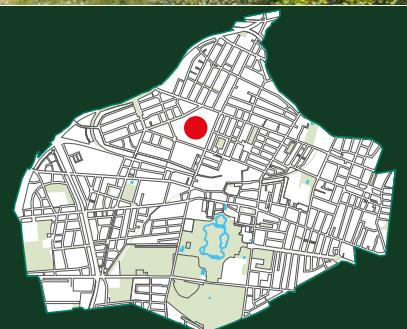




Forslag til rammelokalplan 245 for Hospitalshaven

Høringsperiode fra den 27. maj - 5. august 2026



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Denne lokalplan er en rammelokalplan, der ikke er byggeretsgivende, men sætter de overordnede rammer for omdannelsen af Frederiksberg Hospital til byens nye blandede kvarter; Hospitalshaven. Der vil efterfølgende blive udarbejdet byggeretsgivende lokalplaner med udgangspunkt i rammelokalplanen for konkret omdannelse og nyt byggeri.

Forsideillustration: Den oprindelige hovedbygning, kaldet bygning 21, er en del af den fine kulturarv og på mange måder Hospitalshavens centrale ansigt ud mod Nordre Fasanvej. Åbningen af de oprindelige loggiaer genskaber de tidligere kvaliteter og giver sammenhæng til parken, der ses bag søjlerne.

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

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

Maj 2026

Offentlig fremlæggelse

Rammelokalplanforslaget med tilhørende kommuneplantillæg er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 27. maj til den 5. august 2026 og kan endvidere ses på [høringsportalen](#)

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via [høringsportalen Bliv Hørt](#) på www.blivhoert.frederiksberg.dk senest den 5. august 2026.

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

Rammelokalplan 245 for Hospitalshaven

INDHOLD

REDEGØRELSE	5	
Indledning	5	
Baggrund for Rammelokalplanen	5	
Lokalplanens indhold.....	22	
Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer	23	
Forhold til kommuneplanens Specifikke rammebestemmelser..	49	
Forhold til anden planlægning og lovgivning	49	
Tilladelser efter anden lovgivning.....	57	
BESTEMMELSER	63	
1. Lokalplanens formål	63	
2. Områdets afgrænsning	64	
3. Områdets anvendelse	64	
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	68	
5. Bebyggelsens omfang og placering.....	71	
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	75	
7. Ubebyggede arealer	77	
8. Klima- og miljøforhold	86	
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	88	
10. Grundejerforening	89	
11. Ophævelser af lokalplan og servitutter	89	
12. Forudsætninger for ibrugtagning	90	
13. Retsvirkninger	90	s. 94 Kortbilag 1 eksisterede forhold - bygninger s. 96 Kortbilag 2 eksisterende forhold - beplantning s. 98 Kortbilag 3 Anvendelser s. 100 Kortbilag 4 Bygningsstrukturer s. 102 Kortbilag 5 Trafik s. 104 Kortbilag 6 Ubebyggede arealer s. 106 Kortbilag 7 Vand og befæstelse s. 108 Kortbilag 8 Træer s. 110 Kortbilag 9 Illustrationsplan
14. Vedtagelse	90	
Bilag 1: Servitutredegørelse.....	92	
Kortbilag 1-9.....	94	



Illustration af parken i midten af det nye kvarter; Hospitalshaven.

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til rammelokalplan 245 for Hospitalshaven.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, men vil fungere som styringsredskab for de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

BAGGRUND FOR RAMMELOKALPLANEN

I 2010 besluttede Region Hovedstaden, at hospitalsfunktionerne på Frederiksberg Hospital skal flytte og samles på Bispebjerg Hospital.

Dermed stod Frederiksberg Kommune med en unik mulighed for at omdanne området til et helt nyt bykvarter på Frederiksberg. For at sikre en bæredygtig omdannelse, der peger langt ud i fremtiden, blev der i midten af 2010'erne igangsat et visionsarbejde, med en bred borgerinddragelse.

Frederiksberg Hospital skal omdannes ud fra den vedtagne vision for *'Hele byens nye kvarter'*, som lyder:

"På hospitalsområdet skaber vi et åbent, imødekommende, grønt og blandet byområde, hvor LIV og RO forenes i et bykvarter med bæredygtige fremtidsløsninger og sin egen identitet".

Visionen følges op af otte delvisioner, der udpeger de temaer, der skal indgå i udviklingen:

- *Afsæt i de historiske bygninger og grønne træk*
- *Grønt i alle ordets facetter*
- *Et blandet og livligt bykvarter*
- *Plads til nye måder at leve på*
- *På cyklisters og fodgængeres præmisser*
- *Liv fra dag 1*
- *Variation og oplevelse*
- *Et markant aktiv for Frederiksberg*

Frederiksberg Kommune har i 2021 købt Frederiksberg Hospital af Region Hovedstaden til overtagelse, når hospitalsfunktionerne flytter til det om- og tilbyggede Bispebjerg Hospital. Kommunen kan som ejer bedst selv tilrettelægge udviklingsprocessen og varetage egne behov og byens interesser mere generelt.

For at få udviklingsmulighederne bredt belyst er der afholdt en arkitektkonkurrence i form af et parallelopdrag med tre deltagende teams. I december 2023 vedtog kommunalbestyrelsen en

udviklingsplan 'Gro det nye af det gamle' ud fra vinderprojektet fra team EFFEKT.

Som en del af købsaftalen med Region Hovedstaden er det aftalt, at der inden kommunens overtagelse af hospitalsgrunden skal foreligge en rammelokalplan, der fastsætter udviklingsplanens principper og fordeling af bebyggelsesomfang og anvendelser.

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende. Forberedelse til omdannelsen kan dog opstartes f.eks. via etablering af overordnet byggemodning (ledningsarbejder) og etableringer af beplantning i grønne byrum o. lign. Enkelte ikke bevaringsværdige bygninger og ikke bevaringsværdig beplantning kan fjernes af hensyn til etablering af overordnet byggemodning. Det skal forinden undersøges om bygninger og beplantning er yngle- eller rasteplads for flagermus.

Udpegning af bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige træer er fastlagt i rammelokalplanen.

Rammelokalplanen vil fungere som styringsredskab for de kommende udbud af eksisterende bebyggelse til omdannelse til nye funktioner og arealer til ny bebyggelse i Hospitalshaven, samt



Rammelokalplanområdet og det omgivende kvarter

Illustration: Grandville

til de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner. Sideløbende med udarbejdelsen af rammelokalplanen udvikles en række dokumenter, herunder en designmanual, en biodiversitetsstrategi og en mobilitetsstrategi, som vil være en del af grundlaget for udbud af grunde og byggeretsgivende lokalplaner.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Frederiksberg Hospital og de nære omgivelser

De store træer og de grønne kanter, særligt mod øst og vest, har gjort området til en 'ø' på Frederiksberg. Området er tilgængeligt fra alle sider, men den karakteristiske mur mod øst og sydøst og den øvrige omkransende beplantning og hegn m.m. skaber en grænse mellem udenfor og indenfor.

Udviklingsplanen '*Gro det nye af det gamle*' skaber en god balance ved bearbejdning af kanten, så den på én gang inviterer indenfor, med nye og eksisterende åbninger, og fastholder den særlige historiske karakter med mur og murelementer samt en tydelig grøn kant.

Omkringliggende bebyggelse

Mod nord ved Godthåbsvej ligger Fuglebakkebebyggelsen fra sidst i 1920'erne med lave etagehuse ud mod Godthåbsvej og bagvedliggende rækkehuse, der med sine enkle og ensartede linjer udgør et arkitektonisk værdifuldt hele. Nord for Godthåbsvej ligger Skolen på Duevej, en kommunal skole med plads til knapt 900 elever. Godthåbsvej er en livlig handelsegade (del af kommuneplanens fastlagte detailhandelsstruktur) med mange butikker, caféer og spisesteder.

Øst for Nordre Fasanvej starter Svømmehalskvarteret med karrébebyggelse primært fra perioden fra ca. 1880 til 1920 i 5-6 etager med smalle karréer med grønne gårde uden baggårdsbebyggelse, og med præcist indpassede byrum som Langelands Plads, Aksels Møllers Have og Nandrupsvvej Idrætsanlæg. Skolen på Nylandsvej har knapt 900 elever. Ud mod Nordre Fasanvej er bebyggelsen opført fra slutningen af 1800-tallet helt frem til 1980'erne. De fleste ejendomme er trukket tilbage i forhold til vejen med grønne arealer og parkering foran.

Ved krydset mellem Nylandsvej og Nordre Fasanvej starter den del af Nordre Fasanvej, der er handelsegade (del af detailhandelsstrukturen), som løber ned til bymidten med Frederiksberg Centeret og flere dagligvarebutikker ved Fasanvejens metrostation.

Syd for hospitalsområdet ved Nylandsvej er strukturen igen anderledes med mindre etageejendomme opført fra 1900 til 1927 i 2½-4½ etager med flere åbninger imellem bygningerne. Midt på strækningen ligger børneinstitutionen Nykløveret fra 2014 med plads til ca. 100 børn, og syd for ligger Kedelhallen i tidligere forsyningsanlæg, med haller og caféområde, som bruges til sports-, kultur- og fritidsaktiviteter.

Ved rundkørslen ved Stockflethsvej ligger plejecenteret Søndervang fra 1972. Det eksisterende Søndervang Plejecenter er planlagt nedrevet, og der vil blive opført et nyt Plejecenter med ca. 140 plejeboliger til indflytning i starten af 2030'erne. Overfor ligger Skolen på la Cours Vej med knapt 800 elever.

Ved Stockflethsvej vest for hospitalsområdet begynder den mere åbne villastruktur i kvarteret omkring Femte Juni Plads, dog afbrudt af en etageboligbebyggelse i 3½ etage. Villastrukturen med store gamle og enkelte nyere villaer i smukke haver fortsætter mod vest langs Tesdorpsvej. Mod nordvest ligger en rækkehusbebyggelse i 2 etager samt en stokbebyggelse i 6 etager fra 1954. Tesdorpsvej har en bred og grøn profil med en flot allé-karakter. Oppe på hjørnet ved Godthåbsvej ligger en af kommunens biblioteksfilialer.



1



2



3



4



5



6



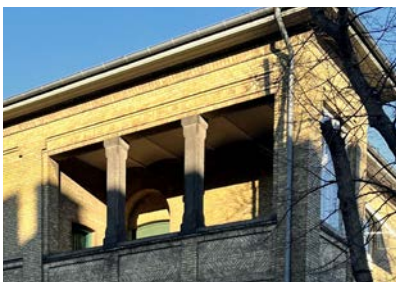
7



8



9



10



11



12

Bykvarteret

Med sin egen særlige identitet ligger Frederiksberg Hospital lidt på kanten af Frederiksbergs helt tætte bystruktur med boligkarrere og de mere trafikerede veje på den ene side i Svømmehalskvarteret og langs Nylandsvej, og de lidt mere åbne og roligere kvarterer med rækkehuse og villabebyggelse på den anden side ved Stockflethsvej, Tesdorpsvej og Godthåbsvej.

Indenfor har området sin unikke karakter med fritliggende bygninger og repræsentation af byggeskik fra næsten hvert årti gennem mere end de seneste 100 år (ældste bygning fra 1892).

Rammelokalplanområdet har et potentiale for at kunne omdannes fra én primær funktion og et område, der har været delvist afskåret fra resten af Frederiksberg, til et integreret, attraktivt, grønt, blandet og mere bæredygtigt bykvarter. Den vedtagne udviklingsplan har afsat i disse kvaliteter; strukturen, samt i de historiske bygninger og de grønne træk.



Luftfoto fra 2024. Tallene henviser til fotos fra rammelokalplanområdet.



13



14



15



16



17



18



19



20



21



22



23



24



25



26



27

Fotos fra rammelokalplanområdet



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39

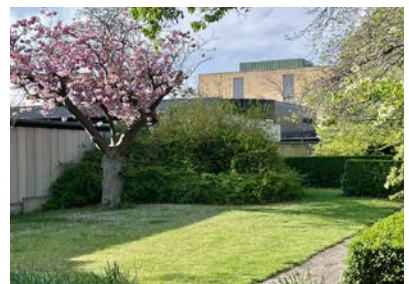


40

Fotos fra rammelokalplanområdet



41



42

Ud over hospitalsfunktionerne på Region Hovedstadens hospitalsgrund er der i randen af rammelokalplanområdet en række ejendomme med andre funktioner og anvendelser. Mod nordøst ligger det kommunale plejecenter Østervang med sammenbyggede stokke, der fastholdes og gives udvidelsesmuligheder.

Mod nord ligger den selvejende daginstitution Louis Petersen, den bygningsfredede ejendom Store Godthåb og en privat og en kommunal boligejendom, der alle fastholdes. Den kommunale daginstitution Kufferten mod sydvest fastholdes til de nuværende anvendelser og gives udvidelsesmuligheder, mens det kommunale børnehus Fasangården forudsættes flyttet til en central placering i området omkring den kommende park.

Mod øst fastholdes en større transformerstation (omfattes ikke af denne rammelokalplan, nugældende lokalplan 96 fastholdes) og mod syd fastholdes det sociale frivillige tilbud Café Paraplyen.

Øvrige kommunaltejede bygninger indenfor rammelokalplanområdet forudsættes at få ændrede anvendelser jævnfør udviklingsplanen *'Gro det nye af det gamle'*.

Forudgående proces

Gennem en dialogdrevet proces med borgere og aktører blev der formuleret en fælles vision. Visionen blev vedtaget i 2019 og kan findes i sin fulde længde på kommunens hjemmeside.

Arbejdet tog derefter afsæt i Realdanias model for en udviklingsplan og de erfaringer, der er gjort med strategisk byudvikling andre steder i Danmark. I modellen arbejdes der med helhedsbetragtninger, der inddrager alle aspekter i et byudviklingsprojekt, og hvor der, med visionen i centrum, arbejdes parallelt med udviklingsstrategier, fysiske planer, økonomiske modeller og tids- og etapeplaner.

En arkitektkonkurrence, kaldet et parallelopdrag, for tre udvalgte teams blev gennemført som en dialogbaseret proces. Den indeholdt to workshops, en borgerrettet midtvejsgennemgang, hvor mere end 250 borgere mødte op, samt en endelig præsentation af hvert forslag for offentligheden, vurderingsudvalget og et borgerpanel.

Til at følge processen var borgerpanelet nedsat med 35 repræsentativt sammensatte borgere fra hele Frederiksberg. Panelet har givet deres anbefalinger til vurderingsudvalget, som har vurderet konkurrenceforslagene. Borgerne i panelet bidrog på kvalificeret vis, og deres anbefalinger har spillet en stor rolle i vurderingsprocessen og også i den videre bearbejdning af udviklingsplanen.

Et enigt vurderingsudvalg pegede efter parallelopdraget på Team EFFEKTs forslag, som det mest overbevisende forslag med et stærkt hovedgreb og en god sammenhæng mellem vision og helhedsplan i en robust og fleksibel plan.

Efter valget af det vindende forslag fra Team EFFEKT, har teamet

og Frederiksberg Kommune arbejdet med at konsolidere udviklingsplanen og bearbejdet de punkter, som blev oplyst i bedømmelsesnotatet som 'arbejd videre punkter'.

Midlertidige aktiviteter

Indtil hospitalsfunktionerne flytter og transformationen går i gang, er der et midlertidigt spor, der er med til at skabe liv og afprøve idéer forud for den permanente omdannelse. Det skal ske i de rammer, det er muligt i forhold til hospitalsdriften, og således at de midlertidige aktiviteter er en invitation til dialog og er med til at sætte bykvarteret på 'landkortet', inden udviklingen går i gang.

Frederiksberg Kommune har indgået aftaler med Region Hovedstaden om, at enkelte kommunale og regionale bygninger og arealer kan bruges til midlertidige tiltag.

Der er bl.a. etableret padelbaner, som kan benyttes af borgere og foreninger. I den tidligere kiosk afholder en kunstnergruppe skiftende udstillinger. Cafe Paraplyen har brugsret til en mindre bygning for at udvide aktiviteterne for brugerne af huset. Hospitalskirken bruges af kor og små orkestre til øvelokale og som møde- og samlingslokale i forbindelse med borger- og aktørdialog.

Det Bæredygtige Forsamlingshus er startet ud i den tidligere gartnerbolig, ejet af kommunen, og er en veletableret forening med en række aktiviteter, der skal inspirere til en mere bæredygtig livsstil. Foreningen har været tovholder på etablering af fælles dyrkningshaver og etablering af en sansehaver i samarbejde med skoleelever.

I et tidligere linnedvaskeri er der en vifte af aktiviteter som for eksempel Det bæredygtige Forsamlingshus' arrangementer og reparationscafe, bordtennis samt kunstnerworkshops.

Det tidligere kapel er brugt af kunstnere og arkitekter f.eks. til at arbejde med 1:1 transformation og bæredygtige byggematerialer samt udstillinger.

Den tidligere frisørsalon er udgangspunkt for en byvandring rundt til 8 stationer med plancher, der viser 'røntgenbilleder', der hver især peger frem mod omdannelsen til et helt nyt bykvarter.

Efter aftale med Region Hovedstaden og ud fra borgerworkshops i 2024 er der udviklet et koncept for den første del af parken i Hospitalshaven. I 2025 er den østlige del af parken etableret, som et åbningstræk for udviklingen.

Region Hovedstaden har, blandt andet på opfordring fra Frederiksberg Kommune, siden 2024 driftet de grønne områder på Frederiksberg Hospital mere naturnært, med uklippet græs og blomsterenge med klippede stier igennem og andre mindre tiltag rundt omkring i området, der spiller godt ind i udviklingsplanens høje mål for de grønne kvaliteter i det nye bykvarter.

Projektets udformning - Hovedtræk fra Udviklingsplanen

I udviklingsplanen for Frederiksberg Hospital er der ét overordnet hovedprincip, og det er 'Gro det nye af det gamle', fordi der allerede er så mange kvaliteter på hospitalsområdet.

Hovedgrebet er parken, som er det grønne hjerte i midten af hospitalsområdet, og vil blive et markant aktiv for hele Frederiksberg. Udviklingsplanen har en balance mellem at skabe en inviterende bydel, der samtidig rummer overskuelige, mere private rum i en række 'mini-kvarterer'. Sundhedsstrøget sikrer en god sammenhæng internt mellem sundhedsfunktionerne, men åbner sig også op mod kvarteret.

Hospitalshaven skal være et blandet kvarter med nye og varierede boligformer. Et kvarter, hvor der både er plads til LIV og RO.

Lokalplanens illustrationer af projektet er leveret af vinderen af konkurrencen; Tegnestuen EFFEKT.





Helhedsplan

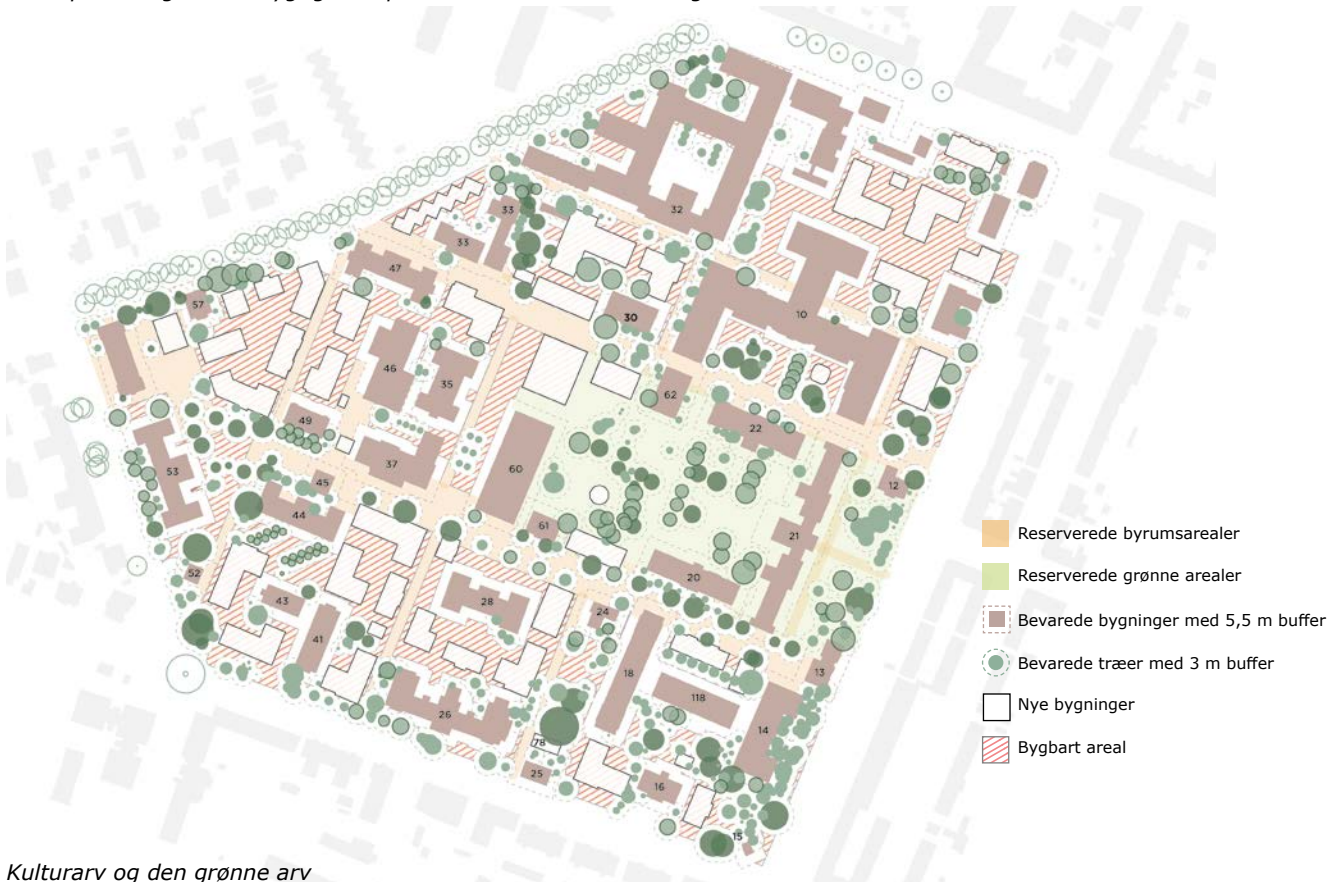
Bærende principper



Hospitalshavens park skal være en ny destination på Frederiksberg. Det nye bykvarter skal være et grønt kvarter i alle ordets betydninger og være på cyklisters og fodgængeres præmisser.



