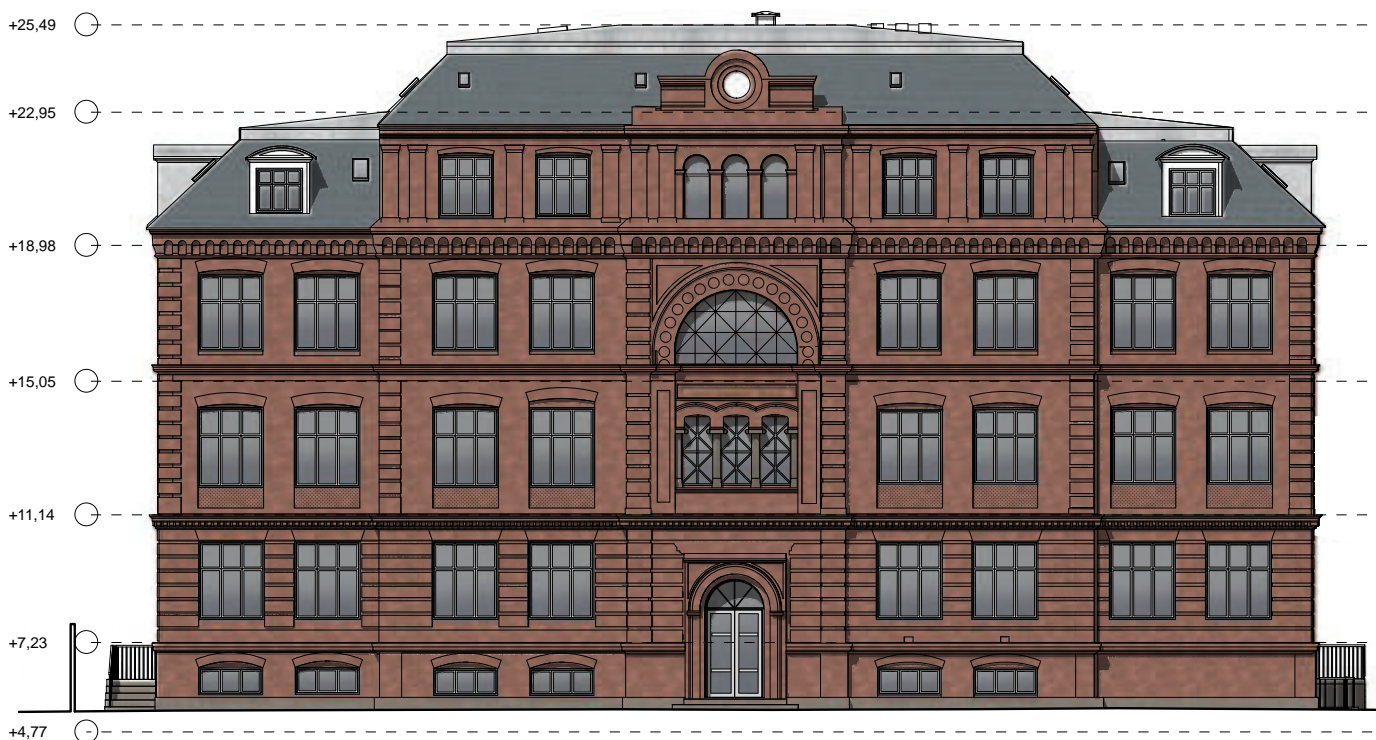


## Belægningsprincip

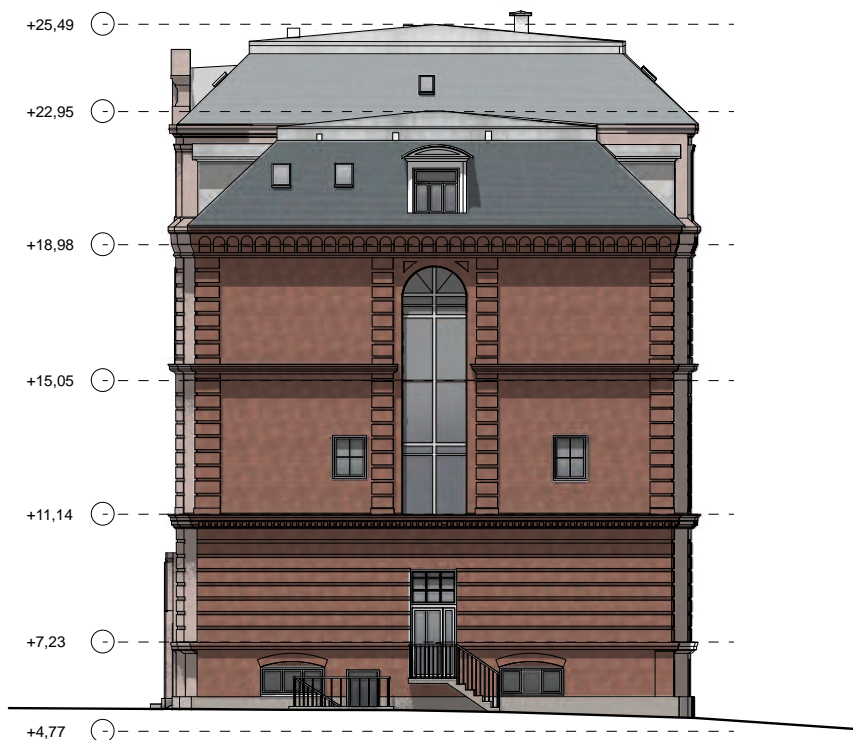


# Facadetegninger øst og nord - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Eksisterende forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Eksisterende forhold



Nordfacade - Eksisterende forhold

# Facadetegninger nr. 1a øst og nord - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Fremtidige forhold



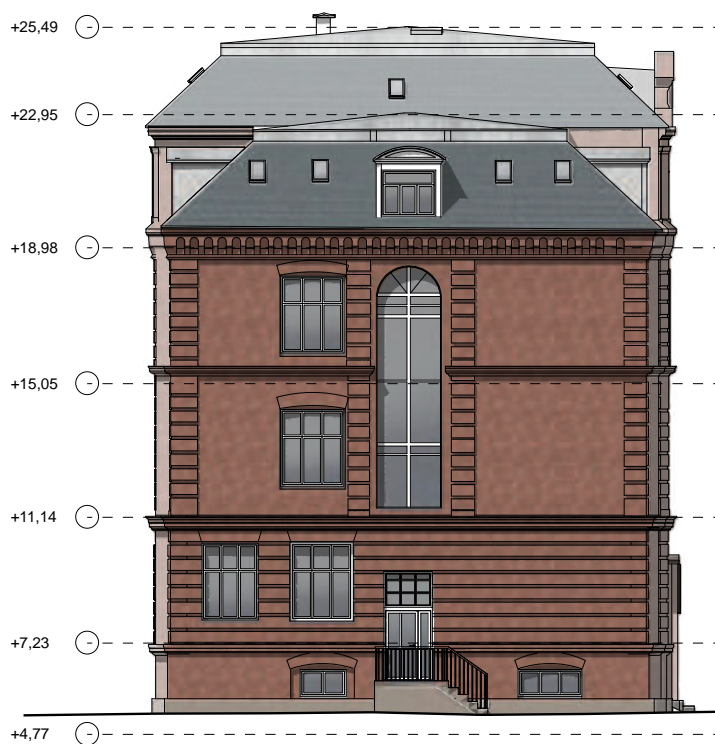
Nordfacade - Fremtidige forhold

# Facadetegninger vest og syd - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Eksisterende forhold (ikke målfaste)



Vestfacade - Eksisterende forhold



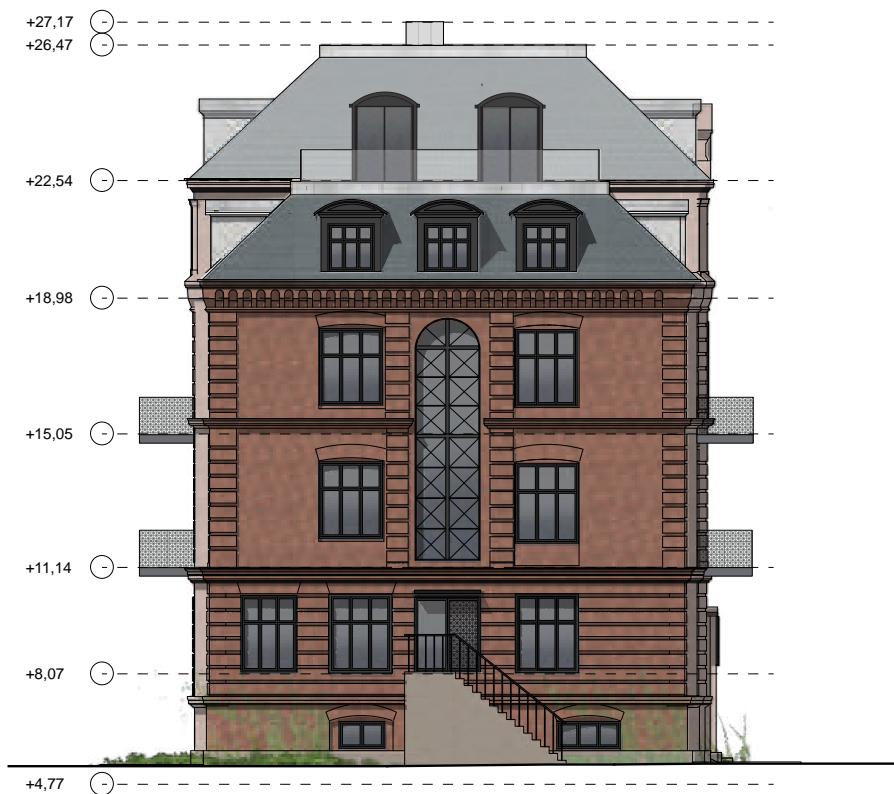
Sydfacade - Eksisterende forhold

# Facadetegninger nr. 1b vest og syd - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Vestfacade - Fremtidige forhold



Sydfacade - Fremtidige forhold

# Facadetegninger øst og nord - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Eksisterende forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Eksisterende forhold



Nordfacade - Eksisterende forhold

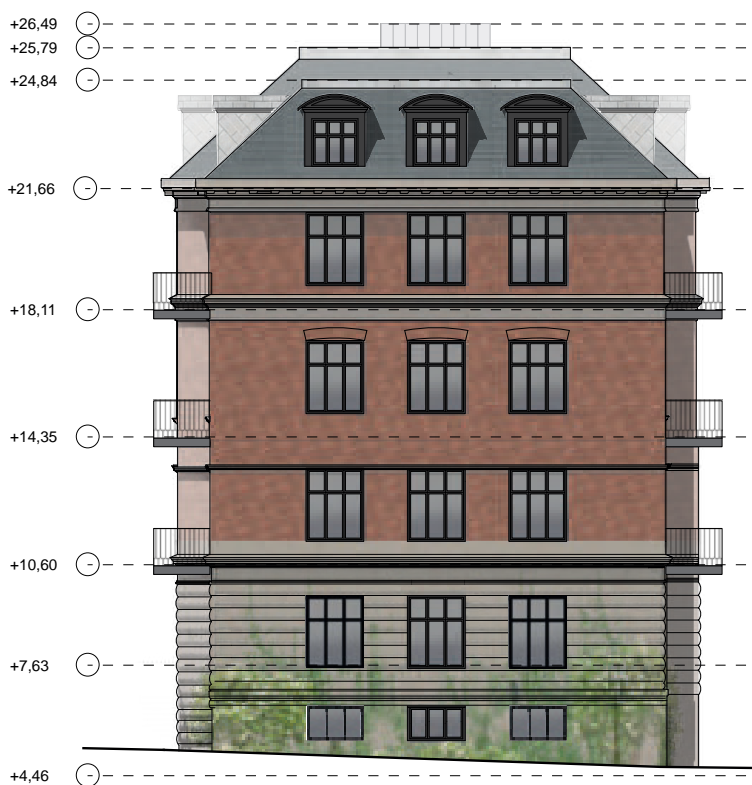


# Facadetegninger nr. 2a øst og nord - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Fremtidige forhold



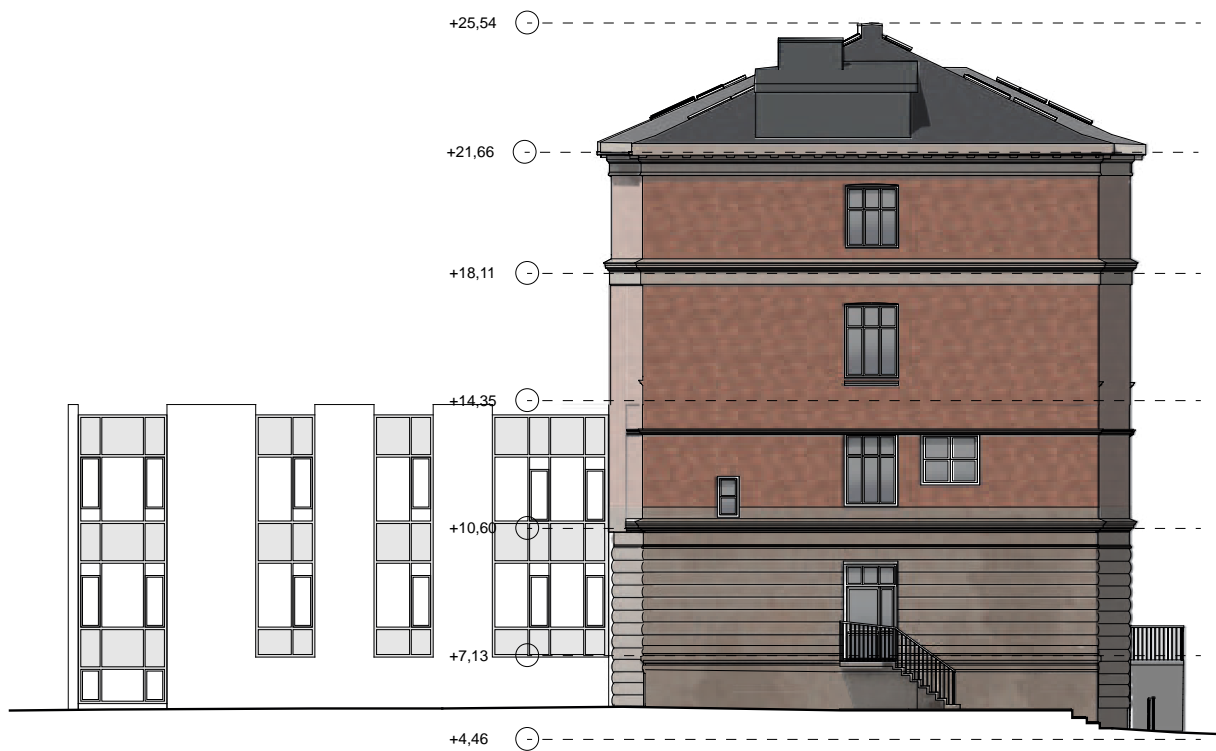
Nordfacade - Fremtidige forhold

# Facadetegninger vest og syd - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Eksisterende forhold (ikke målfaste)



Vestfacade - Eksisterende forhold



Sydfacade - Eksisterende forhold

# Facadetegninger nr. 2b vest og syd - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Vestfacade - Fremtidige forhold



Sydfacade - Fremtidige forhold

# Facadetegninger øst og syd - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Eksisterende forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Eksisterende forhold

værnedamsvej 15



Sydfacade - Eksisterende forhold

# Facadetegninger nr. 3a øst og syd - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Østfacade - Fremtidige forhold

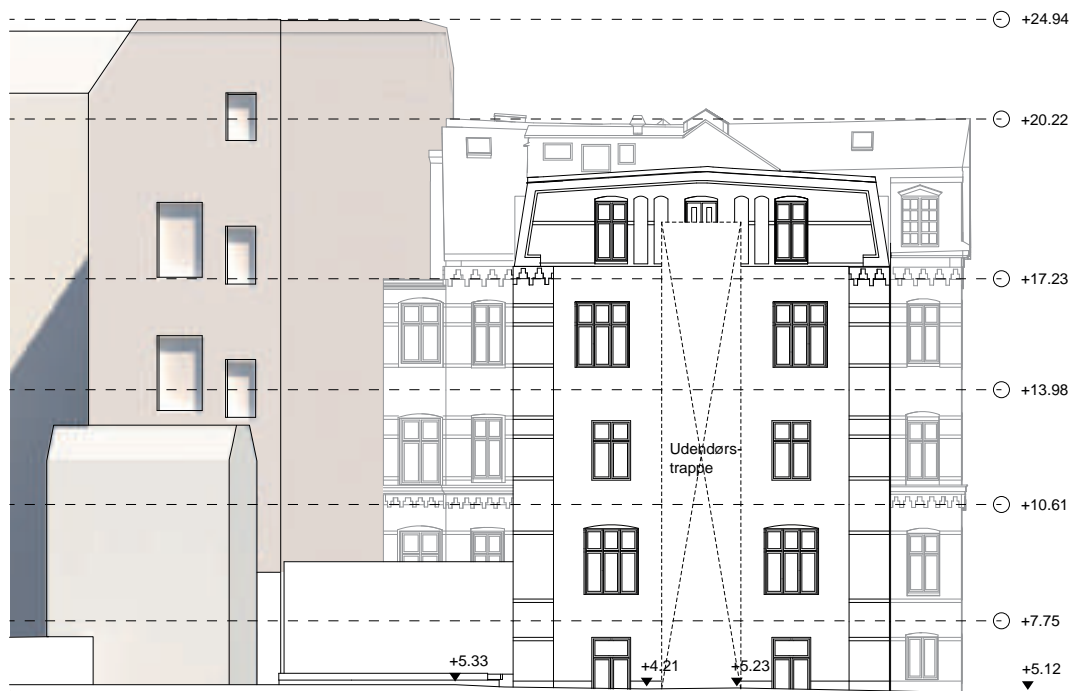


Sydfacade - Fremtidige forhold

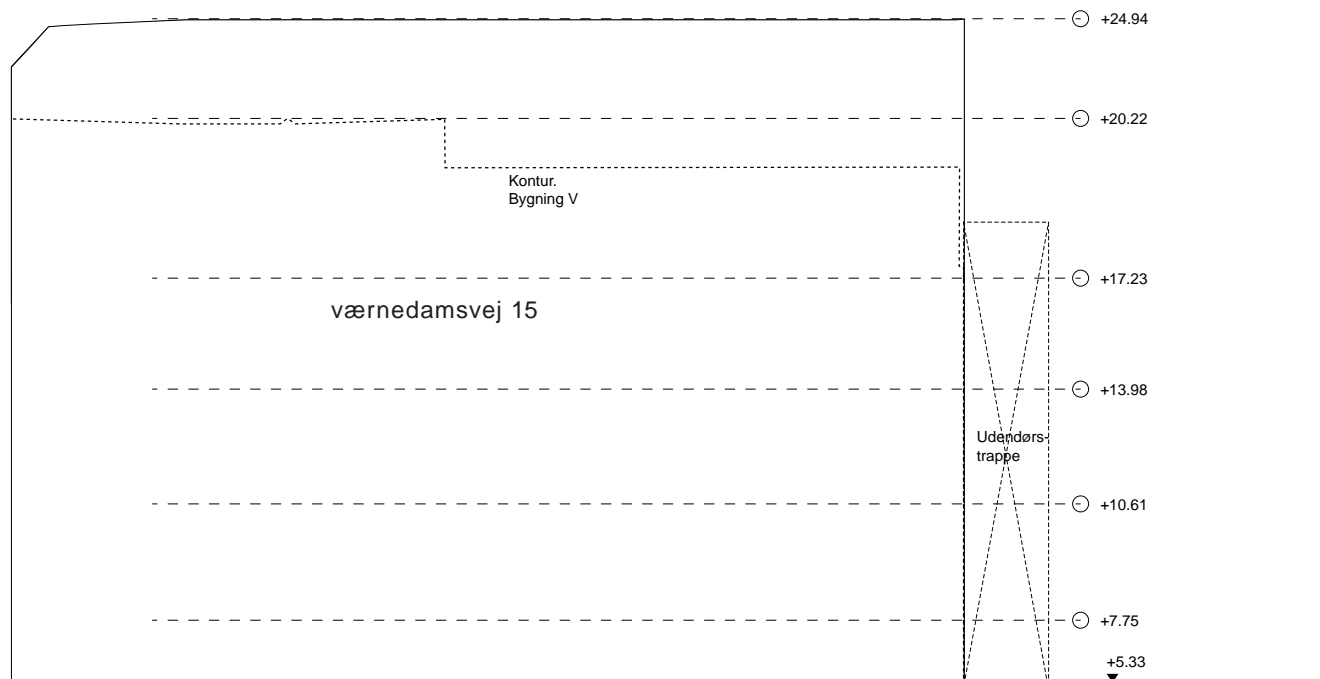
# Facadetegninger vest og nord - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Eksisterende forhold (ikke målfaste)

værnedamsvej 15



Vestfacade - Eksisterende forhold



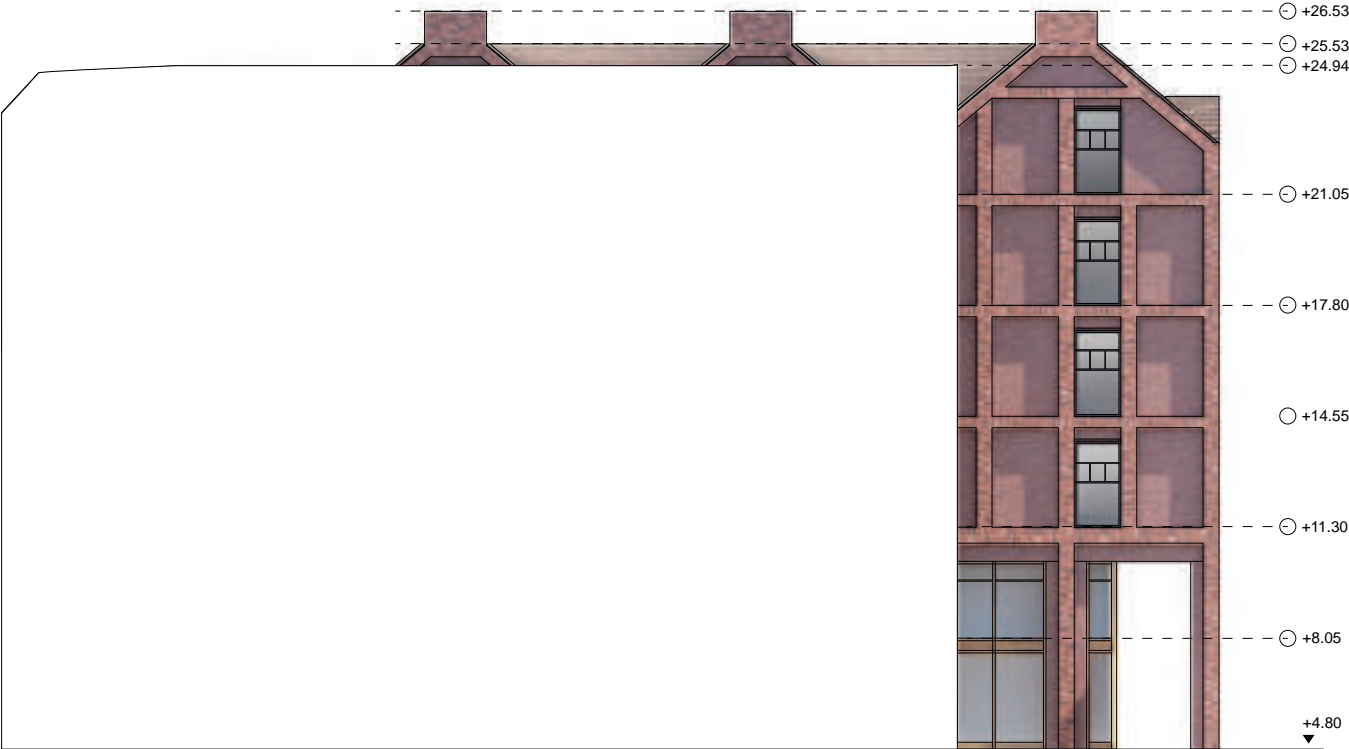
Nordfacade - Eksisterende forhold

# Facadetegninger nr. 3b vest og nord - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



Vestfacade - Fremtidige forhold



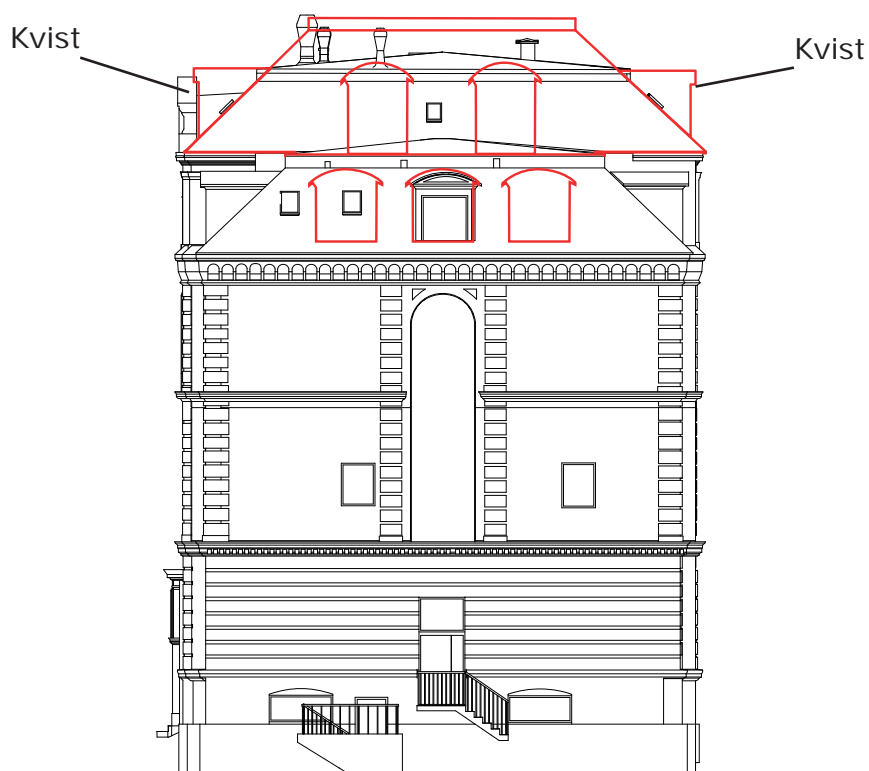
Nordfacade - Fremtidige forhold

# Tag - eksisterende og fremtidigt - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Eksisterende forhold med sort, nyt tag med rødt (ikke målfaste)



Østfacade



Nordfacade

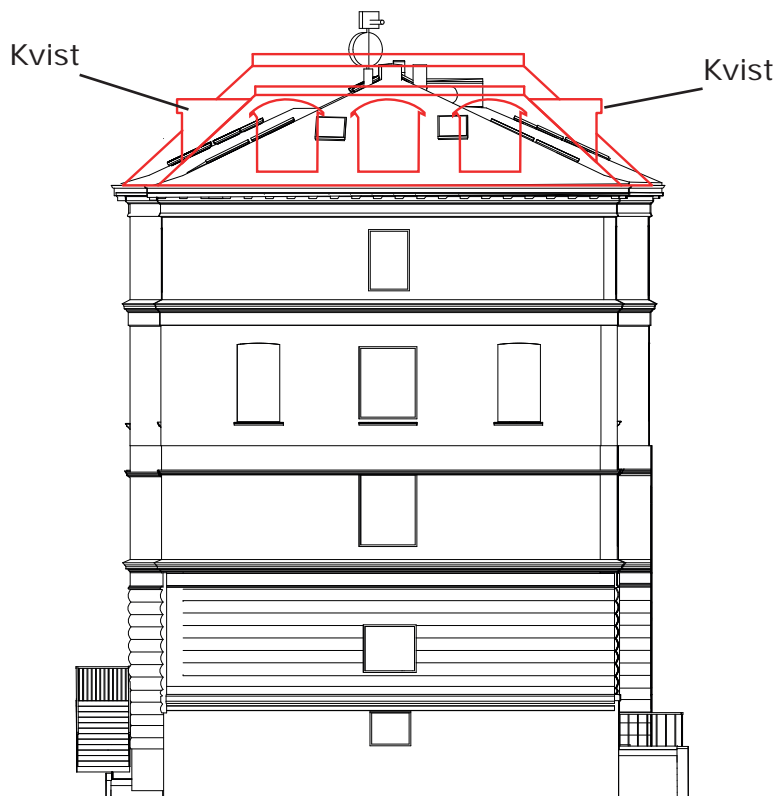


# Tag - eksisterende og fremtidigt - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Eksisterende forhold med sort, nyt tag med rødt (ikke målfaste)



