



# Lokalplan 171

for Diakonissestiftelsen





## 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 i kommuneplanen og den øvrige planlægning.

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

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/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

juni 2014



# Lokalplan 172 for Diakonissestiftelsen

## INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Indledning .....	5
Det eksisterende område .....	5
Baggrunden for lokalplanen .....	10
Lokalplanens indhold .....	14
Projektets udformning .....	14
Miljøforhold .....	40
Forhold til til anden planlægning.....	42
BESTEMMELSER .....	44
Lokalplanens formål.....	44
Områdets afgrænsning .....	44
Områdets anvendelse .....	46
Vej-, sti og parkeringsforhold.....	49
Bebyggelsens omfang og placering .....	52
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	57
Ubebyggede arealer.....	60
Miljøforhold .....	62
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg .....	63
Ophævelser af lokalplan og servitutter .....	63
Forudsætninger for ibrugtagning .....	64
Retsvirkninger .....	65
Vedtagelse .....	65
BILAG .....	66
Mindretalsudtalelser: .....	75







# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre lokalplan 171.

## DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

### Stedets karakter

Den danske Diakonissestiftelse er stiftet i foråret 1863 med det formål "at uddanne kristne kvinder til sygepleje og anden barmhjertighedsgerning". Stiftelsen skete på initiativ af daværende kronprinsesse Louise. I begyndelsen blev arbejdet udført fra et lille hus i Smallegade på Frederiksberg, men i 1876 kunne Diakonissestiftelsen flytte til de første nye bygninger på Peter Bangs Vej 1.

Bebyggelsen er tegnet af Hans Jørgen Holm som et trefløjet anlæg med hospital, boliger, undervisningslokaler og Emmauskirken. Diakonissestiftelsens karakterfulde bygninger mod Peter Bangs Vej har kulturhistorisk værdi, og den sammenhængende bygningsstruktur har karakter af en herregård og har med sine kamtakker og mange fine bygningsdetaljer et vist kirkeligt og religiøst præg.



Diakonissestiftelsen



Nord for Peter Bangs Vej åbnede tjenestepigehjemmet Martha-bo i 1885 og sygepensionatet Sarepta i 1886.

I perioden 1889-1912 opkøbte Diakonissestiftelsen villagrundene på nordsiden af Dronningensvej, hvor der blandt andet blev indrettet børneinstitutioner og flere alderdomshjem.

Med Gotfred Tvede som arkitekt blev hovedbygningen i 1922-24 udvidet mod øst med en ny fløj, der rummede medicinsk afdeling og børnehospital. Mod vest blev der opført et nyt moderhus med spisestue og andre fællesfaciliteter. Vinkelret herpå opførtes en ny søsterfløj med værelser til diakonisserne.

I 1936-39 blev der igen udvidet mod vest, denne gang med et moderne kirurgisk hospital, tegnet af arkitekt Harald Blicher Gad. I 1954 kunne Søster Sophies Minde ved Søndre Fasanvej tages i brug som alderdomshjem for pensionerede diakonisser.

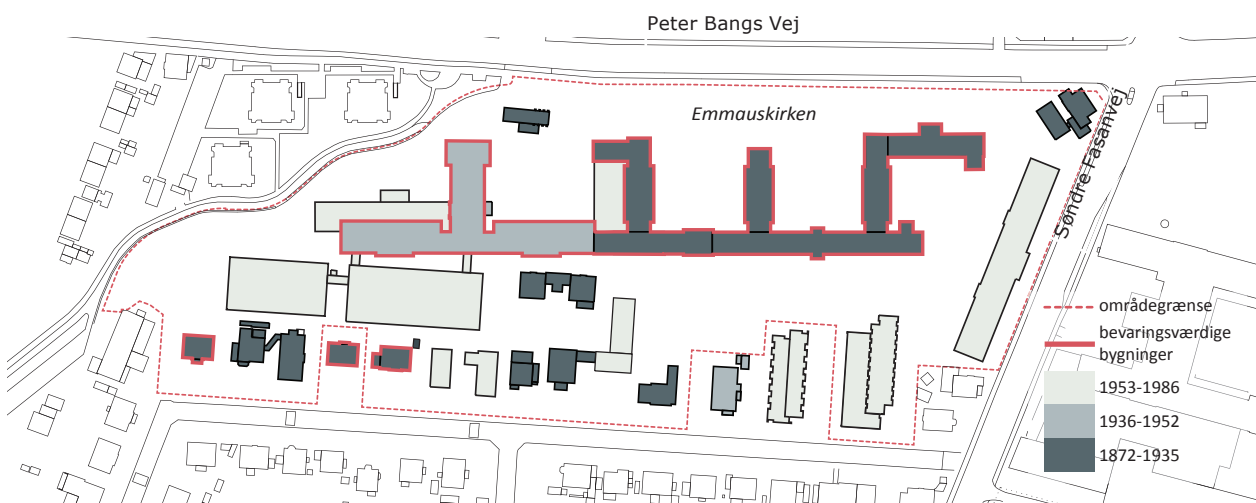
Nye bygninger blev opført især i 1970'erne, og enkelte af disse er præmieret af Frederiksberg Kommune. De ældre villaer, der nu anvendes som bofællesskaber, er ikke længere velegnede til deres formål, og en del af byggeriet fra 1970'erne er nedslidt.

Den samlede hovedbygning er i dag udpeget som bevaringsværdig, men trænger generelt til et betydeligt moderniserings- og vedligeholdelsesmæssigt løft.

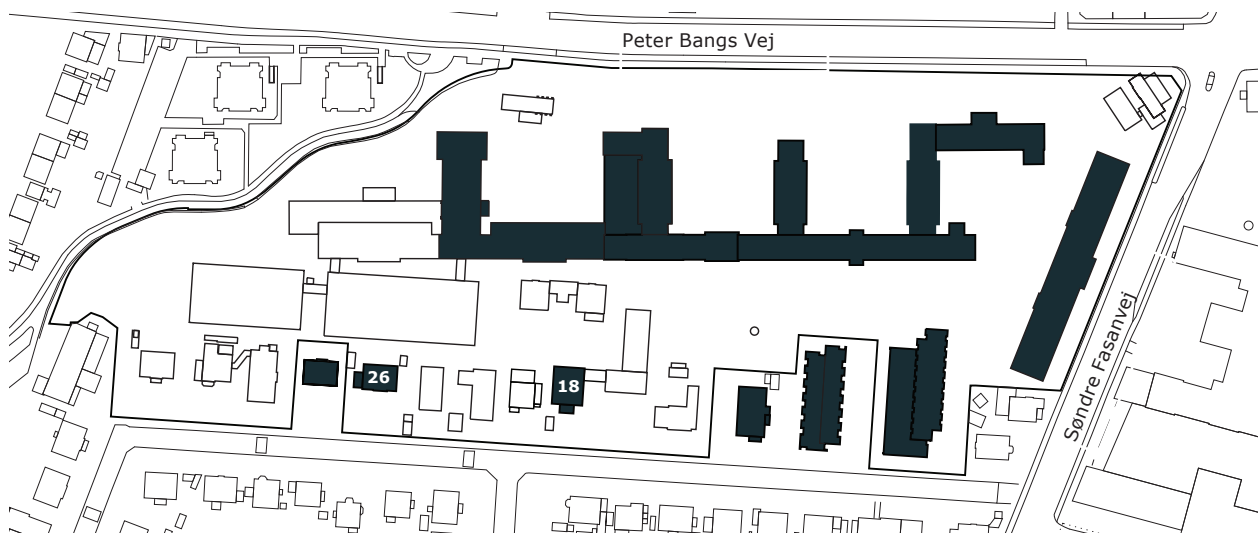
De bevaringsværdige bygninger i området er vist på figuren herunder og på kortbilag 1.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



Diakonissestiftelsens hovedbygninger er opført i perioden 1872-1939.



Rygraden i det historiske bygningsanlæg bevares. Dronningensvej 18 samt den mest markante af de gamle villaer (Ilias' Minde, Dronningensvej 26) bevares også og vil sammen med de to privat-ejede villaer være med til at skabe et varieret billede mod Dronningensvej.

Frem til midten af 1980'erne var der hospitalsdrift på Diakonissestiftelsen, og derudover var uddannelsen af sygeplejersker basiselement i Diakonissestiftelsens funktion. Livet i området var i høj grad præget af, at sygeplejeelever, diakonisser, præster, læger m. fl. boede i området.

Sygeplejerskeuddannelsen er i dag blevet suppleret med nye uddannelser inden for sundhed, omsorg og kirkeligt/diakonalt arbejde. I de tidligere hospitalsbygninger finder man også privatpraktiserende speciallæger og psykologer, sociale og kirkelige organisationer, studieboliger mm.

Over årene er der desuden oprettet børneinstitutioner, plejeboliger og bofællesskaber for psykisk syge. Og i 1990'erne var Diakonissestiftelsen med til at indføre hospicetraditionen i Danmark.

Diakonissestiftelsen er i dag et konglomerat af en lang række forskellige aktiviteter, der centrerer om sundhed og omsorg samt uddannelse og innovation i tilknytning hertil. En del aktiviteter udføres af Diakonissestiftelsen på grundlag af aftaler med stat, region og kommuner, mens andre udføres af private aktører, som lejer sig ind i bygningerne. Desuden er der mange, som udfører frivilligt arbejde på Diakonissestiftelsen.

## Friarealer

Diakonissestiftelsens området har karaktertræk der minder om de traditionsrige campusser man kan genfinde i England og USA, med bygningsmassen beliggende i en park, forbundet af stier.

Hovedbygning ligger tilbagetrukket fra Peter Bangs Vej, hvilket skaber et stort åbent adgangsareal og signalere bebyggelsens offentlige tilgængelighed.

Mod Peter Bangs Vej afgrænses området af en række elegante stynede platantræer. Mellem bebyggelsen og platantræerne er området udlagt til parkering og grønne områder. I dette område vil de fleste eksisterende træer blive bevaret, heriblandt de to store kastanjer ved kirken og en del af de klippede platantræer mod Peter Bangs Vej.



Parken ved Diakonissestiftelsen

## Omgivelser

Diakonissestiftelsen ligger i hjertet af Frederiksberg, omgivet af tæt by på tre sider: Peter Bangs Vej med etageejendomme og Klammegårdens tre blokke med ældreboliger mod nord og vest. Og Søndre Fasanvej med de markante, gamle industribygninger mod øst, hvor den tidligere porcelænsfabrik er omdannet til en blanding af boliger, erhverv og undervisningslokaler til Copenhagen Business School (CBS).

Som kontrast til de tætte og trafikerede strøg mod nord og øst danner Diakonissestiftelsen mod syd overgang til et ældre villa-kvarter med klassiske Frederiksbervillaer i 2-3 etager, en grøn karakter og et roligt miljø med kun lidt trafik. Langs vestsiden af Diakonissestiftelsens område løber Den Grønne Sti, en meget benyttet cykelsti med forbindelse til blandt andet Solbjerg Plads og det nye CBS, hovedbibliotek, Frederiksberg centret mm.



Peter Bangs Vej nord for Diakonissestiftelsen



Søndre Fasanvej øst for Diakonissestiftelsen



## Kulturmiljø

Lokalplanområdet er del af kulturmiljøet 2.1, der strækker sig mellem Peter Bangs Vej og Roskildevej. I Kommuneplan 2013 beskrives området således:

”Kvarteret har udviklet sig fra Søndre Fasanvej og mod vest i perioden fra århundredskiftet og til mellemkrigstiden. Kvarteret er præget af datidens bebyggelsesformer og den kommunale bebyggelsesregulering efter zoneprincippet.

Karakteristiske bebyggelser er Diakonissestiftelsens store institutionskompleks (1876-1940), det karakteristiske kulisseyggeri med storgårdskarréer ved Peter Bangs Vej (fra 1920’erne) og forskudte blokke (1930’- og 1940’erne) længere ude ud til Peter Bangs Vej, og den vidtstrakte villabebyggelse syd for Peter Bangs Vej med Dalgas Boulevard, Hoffmeyersvej og Kronprinsensvej/Troels-Lunds Vej som de gennemgående hovedstrøg.

Syd for Borgmester Godskesens Plads er der ligeledes opført etagebyggeri i form af storgårdskarréer fra 1920’erne. Derudover er området præget af aldersmæssigt og arkitektonisk varieret villabyggeri. Området mellem Jyllandsvej og kvarterets vestlige dele er bygget i mellemkrigstiden og årene lige efter besættelsen.

Området mellem Søndre Fasanvej og Jyllandsvej er bygget i perioden 1900-1920. Den hvide By fra 1899 er Frederiksbergs eneste eksempel på de små kooperative byggeforeninger, der med statslån og kommunal understøttelse blev etableret i mange danske byer i årene omkring århundredskiftet. Derudover skal endelig nævnes HF Dalgas, som blev anlagt i 1930 på det tidligere baneanlæg Vestbanen”.

For disse bebyggelser og byområder gælder kommuneplanens retningslinjer og rammer for kulturmiljøer. De udpegede kulturmiljøer er beskrevet i redegørelsen til Kommuneplan 2013.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige karakteristiske hovedtræk.



Villakvarteret syd for Diakonissestiftelsen

## **BAGGRUNDEN FOR LOKALPLANEN**

Frederiksberg Kommune godkendte i 2013 Udviklingsplan 2020 - helhedsplan for Diakonissestiftelsen som grundlag for udarbejdelse af en lokalplan for området. Helhedsplanen havde til hensigt at skabe nye, tidssvarende rammer om seniorliv, uddannelse, børn, sundhed, omsorg og pleje - med respekt for historien og kulturmiljøet.

Visionen i helhedsplanen er, at Diakonissestiftelsens områder i fremtiden skal forvandles til en bæredygtig bydel med bedre byrum, grønne elementer og bedre forbindelser gennem området samt at arkitekturen skal afspejle områdets særlige karakter og skala.

Idag rummer Diakonissestiftelsen uddannelsescenter, hospice, plejeboliger, hjemmepleje og hjemmesygepleje, boliger for ældre, studieboliger, psykiatriske bofællesskaber, børneinstitutioner, speciallægecenter, privatpraktiserende psykologer, Loppeshoppen, Emmauskirken, alterbrødsbageri, kursus- og konferencevirksomhed foruden offentlige og private organisationer og foreninger med almenyttigt, kirkeligt eller socialt formål.

Kommunalbestyrelsen vil med nærværende lokalplan muliggøre en bredere unyttelse af området. I fremtiden vil der blive tilføjet seniorboliger med plads til fællesskab, sundhedshus, plejecenter, psykiatriske botilbud, udvidet hospice, børneinstitutioner, et bedre campusmiljø, bedre undervisningsfaciliteter og flere studieboliger, nye mødesteder både inde og ude, flere og bedre faciliteter til motion, kurser, møder, sociale og kulturelle aktiviteter og et særlig tilbud til KOL-patienter foruden andre tværfaglige tilbud inden for sundhed, forebyggelse og livsmestring.

### **Helhedsplanen "Udviklingsplan 2020"**

I foråret 2012 dystede fire tværfaglige teams af arkitekter, landskabsarkitekter og andre fagfolk om at tegne den bedste helhedsplan for Diakonissestiftelsens fremtid.

I dommerkomiteen fandt man, at den endelige plan måtte rumme en kombination af de gode ideer i konkurrenceprojekterne, og derfor igangsatte Diakonissestiftelsen i sommeren 2012 arbejdet med "den femte løsning", der resulterede i den ambitiøse helhedsplan "Udviklingsplan 2020".

Arbejdet med Udviklingsplan 2020 er skete i dialog med Frederiksberg Kommune og bygger videre på Diakonissestiftelsens eksisterende kvaliteter og værdier.

Diakonissestiftelsen ønsker med sin Udviklingsplan 2020 at skabe grundlaget for fortsat at kunne levere uddannelser, omsorg og pleje til børn, ældre og udsatte grupper, ved en modernisering og fornyelse af stiftelsens område mellem Peter Bangs Vej og Dronningensvej. Udviklingen skal, med respekt for historien og kulturmiljøet, give tidssvarende og gode rammer om de mange funktioner, der allerede findes på Diakonissestiftelsen samt tilføje nye tilbud og åbne området op mod de omgivende kvarterer, så flere borgere får lyst til at bruge stiftelsens grønne områder og faciliteter.

Helhedsplanen understøtter Frederiksbergstrategiens og kommuneplanens målsætninger især om klimabyen, vidensbyen og livskvalitet i hverdagen.

Planen rummer en række ambitiøse mål for klima og bæredygtighed. Bl.a. vil det være målet, at nyt byggeri lever op til kravene i energiklasse 2020 eller bedre, og der vil blive arbejdet med, at hele eller dele af den nye bebyggelse vil kunne blive CO2-neutralt bl.a. ved hjælp af solceller.

Helhedsplanen bygger videre på de særlige kvaliteter som beliggenheden såvel som de flotte historiske bygninger rummer, og fastholder den nuværende hovedstruktur - mod Peter Bangs Vej en markant sammenhængende bebyggelse og smukke byrum, mod syd en mere åben og uformel bebyggelse.



 **DIAKONISSESTIFTELSEN**

**Udviklingsplan 2020**  
Helhedsplan for Diakonissestiftelsen



## **Overordnet målsætning med helhedsplanen**

Med respekt for de kvaliteter, der ligger i det kulturhistoriske miljø, har Diakonissestiftelsen i helhedsplanen opsat nedenstående overordnede målsætning:

- at skabe tidssvarende og gode rammer om de funktioner der allerede findes: uddannelsescenter, børneinstitutioner, plejeboliger, hospice, speciallægecenter, psykiatriske bofællesskaber, café, kulturliv og meget mere.
- at opføre boliger til seniorer, der ønsker at holde sig sunde og aktive – i en bolig, der er egnet til alderen, og et miljø, der lægger op til fællesskab og netværk.
- at åbne Diakonissestiftelsen mod det omgivende kvarter, så flere borgere får lyst til at bruge stiftelsens grønne områder og andre faciliteter.
- at udnytte det faglige udviklingspotentiale inden for sundhed, omsorg og pleje – til innovation, offentligt-privat samarbejde og sammenhængende løsninger for borgerne.
- at udnytte synergien i at have så mange funktioner, aldersgrupper og kulturer samlet.
- at skabe rammer, der understøtter Diakonissestiftelsens tradition for samspil mellem professionelle og frivillige.
- at styrke indtægtsgrundlaget, så Diakonissestiftelsen fortsat kan yde omsorg for udsatte grupper.
- at udvikle et aktivt studiemiljø hvor antallet af studieboliger i området fastholdes så studiemiljøet fortsat vil være en udviklende del af diakonissestiftelsen.

**Situationsplan "principper og fremtidig bebyggelse".**



## LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Helhedsplanen. Formålet med lokalplanen er at bygge videre på Diakonissestiftelsens særlige kvaliteter, ved:

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner herunder boligformål i form af bofællesskaber for fysisk og psykisk handicappede, plejeboliger, ældreboliger, seniorboliger og studieboliger, og fastlægge rammerne for opførelse af flere byggerier af høj arkitektonisk værdi og udendørs opholdsarealer af høj kvalitet.
- at bevare de ældste oprindelige dele af hovedbygningen, som løbende undergår en nænsom renovering med respekt for de oprindelige materialer og detaljer.
- Sikre en god helhedsløsning der fastholder hovedstrukturen i området og bevare og styrker områdets grønne kvaliteter
- at etablerer underjordisk parkering.
- At give mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse udpeget i kommuneplan 2013.

## PROJEKTETS UDFORMNING

Målet med det samlede projekt for udvikling af Diakonissestiftelsen er, at bygge videre på de kvaliteter, der allerede findes i området, og som den særlige beliggenhed giver mulighed for.

Diakonissestiftelsens område opdeles i 13 delområder som vist på kortet på side 15 og på kortbilag 1

Den nuværende hovedstruktur vil blive fastholdt: Mod Peter Bangs Vej bevares den markante, sammenhængende bebyggelse og det karakterfulde byrum. Mod øst ombygges Søster Sofies Minde og der skabes et åbent byrum, der inviterer folk ind i Diakonissestiftelsens område ved hjørnet af Søndre Fasanvej og Peter Bangs Vej. Mod syd opføres en mere åben og uformel bebyggelse, beliggende i det renoverede grønne område. Bebyggelsen her vil trække ned til to etager mod Dronningensvej og tilegne sig den villaskala, der er en del af områdets identitet.