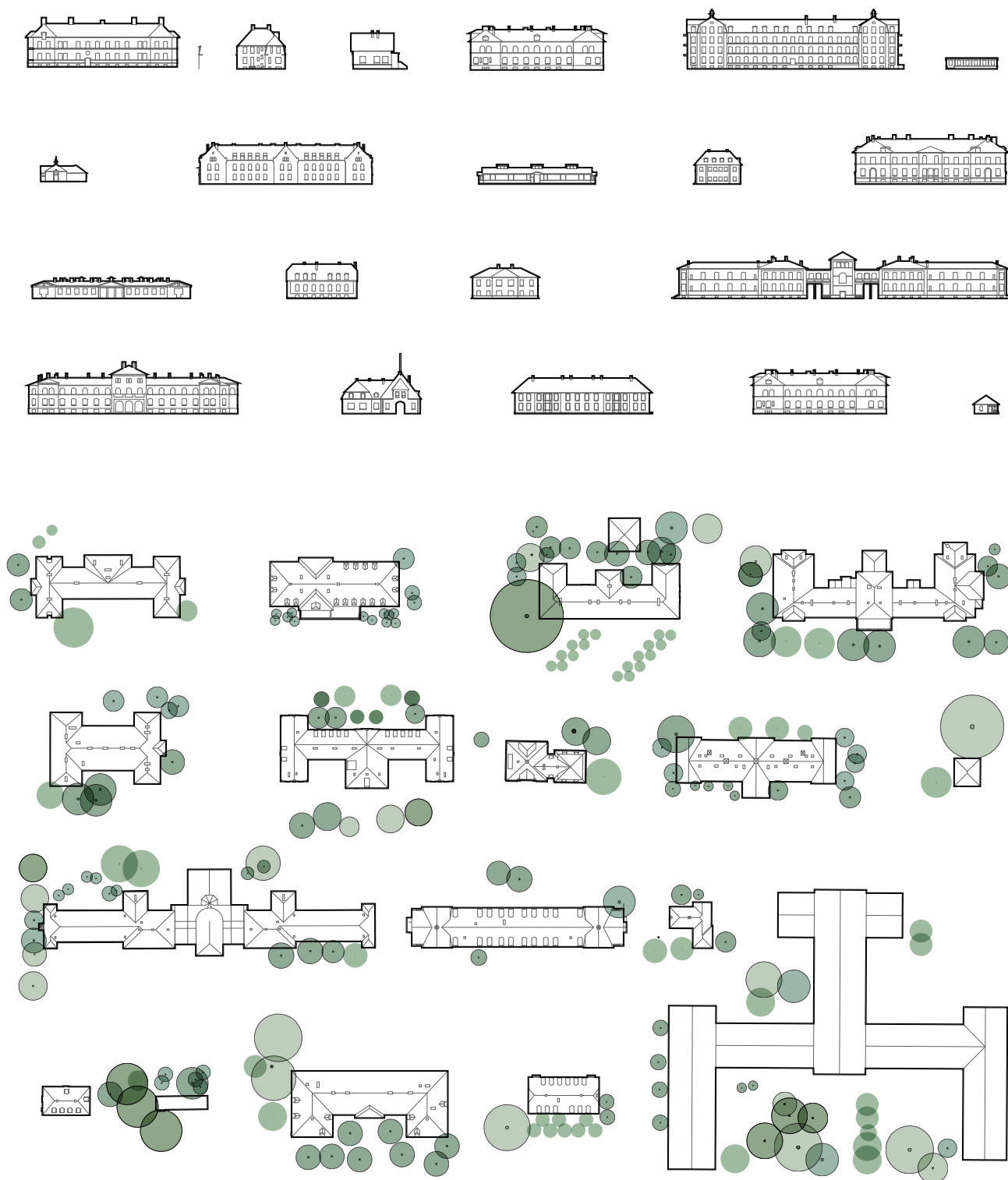
Hospitalshaven skal være et blandet bykvarter med sunde fællesskaber. Udviklingen skal ske med afsæt i det eksisterende, i et nænsomt samspil mellem det nye og det gamle, det bebyggede og det beplantede. Et kompas, med fokus på udvalgte bæredygtigheds-parametre skal lede udviklingen.



Kulturarv og den grønne arv

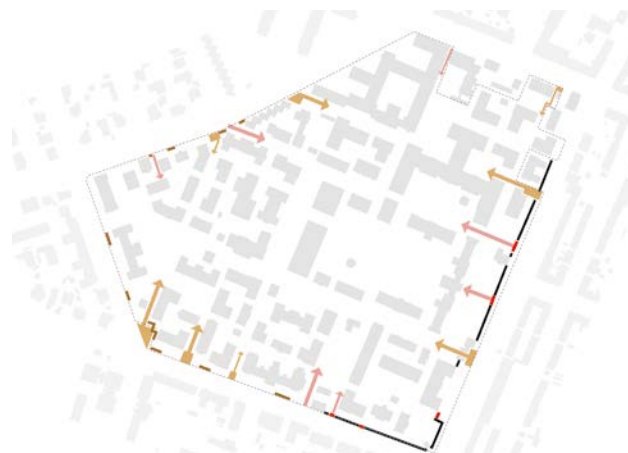
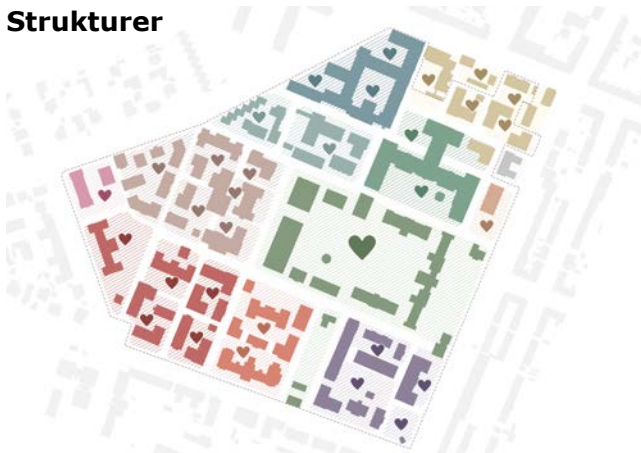
Helhedsplanen tager udgangspunkt i bevarelse af en stor del af den eksisterende vej/byrumsstruktur samt eksisterende bebyggelse og eksisterende træer og en bufferzone omkring dem, hvorefter det 'bygbare' areal står tilbage. I dette er indpasset ny bebyggelse som fritliggende bebyggelse i 'pavillon-strukturen'.

Bygninger



Kendetegnende for bygningerne i Hospitalshaven er, at det er fritliggende bygninger, der hospitalshistorisk er kaldt 'Pavilloner', med en tæt relation med det grønne. Mange steder står de eksisterende træer og beplantninger helt op ad facaden. Der er ofte variation i bygningsdybden i form af markerede hjørner og fremspring. Der er mange skalaspring, hvor små bygninger ligger ved siden af store.

Strukturer



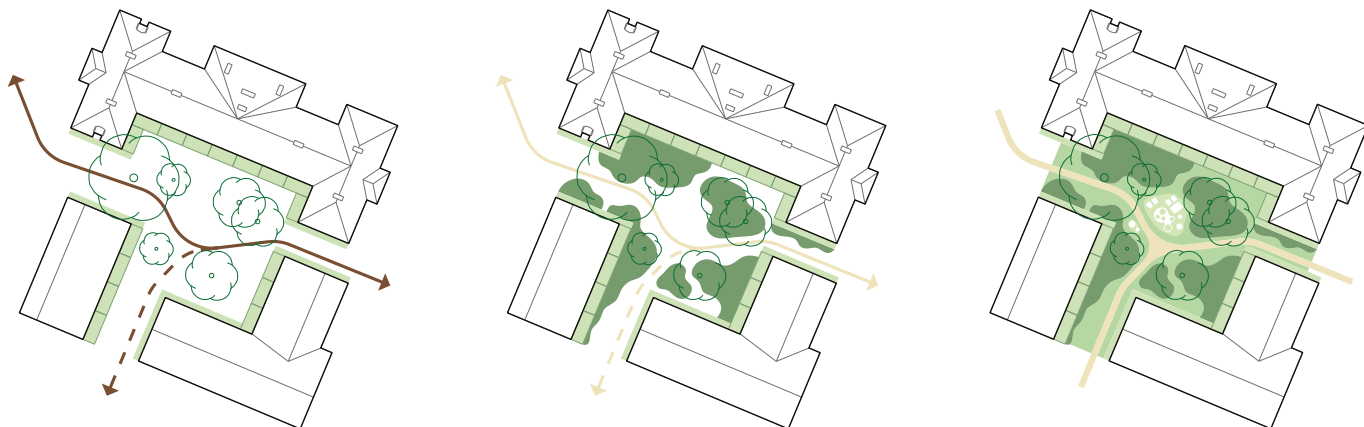
Kvarteret opdeles i 'minikvarterer' med overskuelige fællesskaber. Minikvartererne får varierede bolig- og ejerformer. I hvert minikvarter er der mindst en eksisterende bygning og et fælleshus. I dag er området i høj grad adskilt fra resten af byen, indhegnet med mur og hegn og skjult bag bevoksning. Nuværende adgange skal styrkes og nye præcise åbninger i mur og beplantning skal skabes.



Den nordlige allé, som er gået tabt, genetableres som en ny inviterende forbindelse fra Nordre Fasanvej/Falstersvej til Tesdorpsvej. De tilsammen tre strukturerende øst-vestgående forbindelser kobles med en række nord-sydgående forbindelser i et samlet grønt stræde-netværk primært for cyklister og gående. Netværket suppleres af et nyt netværk af organisk formede stier i minikvartererne.



Bygning 10 reserveres til et sundhedshus, der kan tilføjes en etage og få åbne inviterende stueetager.



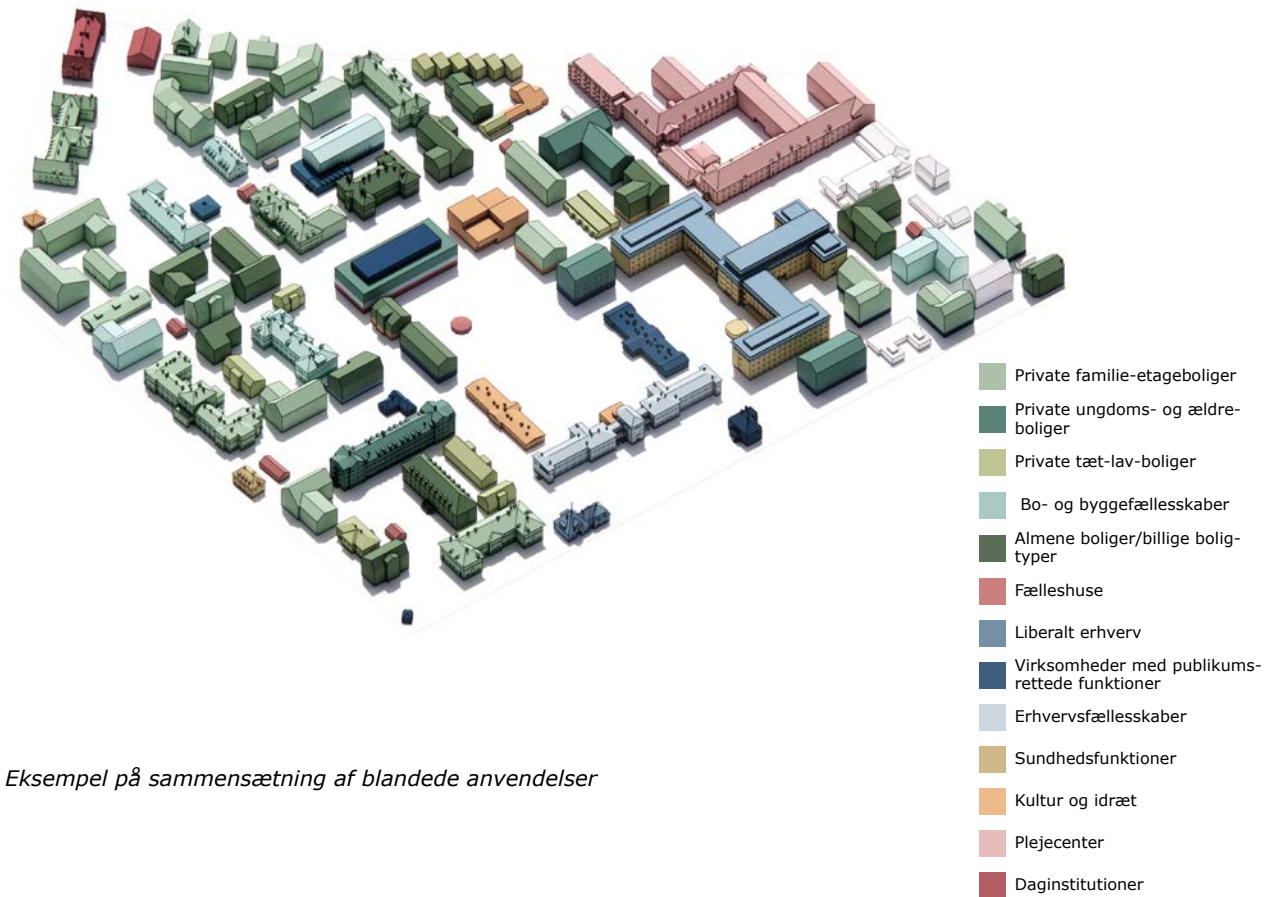
De fritstående eksisterende og nye bebyggelser danner klynger, der giver en åben struktur, hvor man modsat en karréstruktur, kan bevæge sig frit imellem. I denne 'sive-by struktur' skal der være private kantzoner langs bygningsfacaderne, i varierende størrelser alt efter orientering. De organisk formede stier føres centralt mellem bygningerne væk fra facaderne. Grønne frodige 'buffer-zoner' øger privathed i bolignære udearealer og der skabes en balance mellem private og offentlig tilgængelige arealer. I midten kan etableres funktioner til f.eks. leg og ophold.

Det organisk formede stinetsværk skal indgå i en 'kunst-rute', der går gennem minikvartererne og en række større byrum. Kunst skal være tilgængelig og give identitet til kvarteret, gøre det oplevelsesrigt at besøge, attraktivt at bo i og skabe lokal forankring.



Illustration af klynge i et minikvarter bestående af bevarede og nye bygninger, med grønne havehaverum imellem og organisk formede stier ført centralt mellem bygningerne, væk fra facaderne.

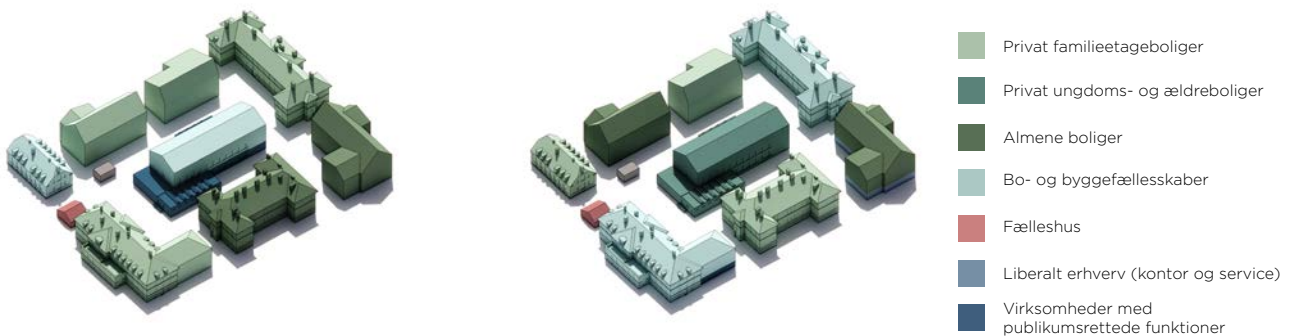
Den blandede by



Eksempel på sammensætning af blandede anvendelser

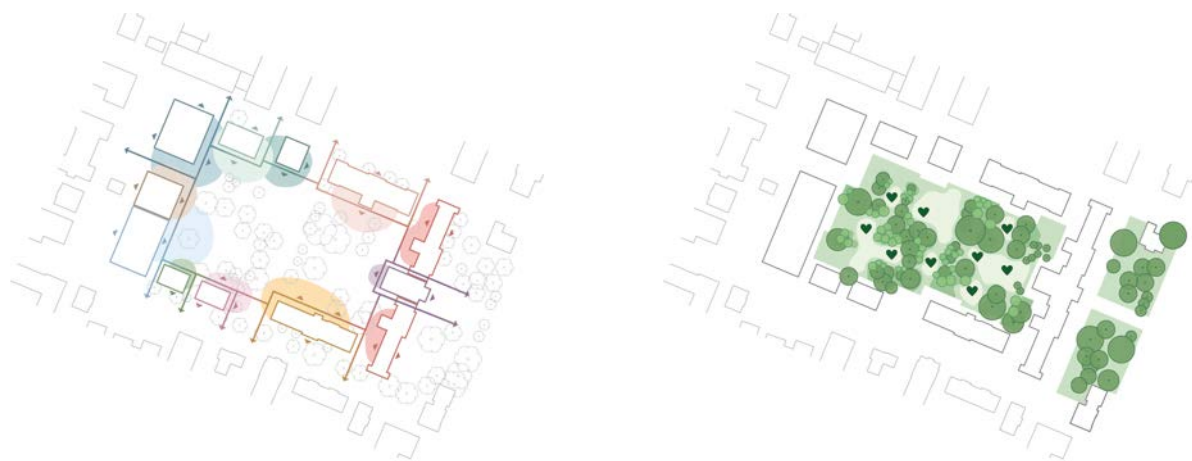
Den blandede by repræsenterer et mangfoldigt samfund med forskellige boligtyper, arbejdspladser, butikker, offentlige funktioner og rekreative områder, som er tilgængelige for alle. Hospitalshaven bliver et blandet og livligt kvarter gennem varierede bolig- og ejerformer, kultur-, fritids- og sundhedstilbud. Erhverv og offentlige funktioner bidrager til de åbne, aktive og udadvendte stueetager omkring parken, langs Nordre Fasanvej og ved Sundhedsstrøget.

Rammelokalplanen fastsætter den overordnede andel og sammensætning af boliger, erhverv, offentlige formål, herunder sundhed, idræt og kultur i Hospitalshaven. I byggeretsgivende lokalplaner vil der blive en mere detaljeret fastsættelse af anvendelser. Herunder vises, at den blandede anvendelse kan sammensættes på forskellige måder.



Eksempel på forskellige sammensætning af anvendelser inden for samme bygningsvolumen.

Liv og ro



Parken midt i Hospitalshaven omkranses af en aktiv og levende kant af nye og gamle bygninger. Parken skal danne rammerne for både LIV og RO. Livet kan findes langs parkens kant på en café, en legeplads eller f.eks ved et kvartershus. Roen kan findes i centralt i parken mellem bede, buske og træer.

Parken og erhverv, butikker, kultur og idrætsfunktioner omkring den bliver det mest pulserende sted i Hospitalshaven. Minikvartererne består primært af boligejendomme med rolige grønne haverum imellem. Her er man nede i fart på snoede stier, der går gennem minikvartererne og frem til boligerne.