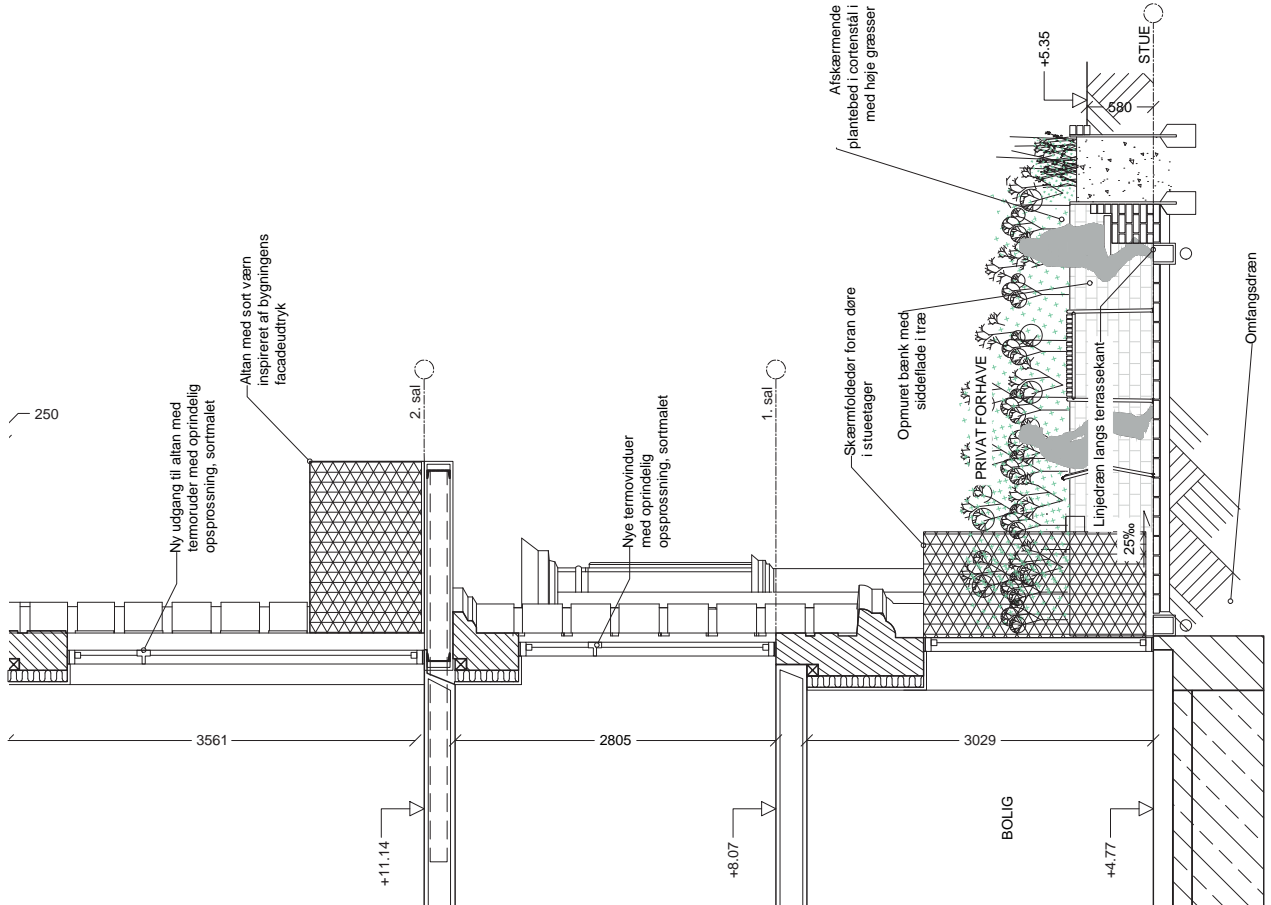
Østfacade



Nordfacade

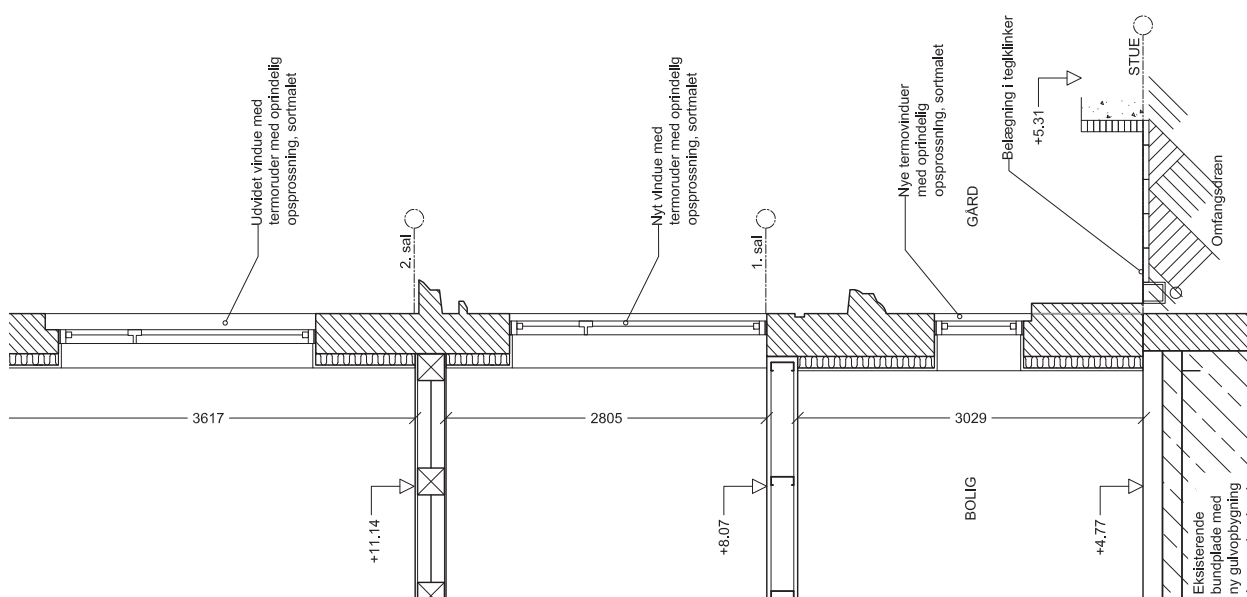
# Facadeudsnit - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



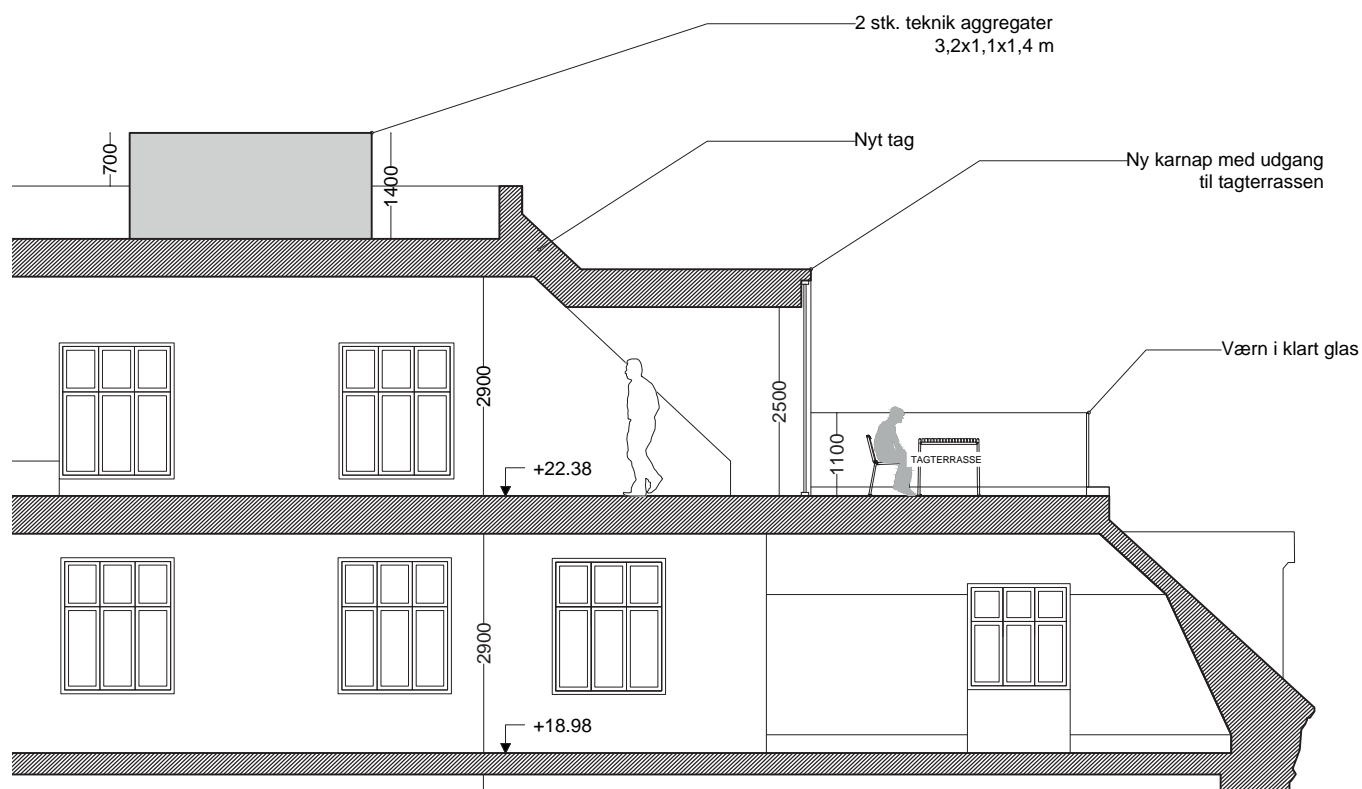
# Facadeudsnit - Bygning A

Værnedamsvej 13A - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



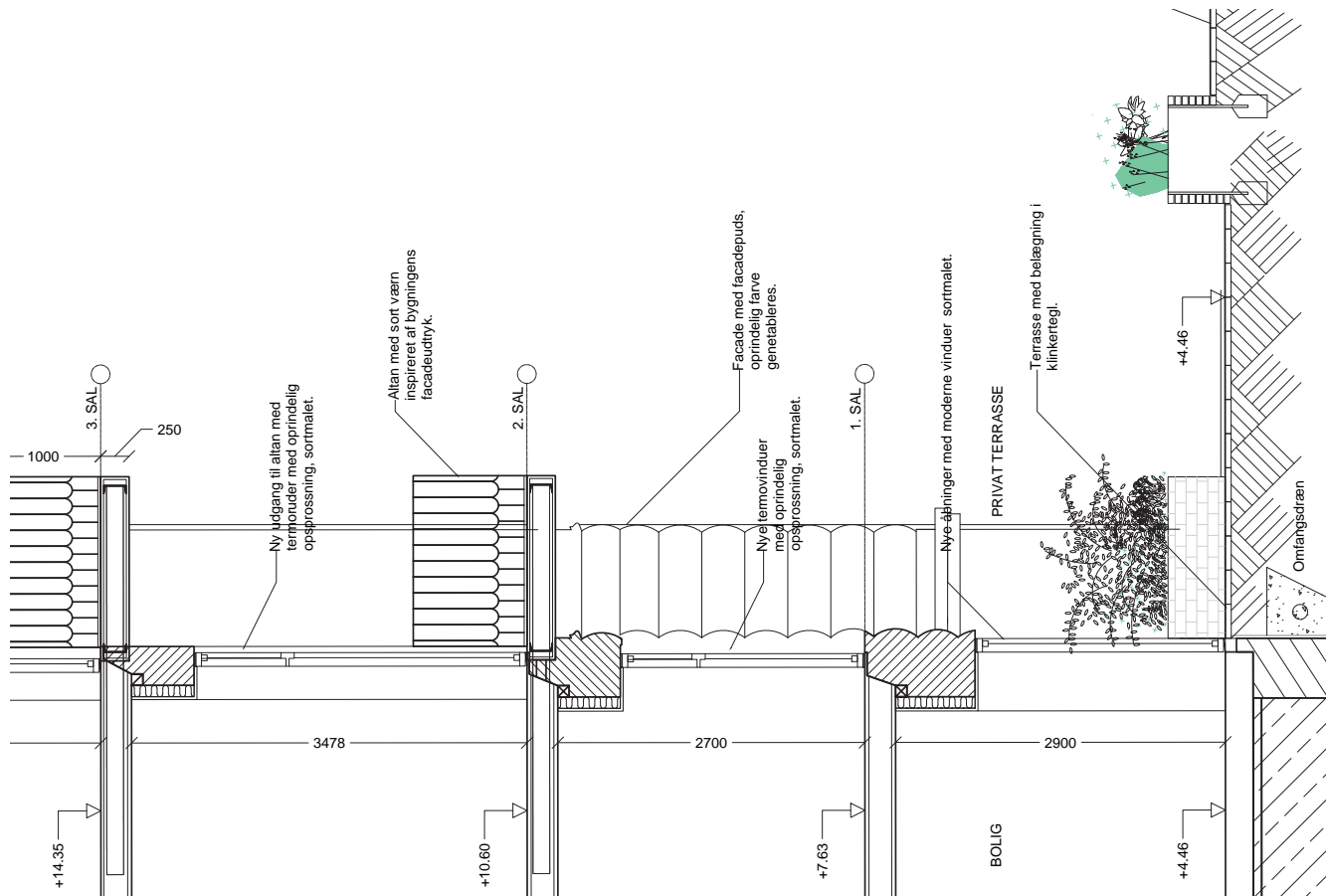
# Tagterrasse - Bygning A - Principsnit

Værnedamsvej 13A - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



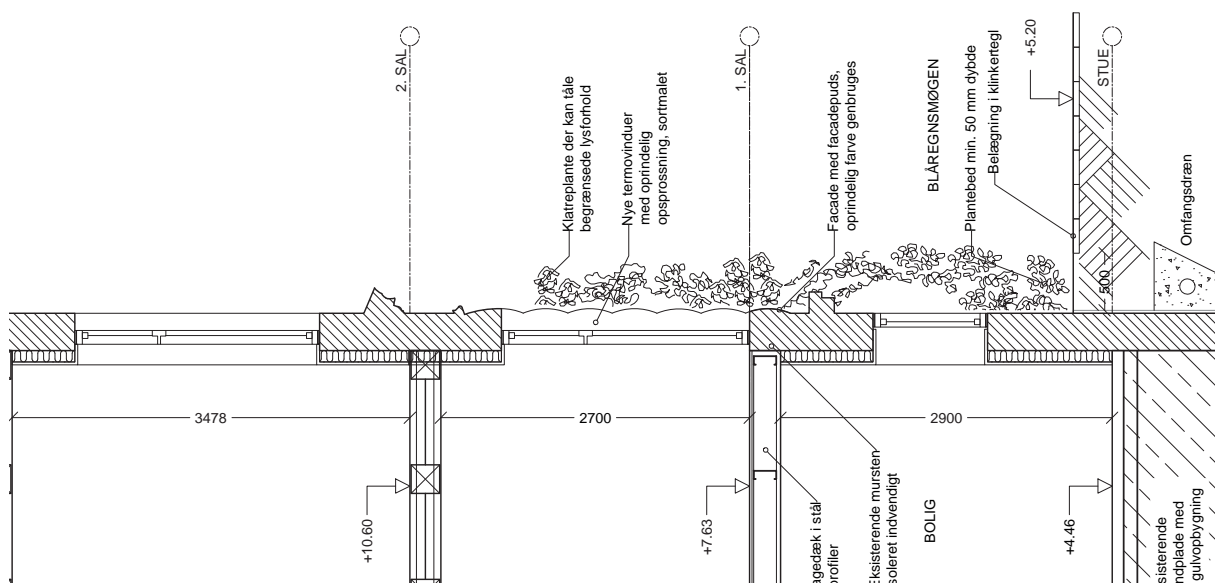
# Facadeudsnit - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



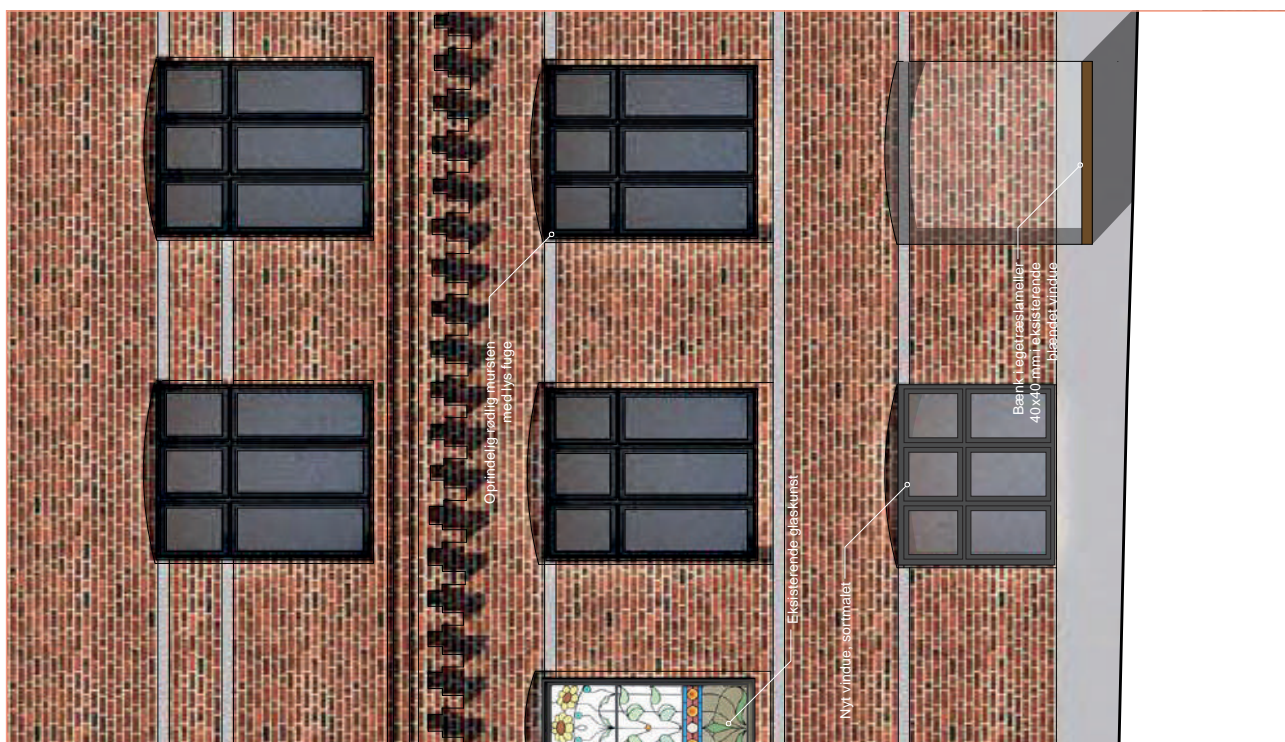
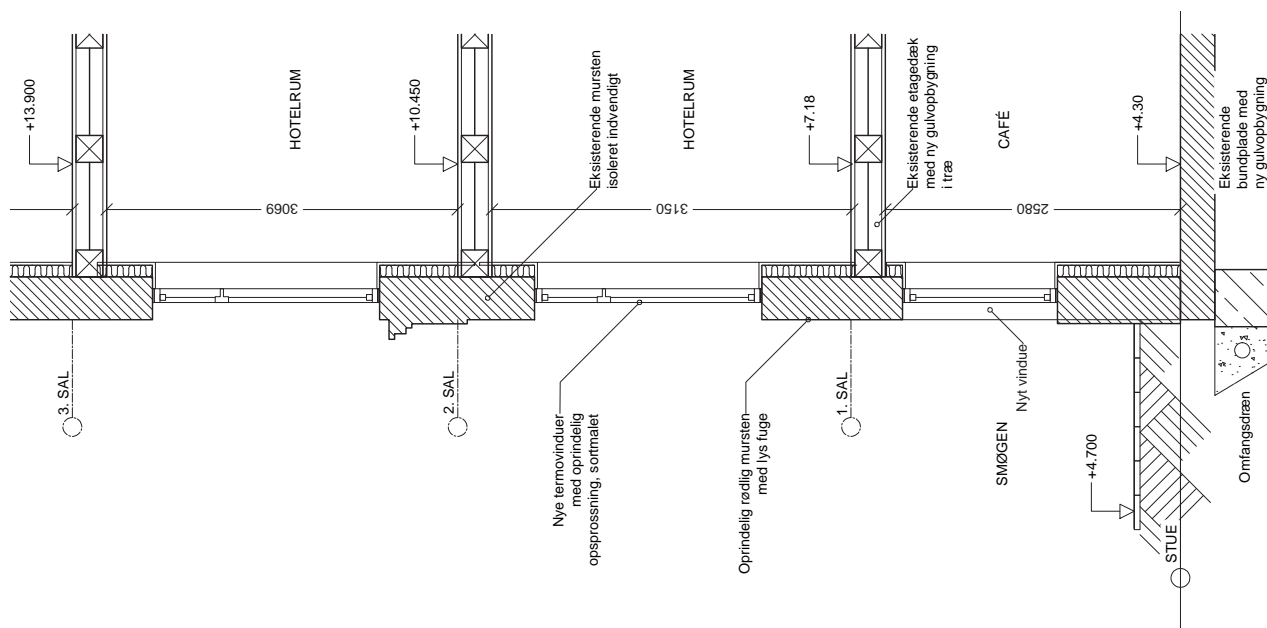
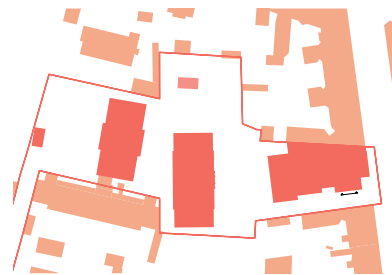
# Facadeudsnit - Bygning B

Frederiksberg Allé 22 - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



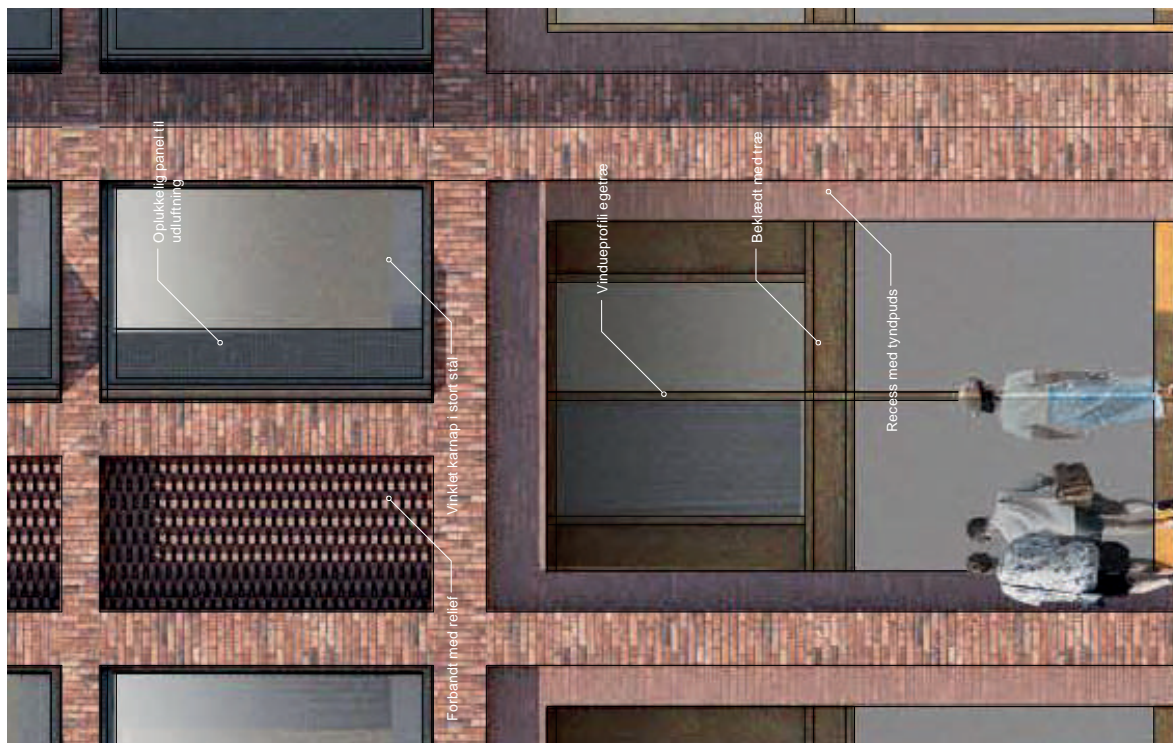
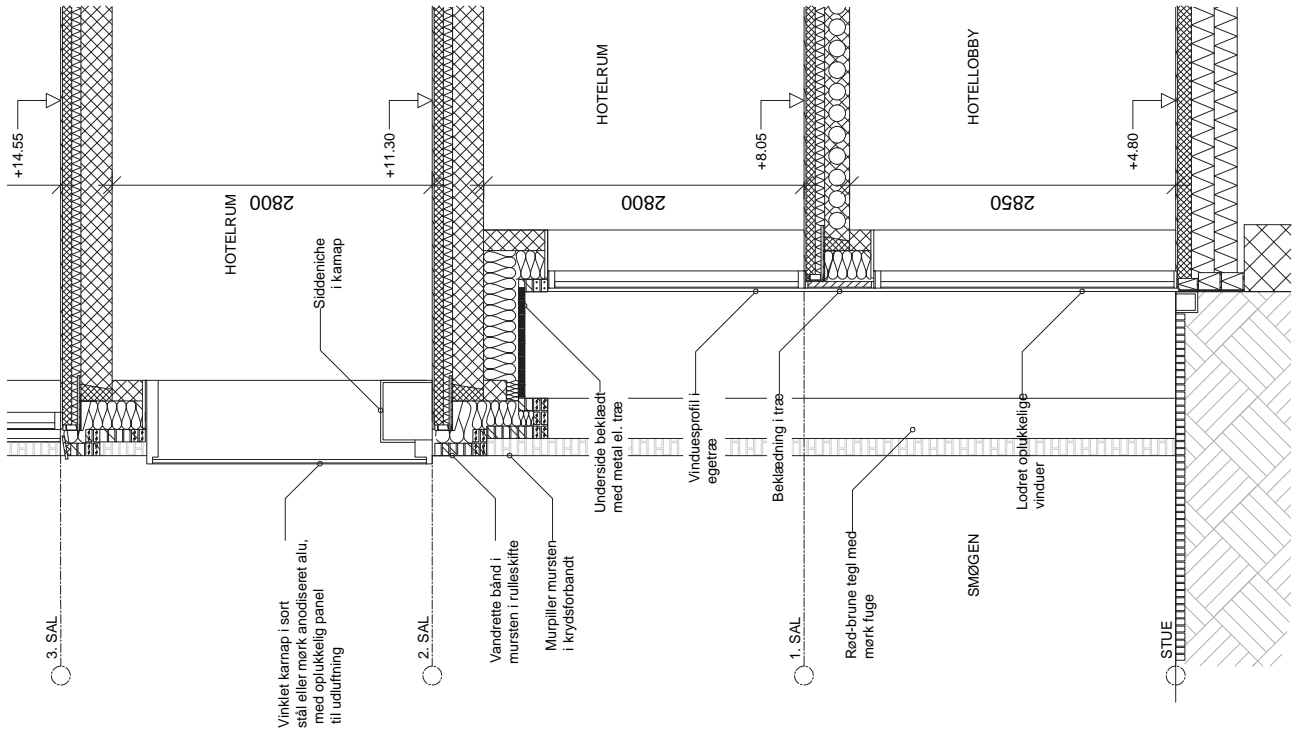
# Facadeudsnit - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



# Facadeudsnit - Bygning C

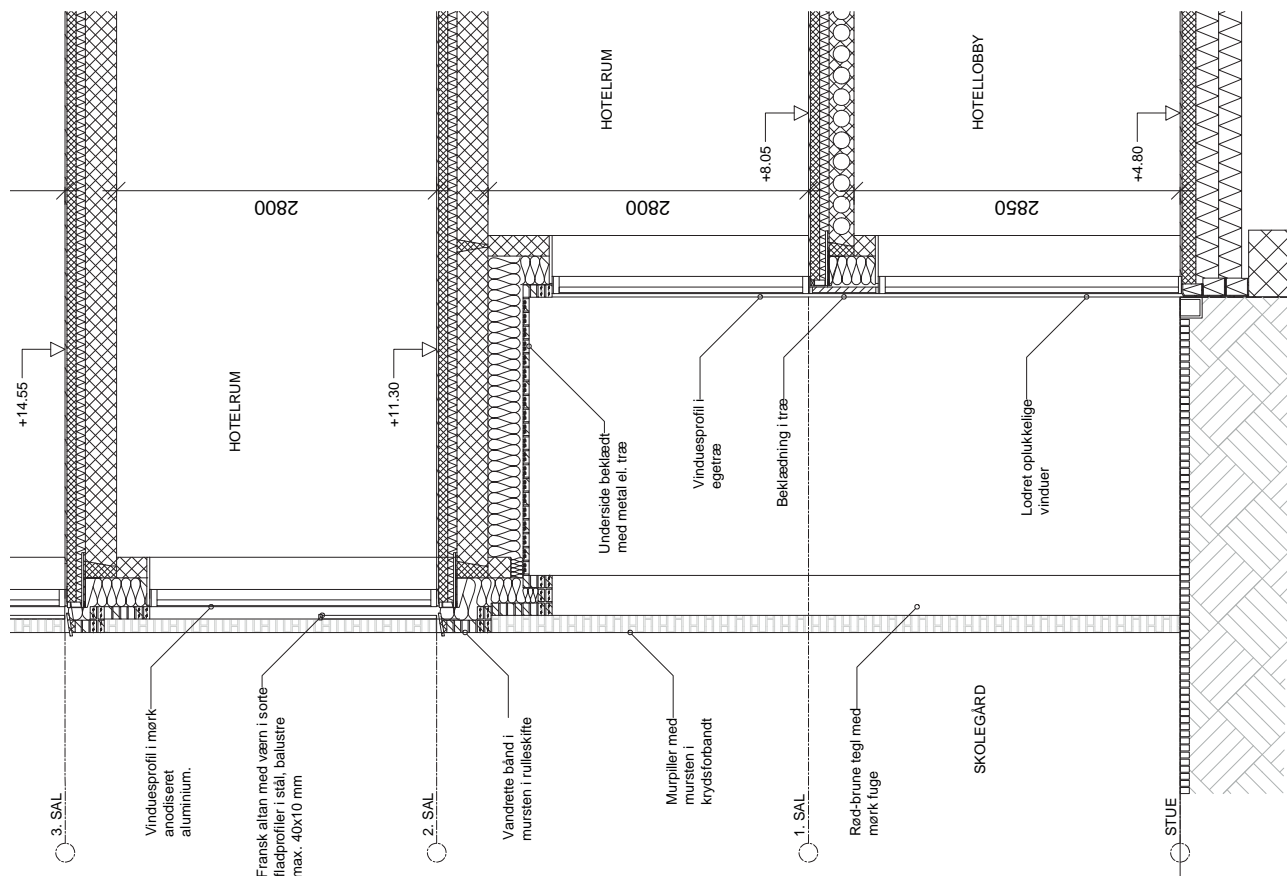
Værnedamsvej 13B - Fremtidige forhold (ikke målfaste)