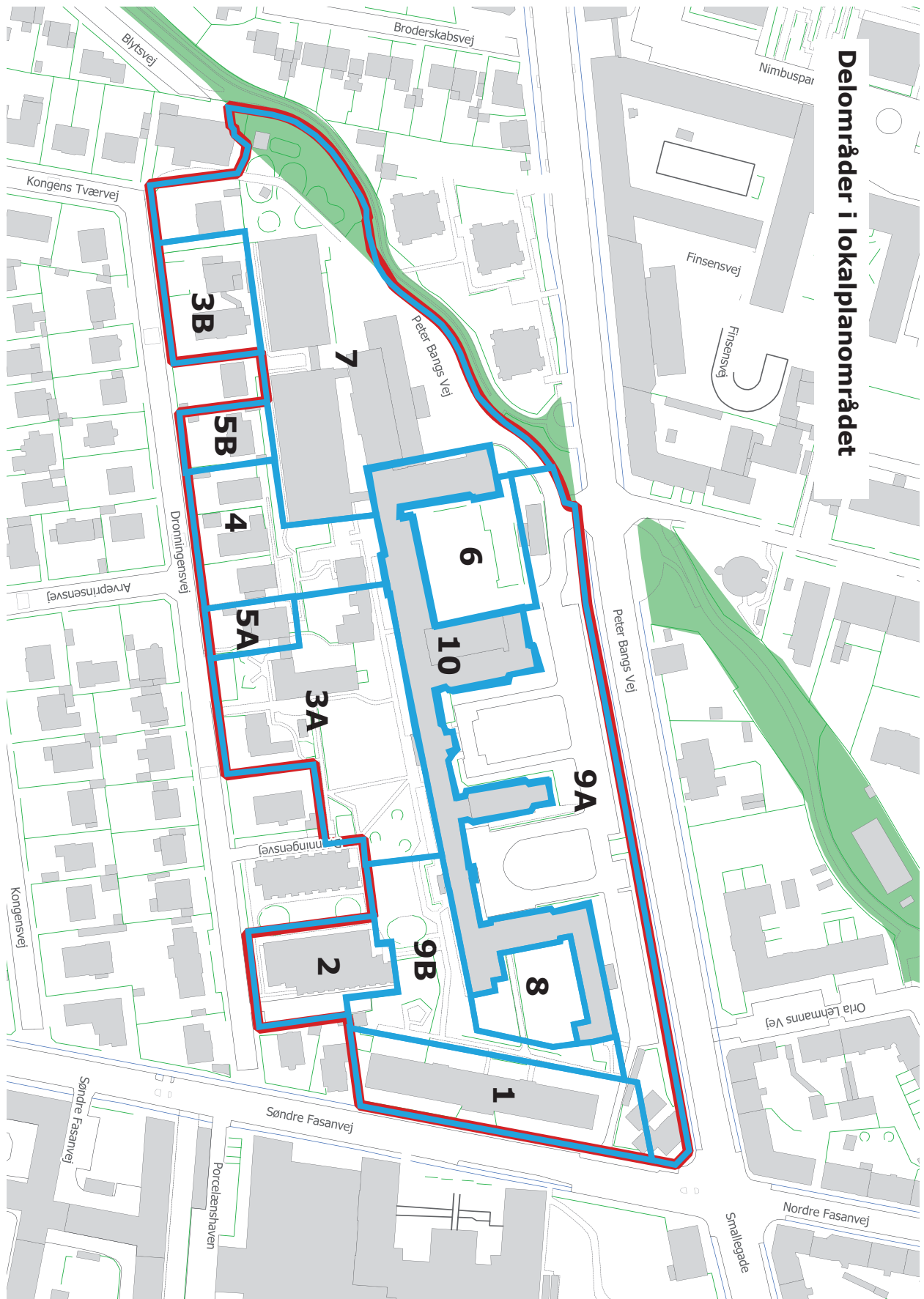
Bebyggelsen i den vestlige del af området er meget nedslidt og utidssvarende. Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen rives ned for at skabe plads til nye bygninger.

Arkitektonisk balancerer udvikling på et knivsæg mellem det moderne og det bevarende. Med vægt på at skabe en øget brugsværdi vil området blive moderne med et klassisk udtryk.

I delområde 1-6 må der opføres eller indrettes højst 41.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I delområde 7 kan der, efter udarbejdelse af ny lokalplan, bygges op til 15.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.



# Delområder i lokalplanområdet



## Delområde 1: Søster Sofies Minde

Søster Sophies Minde som er opført i 1950'erne, har massive ydervægge og dårlig isolering, men rummer nogle gode og eftertragtede boliger. Bebyggelsen skal energirenoveres, bl.a. ved, at der opføres en ny klimaskærm uden på den eksisterende, ligesom den eksisterende tagetage erstattes af to nye og velisolerede etager. Samtidig opføres en udbygning mod hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej.

Søster Sophies Minde vil i fremtiden blive anvendt til mange formål. De to nye etager skal indrettes til seniorboliger og tilbygningen mod hjørnet skal rumme undervisning, restaurant, og i stue- og kælderetagen kan der etableres op til 1.400 m<sup>2</sup> detailhandel med udvalgsvarer. Den øvrige bygning indrettes med bl.a. boliger og bofællesskaber til psykisk syge.

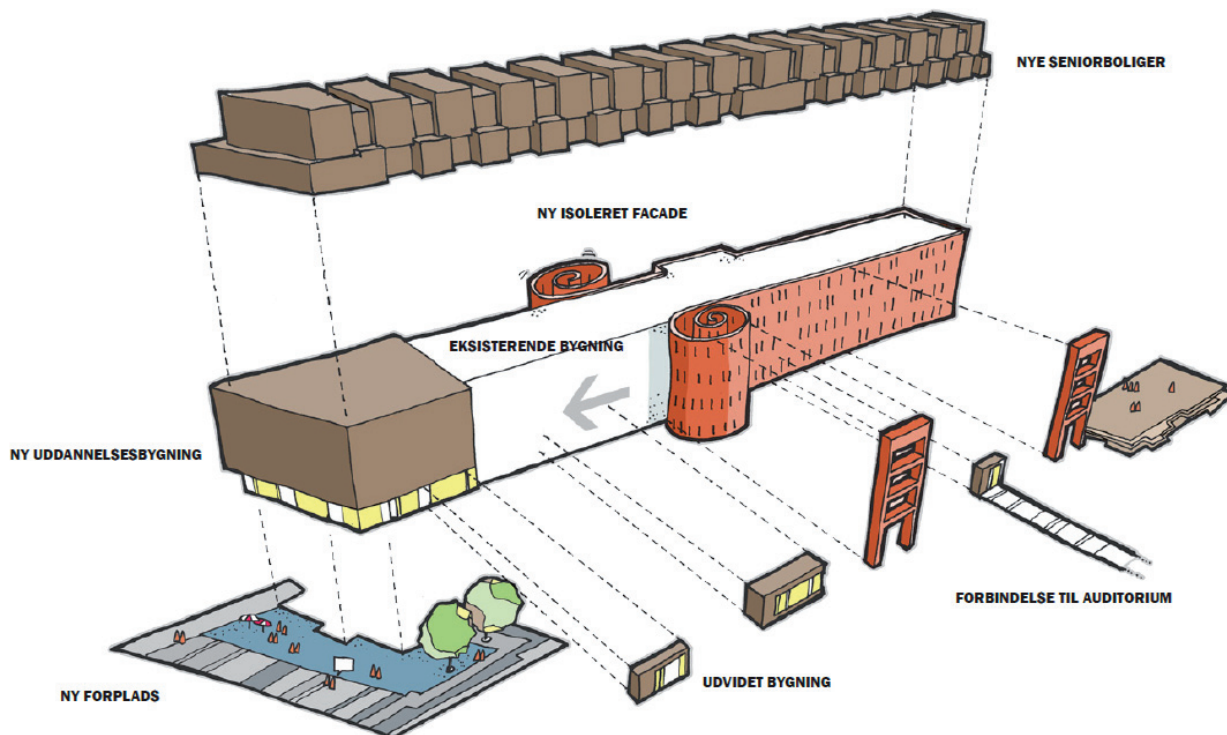
### Bebyggelsen

Den overordnede bygningsform er inspireret af de eksisterende takkede gavle på Diakonissestiftelsens ældste dele. På Søster Sophies Minde refereres der til gavlene, i en større skala, ved at nedtrappe etagerne.

Bebyggelsen vil maksimalt blive 6 etager, og skal med sit volumen forholde sig til den bebyggelsesstruktur der gør sig gældende på den anden side af Søndre Fasanvej i Porcelænshaven.



Eksisterende Søster Sophies Minde



Princip for renovering og udbygning af Søster Sophies Minde

Projektet fremstår med to forskellige facade typer, hvor den ældste del af bygningen vil få en moderne teglstensfacade, mens de to tagetager og hjørnet mod Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej fremstår mere åben, levende og transparente i kraft af deres opløste og inviterende materialitet og proportionalitet.

Hjørnet er som tagetagerne udført i et metalplademateriale, med en varm gylden nuance der ældes med ynde. Som et gennemgående arkitektonisk tema arbejdes der med bådeperforerede og lukkede felter i samme materiale. Felterne anvendes for at give rytmisk opbrydning og detaljemæssig arkitektonisk sammenhæng.

Mod hjørnet nedskaleres bygningen, med en nedtrapping der fremstår harmonisk. Nedskaleringen skal styrkes ved etablering af indeliggende terrasser med begrønning.



Visualisering af Søster Sophies Minde efter renovering og udbygning

For at skabe en inviterende bebyggelse udformes hjørnets stueetage som en aktiv åben facade med mulighed for adgang og stor gennemsigtighed så livet i bygningen kan følges fra gaden. Ankomstarealet fra pladsen på hjørnet indrettes med en udstillings- og siddetrappe, der invitere til ophold.



Øverst på bebyggelsen er tagetagerne trukket tilbage. Mod Søndre Fasanvej udformes de med en gennemsigtig glas facade, der indrettes til ophold og med nicher, som giver rytmik og skaledbrydning.

Mod vest etableres tagetagerne med en åben terrassezone udført i metalpladematerialet.

Bebyggelsens gavl mod syd begrønnes og bygningen aftrappes for bedre at formidle bygningsafslutning og sikre en mere harmonisk tilpasning til skalaen på bebyggelsen ved siden af.



Visualisering af Søster Sophies Minde efter renovering og udbygning

På terræn mod havesiden etableres flere terrasser og frem-spring i facaden, hvilket giver bygningen en mere menneskelig skala og giver mulighed for en rekreativ udnyttelse af både de helt tætte grønne områder og diakonissestiftelsens parkanlæg.







Visualisering af Søster Sophies Minde efter renovering og udbygning



Visualisering af Søster Sophies Minde efter renovering og udbygning

## Langs Dronningensvej

Kongensvej kvarteret er et roligt og grønt kvarter med ældre villaer i 2-3 etager. Dronningensvej er lukket for biler ved Søndre Fasanvej og er derfor kun lidt trafikeret. Disse forhold ændres ikke med lokalplanen, idet hovedadgangen for biler til Diakonissestiftelsen fortsat vil være fra Peter Bangs Vej.

Nordsiden af Dronningensvej er præget af blandet bebyggelse: ældre villaer, nyere parcelhuse, et par treetages blokke fra 1970'erne og hospice i en toetages vinkelbygning opført i 1980'erne.

Tre af villaerne, her iblandt en af de privatejede (denne ligger uden for lokalplanområdet), er udpeget som bevaringsværdige.

Med udviklingsplanen bevares den mest markante af dem, Ilias' Minde, mens der gives mulighed for, at en anden erstattes med ny bebyggelse. For at sikre et varieret bybillede med en blanding af nye huse og ældre villaer bevares også Dronningensvej 18.

Et hovedprincip placerer ny bebyggelse, så man fra Dronningensvej får en række 'kig' ind til den gamle hovedbygning.

Området langs Dronningensvej må anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse, hospice, sundhedsinstitutioner, børneinstitutioner, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende.

For at sikre, at karakteren af villakvarter bevares fastlægges lokalplanen, at bebyggelsens højde ikke må overstige 11,5 meter i en afstand af 30 m fra vejskel mod Dronningensvej.

I resten af delområde 2, 3A og 3B, 4, 5A og 5B må bebyggelsens højde ikke overstige 14 m.

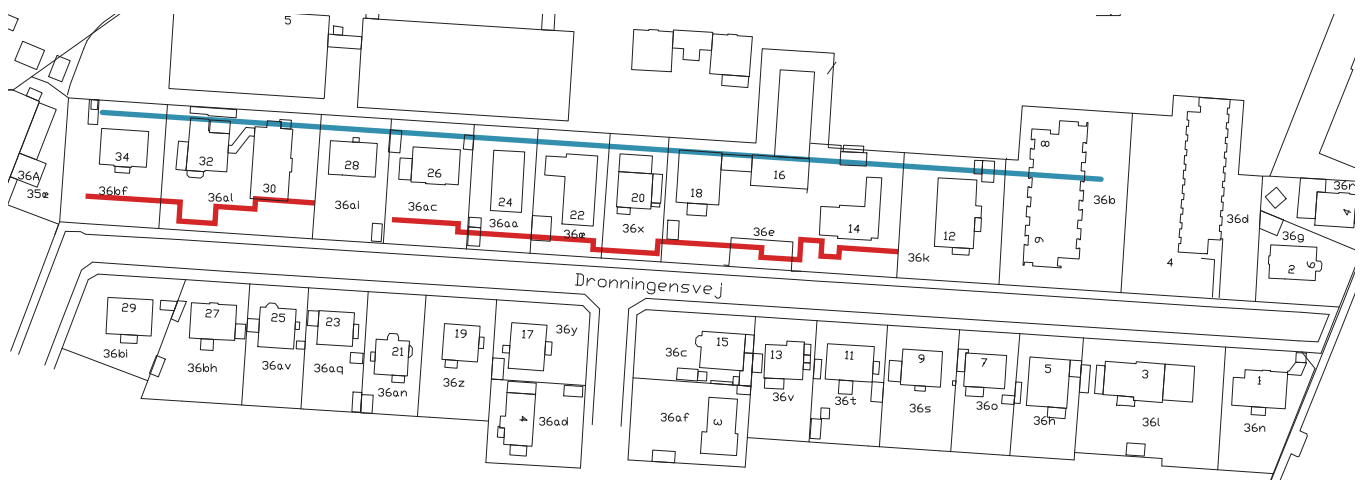


Illustration af af Dronningensvej med rød facadelinje for ny bebyggelse og blå højdelinje i 30 meters afstand til vejskel.



## Delområde 2: Dronningensvej 4

Delområde 2 må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, kulturelle aktiviteter, undervisning og forskning, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende, gæste-/hotelværelser samt boligformål i form af helårsbeboelse (herunder kollegier, klubværelser og bofællesskaber).



Dronningensvej 4



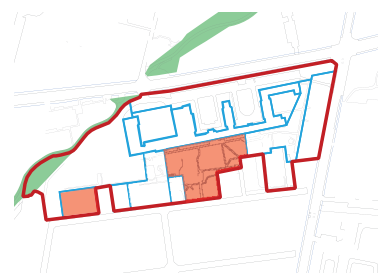
### Delområde 3A og 3B: Seniorboliger

Seniorboligerne er en ny boform til seniorer i alderen 55+, som har lyst til at bo i en moderne lejebolig og samtidig være en del af det fællesskab, som Diakonissestiftelsen med sin blanding af mange funktioner kan tilbyde.

Boligen er ikke en egentlig ældrebolig, men er forsynet med elevator og altan eller terrasse/tagterrace og i øvrigt praktisk indrettet, så den nemt kan tilpasses ændrede behov, i takt med at man med alderen bliver mindre mobil.

Til boligen er knyttet en række fællesfaciliteter, dels i form af små opholdsnicher og mødesteder ude og inde, dels i form af lokaler andre steder på Diakonissestiftelsen, der kan danne ramme om sociale og kulturelle aktiviteter, som beboerne selv organiserer.

Seniorboligerne tænkes opført som private udlejningsboliger, der tilbydes interesserede seniorer på baggrund af en række udlejningskriterier, som er fastsat af Diakonissestiftelsen. Formålet er blandt andet at sikre en hensigtsmæssig aldersfordeling, så der til stadighed er en blanding af yngre seniorer og ældre beboere. Desuden sikres det gennem udlejningskriterierne, at mindst 40 procent af boligerne tilbydes Frederiksbergborgere.



Dronningensvej



Visualisering af seniorboliger ved Dronningensvej

## Bebyggelsen

De nye bygninger mod syd skal modsvare hovedbygningens tyngde, men med et mere legende udtryk af sammensatte elementer med spring og indhug i facaderne.

Bebyggelsen består af 6 punkthuse med ca. 5-10 boliger omkring et fælles trappe- og elevatortårn, i princippet som vist på situationsplanen.



Situationsplan: seniorboliger ved Dronningensvej

Tættest på Diakonissestiftelsens hovedbygning er bebyggelsen fire etager og her fra trapper den ned til to etager ved Dronningensvej. På den måde formidles skiftet i skala til det omgivende villakvarter med de karakteristiske Frederiksbergvillaer i 2-3 etager.

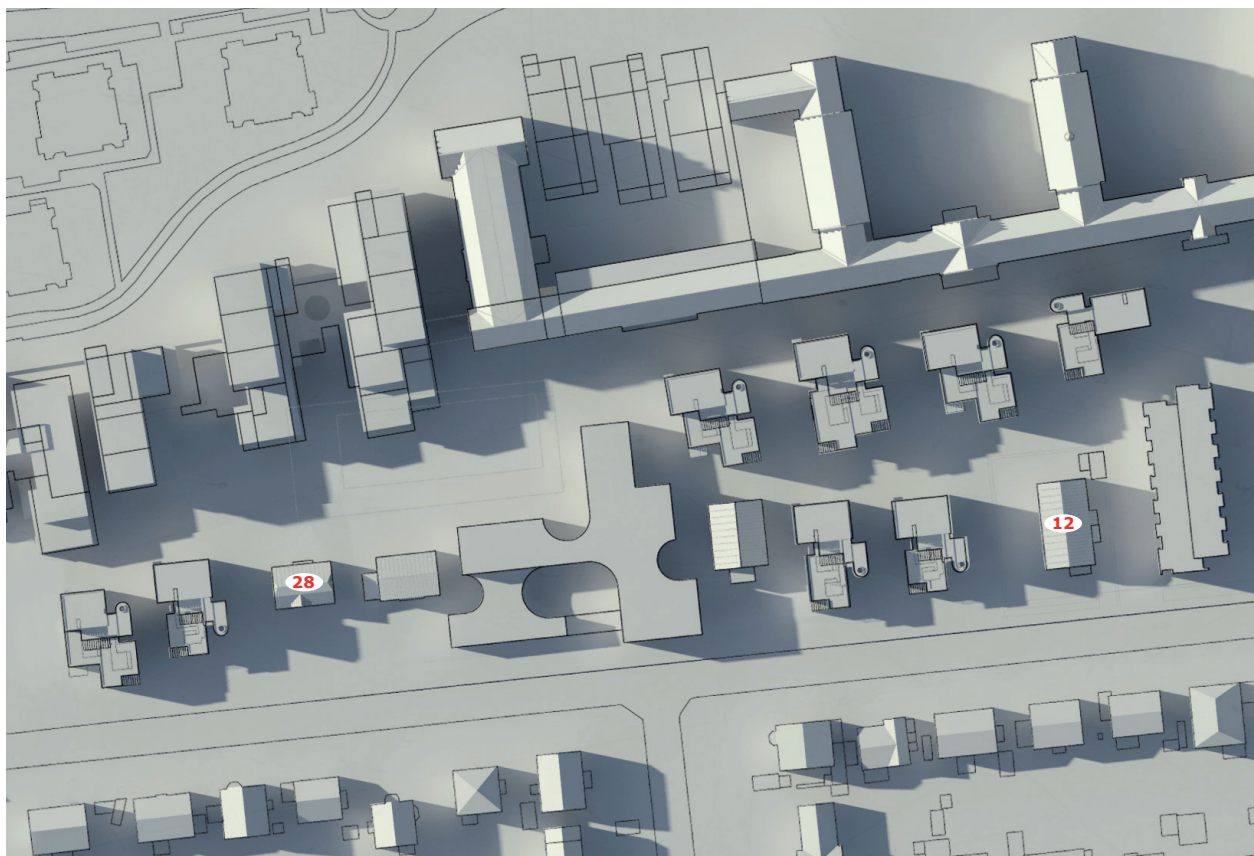


Snit der viser højden af seniorboligerne ved hovedbygningen og ved Dronningensvej



### Skygge og indkigsgener

De bygninger der placeres tættest på de private villaer Dronningensvej 12 og 28, skal placeres og disponeres, så der bliver færrest mulige skygge- og indbliksgener for naboerne, under hensyntagen til, at det grønne områdes karakter fastholdes. Eksempelvis er facadelinjen placeret tættere på Dronningensvej end den eksisterende villa nr. 12, så der kan komme sol til villa-haven i de sene eftermiddags- og tidlige aften timer om sommeren (se også skyggediagrammer bilag 8).

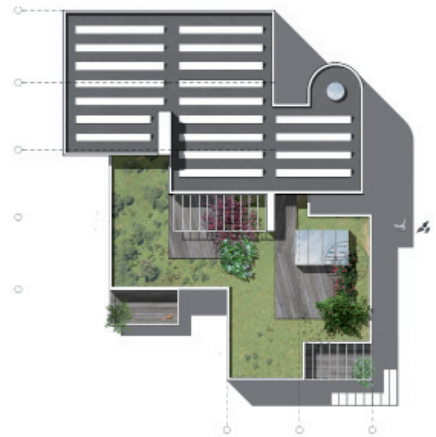


Skyggediagram: 21. juni kl. 19 (endelig placering og disponering af bebyggelse vest for nr. 12 vil sikre minimale skyggegener).



Opstalt: seniorboliger set fra Dronningensvej

Taghaver på den nye bebyggelse skal trækkes tilbage fra facaddekanten, og afgrænses med højbede eller andre grønne elementer som let skærm mod indkig til naboerne.



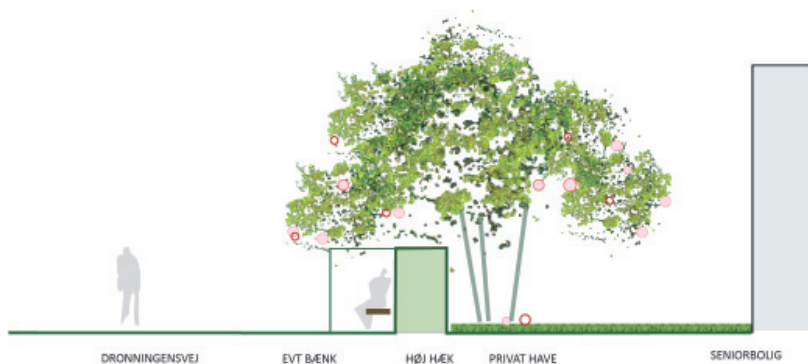
### Facader

Bebyggelsens facader skal fremstå i to forskellige materialer, henholdsvis gule genbrugstegl og et plademateriale af høj kvalitet i en gråsort nuance. Bebyggelsens øvrige facadedetaljer skal være udformet i metal, glas og træ.

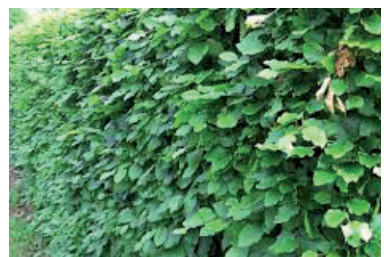
De forskellige materialer medvirker, sammen med udskårne altaner, forskudte planer og tagterrasser, til en nedskalering af bebyggelsen.