Illustration af parkens kant med liv ved bevaret bygning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Rammelokalplanens formål er at danne grundlag for, via efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner, at der sker en omdannelse fra hospitalsområde til et kvarter med blandede byfunktioner, med en vifte af anvendelser.

Omdannelsen skal fastholde og styrke de kvaliteter, der er i den eksisterende pavillionstruktur med nye fritliggende bebyggelser. De fritliggende bygninger danner en 'siveby', hvor man kan færdes mellem bygningerne i forskellige niveauer af byrum og grønne områder, fra de helt bolignære grønne rum til den store park for hele byen.

Omdannelsen skal ske med baggrund i principperne i udviklingsplanen Frederiksberg Hospital - 'Gro det nye af det gamle' med et samspil og en balance mellem nyt og gammelt.

I rammelokalplanen for Hospitalshaven er der arbejdet for

- at fastsætte den overordnede fordeling af anvendelser og omfang af ny og bevaret bebyggelse,
- at sikre principperne for gode adgangsforhold til bykvarteret og sammenhæng til den omgivende by,
- at fastsætte den overordnede fordeling af funktioner, så der bliver udadvendte funktioner og byliv omkring den centrale park, et Sundhedsstrøg til sundhedsfunktioner og en række mindre, rolige minikvarterer, primært til boliger,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse, træer og beplantninger og fastsætte principper for omfang og struktur for ny beplantning.

Frederiksberg Bystrategi 2024

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

Med de kommende muligheder for bebyggelse og grønne tiltag tænkes flere formål sammen, som bystrategien lægger op til. Der skabes rammer for ændringer af bevaringsværdig bebyggelse, ny bebyggelse af høj standard og en central park samt vægt på mere bynatur.

Kvarteret skal være grønt i alle ordets betydninger. Ikke kun som oplevelse, men også som fyrtårn for den grønne omstilling. Kombinationen af bevaring af bygninger, mål om cirkulært byggeri og anlæg, mere bæredygtig forsyning samt området høje ambitioner for forøgelse af bynatur, kan tilsammen bidrage til at skabe grobund for at området bliver et grønt fyrtårn. Et kvarter, der danner rammer for en mere bæredygtig levevis.

I udviklingsplanen for Hospitalshaven udvises der omhu for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter ved at bygge

videre på området historie. De fleste bygninger, træer og strukturer bevares. Ved at sætte rammer for indpasset nybyggeri, så proportioner tilpasser sig det eksisterende miljø, respekteres stedets karakter samtidigt med, at nybyggeri tilføjer sin egen og mere moderne udgave af områdets bygningsmæssige træk.

Der arbejdes for en differentieret boligmasse med en andel af almene boliger, ejerboliger og boliger, der understøtter fællesskaber. Der er fokus på naboskab, tryghed og tilgængelighed og byliv omkring parken med mulighed for kulturelle oplevelser.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Byudvikling

Hospitalshaven er en af de væsentlige og sidste store brikker i byudviklingen på Frederiksberg. Udflytningen af hospitalsfunktioner betyder, at området fra 2027 og frem skal omdannes til et helt nyt bykvarter med blandede byfunktioner.

Områdets åbne struktur, kvalitetsbyggeri og de grønne områder giver en meget fin mulighed for at arbejde med transformation og genanvendelse af eksisterende bygninger og grønne uderum.

Der skal skabes et spændende blandet bykvarter, som ikke bare bliver for dem, der kommer til at bo og arbejde der, men også for resten af byen.

Rammelokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens stationsnære område og delvist indenfor stationsnært kerneområde.

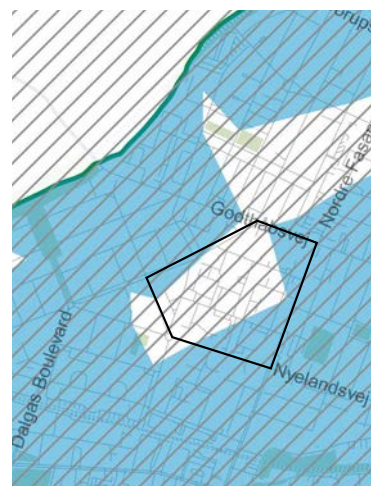
Der kan evt. blive tale om kontorbyggeri på mere end 1.500 m² udenfor det stationsnære kerneområde i en del af bygningerne rundt om den centrale park. Derfor skal der i givet fald i byggetsgivende lokalplaner redegøres for, hvordan der bliver arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre tilsvarende trafikale effekter, som i stationsnære kerneområder.

I denne rammelokalplan er der sikret mulighed for, at der er gode forbindelser for gående og cyklister til de omgivende veje, der har buslinjer, (super)cykelsti og fortove, der leder til S-togsstationer og metrostationer, herunder til knudepunktstationen ved Frederiksberg metrostation. Endvidere planlægges for et fremtidigt metrostop indenfor rammelokalplanområdet. Indenfor rammelokalplanområdet placeres flere mobilitets- og servicehubs, der understøtter gående transport og cykelisme, fx. med mulighed for udlejningscykler og opladning af cykler.

Lokalplanområdet er en del af de i Kommuneplan 2025 udpegede større byudviklingsområde: 4 Hospitalshaven.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2025 udpegede kulturmiljøområde 4.2 for Hospitalskvarteret.



Stationsnære områder
Stationsnære kerneområder
Udsnit af retningslinjekort 1 fra Kommuneplan 2025 - Stationsnære kerneområder, samt stationsnære områder.



Byudviklingsområder
Udsnit af retningslinjekort 2 fra Kommuneplan 2025 - Byudviklingsområder, by- og områdefornyelse.

Frederiksberg Hospital er udpeget som kulturmiljø, og det betyder, at bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk skal sikres.

Bygninger og grønne områder giver samlet set et helt enestående og yderst velbevaret indtryk af dansk hospitalsbyggeri igennem det 20. århundrede. Særligt er pavillon-strukturen fra starten af det 20. århundrede stadig meget markant. Ligeledes markant er den grønne kant, der indrammer området og skaber en grøn overgangszone.

Kvarteret er opstået fra omkring forrige århundredeskifte i forbindelse med udflytning af Forsørgelses- og Hospitalsvæsenets institutioner fra området mellem Howitzvej og Solbjergvej. Områdets bebyggelse, der stammer fra tiden efter udflytningen i 1903 og frem til 1970'erne, repræsenterer vigtige faser i offentligt byggeri på det sociale- og sundhedsmæssige område. Dels Københavns Amtssygehus (etagebyggeri) ved Nyelandsvej (1893), kommunens ældre hospitalsbyggeri ud mod Nordre Fasanvej (pavillonbyggeri) og institutionsbyggeriet langs Tesdorpsvej og Stockflethsvej (1903-1906) – alderdomshjem, sygestiftelse og børnehjem. Dels Alderdomshjemmet Østervang ved Godthåbsvej/Tesdorpsvej (1923) og hospitalsudvidelsen (etagebyggeri) ud mod Godthåbsvej (ultimo 1930'erne) samt senere hospitalsbehandlingsbygninger i 1960'erne, 1970'erne og 1980'erne. Den sidst tilføjede bygning på området er fra 2004 og er tilknyttet den psykiatriske del af hospitalet.

Bærende kulturhistoriske bevaringsværdier:

- Bygningsanlæggets hoveddisponering og de grønne træk: Lindealléen og den grønne kant.
- Bebyggelsens og haveanlæggets struktur som udtryk for udformningen som pavillon-hospital fra starten af 20. århundrede med senere eksempler på hospitalsbyggeri frem til årtusindeskiftet. Herunder Centralsygehuskomplekset (bygning 10), det eneste velbevarede af sin art i Danmark.

I denne rammelokalplan er der taget udgangspunkt i kulturmiljøet ved:

- at bevare ca. 80 % af det eksisterende byggeri med stor tidsdybde indenfor mange årtier,
- at bevare ca. 80 % af de eksisterende træer,
- at bevare lindealléen og genskabe endnu en parallel allé nord for parkbebyggelsen,
- at fastholde den grønne kant mod de omgivende veje,
- at tage hensyn til strukturen ved at fastholde kvalitetene med nye fritliggende bygninger (pavillonstruktur) med omgivende haveanlæg.



Luftfoto fra 1936 af hospitalsområdet med to alléer, set fra øst.

Bevaringsværdig bebyggelse

Rammelokalplanområdet omfatter bevaringsværdig bebyggelse. En række bygninger er allerede udpeget som bevaringsværdige i henholdsvis temalokalplan 228 (SAVE 1 og 2) og temalokalplan 238 (SAVE 3). Disse og andre bygninger (SAVE 4) er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen og rammelokalplanen. Herudover er der i rammelokalplanen udpeget en række bygninger, der skal bevares, ud fra hospitalshistoriske hensyn samt bæredygtighedshensyn for at reducere CO₂-aftryk.






Rammelokalplanen omfatter den fredede ejendom St. Godthåb og den gamle hospitalskirke, der er beskyttet af Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

Rammelokalplanen udpeger jf. kommuneplanens retningslinjer og rammer for bevaring, samt hensyn til hospitalshistoriske og bæredygtighedsmæssige hensyn, knapt 40 bygningsanlæg som bevaringsværdige.

Det betyder, at bygningerne ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens godkendelse.

I efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner vil der blive fastsat mere detaljerede bevaringsbestemmelser om bygningsdele eller mulighed for ændringer og/eller tilføjelser til bevaringsværdige bygninger i forhold til ændret anvendelse. Dette skal tage udgangspunkt i Udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle's strategier for bevaring; fuld transformation, omdannelse og



-  Kulturmiljøer
-  Fredede områder
-  Bevarende lokalplaner
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Fredede bygninger og bygninger omfattet af lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde

Specifikke rammer fra Kommuneplan 2025 - Kulturmiljø, bevaringsværdige bygninger og fredede bygninger og omfattet af lov om kirkebygninger.

tilbygning samt nænsom renovering til henholdsvis boliger og erhverv mv.

De bevaringsværdige bygninger og bevaringskategorierne er vist på Kortbilag 1.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bevaringsværdige træer er vist på Kortbilag 2. I områder udlagt til parkeringskældre og andre steder til adgangs- og forsyningsarealer og ny bebyggelse kan eksisterende træer fjernes som vist på Kortbilag 2, ud fra erstatningstræer vist på Kortbilag 8.

Rammelokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og genplantning af træer ved sygdom og ælde.

I efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner vil der blive fastsat mere detaljerede bevaringsbestemmelser om bevaring af træer og beplantninger også i forhold til erstatningsbeplantning, fornyelse og i forbindelse med supplerende ny beplantning.

Boligtilvækst

Rammelokalplanen udlægger overordnet arealer til blandet by, herunder boligformål og rummer samlet mulighed for ca. 1.000 - 1.300 boliger i ny og ombygget bebyggelse, der skal nærmere fastlægges i byggeretsgivende lokalplaner.

Nye boliger skal jf. Kommuneplan 2025 fortrinsvis udvikles ved boligtilvækst i den tætte by i form af byomdannelse, huludfyldning, konvertering eller tagudnyttelse. Boligtilvækst kan ske under forudsætning af, at byggeriet bidrager til at løfte byens kvaliteter, herunder understøtte byens bæredygtighed og den blandede by.

Byggeriet skal leve op til Arkitekturpolitikken for Frederiksberg med høje krav til arkitekturen både i helhed og detalje, hvilket der vil blive fastsat nærmere bestemmelser om i byggeretsgivende lokalplaner. Ny og omdannet bebyggelse skal indgå i den blandede by med en variation af boligtyper og ejerformer og understøttelse af fællesskaber.

Denne rammelokalplan giver rammerne for boligtilvækst under ét ved byomdannelse og huludfyldning ved en videreføring af den eksisterende bystruktur med punkthuse/fritstående bygninger (pavillon-struktur).

Rammerne sikrer, at udviklingen sker med bymæssig kvalitet, gode bolignære opholdsarealer, halv- eller heloffentlige uderum med leg og aktivitetsmuligheder, rolige grønne områder, tilgængelighed og boligkvalitet.

I kommuneplanens kvarter 2, 3 og 4 (vest for Fasanvej) er bebyggelsestætheden mindre end i resten af Frederiksberg. Hospitalshaven ligger inden for kvarter 4. Her tillægges hensynet til den blandede by og variation af boligtyper og ejerformer særlig

Det fremgår af Kommuneplan 2025, at træer, der er over 25 år gamle, på såvel offentligt som privat areal ikke må fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

vægt for at kunne etablere mindre boliger i form af boliger med skærpede krav til fællesarealer, hvilket rammelokalplanen understøtter.

Kommuneplanens retningslinjer og rammer for boligtilvækst er dermed overholdt.

Boliger

Tilknytning og ejerskab til kvarteret samt ansvarsfølelse og sammenhængskraft mellem beboere og brugere skal sikres ved, at Hospitalshaven danner organisatoriske og fysiske rammer (fælleshuse og fælles udearealer) på tværs for det store fællesskab for hele Hospitalshaven og i hvert minikvarter. For at skabe et socialt sammenhængende kvarter skal der være blandede ejerformer, blandede boligtyper og boligstørrelser i hvert minikvarter.

Boligerne og boligområderne skal understøtte en mere bæredygtig levevis og udformes sådan, at beboerne deler mere og bor på færre kvadratmeter. Derfor fastsættes en forholdsvis stor andel af boliger med skærpede krav til fællesarealer og mulighed for mindre boliger jf. Kommuneplan 2025s definitioner. Nye typer af fællesskaber f.eks. bygge- og bofællesskaber skal have plads i kvarteret, og derfor skal mindst 10% af de nye boliger opføres som bo - og byggefællesskaber (boliger med skærpede krav til fællesarealer).

Det er vurderet, om kommuneplanens kriterier for om planlovens mulighed for at stille krav om en andel almene boliger indenfor rammelokalplanområdet skal anvendes. Der skal jf. udviklingsplanen være boliger til forskellige indtægtsklasser, herunder boliger for borgere med almindelige indkomster. Rammelokalplanen fastsætter derfor, at 25 procent af boligerne (ud over plejeboliger) skal være almene.

Det er målet at mindst 25 % af boligerne i Hospitalshaven bliver private ejerboliger for at sikre lokalt ejerskab og modvirke en for høj koncentration af lejeboliger. I en politisk aftale fra januar 2026 i forligskredsen bag Planloven får kommunerne mulighed for at kræve, at op til 25 % af boligmassen i nye lokalplanområder skal være ejerboliger. Når lovgivningen er på plads vil dette blive udnyttet i Hospitalshaven i byggeretsgivende lokalplaner.

Det er en del af Udviklingsplanens boligstrategi, at der for at skabe et socialt sammenhængende kvarter, skal være blandede ejerformer, blandede boligtyper og boligstørrelser i hvert minikvarter. Rammelokalplanen fastsætter en overordnet fordelingsnøgle for ejerformer, mens der i byggeretsgivende lokalplaner skal fastsættes en nærmere fordeling for blandede boligtyper og boligstørrelser.

Der er mulighed for boliger i enkelte af bygningerne omkring den centrale park (dog ikke i stueetagerne). Øvrige boliger placeres i minikvarterer. Hvert minikvarter indeholder mindst én bevaret eksisterende bygning. Hvert minikvarter får sit eget fælleshus/lokale og flere grønne haverum.

Nye boliger skal i byggeretsgivende lokalplaner følge den til enhver tid gældende kommuneplans rammebestemmelser for minimums-, maksimums- og gennemsnitsstørrelser, med de muligheder, der er for særlige hensyn ved omdannelse af eksisterende bebyggelse.

Kommuneplanens retningslinjer og rammer for boliger er dermed overholdt.

Dagslysforhold

I udviklingsplanens transformations- og bevaringsstrategi indgår, at boligafgrænsninger og dermed boligstørrelser i eksisterende bygninger skal respektere bygningens konstruktion og arkitektur.

Ved omdannelse af eksisterende bygninger til boligformål skal der arbejdes på, at bygningernes opbygning i videst muligt omfang respekteres, f.eks. at bærende vægge og adgange/trappers placering fastholdes i en balance i forhold til boligkvaliteter.

I byggeretsgivende lokalplaner skal de til enhver tid gældende kommuneplanrammer om gennemlysning overholdes. I Kommuneplan 2025 er det fastsat, at boliger skal være gennemlyste (have vinduer fra minimum to sider). Mange af de eksisterende bygninger i Hospitalshaven, der bevares, har forholdsvis store husdybder (ca. 13 m), og den nye principielle bygningsstruktur vist på Kortbilag 4 er tilpasset denne byggeskik.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner stilles særlige krav om omhu for at sikre boliger med gode dagslysforhold, hvilket kan ske, da bygningerne er forholdsvis korte og fritstående, så der kan være gode dagslysforhold i hjørnelejligheder.

Ved nyt byggeri med en husdybde på ca. 13 meter bør muligheder for at lejlighederne udformes som hjørnelejligheder, frem for gennemgående enheder, være i fokus for at undgå meget dybe boliger.

I Kommuneplan 2025 er det fastsat at små boliger, såsom kollegeboliger og plejeboliger, kan være ensidigt belyste, medmindre boligerne er nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner. I særlige tilfælde kan det dog for disse små boliger tillades, at under halvdelen af de små boliger i en bebyggelse er ensidigt belyste og nordvendte eller beliggende ud mod stærkt trafikerede veje og jernbaner. Dette gælder kun, hvis de små boliger samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som hverken er placeret nordvendt eller mod stærkt trafikerede veje og jernbaner.

Der er ikke jernbane nær Hospitalshaven, men både Nordre Fasanvej og Godthåbsvej er stærk trafikeret. Det skal derfor i byggeretsgivende lokalplaner sikres, at krav til små ensidigt belyste boliger overholdes.

Erhverv

Rammelokalplanen udlægger overordnet områder til erhverv, der skal nærmere fastlægges i byggeretsgivende lokalplaner.

Cirka 16.500 m² svarende til ca. 11 % af etagemeterne i rammelokalplanens delområde 1-7 udlægges til erhverv.

Erhvervsandelen skal bidrage til visionen om et blandet og livligt bykvarter med variation og oplevelse. Erhverv skal være i en tilpasset skala (der er f.eks. mulighed for større erhverv i større/nyere bygninger og mindre erhverv i ældre/mindre bygninger) og primært indpasset i den eksisterende bygningsmasse og koblet til kvarterets karakter.

Erhverv skal indgå i et af tre 'ben'; de sundhedsrettede erhverv ved Sundhedsstrøget, erhverv der understøtter bylivet omkring parken og service-, grønne- og kreative erhverv, der flettes ind langs alléer og forbindelser. Udvalgte steder kan der i minikvarterer være boliger knyttet til værksteder med egen produktion/kreationer, der kan have mindre udsalg o.lign.

Kultur, idræt og kulturerhverv samles primært omkring den nye park for at gøre parken til en destination for hele byen og styrke livet omkring parken. 'Kantbygninger' ud mod omgivende veje udlægges også til kulturelle- og sociale formål eller udadvendte erhverv.

Det sikres, at funktioner på tagfladen på bygning 60 gives offentlig adgang f.eks. via publikumsrettede erhvervs-, idræt- eller kulturfunktioner.

Offentlige formål, Sundhedsstrøg, idræt og kultur

De offentlige funktioner skal integreres i det nye bykvarter for at understøtte et blandet bykvarter og bidrage med kvalitet til bylivet.

Cirka 36.000 m² svarende til 24 % af etagemeterne i rammelokalplanens delområde 1-7 udlægges til offentlige formål.

Ca. 10 % af arealerne til offentlige formål planlægges at blive til kultur- og idrætsfunktioner.

Det eksisterende plejecenter Østervang i delområde 4 på ca. 11.300 m² kan udvides med, eller suppleres med, andre sundhedsfunktioner på ca. 6.500 m². Plejecenteret bliver en del af et 'Sundhedsstrøg' sammen med bygning 10 i delområde 5.

Den eksisterende store centrale sygehusbygning (Bygning 10) på ca. 14.500 m², med mulighed for at nuværende tag kan blive til en fuld etage, så den bliver i alt ca. 17.350 m², reserveres til offentlige og private funktioner, primært sundhedsfunktioner, herunder evt. nye plejeboliger. Arealreservationerne skal sikre, at Frederiksberg Kommune gennem hele udviklingsperioden har mulighed for og plads til at placere offentlige funktioner i kvarteret.

I et nyt Sundhedsstrøg kan lokale sundhedstilbud samles i et borgervenligt og levende miljø, der bygger videre på hospitalets historie. Sundhedsstrøget skal have åbne og aktive stueetaager, der kobler mange forskellige tilbud inden for sundhed og



Delområder



Bygning 10 og 60

forebyggelse sammen og skaber synergi på tværs af private og offentlige sundhedstilbud.