# Facadeudsnit 3b - Bygning C

Værnedamsvej 13B - Fremtidige forhold (ikke målfaste)

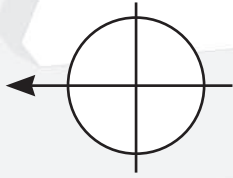


# Princip for placering af private opholdsarealer

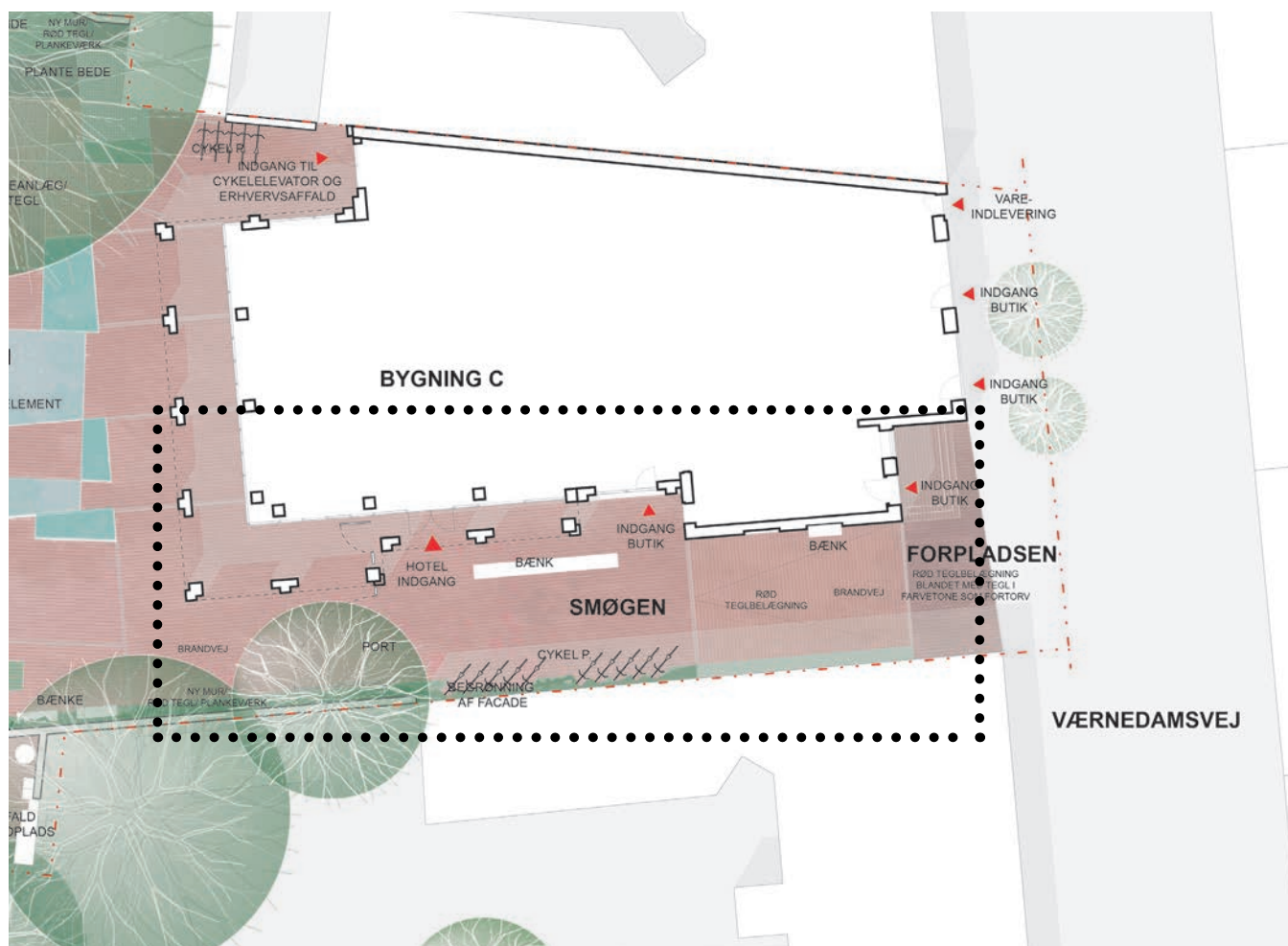
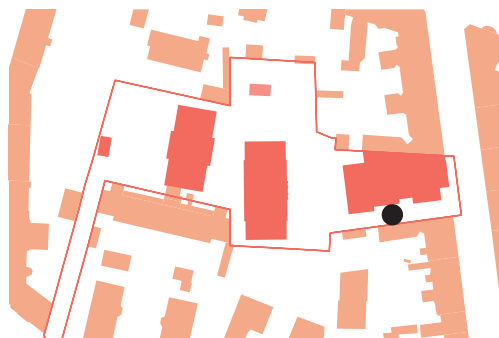


10. Private opholdsarealer

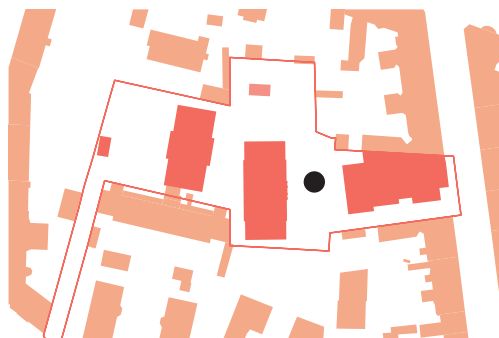
# Landskabsplan (ikke målfast)



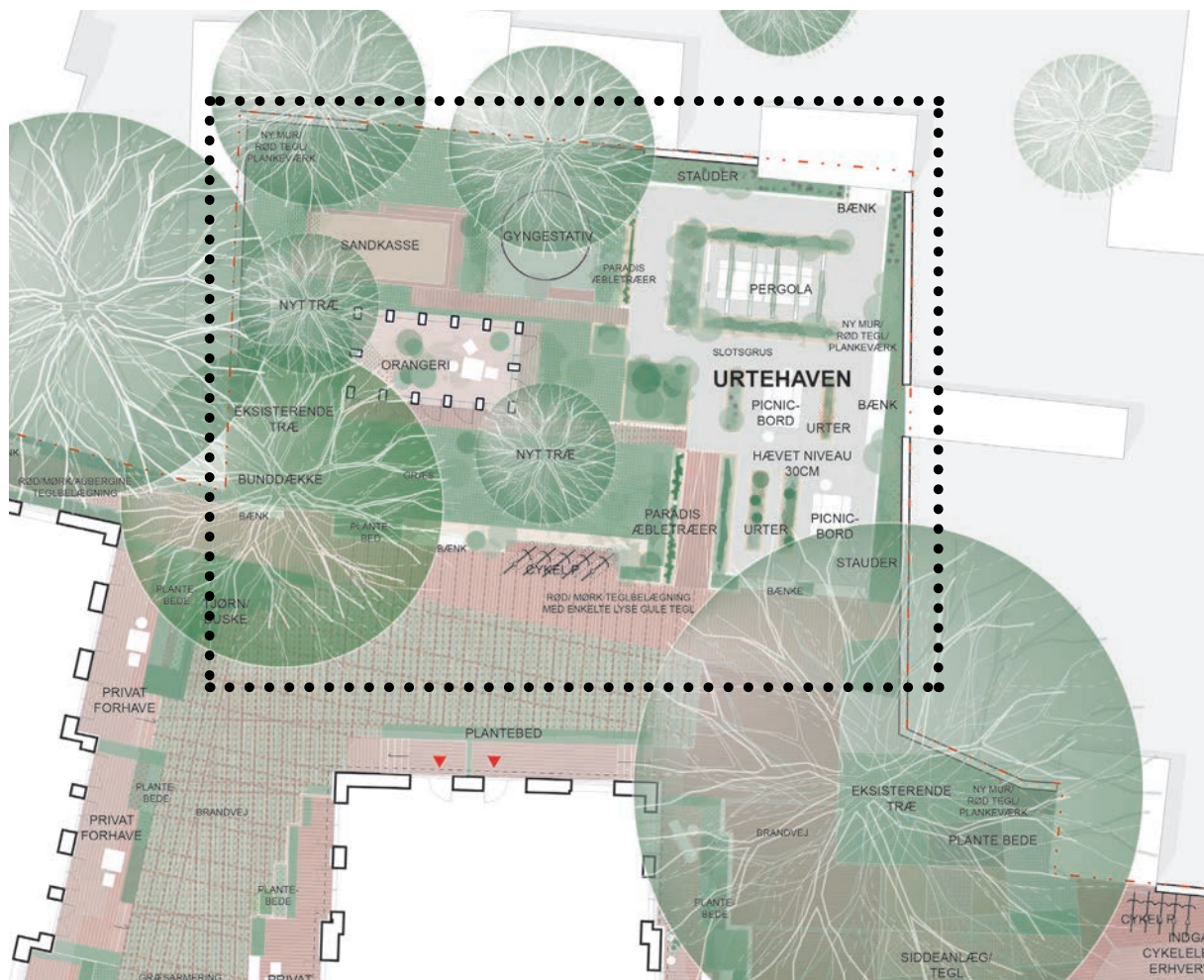
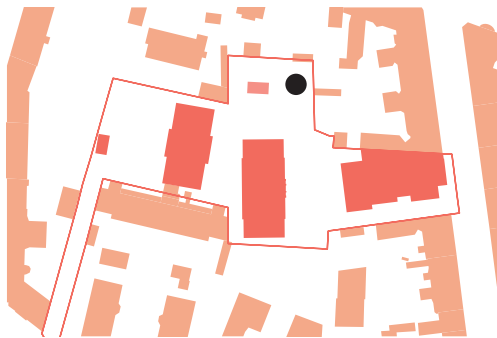
# Udsnit af landskabsplan - Smøgen (ikke målfast)



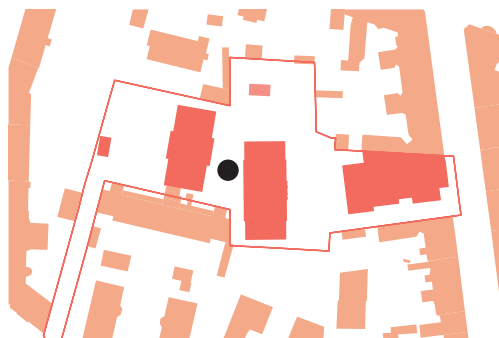
# Udsnit af landskabsplan - Skolegården (ikke målfast)



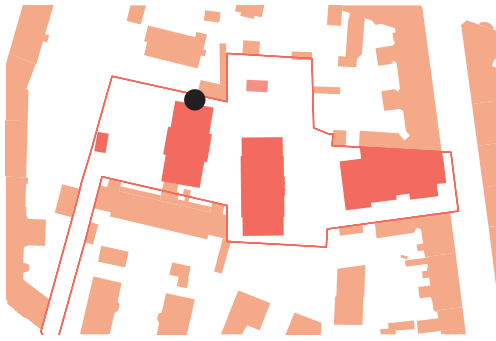
# Udsnit af landskabsplan - Urtehaven (ikke målfast)



# Udsnit af landskabsplan - Den Grønne Have (ikke målfast)



# Udsnit af landskabsplan -Blåregnssmøgen (ikke målfast)





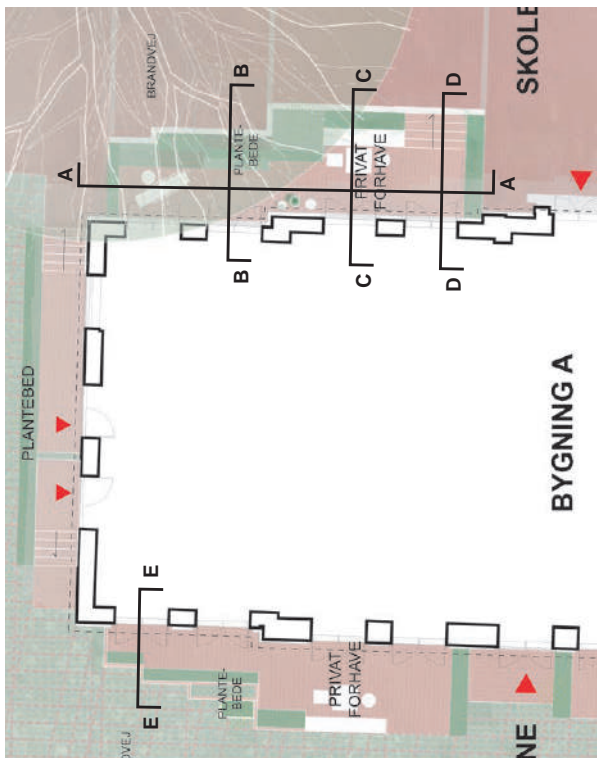


# Udsnit af landskabsplan - Passagen (ikke målfast)

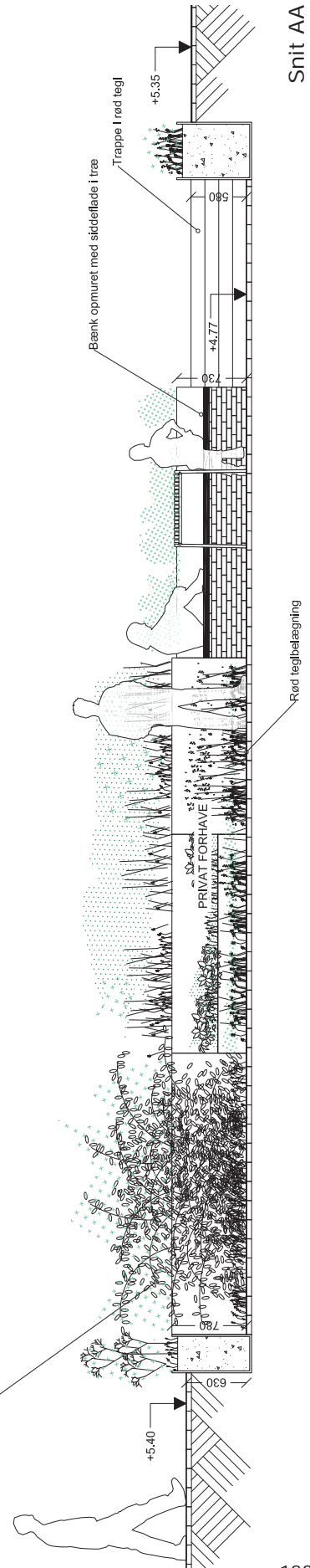


# Kantzonesnit - Bygning A

## Snit AA - Fremtidige forhold (ikke målfaste)

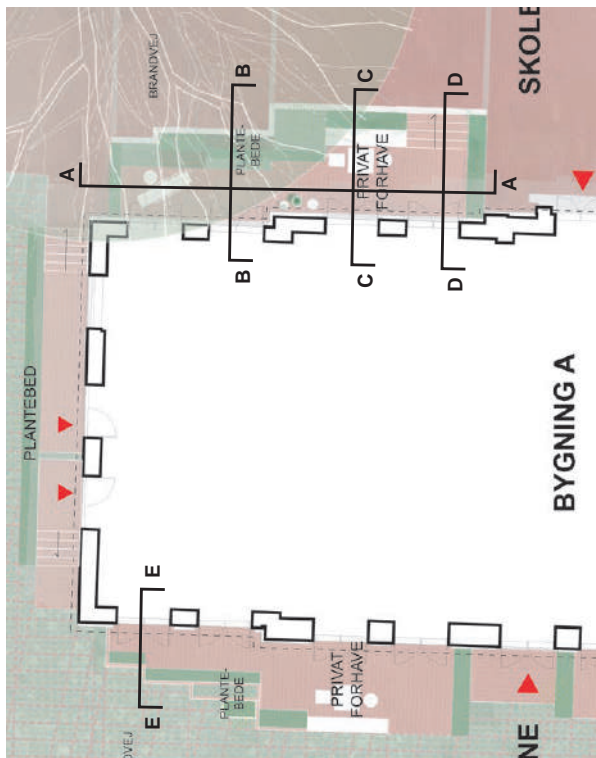
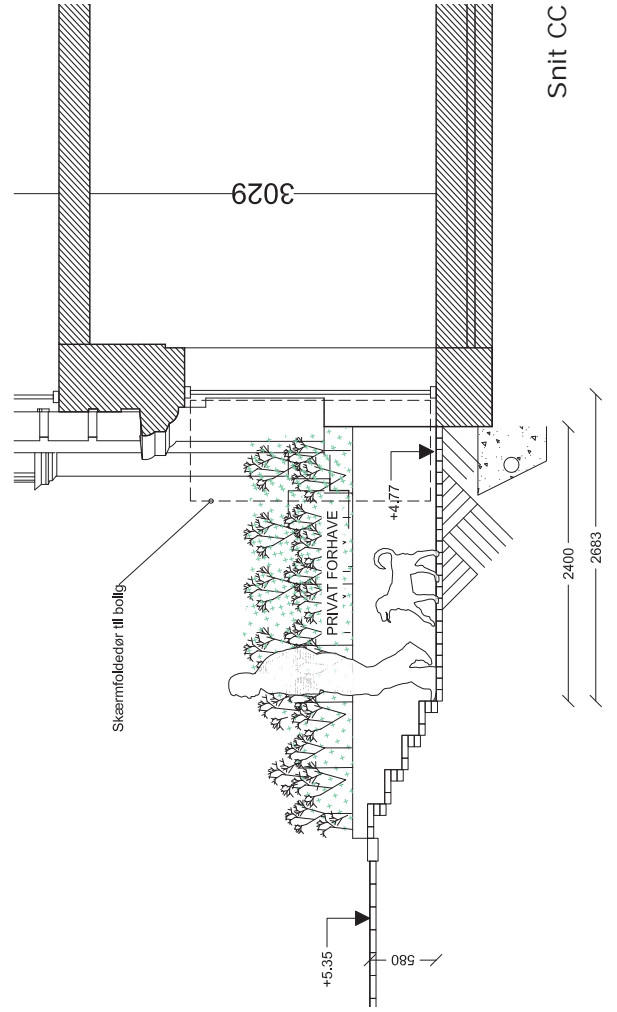
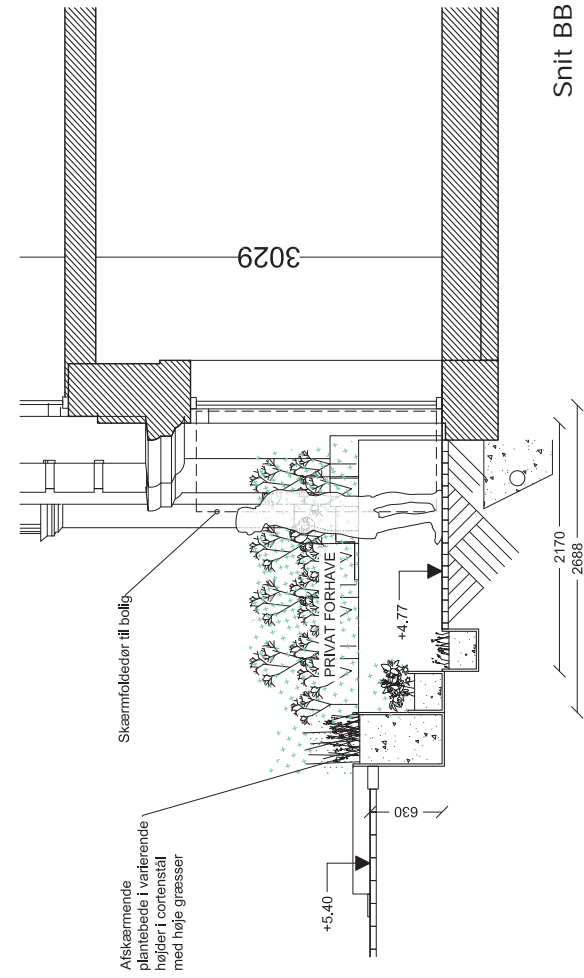


Afskærmende  
plantebed i cortenstål i  
med høje græsser



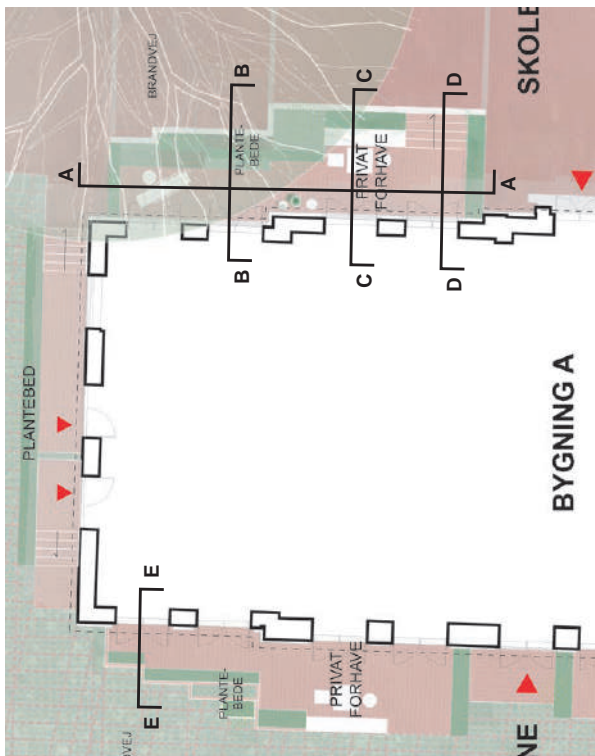
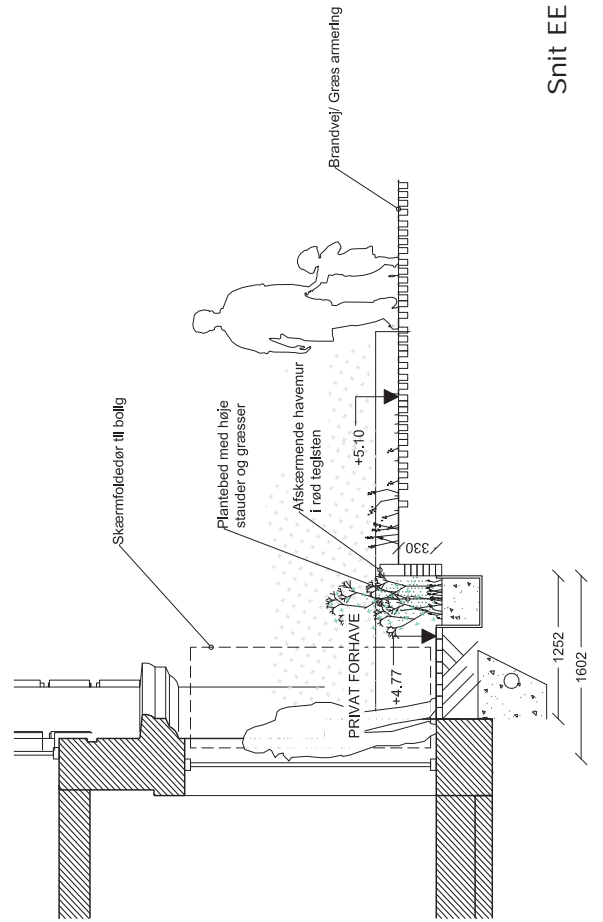
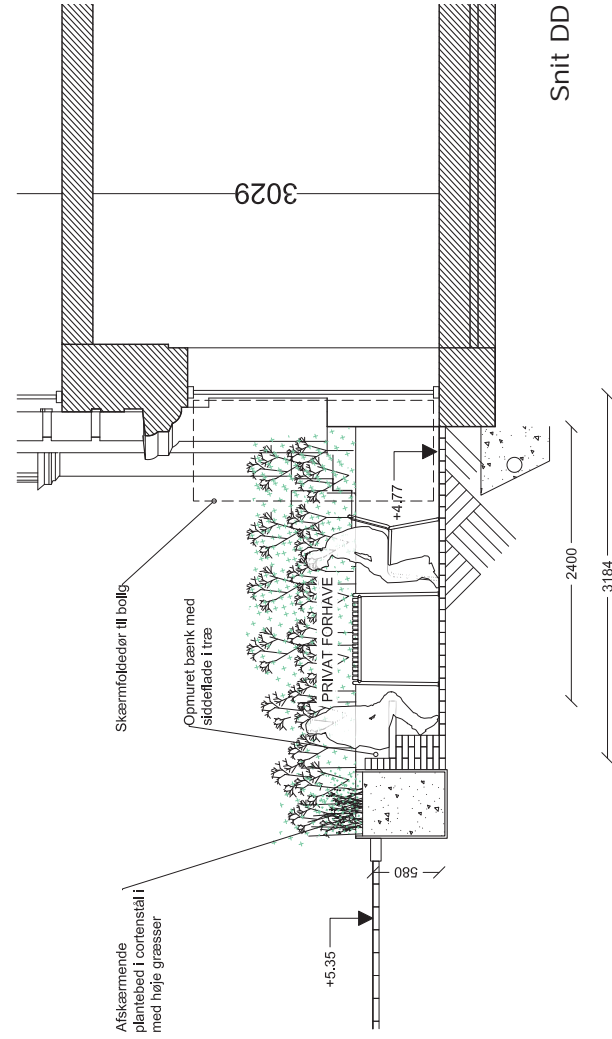
# Kantzonesnit - Bygning A

Snit BB og CC - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



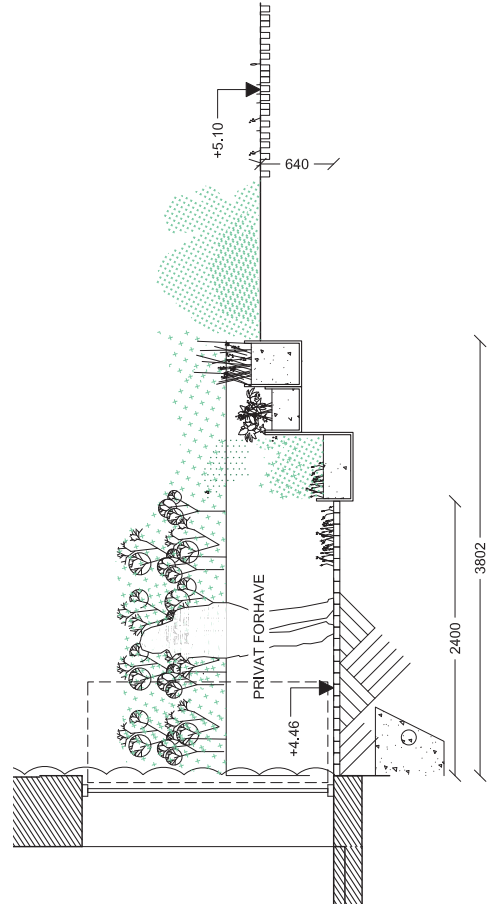
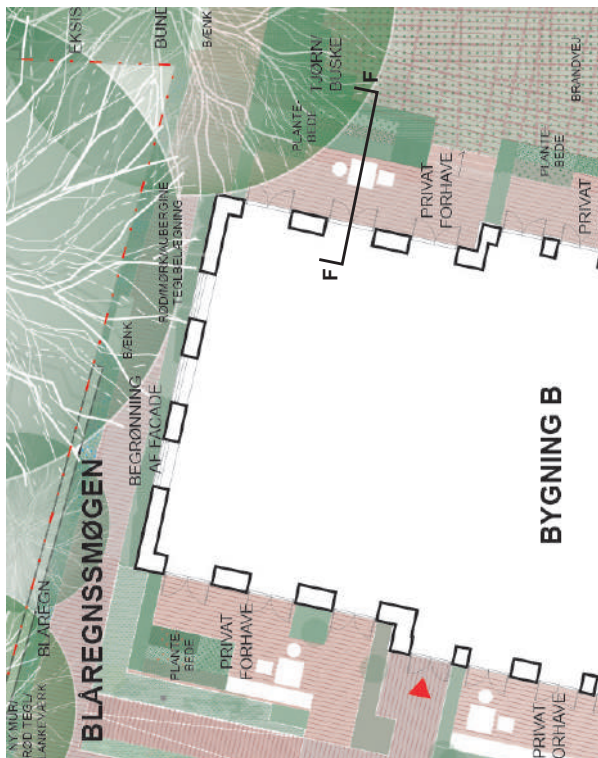
# Kantzonesnit - Bygning A