### Det grønne

Mod Dronningensvej fremstår bebyggelsen med en grøn kant af bøgehække. Bag hækkene plantes mindre træer, for eksempel frugttræer, som er med til at skabe en smuk og varieret kant, der følger forhavemotivet fra det omkringliggende villakvarter. Den grønne kant er et gennemgående tema langs seniorboligerne både i den østlige og den vestlige ende af Dronningensvej.



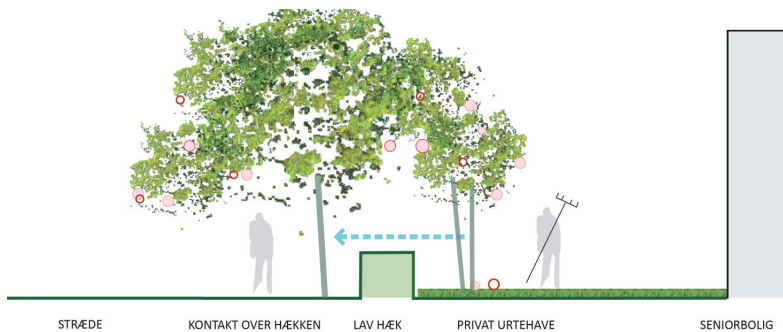
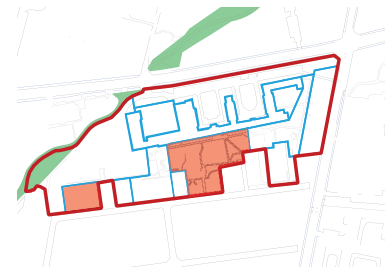
Princip (1) for høje skærmende hække mod Dronningensvej





Mellem grupperne af seniorboliger vil der være haver og stier, som binder bebyggelsen sammen med det eksisterende haveanlæg mod øst. Der vil være offentlig adgang gennem området.

Med hække skabes små nicher og opholdskroge, og cykelparkering, affaldsskure og lignende "pakkes ind" i grønt. Samtidig afgrænser hækkene de dele af haven, som har en mere privat karakter med fælles ophold, blomster- eller urtebede, små grillpladser og lignende for beboerne. Hækkene har varierende højder; nogle steder danner de en skærm, andre steder er de lave og åbner for kontakt. Helt private opholdsarealer findes kun i form af små terrasser til boliger i stueetagen samt altaner og tagterrasser for beboerne på de øvrige etager.



Princip (2) for lave hække mellem private terrasser og fælles haver



### Adgangsforhold og parkering

Der vil være stiadgang til boligerne fra Dronningensvej og fra hovedstien bag Diakonissestiftelsen.

Hovedadgangen for biler er fra Peter Bangs Vej til en parkeringskælder i den vestlige del af Diakonissestiftelsens område. Fra parkeringskælderen vil der være adgang gennem haven til seniorboligerne. Såfremt der ikke opføres byggeprojekter udover hospice og Seniorboliger Syd (delområde 3A) vil der kunne etableres permanent parkering på terræn i delområde 8.

Fra Dronningensvej vil der være adgang for ærindekørsel i nødvendigt omfang. Det sker ved, at to af stierne ind til området anlægges i en bredde, der muliggør passage i bil, og ved at bebyggelsen indrettes med arealer, der kan anvendes til kortvarig afsætning. For de to boliggrupper mod nordøst kan ærindekørsel ske via den eksisterende brandvej syd for hovedbygningen.

Som privat grundejer har Diakonissestiftelsen allerede tidsrestriktioner på parkering for at sikre, at bilister udefra ikke kan benytte området til langtidsparkering. Tilsvarende vil der på afsætningspladserne ved seniorboligerne være restriktioner, som forhindrer andet end kortvarig standsning og parkering.

I boligområdet udlægges endvidere areal til handicapparkering. Udkørsel mod Dronningensvej anlægges, så der sikres gode oversigtsforhold og god trafikikkerhed for fodgængere og cyklister.



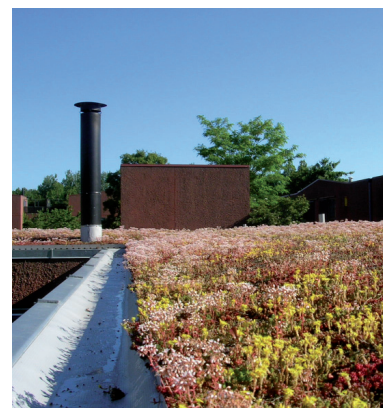
Situationsplan for seniorboliger med princip for placering af handicapparkeringspladser og adgang for biler

For fodgængere vil der være offentlig adgang gennem området via stierne fra Dronningensvej.

### Klimatiltag

Seniorboligerne opføres som lavenergibebyggelse. Der afsættes plads til solcelleanlæg på de dele af tagfladerne, der ikke benyttes til ophold. Regnvand nedsives så vidt muligt tæt på boligerne, hvor der dels er græsplæner og bede, dels mulighed for at etablere lodrette faskiner, som leder regnvand til de dybereliggende sandlag.

Grønne tage indgår både i form af sedumtage og i form af taghaver med muldlag. Begge dele bidrager til fordampning og forsinkelse af regnvandet og til at skabe et godt mikroklima.



## Delområde 4: Hospice

På Diakonissestiftelsens hospice tilbydes uhelbredeligt syge og døende mennesker lindrende pleje og behandling.

Diakonissestiftelsens hospice blev etableret i 1997 og var således blandt pionererne inden for hospicebevægelsens indtog i Danmark. I de nuværende bygninger er der plads til 10 døgnindlagte patienter og et udgående hospiceteam for 20 hjemmeboende patienter. Begge dele drives af Diakonissestiftelsen.

Diakonissestiftelsen har indgået aftale med Region Hovedstaden og Ministeriet for Sundhed og Forebyggelse om at udvide med seks ekstra pladser.

På det nuværende hospice er administrationen placeret i en ældre villa, adskilt fra patientafsnittet. De fysiske rammer i patientafsnittet lever ikke op til nutidens behov og derfor ønsker Diakonissestiftelsen som led i helhedsplanen at opføre et nyt hospice med 16 pladser, fortsat beliggende i de rolige omgivelser mod Dronningensvej, men placeret en smule længere mod vest.

### Bebyggelsen

Bebyggelsens udformning, der adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse på Dronningensvej, er et bevidst valg begrundet i hospicefunktionen. Arkitektur og materialer afspejler at her er tale om en bebyggelse med det ganske særlige formål - at sige farvel til livet. I arbejdet med projektet har det været vigtigt at skabe en imødekommende og elegant bygning med egen identitet, som tilpasser sig skalaen på Dronningensvej.



Visualisering af hospice ved Dronningensvej. Bebyggelsen vil blive trukket længere tilbage fra dronningensvej. Den nøjagtige placering og facadens endelige opbygning fremgår ikke af visualiseringen.



Hospice vil fremstå som én bygning, der med tilbagetrækninger og indskæringer er formet, så den opleves i mindre "bidder", når man ser den udefra.

Set fra Arveprinsensvej markerer det nye hospice sig i gadebilledet med en facade i to etager. Facaden vil være trukket min. 3,8 m tilbage fra skellet mod Dronningensvej (afstand til kantsten 6,1 m) og nedskaleret ved brug af forskellige facadeelementer samt frem- og tilbagetrækninger. Endvidere vil der blive etableret hæk foran denne del af hospicets facade.



Modelfoto: Etablering af hæk förstærker forhavemotivet og partielle tilbagetrækninger nedskalerer facaden. Den nøjagtige placering og facadens detaljerede opbygning fremgår ikke af modellen.

Mod Dronningensvej er det meste af bygningen dog kun i én etage, og den vil være trukket min. 5,9 m tilbage fra skel til vejen (8,2 m fra kantsten), så der er plads til korttidsparkering tæt på indgangen. Nær indgangen er der desuden cykelparkering, dels i form af et overdækket areal, som er integreret i indgangspartiet, dels i form af cykelstativer placeret bag en hæk ud mod vejen.



Opstalt: Hospice facade mod Dronningensvej



Hospicebygningen har en række udskæringerne, der nedbryder den samlede bygningskrop i mindre enheder, og tilpasser bygningen til skalaen i den omgivende villabebyggelse.

Bygningen vil være varieret og fra gadeplan vil man opfatte den forskelligt alt efter, hvordan man bevæger sig rundt om den.

Udskæringerne der er formet som halvcirkler, kan findes mange steder i kvarteret både på eksisterende og fremtidige bygninger. På det nye hospice fortolkes cirkelslaget i en moderne kontekst, hvor det repræsenterer noget blødt og favnende.

Udskæringerne er medvirkende til, at de uderum, som hører til hospicet, får et anderledes udtryk end andre uderum i området. De signalerer til omgivelserne, at uderummene er noget særligt, og at de ikke er for offentligheden. På den måde bliver det ikke nødvendigt at indhegne dem, og man kan i stedet nøjes med at afskærme med beplantning efter behov.



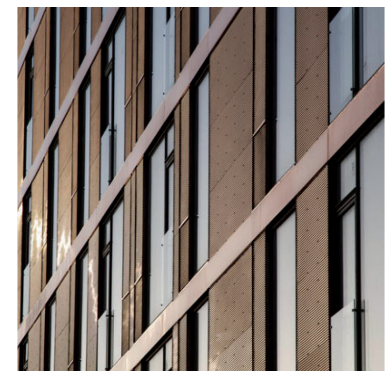
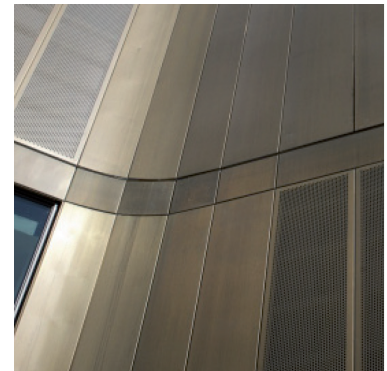
Cirklene kan genfindes mange steder området

## Facader

For at skabe harmoni i husets proportioner og på samme tid give bygningen sammenhæng og variation, skal facaden bestå af en række vertikale opdelinger samt to horisontale bånd, der binder huset sammen. Facadematerialerne skal først og fremmest skabe en varm, indbydende og levende facade.

Facadebeklædningen består af tre forskellige materialer:

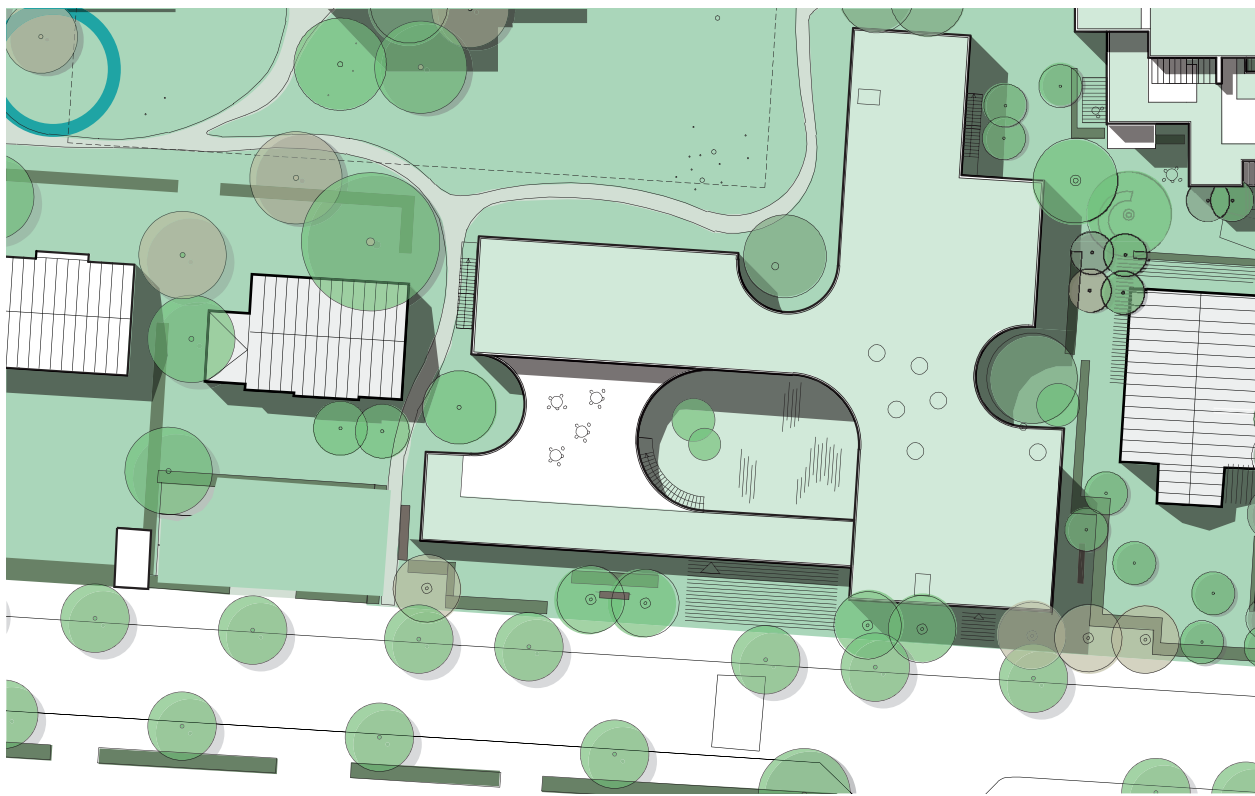
- Tynde plader i metal, som har en varm glød. Pladerne skal være gyldenbrun i farveholdningen og skal changere og patinerer, så der kommer et spil i materialet.
- Træpartier bestående af smalle trælameller i naturfarve.
- Glaspartier, der på udvalgte steder solafskærmes med trælameller. Lamellerne er med til at filtrere dagslyset og beskytter mod indbliksgener.



Referancefoto farveholdning i facadematerialer

### Adgangsforhold og parkering

Ambulancer, rustvogne mv. vil have mulighed for at parkerer på det befæstet areal ud for indgangen til bygningen. Personale- og gæsteparkering skal foregå i p-kælderen i delområde 7.



Situationsplan Hospice

### Klimatiltag

Bygningen opføres som lavenergibebyggelse med grønne tage og mulighed for solceller



## **Delområde 5A og 5B og 10: Bevarede bygninger Dronningensvej 18 og 26 og hovedbygningen**

Bygninger som er markeret med blå signatur på kortbilag 1, er udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Hovedbygningen kan undergå en nænsom restaurering og renoivering under hensyntagen til bebyggelsens særlige arkitektur.

Efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der tilbygges med fx elevatorårn, installationstårn, der skal tilpasses bygningens og områdets karakter.

Dronningensvej 18: Tilbygning må kun ske mod nord og efter første vinduesfag mod øst og vest, så facadens udtryk mod vejen bibeholdes.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af yderligere ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens §19 og 20. Der må dog foretages indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

### **Vinduer i bevaringsværdige bygninger**

Ved udskiftning af vinduer på bevaringsværdige bygninger kan dannebrogsvinduer og frederiksbergvinduer udskiftes til vinduer med samme udseende og opdeling som de oprindelige vinduer. Ved udskiftning af dannebrogsvinduer, som er udformet med en enkelt vandret sprosse i nederste vinduesfag, kan denne udledes.

Andre vinduestyper må kun udføres i samme udseende og opdeling som de oprindelige vinduer. Vinduer må kun udformes i træ eller træ/alu.



**Dronningensvej 18**



**Dronningensvej 26**

### **Delområde 6: Sundhedshus**

Delområdet må anvendes til blandede byfunktioner, herunder undervisning og forskning, sundhedsinstitutioner, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, kontor og serviceerhverv, gæste-/hotelværelser, kursus- og konferencefaciliteter, cafeer og restauranter og værksteder i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for at opføre ny bebyggelse i delområdet. Ved udarbejdelse af ny lokalplan kan der, i overensstemmelse med kommuneplan 2013, gives mulighed for at opføre bebyggelse i maksimalt 7 etager.



### **Delområde 7: Plejecenter og børneinstitution**

Delområde 7 må kun anvendes til parkering under terræn, boligformål i form af helårsbeboelse (herunder plejeboliger, kollegier og bofællesskaber), sundheds- og børneinstitutioner, sociale institutioner, uddannelse og forskning, kulturelle aktiviteter, kontor og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, gæste-/hotelværelser, cafeer og restauranter samt detailhandel og værksteder i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

Denne lokalplan muliggør ikke opførelse af nyt byggeri i delområdet. Ved udarbejdelse af ny lokalplan kan der i overensstemmelse med kommuneplan 2013 gives mulighed for opførelse af højst 15.800 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i maksimalt 7 etager.

Fremtidig bebyggelse skal gennem sin udformning sikre kig til det historiske bygningsanlæg og være med til at formidle overgangen mellem forsiden mod Den Grønne Sti og ankomst området og bagsiden med det grønne haveanlæg.



### **Delområde 8: Auditorium mv.**

Lokalplanen muliggør opførelse af nye faciliteter til undervisning og forskning mm., herunder et nyt auditorium, i op til 3 etager. Bygningen skal placeres i gårdrummet mellem Søster Sofies Minde og Diakonissestiftelsens hovedbygning.

Såfremt der ikke opføres byggeprojekter udover hospice og Seniorboliger Syd (delområde 3A) vil der kunne etableres permanent parkering på terræn i delområde 8.





## Byrum og opholdsarealer, herunder delområde 9A og 9B

Frederiksberg er på samme tid tæt og grøn. Det gælder også Diakonissestiftelsen, hvor kombinationen af markante bygninger, store træer og fine havedetaljer er med til at give området en særlig karakter og stemning. Disse kvaliteter fastholdes og videreudvikles. Der skal fortsat være steder til ro og fordybelse, men også steder, som inviterer mere til aktivitet og byliv

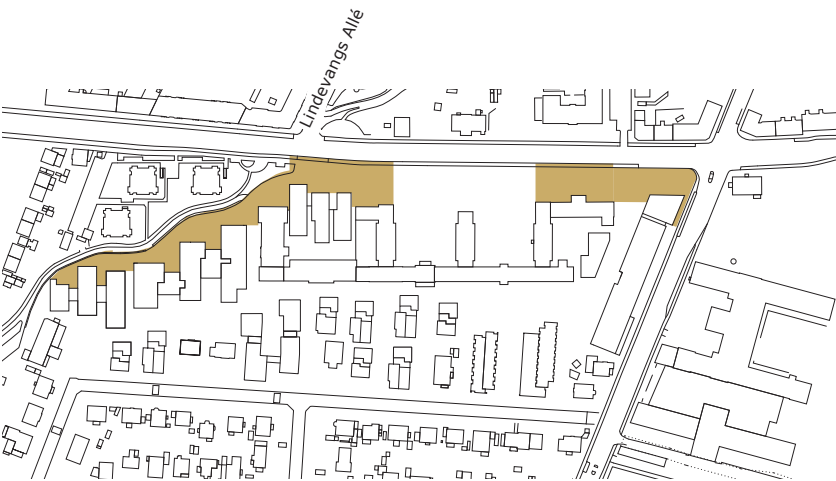
Overordnet set indeles byrum og opholdsarealer i 3 zoner.



Forarealet omkring kirken får en mere åben og indbydende karakter mod Peter Bangs Vej



1. Langs Peter Bangs Vej vil kanterne blive blødt op ud for kirken, og der vil blive anlagt et større trappeanlæg der integrerer området foran kirken med byen, og inviterer de forbi-passerende ind i til diakonissestiftelsen.



Koblingen af Diakonissestiftelsen til den omgivende by - ved hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej, ved krydset

2. Hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej anlægges som plads og sammen med de nye udadvendte funktioner i Søster Sophies Minde, vil hjørnet åbnes mod byen.

Overfor Lindevangs Allé etableres den nye adgang for biler til Diakonissestiftelsen, og også cyklister og fodgængere vil få forbedrede forhold. Området vil blive hovedindgangen til Diakonissestiftelsen og centrale ankomstfunktioner vil ligge her og danne overgangen mellem byen og Diakonissestiftelsens mange tilbud. Rækken af stynede platantræer bevares for størstedelens vedkommende (som vist på kortbilag 7).

- Langs sydsiden af hovedbygningerne skabes et grønt område med offentligt adgang. Området vil hæfte sig på byen ved hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej samt flere steder ved Dronningensvej.

Mod Dronningensvej vil de grønne områder få karakter af mindre haver, der knytter sig til boligerne og de kommende institutioner.



Der skabes et sammenhængende, grønt strøg på sydsiden af hovedbygningerne. Her har haveanlægget en mere offentlig karakter, og nye passager skaber adgang til haven.

Langs Dronningensvej fortsættes strukturen med små haver, der knytter sig til boligerne.

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



Grønt strøg på sydsiden af hovedbygningen



Rækken af platantræer langs Peter Bangs Vej

## Lokal håndtering af regnvand

For at holde mest muligt af regnvandet på egen grund og dermed reducere belastningen af de offentlige kloakker og mindske risikoen for oversvømmelser, er det vigtigt at have en stor andel grønne områder og andre arealer, hvor regnvand kan nedsives eller forsinkes. I dag er andelen af befæstede arealer på Diakonissestiftelsen cirka 65 procent. Selv om der opføres en del nyt byggeri, øges denne andel ikke.

Haveanlæggene udformes, så der håndteres så meget regnvand som muligt på grunden. Nedsivning, fordampning samt regnbede, tørvebede og andre former for overflade magasiner prioriteres højt. Som supplement hertil ledes en del af regnvandet til underjordiske faskiner og bassiner.

En geoteknisk undersøgelse gennemført i 2012 viser, at jordbunden under Diakonissestiftelsen fortrinsvis består af moræneler, der er uegnet til nedsivning. I det sydvestlige hjørne af grunden findes dog nogle sandlommer, som er velegnede til nedsivning. Samtidig skråner terrænet naturligt, så det er muligt at lede en del af regnvandet i åbne render mod den sydvestlige del af grunden.

Tørvebede er en effektiv måde at holde på en del af regnvandet. Denne metode kan blandt andet anvendes i de nye haveanlæg mod Peter Bangs Vej. I området omkring de nye seniorboliger ved Dronningensvej kan der desuden etableres lodrette faskiner, som leder regnvand til de dybereliggende sandlag.