Udformningen af en idrætsfunktion ved parken skal forholde sig til, hvordan placering ud til parken kan bruges til få 'ude' og 'inde' til at komplimentere hinanden.

I de større byrum skal der i byggeretsgivende lokalplaner dedikeres byrum til henholdsvis rekreation, leg og idræt og sundhed og bevægelse samt rolige grønne byrum.

Indenfor rammelokalplanområdet fastholdes to eksisterende daginstitutioner (Børnehuset Kufferten og Louis Petersens Børnegård), mens én (Børnehuset Fasangården) er planlagt flyttet, og evt. udvidet, med en central placering i området omkring den kommende park. Ved daginstitutionerne Kufferten og Louis Petersen Børnegård vil udearealerne for institutionerne skulle omlægges ifm. med udviklingen af området og sammentænkes med det nye bykvarter. Ved daginstitution Kufferten er der i planen indlagt en mulighed for at udvide institutionen med en ny bygning.

Rammelokalplanen udlægger overordnet områder til offentlige formål, der skal nærmere fastlægges i byggeretsgivende lokalplaner.

Byrumshieraki

Rammelokalplanen fastsætter Udviklingsplanens byrumsstrategi med et hierarki med tre niveauer, der skal sikre forskellige typer af byrum i forhold til deres placering og målgrupper:

- 1) Den store centrale park for byen og kvarteret med plads til både liv og ro,
- 2) En række særlige større byrum med forskellige temaer fx. ankomst, kunst, klima, rekreation, bevægelse og legepladser,
- 3) Halvprivate grønne haveområder i minikvartererne med boligbebyggelser.

Opholds- og legearealer

Opholdsareal defineres i Kommuneplan 2025 som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Vejbaner, cykel- og bilparkering på terræn samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet i opholdsarealer. Stier og forbindelser kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug. Opholdsarealer må ikke være støjbelaftet over grænseværdien.

Krav til omfang af opholdsarealer ved huludfyldning kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering ved opholdsarealer af høj kvalitet. Strukturen i Hospitalshaven falder under definitionen for huludfyldning ved videreførelse af den eksisterende bystruktur med punkthuse/fritstående bygninger (pavillon-struktur).

Den konkrete vurdering er forholdt til en overordnet beregning



Illustration af Hospitalshavens særlige pavillonbystruktur ift. karrébystruktur og villabystruktur.

ift. Kommuneplan 2025's opholdsnormer. De stiller krav om opholdsarealer på 50 % af etagearealet ved familieboliger, boliger med skærpede krav til fællesarealer og børneinstitutioner, og 30 % ved ungdoms/kollegier og ældre/pleje og 10 % ved erhverv, andre institutioner og undervisning.

Beregningen viser, at disse krav overordnet er overholdt ud fra de foreløbige forventninger til fordeling af anvendelser, omfang af vejbaner, cykel- og bilparkering på terræn, affaldsskure/ mobilitets- og servicehubs samt nye opholdsarealer på tage og altaner. Det forudsættes i beregningen, at ca. 1/3 af de i dag støjbelastede arealer vil blive skærmet for støj af ny bebyggelse ud mod de omkringliggende veje.

Opholdsarealer er konkret vurderet som opholdsarealer af høj kvalitet ud fra Udviklingsplanens bygningsmæssige- og grønne struktur, der giver gode ubebyggede arealer til ophold i den centrale park og mellem klynger af fritliggende bygninger og en række mindre og større byrum fordelt i kvarteret med stor variation i indhold og udformning.

Opholdsarealerne fordeles på terræn i park, byrum, haverum og rekreative forbindelser mv. Derudover skal der i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes supplerende opholdsarealer på altaner, tagterrasser, tagflader og lignende.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes bestemmelser, der sikrer konkrete opholdsarealer af høj kvalitet, herunder med grønne beplantede arealer med træer og andre planter, høj biofaktor og biodiversitet/naturindhold.

Del af opholdsarealet skal ved boliger og institutioner indrettes til legeplads og/eller idræts- og bevægelsesformål, hvilket skal nærmere fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Rammelokalplanen fastsætter, at opholdsareal ikke udelukkende skal opfyldes inden for egen grund til de enkelte bebyggelser, men ud fra en helhedsbetragtning indenfor de enkelte delområder som vist på Kortbilag 6.

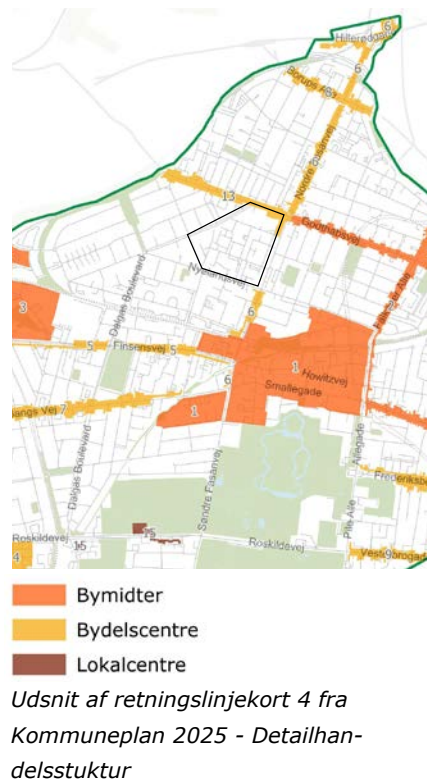
Støjbelastede arealer kan ikke indgå som opholdsarealer (se afsnit om støj). I byggeretsgivende lokalplaner skal det nærmere fastsættes hvilke arealer, der kan indgå som ikke støjbelastede arealer f.eks. ud fra skærmning fra ny bebyggelse og andre støjbegrænsende tiltag i forhold til trafikstøj.

Detailhandelsstruktur

Frederiksbergs detailhandelsstruktur i kommuneplan 2025 udgøres af bymidter, bydelcentre og lokalcentre.

En del af rammelokalplanområdet ejendomme mod nord ved Godthåbsvej og rundt om hjørnet mod Nordre Fasanvej er en del af bydelcenter Godthåbsvej Vest.

Der planlægges for, at øvrige bygninger i rammelokalplanområdet ud mod øst mod Nordre Fasanvej samt rundt om den centrale park kan indeholde detailhandel i indpasset omfang.



Rammelokalplanen følges derfor af et kommuneplantillæg, der udlægger disse bygninger til et lokalcenter i kommunens detailhandelsstruktur (stueetagerne i rammelokalplanens delområde 2, der også er udlagt til cafeér, restauranter, kultur, kreative erhverv mv., der understøtter byliv og fællesskaber).

Et lokalcenter er laveste led i detailhandelsstrukturens hierarki. Et lokalcenter betjener et mindre lokalområde med dagligvarer f.eks. som her til en begrænset del af en by eller bydel, og kan bestå af en eller flere mindre dagligvarebutikker suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer.

Hensigten med såvel bydels- som lokalcentre er at sprede indkøbsmulighederne for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Hverken bydelscentre eller lokalcentre må blive så store, at de reelt udgør en konkurrent til bymidten.

Det nye lokalcenter skal skabe mulighed for indpassede butikker til lokalområdets betjening, eksempelvis mindre dagligvarebutik/kiosk, butikker, gallerier, kunsthåndværkere eller andre former for værksteder med detailsalg.

Rammer for detailhandel

Der er i bydelscenter Godthåbsvej Vest i Kommuneplan 2025 udlagt 5.400 m² til detailhandel, hvoraf 3.100 m² er eksisterende butikker, så der er en restrummelighed på 2.300 m².

Heraf reserveres 2.000 m² til den del af bydelscenteret, der ligger inden for rammelokalplanområdet i det nordøstlige hjørne.

Butiksstørrelserne fastlægges i kommuneplanen i bydelscentre- ne mod Godthåbsvej til maksimalt 3.500 m² etageareal for dagligvarebutikker og 2.000 m² etageareal for udvalgsvarebutikker.

I kommuneplantillæg nr. 2 for et nyt lokalcenter i Hospitalshaven gives en samlet ramme for detailhandel, både dagligvarer og udvalgsvarer, på 3.000 m² svarende til godt 1/3 af stueetagerne i lokalcenteret. Dagligvarebutikker må maks. være på 600 m² og udvalgsvarebutikker må maks. være på 500 m². Butiksstørrelserne er fastsat med en lavere maksimal størrelse end i kommunens øvrige detailhandels-lokalcentre for at sikre, at de tilpasses bevarede bygninger og størrelse på nye fritliggende bygninger i Hospitalshaven.

Indpassede maksimale butiksstørrelser for de enkelte butikker fastlægges nærmere i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Redegørelse for detailhandel

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

I forbindelse med omdannelse af Frederiksberg Hospital indgår

planer om fremtidige anvendelser og aktiviteter, som for eksempel kultur, værksteder, butikker, gallerier, iværksætterier mv. For at åbne mulighed for de ønskede anvendelser udlægges den del af Hospitalshaven, der ønskes anvendt til publikumsrettede erhverv, med mulighed for detailhandel ud fra kommuneplantillæg nr. 2.

Rammelokalplanen forudsætter maksimalt 5.000 m² detailhandel i Hospitalshaven i henholdsvis bydelscentre (2.000 m²) og lokalcenter (3.000 m²). Bydelscenter og lokalcenter er vist på Kortbilag 3.

Det vurderes, at det er af underordnet betydning for bymiljøet og den eksisterende bebyggelse idet de arealer, der er udlagt til detailhandel i denne rammelokalplan indenfor bydelscenter Godthåbsvej Vest allerede i stort omfang anvendes til detailhandel eller udadvendte erhverv.

Det vurderes, at muligheden for butikker i lokalcenteret, placeret i stueetagen mod den centrale park, vil bidrage til udviklingsplanens vision om et blandet og livligt bykvarter med variation og oplevelse. Butikker skal være i en tilpasset skala og primært indpasses i den eksisterende bygningsmasse og kobles til kvarterets karakter. Butikker vil understøtte bylivet omkring parken.

Udenfor detailhandelsstrukturen kan der etableres butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning i sammenhæng med sundhedsfunktioner og sundhedserhverv, henholdsvis butikker knyttet til kreative virksomheder, små værksteder mv.

Med hensyn til trafik vil butikker ud mod Godthåbsvej og Nordre Fasanvej blive serviceret og have adgang for kunder fra disse veje. Dette vurderes, at være en lille ændring af de eksisterende trafikale forhold.

Butikker inde i det nye kvarter forudsættes at få varelevering via service-parkeringspladser ved vendepladser og i mobilitets- og servicehubs samt via servicevejen i begrænsede tidsrum.

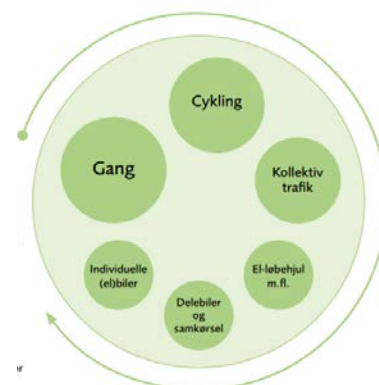
Kunder vil enten parkere i en af de større parkeringskældre til biler inden for rammelokalplanområdet eller komme til fods eller på cykel ad det nye bykvarters netværk af alléer, forbindelser og stier, der er forbeholdt gående og cyklende.

Mobilitet, trafik og parkering

Gode muligheder for aktive og bæredygtige transportformer som gang, cykling eller kollektiv trafik prioriteres i Hospitalshaven. Udgangspunktet er Frederiksberg Kommunes mobilitetspolitik trafikhierarki. Det vil være muligt at parkere i parkeringskældre placeret tre steder i randen af rammelokalplanområdet.

Der etableres gode forhold for at beboere, brugere og kunder let kan komme til fods, eller på cykel af det nye bykvarters netværk af alléer, forbindelser og stier, der er forbeholdt bløde trafikanter.

Ydermere er det muligt at tage den kollektive trafik og stå af på de omkringliggende veje.



*Mobilitetspolitikens
Trafikhierarki.*

Det skal være attraktivt at være fodgænger og cyklist på kryds og tværs i Hospitalshaven jf. mobilitetspolitikens konkrete mål for at minimum 40 % af borgernes ture skal være på cykel, og 90 % af turene på 0-2 km og 70 % af turene på 2-5 km er gang- eller cykelture.

Der skal være høj tilgængelighed på Frederiksberg med særligt fokus på det udpegede tilgængelighedsnet 2025. I tilgængelighedsnettet indgår bl.a. Nordre Fasanvej, Godthåbsvej og Nyelandsvej samt den nordlige del af Tesdorfsvej. Derudover indgår Hovedvejen (den sydlige allé i Hospitalshaven) og Skadestuevej (Sundhedsstrøget) i tilgængelighedsnettet.

Der er fortove samt cykelsti i begge sider af Nordre Fasanvej, Godthåbsvej, Nyelandsvej og Tesdorfsvej som fastlagt i kommuneplanens cykelsti-struktur. Nordre Fasanvej er en del af supercykelstinettet i Hovedstadsområdet. I henhold til kommuneplanen er Stockflethsvej en af de veje, der er udpeget til at skulle have cykelsti/-bane i fremtiden.

Rammelokalplanen fastsætter, at der i byggeretsgivende lokalplaner skal fastsættes bestemmelser om, at strækninger af fortove mod Nordre Fasanvej og Tesdorfsvej kan udvides med f.eks. en flise ind mod Hospitalshaven for bedre plads til gående, og at der skal skabes gode forbindelser ud til de omgivende veje for cyklister og gående, herunder til busstoppesteder og mod S-togs- og metrostationer.

Der fastsættes i rammelokalplanen principiel placering af krydsningsmuligheder for gående og cyklister på Tesdorfsvej, Nyelandsvej og Nordre Fasanvej, hvor der vil være et naturligt behov for at krydse vejene til Hospitalshaven.

Rammelokalplanområdet ligger trafikalt godt placeret. Der er ca. 600 m til Grøndal S-togstation, 600 m til Aksel Møllers Have metrostation, 650 m til Lindevang metrostation og 300 m til Fasanvej metrostation.

Frederiksberg Kommune arbejder for, at der etableres en metrolinje fra København Syd til Bispebjerg. Den vil i givet fald i store træk komme til at følge Fasanvejslinjen, med anlæg af nye metrostationer på Frederiksberg bl.a. ved Godthåbsvej (Hospitalshaven). Rammelokalplanen udlægger areal til en kommende metrostation i Hospitalshaven.

Der kører A-busser på Nordre Fasanvej og Godthåbsvej samt Frederiksbergbus på Nyelandsvej. Frederiksbergbussen får ændret sin rute når hospitalsfunktionerne flytter ud, så den kører uden om Hospitalshaven. Alt efter behov etableres der stoppesteder på hhv. Stockflethsvej og Tesdorfsvej. Rammelokalplanen udlægger areal ved adgangsvej fra Nordre Fasanvej til afsætningsplads/flexbusplads i forbindelse med Sundhedsstrøget.

Godthåbsvej og Nordre Fasanvej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som primære trafikveje, hvor trafikken, herunder den tunge trafik gennem kommunen og trafikken til, fra og



- Primære tilgængelighedsruter
- Sekundære tilgængelighedsruter
- Tertiære tilgængelighedsruter

Udsnit af retningslinjekort 10 fra Kommuneplan 2025 - Tilgængelighedsruter på Frederiksberg



Illustration af Hospitalshavens trafikale placering.

mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles.

Nyelandsvej og Tesdorpsvej er sekundære trafikveje, hvor trafik til og fra samt mellem de frederiksbergske kvarterer afvikles.

På gående og cyklisters præmisser

Bilerne skal opleves minimalt i Hospitalshaven og holdes i periferen af kvarteret for at skabe plads til et fredeligt grønt bymiljø.

Ankomst med bil til Hospitalshaven sker via de eksisterende omgivende veje. Ankomst med bil skal ske fra få korte adgangsveje som vist på Kortbilag 5, der leder ind og ned til parkeringskælder. Der bliver ikke mulighed for gennemkørsel med bil gennem bykvarteret. Der vil dog blive begrænset mulighed for ensrettet ærindekørsel, f.eks. varelevering, flytning, adgang for mennesker med handicap etc.

På Nordre Fasanvej gives der på grund af større trafikmængder mulighed for, at der etableres en højresvingbane ind til adgangsvejen. På Nyelandsvej er behovet for en svingbane ikke påtrængende, da trafikken er mindre, og på Tesdorpsvej er der umiddelbart gode pladsforhold til biler, der skal svinge ind til parkeringskælderen.

På Tesdorpsvej planlægges etableret en gennemkørsel på tværs af allébeplantningen ved adgangsvej/nedkørsel til parkeringskælder. Gennemkørsel gennem allébeplantningen ved Kapel/Skadestuevej planlægges nedlagt.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes bestemmelser om endelig udformning og placering af adgangsveje, vendepladser og ramper til parkeringskælder, i princippet som vist på Kortbilag 5.

I byggeretsgivende lokalplaner, hvor parkeringskælder og ramper indgår, skal der fastsættes vandret tilkørsel og maksimale



Illustration af den sydlige allé indrettet på gående og cyklendes præmisser.

hældninger og minimumsbreder på ramper til biler, og eventuelt til ramper til cykler og fodgængere.

Siveby

Bæredygtig mobilitet skal fremmes ved at etablere gode krydsningsmuligheder, lettilgængelig bolignær/indgangsnær cykelparkering og ved at give let adgang til busstoppesteder og stationer. Det skal være let at komme rundt i det nye bykvarter, der organiseres som en såkaldt siveby, hvor bygningerne står frit, så man kan gå (sive rundt) imellem dem. Der skal være offentlig adgang for gående (og cyklister på de gåendes præmisser) ad snoede stier i hele området, inklusive i minikvarterer med boligområder.

En kunstrute, der fører fra kunstværk til kunstværk placeret i både små og store byrum og haverum, skal give en særlig identitet til Hospitalshaven. Det bliver ikke muligt at opsætte hegn og låger, men der fastsættes en principiel struktur til afskærmning af bolignære områder og kantzoner med beplantning og/eller terrænmæssige afskærmende løsninger.

Hospitalshaven skal invitere til ophold og leg, og der skal være god plads til det grønne. Alléer, forbindelser og slyngede stier skal være til rolig færdsel for gående og cyklende samt til ophold. Øvrige veje i området udlægges generelt som f.eks. gågader med kørsel tilladt, hvor fodgængere har fortrinsret til gavn for livet mellem husene for både børn og voksne. Der skal i kommende byggeretsgivende lokalplaner være fokus på tiltag for at undgå konfliktpunkter mellem cyklister og gående samt motorkøretøjer.

Den nødvendige servicetrafik skal tilpasse sig med meget lav fart og eventuelt i tidsbegrænsede perioder. Det skal sikres, at den nødvendige servicekørsel med større biler kan passere hinanden på udvalgte steder, ved brug af vigepladser, på den ensrettede servicevej vist på Kortbilag 5, samtidig med at fodgængere og cyklister kan færdes trygt.

Brandveje

Bygningernes højder er med til at diktere en overordnet brandstrategi. Ved at holde bygningernes højde med redningsåbninger under 10,8 m fra terræn, kan der reddes med håndstiger, og der skal ikke gøres plads til at tunge redningskøretøjer kan komme ind i gård- og haverummene. Det giver plads til eksisterende træer og nye træer og beplantning. Se illustration af overordnet brandvejsstruktur på illustration i margen.

Nogle steder er bygningerne højere eller indrettet på anden vis, som gør, at der er krav om redning med kørebar stige. Disse byggerier (markeret med rødt på margen-illustrationen) ligger med facade ud til brandveje/grønne brandveje.

Bebyggelser på 1-2 etager kan evakueres uden ekstra indsats og er ikke markeret på illustrationen.

Andre funktioner f.eks. en idrætsfunktion vil kunne indrettes



Illustration af kunstrute vist med stjerner og stiplede linjer gennem Hospitalshaven.

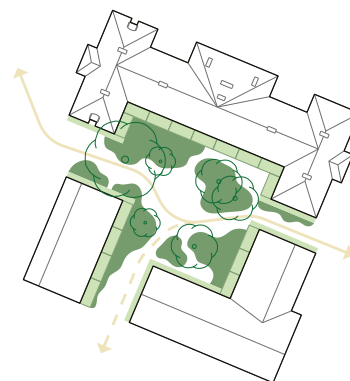


Illustration af slyngede stier gennem klynge af boligbebyggelser i minikvarter.



Illustration af forventet brandvejsstruktur i Hospitalshaven.

med et passende antal flugtveje til terræn afhængig af personbelastning.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der redegøres for, hvordan redning, herunder til særlige funktioner, skal foregå.

Varelevering og renovation

Der skal være mindst mulig bilkørsel, uden oplagt gennemkørselsmulighed, og med tilpasset servicekørsel i lav fart.