Snit DD og EE - Fremtidige forhold (ikke målfaste)

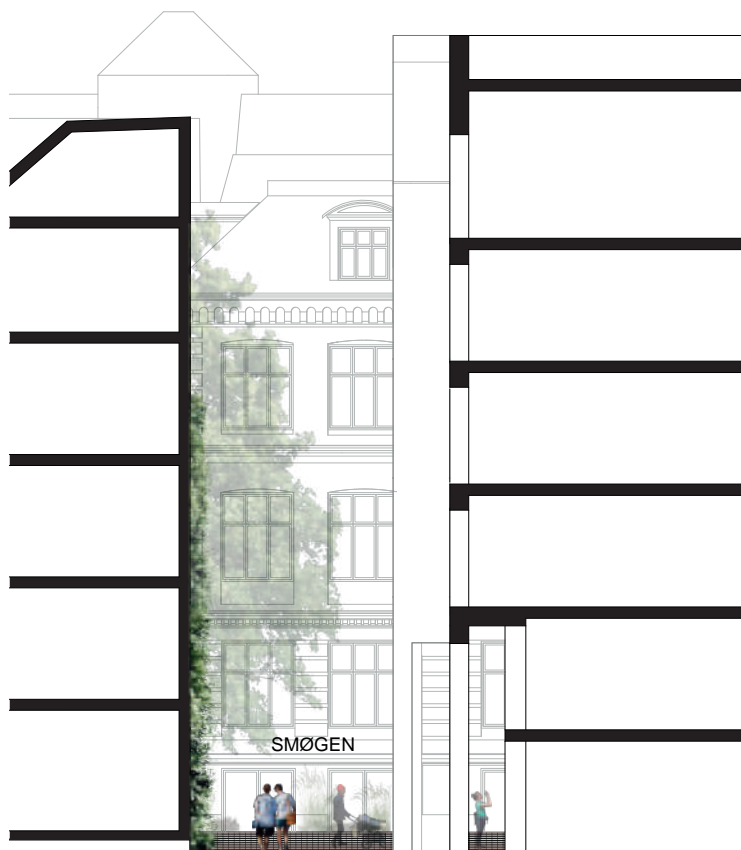


# Kantzonesnit - Bygning B

Snit FF - Fremtidige forhold (ikke målfaste)



# Landskabssnit - Kantzone - Byrum (ikke målfaste)



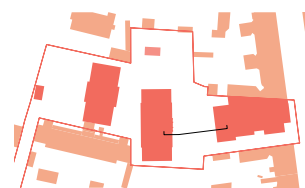
**Smøgen**



VÆRNEDAMSVEJ 11

BYGNING C

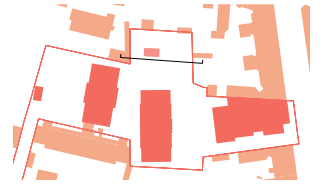
**Skolegården**



BYGNING A

BYGNING C

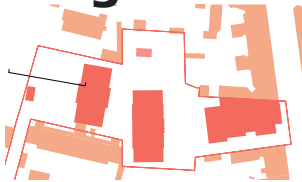
Landskabssnit - Kantzone - Byrum (ikke målfaste)



Urtehaven

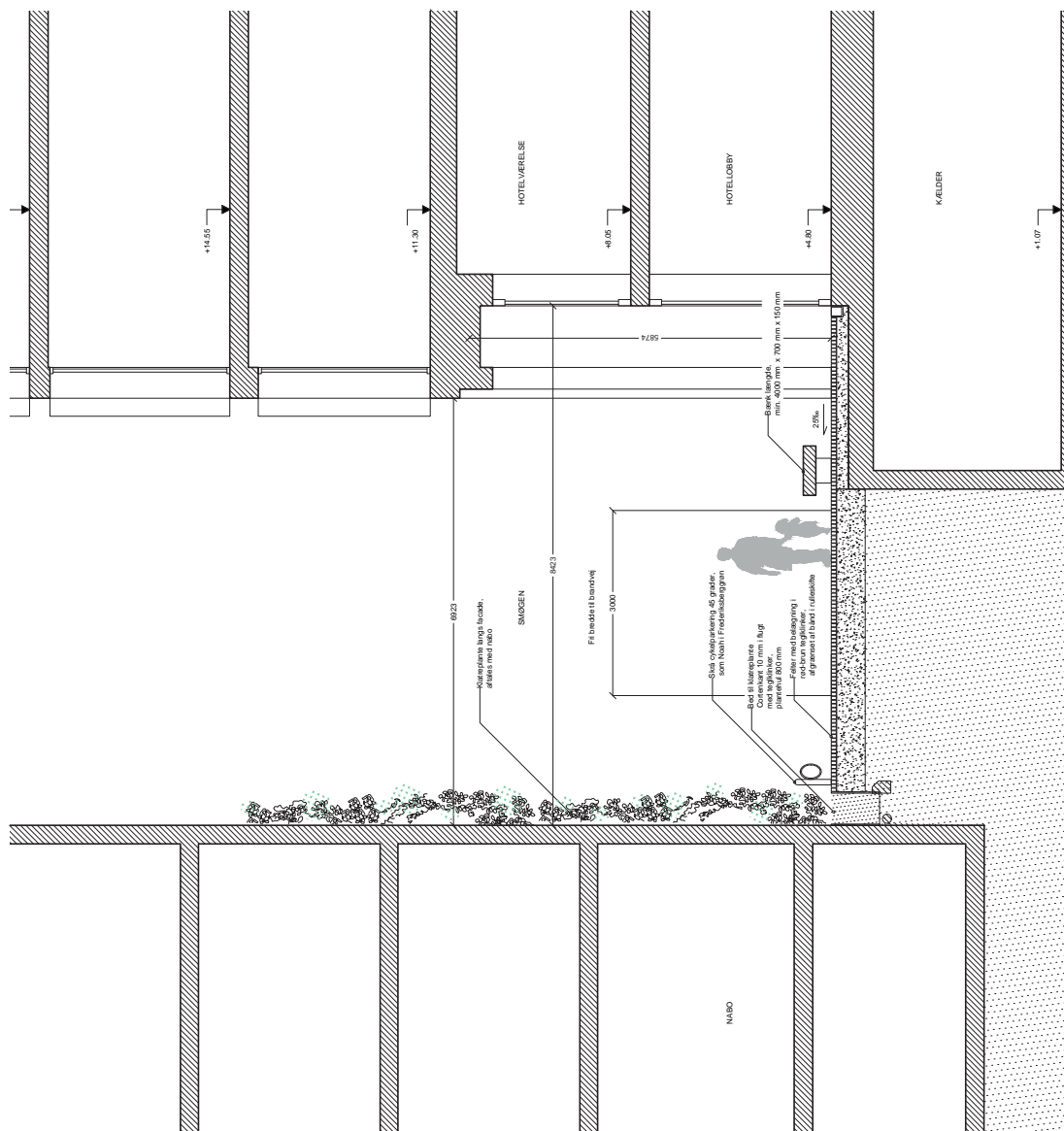
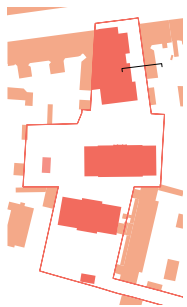


Solgården

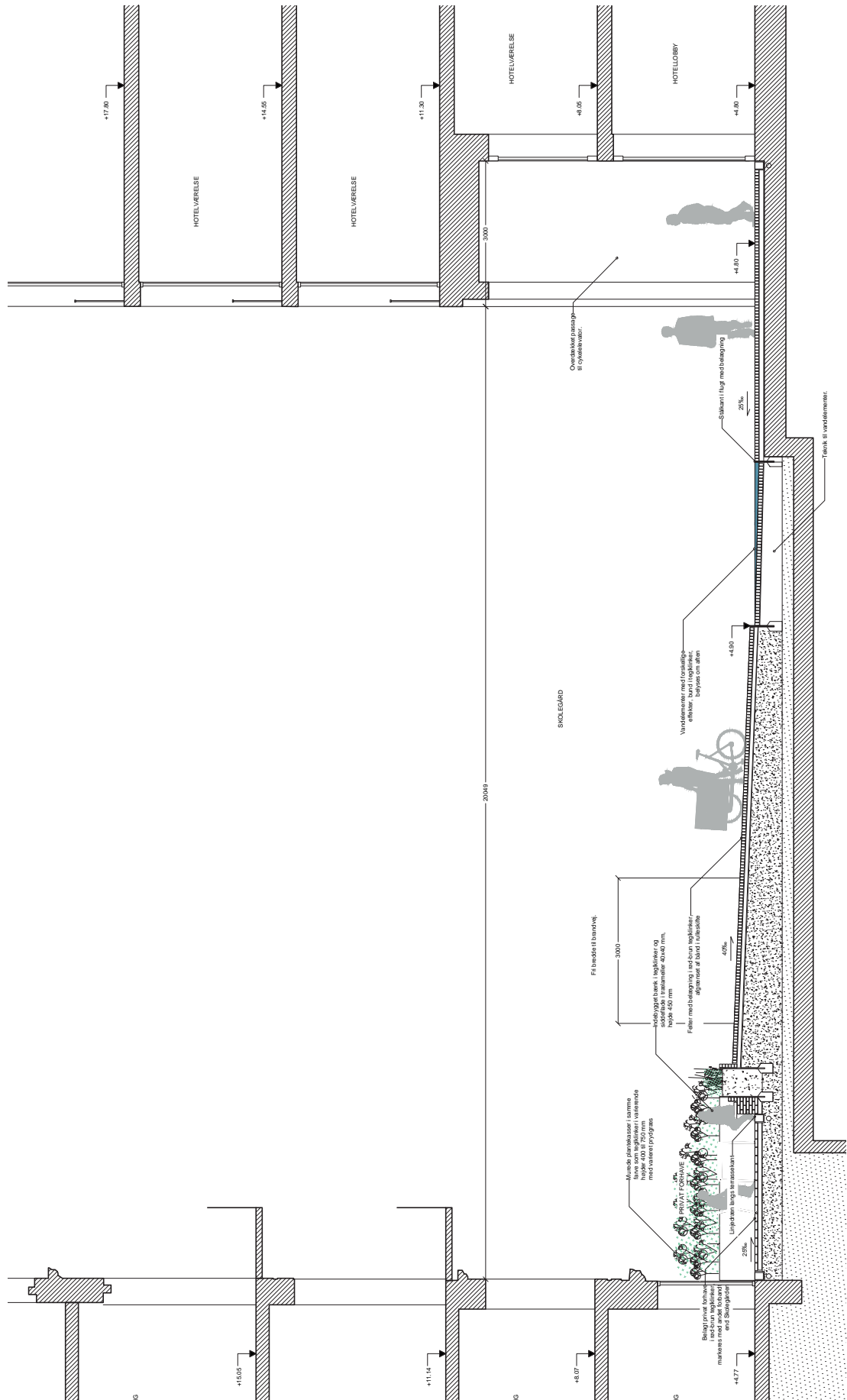
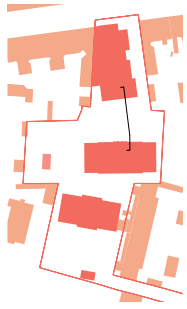




# Landskab og kantzoner - Smøgen (ikke målfast)

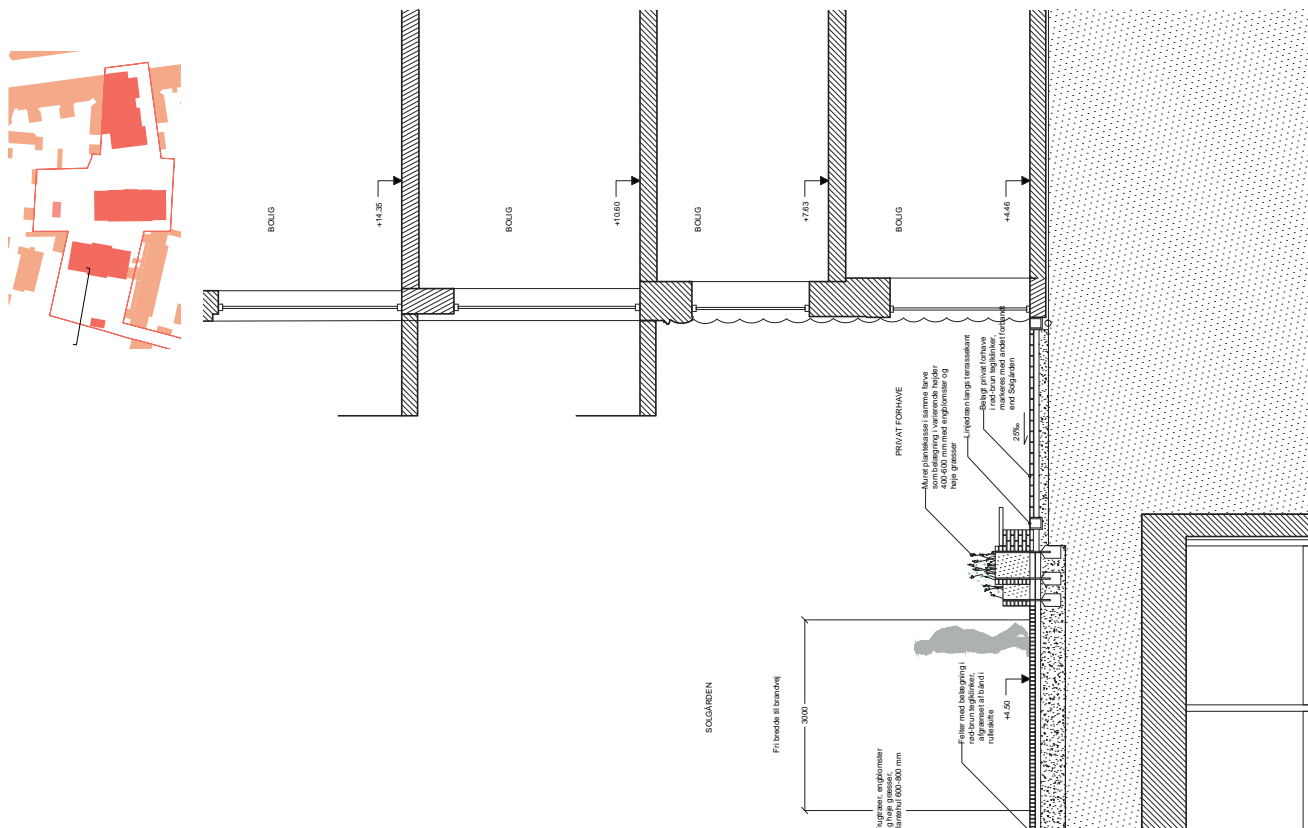


Landskab og kantzoner - Skolegården (ikke målfast)

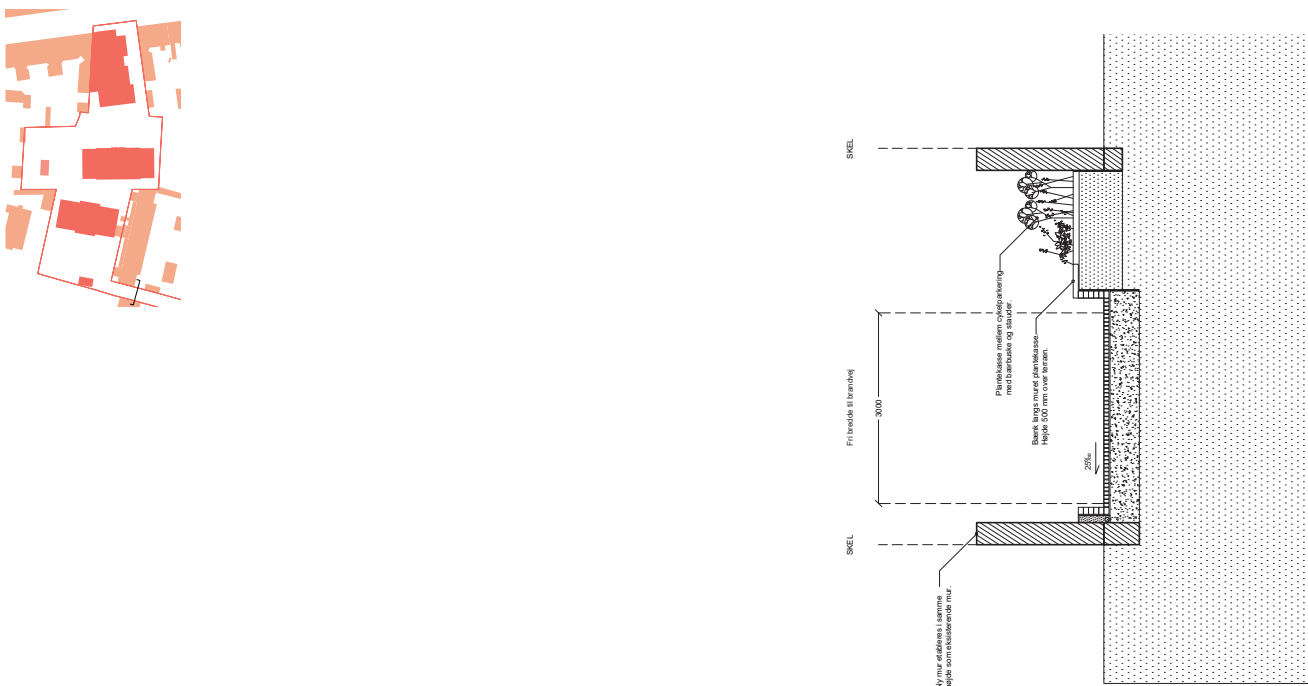




# Landskab og kantzoner - Solgården (ikke målfast)

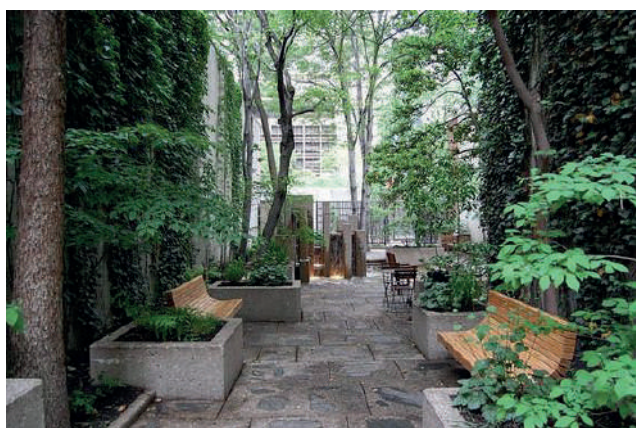


# Landskab og kantzoner - Passagen (ikke målfast)



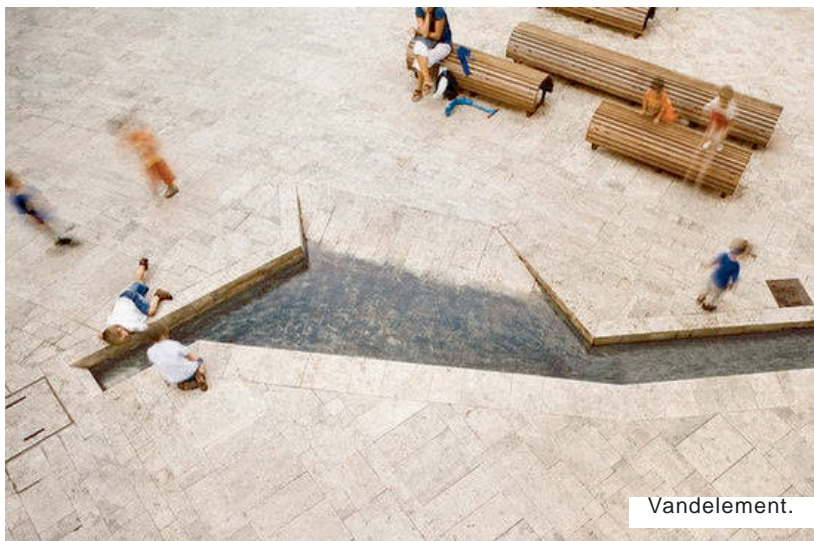
# Referencebilleder - Smøgen

Materialer - Udtryk - Stemning



# Referencebilleder - Skolegården

## Materialer - Udtryk - Stemning



Vandelement.



Pladser i skyggen



Udsmykket afløb.



Vandelement.



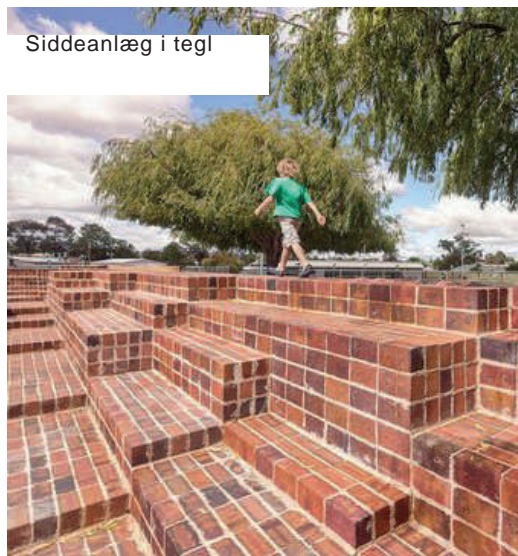
Siddeanlæg under det store træ.



Åben plads med store træer omkring.



Retninger mødes og skaber skæve felter.



Siddeanlæg i tegl

# Referencebilleder - Urtehaven

## Materialer - Udtryk - Stemning



Urtehave med siddepladser.



Miljø der understøtter biodiversitet.



Frodig, vildtvoksende staudebæde.



Pergola.



Bænken for enden af slotsgrusstien.



Planter der understøtter biodiversitet.



Æbletræsespalier som lodret grønt element.



Bæde i tegl.



Mur, bænke og bæde smelter sammen.



Pergola under spisebord.



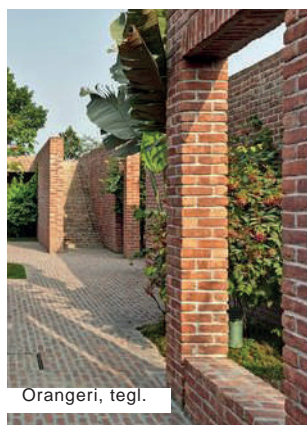
Æbletræsespalier som lodret grønt element.



Plantekummer til urter og grønsager.



Orangeri, tegl.



Orangeri, tegl.



Orangeri, tegl.



Orangeri, tegl.

# Referencebilleder - Legeplads

## Materialer - Udtryk - Stemning



Materialer - træ, stål



Cirkulært gyngestativ.



Natur og leg.



Leg i det grønne.



Vippe - enkelt formsprog.



Klatrestativ i træ.



Fritstående skulpturelt gyngestativ.



Klatrestativ i træ.

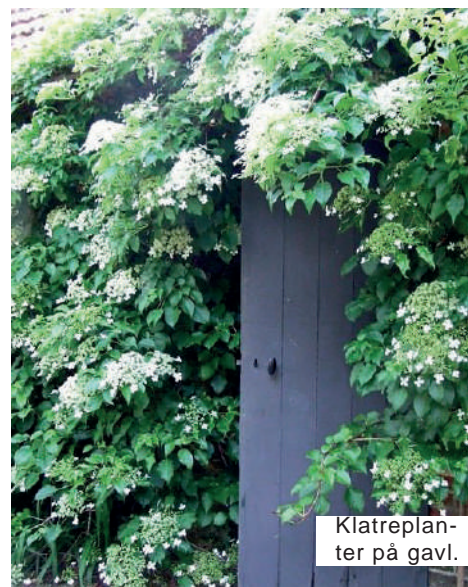


Natur og leg



# Referencebilleder - Den Grønne Have

## Materialer - Udtryk - Stemning



# Referencebilleder - Blåregnsmøgen

Materialer - Udtryk - Stemning



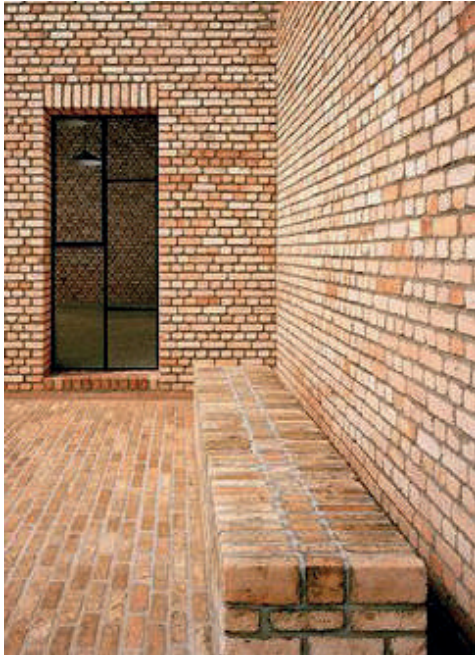
# Referencebilleder - Solgården

Materialer - Udtryk - Stemning



## Referencebilleder - Passagen

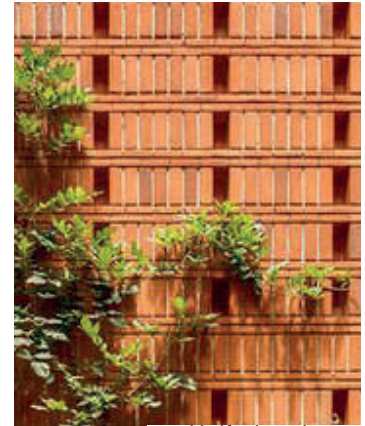
Materialer - Udtryk - Stemning



Solbænk langs facade.



Hulforbandter med lys.



Hulforbandter.



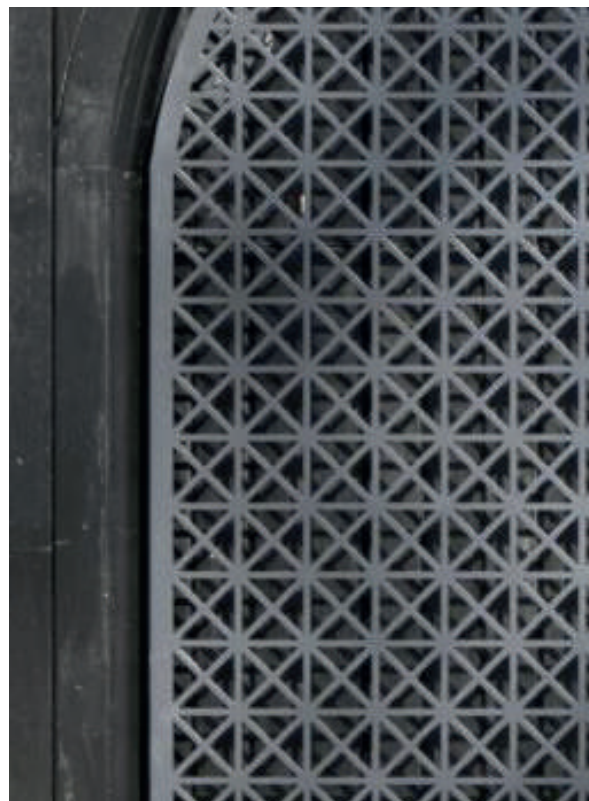
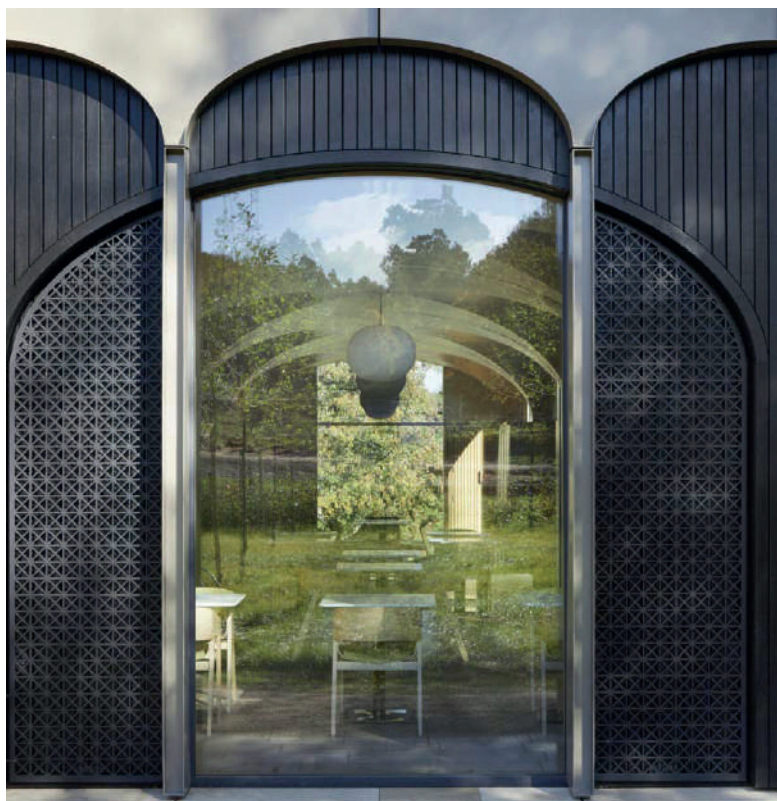
Cykelparkering langs grøn facade.