Grønne tage, enten i form af sedum og/eller egentlige taghaver med muldlag vil indgå i den nye bebyggelse.

Dette er i overensstemmelse med retningslinjerne i Spildevandsplan 2011 - 2022.

## Genbrug af regnvand


I forbindelse med nybyggeri kan der efter en vurdering af mulighederne i det pågældende byggeri gives mulighed for genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask.

Genbrug af regnvand er ikke tilladt for institutioner med særligt udsatte personer, som for eksempel skoler, daginstitutioner, (herunder for eksempel vuggestuer, børnehaver, skolefritidsordninger og fritidshjem), døgninstitutioner (herunder for eksempel plejeinstitutioner og hospitaler) samt hoteller og bygninger med offentlig adgang.



## Principper for Lokal afledning af regnvand - Den konkrete placering af diverse anlæg tilpasses efter den endelige bebyggelsesplan. Al nedsvivning kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune.




-  Nedsivningsområde, Regnbede, 0.4m dybde
-  Permanent vandspejl, 0.4 m dybde
-  Faskine/ forsinkelsesbassin
-  Regnbed/ surbundsbed, for overfladevand
-  Vertikal faskine til tagvand
-  Åben vandrede, fordampning
-  Overløb til eksisterende kloaksystem

 Sand, egnet til nedsvivning

 Moræneler, egnet til nedsvivning ved særlige tiltag

 Moræneler, uegnet til nedsvivning

 Uafklaret, afv

 Kælder

## Vejadgang og parkering

Lokalplanen fastlægger, at området primært skal trafikbetjenes fra Peter Bangs Vej. Trafik til bebyggelserne langs Dronningensvej vil begrænse sig til service- afsætnings- og handicapterfik samt gæstetrafik af samme omfang som idag.

Udbygningen af Diakonissestiftelsen vil betyde en større trafikmængde til lokalplanområdet, hvilket vil være mærkbart for trafikafviklingen på Peter Bangs Vej.

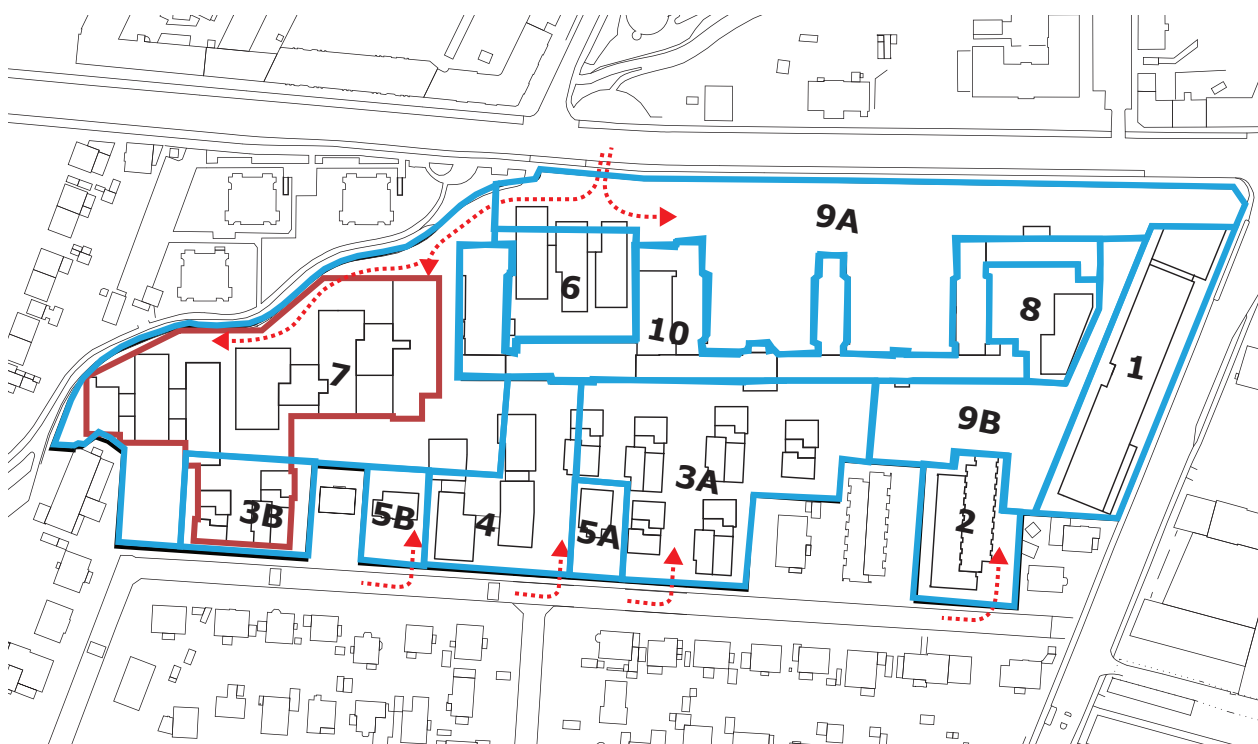
Frederiksberg Kommune er i dialog med Diakonissestiftelsen om at sikre en hensigtsmæssig trafikal løsning, der sikrer god trafikafvikling på Peter Bangs Vej og en sikker krydsning for cyklister og gående.

## Parkering

For udvidelsen af etagearealet i lokalplanområdet udlægger lokalplanen parkeringspladser til biler og cykler i overensstemmelse med kommuneplan 2013. Parkeringspladserne skal anlægges inden for egen grund.

Hovedparten af bilerne til Diakonissestiftelsen føres til en parkeringskælder under delområde 7 tæt på Peter Bangs Vej.

Parkeringskælderen under delområde 7 rummer de parkeringspladser, der udløses af nyt byggeri samt de parkeringspladser på terræn, der nedlægges i forbindelse med udvikling af lokalplanområdet, i alt ca. 200 pladser.



Markering af delområder, adgangsveje og placering af parkeringskælder

Handicapparkering og korttidsparkering skal dog etableres på terræn hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til bebyggelsens anvendelse.

For delområderne 1, 4, 5A, 5B, 6 og 8 fastlægges det, at der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering til servicekørsel til delområdet.

Såfremt der ikke opføres byggeprojekter udover hospice og Seniorboliger Syd (delområde 3A) vil der kunne etableres permanent parkering på terræn i delområde 8.

Parkering til bebyggelsens anvendelse skal etableres i p-kælder i delområde 7, eller i cylinder/elevatorløsning eller lign. i delområde 7,8 eller 9A.

I delområde 3A og 3B til seniorboliger, fastlægges det, at der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering til delområdet. Parkering til bebyggelsens boliger skal etableres i p-kælder i delområde 7, idet kravet til p-pladser til seniorboliger fastlægges til 1:200m<sup>2</sup>.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en samlet parkeringsløsning i delområde 9A. Pladserne her skal primært være til brug for korttidsparkering, handicap- og servicekørsel til funktionerne i resten af lokalplanområdet.

Principperne for placering af parkeringspladser kan ses på kortbilag 2.



## **MILJØFORHOLD**

### **Bæredygtigt byggeri**

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Kommunen har derfor udarbejdet "Retningslinjer for miljø- og energirigtigt byggeri", som bygherren opfordres til at anvende ved byggeriet.

### **Støj**

Lokalplanområdet er belastet af et støjniveau fra trafikken på Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej på op til ca. 70 dB (Lden), hvilket er over den vejledende grænseværdi på 58 dB. Der skal derfor foretages støjafskærmende foranstaltninger i form af støjruder etc.

### **Jordforurening**

Området er ikke kortlagt som forurenet i henhold til lov om forurenet jord. Bortskaffelse af overskudsjord (byjord) skal anmeldes til kommunen og bortskaffes til godkendt modtageanlæg.

### **Grundvand**

Lokalplanområdet er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området må den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til ringere grundvandsbeskyttelsen. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand skal generelt fremmes. Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding.

Ejendommen er ikke kortlagt i henhold til lov om forurenet jord, og der er ikke kendskab til forurening på området. Lokalplanens arealanvendelse som hospice, plejehjem, undervisning, kontor etc. forsætter uændret og vurderes generelt ikke at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Lokalplanen giver mulighed for nedsivning via faskiner og regnbæde af uforurenet tagvand etc. Der anvendes ikke pesticider i området. Kommunens geologiske kort viser generelt et dæklag på mellem 10-20 meter lerlag. De udførte boringer i områder viser dog, at der er i især i det sydvestlige område er delområder med sandslier/sandlommer, ca. 4 meter under terræn.

Alt nedsivning kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og en tilladelse vil kun blive givet, såfremt det efter en specifik risikovurdering er vurderet, at der ikke er risiko for grundvandet ved nedsivningen. Alternativt skal vandet ledes til kloak. Pareringskælderens udføres i et plan og forventes ikke at medføre behov for grundvandssænkning.

Med henblik på yderligere at mindske afstrømningen opsætter lokalplanen krav om grønne tage. Alt egentlig spildevand ledes således fortsat til kloak og herfra videre til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor samlet, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcer kan ses på [www.frederiksberg.dk](http://www.frederiksberg.dk)

### **Bygge- og anlægsarbejder**

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

### **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 det 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.

## **FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING**

### **VVM og miljøvurdering af planer og programmer**

Miljøscreening af plan og projekt (VVM og Lov om Miljøvurdering)

I forbindelse med udarbejdelse af planen og projektet er der udarbejdet en screening af planen/projektets forventede miljøpåvirkning af omgivelserne. Reglerne om VVM findes i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 1654 af 27. december 2013.

Screeningen viser, at de anvendelses og bebyggelsesmuligheder som anvises, ikke vil give væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ikke en egentlig miljøvurdering af plan og projekt i henhold til Lov om Miljøvurdering og VVM-reglerne.

### **Kommuneplan 2013**

#### **Rammer for lokalplanlægning**

I Kommuneplan 2013 er lokalplanområdet en del af rammeområdet 2.C.2, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner, herunder kontor- og serviceerhverv samt uddannelsesinstitutioner.

Lokalplanområdet er udpeget som stationsnært kerneområde

#### **Detailhandelsstruktur**

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

Diakonissestiftelsens område er udpeget som bymidte. I denne lokalplan udlægges 1.400 m<sup>2</sup> etageareal til detailhandel. Butiksstørrelserne fastlægges som følger: Udvalgsbutikker kan etableres i en størrelse af maks. 1.400 m<sup>2</sup>, der kan ikke etableres dagligvarebutikker.

#### **Redegørelse for detailhandel**

Lokalplanen muliggør etablering af udvalgsvarebutik på hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej. Butikken erstatter den eksisterende genbrugsbutik "Loppeshoppen". Loppeshoppen er i dag en integreret del af bymiljøet. Ved at flytte butikken fra dens nuværende placering til tilbygningen til Søster Sophies Minde frigøres byrummet på hjørnet og der kan etableres en pladسدannelse. Det vurderes at en flytning af loppeshoppen vil være til gavn for byrummets kvalitet, og at det ikke vil påvirke detailhandelsstrukturen og trafikbelastningen i området.

#### **Rammer for detailhandel**

Der er fastlagt en ramme for detailhandel inden for bymidten på 6.500 m<sup>2</sup> i Kommuneplan 2013.

Efter reservation af arealer til detailhandel i allerede gældende lokalplaner med reservation af 1.400 m<sup>2</sup> i nærværende lokalplan resterer der 5.100 m<sup>2</sup> bruttoareal af rammen til butiksareal.

#### **Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



### **Byplanvedtægt**

Området er idag omfattet af Byplanvedtægt nr. 19. Byplanvedtægt nr. 19 aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

### **Servitutter**

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

### **Byggeslovgivningen**

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de byggeslovsregulerende bestemmelser i byggesloven og bygningsreglementet. Byggeslovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggeslovgivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

### **Museumsloven**

Der er udarbejdet en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet i Fund og Fortidsminder, Kulturstyrelsens database over arkæologiske fund i Danmark, samt Københavns Museums Topografiske Arkiv.

Den arkivalske kontrol har ikke afsløret kendte, arkæologiske fund på de berørte matrikler. Dette betyder dog ikke, at der ikke potentielt kan forefindes arkæologiske levninger ved mulige, kommende anlægsarbejder på grundene

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. museumslovens § 27, lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

### **Jordforureningsloven**

Ifølge lov om forurenede jord skal der søges om tilladelse, hvis anvendelsen af et kortlagt areal ønskes ændret til følsom anvendelse, eller hvis der ønskes udført et bygge-/anlægsarbejde på et kortlagt areal inden for det offentlige indsatsområde. Tilladelsen kaldes en § 8-tilladelse.

# LOKALPLAN 171 for Diakonissestiftelsen

## BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 587 af 27.05.2013 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

### 1. Lokalplanens formål

### bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner herunder boligformål, i form af bofællesskaber for fysisk og psykisk handicappede, plejeboliger, ældreboliger, seniorboliger og studieboliger, og fastlægge rammerne for opførelse af flere byggerier af høj arkitektonisk værdi og udenørs opholdsarealer af høj kvalitet.
- at bevare de ældste oprindelige dele af hovedbygningen, som løbende undergår en nænsom renovering med respekt for de oprindelige materialer og detaljer.
- at sikre en god helhedsløsning der fastholder hovedstrukturen i området og bevare og styrker områdets grønne kvaliteter
- at etablerer underjordisk parkering.
- at give mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse udpeget i kommuneplan 2013.

### 2. Områdets afgrænsning

### bemærkninger

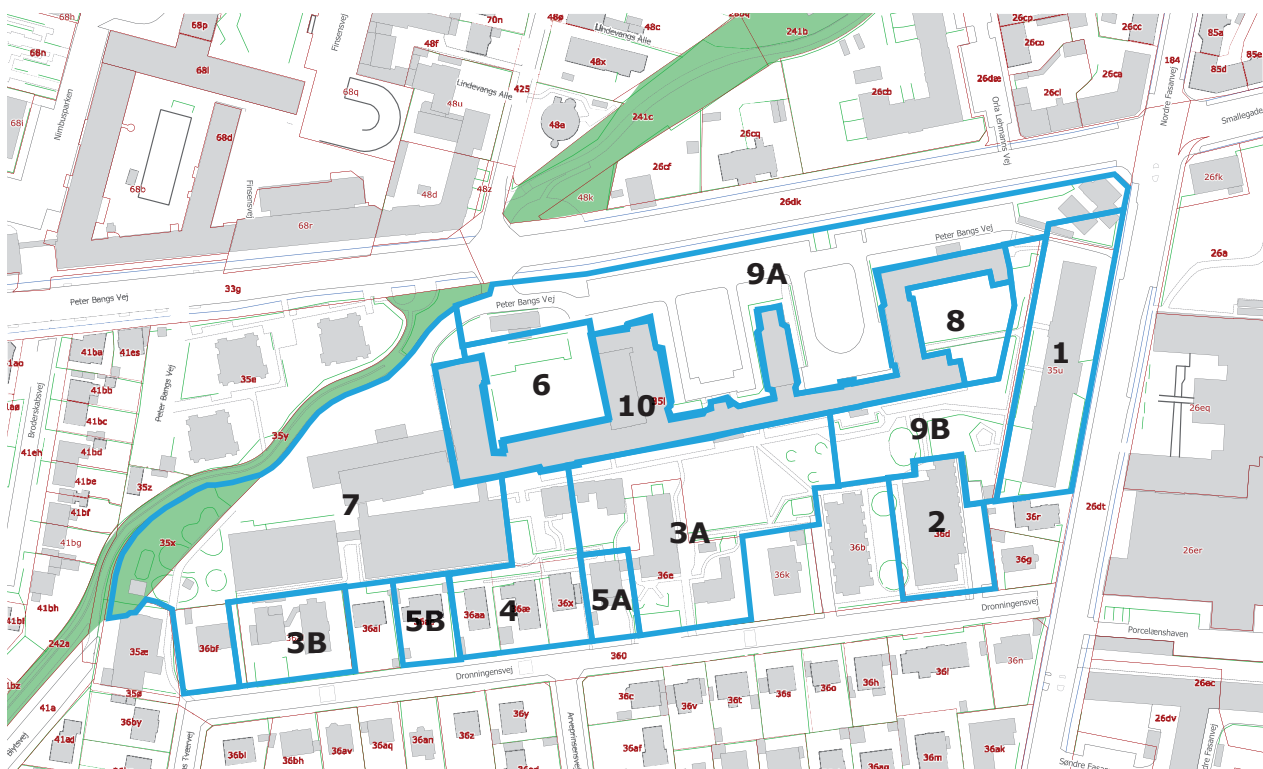
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 35i, 35u, 35x, 36aa, 36ac, 36al, 36bf, 36d, 36e, 36x og 36æ alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 08.01.2014 udstykkes og opdeles fra disse.

## 2.1

Lokalplanens område er opdelt i en række delområder som vist på kortbilag 1.

- Delområde 1 del af matr. nr. 35u og del af matr. nr 35i
- Delområde 2 matr. nr. 36d
- Delområde 3A del af matr. nr. 36e og del af matr. nr. 35i
- Delområde 3B matr. nr. 36al og del af matr. nr. 36bf
- Delområde 4 matr. nr. 36aa, 36x, 36æ og del af matr. nr. 35i
- Delområde 5A del af matr. nr. 36e
- Delområde 5B matr. nr. 36ac
- Delområde 6 del af matr. nr. 35i
- Delområde 7 matr. nr. 35x og 36bf samt del af matr. nr. 36bf og del af matr. nr. 35i
- Delområde 8 del af matr. nr. 35i
- Delområde 9A del af matr. nr. 35i
- Delområde 9B del af matr. nr. 35i og del af matr. nr 35u
- Delområde 10 del af matr. nr. 35i





## 2.2

Lokalplanens område er opdelt i 3 zoner som vist på kortbilag 3. Inden for zonerne beskrives byrum og opholdsarealers karakter. Zonernes afgrænsning går på tværs af delområdernes afgrænsning.

- Zone 1 del af matr. nr. 35i og 35u samt hele matr. nr. 36aa, 36ac, 36al, 36bf, 36d, 36e, 36x og 36æ
- Zone 2 matr. nr. 35x samt del af matr. nr. 35i
- Zone 3 del af matr. nr. 35i

### 3. Områdets anvendelse

### bemærkninger

Delområdernes anvendelse fastlægges som nedenstående:

#### 3.1

Det er gældende for anvendelsen i alle delområderne, at den ikke må medføre en væsentlig stigning i biltrafikken på Dronningensvej.

#### 3.2

##### **Delområde 1**

Området må anvendes til uddannelses- og sundhedsinstitutioner, kulturelle-, idræts- og bevægelsesaktiviteter, kontor og serviceerhverv, gæste-/hotelværelser, kursusfaciliteter, cafeer og restauranter, boligformål i form af helårsbeboelse (herunder plejeboliger, og studieboliger) samt detailhandel.

#### 3.3

##### **Delområde 2**

Området må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, kulturelle aktiviteter, undervisning og forskning, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende, gæste-/hotelværelser samt boligformål i form af helårsbeboelse herunder studieboliger og bofællesskaber for psykisk eller fysisk handicappede.

#### 3.4

##### **Delområde 3A**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (herunder seniorboliger, studieboliger og bofællesskaber).

3.5

**Delområde 3B**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (herunder seniorboliger, studieboliger og bofællesskaber), sundhedsinstitutioner, børneinstitutioner, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende.

3.6

**Delområde 4**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (herunder studieboliger og bofællesskaber), hospice, sundhedsinstitutioner, børneinstitutioner, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende.

3.7

**Delområde 5A**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (herunder studieboliger og bofællesskaber), sundhedsinstitutioner, børneinstitutioner, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende.

3.8

**Delområde 5B**

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (herunder studieboliger og bofællesskaber), sundhedsinstitutioner, børneinstitutioner, sociale institutioner, rådgivning og rehabilitering inden for sundhed, psykiatri og lignende.

3.9

**Delområde 6**

Området må kun anvendes til undervisning og forskning, sundhedsinstitutioner, klinikker, laboratorier og showrooms inden for sundhed og velfærd, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, kontor og serviceerhverv, liberale erhverv, gæste-/hotelværelser, kursus- og konferencefaciliteter, cafeer og restauranter, boligformål i form af helårsbeboelse (herunder plejeboliger, og studieboliger) samt detailhandel og værksteder i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

3.10

### **Delområde 7**

Området må kun anvendes til parkering, boligformål i form af helårsbeboelse (herunder plejeboliger og studieboliger), sundheds- og børneinstitutioner, sociale institutioner, uddannelse og forskning, kulturelle aktiviteter, kontor og serviceerhverv, liberale erhverv, klinikker, gæste-/hotelværelser, cafeer og restauranter og værksteder i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

3.11

### **Delområde 8**

Området må kun anvendes til undervisning og forskning, sundhedsinstitutioner, klinikker, laboratorier og showrooms inden for sundhed og velfærd, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, kursus- og konferencefaciliteter, cafeer og restauranter, og parkering under terræn.

Såfremt der ikke opføres byggeprojekter i lokalplanområdet udover hospice (delområde 4) og Seniorboliger Syd (delområde 3A) vil der kunne etableres permanent parkering på terræn i delområde 8.

3.12

### **Delområde 9A**

Området må kun anvendes til ophold samt vej og parkering.

3.13

### **Delområde 9B**

Området må kun anvendes til ophold samt vej og parkering.

3.14

### **Delområde 10**

Området må kun anvendes til undervisning og forskning, sundhedsinstitutioner, klinikker, laboratorier og showrooms inden for sundhed og velfærd, kulturelle aktiviteter, idræts- og bevægelsesaktiviteter, kontor og serviceerhverv, liberale erhverv, gæste-/hotelværelser, kirke, kursus- og konferencefaciliteter, cafeer og restauranter, boligformål i form af helårsbeboelse (herunder plejeboliger, kollegier og klubværelser) samt detailhandel og værksteder i tilknytning til Diakonissestiftelsens aktiviteter.

## Detailhandel

3.14

Det samlede bruttoetageareal til butikker må inden for lokalplanområdet ikke overstige 1.400 m<sup>2</sup>.