Mobilitetshubs og/eller servicehubs skal understøtte aktive trafikanter og være mødesteder med f.eks. cykelservice og -udlejning, varelevering, 'bytte-hytter', supplerende affaldsfraktioner mv. og fungere som fordelingspunkt for varelevering. Mobilitets- og servicehubsfunktioner vil afhænge af deres placering og sammenhæng med f.eks. varelevering. Butikker og erhverv tilpasses transportmulighederne. Servicekørsel skal ske i ensrettede og begrænsede ruter, evt. med tidsbegrænsning, for at skabe tryk og overskuelighed.

Affaldssystemet skal fylde mindst muligt og kunne serviceres fra servicevejen og omkringliggende veje og understøtte nem affaldssortering.

Biltrafik

For at vurdere den nuværende trafik er der taget udgangspunkt i antallet af nuværende p-pladser til biler, der er opgjort til ca. 510 p-pladser (august 2025). Den samlede hverdagsdøgnstrafik til og fra området er estimeret til ca. 3.500 biler, begge retninger tilsammen. Tallene er usikre, men giver en indikation af det nuværende trafikniveau. Samtidig gælder at biltrafikken til og fra området kan påvirkes i den videre realisering af området ift. valg om pris for bilparkering, adgang til delemobilitet, udformning af mobilitetshubs, der influerer transportvalget mellem bil og øvrige transportformer.

Udbygningen af 1.000 -1.300 nye boliger og 51.000 m² andre funktioner vil ud fra de nuværende parkeringsnormer udløse ca. 755 - 780 bil-p-pladser. Heraf vil hovedparten blive placeret i tre p-kældre. De resterende forudsættes etableret på terræn.

Den fremtidige biltrafik til og fra det fuldt udbyggede område er estimeret ud fra det forventede antal parkeringspladser indenfor rammelokalplanområdet, samt et estimat baseret på forventede antal personture og fordeling på transportmidler. Dette er uddybet i Miljøvurderingen/rapporten (se denne).

Der er udarbejdet et estimat af konsekvenserne for trafikken på det omkringliggende vejnet ud fra adgangsveje/parkeringskældres placering i rammelokalplanen. Resultaterne viser, at byudviklingen kun i begrænset omfang vil ændre på trafikniveauet på de omkringliggende veje.

Der forventes en positiv effekt på det trafikale miljø inde i området, hvor biltrafikken bliver markant mindre end trafikken til og



Illustration af ensrettet servicevej gennem Hospitalshaven.

fra de nuværende hospitalsfunktioner.

(Trafik i anlægsperioden, trafiksstøj og luftforurening fra trafik behandles i senere afsnit om støj, forurening og miljøvurdering).

Parkering

Bilparkering

Biler skal ikke fylde i byrummene i det nye bykvarter, og parkering skal derfor primært placeres i parkeringskældre for at skabe plads til et fredeligt grønt bymiljø.

For at biltrafik påvirker kvarteret mindst muligt, skal parkering samles i få parkeringskældre fordelt i kanten med korte adgangsveje til nedkørsler. For at understøtte eldelebiler og elbiler skal mange parkeringspladser reserveres til disse.

Parkeringsnormer for biler skal fastsættes i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner og skal ske ud fra de til enhver tid gældende parkeringsnormer fastsat i kommuneplanen.

3-7% af parkeringspladserne kan etableres på terræn alt efter den konkrete udformning af handicapparkeringspladser og service- og afsætningspladser. Velplacerede handicapparkeringspladser og service- og afsætningspladser skal primært placeres på terræn, men kan også placeres i parkeringskældre.

I byggeretsgivende lokalplaner kan der fastsættes krav til delebilpladser samt forberedelse til elbilpladser. El-bil p-pladser skal jf. Hovedstadens Brand og Redning placeres nærmest rampen i parkeringskældre, for at de kan blive trukket hurtigt op, hvis de brænder.

Ladestanderbekendtgørelsen, der knytter sig til bygningsreglementet, fastsætter antal og forberedelse til ladestanderne.

Cykelparkering

Cykelparkering skal understøtte grøn mobilitet. Parkeringsnormer for cykler, herunder ladcykler, skal fastsættes i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner og skal ske ud fra de til enhver tid gældende parkeringsnormer fastsat i kommuneplanen.

Have- og gårdrum i minikvarterer skal i videst muligt omfang friholdes for cykelparkering. Cykelparkeringspladser skal i vidt omfang etableres på terræn ved indgangs- og nordvendte facader. Egnede eksisterende kældre kan i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes til cykelparkering, herunder til ladcykler, hvis der kan skabes gode adgangsforhold. Cykelparkering, bl.a. til ladcykler, kan evt. indpasses i de planlagte bilparkeringskældre.

Rammelokalplanen fastsætter, at cykelparkering ikke udelukkende skal opfyldes inden for egen grund til de enkelte bebyggelser men ud fra en helhedsbetragtning indenfor de enkelte delområder som vist på Kortbilag 5.

Bæredygtigt byggeri

Klima- og bæredygtighedshensyn, energieffektivisering, reduce-

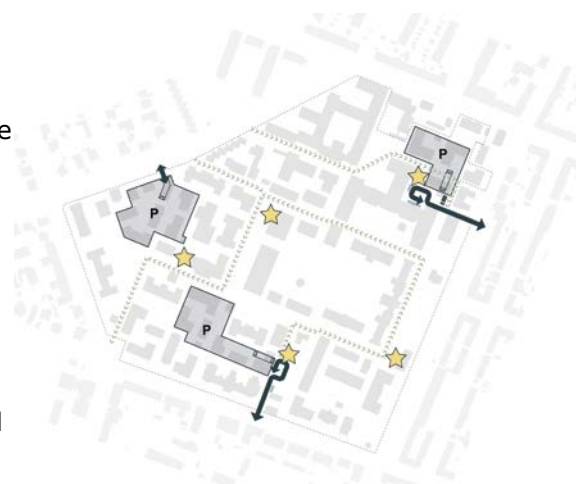


Illustration af forventet placering af parkeringskældre.



Illustration af placering af cykelparkering i Hospitalshaven (de mørke områder skal i størst muligt omfang friholdes for cykelparkering, det blå er planlagt til en større central parkeringskælder til cykler).

ret CO₂-aftryk, regnvandshåndtering, affaldshåndtering og materialers holdbarhed, miljøpåvirkning og genanvendelse, grønne forbindelser, begrønning, bynatur og forskønnelse af byens rum er indtænkt i Udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle'.

Hospitalshaven forventes at blive DGNB-certificeret på byområdeniveau til enten guld eller platin. DGNB er en international anerkendt certificering af bygningers og byområders bæredygtighed, der er tilpasset danske forhold. Alle aspekter vedrørende byggeri, infrastruktur og udearealer bliver vurderet i byområdecertificeringen. Det sikrer, at hele Hospitalshaven er udviklet med økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed for øje.

Byområdecertificeringen er et godt grundlag for at kommende omdannelse og bygninger kan indarbejde bæredygtige løsninger og få en høj DGNB-bygningscertificering.

Hospitalshavens placering og iboende kvaliteter giver gunstige forudsætninger for et bæredygtigt bykvarter:

- Der bygges på 'genbrugsarealer', der allerede er inddraget til bymæssig bebyggelse
- Nærhed til mange faciliteter og offentlig transport
- Kommunens ejerskab sikrer fokus på god samfundsøkonomi og borgertilfredshed.

Nogle af de aktive valg og tiltag, der er med til at gøre bykvarteret bæredygtigt og sikre en DGNB-certificering på byområdeniveau er:

- Prioritering af bevaring frem for nedrivning og nybyggeri
- Grøn omstilling i forsyningen af varme og elektricitet
- Ambition om at skabe et blandet bykvarter og sociale fællesskaber
- Prioritering af plads til træer, planter og naturlig udvikling, så der er plads (både i rum og tid) til, at planter og dyr kan udfolde deres naturlige cyklus.

Som grundejer vil Frederiksberg Kommune aktivt stille krav om bæredygtighed i forbindelse med udbud af grunde til salg.

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

Ud over DGNB-certificering på byområdeniveau, er der udviklet et Frederiksbergkompasset. Frederiksbergkompasset skal sikre, at særlige fokusområder og kvalitetsmål for bæredygtighed føres ud i livet i Hospitalshaven. Kompasset har tre fokusområder:

- 1) Det grønne: Sikre bevaringen af træer og planter og skabe maksimal tilføjelse af grønne og blå løsninger, så regnvand bliver en kvalitet fremfor et problem, og der bliver en stor biodiversitet og et markant grønt præg.
- 2) Reduktion af klimabelastning: Grønne transport- og energiløsninger skal sikre et lavt CO₂ aftryk. Tidlige livscyklusanalyser skal føre til, at ambitiøse klimamålsætninger indarbejdes ift. det kommende byggeri og anlæg.

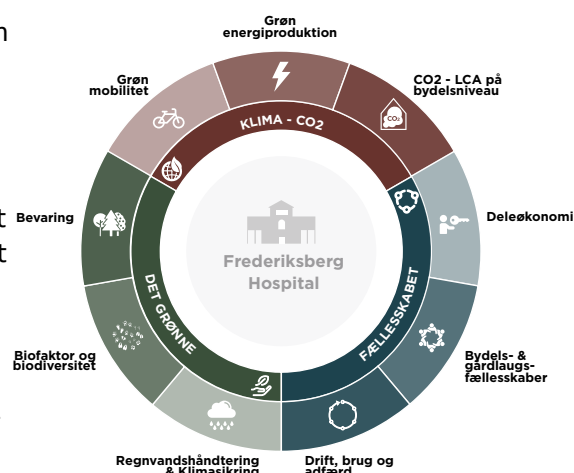


Illustration af elementerne i Frederiksbergkompasset.

3) Fællesskaber: Fokus på etablering af kvarters- og minikvartersforeninger samt deleløsninger, der skal sikre, at kvarteret bliver et godt sted at bo, leve og arbejde i. Et velfungerende socialt bykvarter, hvor det bliver enkelt og let at leve mere grønt og bæredygtigt.

De udvalgte temaer repræsenterer områder, hvor der gennem hele processen vil være et skærpet fokus - fra vision til en realiseret plan og livet i og driften af bykvarteret. For hver fase frem til den færdige udbygning vil der være et fornyet fokus og detaljeringsgrad.

For at understøtte kompassets emne om Reduktion af klimabelastning er der udviklet et URBAN LCA værktøj ift. LCA (Life Cycle Assessment) på bydelsniveau.

Frederiksberg Kommune har, i samarbejde med Tegnestuen EFFEKT og rådgivningsfirmaet Artelia, modtaget fondsmidler fra Plan22+, Realdania og Plan- og Landdistriktsstyrelsen til udvikling af URBAN LCA-værktøjet med transformation af Frederiksberg Hospital som case.

Bæredygtighedsværktøjet skal understøtte kommunes overordnede mål om CO₂-neutralitet og indeholder de relevante parametre, som skal overvejes i forbindelse med byudvikling, eksempelvis sammensætning af bygninger, infrastruktur og udformning af natur og har et output for klimapåvirkning i enheden "kg CO₂ækv./person" og "kg CO₂ækv/m²" og en score for off site biodiversitet.

Biofaktor

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal jf. Kommuneplan 2025 anvendes i byggeretsgivende lokalplaner, og være mindst 0,5 for de ubebyggede arealer med tillægsarealer. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Ud fra en helhedsvurdering kan det jf. Kommuneplan 2025 fastsættes, at biofaktoren skal være over 0,5. Biofaktoren for både ubebyggede områder og for projektområder må som udgangspunkt ikke være nedadgående.

Det er for Hospitalshaven vurderet, at biofaktorkravet kan sættes højere end kommuneplanens krav på 0,5 ud fra placeringen i bystrukturen mellem karrébyen i Svømmehalskvarteret og villastrukturen i Femte juni kvarteret. Der er potentiale for en høj biofaktor ud fra bebyggelsesstrukturen med park, få egentlige vejbaner, mange grønne byrum og haverum, bevaring af ca. 80 % af de eksisterende træer og plantning af mange nye træer, de to alléer samt den grønne kant, facadebeplantning og enkelte grønne tage.

Ud fra en foreløbig beregning og helhedsvurdering af potentiale stilles der krav om en biofaktor for hele Hospitalshaven

på mindst 1,0 for de ubebyggede arealer. Det forventes, at biofaktoren kan blive op til 1,3 for bykvarteret under ét. Rammelokalplanen viser en principiel fordeling af biofaktor-mål i delområderne for at kunne opnå 1,3 under ét for hele udviklingsområdet.

Biofaktor skal nærmere fastsættes i kommende byggeretsgivende lokalplaner i princippet jf. fordeling i delområderne som vist på Kortbilag 6.

Grøn struktur og naturindhold

Rammelokalplanområdet indgår i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Denne rammelokalplan understøtter kommuneplanens retningslinjer ved at fastlægge rammer for den grønne struktur, og krav til nye grønne elementer med højt naturindhold.

Strategien i udviklingsplanen for Hospitalshaven er at fastholde, styrke og bygge videre på områdets grønne kvaliteter ved at supplere de eksisterende grønne kvaliteter og naturindholdet med ny og varieret beplantning.

Den centrale park og forparken ud mod Nordre Fasanvej er i kommuneplanen udlagt som planlagte grønne parker og anlæg. De to alléer, den eksisterende ved Hovedvejen og den planlagte genskabte allé nord for den centrale park, er udlagt som planlagte grønne stier/vejforløb.

Den nordlige allé får sammenhæng med Tesdorfsvej og Mathilde Fibigers Vej, der er udlagt som grønne stier/vejforløb i kommuneplan 2025. Syd for rammelokalplanområdet er der i kommuneplanens grønne struktur udlagt grønne stier/vejforløb fra Stæhr Johansens Vej og op gennem Frederiksberg Forsynings og Plejecenteret Søndervangs arealer op til Nyelandsvej. Mod vest støder rammelokalplanområdet op mod villakvarterer, der er udlagt til private haveboligområder.

I rammelokalplanen fastsættes den grønne struktur for Hospitalshaven, i sammenhæng med kommuneplanens grønne potentialekort, med grønne sammenhænge på tværs og i nord-sydgående retning.

Områdets grønne struktur skal ved øget brug af hjemmehørende planter og træarter bidrage til visuelle og æstetiske oplevelser, samt fungere som samlingspunkter for fælles aktiviteter, rekreation og fordybelse. Den grønne struktur skal styrkes, så den forbedrer det lokale miljø gennem reduktion af CO₂ og mindskning af varmeø-effekt ved plantning af træer, etablering af blomsterenge, buskplantning, grønne facader mv.

Den grønne struktur skal bidrage til et godt miljø for dyrearter som fugle, insekter og mindre pattedyr derigennem forbedring af biodiversiteten, herunder ved øget brug af hjemmehørende planter og træarter. Endvidere vil plantning af frugttræer og bærbuske mv. bidrage med lokale fødevarer.



- Grønne stier/vejforløb
- Planlagte grønne stier/vejforløb
- Pladser
- Planlagte pladser
- Grønne parker og anlæg
- Planlagte grønne parker og anlæg
- Den Grønne Sti
- Kolonihaver
- Private haveboligområder

Udsnit af retningslinjekort 8 fra Kommuneplan 2025 - Den grønne struktur



Hospitalshaven krydses af kommuneplanens nord-syd-gående og tværgående akse for potentielle grønne sammenhænge, både i æstetisk, oplevelsesmæssig og biologisk betydning. Hospitalshavens alleer, park, grønne byrum og haverum bidrager bl.a. også til øget spredningsmulighed for flora og fauna.

Parken

I Kommuneplan 2025 er der en retningslinje om, at der højst må være 300 m i gangafstand mellem enhver bolig og det nærmeste rekreative område på minimum 2.000 m².

Dette rammelokalplanområde ligger længere væk end 300 m fra nærmeste større rekreative grønne områder. Der har derfor helt tilbage til programmet til arkitektkonkurrencen om udviklingsplanen været stillet krav om, at der skal etableres en større park i det nye bykvarter.

Hovedgrebet med parken, som det grønne hjerte i midten af Hospitalshaven, er et markant aktiv for hele Frederiksberg. Den centrale park og forparken på tilsammen ca. 13.000 m² vil blive en destination for hele byen og bliver unik på Frederiksberg, idet parken omkranses af en række aktive stueetager i bygninger med publikumsrettede funktioner. På den måde vil parken både rumme LIV og RO, med plads til ro i midten og et aktivt byliv langs parkens kant.

Parken og de tilhørende aktive stueetager bliver en vigtig katalysator for udviklingen af en ny destination. Samspillet mellem park og byliv skal skabe en særlig stemning, som ikke findes i den udstrækning i de andre store parker på Frederiksberg.

Træer

Eksisterende udpegede træer skal bevares og beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der plantes to nye, med mindre der på anden måde kompenseres med tilsvarende omfang af beplantning.

Rammelokalplanen fastsætter bestemmelser herom, med krav om beskyttelse af bevaringsværdige træer, og overordnet princip om at nye træer skal have et stammeomfang på minimum 18-20 centimeter målt en meter over jorden, når de plantes ud.

Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes. Ved de grønne arealer på terræn over parkeringskældre skal der i byggeretsgivende lokalplaner, med bestemmelser, sikres gode vækstvilkår for træer og øvrig beplantning ved at stille krav til vækstlagets dimensioner i dybden.

Rammelokalplanen fastsætter, at kommende byggeretsgivende lokalplaner kan fastsætte yderlige krav til beplantning (placering/struktur, plantevalg mv.) for at sikre et stort omfang og høj kvalitet af det grønne og gode vækstvilkår indenfor det konkrete lokalplanområde.

Klimatilpasning og Spildevand

Frederiksberg Hospital ligger i et område, der i dag er fælleskloakeret, hvor regn- og spildevand ledes i samme ledning.

I Spildevandsplan 2019-2031 er der opsat et mål om, "at Frederiksberg Kommune vil integrere klimatilpasning i byudviklingen på en sådan måde, at kloaksystemet aflastes mest muligt". En af indsatserne i Spildevandsplan 2019-2031 er, at "der opnås hel

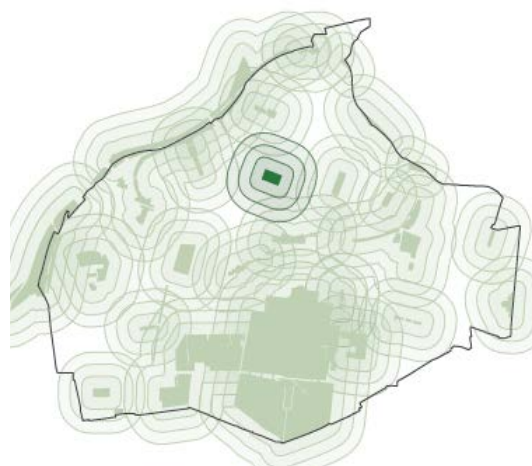


Illustration af at parken i Hospitalshaven udfylder et 'hul' i forhold til Kommuneplan 2025's retningslinje om at der maksimalt må være 300 m fra en bolig til nærmeste større rekreative område.

eller delvis separering af regnvand til det hertil nye forberedte spildevandstekniske anlæg Femte Juni Plads ved det kommende byudviklingsprojekt Frederiksberg Hospital”.

I tilknytning til rammelokalplanen er der derfor udarbejdet et spildevandsplantillæg, som nærmere fastsætter rammerne for arbejdet med spildevandshåndteringen i området. Regnvandet fra størstedelen af området planlægges separeret og ledt til den allerede etablerede skybrudstunnel i Nylandsvej. Tunnelen er dimensioneret til at modtage vand fra Hospitalshaven. I randen af byudviklingsområdet er der nogle bygninger, som ikke er hensigtsmæssige at afkoble pga. typografien. Disse bygninger vil bibeholde deres nuværende funktioner og fortsat være fælleskloakeret.

Området planlægges afvandet til regnvandssystemet ved at føre tag- og overfladevand via åbne vandrender til områdets grøfter og lavninger, hvorfra det ledes videre til forsinkelsesveje. Her kan vandet tilbageholdes i underjordiske anlæg. Herefter planlægges vandet ført gennem regnvandsledninger til den eksisterende skybrudsledning i Nylandsvej. Regnvandssystemet i området dimensioneres til at kunne tilbageholde regnmængder, der svarer til en klimafremskrevet 10 års regnhændelse om 100 år.

Med henblik på at begrænse og styre afvandingen fra området fastsættes der i rammelokalplanen og de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner befæstelsesgrader (afløbskoefficienter). Befæstelsesgraderne fastsættes således, at de to etaper overholder følgende gennemsnitlige afløbskoefficienter:

Deletape 1: 0,6 (i gennemsnit)

Deletape 2: 0,6 (i gennemsnit)

For yderligere at sikre området mod oversvømmelser indeholder rammelokalplanen også bestemmelser om, at de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner kan fastsætte krav til koterings af terrænet. Formålet er at forhindre uhensigtsmæssig bortledning eller opstuvning af regnvand og i stedet, sikre, at vandet ledes forsvarligt til regnvandssystemet. Dette gælder også ved kommende P-kældre.