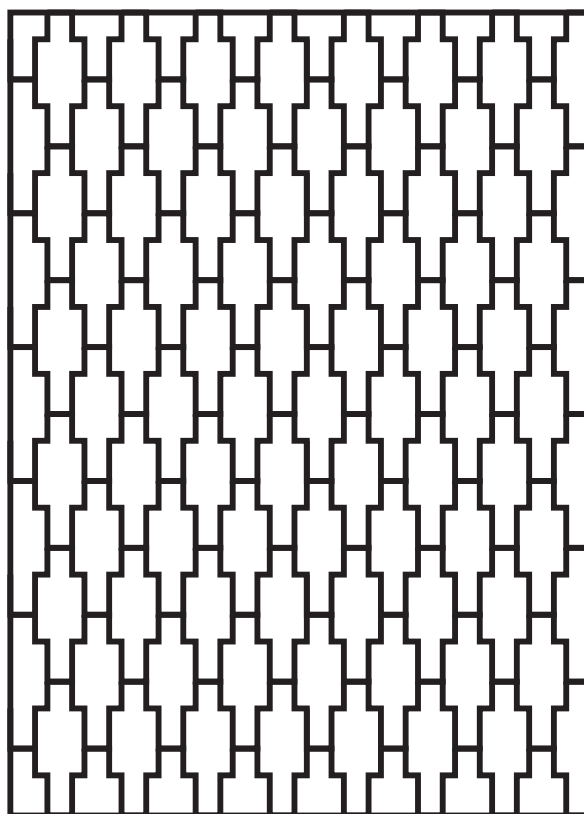
Muren med indebyggede funktioner.

# Referencebilleder - Skodder og port

Materialer - Udtryk - Stemning



Reference skodder



Reference port

## Referencebilleder - Bepantning

### Smøgen



Klatrehortensia.



Klatrehortensia.

### Skolegården

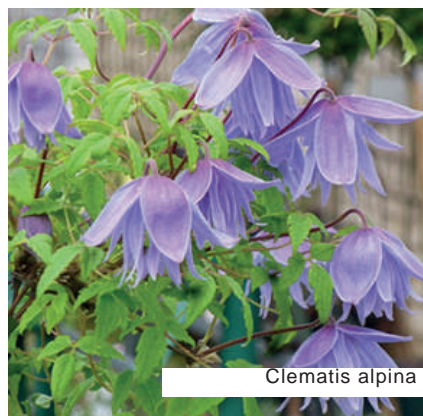


Prydgræs.



Prydgræs.

### Blåregnssmøgen



Clematis alpina



Klatrehortensia

# Referencebilleder - Beplantning

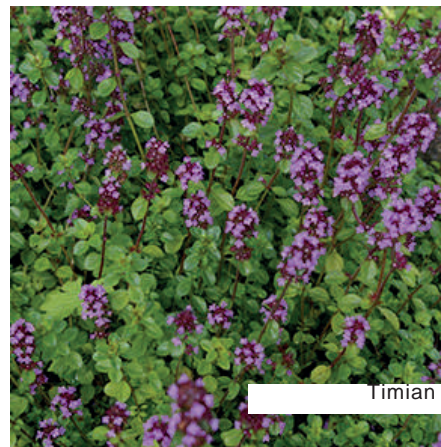
## Urtehaven



Astrantia Roma



Æbletræer



Timian



Bærbuske.



Solhatte



Stikkelsbær



Merian



Vintergæk



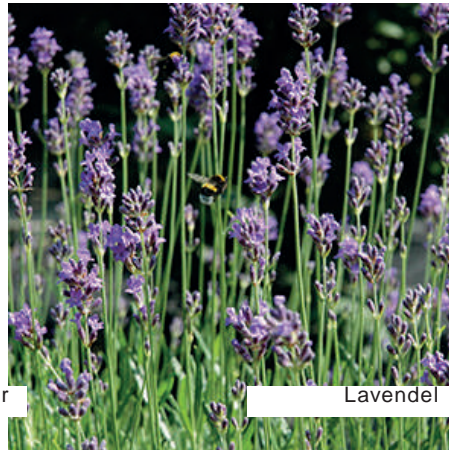
Æbletræespalier

# Referencebilleder - Bepantning

## Den Grønne Have



Amelanchier



Lavendel



Buddleja



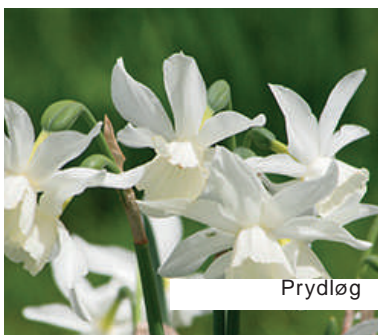
Mosebunke



Smalbladet Blåklokker



Høstanemone



Prydløg



Nepeta Nervosa



Prydløg



Pennisetum



Alchemillamollis



Vintergæk



# Referencebilleder - Beplantning

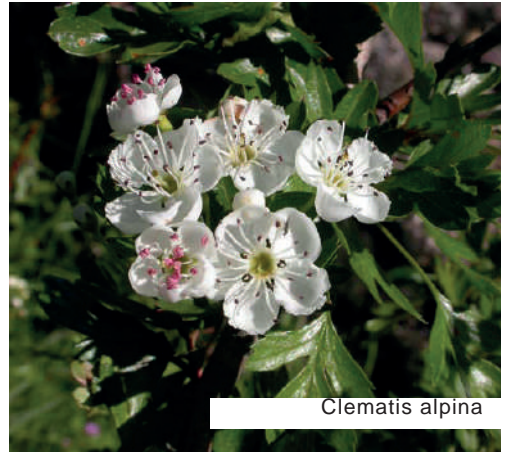
## Solgården



Crataegus monogyna



Malus Sargentii



Clematis alpina



Blomstereng



Crataegus monogyna

© Paul Giles



Malus Sargentii



Kirsebærtræer.

# Teglfarver - Nybyggeri - Bygning C

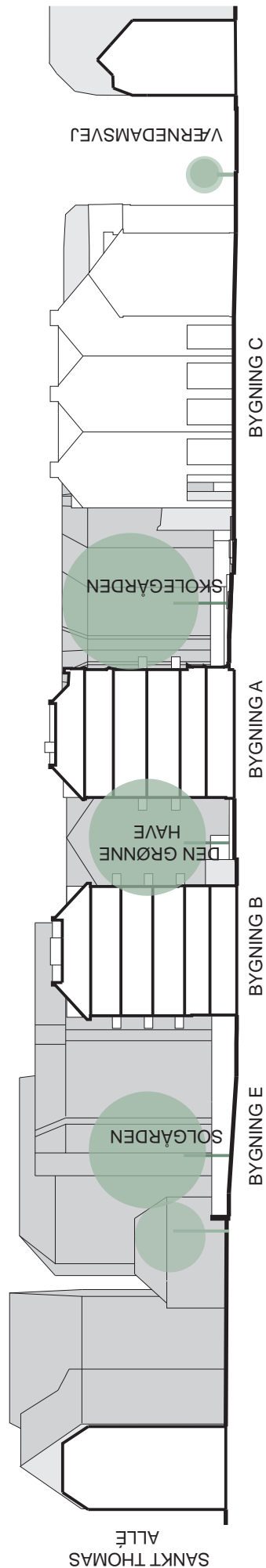
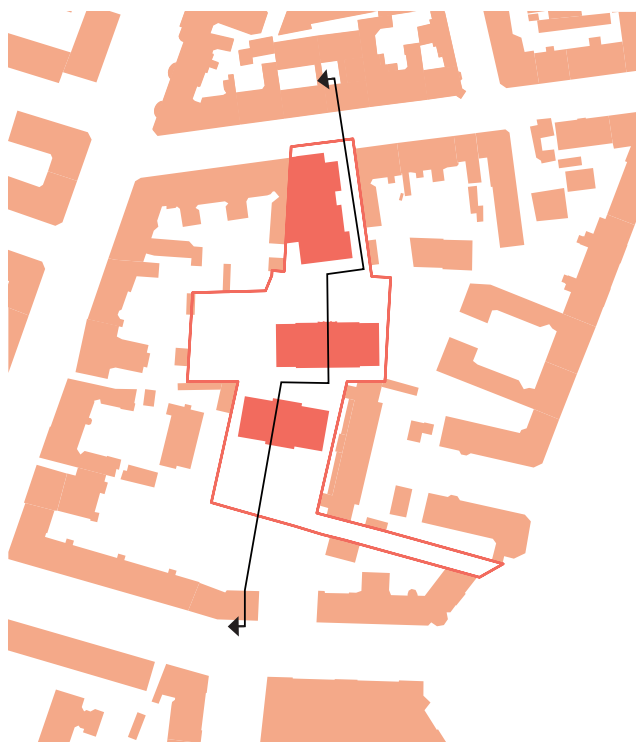


1/ Farvespektrum fra rødbrun / rød til mørk rød / rød nuance



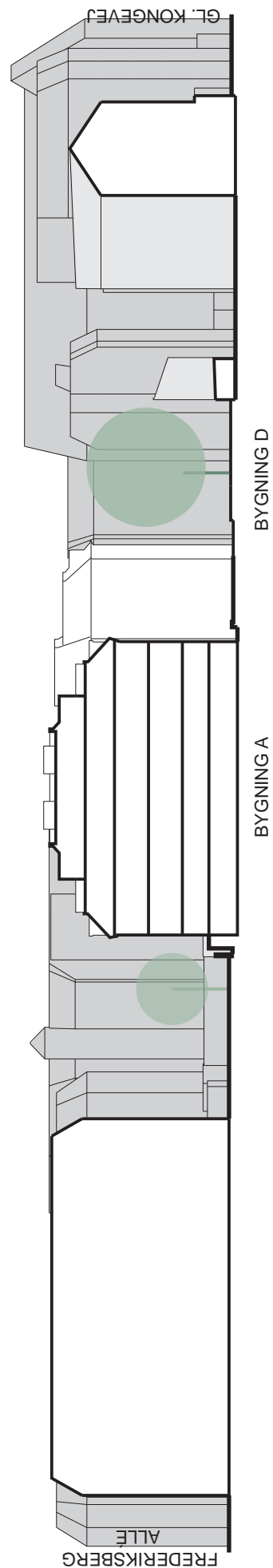
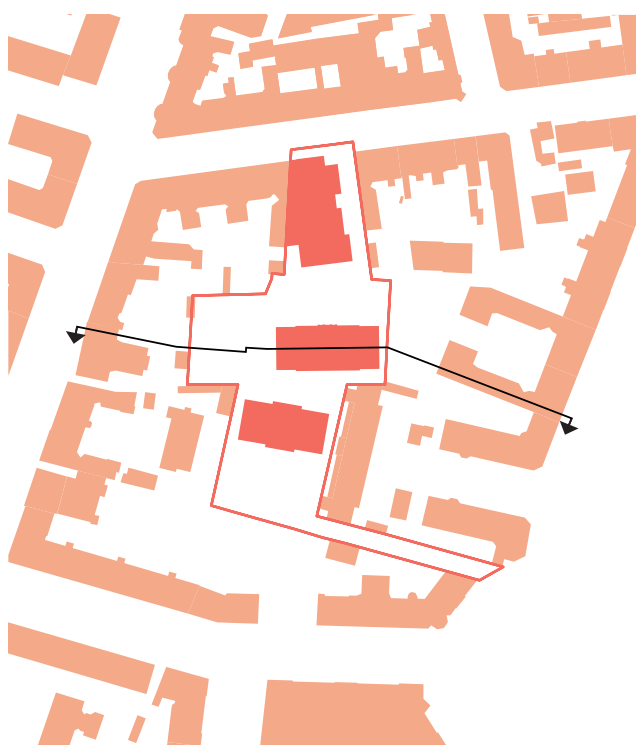
# Byrumssnit - AA

Fremtidige forhold (ikke målfaste)



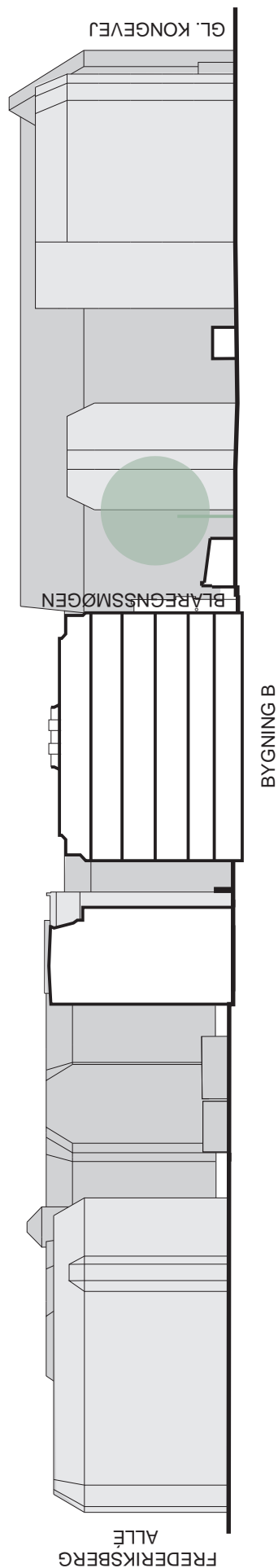
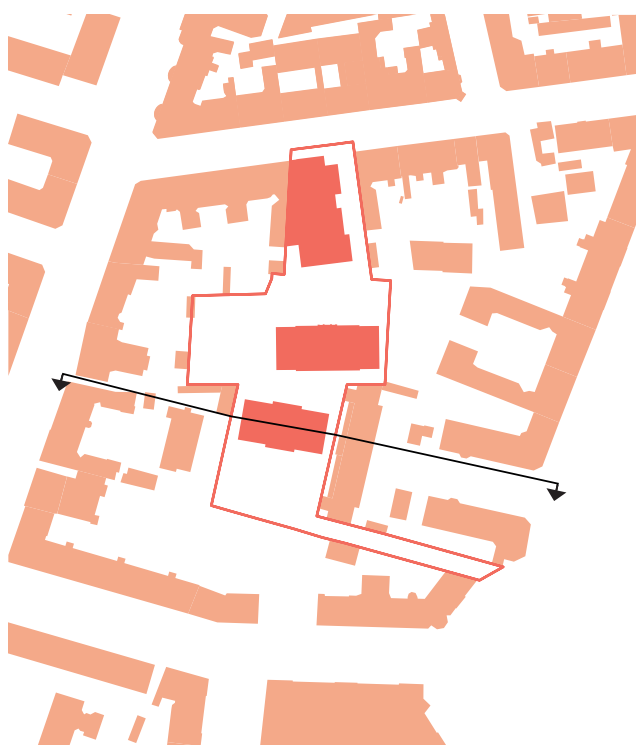
# Byrumssnit - BB

Fremtidige forhold (ikke målfaste)



# Byrumssnit - CC

Fremtidige forhold (ikke målfaste)



## BILAG 56

### Bilag 56: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18 vedrørende matr. nr. 79b og 76d af Frederiksberg:

Nedenstående servitutter ophører:

Løbenummer	Dato	Omhandlende
980055-02	07.04.1886	Bebyggelse, benyttelse mv, hegn, hegnsmur mv, vej mv.
980056-02	29.11.1901	Evt. tilmuring af et vindue
980067-02	15.01.1915	Benyttelsen af visse rum i bagfløjen
1500-02	24.09.1936	Om evt. fjernelse af en butikstilbygning mv.

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



# DIN NYE ALTAN – FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING



Frederiksberg Kommune  
By- og Miljøområdet  
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen  
Rådhuset  
2000 Frederiksberg  
Tlf. 3821 4120

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

Oktober 2013



# DIN NYE ALTAN - FRA IDÉ TIL IBRUGTAGNING

## Frederiksbergs kommunes vejledende anbefalinger ved opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme

FORORD.....	5
INDLEDNING .....	7
1. FORVENTNINGER OG HENSYN AT FORENE.....	8
1.1 Forventninger til nye altaner .....	8
1.2 Hensynet til andre .....	11
1.2.1 Væsentlige indbliksgener .....	11
1.2.2 Tilfredsstillende lysforhold .....	12
1.3 Hensynet til arkitektonisk kvalitet .....	13
1.3.1 Stilhistorien på Frederiksberg.....	16
2. VEJLEDENDE ANBEFALINGER.....	20
2.1 Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1850-1930	21
2.1.1 Altaner mod gaden.....	21
2.1.2. Altaner mod gården .....	24
2.1.3 Altaner på gavle .....	28
2.1.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager... 29	
2.1.5 Altaner og grønne taghaver i taget.....	31
2.1.5.1 Kvistaltaner i skrå tage mod gaden og gården .....	31
2.1.5.2 Altaner i mansardtag mod gården og i gavle.....	32
2.1.5.3 Grønne taghaver mod gaden og gården .....	34
2.2. Nye altaner på etageejendomme opført i perioden ca. 1930-1950	36
2.2.1 Altaner mod gaden.....	36
2.2.2 Altaner der vender væk fra gaden.....	39
2.2.3 Altaner på gavle .....	42
2.2.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager.. 43	
2.2.5. Altaner og grønne taghaver i taget .....	44
2.2.5.1 Kvistaltaner i skrå tage.....	44
2.2.5.2 Grønne taghaver .....	45
2.3 Nye altaner på etageejendomme opført efter ca. 1950.....	47
2.4 Hvad bruger vi anbefalingerne til? .....	47
2.4.1 Plangrundlag og altaner/grønne taghaver .....	47
2.4.2 Byggeslov, bygningsreglement og altaner/grønne taghaver .....	48
3. KOM GODT I GANG.....	49
4. ANSØGNING .....	51
4.1 Tjekliste over ansøgningsmaterialet .....	51
4.2 Nyttige oplysninger om byggesagsbehandling .....	51
4.2.1 Før der træffes afgørelse .....	51
4.2.2 Hvis der er opnået byggetilladelse .....	52



## FORORD

Det er attraktivt at bo på Frederiksberg.

Det er det blandt andet, fordi bygningernes arkitektoniske kvaliteter er meget høje.

Byens arkitektur er på én gang homogen og alligevel med stor arkitektonisk variation, stor mangfoldighed. Og byen emmer af historie.

Derfor er det vigtigt, at vi hele tiden arbejder med respekt for Frederiksbergs bygninger og byrum og for at sikre høj arkitektonisk kvalitet.

Det sker for eksempel gennem vores tradition med at præmiere særligt smukke bygninger, gennem udpegning af mange ejendomme som bevaringsværdige, i de løbende vedtagelser af bevarende lokalplaner for forskellige områder, og i udvikling af arkitekturpolitik. Og hver eneste dag sker det i den helt konkrete dialog med borgere og rådgivere om udvendige forandringer af bygninger.

I 2012 vedtog Kommunalbestyrelsen Frederiksbergstrategien.

I strategien lægges op til at formulere en arkitekturpolitik, der fremmer og bevarer høj arkitektonisk kvalitet i byens huse og byens rum.

Denne vejledning om altaner kan ses som et skud på denne arkitekturpolitiske stamme.

Venlig hilsen



Jørgen Glenthøj

Borgmester



Jan E. Jørgensen

Formand for By- og Miljøudvalget





Frederiksberg rummes inden for ca. 9 kvadratkilometer og er med sine ca. 102.000 indbyggere Danmarks tættest bebyggede område.

Vue over Frederiksberg set fra rådhusstårnet.

## INDLEDNING

Siden 2007 har Frederiksberg Kommune udgivet vejledninger om opsætning af altaner på eksisterende etageejendomme. By- og Miljøudvalget og Kommunalbestyrelsen har i 2013 besluttet, at mulighederne fremover for at opsætte altaner på Frederiksberg, skal udvides. Der er derfor vedtaget en målsætning om, at der *”som udgangspunkt gives mulighed for etablering af altaner på Frederiksberg, når etableringen kan ske uden væsentlige uhensigtsmæssige indbliksgener og skyggevirksomheder og når der ikke er væsentlige arkitektoniske hensyn der taler imod”*. Derfor udgives nu en ny vejledning for altanopsætning på eksisterende etageejendomme.

Borgernes ønsker om altaner kommer indefra gennem drømme og ideer. Kommunens arbejde med bevaringsværdier, fastholdelse af arkitektonisk kvalitet samt at sikre hensyn til naboerne kommer udefra. Der kan være et skisma her. Der behøver ikke at være det. Altaner vil være en mulighed i rigtig mange tilfælde. Meget kan lade sig gøre, især når hensyn til arkitekturen og hensyn til andre indgår i projektet som en selvfølge.

Vejledningen præsenterer først de væsentligste hensyn, der indgår i ethvert altanprojekt. Derefter gives der anbefalinger om, hvordan de kan imødekommes. Anbefalingerne præciserer og udvider de tidligere retningslinjer. Anbefalingerne følges op af gode råd til at komme godt i gang. Til slut er en tjekliste i forhold til ansøgningsmateriale samt nyttige oplysninger om kommunens sagsbehandling af de enkelte ansøgninger.

Vejledningen er beregnet til at læse, når drømmen om altaner er født. Læs den fra start til slut. Skal drømmen blive til noget konkret, så brug den undervejs i jeres interne drøftelser, i dialogen med rådgiveren og i dialogen med Frederiksberg Kommune.

Interessen på Frederiksberg for at opsætte altaner er stor. Og vi er meget positivt stemt overfor altaner. Der er ingen tvivl om, at det er et tilskud til en lejlighed at få altan. At få et lille frirum under åben himmel i en historisk tæt befolkede by. Eller bare at kunne åbne til det pulserende byliv, uden nødvendigvis at deltage selv. Det gør byen bedre at bo i, og det skaber bedre livskvalitet.

Vi ser frem til samarbejdet om nye altaner. Vi håber, at alle, der vil være med til at gøre byen bedre at bo i, også samtidig vil være med til at værne om Frederiksbergs smukke kulturarv.

## 1. FORVENTNINGER OG HENSYN AT FORENE

Der er udfordringer i det spændingsfelt, der er mellem de forventninger, der indgår i drømmen om altaner og de hensyn, der skal tages. Det spændingsfelt sætter vi derfor i centrum her. Forventningerne og de forskelligartede hensyn kan ikke isoleres fra hinanden, men må ses og løses i sammenhæng.

### 1.1 FORVENTNINGER TIL NYE ALTANER

Drømmen om altaner opstår måske, fordi man har set, hvordan andre har fået mulighed for et udendørs liv lige uden for boligen, selv på en etageejendom. Måske har man set altaner i en anden karré, eller måske har man set altaner i et helt nyt moderne boligbyggeri. Eller taghaver i et tag.

Når drømmen er født, trænger forventningerne sig naturligt på. Der dannes billeder af morgenkaffe ude, krydderurter i krukker, børnene der vinker nede fra gårdanlægget, en hyggestund i fred og ro, frisk luft, lange lyse aftener under åben himmel, at kunne træde ud i det fri direkte fra lejligheden.

Måske kan forventningerne indfries til fulde, men er forventningerne f.eks. knyttet til en helt bestemt altanstørrelse, en helt bestemt placering på bygningen, et helt bestemt udseende og desuden stor grad af privathed på altanen, så kan det være nødvendigt, at forventningerne justeres.

Forventningerne må derfor drøftes, og i hvert enkelt tilfælde afstemmes med de muligheder, den helt konkrete bygning har. Helst så tidligt som muligt.

Det er et grundvilkår for altaner, at forskelligartede hensyn skal løses under relativt snævre forhold. Det er også et grundvilkår, at en altan ikke kan blive et meget privat uderum. Man kan ses fra andre altaner, fra gaden eller fra gårdrummet og fra genboer. Man kan også høres. Og man vil kunne høre snak fra andre altaner eller fra åbne vinduer. Disse vilkår kan ingen se bort fra. Og det er vigtigt at gøre sig klart.

Størrelsen på altaner kan være en af de forventninger, der er vanskeligst at afstemme. Fordi drømmen om altaner ofte starter med lyst til mere luft og plads. Drømmen om altan kan for den enkelte derfor i nogen tilfælde i stedet føre til den erkendelse, at man faktisk er vokset ud af sin bolig. At man har fået behov for et udendørs liv, der i virkeligheden ikke rigtigt kan løses med en altan, men måske lader sig løse perfekt i en helt anden boform.

Set i et generelt perspektiv er størrelsen på altanen imidlertid ikke afgørende for at opnå de mange kvaliteter en altan rummer.

Altaner vil altid være et tilskud til lejligheden. Både de lidt større altaner, de smallere altaner og de franske altaner med eller



Udkig fra altan til gårdrum.



uden et lille udtrin kan rumme store kvaliteter, selv om de ikke ser ud af så meget. Især de smallere altantyper har den ekstra kvalitet året rundt, at der skabes fantastisk visuel kontakt fra lejligheden til gade eller til gård. Og på en helt anden måde end gennem et vindue. Sydeuropæiske storbyer viser på overbevisende måde, at der kan skabes liv på facaderne, og kontakt mellem ude og inde, endog med meget smalle altaner.

Opholdsmuligheder på altanen er ikke alene betinget af størrelsen, men også af hvordan dørpartiet er udformet. Det er f.eks. muligt at anvende særligt kraftige dørbeslag, så døre kan svinge ud i 180 grader. Derved udnyttes altanarealet optimalt. Dørpartiet kan også udformes som foldedøre, hvor alle 3 fag kan skubes til side. Det betyder, at det bagvedliggende rum kan anvendes sammen med altanen og derved gøre det lille uderum større. I nogle tilfælde kan en åbning i 2 fag måske oven i købet udvides til 3 fag for at gøre åbningen større.

Tænkes der på taget har kvistaltaner eller grønne taghaver

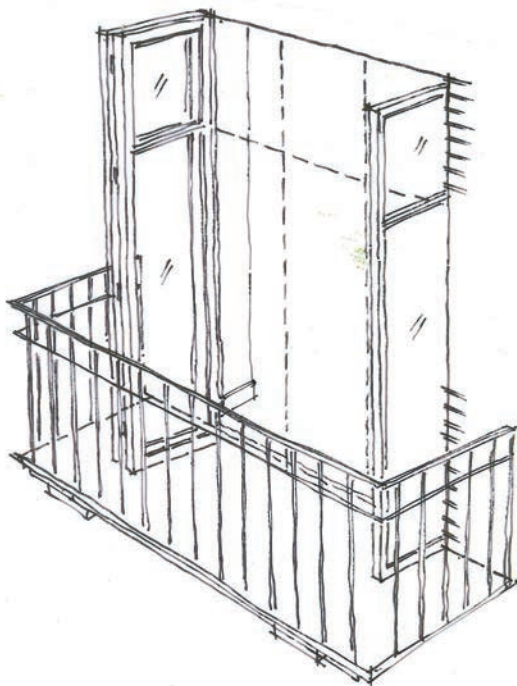
Liv på facerne med masser af altaner, store og små, alle smukt integreret i bygningernes arkitektur. Fra Barcelona øverst til venstre. Øvrige fra Paris.



Fra venstre til højre ses foldedøren gå fra lukket til åben position.

også mange kvaliteter at byde på. Det er ofte her, det største udendørs opholdsareal i bygningen kan etableres. Tænkes der på stuelejligheder, kan de også mange gange beriges med kvaliteter, som f.eks. direkte adgang til gården eller til et hævet opholdsareal.

Forventningsafstemning handler om at træde lidt tilbage fra billedet af den fantastiske altan, man har set et andet sted, og som gjorde indtryk og fik drømmen til at spire. Måske fordi den var stor. Måske fordi den var frodig. Måske fordi der kunne ses liv oppe på facaden. I forventningsafstemningen skal drømmen omplantes til de lokale konkrete forhold, til miljøet, til jeres bygning, og til de vilkår som gælder der. Der er ofte mange muligheder, når bare drømmen er afstemt med vilkårene. Afstemt med, at man i byen lever tæt på hinanden. Afstemt med, at der skal tages hensyn til andre. Og afstemt med, at mange bygninger på forhånd udgør helstøbte arkitektoniske helheder. Alt kan ikke lade sig gøre alle steder, men meget kan lade sig gøre mange steder.



Inde og ude flyder sammen.