3.15

Der må ikke etableres dagligvarebutikker i området

3.16

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må for for udvalgsvarer ikke overstige 1.400 m<sup>2</sup>.

3.17

### Delområde 1

I stue- og kælderetage mod hjørnet Peter Bangs Vej/ Søndre Fasanvej må der etableres op til 1.400 m<sup>2</sup> detailhandel med udvalgsvarer.

Rammer for arealer til butikker inden for kommunens detailhandelsstruktur og maksimale butiksstørrelser er fastsat i overensstemmelse med Kommuneplan 2013.

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens areal, idet dog den del af kælderens, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes.

Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m<sup>2</sup>.

## 4. Vej-, sti og parkeringsforhold

## bemærkninger

### Vejadgang

4.1

Primær vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Peter Bangs Vej.

4.3

### Delområde 2

Området skal betjenes fra Dronningensvej.

4.4

### Delområde 3A og 3B

Der kan etableres vej-/stiadgang til seniorboliger fra Dronningensvej.

4.5

### Delområde 4

Der kan etableres vejadgang fra Dronningensvej

4.6

### Delområde 5A

Der kan etableres vejadgang fra Dronningensvej til brug for servicetrafik til området.



4.7

### **Delområde 5B**

Der kan etableres vejadgang fra Dronningensvej til brug for servicetrafik til området.

4.9

Der skal anlægges offentligt tilgængelige stier i overensstemmelse med principperne i Byrumskatalog for diakonissestiftelsen, der er bilagt lokalplanen.

### **Parkeringspladser**

4.10

Al Parkering skal etableres i P-kælder i delområde 7 eller i cylinder/elevatorløsning eller lign. i delområde 7,8 eller 9A, dog undtaget handicapparkering og korttidsparkering der kan placeres på terræn.

Der skal anlægges parkering til nettoudvidelsen af etagearealet i lokalplanområdet. Parkeringen skal anlægges efter følgende normer: 1 parkeringsplads pr. bolig (dog 1 pr. 200 m<sup>2</sup> studieboliger og 1 pr. 200 m<sup>2</sup> senior- ældre og plejeboliger), 1 pr. 200 m<sup>2</sup> undervisnings- og institutionsformål, 1 pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsformål.

Eksisterende parkeringspladser på terræn, som nedlægges i forbindelse med udvikling af lokalplanområdet, skal genetableres i p-kælder i delområde 7, dog undtaget handicapparkering og korttidsparkering.

4.11

Parkerings- og adgangsveje skal anlægges i princippet som vist på kortbilag 2

4.12

Der skal tinglyses servitut på lokalplanområdet der sikre, at der tilvejebringes den tilstrækkelige parkering i et underjordisk parkeringsanlæg inden for en aftalt årrække.

4.13

### **Delområde 1, 2, 5A, 5B og 6**

For delområdet gælder, at der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering til brug for servicetrafik til delområdet. Parkering til bebyggelsens anvendelse skal etableres i p-kælder i delområde 7.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Diakonissestiftelsens område er udpeget som stationsnært kerneområde derfor er bilparkeringskravet ved erhverv nedsat til 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> og ved institutioner og undervisning nedsat til 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>.

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.

4.14

#### **Delområde 3A og 3B**

Der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering. Parkering til boligerne skal etableres i p-kælder i delområde 7.

4.15

#### **Delområde 4**

For delområde 4 gælder, at der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering til brug for servicetrafik til delområdet. Øvrig parkering til bebyggelsens anvendelse skal etableres i p-kælder i delområde 7.

4.16

4.17

#### **Delområde 7**

jf. § 4.10

I delområdet kan der etableres handicapparkering og korttidsparkering på terræn.

4.18

#### **Delområde 8**

Der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering til brug for servicetrafik til delområdet. Parkering til bebyggelsens anvendelse skal etableres i p-kælder i delområde 7 eller i cylinder/elevatorløsning eller lign. i delområde 7, 8 eller 9A. Såfremt der ikke opføres byggeprojekter i lokalplanområdet udover hospice (delområde 4) og Seniorboliger Syd (delområde 3A) vil der kunne etableres permanent parkering på terræn.

4.19

#### **Delområde 9A og 9B**

Der kan etableres handicapparkering og korttidsparkering på terræn til brug for servicetrafik til lokalplanområdet. Der kan desuden etableres parkering under terræn i cylinder/elevatorløsning eller lign.

## Handicap-parkeringspladser

### 4.20

Der skal etableres et tilstrækkeligt antal handicap-parkeringspladser. Handicap-parkeringspladser må kun placeres i nærheden af indgangen til bebyggelsen.

Hver handicapparkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang. Hver handicap-parkeringsplads til en kassebil skal være mindst 4,5 m bred og 8 m lang.

Krav til handicapparkering fastsættes med henvisning til SBI 230 Anvisning for Bygningsreglement 2010

## Cykelparkeringspladser

### 4.21

Der skal anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig (2 pr. kollegie- og ungdomsbolig, 1 pr. 100 m<sup>2</sup> ældre- og plejeboliger, 1 pr. 25 m<sup>2</sup> undervisnings- og institutionsformål, 1 pr. 25 m<sup>2</sup> erhvervsformål).

Til seniorboliger skal der anlægges 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

## 5. Bebyggelsens omfang og placering

## bemærkninger

### 5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 130 for lokalplanområdet under ét.

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

### 5.2

#### **Delområder 1, 2, 3A, 3B, 4, 5A, 5B, 6, 8 og 10.**

Der må højst opføres eller indrettes 41.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

#### **Delområde 1 - Søster Sophies Minde**

##### 5.3.1

Bygningen må maksimalt få en højde på 6 etager.

##### 5.3.2

Til- og udbygning af Søster Sophies Minde skal placeres inden for delområde 1.

##### 5.3.3

De to nye tagetager skal trækkes tilbage fra bygningens øvrige facade mod Sønder Fasanvej. Dog med undtagelse af de dele af facaden der etableres i gennemsigtig glas.

#### 5.3.4

Tagetagerne skal mod Søndre Fasanvej indrettes med glaspartier, som giver rytmik og skalanedbrydning ved at facaden skiftevis rykkes frem til den øvrige facade og trækkes tilbage.

#### 5.3.5

De to nye tagetager skal mod mod vest etableres med en åben terrassezone.

#### 5.3.6

Ved hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej kan bebyggelsen tilføres en udbygning.

##### 5.3.6.1

Udbygningen skal trappes ned fra 6 til 4 etager således, at bygningen refererer til gavlmotivet på diakonissestiftelsens hovedbygning og nedskaleres mod hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej.

#### 5.3.7

Ved bebyggelsens gavl mod syd skal bygningen trappes ned til 4 etager således, at bygningen nedskaleres og tilpasser sig til skalaen på bebyggelsen ved siden af.

#### 5.3.8

Bebyggelsens gavl mod syd skal begrønnes.

### **Delområde 2**

#### 5.4.1

Lokanpanen giver ikke mulighed for ny bebyggelse

### **Delområde 3A og 3B - Seniorboliger Syd og Sydvest**

#### 5.5.1

Der kan i delområdet opføres ny bebyggelse bestående af punkthuse.

#### 5.5.2

Punkthusene placeres i princippet som vist på situationsplanen på bilag 4.

#### 5.5.3

Punkthusene skal overholde afstandskrav til Dronningensvej og nabobebyggelse som vist med byggelinjer på kortbilag 6

#### 5.5.4

Bebyggelse i delområdet skal trappe ned fra maks. 4 etager mod nord til maks 2 etager mod syd ved Dronningensvej.



#### 5.5.5

For bebyggelsens højde gælder følgende, (som beskrevet på kortbilag 6 og på snittet i bilag 5).

##### 5.5.5.1

Mod dronningensvej må facaden opføres i maks. 2 etager.

I en afstand af 30 m fra vejskel mod Dronningensvej må bebyggelsens højde ikke overstige 11,5 m (svarende til 2 etager med lav tagrejsning eller 3 etager med fladt tag). Dog undtaget mindre bygningsdele som ventilationsanlæg, ovenlys, solcelleanlæg og lignende.

##### 5.5.5.2

I den del af delområdet der ikke er omfattet af §5.5.5.1 må bebyggelsens højde ikke overstige 14 m (svarende til 4 etager). Dog undtaget mindre bygningsdele som ventilationsanlæg, ovenlys, solcelleanlæg og lignende.

##### 5.5.5.3

Bebyggelsen vest for Dronningensvej 12 og Dronningensvej 28 skal placeres og disponeres således, at skyggegener og indkigsgener for Dronningensvej 12 og Dronningensvej 28 minimeres, samtidig med, at karakteren af det grønne område bevares.

#### 5.5.6

Punkthusenes bygningskrop skal fremstå med udskårne altaner, facadeforskydninger eller andre elementer, der styrker nedskaleringen af bygningerne.

#### 5.5.7

Tagterrasser skal trækkes tilbage fra facaden, og der skal etableres højbede eller andre beplantede elementer der skærmer mod udsyn til naboer.

#### 5.5.8

Øvrige tage skal etableres som grønne tage. Dog kan tagflader, hvor der etableres anlæg til solenergi og andre tekniske installationer, udformes med anden tagbeklædning.

#### 5.5.9

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for boligerne kan opføres i området.

### **Delområde 4 - Hospice**

#### 5.6.1

Bebyggelse placeres i princippet som vist på situationsplanen kortbilag 4.

#### 5.6.2

Bebyggelse skal overholde afstandskrav til Dronningensvej og nabobebyggelse som vist med byggelinjer på kortbilag 6, dog minimum 3,8 meter til skel fra den del af facaden der er i 2 etager og 5,9 meter til skel fra den del af facaden der er i 1 etage.

#### 5.6.3

For bebyggelsens højde gælder følgende:

Største delen af facaden mod Dronningensvej må opføres i maks. 1 etage med tagterrasse. Den fremrykkede del af facaden kan opføres i maks. 2 etager.

#### 5.6.4

Bygningens volumen skal nedbrydes af en række udskæringer formet som halvcirkler.

#### 5.6.5

På den del af bebyggelsen der opføres i 1 etage, skal der etableres tagterrasse.

#### 5.6.6

Tagterrassen skal afskærmes for ind- og udkigsgener og ligge tilbagetrukket fra facaden mod Dronningensvej.

#### 5.6.7

Øvrige tage skal etableres som grønne tage. Dog kan tagflader, hvor der etableres anlæg til solenergi og andre tekniske installationer, udformes med anden tagbeklædning.

#### 5.6.8

Anlæg til solenergi kan etableres på tage.

### **Delområde 6 - Sundhedshus**

#### 5.7.1

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye bygninger.

### **Delområde 7 -Parkeringskælder**

#### 5.8.1

Der skal etableres parkeringskælder under terræn, jf. § 4.15.

#### 5.8.2

Eksisterende bebyggelse må nedrives mhp. etablering af p-kælder.

#### 5.8.3

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye bygninger over terræn i delområde 7. Dog må der i forbindelse med sammenlægning af eksisterende børneinstitutioner i delområde 7 og delområde 3B, etableres en overdækket forbindelsesgang/mellembygning.

## **Delområde 8 - Undervisning, auditorium**

### 5.9.1

Bygningen kan opføres i maks. 3 etager, dog kan mindre dele være op til 4 etager, såfremt højden er af afgørende betydning for etablering af auditorium.

### 5.9.2

Bygningen skal placeres i den østlige del af delområdet.

### 5.9.3

Bygningen skal underordne sig Diakonissestiftelsens hovedbygning.

### 5.9.4

Bygningen skal placeres så området mellem Søster Sophies Minde og hovedbygningen bevarer sin campuskarakter, med bebyggelse beliggende i en park.

### 5.9.5

Der skal være frit indblik til hovedbygningen forbi den nye bygning fra nordvest og fra sydvest.

### 5.9.6

Der kan etableres forbindelse mellem bygningen og henholdsvis Søster Sophies Minde og hovedbygningen.

### 5.9.7

Såfremt området anvendes til parkeringspladser til brug for seniorboliger i delområde 3A kan området ikke bebygges.

## **Delområde 9A og 9B - Opholdsarealer**

### 5.10.1

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye bygninger i delområdet. Dog kan der opføres mindre bygninger og overdækninger, der understøtter områdets brug som opholdsareal og ankomstzone (fx cykelparkering, overdækket opholdsareal, mindre udstillingsbygning og lignende).

## **Delområde 10 - Hovedbygninger**

### 5.11.1

Lokalplanen muliggør ikke opførelse af nye bygninger i delområdet.

## **Lejlighedsstørrelser i lokalplanområdet**

### 5.12

Lejlighedsstørrelser i seniorboliger:

ca. 70 procent 60-99 m<sup>2</sup>

ca. 30 procent 100-130 m<sup>2</sup>

**Bevaringsværdige bygninger**

## 6.1.1

Bygninger, som er markeret med blå signatur på kortbilag 1, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Dog kan bevaringsværdige bygninger markeret med rød stiplede afgrænsning på Kortbilag 1 nedrives.

## 6.1.2

Delområde 5B og 10

Bygningerne i delområderne skal bevares og må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse kan der tilbygges med f.eks. elevatorårn eller installationstårn, der skal tilpasses bygningens og områdets karakter.

**Ny bebyggelse****Delområde 1 - Søster Sophies Minde**

## 6.2.1

Byggeriet skal fremstå med to forskellige facade typer:

## Type A

Den ældste del af bygningen skal fremstå med en rød teglstens facade.

## Type B

De to tagetager og hjørnet mod Peter Bangs Vej/Søndre Fasanvej skal fremstå med større transparente glaspartier og et plademateriale i metal.

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

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

Kulturstyrelsen er bygningsmyndighed for fredede bygninger.



#### 6.2.2

Pladematerialet skal have en en varm gylden nuance og have en kvalitet der sikrer, at det patinerer på en smuk måde.

#### 6.2.3

Facaden skal fremstå let, idet adskillelserne etagerne, vinduesrammer og lignende skal være fremstå smalle og have en visuel lethed.

#### 6.2.4

Pladematerialet skal varieres med perforerede og lukkede felter, så der skabes en rytmisk opbygning af facaden.

#### 6.2.5

I facaden mod hjørnet skal der etableres indeliggende terrasser der er med til at skabe variation i facaden. Indenliggende terrasser skal beplantes.

#### 6.2.6

Stueetage mod hjørnet skal overvejende fremstå i glas, som en aktiv åben facade med mulighed for adgang og stor gennemsigtighed.

#### 6.2.7

Tagetagerne mod Søndre Fasanvej skal udformes med en gennemsigtig glasfacade, der indrettes til ophold og med nicher, som giver rytmik og skalanedbrydning.

#### 6.2.8

Tagetagerne mod vest skal etableres med en åben terrassezone udført i pladematerialet.

#### 6.2.9

Bebyggelsens gavl mod syd skal begrønnes

### **Delområde 3A og 3B- Seniorboliger**

#### 6.3.1

Bebyggelsens facader skal fremstå i to forskellige materialer, henholdsvis gule genbrugstegl og et plademateriale af højkvalitet i en gråsort nuance. Bebyggelsens øvrige facadedetaljer skal være udformet i metal, glas og træ.

#### 6.3.2

Brugen af forskellige materialer skal sammen med bebyggelsens udformning medvirke til, at bebyggelsen fremstår nedskalaret og tilpasset områdets villakarakter.

#### 6.3.3

Taghaver skal afgrænses med højbede eller andre beplantede elementer, som skærm mod naboer.

## **Delområde 4 - Hospice**

### 6.4.3

Facaden skal have både sammenhæng og variation, og skal bestå af vertikale opdelinger samt to horisontale bånd, der løber hele vejen rundt om bygningen.

### 6.4.4

Facadebeklædningen består af tre forskellige materialer:

- Tynde plader i metal, som har en varm glød. Pladerne skal være gyldenbrune i farveholdningen og skal changere og patinere så der kommer et spil i materialet.
- Træpartier bestående af lameller i naturfarve.
- Glaspartier, der på udvalgte steder solafskærmes med trælameller.

### 6.5.

## **Delområde 5A**

Bygningens grundareal kan kun udvides bag af første vinduesfag (På bygningens østlige og vestlige facade) mod Dronningensvej. således af facaden mod Dronningensvej bevarer sit . må der derfor kun tilbygges efter

## Skilte og reklamer

### 6.6.1

Skiltning og reklamering skal tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk.

Skiltningen må kun fremstå som enkeltbogstaver direkte på facaden. Bogstaverne skal placeres, så de understreger og forstærker bygningens arkitektoniske opdeling. Bogstaverne skal placeres symmetrisk over et forretningsvindue eller en dør. Såfremt der på ejendommens facade er et pudset "skiltebånd", skal bogstaverne placeres der.

Skiltning må desuden placeres som bogstaver på butiksvinduet og som udhængsskilte vinkelret på facaden.

Der må opsættes markiser over butiksvinduer i refleksfrit materiale i afdæmpet farve. Såfremt der er flere butikker i samme ejendom, skal markiserne samordnes.

Det er ikke tilladt at opsætte faste baldakiner.

### 6.6.2

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

### 6.6.3

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes hjemmeside.

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

## 7. Ubebyggede arealer

### Opholds- og legearealer

#### 7.1

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal det sikres, at beboerne/brugerne har adgang til opholdsarealer i lokalplanområdet svarende til, at friarealet udgør følgende andel af bruttoetagearealet:

Kollegie- og ungdomsboliger, senior-, ældre- og plejeboliger samt bofællesskaber 30 %

Institutioner til børn og unge 50 %

Andre institutioner, erhverv og undervisning 10 %

Opholdsarealer kan tilvejebringes i form af arealer på terræn, taghaver, tagterrasser og altaner.

## bemærkninger

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

\*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

## **Fælles opholdsarealer**

### 7.2.1

Der kan etableres fælles opholdsarealer i hele lokalplanområdet.

### 7.2.2

Byrum og opholdsarealer opdeles i tre overordnede zoner som vist på kortbilag 3

#### 7.2.2.1

Byrum og opholdsarealer skal indrettes i overensstemmelse med principperne beskrevet i bilaget til lokalplanen "Byrumskatalog for Diakonissestiftelsen".

Zone 1: Området syd for hovedbygningerne.

Området skal anlægges som parkområde med offentligt adgang. Parken skal hæfte sig på byen ved hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej samt flere steder ved Dronningensvej.

Mod Dronningensvej vil de grønne områder få karakter af mindre haver, der knytter sig til boligerne og de kommende institutioner.

#### 7.2.2.2

Zone 2: Strækningen langs Peter Bangs Vej

Strækningen anlægges med ankomstarealer og formidler overgangen mellem Diakonissestiftelsen og den omgivende by. Hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej skal anlægges som plads

#### 7.2.2.3

Zone 3: Byrum ved Emmaus Kirken

Kanterne langs Peter Bangs Vej skal blødes op ud for kirken og der skal anlægges et større trappeanlæg der integrerer området foran kirken med byen.

## **Bevaringsværdig beplantning**

### 7.3

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bevaringsværdige træer og beplantning er vist på kortbilag 7.

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



## Belægninger

7.4

Andelen af eksisterende befæstede arealer i lokalplanområdet udgør 65 %, andelen må ikke øges.

Det fremgår af Kommuneplan 2010, at bæredygtigt løsninger, herunder lokal håndtering af regnvand skal fremmes. Formålet med denne bestemmelse er at sikre belægningsmaterialer, som muliggør nedivning af regnvand.

7.5

Opholdsarealer og byrum skal indrettes så regnvand håndteres via nedsivning og fordampning, ved brug af faskiner, afledning til sandlommer i undergrunden, regnbede, tørvebede, og overflademagasiner.

## Affaldshåndtering

7.6

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 i forhaver og på grønne arealer, gives en udformning og placeres/afskærmes, så det grønne præg fastholdes.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

## 8. Miljøforhold

### bemærkninger

### Lavenergibebyggelse

8.1

Nybyggeri skal opføres som lavenergibygnings. Lavenergibygnings skal mindst opfylde energirammerne for lavenergibygnings klasse 2015 i Bygningsreglement 2010.

Med BR 2010's ikrafttræden betyder dette, at lavenergibygnings skal opføres som lavenergibyggeri klasse 2015. Kravene i BR 2010 er indarbejdet i Kommuneplan 2013. Kravet gælder nybyggeri.

Lavenergirammen for boliger, kollegier, hoteller mv. er i henhold til BR10:  
(30 +1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

Lavenergirammen for kontorer, skoler, institutioner mv. er i henhold til BR10: (41 + 1000/A) kWh/m<sup>2</sup> pr. år.

## Støj

### 8.2

Bebyggelsen skal udføres og indrettes således, at brugerne i nødvendigt omfang skærmes mod støj fra veje og parkeringspladser.

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

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>).

## 9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

## bemærkninger

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

## 10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

## bemærkninger

### Byplanvedtægt nr. 19

#### 10.1

Byplanvedtægt nr. 19, tinglyst 31.10.1967 ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 31i, 35u, 36d, 36e, 36x, 36æ, 36aa, 36ac, 36al, 36bf og samt alle parceller udstykket fra de nævnte ejendomme efter 9. november 1966.

Lokalplan 84, tinglyst 23.12.1993. ophæves for matr. nr. 35x

### Private servitutter

#### 10.2

Der er ikke registreret private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18.

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

Ny bebyggelse i et delområde må ikke tages i brug, før følgende bestemmelser gældende for delområdet er opfyldt og i overensstemmelse med §§ 11.5 og 11.6:

### **Kollektiv varmforsyning**

#### 11.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

### **Støj**

#### 11.2

Der skal være etableret støjskærminingsforanstaltninger i henhold til § 8.2.

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

### **Stier**

#### 11.3

Der skal være etableret stier i henhold til § 4.9.

### **Affaldshåndtering**

#### 11.4

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til § 7.6.

### **Parkering**

#### 11.5

Der er tinglyst servitut på lokalplanområdet der sikrer, at der tilvejebringes den tilstrækkelige parkering i et underjordisk parkeringsanlæg inden for en aftalt årrække.

### **Opholdsarealer**

#### 11.6

Der er tinglyst servitut på lokalplanområdet der sikrer, at der tilvejebringes byrum og opholdsarealer, efter principperne i Byrumskatalog for Diakonissestiftelsen, inden for en hensigtsmæssig årrække.