Som ejer af en ejendom, villa eller virksomhed er det ejers eget ansvar, at sikre ejendommen mod oversvømmelser, så der ikke trænger regnvand og spildevand ind i ejendommen, herunder stueetage og kælderen.

Med de nye tiltag for håndtering af regnvandet vil området fremover være væsentligt bedre klimatilpasset end i dag. Der skal henvises til Miljøvurderingen/rapporten for en uddybende vurdering af dette.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor området med boringsnærebeskyttelsesområde (BNBO) pga. nærhed til indvindingsboring, samt er et område hvor der er områder med frit grundvandsspejl. Rammelokalplanområdet er derfor ikke egnet til nedsivning. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Udarbejdelse af spildevandsplaner og spildevandstilladelser er reguleret i miljøbeskyttelsesloven. Tilslutning og afledning af spildevand reguleres i Miljøbeskyttelseslovens § 28.

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

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32 giver mulighed for at optage bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine.

Denne mulighed vil blive vurderet i forbindelse med de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Varmeø-effekt

Ved byudvikling skal der planlægges for at mindske varmeø-effekten. I Hospitalshaven er der via den grønne struktur med en ny central park, regnvandsbede/render, eksisterende og nye træer mv. arbejdet med at begrænse akkumulering og udstråling af varme.

Den detaljerede bearbejdning af facader, tage og valg af materialer, farver mv. som også har indflydelse på varmeø-effekten, vil ske i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

Grundvandsforhold

Rammelokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsopland, samt boringsnært beskyttelsesområde (BNBO). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

I området kan den planlagte arealanvendelse derfor ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse. Ændringer af arealanvendelsen, der fremmer godt grundvand, skal generelt fremmes.

De blandede byfunktioner i det kommende bykvarter vurderes at være mindre grundvandsbelastende end hospitalsdrift, der bl.a. omfatter laboratorier etc.

Rammelokalområdet er beliggende ca. 60 meter fra indvindingsboring syd for Nylandsvej, og i rammelokalplanområdets sydvestlige hjørne ligger der også en indvindingsboring. Omkring indvindingsboringen indenfor rammelokalplanens område udlægges en beskyttelseszone 10 m fra boringen i henhold til Vandforsyningsloven.

Langt størstedelen af rammelokalplanområdet ligger i område med frit grundvandsspejl, hvorfor der her ikke gives tilladelse til nedsivningsanlæg og dybe jordvarmeanlæg.

Inden for rammelokalplanens område er der kortlagt et mindre forurenede areal på vidensniveau 1 (V1) og to mindre områder på vidensniveau 2 (V2). Se også afsnit om Jordforurening.

Krav om genbrug af regnvand til toiletskyl og tøjvask stilles efter en konkret vurdering.

Det er ikke lovligt at genanvende regnvand til toiletskyl og tøjvask ved bebyggelse til følsomme brugergrupper jf. bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg. Det drejer sig om f.eks. skoler, daginstitutioner (herunder f.eks. vuggestuer, børnehaver, skolefritidsordninger og fritidshjem) og døgninstitutioner (herunder f.eks. plejehospitaler og hospitaler) samt hoteller og bygninger med offentlig adgang.



- Indvindingsboringer
- Frit grundvandsspejl
- Boringsnære beskyttelsesområder

Udsnit af retningslinjekort 18 fra Kommuneplan 2025 - Grundvandsbeskyttelse, BNBO og frit grundvandsspejl.

Rammelokalplanområdet er mod nordøst beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 5 og 6 meter og mod sydvest beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 16 og 17 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at naturlig nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for grundvandsressourcen.

Der forventes ikke behov for permanente grundvandssænkninger. Grundvandssænkninger (permanente og midlertidige) f.eks. ved anlæg af dybe parkeringskældre må under ingen omstændigheder foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Tilladelse til nedsivningsanlæg til regnvand kan ikke forventes.

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

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

Terrænnært grundvand

Frederiksberg Kommune har undersøgt, om der potentielt kan være fremtidige problemer med terrænnært grundvandsspejl (inden for 0-2 meter under terræn) indenfor rammelokalplanområdet. Dette fordi eventuelle problemer med terrænnært grundvand i henhold til ny lovgivning (Lov om håndtering af terrænnært grundvand) skal håndteres tidligt i byudviklings- eller forsyningsprojekter, hvis udfordringer hermed skal kunne takstfinansieres.

Der er på den baggrund udarbejdet en rapport, herunder om området geologiske profil og boringsdata, der viser, at der ikke er indikationer på, at der findes grundvand højere end 3 m under terræn. Yderligere er vurderingen, at der i fremtiden med klimaforandringer tilsvarende er lav risiko for udfordringer med terrænnært grundvand. På baggrund af de undersøgte data vurderes der ikke at være udfordringer med terrænnært grundvand indenfor rammelokalplanområdet.

Støj

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

Støj fra veje og jernbaner er omfattet af miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007) samt støj fra jernbaner (1997) med tillæg fra 2007. Støj fra virksomheder er omfattet af miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007.

Trafikstøj

Rammelokalplanområdet ligger ikke tæt på S-togsbane/metrolin-

je. Evt. kommende metrolinje og metrostation i delområde 6 vil være nedgravet.

Alt overvejende placeres ny bebyggelse i Hospitalshaven væk fra de omgivende veje, så der bliver plads til en 'grøn kant' langs Hospitalshavens afgrænsning, og størstedelen af Hospitalshaven er således pga. afstand ikke belastet af trafikstøj fra de omgivende veje.

Rammelokalplanområdet er primært støjbelastet af vejtrafik fra Nordre Fasanvej, Godthåbsvej og Tesdorpsvej, men i nogen grad også fra Nylandsvej. Da Hospitalshaven ligger inde i den eksisterende by med boliger og blandede byfunktioner er det vurderet, at det er muligt at udnytte de lempede støjgrænser for "ny bebyggelse i eksisterende støjbelastede områder", jf. planlovens regler i § 15 stk. 2, 25.

Ved planlægning af boliger i eksisterende støjbelastede byområder skal det sikres, at de til boligerne tilknyttede udendørs opholdsarealer beskyttes, således at vejtrafikstøjen ikke overstiger 58 dB (Lden).

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

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

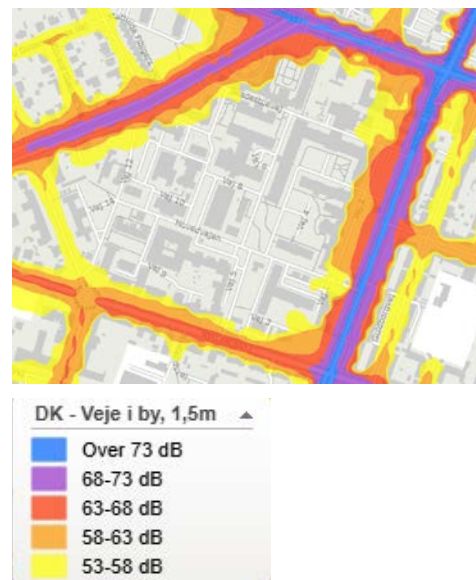
Ved boligerne langs trafikvejene kan det flere steder være nødvendigt at indføre både afskærmning for udearealer, som skal tilpasses kantens grønne karakter, og støjreducerende facade- og vinduesløsninger udført med respekt for bevaringsværdige bygninger og nye gode arkitektoniske facadeudtryk. Dette skal nærmere fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

De steder, hvor der i dag er en eksisterende mur, kan muren bruges til støjafskærmning, men det vil kun have en lokal effekt på udearealer. Tiltag, hvor murens støjafskærmende virkning øges, i respekt for det oprindelige udtryk, skal nærmere fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Virksomhedsstøj

For at undgå støjgener, fastsætter Kommuneplan 2025, at det skal sikres at erhverv ikke indrettes over bolig. Der gives i Kommuneplantillæg nr. 2 mulighed for at der kan etableres erhverv-, idræt- eller kulturfunktioner over bolig i rammeområde 4.C.B i bebyggelsen ved Hospitalshavens centrale park og i Sundhedsstrøget, under forudsætning af at planlægningen i området overholder bygningsreglementets støjkrav. Rammelokalplanen giver kun mulighed for erhverv over bolig i bygning 10 og bygning 60.

Der er omkring rammelokalplanområdet virksomheder (CTR I/S ved Frederiksberg Forsyning, større transformatorstation og en dagligvarebutik) med potentiel støjende drift. Det er vurderet i Miljøvurderingen/rapporten, at de overholder støjgrænser i forhold til rammelokalplanområdet (se nærmere i Miljøvurderingen/rapporten).



Fra Støj kortlægning - Miljøstyrelsen

Støj fra produktionsvirksomhed, herunder Novonesis (tidligere Novozymes A/S)

En lokalplan må, jf. planlovens § 15a, ikke give anledning til forringede drifts- eller udviklingsmuligheder eller føre til støjpåbud efter miljøbeskyttelsesloven overfor produktionsvirksomheder.

Novonesis på Hillerødgade 31 er den eneste produktionsvirksomhed med national interesse på Frederiksberg. Såfremt der planlægges nærmere end 500 m fra Novonesis skal der redegøres for, at virksomhedens drifts og udviklingsmuligheder ikke påvirkes eller fører til påbud.

Rammelokalplanens område ligger ca. 1.000 m fra Novonesis.

Støv- og lugtbelastede områder

En lokalplan må kun udlægge arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afværgeforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod forureningsbelastning.

Rammelokalplanområdet ligger ikke nær områder, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, hvorfor der ikke jf. Planlovens § 15b redegøres for, hvordan den fremtidige anvendelse sikres mod en sådan forurening. Se uddybning i Miljøvurderingen/rapporten.

Anden luftforurening - trafik

Luftforureningen fra nærtliggende Nordre Fasanvej og Godthåbsvej er jf. seneste luftopmålinger under de vejledende grænseværdier for partikler og NO_x, som er fastsat af EU, men over WHO's anbefalede retningslinjer for luftkvalitet.

For at reducere påvirkningen mest muligt skal der i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om, at indtag fra mekanisk ventilation skal placeres længst væk fra disse veje.

Jordforurening

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

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

Mindre arealer indenfor rammelokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1, da der er formodning om jordforurening, og på vidensniveau 2 ud fra viden om forurening med forurening med bl.a. tungmetaller, som overskrider de gældende grænseværdier fra Miljøstyrelsen. Bygge- og anlægsarbejder på disse arealer må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.



Kortet viser med blå arealer omfattet af V1 og med rødt arealer omfattet af V2 samt placering af grundvandsboringer.

Inden for rammelokalplanområdet er der et mål om størst mulig jordbalance og derfor vil en del af den lettere forurenede jord blive brugt til terrænbearbejdning. Terrænbearbejdningen må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særskilte tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

Affald

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

Håndtering af affald i Hospitalshaven skal ske ud fra et system, der primært baseres på affaldsskure på terræn samt indbyggede løsninger i bebyggelse til erhverv og offentlige funktioner. Affaldsløsningerne skal betjenes af renovationsbiler, der standser på omkringliggende veje og på en ensrettet servicevej, som vist på illustration i margen, så kørslen med renovationskøretøjer generer mindst muligt.

Rammelokalplanens bestemmelser fastsætter det overordnede system for affaldshåndtering og ensrettet servicevej.

Affaldsløsningerne skal designmæssigt indpasses i bykvarteret. I bestemmelserne beskrives det, at affaldsløsningers omfang og ydre fremtræden skal fastsættes nærmere i byggeretsgivende lokalplaner.

Udvalgte affaldsfraktioner kan placeres ved mobilitets - og servicehubs, hvor der er et naturligt flow ifm. varelevering, servicefunktioner til cyklister, deleordninger med elladcykler eller anden mikromobilitet.

I byggeretsgivende lokalplaner skal retningslinjer for afstand fra boliger (opgang) til affaldsløsninger sikres (max 50 m). Retningslinjer for standplads og adgangsveje skal følges og det skal afklares med Frederiksberg Renovation, at der er tilstrækkelig manøvrearealer og adgang for deres skraldebiler.

Ved kommunalt byggeri og byggeri støttet af kommunen, skal efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikre overholdelse af kommuneplanens særlige krav til indretning af affaldsløsninger i disse byggerier.

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

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Rammelokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammer med hensyn til detailhandelsstrukturen.

Derfor er der sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025, som fastlægger et nyt lokalcenter i Hospitalshaven.



Illustration af affaldsløsninger langs omkringliggende veje og ensrettet servicevej gennem Hospitalshaven.

Se også afsnit om virksomhedsstøj og mulighed for at der kan etableres erhverv-, idræt- eller kulturfunktioner over bolig.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommuneplanens detailhandelsstruktur og støjbestemmelser og rammelokalplan.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I kommuneplan 2025 er rammelokalplanområdet udpeget til byudviklingsområde og i de specifikke rammebestemmelser omfattet af rammeområde 4.C.8.

For rammeområde 4.C.8 er anvendelsen fastlagt til: Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, kreative erhverv og erhvervs-kuvøser, undervisning og forskning, sundhedserhverv, rekreative- og kulturelle aktiviteter og erhverv, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier, bofællesskaber, seniorboliger, plejeboliger og bolignære offentlige servicetilbud, samt offentlige funktioner i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, sundhedsfunktioner, daginstitutioner, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder.

Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til 110 under ét og det maksimale antal etager til 6.

Udvikling skal ske ud fra 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'. Der skal sikres areal til en central park. Potentielle yngle- og rastesteder for flagermus inden for Hospitalshaven skal respekteres i den detaljerede planlægning.

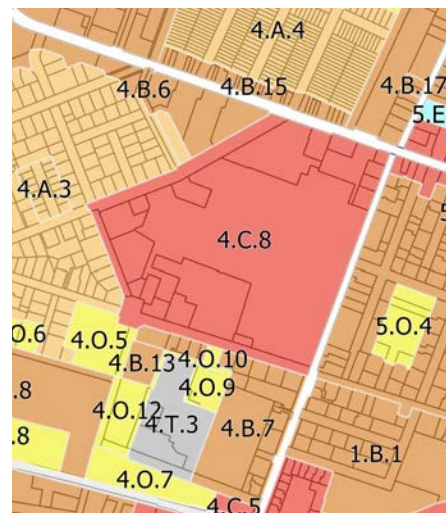
Rammelokalplanen holder sig indenfor rammebestemmelsernes anvendelseskategorier, på nær mulighed for hotel, og indenfor rammer for etageantal og den mulige bebyggelse (både bevaret og ny bebyggelse i delområde 1-8) er udtryk for en bebyggelsesprocent på 107 %.

Udvikling af rammeområdet forudsætter, ud over aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg tilpasset 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Rammelokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser, på nær mulighed for hotel. Derfor er der sideløbende med nærværende lokalplan udarbejdet kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025, som tilføjer hotel til anvendelser.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.



- A - Boligområder - åben-lav/tæt-lav
- B - Boligområder - etageboliger
- C - Blandede byfunktioner
- D - Blandede bolig- og erhvervsområde
- E - Erhvervsområder
- O - Offentlige formål
- R - Rekreative formål
- T - Teknisk anlæg

Rammeområde 4.C.8 i Kommuneplan 2025's specifikke rammer.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, og giver ikke mulighed for at anlægge konkrete projekter.

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter foreskriver, at anlægsprojekter omfattet af lovens bilag 1 og 2, der kan medføre en væsentlig påvirkning af miljøet, skal miljøvurderes, hvilket betyder, at der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport og gives §25-tilladelse til projektet. For anlæg, der er omfattet af lovens bilag 2, skal spørgsmålet om miljøvurdering først afgøres ved en screening, i forhold til lovens § 21, med mindre bygherre frivilligt anmoder om miljøvurdering.

Det er den enkelte bygherre, der ifølge reglerne skal ansøge/ anmelde det konkrete projekt mhp. screening og afgørelse om miljøvurdering i henhold til lovens regler. Det er Frederiksberg Kommune, der er myndighed for de konkrete projekter, og træffer afgørelse om evt. pligt til udarbejdelse af miljøkonsekvensrapport og giver §25-tilladelse.

Miljøvurdering

Frederiksberg Kommune har vurderet, at rammelokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (Bekendtgørelse af lov nr. 4 af 03/01/2023) om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter.

Frederiksberg Kommune har udarbejdet et afgrænsningsnotat, der fastsætter hvilke emner, der skal behandles i Miljørapporten.

Valget af indhold i Miljørapporten er omfattet af en høring af de berørte myndigheder. De berørte myndigheder er blevet hørt fra d. 17. juli til d. 21. august 2025, hvor de har haft mulighed for at stille forslag til, hvilke forhold der skal belyses og vurderes nærmere, herunder foreslå eventuelle alternative løsninger, som i givet fald indgår i Miljørapporten.

Gennem afgrænsningen (der er bilag til Miljørapporten), herunder høring af berørte myndigheder, er Frederiksberg Kommune kommet frem til, at Miljørapporten skal have fokus på følgende emner:

Natur - biologisk mangfoldighed

Vand - grundvand

Befolkning - befolkningslevevilkår

Befolkning - materielle goder

Befolkning - menneskers sundhed

Jord og arealer - jordbund

Ressourcer - ressource-effektivitet

Luft og klima - klimatiske faktorer

Luft og klima - luft

Bymiljø og landskab - visuelle forhold

Kulturarv - kulturhistoriske værdier

Indbyrdes forhold

Den gennemførte Miljørapport er et selvstændigt Bilag 2 til nærværende rammelokalplanforslag.

Ikke teknisk resumé

Miljøvurderingen i Miljørapporten indeholder et ikke-teknisk resumé. I nedenstående gives et overblik over miljøvurderingerne inden for emnerne, der er lavet miljøvurderinger inden for. Det fulde ikke-tekniske resumé kan ses i miljørapporten (Bilag 2 til rammelokalplanen).

For hvert miljøemne er den nuværende status beskrevet efterfulgt af en vurdering af, hvordan planforslagene og forslag til spildevandstillæg vil påvirke denne status. Påvirkningen af hvert miljøemne afsluttes med en karakterisering af påvirkningen.

Bymiljø og landskab

Rammelokalplanen for Hospitalshaven har fokus på bevaring af områdets kulturarv og hospitalshistorie, herunder spiller beplantningen med den grønne kant, teglmuren og alléen af lindetræer en stor rolle.

Rammelokalplanen prioriterer træer og bynatur, som også kendetegner Frederiksberg Kommune generelt. Kommunen har både med Kommuneplanen 2025 og med sin Træpolitik defineret, hvordan bevaringsværdige og andre træer skal erstattes i tilfælde af fældning, hvilket vil blive indarbejdet i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

På den baggrund vurderes planernes påvirkning af bymiljøet og landskabet at være ubetydelig i forhold til de eksisterende forhold.

Kulturarv og kulturhistoriske værdier

Rammelokalplanen skaber et solidt grundlag for omdannelsen af det tidligere Frederiksberg Hospital til et nyt bykvarter, hvor kulturarv og kulturhistoriske værdier bevares og bringes i spil.

Kulturmiljøet er udpeget i Kommuneplan 2025, og afspejler udviklingen inden for hospitalsbyggeri gennem næsten 150 år. Rammelokalplanen søger at skabe en harmonisk balance mellem bevaring og fornyelse.

Rammelokalplanen udpeger et bredt og repræsentativt udsnit af områdets eksisterende bygninger som bevaringsværdige og inddeler disse i bevaringskategorier.

De præcise rammer for ændringer i de udpegede bevaringsværdige bygninger defineres endeligt i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

På den baggrund vurderes planernes påvirkning af kulturarv og kulturhistoriske værdier at være positiv i forhold til de eksisterende forhold.

Natur og beskyttede arter

Naturen spiller en stor rolle i det nye bykvarter. Mange af de

gamle træer i området skal bevares sammen med flere af de gamle bygninger. Området vil fortsat fremstå grønt, og som en ø for naturen i det meget urbane Frederiksberg.

Det kan dog ikke udelukkes, at en realisering af planerne, når de konkretiseres, kan medføre en negativ påvirkning på områdets natur, da flere store, ældre træer fældes og selvom der plantes nye, vil der være en reduktion i kroneareal i en årrække. På samme måde er det ikke på dette rammelokalplanniveau vurderet og undersøgt om der eks. er flagermus i bygninger, der skal nedrives eller omdannes.

Områdets brug forventes dog generelt ikke at medføre en væsentlig påvirkning af eks. flagermus, da planområdet i forvejen er anvendt til hospitalsformål og trafikeret.

På den baggrund vurderes planernes påvirkning af natur og beskyttede arter at være ubetydelig i forhold til de eksisterende forhold, når det gælder driftsfasen.