## 1.2 HENSYNET TIL ANDRE

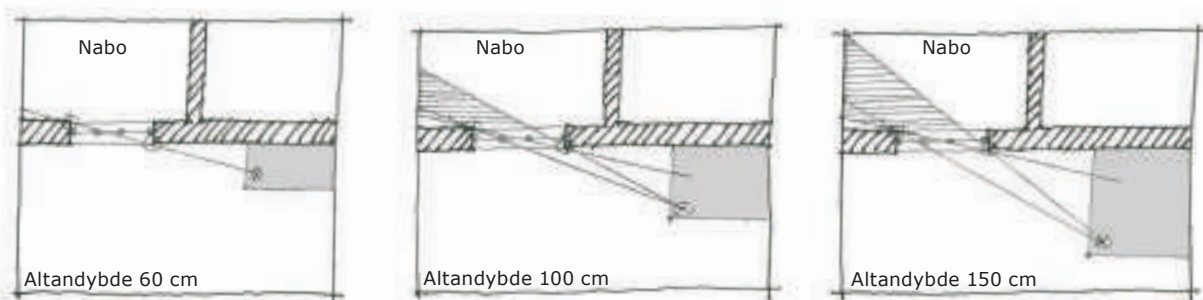
Der skal tages hensyn til andre. Muligheden for altaner er blandt andet betinget af, at etableringen kan ske uden væsentlige, uhensigtsmæssige indbliksgener og skyggevirkninger. I en tæt befolkede by er disse hensyn vigtige.

Der er bestemmelser i bygningsreglementet, der regulerer forholdet mellem jeres altaner eller taghaver på bygningen eller i taget, og andres bygninger og friarealer. Det drejer sig om at undgå, at andre vil komme til at opleve væsentlige indbliksgener. Bygningsreglementet har også bestemmelser om, at der i lejlighederne skal være en vis mængde dagslys, dvs. himmellys. Her drejer det sig om, at altanerne ikke tager for meget af lyset inde i lejlighederne, hverken hos jer selv eller andre.

Hensynene kan være vanskelige at løse. De kan forlange en justering af forventningerne i retning mod smallere og mindre altaner. Det er følsomme emner, og de skal løses med den allerstørste omhu.

### 1.2.1 Væsentlige indbliksgener

Når man står ude på en altan, der hænger udenpå en facade, får man pludselig mulighed for at se på omgivelserne fra nye vinkler. Hvis nye altaner sidder tæt på andres vinduer, kan man kigge ind i naboledighederne eller ind i genbo-villaerne. Hensynet til andre drejer sig derfor om, at sikre, at der ikke kommer væsentlige indbliksgener fra jeres altaner og ind i lejlighederne i naboejendomme eller i andre bygninger.



Fra venstre mod højre: Eksempel hvor altandybde 60 cm ikke giver indblik, mens altandybde 100 cm og 150 cm giver indblik til skraveret gulvareal hos nabo.

Men en nul-tolerance overfor indbliksgener er uforeneligt med at bo i en tæt befolkede by. De må tåles indtil den grænse, hvor indbliksgenerne bliver væsentlige. Der kan ikke gives en skarp definition af, hvad en væsentlig indbliksgener er. Men det kan f.eks. indkredses til, at nogen visuelt er kommet meget tæt på andres bolig, og at man fra altanen kan se en større del af et værelse i en anden bolig. Kan en større del af værelset ses, reduceres møbleringsmulighederne i værelset.

For hvem ønsker at møblere sådan, at nogen har frit indblik til seng, spiseplads, arbejdsplads eller andre steder, hvor man op-

holder sig i længere tid. Er en altan derimod udformet og placeret, så der kun kan ses ind i en mindre del af værelset, vil det oftest være muligt at møblere værelset således, at det begrænsede indblik kan tåles. I hvert eneste altanprojekt foretages der en konkret vurdering af eventuelle indbliksgener hos naboerne.

De helt konkrete bygningsmæssige forhold, både i jeres ejendom og i de tilstødende ejendomme, har betydning for, om problemet overhovedet er aktuelt. Hvordan ligger bygningerne f.eks. i forhold til hinanden? Hvor tæt på skel sidder naboens vinduer? Hvor store er de? Hvor tænkes altanerne placeret? Hvor dybe og hvilken form?

Hvis de bygningsmæssige forhold viser sig at kunne medføre væsentlige indbliksgener, skal problemet ses og løses i sammenhæng med de andre hensyn, der skal tages. Løsningen kan ligge i selve placeringen, selve udformningen og designet af altanerne.

Hensynet til andre kan også dreje sig om at undgå væsentlige indbliksgener til friarealer. Det er f.eks. aktuelt, når det tænkes på en ny taghave ovenpå taget.

I bygningsreglementet er der *ikke* bestemmelser om at sikre mod væsentlige indblik internt i jeres eller udlejers ejendom. Det er derfor et tema, som I må drøfte på egen hånd eller med udlejer. Og helst meget tidligt i jeres overvejelser om altaner.

Kender I hinanden godt, og går ind og ud hos hinanden, er det måske ikke et problem, at man fra nye altaner kan se ind i hinandens lejligheder. Men hvis omgangsformen er knap så uformel, kan det måske blive et problem blandt jer. I må derfor også i forhold til jer selv overveje, om ikke smallere altaner kan løse problemet. Eller kortere altaner, eller en anden placering.

Et mindre, begrønnet espalier, der i sommerperioden kan skærme lidt af, kan måske være en løsning.

### 1.2.2 Tilfredsstillende lysforhold

Når der opsættes altaner udenpå en facade, kan det ikke undgå at tage lys fra lejlighederne. Men lyset i lejlighederne skal være tilfredsstillende, også efter opsætning af altaner. Det gælder både lysforholdene i naboejendomme, i andre bygninger på egen grund, og i lejlighederne i jeres egen ejendom.

Lyset kan være meget varierende fra lejlighed til lejlighed. Lejligheder højere oppe på en bygning har næsten altid mere lys end stuelejligheder. Og lejligheder på en lige bygning har næsten altid mere lys end lejligheder, der f.eks. ligger i indadgående bygningshjørner. Har lejlighederne stor etagehøjde og store



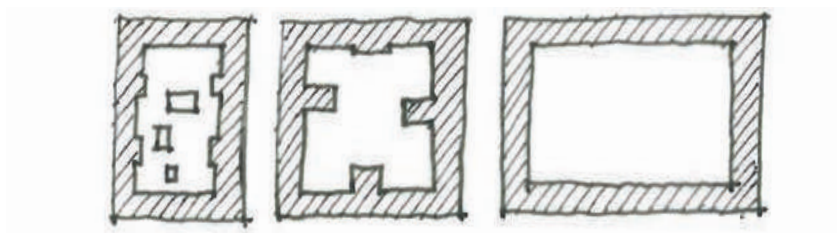
Forskellige altanformer har forskellige muligheder for at forhindre væsentlige indbliksgener og sikre tilfredsstillende lysforhold.



Øverst ses bygning med indadgående bygningshjørne. Nederst en lige bygning, hvis lysforhold ikke er påvirket af indadgående hjørner.

vinduer, eller er der lav etagehøjde, mindre vinduer og dermed måske mindre lys? Og er det større lejligheder med flere rum på facaden, eller er det små lejligheder med kun et enkelt rum på facaden og derfor mere sårbare overfor, at altaner tager lys?

Lysforhold skal der tages bestik af, når der overvejes altaner. Sikring af tilfredsstillende lysforhold skal ses og løses i sammenhæng med de andre hensyn, der skal tages. Løsningen kan ligge i selve disponeringen og i designet af altanerne.



Bygningskroppen, størrelsen af gårdrummet og dets indretning kan betyde noget for lysforholdene. Længst til venstre eksempel på mindre gårdrum med baghuse. I midten mindre gårdrum med mange sidebygninger, til højre et større gårdrum uden sidebygninger eller baghuse.

### 1.3 HENSYNET TIL ARKITEKTONISK KVALITET

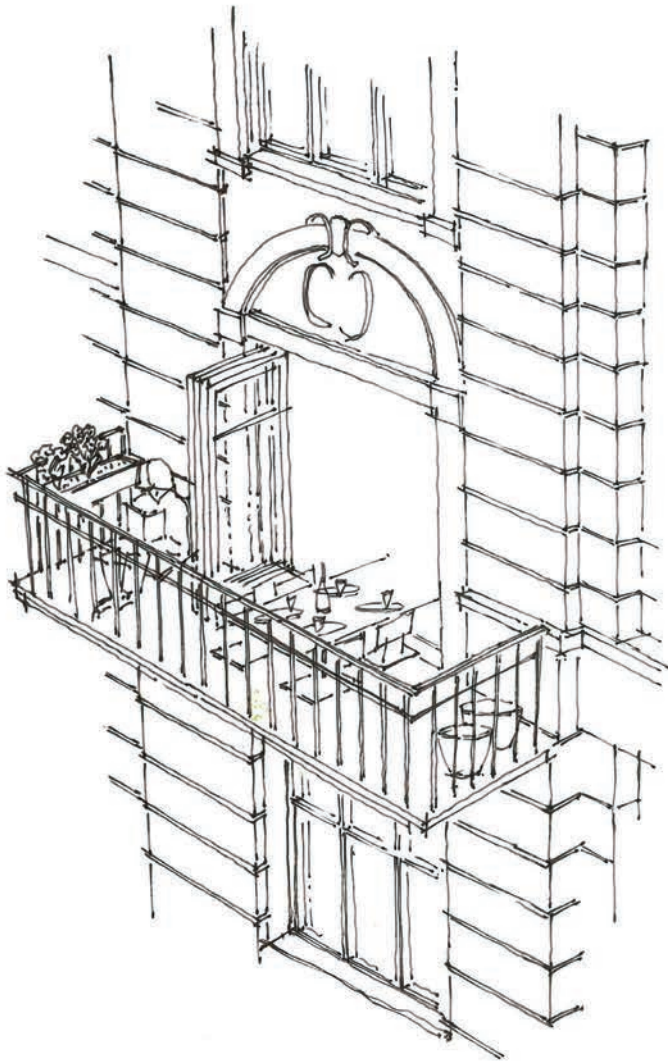
Dialogen om den gode arkitektur er aldrig forstummet på Frederiksberg. Og det må heller ikke ske, når talen falder på nye altaner på eksisterende etageejendomme. Der skal tages hensyn til arkitekturen. Muligheden for altaner er blandt andet betinget af, at der ikke må være væsentlige arkitektoniske hensyn, der taler imod altanerne.

Når det overvejes at opsætte altaner på eksisterende etageejendomme, er det derfor nødvendigt, at der sættes fokus på de særlige værdier og dermed den arkitektoniske kvalitet, der er knyttet til de enkelte etageejendomme, og den stilart de er opført i.

Hensynet til den arkitektoniske kvalitet drejer sig om, at nye altaner ikke ødelægger det harmoniske og helstøbte, som den pågældende stilart udtrykker. Altaner må f.eks. ikke pludselig dominere hele facaden, de må ikke pludselig dække eller skjule facaderne eller sidde fuldstændigt tilfældigt. De skal derimod nænsomt og naturligt tilpasse sig bygningens arkitektur, gerne på en berigende og nyfortolkende måde. Altaner skal passe ind i den stilart, som bygningen er opført i, og det vil have betydning for både størrelse, placering og udformning.

Også disse hensyn til arkitekturen kan være vanskelige at løse. Og kan fordrer en justering af forventningerne. Og det fordrer, at jeres rådgiver har den nødvendige evne til kunne se bygningens helstøbte udtryk, til at kunne se og afkode bygningens stilart, til at kunne rådgive jer om, hvilke muligheder der er, når jeres forventninger, og hensynene til andre og til arkitekturen skal gå op i en ny helhed.

Når vi ser på hele Frederiksberg, er der bygninger i mange forskellige stilarter. Kun 5 forskellige stilarter gjorde sig imidlertid for alvor gældende på Frederiksberg i den 100-årige periode,



Altanen spiller smukt afstemt med i facadearkitekturen.

hvor Frederiksberg blev forvandlet fra landsby til storby. Byggeperioden varede fra ca. 1850-1950, og langt de fleste etageejendomme er bygget i denne periode.

De 5 stilarter, der var toneangivende på Frederiksberg, er for perioden ca. 1850-1930 historicisme, håndværker-historicisme, nationalromantik/nybarok og ny-klassicisme. For perioden ca. 1930-1950 er stilarten funkis/funktionel tradition.

I store træk er der således sammenhæng mellem, hvornår ejendommene er bygget, og den stilart de er opført i. Og dermed er der også i store træk sammenhæng mellem stilart, og hvor på Frederiksberg, man kigger. Byggeaktiviteten blev skudt i gang af voldenes fald i 1852. Voldenes fald betød, at der nu måtte bygges udenfor voldene. I de første 50 år bebyggedes derfor helt naturligt den østlige del af Frederiksberg fra søerne og frem til Fasanvejene, hvor især historicisme, håndværker-historicisme og nationalromantik/nybarok dominerer. De næste 50 år

bebyggedes en stor del af den vestlige del fra Fasanvejene og frem til den vestlige grænse. Her dominerer ny-klassicisme og funkis/funktionel tradition.

Frederiksberg anno 1857



Frederiksberg anno 1896



Frederiksberg anno 1957



Ved opførelsen af byggerierne på Frederiksberg blev der i den 100-årige periode truffet mange bevidste valg om facadernes udseende, og vidner om forudseenhed og vilje til at skabe arkitektonisk kvalitet. De mange servitutbestemmelser med facade-censur fortæller, at facaderne blev bestemt i dialog med Frederiksberg Kommune og tidens arkitektfaglige råd. Helt frem til 1930'erne skelnede man arkitektonisk markant mellem gadefacaderne og gårdfacaderne. Til gaden tilstræbte man den allerhøjeste arkitektoniske kvalitet, her kom alle forbi, og det var væsentligt at vise pragten og den økonomiske formåen frem. Gårdfacaderne blev derimod ofte prunkløse og betydeligt mere enkle end gadefacaderne. I disse tydelige arkitektoniske forskelle ligger implicit, at der for disse bygninger ofte vil være vidt forskellige altanmuligheder til gade og gård. Senere byggerier skelner arkitektonisk ikke voldsomt mellem gade og gård. Efter den 100-årige byggeperiode er der i mindre omfang kommet nyere byggerier til, der taler et mere moderne formsprog.



Før 1930: Forskelligt facadeudtryk til gade og gård på Engtoftevej 1-3. Kvaderpuds og balustre til gaden. Blank mur uden dekorationer til gården. Historicisme.



Efter 1930: Samme facadeudtryk til gade og gård på Godthåbsvej 114-116. Både gade og gård i blank mur med fremtrukne murstensbånd over og under vinduer. Funktionel tradition.

### 1.3.1 Stilhistorien på Frederiksberg

- **Byggeår ca.1850-1930**

I bygninger opført fra ca.1850-1930 finder vi overvejende historicisme, håndværker-historicisme, nationalromantik/nybarok og ny-klassicisme. Disse stilarter var alle baseret på en traditionel byggeteknik. Her byggede de statiske principper på søjler og piller. De var de lodrette bærende elementer. Udtrykket "pille-vindue-pille-vindue-pille-gadedør-pille-vindue-pille-vindue-pille-nedløbsrør" beskriver det statiske princip for en bygning, og dermed også stilarternes udgangspunkt meget rammende.

#### Historicisme ca.1850-1900

Navnet historicisme peger på genbrug af historiske elementer. Det vil sige genbrug af arkitektoniske stiltræk og stilelementer fra tidligere stilarter, f.eks. den symmetriske, harmoniske klassicisme. Historicismens gadefacader blev livlige og med meget stemningsgivende effekter. Og med stor rigdom af detaljer. Der ses f.eks. en betoning af nederste del af facaden med kvaderpuds eller en anden afvigende udsmykning. Der ses forskel i etagehøjderne op gennem facaden markeret med vandrette gesimsbånd. Der ses udsmykning af taggesimsen, som er en kraftig markering af adskillelse mellem facade og tag. Der ses udsmykning om vinduer eller på facader med guirlander og medaljoner af stuk. Der ses brystningsbalustre under vinduer. Der ses karnapper, spir, tårne og kupler. Og der ses enkelte og relativt smalle altaner, opsat på facaden som dekorationselementer med støbte bunde og smukt detaljerede støbejernsværn. Selv om facaderne er meget forskellige, er de komponeret harmoniske, og de udgør en meget karakterfuld helhed. Historicistiske facader findes bl.a. på Frederiksberg Allé, f.eks. nr. 25 og 72.

Øverst: Hollændervej 24 med dekorationer og balustre under vinduer. Nederst: En bygningsdetalje fra L.I. Brandes Allé-området. Historicisme.



Frederiksberg Allé 25. Historicisme.



Frederiksberg Allé 72. Historicisme.





Roarsvej 13-17. Håndværkerhistoricisme.

### Håndværker-historicisme ca.1880-1910

Den store byggeaktivitet blev særligt fra ca.1880-1910 til et decideret byggeboom. Under byggeboomet udviklede der sig en mere beskedne udgave af historicismen. Den fik navnet håndværker-historicisme. Her ses gedefacader med markerede sokler og indrammede vinduer. Der ses vandrette gesimsbånd mellem stueetage og 1. sal. Der ses taggesims som adskillelse mellem facaden og tagfoden. Der ses taktfaste vinduesopdelinger, ensartede etagehøjder. Og mønstermurværk med fine detaljer. Harmoni er også til stede her. Dekorationsaltaner finder vi ikke i den beskedne version af historicisme. Et godt eksempel på håndværker-historicisme er Svømmehalskvarteret, f.eks. Roarsvej 13-17.

### Nationalromantik og nybarok ca.1890-1915

I det sidste årti frem mod år 1900 blev der eksperimenteret med en nationalromantisk stil. Rødt tegl og granit blev her de fortrukne materialer. Efter århundredskiftet gled stilen ud og for en tid over i nybarok. Her blev gedefacadernes geometri delvis opløst ved at arbejde med forskellige størrelser vinduer. Og med markante elementer som hjørnetårne og delvist indeliggende altaner. Facaderne har et roligt helhedspræg bl.a. fordi facaderytmerne er meget præcise. Nationalromantik finder vi f.eks. på Brøndsteds Allé 4-6, mens Forchhammersvej 14-16 er en blanding af nationalromantik og ny-barok.

Brøndsteds Allé 4-6. Nationalromantik.



Forchhammersvej 14-16. Nationalromantik/nybarok.





P.G.Ramms Allé 65/J.Valentiners Vej 29. Ny-klassicisme.

### Ny-klassicisme ca. 1915-1935

Fra ca. 1915-1935 fik klassicismen en renæssance. Nu kaldtes stilen for ny-klassicisme. Her er vi tilbage ved renhed, symmetri og harmoni. En sluttet helhed med døre og vinduer proportioneret efter klassiske regler. Og ingen altaner. P.G. Ramms Allé 65/J. Valentiners Vej 29 er et godt eksempel på ny-klassicisme.

### ● Byggeår ca. 1930-1950

Fra ca. 1930-1950 finder vi overvejende funktionalisme og funktional tradition. Bygninger fra denne periode adskiller sig fra tidligere byggerier i en radikal ny byggeteknik. Nu kunne de statiske kræfter føres til etagedæk og indervægge. Nu havde facaderne ikke længere en bærende opgave, og kunne derfor udformes med en hidtil helt ukendt frihed. Murværk er stadig det mest almindelige facademateriale. Altanerne begynder nu i større tal at dukke op på bygningerne.

### Funkis/Funktional tradition ca. 1930-1950

Facaderne fik en klar vandret orientering med store vindueshuller. Det store stilikon var hjørnevinduet. Stilen var renset for alle historiske referencer. Navnet var funkis. Et godt eksempel på funkis er Nordre Fasanvej 78-82. En lidt mere beskeden udgave kom til at hedde funktional tradition. Etagebyggeriet i den vestlige del af byen, f.eks. Godthåbsvej 140-142 er et godt eksempel på funktional tradition, hvor lys og luft og altaner var højt prioriterede elementer.

Til venstre Nordre Fasanvej 78-82. Funkis. Til højre Godthåbsvej 140-142. Funktional tradition.





- **Byggeår efter ca. 1950 og frem**

Fra ca. 1950 træder det moderne etagehus ind på scenen. Igen er der sket en videreudvikling af byggeteknikken og som det helt nye: en industrialisering af byggeriet. Elementerne blev nu produceret på fabrik og samlet på byggepladsen. Beton er blevet det foretrukne facademateriale. Altaner eller altangange optræder hyppigt.



Borgmester Fischers Vej 1-76. Moderne højhuse.

### **Moderne etagehuse efter 1950**

Bygningerne bliver nu til fritliggende strukturelle elementer i bybilledet. Bygningsvolumenet bliver til punkthuse eller lange rektangulære skiver med flade tage. Facader er formelle og stramt komponerede, uden pynt. Højhusene på Søndermarken, Borgmester Fischers Vej 1-76 er fine repræsentanter for denne nye byggeteknik. De mere beskedne type-etagehusene, der fra 1960'erne kunne opføres hurtigt og nemt, fremstod i deres udtryk særdeles nøgterne. Platanvej 9-13 opført i 1970'erne, er et eksempel herpå.



Platanvej 9-13. Type-etagehus.

## 2. VEJLEDENDE ANBEFALINGER

Det er ikke udelukket, at et utraditionelt og nytænkende projekt om altaner eller taghaver, der sprænger alle forestillinger om det muliges kunst, kan få gang på jord på Frederiksberg. Det er formentlig ikke den nemmeste vej at gå, men vi indgår gerne i dialog med de bedste arkitekter om projekter med en frisk, berigende og banebrydende tilgang til Frederiksbergs kulturarv.

De vejledende anbefalinger, der præsenteres her, er imidlertid ikke tænkt i relation til det banebrydende projekt. De er derimod orienteret mod gode klassiske løsninger, mod det nænsomme og naturlige projekt.

Anbefalingerne følger drømmen om altaner godt på vej. De er rettet mod både hensynet til arkitektonisk kvalitet og hensynet til andre. Et projekt, der følger anbefalingerne, er kommet godt fra start. Men anbefalingerne er ikke en facitliste for den enkelte bygning. Eller et varekatalog, som man kan vælge standardløsninger ud fra.

Anbefalingerne er i stedet pejlemærker, som man kan navigere efter i de mange spørgsmål, der for hver eneste bygning skal tages stilling til undervejs.

Og det kan ikke understreges nok, at kommunens tilladelse altid vil bero såvel på gældende regler for den konkrete ejendom som på en konkret individuel arkitektonisk vurdering. I vurderingen vil altid indgå hensynet til bygningens arkitektur og beliggenhed. Og hensynet til at undgå væsentlige indbliksgener. Og hensynet til lysforhold.

I anbefalingerne er vægten lagt på etageejendomme fra perioden ca. 1850-1930 og fra perioden ca. 1930-1950, fordi størstedelen af etageejendommene er bygget i den periode.

Der skelnes endvidere mellem hvilken del af bygningen, der påtænkes at opsætte altaner på. Fordi mulighederne er forskellige alt efter, hvor på bygningen man er.

Der skelnes for hver byggeperiode mellem altaner til gade, gård, gavle og i stueetager. I afsnit om taget er der ud over særlige former for altaner omtalt grønne taghaver.

Anbefalingerne berører forskellige temaer som:

- placering af altaner
- alternes antal, størrelse og udformning
- materiale
- detaljeringsgrad
- statisk ophængningsprincip
- dørparti
- indbliksgener
- lysforhold.

## 2.1 NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1850-1930

### 2.1.1 Altaner mod gaden

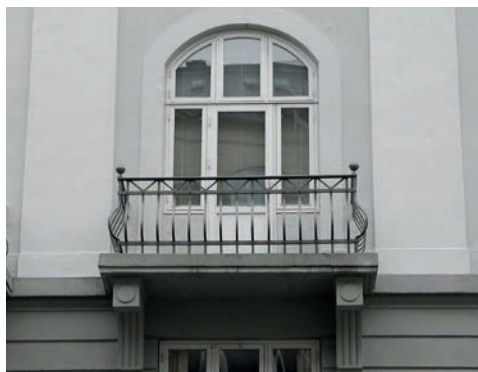
På ældre ejendomme er der til gadesiden mulighed for at opsætte altaner, men det er en byggeopgave, der rummer de største udfordringer. Bevaringshensynene er store. Altanernes detaljering vil skulle svare til facadernes detaljerighed. Byrummet betyder også noget. Der er f.eks. forskel på at sætte altaner på en facade, der ligger ud til en smal gade eller til en plads. Det gør en forskel om ejendommen er beliggende for sig selv eller som del af en facaderække. Og om altanen vil komme til at hænge ud over vejlinje, dvs. ud over ejendommens skel mod vej, eller opsættes over forhaver på en ejendom, der er trukket tilbage fra vejlinjen.

Følgende anbefalinger for altaner mod gaden kan hjælpe med til at afklare om og i givet fald hvordan altaner på en gadefacade er en mulighed for den konkrete ejendom fra nævnte byggeperiode:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- Altaners placering bør tage behørigt hensyn til facadens rigdom på stildetaljer, gesimser, taggesimser og dekorative elementer, der bør respekteres.
- Altanernes antal vil i nogle tilfælde kun kunne være ganske få. I nogle tilfælde kan de måske opsættes enkeltvis, i nogle tilfælde som dobbeltaltaner, eller måske lidt flere fordelt på facaden f.eks. på 1. eller 2. etage. I andre tilfælde kan måske 2 over hinanden være en mulighed. Eller 3 eller 4 over hinanden på afskårne hjørner eller over forhaver. Det passende antal og deres placering i forhold til hinanden afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- En altandybde på 90 cm, som mange af de eksisterende altaner til gadeside har, kan i mange tilfælde være passende, nogen gange lidt større, nogen gange lidt mindre. I nogle tilfælde er fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning. Hvis altaner placeres over forhave vil en dybde på op til 1,3 m i nogle tilfælde kunne være en mulighed. Den passende dybde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- En altanlængde, der spænder over et fag vinduer, som mange af de eksisterende altaner til gadeside gør, kan i nogle tilfælde være passende. I andre tilfælde måske over 2 fag. Den passende længde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.



Smukke altaner, der med placering, størrelse og udformning beriger facaderne som en naturlig del af bygningernes arkitektur. Ovenfra og ned: Allégade 25, Skt. Thomas Plads 24, Engtoftevej 1, Bülowsvej 32 A.



Gesimsbåndet løber rundt om altanbunden og er sammen med konsollerne smukt integreret i den nederste del af facaden. Falkoner Allé 88.

Dekorativ bygningsdetalje, her på Howitsvej 29.



- Altanbunde er meget synlige og kan derfor betragtes som bygningens 6. facade. En kunstnerisk bearbejdet bund kan i nogle tilfælde berige facaden. I andre tilfælde kan den rigtige løsning være en slank, støbt og profileret bund, eller evt. en stålbund inddækket af fiberbeton, udformet omhyggelig og smuk i samlinger og detaljer.
- Altanværn er meget synlige og kræver kunstnerisk bearbejdning. Altanværn bør være åbne, så altaner opfattes som lette elementer. Og så der sikres frit gennemsyn til facaden, der bør kunne opleves i sin helhed.
- Altanværnet bør stå ovenpå altanbunden og bør være udformet af støbejern eller stål. Værnets detaljering bør passe til facadens detaljerigdom. Værnets farve skal passe til facaden.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.
- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Dekorative konsoller under bunden kan i nogle tilfælde være en mulighed.



Smukt bearbejdet murværk der giver facaden dybde og spil mellem lys og skygge. Eksemplet er fra Rolfsvej 7.



Altanbundens profilering og værnets udformning spiller smukt sammen med dørpartiets profilering. Eksemplet er fra Hattesens Allé 2.



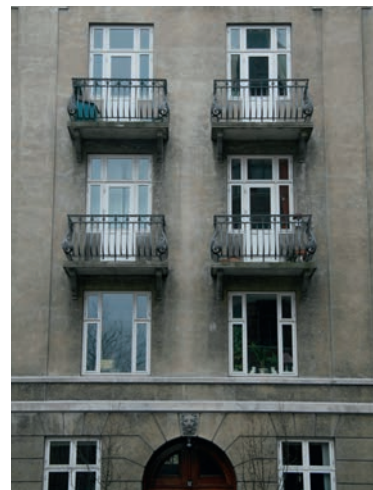
En smuk og kunstnerisk bearbejdet altanbund, som bidrager til ejendommens arkitektur og fornemt lever op til opgaven som bygningens 6. facade. Barcelona.



Dobbeltaltaner med en smuk og kunstnerisk bearbejdet afskærmning. Frederiksberg Allé 42 A-B.

- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsporsning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, skal problemet medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde, udformning og design.
- Dagslysforholdene skal medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde og udformning.

Støbejernsgelænder og stor detaljerigdom. Her på Thorvaldsensvej 11.



Altan på toppen af karnap. Prinsesse Mariés Allé 5.



### 2.1.2. Altaner mod gården

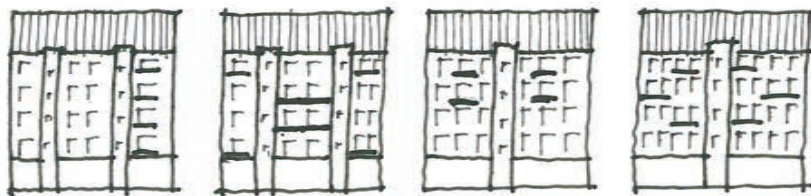
At opsætte altaner på gårdfacade i den pågældende byggeperiode er oftest en mindre kompliceret opgave end til gaden. Til gården drejer det sig om opsætning af altaner ud til et gårdtrum. Gårdfacaderne er generelt prunkløse, og detaljeringsgraden af gårdfacaden er mindre end på gadefacaderne.