## 12. Retsvirkninger

## bemærkninger

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.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

## 13. Vedtagelse

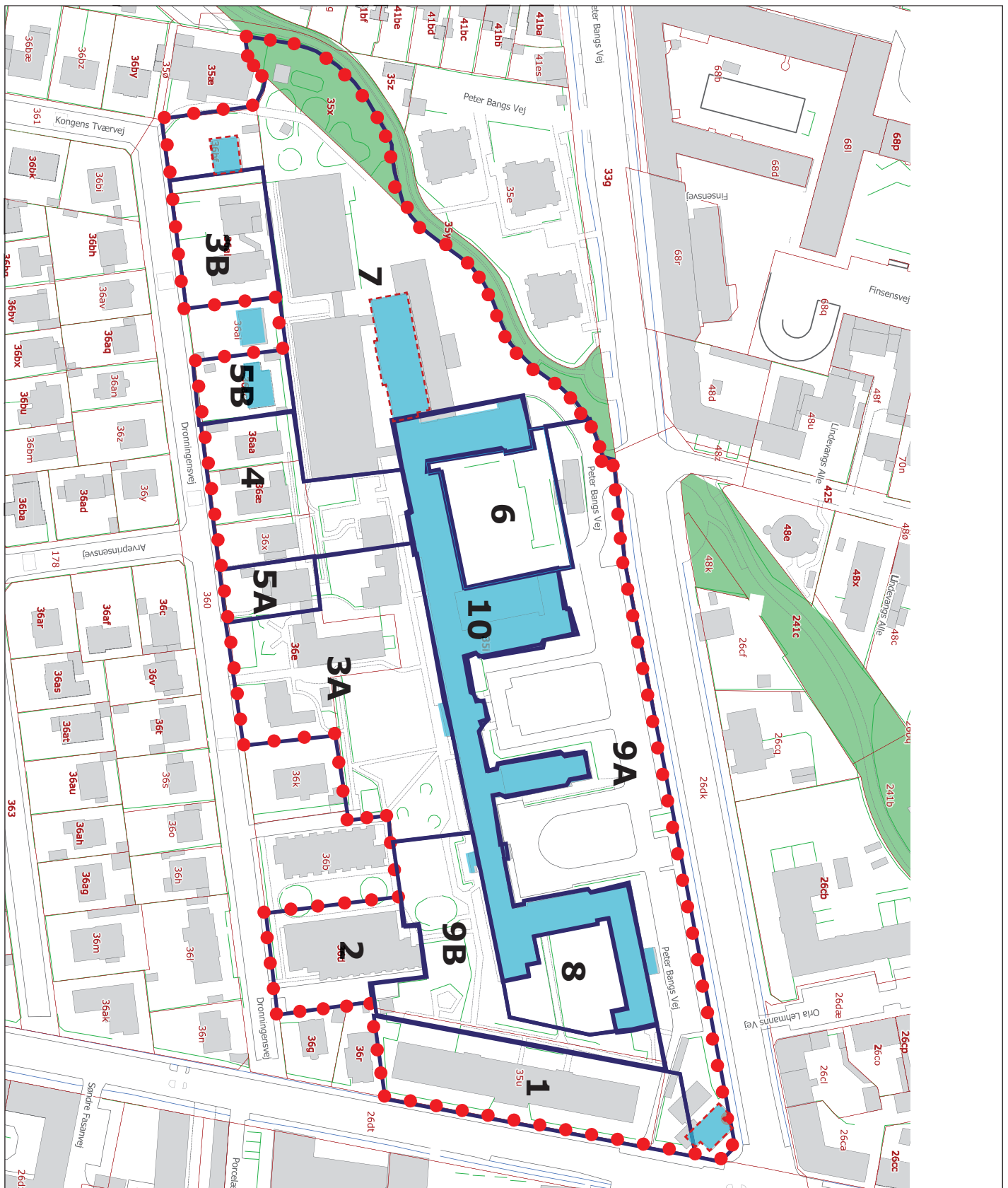
## bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 24. februar 2014

Jørgen Glenthøj  
Borgmester

/

Ulrik Winge  
By- og Miljødirektør



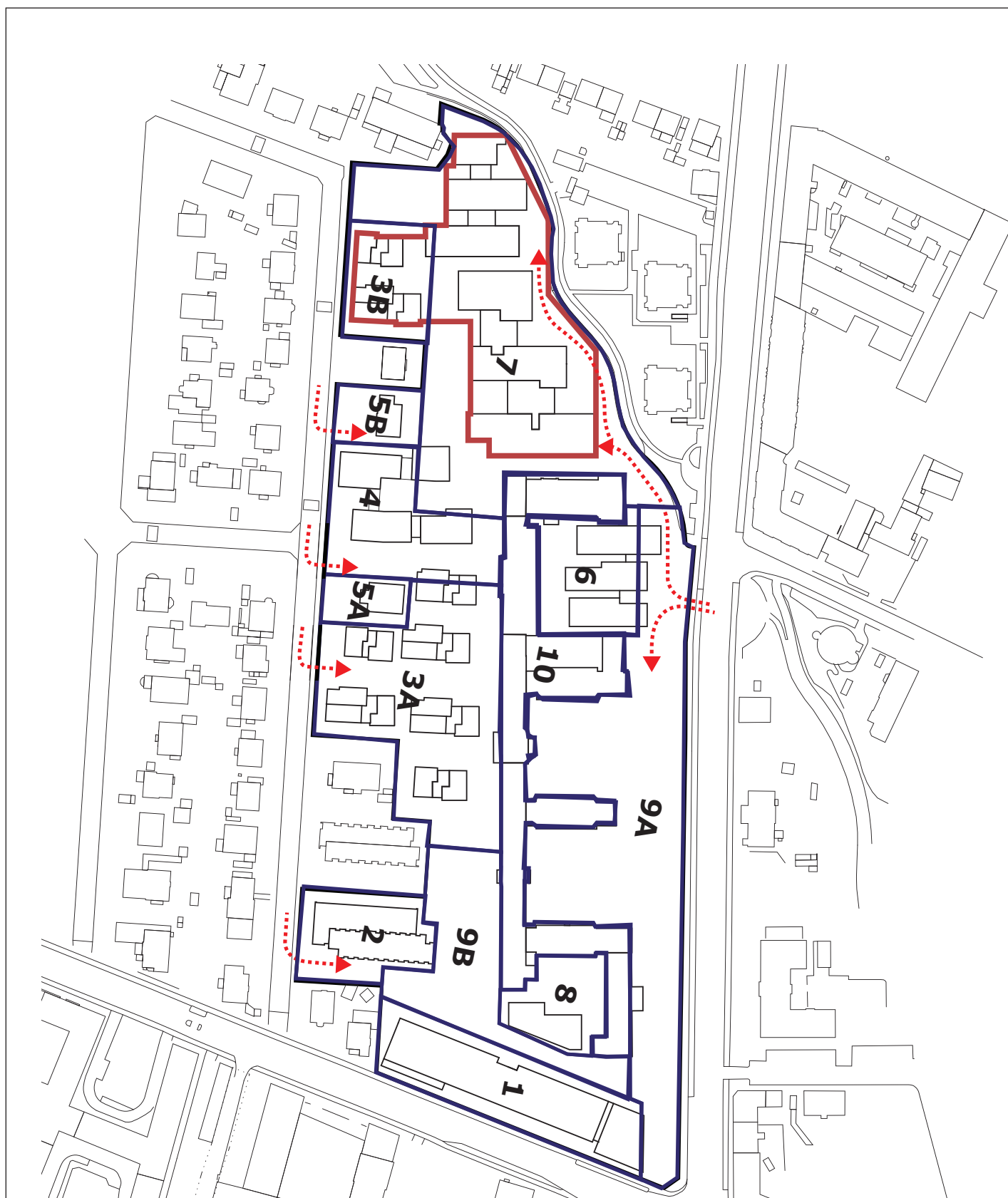
- Lokalplanområde
- Delområder
- Bevaringsværdig bebyggelse

- Bevaringsværdig bebyggelse der kan nedrives

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



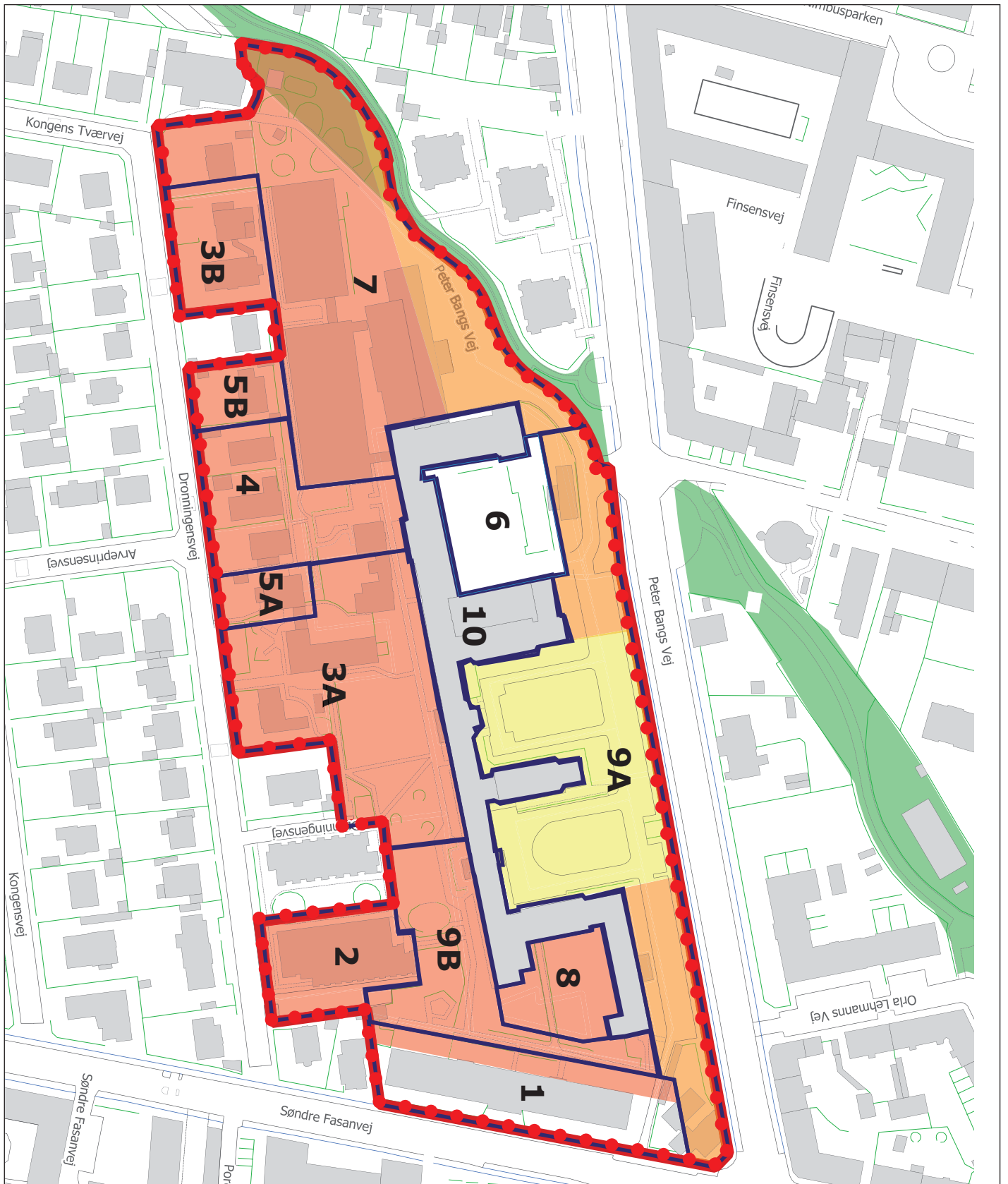








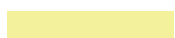
-  Delområder
-  Parkeringskælder
-  Adgangsvej

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





-  Lokalplanområde
-  Delområder
-  Zone 1 opholdsarealer

-  Zone 2 opholdsarealer
-  Zone 3 opholdsarealer

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE





## Situationsplan

FREDERIKSBERG  
KOMMUNE



## Bilag 5: Snit - seniorboliger







— Højdelinje 30 m. fra vejskel ved Dronningensvej

— Byggelinje ca. 2,5 til 10 m. fra vejskel ved Dronningensvej og matr.36k

— Byggelinje ca. 4 til 17 m. fra skel til matr. nr. 36b og 36k

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





### Princip for fremtidig beplantningsstruktur

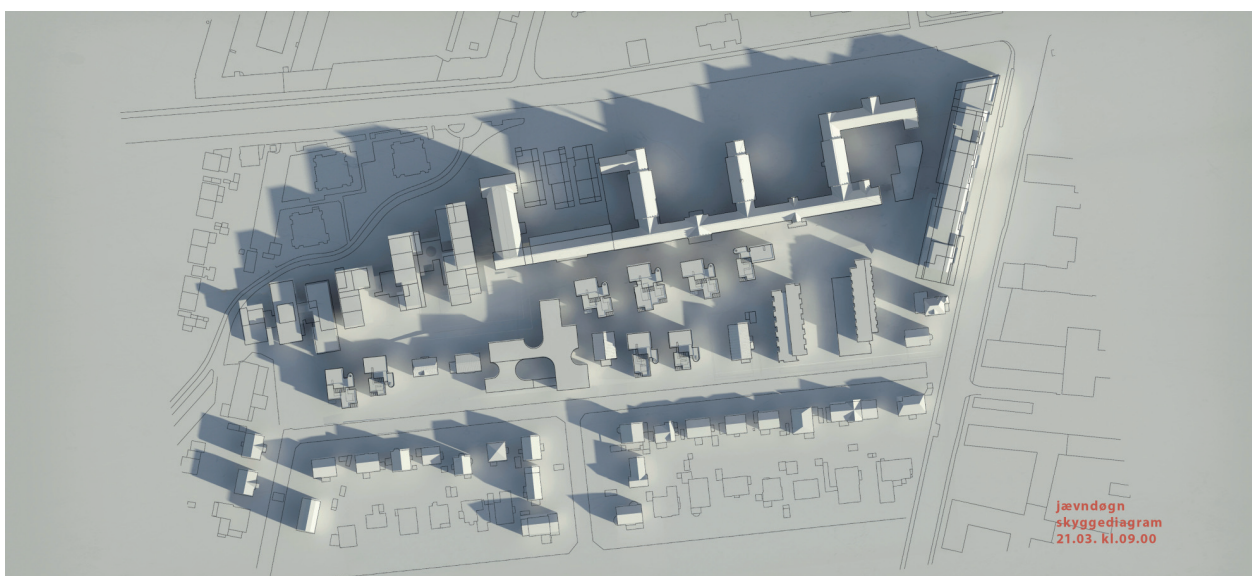
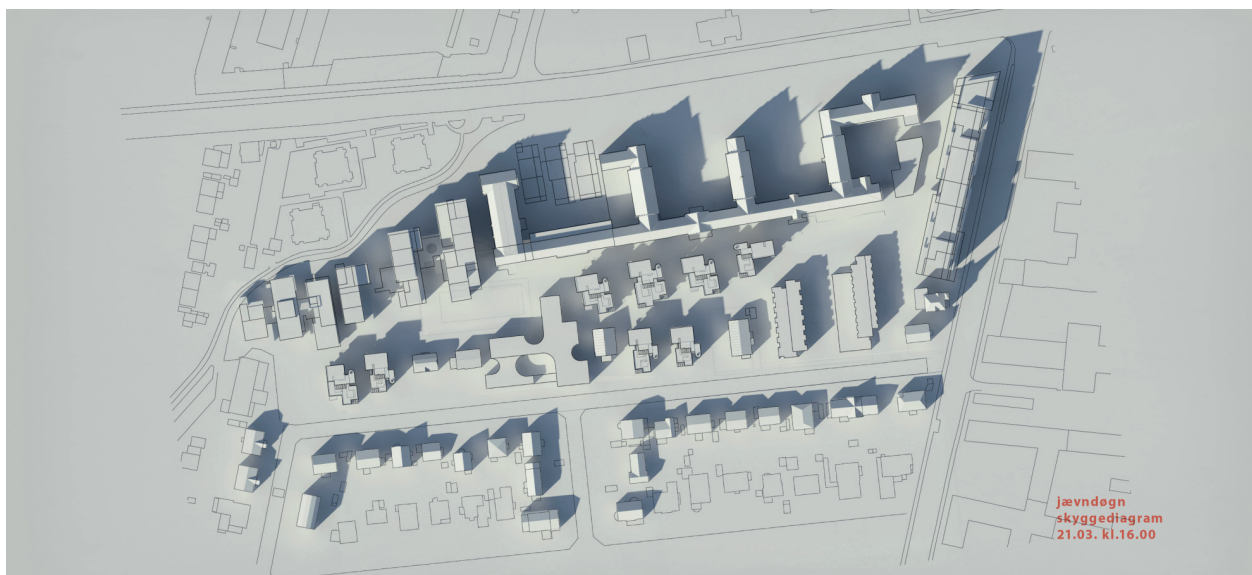


Beplantning der skal bevares

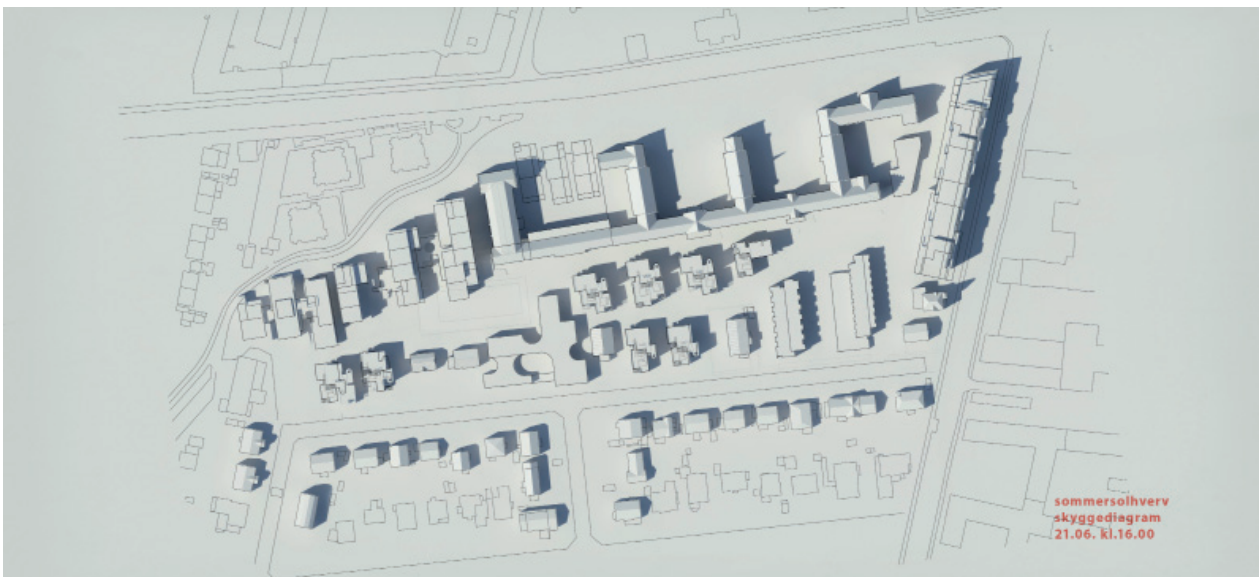
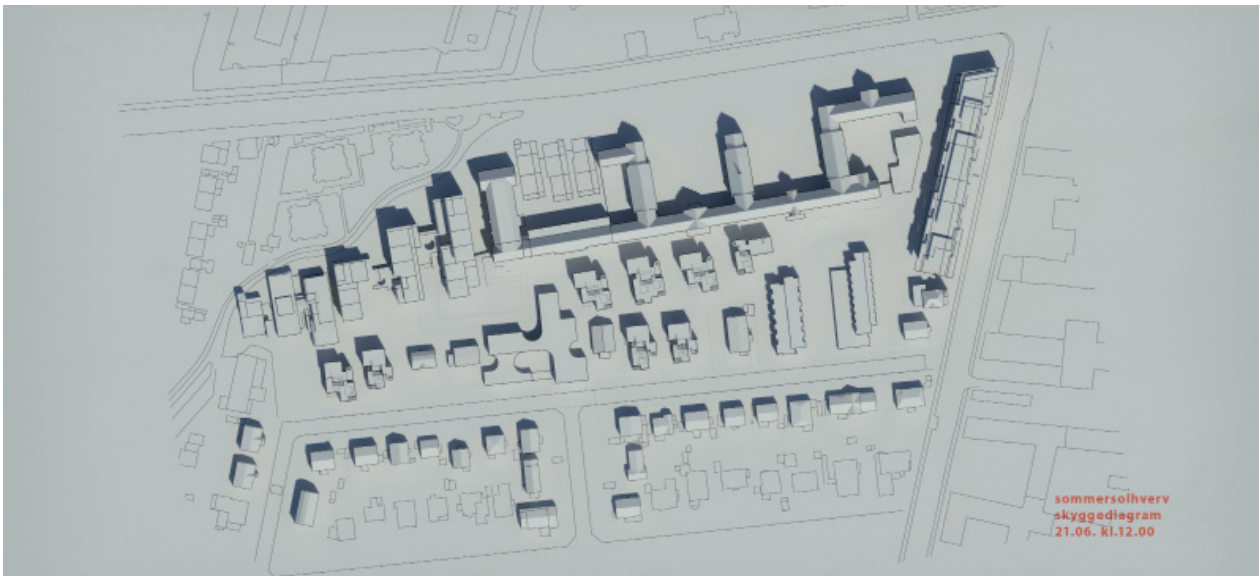
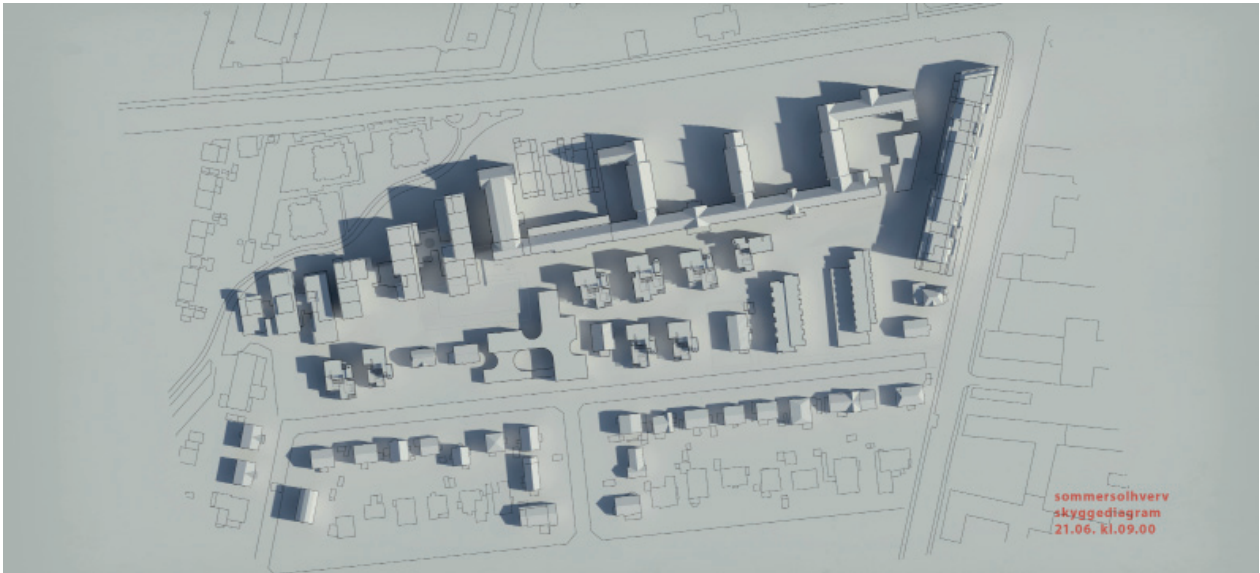
F R E D E R I K S B E R G  
K O M M U N E