Den kommende anlægsfase er vurderet overordnet og generelt, og vurderes at medføre forstyrrelser i området, primært i form af lys, tunge maskiner, støj, rystelser og støvgener. For at undgå en væsentlig påvirkning i denne fase skal afværgetiltag implementeres, f.eks. begrænsning af lys i nattetimerne, støvdæmpende tiltag samt beskyttelseszoner omkring træer, så rødder ikke tager skade og dermed at træerne påvirkes.

Rekreation, ophold og mødesteder

Området på Frederiksberg Hospital er i dag kun i begrænset omfang indrettet med rekreative tiltag. Fremover omdannes området til et blandet bykvarter med blandede funktioner, boliger, grønne områder, erhverv, kultur og stier mv. Samlet forventes området at blive mere åbent, tilgængeligt og trygt, og at styrke fællesskab, sundhed og muligheder for rekreation, også for resten af Frederiksberg.

Planerne for Hospitalshaven vurderes at bidrage positivt til Frederiksbergs byliv med rekreative muligheder, opholdsområder og mødesteder. Der gives mulighed for at mødes, opholde sig og ikke mindst vil området invitere de omgivende kvarterer ind i og give rum for at mødes formelt og uformelt. Dette vil understøtte menneskers sundhed og de materielle goder inden og udenfor området.

Trafik og parkeringsforhold

Udviklingen ændrer det trafikale mønster både internt og uden for området, men den samlede mængde trafik til og fra området forventes generelt at være på samme niveau som i dag. Parkeringspladser samles i tre p-kældre med ca. 755-780 parkeringspladser, hvilket opfylder kommuneplanens nuværende parkeringsnorm.

Der anbefales gode oversigtsforhold ved adgangsveje for at forbedre trafiksikkerheden. Generelt vurderes projektets påvirkning af trafiksikkerheden som ubetydelig, da trafikniveauet vil være

nogenlunde det samme som i dag.

Samlet set vurderes planerne i driftsfasen at give små ændringer – nogle positive og nogle negative – hvorfor den samlede påvirkning på trafik og på parkeringsforholdene vurderes at være ubetydelige.

Under anlægsfasen vil der i perioder være tung trafik, hvilket skal vurderes nærmere og kræver afværgeforanstaltninger, særligt da området skal udbygges trinvist.

Skybrud

Hospitalsområdet er fælleskloakeret og kan håndtere en 2-5-års regn, før der sker opstuvning. Fremover separeres regnvand og spildevand, og regnvandssystemet vil kunne håndtere en 10-års regn. Dette reducerer risikoen for skader under en skybrudshændelse. Det er også en positiv påvirkning, at der separatkloakeres, så risikoen for regnvandets kontakt med spildevandet bliver reduceret under skybrud.

Flere grønne arealer og mindre befæstelse reducerer skaderne under skybrud, og sideløbende etablerer Frederiksberg Kommune og Frederiksberg Forsyning anlæg, som i fremtiden vil beskytte mod skader fra regnhændelser på mellem 10 og 100 år, hvilket også vil have en positiv påvirkning på Hospitalshaven.

Grundvand

Planområdet ligger i område for vigtige drikkevandsressourcer, hvor nedsivningsanlæg ikke er tilladt.

Parkeringskældre planlægges i udkanten af området. Geologiske analyser viser, at udgravning i 3-4 meter er muligt.

Midlertidigt sænkning af grundvandsspejlet kan blive nødvendigt. Derfor anbefales ekstra undersøgelser og overvågning af vandstande og vandkvalitet under arbejdet.

Hvis de foranstaltninger tages, vurderes det, at der vil være en ubetydelig påvirkning af grundvandet og drikkevandsressourcen. Desuden vurderes det, at planforslaget ikke vil forringe grundvandets nuværende tilstand eller hindre senere målopfyldelse.

Luftkvalitet

Miljøvurderingen viser, at lokalplanen ikke forventes at ændre luftkvaliteten væsentligt. Luftforureningen kommer primært fra øvrige Europa, og lokale forureningskilder som trafikken og brændeovne. Niveauerne ligger under EU's nuværende grænseværdier, men er enkelte steder højere end WHO's anbefalinger.

Trafikken forventes maksimalt at stige ubetydeligt og vurderes ikke at påvirke luftkvaliteten. Frederiksberg Kommune arbejder samtidig på at forbedre luftkvaliteten frem mod 2030, bl.a. gennem elektrificering af transport, færre brændeovnsudledninger og grøn mobilitet.

Samlet set vurderes planerne at have en ubetydelig påvirkning på luftkvaliteten i området.

Støj og vibrationer

Facader og altaner i randbebyggelse kan kræve støjisolering og støjskærme for at overholde grænseværdier. Altaner bør kun etableres på facader med en støjbelastning under den vejledende grænseværdi for trafikstøj.

Ved at sikre, at de vejledende grænseværdier kan overholdes, vurderes det, at trafikstøj vil have en neutral påvirkning på planområdet.

Virksomhedsstøj fra eksisterende virksomheder vurderes at have en neutral påvirkning på planområdet.

Nye erhverv og virksomheder bør udføres sådan, at de ikke giver anledning til negative påvirkninger for nye beboere.

Fra anlægsarbejder kan der i dagtimer i perioder forventes betydelig støj selvom grænseværdierne overholdes.

Alt i alt vurderes påvirkningen at være neutral, hvis de gældende støjregler for bygge- og anlægsarbejder på Frederiksberg Kommune overholdes.

Jordforurening

Miljøvurderingen viser kendt og potentiel jordforurening på hospitalsgrunden. Tre områder er kortlagt, og hele området er områdeklassificeret, hvilket betyder, at al jord, der flyttes, som udgangspunkt skal undersøges og håndteres efter særlige regler.

Forureningen stammer fra tidligere aktiviteter og indeholder olie- og benzinrester, tungmetaller og PAH'er, men der er ikke konstateret påvirkning af grundvand eller indeklima.

Ved omdannelse af området til følsom anvendelse (fx boliger, institutioner og rekreative områder) skal forureningen håndteres i anlægsfasen med krav om anmeldelse og tilladelse. Lettere forurenede jord kan sandsynligvis bruges til terrænbearbejdning efter kommunens godkendelse, hvilket fremmer cirkulær resourcehåndtering.

Samlet set vurderes planen at have en positiv miljøpåvirkning, fordi håndteringen af jordforurening bliver reguleret og kontrolleret, og fordi projektet forventes at bidrage til oprydning af kendt forurening og dermed mindske sundheds- og miljørisici i området.

Affaldsproduktion og håndtering

Når hospitalsområdet omdannes til boliger og blandet byområde ændres den måde affald håndteres på fra almindeligt affald og særligt affald fra behandlingsaktiviteter til primært at bestå af almindeligt husholdningsaffald.

Planen lægger op til lettilgængelige affaldsløsninger i affaldsskure tæt på boligerne, der tømmes af elektriske renovationsbiler, hvilket mindsker både støj og udledning. Mobilitets- og servicehubs fungerer som affaldsstationer, der understøtter genbrug og bæredygtig hverdag.

Særligt lokalplanens anvisning af affaldsløsninger forventes samlet set at have en positiv betydning for miljøet, da de gør det nemmere for beboerne at sortere deres affald korrekt og bidrager til mere genanvendelse. Eventuelle gener fra afhentning af affald vurderes at være små og kortvarige.

Detailhandel

Placeringen af et "lokalcenter" i Hospitalshaven vurderes ikke at ændre Frederiksbergs detailhandelsstruktur eller skabe konkurrence for bymidten.

I dag findes kun et gartneri/blomsterbutik og Cafe Paraplyen (en social café) i området.

Lokalcenteret vurderes generelt at have en positiv effekt på bylivet og den sociale kontakt. Butikker med indgang fra parken kan skabe et varieret og levende kvarter og fungere som mødested og opholdsrum.

De konkrete butikstyper, adgangsforhold, varelevering og tekniske anlæg (fx udsugning og køling) skal afklares i de kommende byggeretsgivende lokalplaner.

Samlet vurderes påvirkningen af udlæg af nyt lokalcenter til detailhandel i Hospitalshaven at være ubetydelig.

Ressourcer og bæredygtighed

Miljøvurderingen viser, at klimaaftrykket afhænger af, hvor meget der bygges nyt, og hvor meget der bevares og genanvendes. Planens aktuelle løsninger, som indebærer både nybyggeri og bevaring, ligger midt imellem og vurderes samlet at have en moderat negativ klimapåvirkning.

De største kilder til klimaaftryk er bygninger og parkeringskældere, mens mobilitet, arealudnyttelse, nærhed til metro og grøn mobilitet trækker i positiv retning.

Miljøvurderingen af planerne anbefaler ikke særlige afværgetiltag nu, men peger på at kommende udbud og projekteringsfaser kan stille krav om klimavenlige materialer, lav CO₂-udledning og cirkulær ressourcehåndtering samt fokus på renovering, begrænsning af materialeforbrug, genbrug af jord, færre parkeringskældere og grøn mobilitet i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

Der er derved både miljømæssige fordele og ulemper i omdannelsen i forhold til ressourcer og bæredygtighed – men særligt pga. parkeringsløsningen med etablering af meget store parkeringskældere vurderes den samlede påvirkning af ressourcer og bæredygtighed at være med en mindre negativ påvirkning.

Lysforhold og skyggevirkninger

Der er en naturlig sammenhæng mellem tæthed og dagslysforhold, hvilket afspejles i forhold til naboområderne, hvor Hospitalshaven vil opleves mindre tæt end Svømmehalskvarteret, men tættere og mere urbant end villakvarteret ved Femte Juni Plads.

Det er i udviklingsplanen for Hospitalshaven sikret, at alle gårdrum har et område med 12 til 17 timers dagslys ved højsommer (den 21. juni), så gårdrummene opleves lyse, lune og med et rart mikroklima. Parken vil også altid have større områder, som er solbeskinnede i skyfrit vejr.

Højden og størrelsen af det nye byggeri skal afspejle de eksisterende bygninger i området for at opnå en balance mellem nyt og gammelt. Nyt byggeri vil dermed have en variation i skala med højder fra 1 til 6 etager. I det nordvestlige hjørne går bebyggelsen enkelte steder op til 6 etager, som hænger sammen med Svømmehalskvarterets karréstruktur og høj bebyggelse ved Godthåbsvej. Mod villakvarteret i vest vil der være en mindre skala på mellem 2 til 4 etager, som er tilpasset denne del af kvarteret. Gennemsnittet for den nye bebyggelse set over hele området er ca. 3 til 5 etager.

Strategien for højde af nyt byggeri er ikke kun af hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse, men også af hensyn til træerne, brandredningsarealer, gode dagslysforhold og sollys i haverum, samt et godt mikroklima mellem husene samt at der ikke opstår uacceptable skyggegener for hverken den nye eller den eksisterende bebyggelse eller den omkringliggende bebyggelse.

Den nye bebyggelses placering giver gode lysforhold i parken og de større by- og haverum i Hospitalshaven.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der udarbejdes skyggediagrammer for den konkrete bygningsplacering og udformning.

Servitutter

For at muliggøre områdets udvikling i overensstemmelse med rammelokalplanens formål, fastsættes i pkt. 11.2 bestemmelse om ophævelse af en række ældre servitutter, som strider imod lokalplanens formål.

Der henvises til tingbogen for servitutter, der skal respekteres.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 35 for Frederiksberg Hospital, Lokalplan nr. 158 for åbning af skoler og institutioners udearealer, Lokalplan nr. 228 for bevaringsværdige bygninger SAVE 1-2 og Lokalplan nr. 238 for bevaringsværdige bygninger SAVE 3.

Lokalplan 35 og 158 aflyses i deres helhed for så vidt angår nærværende rammelokalplanområde.

Bestemmelser fra lokalplan 158 er videreført i denne rammelokalplan.

Bevaringstemalokalplanerne 228 og 238 gælder fortsat for de omfattede ejendomme/bygninger.

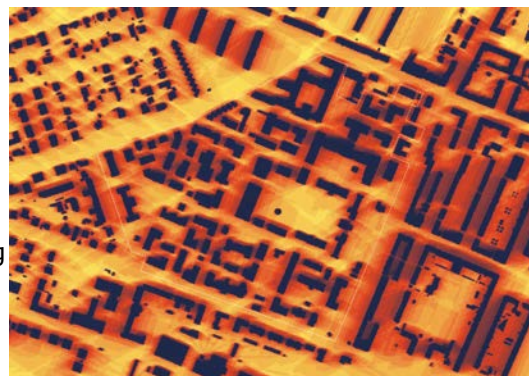


Illustration af dagslysanalyse i højsommeren 21. juni. Gule og orange farver viser fra 12 til 17 timers dagslys. Røde nuancer fra 7 til 12 timers dagslys.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Flere af emnerne i dette afsnit om tilladelser efter anden lovgivning behandles også i miljøvurderingen - se denne for uddybning.

Bygge- og anlægsarbejder

I kommende byggeretsgivende lokalplaner forudsættes udvalgte eksisterende bygninger nedrevet i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse og der skabes det planmæssige grundlag for etablering af parkeringskældre.

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

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse. I byggeretsgivende lokalplaner kan der fastsættes nærmere bestemmelser herom ud fra de konkrete forhold.

Caféer og restauranter

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

Byggeslovgivningen

For forhold, der ikke er reguleret af kommende byggeretsgivende lokalplaner, gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet.

Museumsloven

Inden for rammelokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne.

Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejder.

Københavns Museum har udført en arkivalisk kontrol ud fra tilgængelig arkiv- og kortmateriale:

Hospitalsgrunden er afgrænset af Godthåbsvej i nord, som er en af Frederiksbergs ældste veje. Mod vest løber Tesdorpfvej, mod syd Nyelandsvej og endelig mod øst Nordre Fasanvej. Topografisk set er det et spændende område; det har været lavtliggende, omgivet af små højedrag. Mod nordøst løb den nu rørlagte Grøndalså. Før de store drænarbejder satte ind, var der typisk store vådområder på lavtliggende arealer op imod vandløb. Kort fra 1872, viser netop et mindre mose/engområde omkring Bygning 19 (kiosk og frisør). Typisk for sådanne naturtyper, angives de kun på kort, i det omfang tegneren vurderer det nødvendigt.

Så mose/engområdet kan sagtens have være mere omfattende.

Området var før 1765 en del af kongens hø-marker. Disse blev udstykket i 1765, og kom under lystgården Store Godthaab, hvoraf dele af gårdanlægget fortsat er bevaret på adressen Godthåbsvej 79. Hospitalet åbnede i nye bygninger i 1903, og var efter datidens standarder særdeles moderne.

Der er kun få arkæologiske registreringer fra området: Nationalmuseet har i 1945 registeret en nu forsvundet høj på "Hospitalets område". Det er uklart, om det har ligget på hospitalsgrunden eller op til – på den modsatte side af Tesdorpfvej. Typisk blev gravhøje anlagt højt, så topografisk set er flere placeringer mulige. Oldtidsbebyggelse cirkulerer gerne inden for et nærområde. Under 500 meter fra Nordre Fasanvej og sydover, er der flere mindre lokaliteter bredt dateret til jernalder.

Hospitalsgrundens potentiale spænder dermed fra forhistoriske fund til fund fra historisk tid. Der vurderes at være en mindre til stor sandsynlighed for at påtræffe væsentlige fortidsminder. Den brede vurdering skyldes, at sandsynligheden afhænger af arealets størrelse/og eller dets beliggenhed i forhold til øvrige fund, og om anlægsarbejdet sker på friholdte arealer eller tidligere bebyggede områder.

Det er aftalt med Københavns Museum, at museet skal kontaktes, når der forlægges mere konkrete planer omkring arten og størrelsen af anlægsarbejde, altså inden byggemodning og når der skal udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner.

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

Varmeforsyningsloven

Området er udlagt til fjernvarme i kommunens varmeplan fra 1984 og forsynes i dag med fjernvarme på vand. Frederiksberg Hospital, hvor Danmarks første fjernvarmeanlæg blev etableret i 1903, er det første fjernvarmeforsynede område i Frederiksberg Kommune.

Området planlægges fortsat forsynet med fjernvarme og forberedes til lavtemperaturfjernvarme, som er en bæredygtig og energieffektiv varmforsyningsform.

En endelig beslutning om områdets varmforsyning forudsætter en projektgodkendelse jf. varmforsyningsloven. Her vil der blive taget stilling til varmforsyningens energieffektivitet, omkostning og effekt på miljøet, hvilket kan få konsekvenser for krav til udformning og indpasning i området samt evt. støjdemping.

Ny bebyggelse, som opføres energieffektivt efter gældende bygningsregulativ, vil være klar til modtagelse af lavtempera-

tur-fjernvarme. De eksisterende bygninger som bevares og enten transformeres til ny anvendelse eller gennemgår renovering, skal energioptimeres, så de er klar til en varmeforsyning baseret på lavtemperaturfjernvarme.

Bekendtgørelse om fjernelse af betondækningsgrave

Ved plejecenteret Østervang ligger der, ud mod Tesdorpsvej, en bunker, hvor der i udviklingsplanen er forudsat placering af en tilbygning.

Hensynet til beredskabsplanlægningen vægter højest, i vurderingen af hvorvidt eksisterende bunkers kan nedlægges.

Eventuel nedlæggelse af eksisterende bunker i kommende byggeretsgivende lokalplan, skal ske jf. Bekendtgørelse om fjernelse af betondækningsgrave. Det er Hovedstadens Beredskab, der på vegne af Frederiksberg Kommune varetager opgaven.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

Rammelokalplanen giver ikke byggeret og vil dermed ikke beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (herunder flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). Se dog senere afsnit om byggemodning.

Der er registreret dværgflagermus, brunflagermus, vandflagermus og troldflagermus ved lytte-undersøgelse i 2021. Alle fire arter er almindelige i Danmark og er tidligere fundet i Københavnsområdet. Derudover blev der registreret lyde, der muligvis er fra pipistrel-flagermus, damflagermus og sydflagermus. Der kan være tale om strejfer eller fejlidentifikation.

Dværgflagermus er almindelig i haver og parker og raster i hule træer og i bygninger. Det er den art, der oftest yngler i huse. Arten jager gerne i lav højde langs stier, skovbryn og andre ledelinjer.

Brunflagermus raster og yngler i hule træer. I Danmark finder man sjældent arten i bygninger. Arten jager oftest højt over træerne, hvor der er frit flyverum.

Troldflagermus er tilknyttet gammel løvskov og jager ofte i skovbryn og langs skovveje. Den raster i hule træer. Arten foretager også langdistance træk til sydligere vinterkvarterer.

Vandflagermus jager gerne over vandflader. Den har raste- og ynglesteder i gamle træer, kældre, kasematter o.lign. De største vinterkvarterer er de jyske kalkgruber. Vandflagermus overvintrer så vidt vides ikke i træer.

Der blev registreret flagermuslyde ved alle lytteboksene, så det blev vurderet, at der er flagermusaktivitet på hele hospitalsområdet. Der er størst aktivitet i de områder, hvor der står flere store træer og hvor der er potentielle flagermustræer. Den

højeste aktivitet blev fundet syd for bygning 10. Der var mindst aktivitet i områder tættest på trafikerede veje.

Områdets bygninger er ikke blevet undersøgt for flagermus. Dette er relevant da flere bygninger skal nedrives eller renoveres ud fra kommende byggeretsgivende lokalplaner. Der skal derfor i forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner foretages en visuel inspektion af bygningerne i området med fokus på de bygninger, der påtænkes at skulle nedrives eller ombygges. Efterfølgende kan det blive nødvendigt at undersøge loftsrum og, hvis steder er egnede, skal der laves lytteundersøgelser jf. Miljøstyrelsens artshåndbog.

Før planen kan realiseres via byggemodning og byggeretsgivende lokalplaner skal der udføres nye flagermusundersøgelser jf. Miljøstyrelsens artshåndbog ved relevante træer og bygninger indenfor området. Dette vil inkludere minimum tre lytteundersøgelser; to i yngleperioden (20/6-7/8) og en undersøgelse i spredningsperioden (15/8-15/9).

Der er registreret planten gyvelvedbenkvæler i bede og en lille bregneagtig plante, der hedder en Murrude, på muren omkring Hospitalshaven ud mod Nylandsvej. Arterne er opført på EU's liste over beskyttede arter (Bilag 4-arter). Arterne må ikke indsamles, plukkes eller opgraves og skal i anlægsarbejdet søges bevaret.

Der skal i forbindelse med byggeretsgivende lokalplaner laves en detaljeret kortlægning af områder med fredede plantearter, så disse i videst muligt omfang kan bevares i anlægsfasen.

Hvis det ikke er muligt at undgå områder med beskyttede planter skal der søges en dispensation hos Miljøstyrelsen.