Følgende anbefalinger for altaner mod gården – bortset fra stueetage og i taget - kan hjælpe med til at afklare, hvordan altaner kan opsættes på den konkrete gårdfacade:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses gårdfacadens arkitektur og det pågældende gårdtrum.
- Når der kun er tale om at opsætte ganske få altaner på en gårdside, bør de have en høj kvalitet i detaljeringen. De skal arkitektonisk kunne stå alene på facaden og være berigende. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle udføres i samme høje kvalitet og føje sig harmonisk til de første.



Bülowsvej 48B med nye altaner smukt centreret på både fremtrukket facadeparti og om to-fløjet dørparti.



Fra venstre mod højre: Altaner i kolonne og altaner i forskellige mønstre.

- Når der er tale om at opsætte mange altaner, skal der findes et harmonisk resultat. En lodret kolonne på facaden er i de fleste tilfælde en harmonisk løsning, som kan fungere arkitektonisk, også selv om der kun opsættes en enkelt kolonne. Andre harmoniske principper eller mønstre kan også komme i spil ud fra konkret vurdering af den enkelte ejendom. Er bygningen symmetrisk opbygget, vil symmetri ofte være den vigtigste parameter, når der søges efter et andet harmonisk mønster end kolonnen. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle føje sig harmonisk til det mønster, som de første altaner danner.
- En altandybde på op til 1,5 m er i mange tilfælde passende. I nogle tilfælde er en smallere altan f.eks. på 1,2 eller 1 m, eller en fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm, den rigtige løsning. Det kan f.eks. være tilfældet, hvis der ønskes opsat altaner i den vindueskolonne, der er nærmest skel og tæt på naboejendommens vinduer. Eller af hensyn til dagslyset, hvis etagehøjden ikke er så stor. Altanen kan f.eks. udformes med buet forkant, der kan skabe lidt større dybde midtfor.



Facaden opleves i sin helhed, fordi altanerne ikke dominerer og fordi værnet er åbent. H.C. Ørsteds Vej 32.



- En altanlængde på op til 3,5 m er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold på den enkelte facade, der kan begrunde en overskridelse af længden, eksempelvis trappestårne eller vinduernes placering. Meget lange altaner og meget tæt placerede altaner er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn. Fordi de forhindrer, at altanerne opfattes som enkeltelementer. Og opdeler facaden i skiver frem for at sikre, at facaden kan opleves i sin helhed.
- Altanbunden kan i mange tilfælde være en stålbund beklædt med en mat pladebeklædning på undersiden. Eller med en kunstnerisk bearbejdet bund til berigelse af facaden. Blanke overflader på bund og underbeklædning er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.
- Altanværn bør være åbne, så altaner opfattes som lette elementer, og så der sikres frit gennemsyn til facaden, der bør kunne opleves i sin helhed.
- Altanværnet bør stå ovenpå altanbunden eller være fastgjort på forkanten og bør være udformet af stål. Værnets detaljering bør passe til facadens detaljering. Værnets farve skal passe til facaden.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed, og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.

Dørpartiernes tværpost flugter smukt med vinduernes tværpost. Altankant og værn har fået samme farve som vinduer og dør. Hostrupsvej 8.



N. J. Fjords Allé 9 med lys mat bund, der ikke sluger meget lys.



- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Synlige fastholdelsesmidler som f.eks. søjler, trækbånd/barduner der går højere op på facaden end højden på altanværnet eller licener (lodrette stålsøjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne) er ikke ønskelige.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsporsning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, vil en vis afstand fra altan til skel i nogle tilfælde kunne løse problemet. I andre tilfælde kan løsningen være smallere altaner eller f.eks. en fransk altan med et lille udtrin. Eller kortere altaner. I nogle tilfælde vil en skrå eller afrundet hjørneafskæring af altanbunden kunne være løsningen. I nogle tilfælde må altaner i yderste vinduesfag måske helt undgås.
- Hvor dagslysforhold på grund af altaner kan tænkes at blive utilfredsstillende, vil smallere altaner i nogle tilfælde kunne løse problemet. Eller korte altaner. I nogle tilfælde er f.eks. et indadgående bygningshjørne måske for mørkt til altaner.

Der er kælet for detaljerne på Forchammersvej 15. Altanbunden er indfarvet i samme farve som underfacaden. Vandrette profiler nederst i værnet spiller sammen med gesimsbåndet. Værnets afslutning mod facade tager hensyn til gesimsen.



### 2.1.3 Altaner på gavle

Mange steder på Frederiksberg er der frie gavle. Ved altaner på gavle spiller brandsikkerhed og skelregler en væsentlig rolle:

- Hvor der allerede er vinduer på gavlen, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at opsætte altaner, fordi flere åbninger i gavlen normalt ikke ændrer på de brandmæssige forhold.
- Hvor en lukket gavl uden vinduer har en afstand på mindst 2,5 m til skel, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at lave døre i gavlen og opsætte altaner.
- Hvis den frie gavl ligger klos op af en anden grund eller nærmere end 2,5 m fra skel, er det på grund af brandsikkerhed og skelregler derimod i udgangspunktet ikke muligt at opsætte altaner.

Blandt de gavle, hvor det brandteknisk set er muligt at opsætte altaner, vil nogle gavle være ligeså detaljerige som gadefacaderne, og skal derfor tage udgangspunkt i anbefalingerne for altaner mod gaden, pkt. 2.1.1.

Andre gavle har samme karakter som gårdfacaderne og skal derfor tage udgangspunkt i anbefalingerne for altaner mod gården, pkt. 2.1.2.



Gavle med samme detaljerighed som på gadefacade. Øverst Christian Richardtsvej 6. Nederst: Jernbanestien 4.

Nye altaner, der skaber liv på gavlen. Kochsvej 8.



Adilsvej 17 med gavl uden facadens detaljerighed.

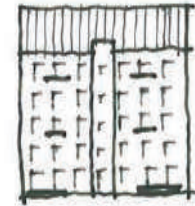
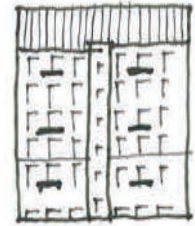


### 2.1.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager

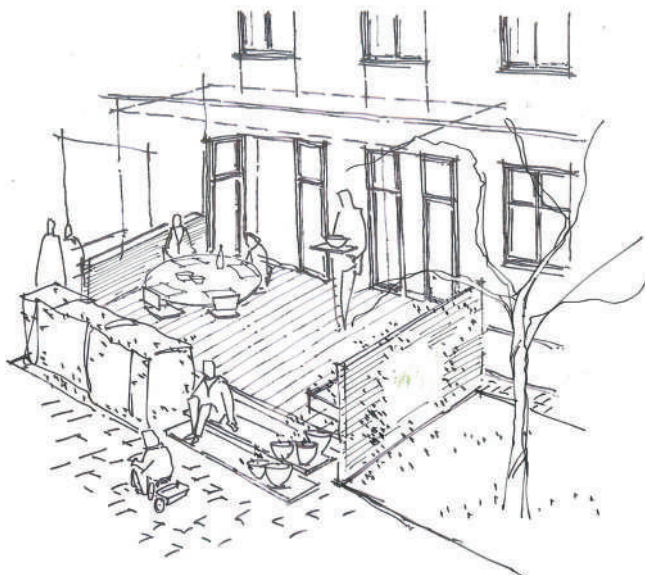
Lejligheder i stueetagen har ofte andre vilkår end lejligheder højere oppe på facaden. De ligger måske tæt på terræn, eller i en høj stueetage, og der kan f.eks. være en kældernedgang eller kældervinduer, med blandt andet brandmæssig betydning, lige under lejligheden.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan stuelejlighederne kan få livskvaliteter, der ligner dem, som altaner højere oppe på bygningen får:

- Hvis der er trappenedgang eller kældervinduer lige under lejligheden, vil muligheden for altaner eller hævet opholdsareal afhænge af, hvordan der kan omdisponeres eller ombygges i kælderen, således at f.eks. kældrens ventilationsforhold, røgdulftningsforhold og adgangsforhold ikke forringes.
- Hvis stueetagen ligger højt i forhold til terræn, kan der i nogle tilfælde være mulighed for at opsætte altaner som del af en kolonne eller et andet ophængningsmønster. Altanen vil i det hele skulle være udformet magen til de andre altaner.
- Hvis stueetagen ligger tæt på terræn, vil et hævet opholdsareal med adgang fra stuelejligheden i nogle tilfælde måske være en mulighed. Det vil dog medføre reduktion af ejendommens fælles friareal, og muligheden vil derfor skulle vurderes i sammenhæng med størrelsen og kvaliteten af ejendommens resterende friareal i øvrigt. Da altaner jf. Kommuneplan 2013 kan medregnes i beregningen af ejendommens friareal, er muligheden for hævet opholdsareal ofte størst, hvis der samtidig eller forinden er opsat altaner længere oppe på facaden.



Øverst: Høj stueetage med altan. Nederst: Stueetage tæt på terræn med hævet opholdsareal.



Hævet opholdsareal til stuelejlighed tæt på terræn.

## BYGGEÅR CA. 1850-1930

- Uanset hvor højt eller lavt stueetagen ligger i forhold til terræn, er en fransk altan med eller uden udtrin næsten altid en mulighed uafhængigt af, om der opsættes altaner i resten af ejendommen. Det samme er tilfældet for en havedør med trappe ned i gårdrummet.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Kochsvej 5 med smukt udformet hævet plateau ud for havedør.



Mathildevej 18 med ny havedør og nedgang til have. Ståltrappen muliggør, at kældervindue beholdes intakt.

### 2.1.5 Altaner og grønne taghaver i taget



Til venstre og i midten historicistiske taggesims der afslutter facaden og dens rigdom af detaljer opadtil, værdigt og markant. Til højre ny-klassistisk taggesims der afslutter den stramme facadearkitektur. Fra venstre Hostrupsvej 2, Nyelandsvej 4, Lauritz Sørensens Vej 24-30.

Taget udgør bygningens 5. facade og udgør bygningens afslutning opadtil. I tagene er der i mange tilfælde beboelseslejligheder, hvor et lille udeareal også kan være et tilskud. Der er forskellige muligheder i de forskellige tagudformninger.

Fælles for alle tagudformninger er, at de fleste ejendomme har en markant og måske smukt detaljeret taggesims som markering af overgangen mellem facade og tag. Taggesimsen er ofte en af de meget markante bygningsdele på en bygning. Det samme kan selve tagfladen være. Gennembrydninger af taggesimsen eller dybe udskæringer som store "badekar" i tagfladen, er derfor sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.

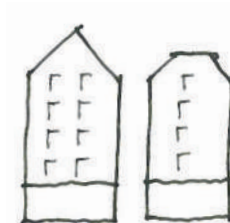
Under disse specielle forhold er det alligevel ofte muligt at etablere et udeareal i taget. Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan et udeareal kan etableres på den konkrete ejendom:

#### 2.1.5.1 Kvistaltaner i skrå tage mod gaden og gården

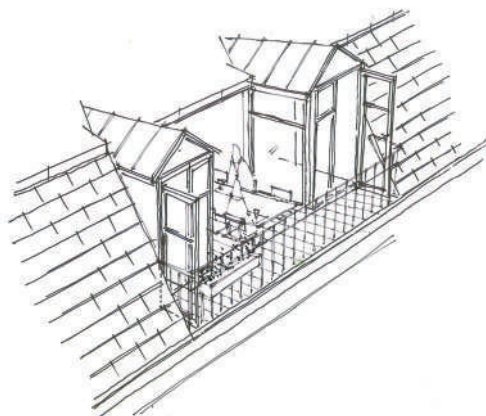
Mange tagflader har en høj rejsning helt fra tagfod til kip, og kan f.eks. med røde tegl være meget markante for bygningen i sin helhed. Disse tage kaldes saddeltage. Andre tagflader har kun rejsning på den nederste del af taget, og bliver derefter næsten fladt. Disse tage kaldes københavnertage og er ikke nær så markante for bygningen som saddeltagene.

På den skrå tagflade i saddeltage eller københavnertage sidder der i mange tilfælde kviste med et 2-fagsvindue eller 3-fagsvindue. I dette skrå tag er der ofte mulighed for at lave en kvistaltan.

- Kvistaltanen er en lille altan foran en eksisterende eller ny kvist med et 2-fagsvindue eller et 3-fagsvindue.
- Kvistaltanen er ofte ikke længere end selve kvisten, men er der to kviste i lejligheden, vil det både ved saddeltage og københavnertage i nogle tilfælde være muligt at inddrage det lille område mellem to kviste til et ekstra opholdsareal. Dybden af det ekstra lille opholdsareal kan i nogle tilfælde være som hele kvistdybden, nogen gange lidt mindre.



Til venstre et saddeltagsprofil.  
Til højre et københavnertagsprofil.



- Det lille opholdsareal foran kvisten har ca. samme dybde som selve kvisten.
- Kvistaltanen hænger ikke ud over facaden og gennembryder ikke taggesimsen.
- Værnet sidder i plan med facaden.
- Kvistaltanen kan etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- Kvistaltanen behøver ikke sidde geometrisk over eventuelle altaner på facader.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosning.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Kvist med fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.

Opholdsmulighed foran og mellem to kviste.



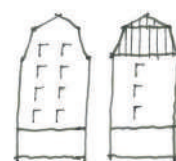
Øverst: Altan ovenpå karnap på Grundtvigsvej 18. Nederst: Ny kvistaltan der holder sig bag taggesimsen på N. J. Fjords Allé 3.



#### 2.1.5.2 Altaner i mansardtag mod gården og i gavle

Et mindre antal tage fra den pågældende byggeperiode er udformet med karakteristiske mansardtage, hvor tagfladen nederst mod tagfoden næsten er helt lodret. Over denne nederste stejle del af taget bliver taghældningen mindre stejl op mod kippen.

Mansardtaget udgør ofte ejendommens 4. sal. Lejligheden bagved har således både fuld ståhøjde og ligger samtidig under taget. I mansardtaget kan der på grund af tagets udformning ikke laves kvistaltaner, og der er som erstatning herfor givet mulighed for, at der i nogle tilfælde til gård og gavle kan opsættes en almindelig altan som afslutning på en lodret kolonne. Muligheden for altan vil blandt andet være afhængig af taggesimsens bevaringsværdi.



Til venstre: Mansardtag på facader, mens gavle er muret helt til kip. Til højre: Mansardtag både på facader og i gavle.

- Altaner i mansardtag bør etableres som et led i en underliggende kolonne altaner og udformet på samme måde.
- Altaner i mansardtag bør have samme eller en mindre bredde, som underliggende altaner på facaden. Mansardtagfladen, der ikke bør ændres, vil dog forhindre ophold i de yderste dele af altanen.
- Altaner i mansardtag bør være smallere end altaner længere nede på facaden.
- Altanværnets afslutning mod mansardtaget, afvandringsforhold fra tagrender mm. bør arkitektonisk bearbejdes således, at de mange komplicerede sammenstød ikke skæmmer bygningen.
- Det statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Smalle mansardaltaner kan have et indadgående dørparti.

På Peter Bangs Vej 108-112 / Gustav Johansens Vej 1 ses den lodrette del af mansardtag med små kviste.



Altaner i kolonne med lidt smallere altan i mansardtaget øverst på L. I. Brandes Allé 15-17.



### 2.1.5.3 Grønne taghaver mod gaden og gården

Der vil ofte være mulighed for at etablere grønne taghaver, som i de fleste tilfælde vil give et større opholdsareal end altaner.

Grønne taghaver kan lettest etableres på flade tage som f.eks. den øverste del af et københavnertag, ovenpå et trappetårn eller en sidebygning.

Grønne taghaver indbygget i den skrå del af et københavnertag eller i et saddeltag er stort indgreb i konstruktionen, som i nogen tilfælde måske kan være en mulighed.

Grønne taghaver er en betegnelse for konstruktioner, hvor klimatiltag og tanker om øget biodiversitet er kombineret med ønsket om opholdsareal.

Grønne taghaver vil ofte være blandingshaver, hvor forskellige typer af grønne tage er kombineret med belagte opholdsområder.

I opbygningen af grønne tage skelnes mellem de intensive, de semi-intensive og de ekstensive, der i forskellig grad kan fjerne noget af regnvandet ved kraftige regnskyl. De intensive grønne tage er egentlige brugshaver med dybe bede/plantekummer, der skal vedligeholdes som have på terræn. Semi-intensive og ekstensive grønne tage er opbygget med vækstlag til hhv. græsarter og mosser/stenurter (sedum) og kræver mindre vedligehold end intensive taghaver.

Mulighederne for grønne taghaver på den enkelte ejendom vil blandt andet være afhængig af ejendommens arkitektur og tagets betydning for bevaringsværdien og for kulturmiljøer. Tagets bæreevne, fugtsikring, brandsikkerhed, redningsforhold, adgangsforhold og tilgængelighed er eksempler på andre forhold, der kan have betydning.

- Grønne taghaver bør afstemmes og tilpasses ejendommens arkitektur.
- Grønne taghaver vil kunne etableres uafhængigt af altaner på facaden.

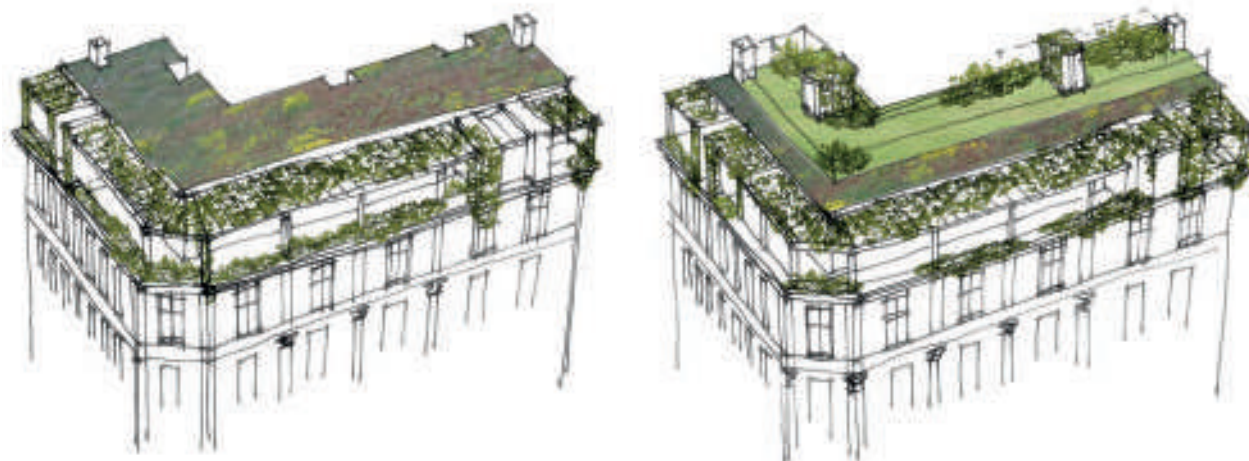


Illustration af hvordan et københavnertag måske kan forvandles til et berigende grønt uderum i taget uden at taggesimsen ødelægges.  
Kilde: FrederiksenArchitects.



- En grøn taghave ovenpå taget kan være et fælles anliggende for en enkelt ejendom med fælles adgange fra ejendommens hoved- og bitrapper.
- En grøn taghave ovenpå taget kan være individuel med adgang fra én lejlighed. Adgangen til taghave på taget fra underliggende lejlighed skal foregå på en trappe med tilpas hældning.
- Ved grønne taghaver ovenpå taget vil en afstand på 1,5 m fra tagkanten til gadesiden være ønskelig af bevaringsmæssige årsager. Til gårdsiden er en afstand på 0,5 m ønskelig. Forholdet til skel skal også vurderes. Afstand til tagkant og til skel kan desuden være en måde at undgå væsentlige indbliksgener fra det nye opholdsareal til f.eks. naboejendommens opholdsareal.
- Grønne taghaver indbygget i den skrå tagkonstruktion kan i nogen tilfælde være en mulighed. Til gadesiden vil der af hensyn til den arkitektoniske helhed skulle arbejdes med hele tagfladen på én gang, mens der til gårdsiden i nogle tilfælde måske kan være mulighed for individuel etablering af en taghave.
- Nye adgangsveje, adgangspartier og alle værn til taghaver bør tilpasses bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprokning.
- Dørpartier til taghaver indbygget i taget bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende kvistvinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som folde-døre eller skydedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude.

Semi-intensive grønne private taghaver i københavnertagets nederste del. Til venstre med ekstensivt grønt tag på hele den flade øverste del. Til højre med en kombination af ekstensivt grønt tag og intensiv grøn fælles taghave på den flade øverste del. Kilde: FrederiksenArchitects.



## 2.2. NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT I PERIODEN CA. 1930-1950

Der blev ved opførelse af mange ejendomme i perioden 1930-1950 etableret altaner fra starten. På disse ejendomme drejer det sig derfor i mange tilfælde om at udskifte de eksisterende altaner, måske fordi deres ophængningssystem er nedslidt. Eller fordi man ønsker lidt større altaner. Men der er også ejendomme, hvor det drejer sig om førstegangsetablering af altaner.

### 2.2.1 Altaner mod gaden

Som ved de ældre etageejendomme kan der være bevaringshensyn at tage. Bevaringsværdier er kun vurderet for ejendomme opført før 1940, men det betyder ikke, at der ikke kan være yngre ejendomme med stor arkitektonisk kvalitet. Byrummet betyder også noget. Der er f.eks. forskel på at sætte altaner på en facade, der ligger ud til en smal gade eller til en plads. Det gør en forskel om ejendommen er en del af en facaderække eller beliggende for sig selv. Og om altanen vil komme til at hænge ud over vejlinje, dvs. ud over ejendommens skel mod vej, eller opsættes over forhaver på en ejendom, der er trukket tilbage fra vejlinjen.

Følgende anbefalinger for altaner mod gaden kan hjælpe med til at afklare om og i givet fald hvordan nye altaner på en gadefacade er en mulighed for den konkrete ejendom, og om eksisterende altaner kan udskiftes med en anden størrelse eller udformning:

- Altaners placering og antal bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Ved udskiftning af altaner vil det næsten altid handle om placering samme sted. I nogle tilfælde vil der måske kunne placeres eller suppleres med altaner andre steder.
- En altandybde på ca. 90 cm, som de påhængte eksisterende altaner på disse ejendomme ofte har, vil i mange tilfælde både ved udskiftning og ved nyetablering fortsat være en passende dybde. Nogle gange lidt større, nogle gange lidt mindre. I nogle tilfælde er fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning. Hvis altaner placeres over forhave vil en dybde på op til 1,2 m i nogle tilfælde kunne være en mulighed. Den passende dybde afhænger i hvert tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Og af etagehøjden i lejlighederne.
- Mange eksisterende altaner på disse ejendomme er indeliggende, med kun en lille udkrægning på facaden. Ved udskiftning af disse kan lidt dybere altaner måske være en mulighed i nogle tilfælde. Den passende dybde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed. Og af etagehøjden i lejlighederne.



Bygningskroppen og altanerne spiller sammen. Øverst indeliggende altaner på Aksel Møllers Have 2-4. Nederst påhængte altaner på C. F. Richs Vej 89-93.



- Altaners længde er ofte bestemt af facadens udformning. I nogle tilfælde vil der ved udskiftning af altaner skulle anvendes samme længde. I andre tilfælde kan eksisterende altaner måske udskiftes med altaner, der er lidt længere. Den passende længde afhænger i hvert enkelt tilfælde af ejendommens facadearkitektur og beliggenhed.
- Altanbunde er meget synlige og kan derfor betragtes som bygningens 6. facade. En kunstnerisk bearbejdet bund kan i nogle tilfælde berige facaden. I andre tilfælde kan den rigtige løsning både ved nye altaner og ved udskiftning af eksisterende altaner være en slank, støbt bund, eller evt. en stål-bund inddækket af fiberbeton udformet omhyggeligt og smuk i samlinger og detaljer.
- Altanværn på disse ejendomme er i mange tilfælde et markant element i arkitekturen. Det kan f.eks. være, hvor værn er murede eller støbte, og derfor har en lukket karakter. Er værnet en integreret del af arkitekturen, vil det ved altanudskiftning ofte være bedst at bevare samme udtryk. I andre tilfælde og ved nyopsætning af altaner kan nytænkning i form af f.eks. et mere åbent værn, der skaber frit gennemsyn til facaden, måske være berigende for ejendommen.

Påhængte altaner spiller med i det rød/hvide motiv og bringer liv til den lange og helt udekorerede rene murstensfacade. Her Hostrupsvej 15/Falkonervænget 33.



## BYGGEÅR CA. 1930-1950

- En kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader, at arkitekturen opleves i sin helhed og sikrer dagslys kan måske i nogle tilfælde være en mulighed.
- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der der åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, skal problemet medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde, udformning og design.
- Dagslysforholdene skal medtænkes og løses med altanernes placering, dybde, længde og udformning.



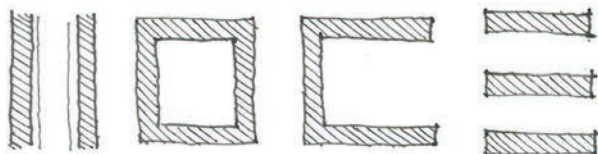
På Finsensvej 61 er altanværnene en integreret del af murværket.

Tunge murede og pudsede altanværn er naturligt indarbejdet i facadeudtrykket. Peter Bangsvej 114-122/ Junggreensvej 13-17.



## 2.2.2 Altaner der vender væk fra gaden

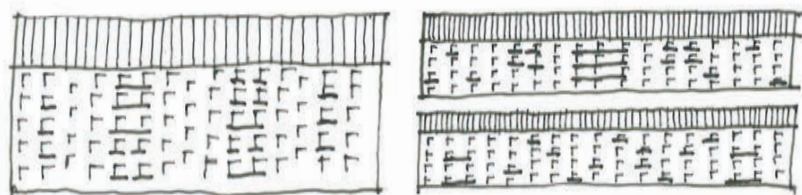
Forskellen mellem de to facader er arkitektonisk ofte ikke særlig stor på ejendomme fra den pågældende byggeperiode. Alligevel kan der være forskel på at opsætte altaner til et gadeforløb, og til at opsætte altaner væk fra gaden, enten det er til et klassisk gårdrum, et U-formet åbent gårdrum eller f.eks. til arealer i en stokbebyggelse vinkelret på og tilbagetrukket fra vej.



Fra venstre mod højre: Eksempler på hhv. gadeforløb, klassisk gårdrum, U-formet åbent gårdrum og stokbebyggelse.

Følgende anbefalinger for altaner, der vender væk fra gaden, kan hjælpe med at afklare, hvordan altaner kan opsættes på den konkrete ejendom, og om eksisterende altaner kan udskiftes til altaner med en anden størrelse og udformning:

- Altaners placering bør i hvert enkelt tilfælde afstemmes og tilpasses facadens arkitektur og det pågældende uderum. Ved udskiftning af altaner vil det næsten altid handle om placering samme sted. I nogle tilfælde vil der måske kunne placeres eller suppleres med altaner andre steder.
- Når der kun er tale om at nyopsætte ganske få altaner, bør de have en høj kvalitet i detaljeringen. De skal arkitektonisk kunne stå alene på facaden og være berigende. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle udføres i samme høje kvalitet og føje sig harmonisk til de første.
- Når der er tale om at nyopsætte mange altaner, skal der findes et harmonisk resultat. En lodret kolonne på facaden er i mange tilfælde en harmonisk løsning, som kan fungere arkitektonisk, også selv om der kun opsættes en enkelt kolonne. Andre harmoniske principper eller mønstre kan også komme i spil, ud fra konkret vurdering af den enkelte ejendom. Er bygningen f.eks. symmetrisk opbygget, kan symmetri ofte være den vigtigste parameter, når der søges efter et andet harmonisk mønster end kolonnen. Er der tale om en meget lang facade med repetition af et bestemt motiv kan asymmetri, skabt som variationer over et tema, være vejen til en harmonisk og berigende løsning. Eventuelle flere altaner på ejendommen senere vil skulle føje sig harmonisk til der mønster, som de første altaner danner.



Altaner i forskellige mønstre.