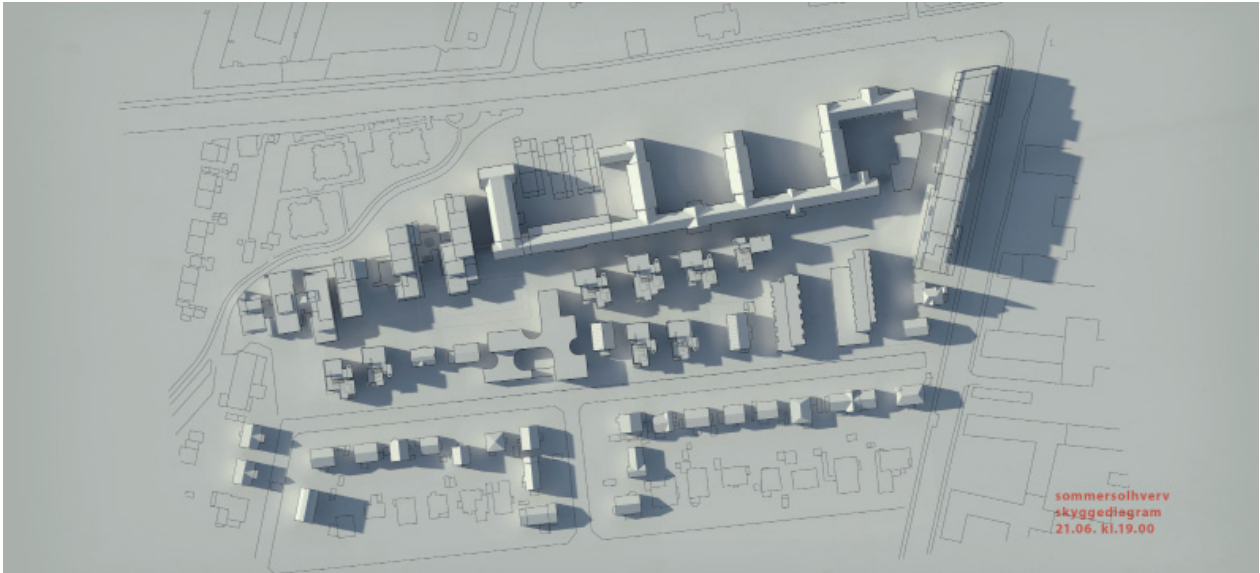


## Bilag 8: Skyggediagrammer











## Bilag 9: Byrumskatalog



JANUAR 2014

BYRUMSKATALOG FOR

**Diakonissestiftelsen**

MARIANNE LEVINSEN LANDSKAB APS



## INDELLEDNING

Byrumskataloget viser principper for udformning af de byrum og grønne områder i Diakonissestiftelsens udviklingsplan, som har betydning for oplevelsen af Diakonissestiftelsens sammenhæng med den omgivende by.

Arealerne foran Emmauskirken, de to gårdrum foran hovedbygningerne og en ny plads på hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej er med til at give karakter til byens offentlige rum.

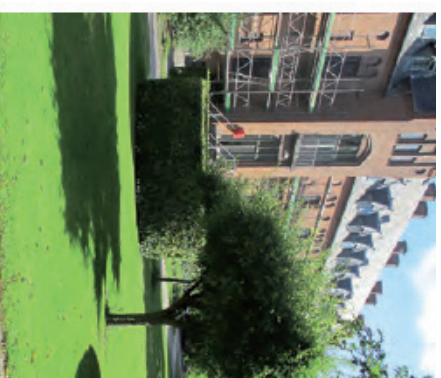
Langs Dronningensvej fastholdes og forstærkes den grønne kant mod villakvarteret.

Haveanlægget på sydsiden af Diakonissestiftelsen og omkring de nye seniorboliger er private arealer, men åbner sig mod det omgivende kvarter med stier og opholdskroge for studerende, beboere, naboer og andre, som benytter de mange institutioner og aktiviteter på Diakonissestiftelsen.

Den endelige udformning af byrummene og de grønne områder fastlægges i konkrete projekter. De viste referencebilleder er tænkt som inspiration og som eksempler på de typer af belægning, beplantning og aktiviteter, der kan indgå i de grønne anlæg.



*Lille skala  
Buske og hække*



*Mellemskala  
Små lunde af opstammede træer  
danner i samspil med hækken  
mindre rum og opholdspladser i en  
menneskelig skala.*



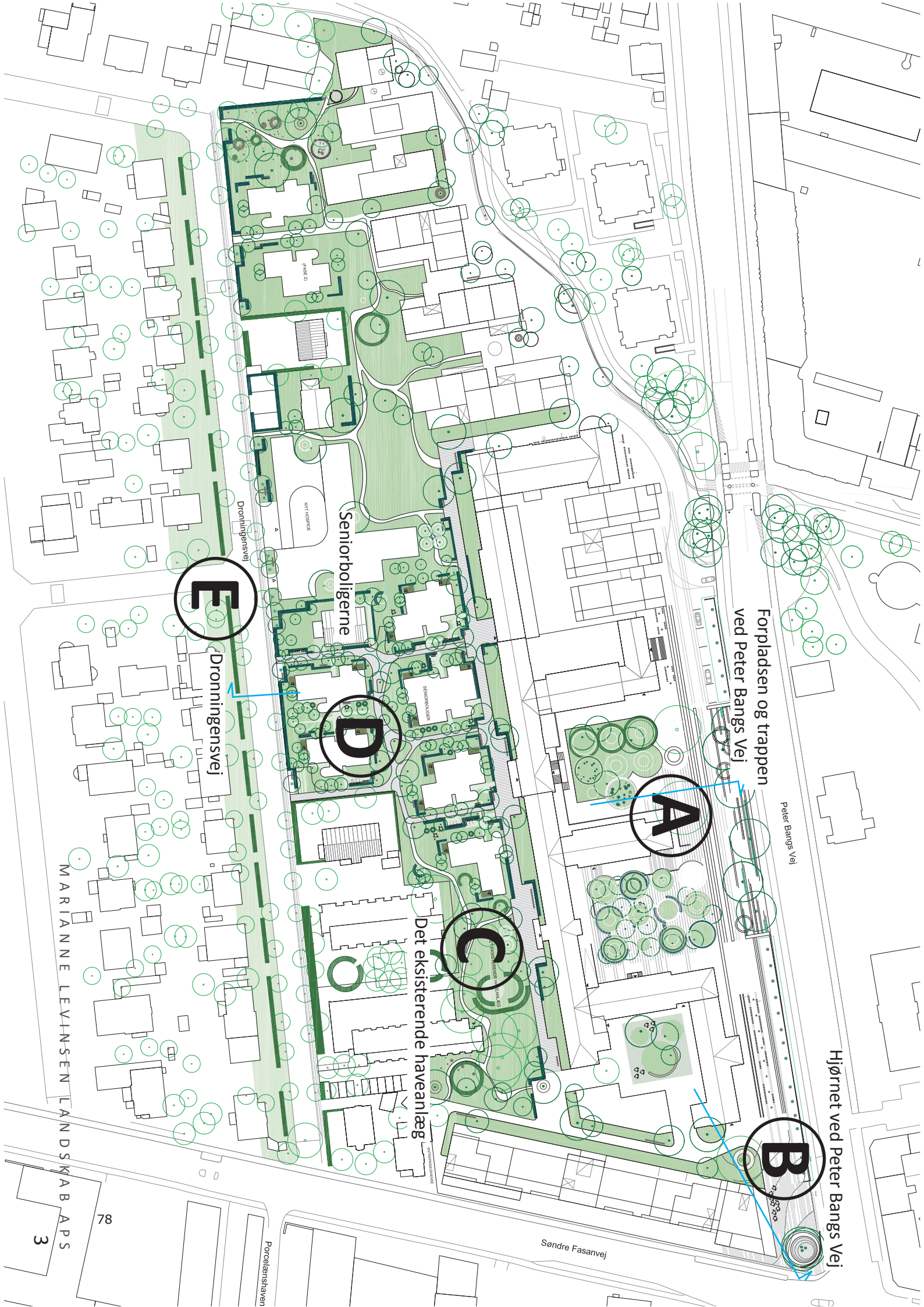
*Stor skala  
Store træer som Robinie  
og Eg formidler skalaen til  
bygningsskroppene og skaber lethed  
og lys i kontrast til bygningernes  
tyngde.*



*Store træer som Kastanje og  
Platan står skalamæssigt i  
relation til de store bygningers  
gavle og forstærker tyngden og  
monumentaliteten på stedet.*

*Planen for nye  
haveanlæg og byrum  
ved Diakonissestiftelsen  
viderefører kvaliteterne i det  
eksisterende anlæg.*





**E**

Dronningensvej

**D**

Seniorboligerne

**C**

Det eksisterende haveanlæg

**A**

Forpladsen og trappen  
ved Peter Bangs Vej

**B**

Hjørnet ved Peter Bangs Vej

Marianne Levinssen Landskab ApS

78

3

Porcelænshaven

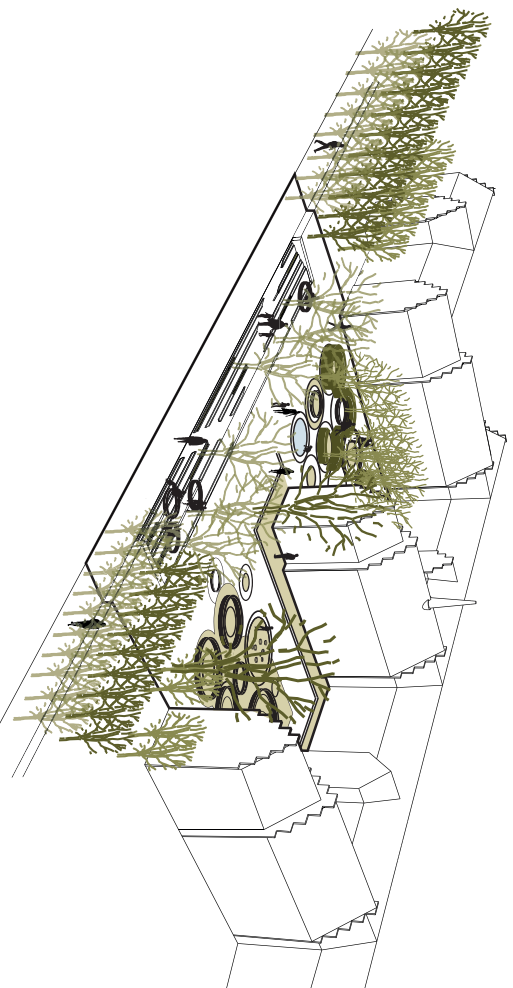
Søndre Fasanvej

Peter Bangs Vej



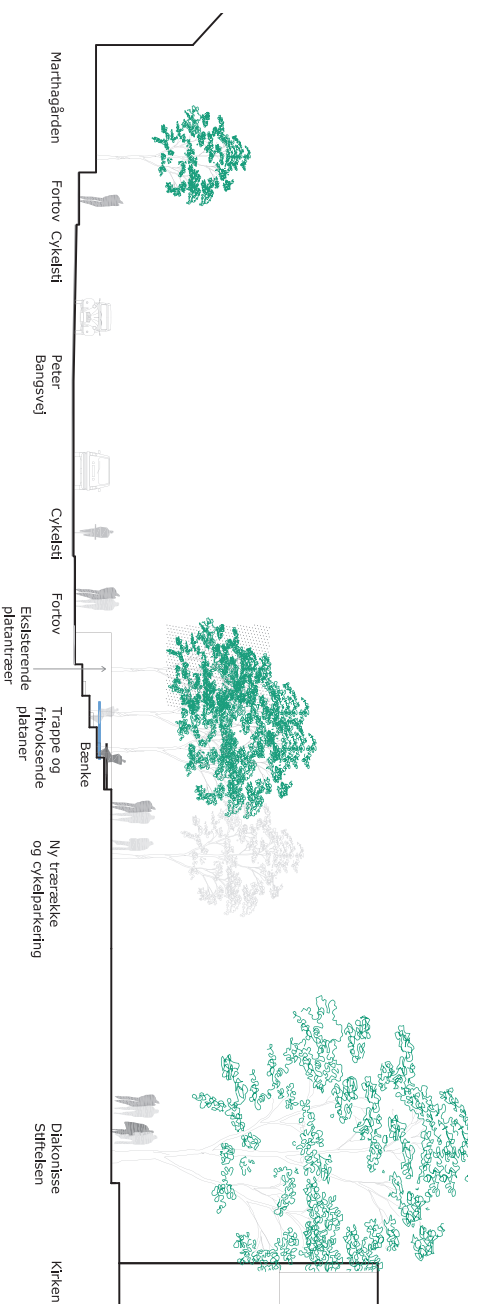
# A

## FORPLADSEN OG TRAPPEN VED PETER BANGS VEJ



De historiske bygninger lægger op til, at haveanlægget fortsat har en bymæssig og "præsentalabel" karakter. De grønne anlæg omkring kirken får en varieret beplantning med små opholds-kroge. Belægninger er grus, granit og græs. Rækken af klippede plantetræer forstærkes i hver side med en ekstra række træer, mens der på det midterste stykke plantes nye træer, som får lov at blive fuldkrone.

Foran Emmauskirken fjernes den eksisterende mur, og der anlægges et trape- og rampeanlæg, som inviterer forbi passerende ind i området. Trapeanlægget udformes med brede trin i granit og grus, siddemuligheder og små bede med for eksempel lavendel.

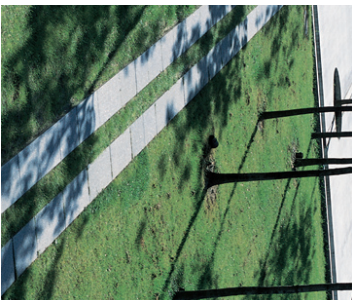


## FORPLADSEN OG TRAPPEN VED PETER BANGS VEJ

### MATERIALER OG OVERGANGE



Slotsgrus med bordurfliser



Græs med bordurfliser



Åbne vandrender



Trappe med granitkanter og grustrin



Beankeparterre



Plads til leg og ophold

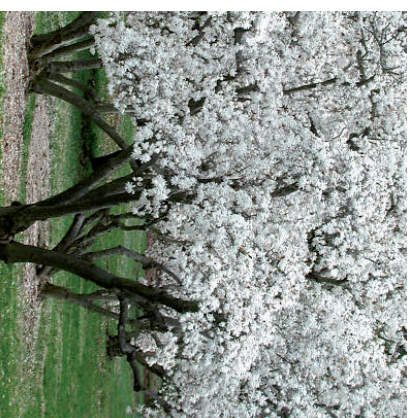
### BEPLANTNING OG SKALAFORHOLD



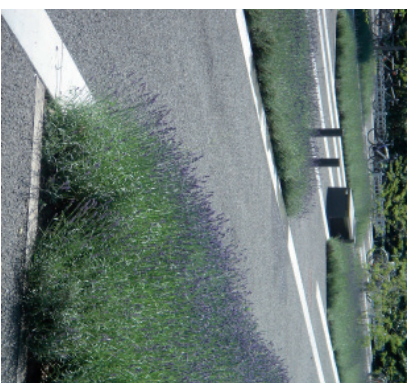
Storskala. Nyplantede, solitære Platantræer vil i fremtiden vokse sig store.



Mellemskala. Eksisterende Platanrække danner en stram kant mod Peter Bangs Vej.



Mellemskala. Magnolietræer i grid placeres i spagnumbede for håndtering af lokalt regnvand.



Lavendelbøde i trappe

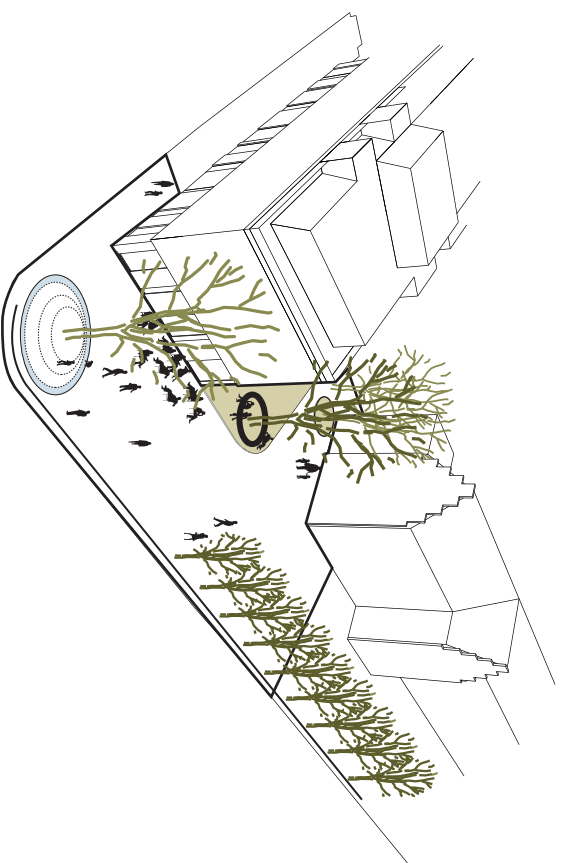


Urtebøde

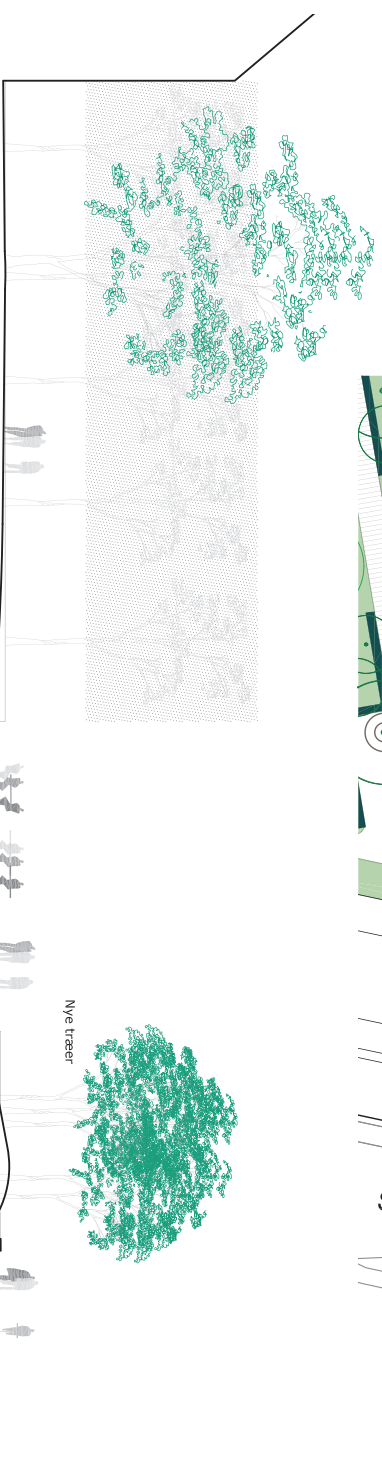
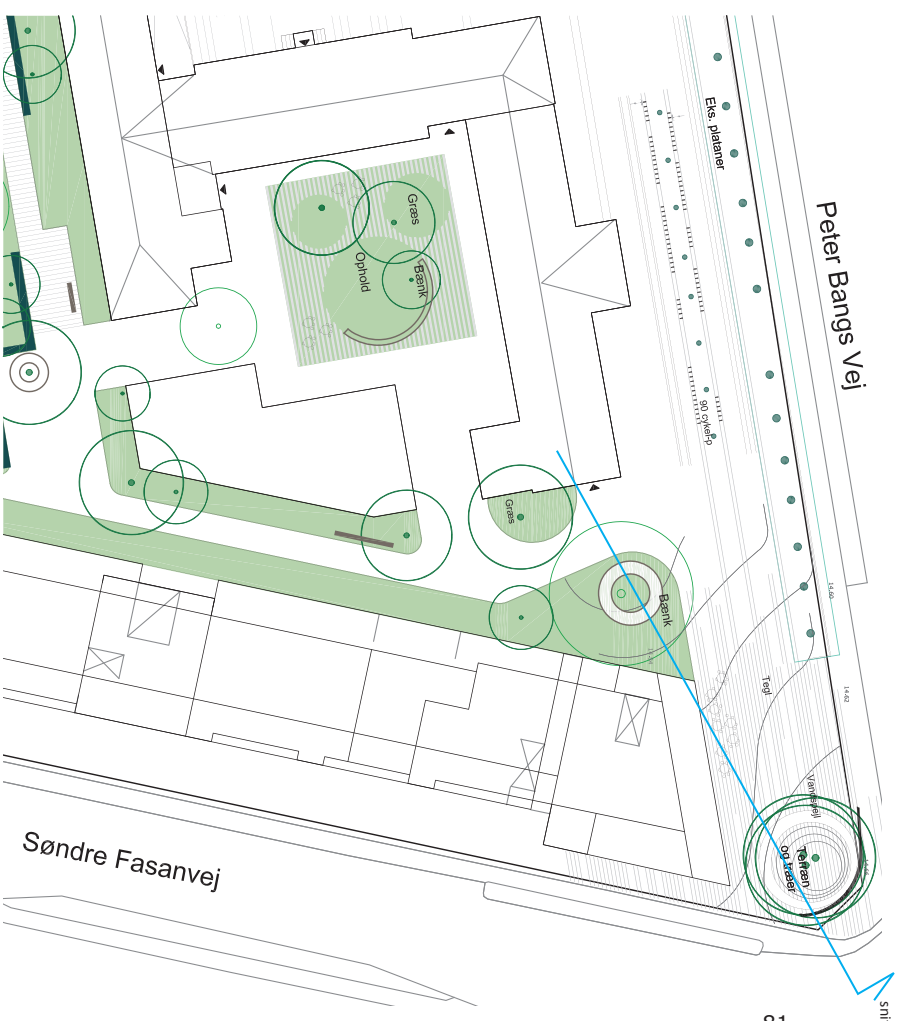


# B

## HJØRNET VED PETER BANGS VEJ



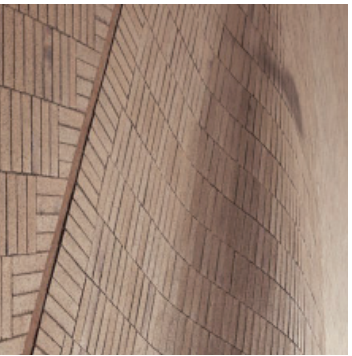
På hjørnet af Peter Bangs Vej og Søndre Fasanvej anlægges en lille plads. Det store plantantræ ved gavlen af hovedbygningen skaber en visuel forbindelse til haven bagved. En tilbygning til Søster Sophies Minde definerer rummet og skaber en vestvendt opholdskrog med eftermiddagssol.