## BYGGEÅR CA. 1930-1950

- En altandybde på op til 1,2 m er i mange tilfælde passende i disse ejendomme, hvor etagehøjden ofte er ca. 2,5 m. Er etagehøjden større kan altandybden måske være op til 1,5 m. I nogle tilfælde er en smallere altan eller en fransk altan med eller uden et lille udtrin på f.eks. 30-50 cm den rigtige løsning.
- En altanlængde på op til 3,5 m er i mange tilfælde passende. Der kan være specielle forhold på den enkelte facade, der kan begrunde en overskridelse af længden, eksempelvis vinduernes placering. I nogen tilfælde vil der ved udskiftning af altaner skulle anvendes samme længde. I andre tilfælde kan eksisterende altaner måske udskiftes med altaner, der er lidt længere. Meget lange altaner og meget tæt placerede altaner er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn. Fordi de forhindrer, at altanerne opfattes som enkeltelementer. Og opdeler facaden i skiver frem for at sikre, at facaden kan opleves i sin helhed.
- Altanbunden kan i mange tilfælde være en støbt bund eller en stålbund beklædt med en mat pladebeklædning på undersiden. Blanke overflader på bund og underbeklædning er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.
- Altanværn på disse ejendomme er i mange tilfælde et markant element i arkitekturen. Det kan f.eks. være, hvor værn er murede eller støbte, og derfor har en lukket karakter. Er værnet en integreret del af arkitekturen, vil der ved altanudskiftning ofte være bedst at bevare samme udtryk. I andre tilfælde kan nytænkning i form af f.eks. et mere åbent værn, der skaber frit gennemsyn til facaden, måske være berigende for ejendommen.
- Et kunstnerisk bearbejdet afskærmning, der spiller sammen med altanen, og på én gang evner at skærme, men alligevel tillader at arkitekturen opleves i sin helhed, og sikrer dagslys, kan måske i nogen tilfælde være en mulighed.



Til venstre: Finsensvej 89-99 med indeliggende dobbeltaltaner med støbt værn og muret afskærmning. Stokbebyggelse placeret vinkelret på vejen. Til højre: Julius Valentiners Vej 1-11 med påhængte altaner og støbte værn mod et U-formet underum ud til vej.



Lette åbne altanværn i gårdrum. Peter Bangsvej 114-122/Junggreensvej 13-17.

- Altanernes statiske ophængningsprincip bør være uden synlige fastholdelsesmidler. Det vil sige, at de opsættes indmurede eller indspændte i murværk eller etagedæk. Synlige fastholdelsesmidler som f.eks. søjler, trækbånd/barduner der går højere op på facaden end højden på altanværnet eller licener (lodrette stålsøjler der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne) er ikke ønskelige.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.
- Hvor væsentlige indbliksgener kan opstå, vil en vis afstand fra altan til skel i nogle tilfælde kunne løse problemet. I andre tilfælde kan løsningen være smallere altaner eller f.eks. en fransk altan med et lille udtrin. Eller kortere altaner. I nogle tilfælde vil en skrå eller afrundet afskæring af altanbunden kunne være løsningen. I nogle tilfælde må altaner i yderste vinduesfag måske helt undgås.
- Hvor dagslysforhold på grund af altaner kan tænkes at blive utilfredsstillende, vil smallere altaner i nogle tilfælde kunne løse problemet. Eller korte altaner. I nogle tilfælde er f.eks. et indadgående bygningshjørne måske for mørkt til altaner.

### 2.2.3 Altaner på gavle

Mange steder på Frederiksberg er der frie gavle. Ved altaner på gavle spiller brandsikkerhed og skelregler en væsentlig rolle:

- Hvor der allerede er vinduer på gavlen, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at opsætte altaner, fordi flere åbninger i gavlen formentlig ikke ændrer på de brandmæssige forhold.
- Hvor en lukket gavl uden vinduer har en afstand på mindst 2,5 m til skel, vil der i mange tilfælde ikke være brandmæssige problemer i at lave døre i gavlen og opsætte altaner.
- Hvis den fri gavl ligger klos op af en anden grund eller nærmere end 2,5 m fra skel, er det på grund af brandsikkerhed og skelregler derimod i udgangspunktet ikke muligt at opsætte altaner.

Både anbefalingerne for altaner til gade og væk fra gaden kan være relevante, afhængig af hvor gavlen mest hører til i sit udtryk.



Franske altaner på gavlen. Godhåbsvej 166.



Altaner på gavl er udformet på samme måde som til gaden. Dronning Olgas Vej 32.

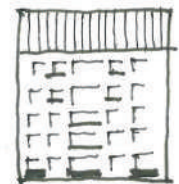
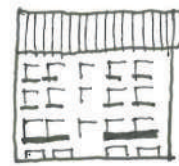


### 2.2.4 Altaner, hævet opholdsareal og trappenedgang ved stueetager

Hvor ejendomme fra perioden allerede fra starten fik altaner og er tilbagetrukket fra vej, er der ofte også altaner i stuelejligheder. Men mere generelt så har lejligheder i stueetagen ofte andre vilkår end lejligheder højere oppe på facaden. De ligger måske tæt på terræn, eller i en høj stueetage, og der kan f.eks. være en kældernedgang eller kældervinduer, med blandt andet brændmæssigt betydning, lige under lejligheden.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan stuelejlighederne kan få livskvaliteter, der ligner dem som altaner højere oppe på bygningen får:

- Hvis der er trappenedgang eller kældervinduer lige under lejligheden, vil muligheden for altaner eller hævet opholdsareal afhænge af, hvordan der kan omdisponeres eller ombygges i kælderen, således at f.eks. kælderenes ventilationsforhold, røgdugluftningsforhold og adgangsforhold ikke forringes.
- Hvis stueetagen ligger højt i forhold til terræn, kan der i nogle tilfælde være mulighed for at opsætte altaner som del af en kolonne eller et andet ophængningsmønster. Altanen vil i det hele skulle være udformet magen til de andre altaner.
- Hvis stueetagen ligger tæt på terræn, vil et hævet opholdsareal med adgang fra stuelejligheden i nogle tilfælde måske være en mulighed. Det vil dog medføre reduktion af ejendommens friareal, og muligheden vil derfor skulle vurderes i sammenhæng med størrelse og kvaliteten af ejendommens resterende friareal i øvrigt. Da altaner jf. Kommuneplan 2013 kan medregnes i ejendommens friareal, er muligheden for hævet opholdsareal ofte størst, hvis der samtidig eller forinden er opsat altaner længere oppe på facaden.
- Uanset hvor højt eller lavt stueetagen ligger i forhold til terræn er en fransk altan med eller uden udtrin næsten altid en mulighed uafhængigt af, om der opsættes altaner i resten af ejendommen. Det samme er tilfældet for havedør med trappe ned til terræn.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og eventuel opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Øverst: Høj stueetage med altan. Nederst: Stueetage tæt på terræn med hævet opholdsareal.



Altan i stueetage. Finsensvej 89-99.

### 2.2.5. Altaner og grønne taghaver i taget

Taget udgør bygningens 5. facade og danner afslutningen opadtil. I nogle tage er der beboelseslejligheder, hvor et lille udeareal også kan være et tilskud. Dybe udskæringer som store "badekar" i tagfladen er sjældent foreneligt med de arkitektoniske hensyn.

Følgende anbefalinger kan hjælpe med til at afklare, hvordan et udeareal kan etableres på den konkrete ejendom:

#### 2.2.5.1 Kvistaltaner i skrå tage

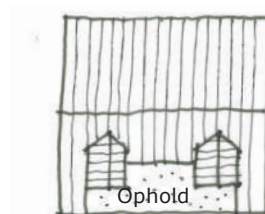
Tagflader på nyere ejendomme har ofte en høj rejsning helt fra tagfod til kip, og kan f.eks. med røde tegl være meget markante for bygningen i sin helhed. Disse tage kaldes saddeltage.

I saddeltage sidder der i nogen tilfælde kviste, ofte placeret lige over vindueskolonnen nedenunder og oftest med 2- eller 3-fagsvinduer. I dette skrå tag er der ofte mulighed for at lave en lille kvistaltan.

- Kvistaltanen er en lille altan foran en eksisterende eller ny kvist.
- Kvistaltanen er ofte ikke længere end selve kvisten, men er der to kviste i lejligheden, vil det i nogle tilfælde være muligt at inddrage det lille område mellem to kviste til et ekstra lille opholdsareal. Dybden af det ekstra lille opholdsareal kan i nogle tilfælde være som hele kvistdybden, nogen gange lidt mindre.
- Det lille opholdsareal foran kvisten har ca. samme dybde som selve kvisten.
- Kvistaltanen hænger ikke ud over facaden og gennembryder ikke tagkanten.
- Værnet sidder i plan med facaden.
- Kvistaltanen kan etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- Kvistaltanen behøver ikke sidde geometrisk over eventuelle altaner på facader.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende vinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogle tilfælde udføres som foldedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude. Kvist med fransk altan med eller uden udtrin kan have et indadgående dørparti.



Eksempel på saddeltagsprofil

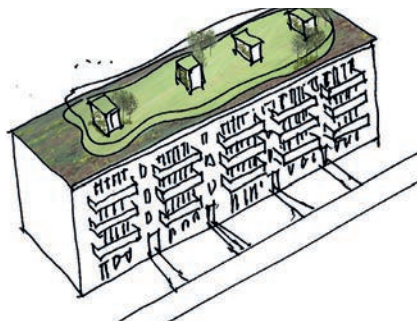


Tagflade med to kviste hvor det lille område foran og imellem anvendes til ophold.

2 kvistaltaner med hver deres lille areal foran kvisten. Duevej 54-56



## 2.2.5.2 Grønne taghaver



Fælles intensiv grøn taghaver på toppen af bygning med ekstensivt grønt tag i randen. Kilde: FrederiksenArchitects.

En del bygninger fra perioden har fladt tag på hovedbygningen eller på en sidebygning. På disse flade tage kan der i mange tilfælde etableres grønne taghaver, som i de fleste tilfælde vil give et større opholdsareal end altaner.

Grønne taghaver indbygget i den skrå del af et saddeltag er et stort indgreb i konstruktionen, som i nogen tilfælde måske kan være en mulighed.

Grønne taghaver er en betegnelse for konstruktioner, hvor klimatiltag og tanker om øget biodiversitet er kombineret med ønsket om opholdsareal.

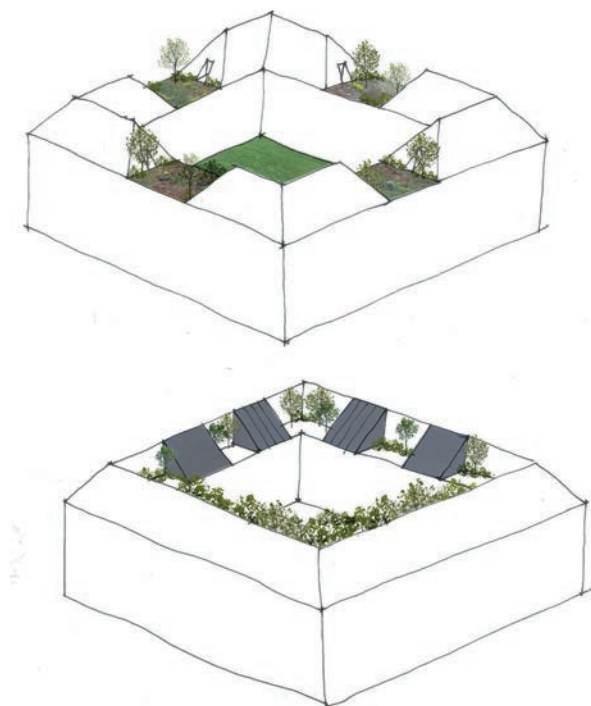
Grønne taghaver vil ofte være blandingshaver, hvor forskellige typer af grønne tage er kombineret med belagte opholdsområder.

I opbygningen af grønne tage skelnes mellem de intensive, de semi-intensive og de ekstensive, der i forskellig grad kan forsinke noget af regnvandet ved kraftige regnskyl. De intensive grønne tage er egentlige brugshaver med dybe bede/plantekummer, der skal vedligeholdes som have på terræn. Semi-intensive og ekstensive grønne tage er opbygget med vækstlag til hhv. græsarter og mosser/stenurter (sedum) og kræver mindre vedligehold end intensive taghaver.

Mulighederne for grønne taghaver på den enkelte ejendom vil blandt andet være afhængig af ejendommens arkitektur og tagets betydning for bevaringsværdien og for kulturmiljøet. Tagets bæreevne, fugtsikring, brandsikkerhed, redningsforhold, adgangsforhold og tilgængelighed er eksempler på andre forhold, der kan have betydning.

- Grønne taghaver bør afstemmes og tilpasses ejendommens arkitektur.
- Grønne taghaver vil kunne etableres uafhængigt af altaner på facaden.
- En grøn taghaver ovenpå taget kan være et fælles anliggende for en enkelt ejendom med fælles adgange fra ejendommens hoved- og bitrapper.

- En grøn taghave ovenpå taget kan være individuel med adgang fra én lejlighed. Adgangen til taghave på taget fra underliggende lejlighed skal foregå på en trappe med tilpas hældning.
- Ved grønne taghaver ovenpå taget vil en afstand på 1,5 m fra tagkanten til gadesiden være ønskelig af bevaringsmæssige årsager. Til gårdsiden er en afstand på 0,5 m ønskelig. Forholdet til skel skal også vurderes. Afstand til tagkant og til skel kan desuden være en måde at undgå væsentlige indbliksgener fra det nye opholdsareal til f.eks. naboejendommens opholdsareal.
- Grønne taghaver indbygget i den skrå tagkonstruktion kan i nogen tilfælde være en mulighed. Til gadesiden vil der af hensyn til den arkitektoniske helhed skulle arbejdes med hele tagfladen på én gang, mens der til gårdsiden i nogle tilfælde måske kan være mulighed for individuel etablering af en taghave. Taghaverne vil skulle tilpasses arkitekturen.
- Nye adgangsveje, adgangspartier og alle værn til taghaver bør tilpasses bygningens arkitektur.
- Dørpartier bør tilpasses eksisterende vinduer i farve, materialer og opsprosnings.
- Dørpartier til taghaver indbygget i taget bør placeres med samme falsdybde som de eksisterende kvistvinduer og være udadgående. Dørpartier kan i nogen tilfælde udføres som foldedøre eller skydedøre, således at der kan åbnes maksimalt mellem inde og ude.



Intensive eller semi-intensive grønne taghaver bygget ind i saddeltag. Øverst på tværs af bygningen. Nederst kun ind mod gården. Kilde: FrederiksenArchitects.

## 2.3 NYE ALTANER PÅ ETAGEEJENDOMME OPFØRT EFTER CA. 1950

Mange nyere ejendomme har fået altaner fra starten. I mange tilfælde er altanerne fuldstændigt integreret i bygningens udtryk og udgør måske hele den ene facade.

For de ejendomme, der ikke blev opført med altaner, kan det i nogen tilfælde være en berigelse for ejendommen, at der opsættes altaner eller f.eks. indrettes grønne taghaver.

For disse nyere ejendomme henvises der i udgangspunktet overordnet til afsnit 2.2, idet de fleste af disse anbefalinger indledningsvist vil være relevante også for de nyere ejendomme.

## 2.4 HVAD BRUGER VI ANBEFALINGERNE TIL?

Anbefalingerne er vedtaget i By- og Miljøudvalget, og udtrykker derfor kommunens politiske holdning til nye altaner og grønne taghaver på eksisterende ejendomme. Det er forvaltningens opgave at arbejde for, at anbefalingerne følges i de projekter, der søges tilladelse til. Anbefalingerne er forvaltningens administrationsgrundlag.

I alle drøftelser med borgere om muligheder for altaner eller taghaver i en konkret bygning, er anbefalingerne - sammen med plangrundlaget og byggeloven - derfor den røde tråd for at nå frem til det rigtige projekt.

Hjemmel til at træffe afgørelser finder kommunen i plangrundlaget og i byggeloven:

### 2.4.1 Plangrundlag og altaner/grønne taghaver

I kommuneplanen er store dele af Frederiksbergs bebyggelser udpeget som bevarende kulturmiljøer, som forvaltningen skal værne om ved at bevare kulturmiljøernes bærende hovedtræk. Forvaltningen skal endvidere påse, at plangrundlaget overholdes. Plangrundlaget kan bestå af lokalplan/byplanvedtægt, der kan have forskellige formål. Plangrundlaget kan også bestå af en servitut med facadecensur.

Der er på Frederiksberg vedtaget en del bevarende lokalplaner. Deres formål er at værne om de eksisterende bygningers arkitektoniske kvaliteter. I nogle bevarende lokalplaner er der bestemmelser, der relaterer sig direkte til nye altaner. I andre er der ikke. Mange bygninger er udpeget som bevaringsværdige. En del bygninger er underlagt facadecensur. Der er på Frederiksberg også bygninger, der ikke er omfattet af lokalplaner/byplanvedtægter.

Plangrundlaget er således forskelligt fra område til område og fra bygning til bygning. Det betyder, at de planmæssige vilkår på de enkelte bygninger kan være forskellige. Blandt andet derfor kan løsninger, der er set på én bygning, ikke altid genbruges på en anden bygning.

*“Ændringer af eksisterende bygninger inden for et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet”. Kommuneplan 2013, Retningslinjer.*

*“Den eksisterende bebyggelse skal bevares i overensstemmelse med den hidtige karakter således, at der ikke uden kommunalbestyrelsens godkendelse må foretages ændringer i bygningssiders, vinduers, døres, portes, skiltes, tages, kvistes og skorstenes form, farve eller materiale”. Lokalplan nr. 105.*

*“Lokalplanen....skal medvirke til at fastholde og bevare områdets nuværende karakter gennem udpegnings af bevaringsværdige bygninger”. Lokalplan nr. 105.*

## 2.4.2 Byggelov, bygningsreglement og altaner/ grønne taghaver

Forvaltningen skal påse, at byggeloven overholdes. Byggeloven gælder i alle områder og for alle bygninger. Byggeloven har bestemmelser om den ydre fremtoning af bebyggelser. Og bygningsreglementet, der er en udmøntning af byggeloven, har en lang række bestemmelser, der berører opsætning af altaner og grønne taghaver.

I bygningsreglementet reguleres byggearbejdets forhold til andre, f.eks. i forhold til indbliksgener til bygninger. Ved nye højdeforhold som er relevant ved nye taghaver ovenpå tage skal også indbliksgener til friarealer inddrages. Der er også tekniske bestemmelser f.eks. om etablering af niveaufri adgang, om fastlæggelse og dimensionering af det bærende system, og om brandforhold. Der er også sikkerhedskrav til værn, dagslyskrav til lejligheder og energikrav til nye dørpartier. De forskellige krav skal integreres i projektet fra starten. Så kan de netop bidrage til en arkitektonisk løsning af høj kvalitet.

*“Ved fastlæggelse af afstande efter stk. 1 skal det i øvrigt sikres, at vinduer, altaner og lignende ikke giver væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde”.*  
BR10 kap. 2.3.3.

*“Fastlæggelse af...højde og etageantal...skal ske under hensyntagen til forholdet mellem bebyggelsens højde og afstand til anden bebyggelse og friarealer på samme grund samt til nabobebyggelse og dennes friarealer...med henblik på at sikre tilfredsstillende lysforhold og forhindre væsentlige indbliksgener”.*  
BR10 kap. 2.3.4.

Forskellige nye altaner til gade, gård eller gavl.



### 3. KOM GODT I GANG

Fra drømmen opstår, og til man konkret har fået altan, går der som regel en rum tid. Meget tid i starten bruges på at skabe interesse for ideen i ejendommen. Det er også i det forum, I skal afstemme forventningerne med de muligheder I har, hvad I gerne vil, og hvordan I tager de nødvendige hensyn.

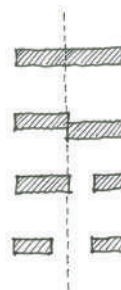
Se f.eks. på jeres bygning udefra. Se på bygningens arkitektur. Hvilken stilart er jeres bygning opført i? Kan det lade sig gøre at tilpasse altaner til bygningens arkitektur? Hvilken størrelse altaner egner sig til bygningens arkitektur? Og med hvilken placering? Hvordan holder I de nye altaner på behørig afstand af skel, og tager hensyn til naboer? Hvordan med lysforhold? Og som et internt anliggende hos jer selv, skal I drøfte, hvor tæt på hinanden I selv vil være? Kan I f.eks. leve med, at I selv kan se ind i hinandens lejligheder fra altanerne?

Det er også vigtigt meget tidligt at afstemme drømmen om altaner med de ressourcer, I har til at gennemføre det. Det angår både udgifter til rådgivning og til selve altanerne. Sigter I mod altaner til gadesiden på de ældre ejendomme? Her bør altan, værn og bund få samme høje kunstneriske kvalitet, som facaden har. Derfor er valget af den rette arkitekt afgørende. Til gadesiden skal der f.eks. bruges en del ressourcer på at opmåle og analysere facadearkitekturen og bygningens geometri. På gårdsiden tager samme øvelse mindre tid. Til gadesiden på de ældre ejendomme er nye altaner en designopgave, der skal løses i et meget gennearbejdet projekt, fordi der er så mange detaljer og hensyn, der skal tages stilling til. Til gårdsiden kan der nemmere findes en løsning med en af tidens enkle standardaltaner.

For at finde de rigtige arkitektfaglige løsninger på de konkrete udfordringer er det klogt tidligt i fasen at inddrage den nødvendige rådgivning. Bygningens stilart skal analyseres, løsningsmuligheder på de forskelligartede hensyn skal analyseres, jeres forventninger skal tilpasses, og der skal udarbejdes et skitseforslag til brug for jeres egne drøftelser.



Skel-linje



Eksempel på forskellige skel-forhold mellem 2 bygninger.



Ovenover ses 3 nye altaner på gade-facade placeret med respekt for facadens murværksdetaljer. Til venstre ses den indstøbte betonbund med fine profileringer i bunden. Steenstrup Allé 13-17/Rosenørns Allé 27A.



Eksempler på tidens standardaltaner på gårdfacade. Til venstre Folkvarsvej 11-13. Til højre Hostrupsvej 6.

Brug "Din nye altan" sammen med rådgiveren. Sæt jer ind i de mange hensyn, der skal tages, og deres betydning i netop jeres ejendom. Bestræb jer på at følge anbefalingerne. Undersøg plangrundlaget for jeres ejendom. Ligger jeres ejendom i et bevarende kulturmiljø? Hvad siger lokalplanen? Undersøg om der på ejendommen er tinglyst servitutter med facadecensur. Find ud af hvad bygningsreglementets bestemmelser betyder for jeres muligheder. Find tegninger for jeres ejendom på Frederiksberg Kommunes digitale byggesagsarkiv.

Når I har et skitseprojekt, så kontakt også meget gerne Bygge, Plan og Miljøafdelingen, Byggeri og Arkitektur. Der kan afholdes forhåndsdialog mellem kommunen og ejeren/dennes repræsentanter. Her kan muligheden for skitseprojektets gennemførelse gennemgås indledende med kommunen. Det er også muligt at kontakte kommunen på et tidligere tidspunkt for mere generelle spørgsmål. Det er bedst, at der opnås enighed om et altanprojekt i ejendommen. Et altanprojekt bør drøftes og besluttes til en generalforsamling eller lignende. Prøv at finde løsninger, som alle kan være tilfredse med. Ejendommens ejer, andelsboligforeningen eller ejerforeningen skal give skriftlig fuldmagt til projektet. Fuldmagten skal være dateret og underskrevet.

#### Nyttige links:

- Se plangrundlaget her: <http://gis.frederiksberg.dk/wegis/kort.htm?WT.ac=Bykort>
- Se servitutter her: [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)
- Se bygningsreglementet her: <http://bygningsreglementet.dk/>
- Se det digitale byggesagsarkiv her: <https://frederiksberg-borger.filarkiv.dk/>



## 4. ANSØGNING

Når I er blevet enige om et projekt, hvor de forskellige hensyn er indarbejdet, kan I sende en ansøgning til Bygge, Plan og Miljøafdelingen [bpm@frederiksberg.dk](mailto:bpm@frederiksberg.dk). Byggearbejdet kræver en byggetilladelse. Byggetilladelsen gælder 1 år. Er arbejderne ikke påbegyndt inden for 1 år fra tilladelsens udstedelse, bortfalder den. Der skal betales gebyr ved udstedelsen.

### 4.1 TJEKLISTE OVER ANSØGNINGSMATERIALET

Ansøgning om byggetilladelse til altaner skal som minimum indeholde:

- Fuldmagt fra ejer, bestyrelse for andelsboligforening/ejerforening.
- Beskrivelse af altanprojektet. En målfast situationsplan. Der skal angives skel og placering af naboejendomme.
- Tegninger eller fotos af eksisterende forhold.
- Tegningsmateriale af fremtidige forhold. Det omfatter målfast plan, snit og facade. Hele facaden skal være vist med alle eventuelle gesimser og udsmykning. Der skal redegøres for altanplaceringen, lejlighedernes indretning og indvendige rumhøjde, placering af vinduer, døre, eventuelle trappetårne og eventuelle eksisterende altaner på naboejendommene m.v.
- Plan- og facadetegninger skal også vise hele det første vinduesfag af naboejendommene, for at vi kan vurdere eventuelle altaners indvirken på indbliksgener og himmellysforhold.
- Beskrivelse af det statiske ophængningsprincip og konstruktionsløsninger.
- Detaljetegninger af fremtidige dørpartier, altanbunde, afvanding og værn.

### 4.2 NYTTIGE OPLYSNINGER OM BYGGESAGSBEHANDLING

#### 4.2.1 Før der træffes afgørelse

Ansøgningen gennemgås. Her undersøges og vurderes en række forhold. Det er f.eks. de konkrete planforhold. Det er konkrete servitutter og facadecensur. Om der er tale om et bevaringsværdigt kulturmiljø. Det er bygningens bevaringsværdi. Og alle forhold omfattet af bygningsreglementet. Og om ejendommens arkitektoniske værdi bevares og understøttes. I de konkrete vurderinger anvendes tillige de anbefalinger, der er præsenteret i afsnit 2.

I sagsbehandlingen kan der være behov for dialog med ansøger om det projekt, der er fremsendt. Der kan være behov for ju-

steringer af projektet. Måske er altanerne for lange. Eller sidder for tæt på naboerne. Måske tages der ikke tilstrækkelige arkitektoniske hensyn. Måske er projektet ikke bearbejdet tilstrækkeligt. Der kan i dialogen også drøftes, om det er hensigtsmæssigt, at der tinglyses en deklaration f.eks. om at eventuelle flere altaner skal passe til de første, eller om det maksimale antal altaner, som bygningen ud fra en arkitektonisk vurdering kan bære.

Der kan vise sig behov for en længere dialog. Men projekter, der helt fra starten omhyggeligt er udarbejdet i tråd med kommunens vejledende anbefalinger, fremstår arkitektonisk gennemarbejdet og vellykket, og har fundet gode løsninger på de konkrete hensyn, har et langt bedre udgangspunkt end andre projekter.

Går dialogen med kommunen i stå inden projektet er fuldt belyst, vil ansøgningen blive betragtet som opgivet. Men når projektet er fuldt belyst, og forholdet til plangrundlag, bygningsreglement, bevarende hensyn og anbefalingerne er afklaret, er det kommunens vurdering, om der kan træffes en afgørelse. Ofte skal der dog gennemføres naboorientering (Planlovens § 19-20) eller partshøring (Forvaltningsloven §19) eller begge dele. Hvis der vurderes at være væsentlige indsigelser forelægges sagen for By- og Miljøudvalget, før der træffes afgørelse. Det samme kan være tilfældet ved projekter, der afviger fra anbefalingerne.

By- og Miljøudvalget kan efter indstilling fra forvaltningen f.eks. træffe afgørelse om godkendelse eller justering af projektet. Udvalget kan også træffe afgørelse om dispensation fra lokalplan eller afslag. Og udvalget kan f.eks. beslutte, at der skal nedlægges et § 14-forbud på ejendommen. Det betyder, at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan for det område ejendommen indgår i, før der kan behandles sager om udvendige byggearbejder i området.

Byggesagsbehandlingen kan munde ud i enten en byggetilladelse med betingelser, eller et begrundet afslag. Afslag, der er begrundet i planlovmæssige forhold kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, mens afslag, der er begrundet i byggelovmæssige forhold, kan påklages til Statsforvaltningen. Hvis I mener, at forvaltningen har truffet en forkert afgørelse, kan I også bede By- og Miljøudvalget om at tage sagen op.

#### **4.2.2 Hvis der er opnået byggetilladelse**

En byggetilladelse gives på baggrund af den konkrete ansøgning med eventuelle justeringer. Til en byggetilladelse er knyttet en række forskelligartede betingelser. Eksempler herpå kan f.eks. være, at altaner skal justeres i deres udformning, at statiske beregninger skal være kontrolleret og underskrevet af anerkendt statiker, at der skal fremsendes supplerende tegningsdetaljer om forhold der ikke har været tilstrækkeligt belyst, at

*”Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan højst gælde 1 år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbudet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbudets gyldighed”.*  
Planloven § 14.

tværpost i dørpartiet placeres i samme højde som tværposterne i eksisterende vinduer osv.

Alle betingelser skal altid opfyldes. Hvis der udføres noget andet, end det der er givet tilladelse til, og noget andet end det tilladelsen betinger, kan kommunen stille krav om, at de afvigende forhold rettes. Det har kommunen hjemmel til i Byggelovens §16.

Når byggesagen er færdigmeldt, syner kommunen byggeriet for at få bekræftet, at der er udført det, der er givet tilladelse til, og at alle betingelser er opfyldt. Er tingene, som de skal være, afsluttes byggesagen med ibrugtagningstilladelse.

*“Kommunalbestyrelsen påser.....at vilkår fastsat i tilladelser eller dispensationer, som er meddelt af Kommunalbestyrelsen, overholdes”.*  
Byggelovens § 16 C.

Harmonisk opsatte altaner over forhave. Mariendalsvej 70-74.