## HJØRNET VED PETER BANGS VEJ

### MATERIALER OG OVERGANGE



Teglklinker



Vandrende

### BEPLANTNING OG SKALAFORHOLD



En mindre gruppe af træer med let løv, f.eks. Robinie, markerer hjørnet mod Peter Bangs Vej og definerer pladsens rum.



Storskala: Det eksisterende træ på hjørnet af Softes Minde kan rammes ind af en cirkulær bænk.

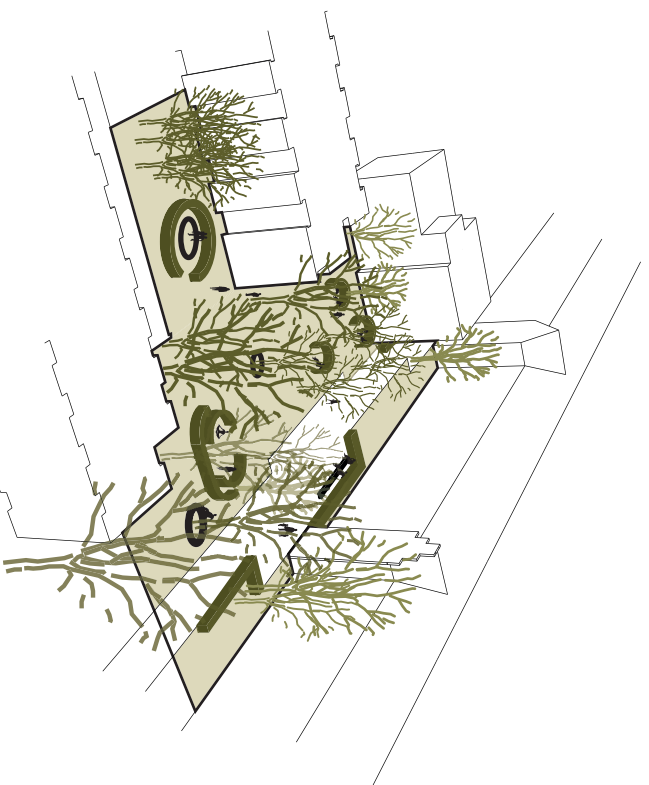
### INVENTAR OG AKTIVITETER



Mulighed for midlertidig møblering som cafe stole og borde

# C

## DET EKISTERENDE HAVEANLÆG



I det grønne strøg på sydsiden bevarer det meste af det eksisterende haveanlæg.

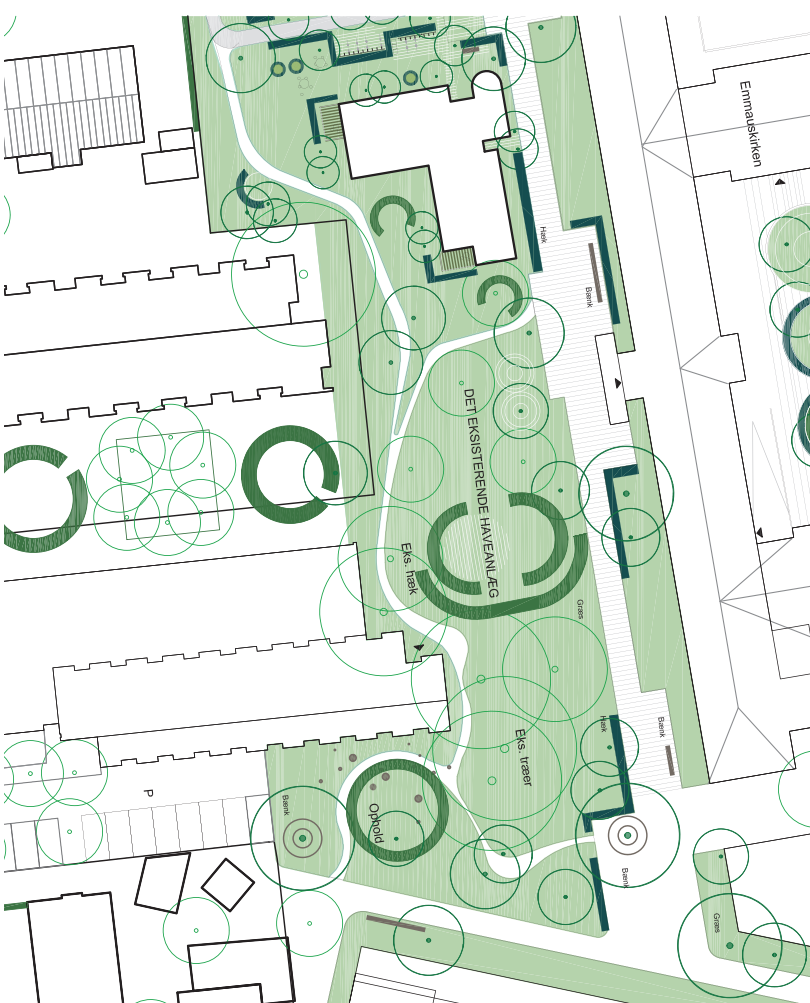
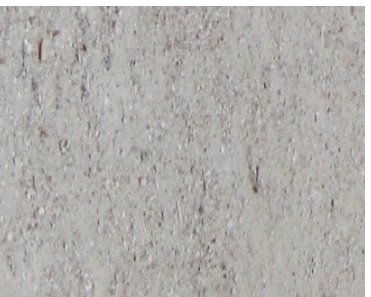


Illustration fra Udviklingsplan 2020 - helhedsplan for Diakonissesøftelsen. Skitsen viser karakteren af haveanlægget med seniorboligerne i baggrunden. Seniorboligernes udformning fastlægges i lokalplanen og i et konkret byggeprojekt.

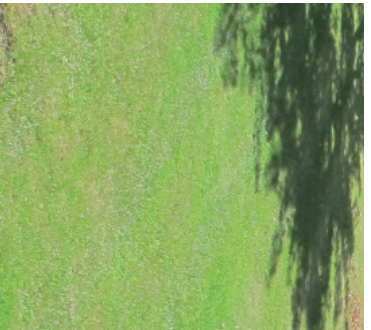




MATERIALER OG OVERGANGE

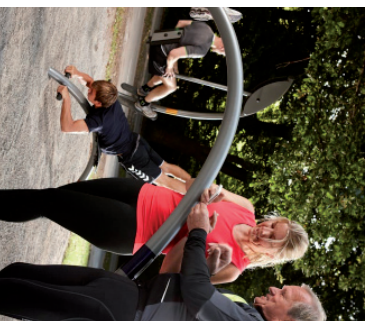


Slotsgrus på stier samt ved træningspavilloner



Permeable græsfader

INVENTAR OG AKTIVITETER



Træningsfelter kan for eksempel etableres i eksisterende hækkerum.



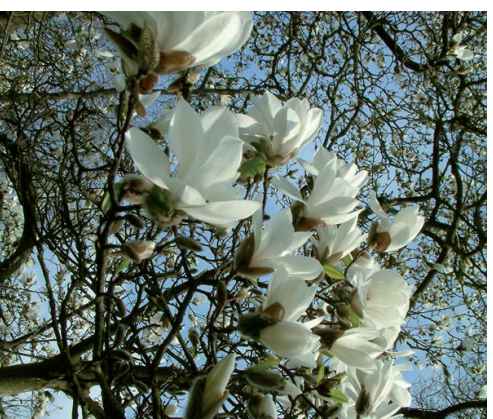
BEPLANTNING OG SKALAFORHOLD



Storskala: eksisterende høje, lette Robinietræer.



Mellemskala og lille skala: rundannede, eksisterende hække og opstammede træer.



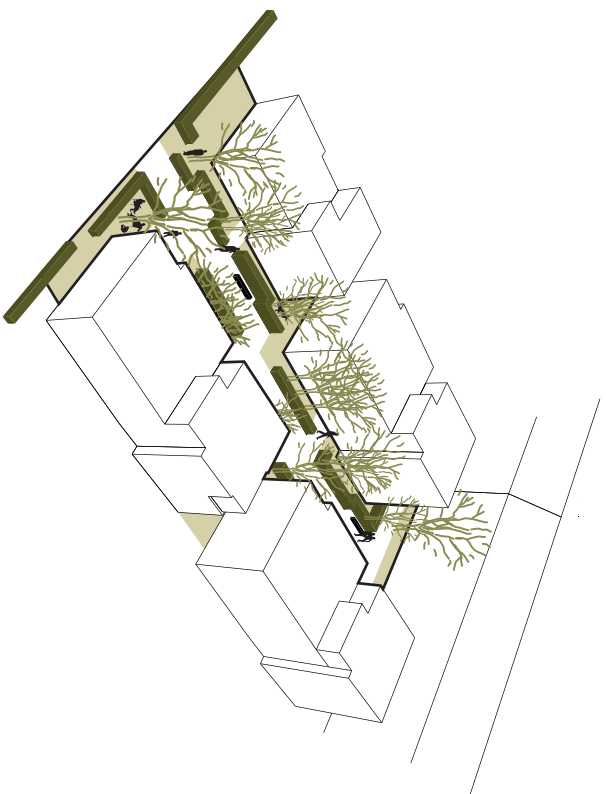
Enkelte solitære Magnolietræer plantes i forbindelse med lokal håndtering af regnvand.



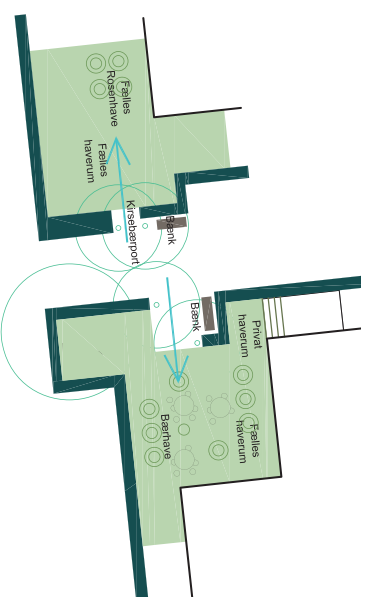
Bøgehække etableres langs hovedstien ved den gamle bygning. Hækkene markerer indgange og danner nicher til bænke.



# D SENIORBOLIGERNE



Langs haver og stier ud til Dronningensvej danner hække intime rum med solkroge og plads til grill og hygge.



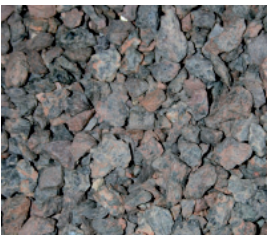
Princip for hække og haverum



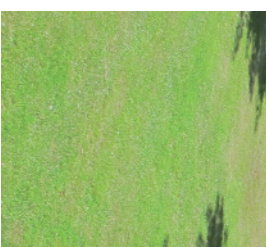
MATERIALER OG OVERGANGE



Kørefast belægning som for eksempel OB belægning



Terrasser og indgangsarealer af tegl eller betonfliser

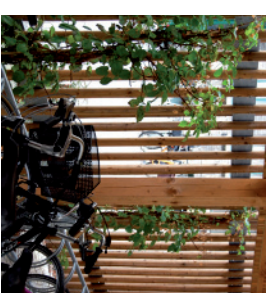


Permeable græsflader og græsarmering med skær vemacadam

INVENTAR



Forslag til inventar: havebænke og skaldespande



Cykeloverdækning og skure

BEPLANTNING OG SKALAFORHOLD



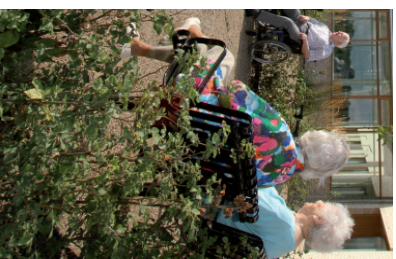
Lille skala: hække danner retning og rum. Træer danner grønne afslutningspunkter.



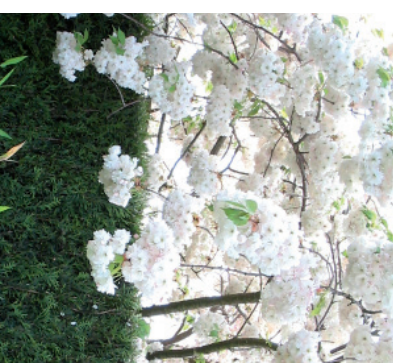
Lille skala: hække danner nicher og rum for ophold, cykel-p og placering af skraldespand.



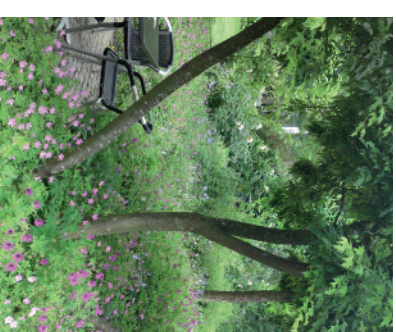
Løgpflanter plantes i de private haver.



Bænke etableres i forbindelse med hække.

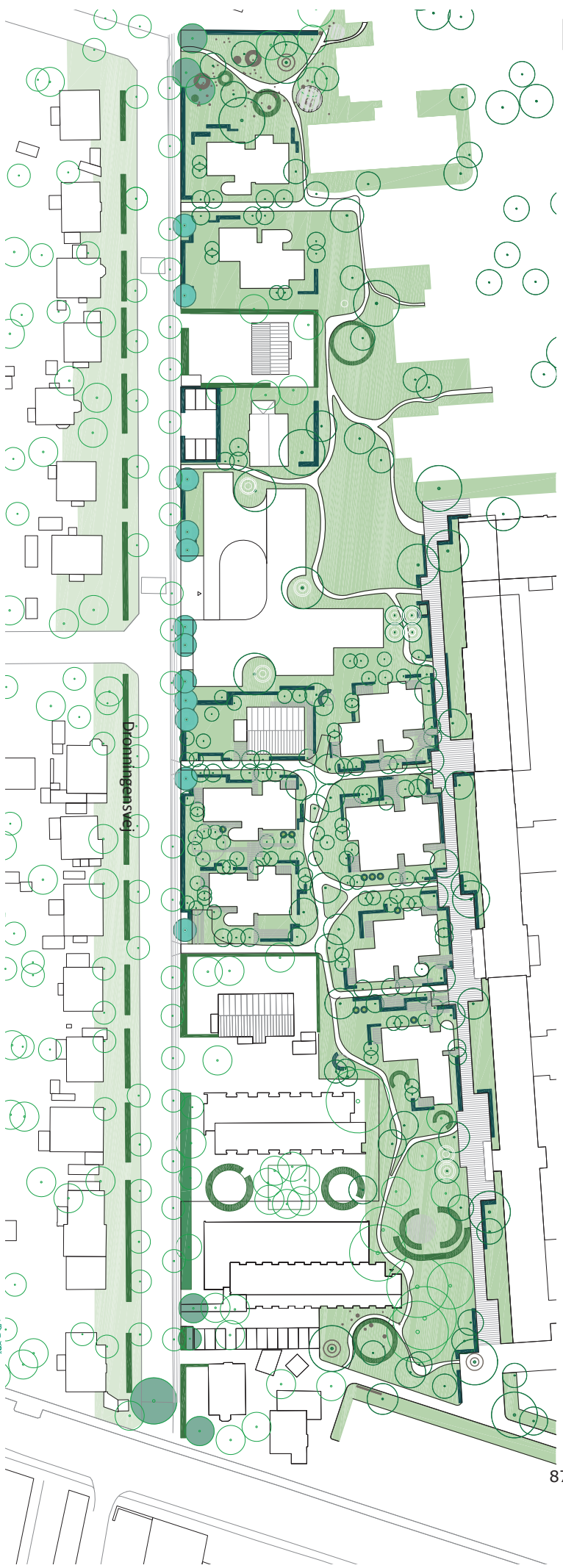


Mellemskala: frugttræer i de private haver.



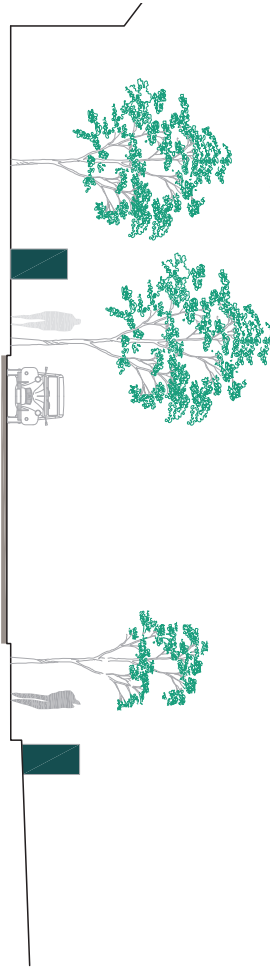
Hver fælleshave har sit dyrkningstema. For eksempel rosenhave, urtehøve eller bærbøuske.

# E DRONNINGENSVEJ



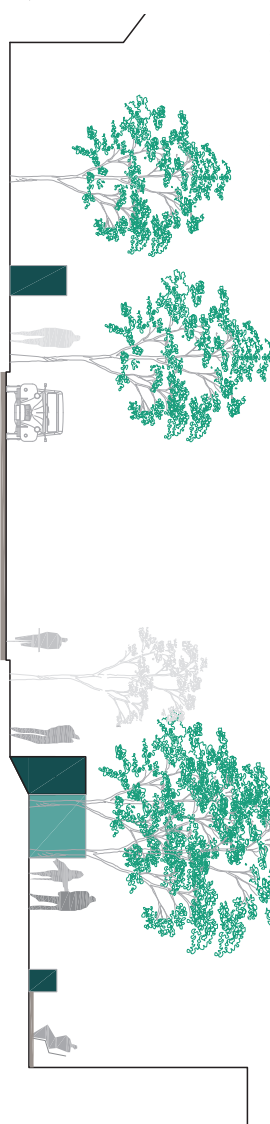
87

Ekisterende grøn gadeprofil



- Privat have
- Ekisterende vejtræ
- Dronningensvej
- Fortov og ekisterende vejtræ

Ny grøn gadeprofil



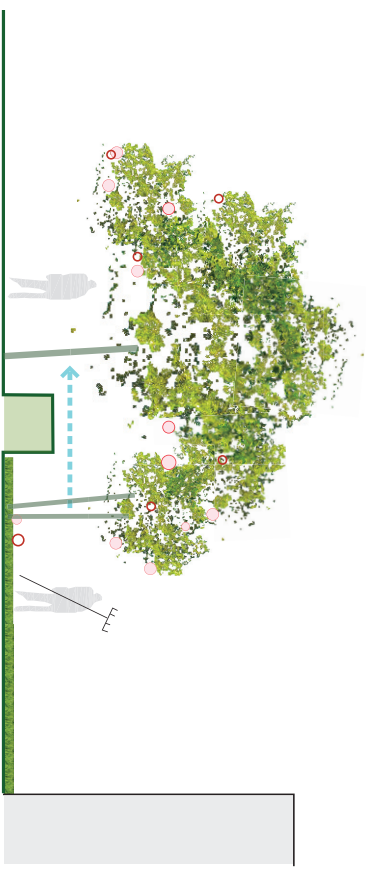
- Terrænspring og plantestensmur
- Private haver
- Privat have
- Ekisterende vejtræ
- Dronningensvej
- Fortov (og ekisterende vejtræ)
- Terrænspring og bred hæk
- Nye kirsebærtræer
- Seniorboliger

MARIANNE LEVINSSEN LANDSKAB APS





Princip (1) for høje skærmende hække mod Dronningensvej



Princip (2) for lave hække mellem private terrasser og fælles haver



Ekisterende grøn gadeprofil



Ny grøn gadeprofil