Forordning om invasive arter

I forbindelse med fældning/fjernelse af planter, der regnes for invasive, herunder robinie (robinie er dog ikke opført på de to juridisk bindende lister: den nationale liste og EU-listen), canadisk gyldenris, alm. snebær og armensk brombær, der er registreret i rammelokalplanområdet, skal bortskaffes på en måde, som sikrer at de ikke spredes.

I forbindelse med nyplantning må der ikke introduceres arter, der regnes for invasive.

Jagt- og vildtforvaltningsloven

Loven har til formål at sikre en bæredygtig forvaltning af vildtbestande og deres levesteder samt at værne om den biologiske mangfoldighed. Loven fastlægger bl.a. regler om jagt, vildtpleje og beskyttelse af fugle og andre dyrearter.

Loven er relevant i rammelokalplanområdet, idet træer og be-

voksning skal undersøges for forekomst af fuglereder, inden de eventuelt fældes eller beskæres.

Fuglereder – og de træer, de findes i – er beskyttet i yngleperioden, og indgreb kan derfor kun ske uden for denne periode i overensstemmelse med lovens bestemmelser.

RAMMELOKALPLAN 245

for Hospitalshaven

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 223 af 01/03/2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Rammelokalplanens formål er

at danne grundlag for transformation af Frederiksberg Hospital fra én primær funktion; hospital, til flere nye funktioner i et nyt attraktivt bykvarter, der også omfatter tilstødende ejendomme indenfor rammelokalplanens afgrænsning, ved

- at udlægge rammelokalplanområdet til blandede byfunktioner for at skabe et varieret og levende bymiljø,
- at transformationen skal have udgangspunkt i den kulturarv og hospitalshistorie, der er grundlag for "Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital - Gro det nye af det gamle", således at transformationen tager afsæt i de historiske bygninger og de grønne træk i den oprindelige struktur i et samspil og en balance mellem nyt og gammelt,
- at fastsætte hovedprincipper for en park placeret centralt i bykvarteret som en attraktion for hele Frederiksberg,
- at fastsætte hovedprincipper for en hensigtsmæssig mobilitets-struktur for adgang, trafik- og parkeringsbetjening af det stationskernenære/stationsnære byomdannelsesområde,
- at udpege bevaringsværdig bebyggelse og træer,
- at fastsætte hovedprincipper for placering og omfang af ny indpasset bebyggelse i en tilpasset skala i en bystruktur med fritstående bygninger (sivebystruktur),
- at fastsætte hovedprincipper for et klart byrumshierarki og for integration af grønne og urbane byrum, der skal være attraktive opholds- og aktivitetsarealer for bykvarteret,
- at fastsætte hovedprincipper for et bykvarter med en grøn karakter via eksisterende og nye træer og beplantninger,
- at fastsætte hovedprincipper for håndtering af regnvand og blå elementer i bykvarteret,
- at fastsætte hovedprincipper for en kant med grønne og mu-

Bemærkninger

Note: Der er ikke nærmere bestemmelser om byggeri og anlæg, da denne lokalplan er en rammelokalplan, og der skal udarbejdes detaljerede byggeretsgivende lokalplaner, før der kan bygges indenfor rammelokalplanområdet.

Planlovens § 19, stk. 1, giver kommunalbestyrelsen mulighed for midlertidigt at dispensere fra bestemmelser i en lokalplan. Det gælder, selvom dispensationen er i strid med principperne i planen (formåls- og anvendelsesbestemmelser og den planlagte struktur).

Der kan f.eks. gives midlertidig tilladelse til fælleshaver, kunst, kultur, studieboliger, øvelokaler, kunststudstiller, parkering på terræn, musikarrangementer, teater, sportsaktiviteter, midlertidige lokaler til virksomheder, fx iværksættervirksomheder.

Det er en betingelse, at muligheden for at dispensere fra bestemmelserne i en lokalplan tidsbegrænses til maksimalt 3 år (dog 10 år for studieboliger). Der er mulighed for at forlænge dispensationer.

rede elementer og inviterende åbninger mod de omgivende veje,

- samt at sikre at eksisterende hospitalsfunktioner kan fortsætte indtil, de udflyttes.

2. Områdets afgrænsning

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede Kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 10a1, 10aø, 10b, 10gk, 10gq, 10gv, 10gx, 10hb, 10hd, 10hh, 10hi, 10hk, 10hl, 10hm, 10hn, 10ho, 10hp, 10hq, 10i alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 01.01.2026 udstykkes og opdeles fra disse.

De fem omkransende veje indtil vejmidte er også omfattet af rammelokalplanen således, at del af vejmatrikel 7000 fn, 7000fs, 7000fu, 7000fø og 7000ht er omfattet af rammelokalplanen.

Delområder

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på Kortbilag 3 i delområderne

- 1 Park og forpark
- 2 Bebyggelsen omkring parken
- 3 Minikvartererne 3.1-3.6
- 4 Plejecenter Østervang
- 5 Sundhedsstrøget
- 6 Fremtidig metrostation
- 7 Overordnede forbindelser og byrum
- 8 Private ejendomme og offentlige funktioner, der fastholder deres placering og anvendelse som anført på Kortbilag 3.

3. Områdets anvendelse

Blandede byfunktioner

3.1

Placering af blandede byfunktioner skal i princippet følge den på

Bemærkninger



Matrikelkort

Bemærkninger

Kortbilag 3 viste fordeling. Se også punkt 5.1 om fordeling af anvendelser.

Rammelokalplanens område må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af

- helårsboliger, med fællesarealer*,
- erhverv, herunder detailhandel, service og hotel,
- kulturelle faciliteter/aktiviteter og kulturerhverv samt sociale samlingssteder,
- rekreative formål,
- plejecenter med plejeboliger og fælles/servicearealer,
- offentlige formål, herunder sundheds- og idræts/fritidsformål og daginstitutioner,
- tekniske anlæg.

Der udlægges areal til evt. kommende metrostation i delområde 6.

* Boliger kan i begrænset omfang kombineres med erhverv fx. i kunstnerboliger, hvor der i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes en minimums- og eller maksimumsandel af erhverv knyttet til boligerne. Se også punkt 3.7 om miljøklasse.

Nærmere fastsættelse af anvendelser indenfor delområderne skal ske i byggeretsgivende lokalplaner.

Eksisterende anvendelse i delområde 8.1-8.6 fastholdes.

Hospitalsfunktioner og tilknyttede funktioner indenfor rammelokalplanens område kan opretholdes frem til udflytning.

Boliger

3.2

Boliger skal bestå af blandede boligtyper og boligstørrelser indenfor rammelokalplanområdet i princippet fordelt som fastsat i punkt 5.1 og 5.2.

Delområdet 3.1-3.6 må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger og tæt-lav boliger) herunder boliger med skærpede krav til fællesarealer, familieboliger, kollegie/ungdoms/studieboliger samt bruger- og beboerfaciliteter.

Der kan dog i delområde 3 indrettes mindre butikker og serviceerhverv med henblik på betjening af lokalområdet eller kreative erhverv og offentlige servicefunktioner af mindre omfang, som naturligt finder plads i et boligområde. Se også punkt 3.7 om miljøklasser og mulighed for erhverv i udpegede stueetager og kældre samt punkt 3.12 om offentlige formål.



Delområder

I delområde 2 må der etableres boliger i etager over stueetagen i bygning 60, 61, 62, N8 og N17. Se også punkt 3.8 om mindre hotel.

I hvert minikvarter i delområde 3.1-3.6, skal ca. 1% af den enkelte bebyggelses etageareal ift. kommuneplanens til en hver tid gældende krav til indendørs fællesarealer til boligbebyggelse, samles og opfyldes, ved at der etableres mindst ét fælles fælleshus/fælleslokale for hele delområdet/minikvarteret. I bygning i delområde 2 i princippet som vist på Kortbilag 3, skal der etableres et kvartershus.

I delområde 4, og i del af delområde 5, må der etableres plejeboliger med de til enhver tid gældende kommuneplanrammer for størrelse og fælles/servicearealer.

I delområde 8.2-8.4 må boliger fastholdes.

3.3

25 % af den samlede boligbebyggelse, og som hovedprincip også i hvert delområde 3.1-3.6, skal være almene boliger.

10 % af den samlede boligbebyggelse, og som hovedprincip også i hvert delområde 3.1-3.6, skal være boliger med skærpede krav til fællesarealer (bofællesskaber).

Der kan tillades mindre afvigelser pr. delområde 3.1-3.6, hvis procent-kravene for den samlede boligbebyggelse indenfor rammelokalplanområdet (25% almene boliger og 10 % boliger med skærpede krav til fællesarealer) overholdes.

Kollegie/studie/ungdomsboliger

3.4

I byggeretsgivende lokalplaner skal der som udgangspunkt stilles krav om, at kollegie/studie/ungdomsboliger kun må anvendes til studerende.

Detailhandel

3.5

Det samlede etageareal til butikker må inden for rammelokalplanområdet ikke overstige 5.000 m² (2.000 m² indenfor bydelscenter og 3.000 m² indenfor lokalcenter). Bydelscenteret og lokalcenteret er vist på Kortbilag 3.

I bydelscenter Godthåbsvej Vest må der kun etableres butikker i facadebebyggelsen langs tilstødende veje. Der må etableres butikker i de to nederste etager indenfor bymidte-afgrænsningen.

I lokalcenteret i Hospitalshaven skal alle butikker orientere sig (have hovedindgang/hovedfacade) mod parken. Det forhindrer ikke, at butikker også har adgang fra alléer og forbindelser.



Bygning 60, 61, 62, N8 og N17

I Kommuneplan 2025 er der krav om at 2% af det samlede bruttoetageareal for boligbebyggelser over 2.000 m² og 12,5% for boliger med skærpede krav til fællesarealer etableres som indendørs fællesarealer i form af lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter.

I rammelokalplanen fastsættes det, at alle boligbebyggelser skal bidrage med 1 % af fællesarealerne til et fælleshus/indendørs fælleslokaler pr. delområde/minikvarter.

De 25% almene boliger beregnes af det samlede boligareal i m² i alt og i m² pr. minikvarter. Herudover kan der bygges almene plejeboliger i delområde 4 og 5 i form af plejeboliger.

De 10% boliger med skærpede krav til fællesarealer (bofællesskaber) beregnes på samme måde af det samlede boligareal i m² i alt og i m² pr. minikvarter. Bebyggelse kan indgå i begge beregning hvis der er tale om almene bofællesskabsboliger.

Se afsnit i redegørelsen om forventning om ny lovgivning, der også giver planmæssig mulighed for at regulere andelen af ejerboliger.

Mindre afvigelser indenfor de byggeretsgivende lokalplaner vil kun kunne tillades efter konkret vurdering, af at den overordnede procentfordeling af almene boliger, ejerboliger og bofællesskaber, kan overholdes.

Lokalcenteret i Hospitalshaven skal skabe mulighed for indpassede butikker til lokalområdets betjening, eksempelvis mindre dagligvarebutikker/kiosk, udvalgsbutikker, herunder gallerier, kunsthåndværkere og andre former for værksteder med detailsalg.

3.6

Placering og størrelser for de enkelte butikker i bydelscenteret og lokalcenteret for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker skal tilpasses eksisterende bevaret byggeris størrelse og udformning og bygningsstrukturen for ny bebyggelse fastlagt i denne rammelokalplan og fastsættes nærmere i byggeretsgivende lokalplaner.

Erhverv

3.7

Erhverv skal være i miljøklasse 1, så som forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

Gældende miljøregler skal kunne overholdes, så virksomhederne må ikke give anledning til væsentlige gener for omgivelserne, hvilket skal indtænkes i byggeretsgivende lokalplaner.

Placering og størrelser for erhverv skal tilpasses bygningsstrukturen fastlagt i denne rammelokalplan. Herudover skal de tilpasses eksisterende bevaret byggeris størrelse og udformning og fastsættes nærmere i byggeretsgivende lokalplaner.

I delområde 2 må stueetager samt tag-etage på bygning 60 kun etableres med publikumsorienterede og bylivsunderstøttende offentlige funktioner og erhverv, herunder kultur- og idrætserhverv, f.eks. kurbad, galleri, udstilling, social- og sundhedserhverv, cafeer og restauranter, butikker, kreative værksteder, mindre teater- og spillesteder og serviceerhverv, f.eks. frisør og fodterapeut. Se også punkt 3.2 om kvartershus.

Stueetager og udpegede kældre i delområde 3.1-3.6 og 4 vist på Kortbilag 3 til erhverv mv. samt tagetage på bygning 10 kan anvendes til publikumsorienterede og offentlige funktioner og erhverv, herunder kulturerhverv, f.eks. galleri, udstilling, social- og sundhedserhverv, cafeer og restauranter, enkeltstående butikker, og kreative værksteder.

I delområde 5 må der etableres sundhedsrettede erhverv, herunder apotek og klinikker.

I delområde 8.2-8.4 må erhverv fastholdes.

3.8

På etager over stueplan i delområde 2 må der kun etableres kontor- og serviceerhverv, herunder kreative erhverv og erhvervskuvøser, samt restauranter og cafeer, samt mindre hotel (boutiquehotel). Se dog også punkt 3.2 om boliger.

3.9

Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.



Delområder

Erhverv i miljøklasse 1 kan normalt placeres sammen med boliger. I nogle tilfælde skal det i byggeretsgivende lokalplaner vurderes om der skal være afstand mellem f.eks. et kafferisteri eller et mikrobryggeri for at undgå nabogener og at virksomheden ikke efterfølgende mødes med skærpede miljøkrav

Hvis der planlægges for kontorbyggeri på mere end 1.500 m² udenfor det stationsnære kerneområde i en del af bygningerne rundt om den centrale park skal der i byggeretsgivende lokalplaner redegøres for, hvordan der bliver arbejdet med supplerende virkemidler med henblik på at sikre tilsvarende trafikale effekter, som i stationsnære kerneområder.



Bygning 10 og bygning 60

Et boutiquehotel defineres her som et mindre hotel med 10-40 værelser, der ikke har standardkoncept, men er tilpasset den konkrete lokation og er i virksomhedsklasse 1.

3.10

Dog må der på bygning 10 og bygning 60 vist på Kortbilag 3, gives offentlig adgang til erhverv i øverste etage med tilhørende tagterrasser, som publikumsorienterede erhvervs-, idræt- eller kulturfunktioner. Der skal indarbejdes støjreducerende tiltag, der sikrer overholdelse af bygningsregnemeldes støjkraV, i forhold til eventuelle underliggende boliger.

Rekreative formål

3.11

Delområde 1 og 7 (park/forpark og overordnede forbindelser og byrum) må anvendes til rekreative formål, kulturelle formål og/eller forlystelser f.eks. markeder, festdage, events og koncerter samt idræts- og bevægelsesfunktioner.

Offentlige formål

3.12

Delområde 2, 4 og 5 samt del af stueetage i delområde 3.6 (bygning N15) mod Sundhedsstrøget må anvendes til offentlige formål i form af plejecenter, sundhedsfunktioner, kulturelle faciliteter/aktiviteter og -erhverv, sociale samlingssteder, daginstitutioner, social- og sundhedsfunktioner, sundhedserhverv, idræts- og bevægelsesfunktioner samt undervisning og forskning.

Bygning N18 vist på Kortbilag 3 i delområde 2 udlægges til idrætsformål.

Delområde 8.1 og 8.6 fastholdes til daginstitutioner eller andre offentlige funktioner.

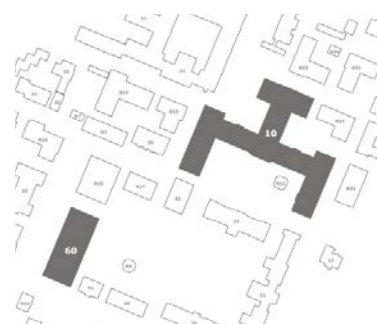
3.13

Kommunalbestyrelsen kan indenfor rammelokalplanområdets afgrænsning tillade, at daginstitutioners ubebyggede arealer helt eller delvist åbnes for offentlighedens adgang.

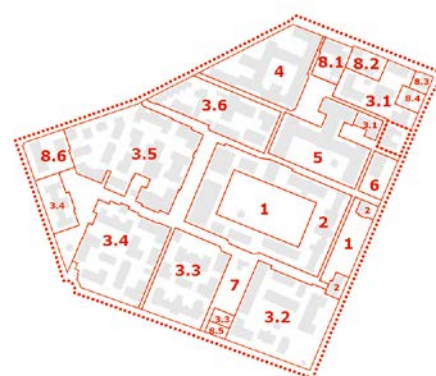
Tekniske anlæg

3.14

Delområde 6 må anvendes til fremtidig metrostation med mulighed for boliger og erhverv, herunder detailhandel, samt kulturelle faciliteter/aktiviteter og -erhverv på overliggende etager.



Bygning 10 og 60



Delområder



Bygning N18

En tilladelse til åbning af ubebyggede arealer vil blive behandlet som en dispensation i henhold til planlovens § 19 og 20.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Mobilitetsstruktur

4.1

Der fastsættes en overordnet struktur med to dobbeltrettede adgangsveje for biler fra henholdsvis Nordre Fasanvej og Nylandsvej frem til afsætnings/vendepladser og parke-

Bemærkninger

Der vil i forbindelse med myndighedsbehandling ud fra byggeretsgivende lokalplaner blive stillet krav om tilgængeligheds- og trafiksikkerhedsrevision af den konkrete udformning af vej- sti- og parkeringsforhold.

ringskældre samt en nedkørsel til parkeringskælder fra Tesdorpsvej som vist på Kortbilag 5.

Fra Tesdorpsvej skal der via dobbeltrettet servicevej være adgang til afsætnings/vendeplads for biler og andre større køretøjer, hvor det er muligt, via vigepladser, at køre ind- og ud igen på Tesdorpsvej, som vist på Kortbilag 5.

Der skal ved de dobbeltrettede adgangsveje (og den del af servicevejen der bliver dobbeltrettet) være gode oversigtsforhold ved ud og indkørsel i forhold til de omkringliggende veje.

Der fastsættes en overordnet mobilitetsstruktur i princippet som vist på Kortbilag 5 for

- 1) færdselsarealer for gående og cyklende (dobbeltrettet) i et net af forbindelser med udformning for lav fart (f.eks. forsætninger),
- 2) ensrettede serviceveje, på en del af dette net, for biler og større køretøjer og afsætningspladser for personer og varer,
- 3) et net af mindre stier og organiske slyngede stier for gående og cyklende (på de gåendes præmisser).

Mobilitetsstrukturen skal skabe god sammenhæng til busstoppesteder og mod metro/S-tog som vist på Kortbilag 5.

Der fastsættes en principiel struktur for service- og mobilitetshubs med placering i princippet som vist på Kortbilag 5. Mobilitets- og service hubs' forskellige funktioner og placering skal detaljeres i byggeretsgivende lokalplaner.

Bredden og nærmere udformning for færdselsarealer skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner, der bl.a. tager hensyn til gode oversigtsforhold ved adgangsveje, vigeplads/manøvreplads til affaldsafhentning, at større biler kan passere hinanden på udvalgte steder på den ensrettede servicevej og trygge forhold for cyklister og gående trafikanter, herunder fokus på potentielle konfliktpunkter mellem cyklister og gående. Se også punkt 7.9 om alléer.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes krav til vandret tilkørsel samt ramper til parkeringskælder for gode oversigtsforhold og maksimale hældninger og minimumsbredden på ramper til biler, og eventuelt til ramper til cykler og fodgængere.

4.2

Bebyggelsen i delområde 4 (Plejecenteret Østervang) og delområde 5 (sundhedsfunktioner i Sundhedsstrøget) skal i stueetagen åbne sig mod Sundhedsstrøgstrækningen, således at der bliver hensigtsmæssig adgang til funktionerne i Sundhedsstrøget, herunder ved afsætningsplads, inklusiv flexbusplads, i princippet som vist på Kortbilag 5.

Frederiksberg Kommune udarbejder en mobilitetsstrategi og en designmanual, der sammen med kommunens Tilgængelighedsplan 2025 vil være grundlag for nærmere bestemmelser om udformning og forløb af færdselsarealer i byggeretsgivende lokalplaner.

Service- og mobilitetshubs er mindre bygninger eller anlæg. Mobilitetshubs skal både understøtte de aktive trafikanter (gående og cyklister) og nogle også fungere som servicehubs til f.eks. varelevering.

Service- og mobilitetshubs kan rumme funktioner som pakkeboks, varelevering, ladestander til elcykler, del-ladcykler, 'bytte-hytte', supplerende affaldsfraktioner mm. alt efter deres placering i kvarteret som naturlige knudepunkter og mødesteder i borgernes hverdagsliv.

På strækninger vist med særlig signatur på Kortbilag 5 kan der i princippet ske udvidelse af fortov på omgivende veje for bedre forhold for gående.

Der kan i princippet etableres krydsningspunkter/støttepunkter for gående og cyklister ved tre omgivende veje som vist med særlig signatur på Kortbilag 5. Der kan etableres højresvingbane på Nordre Fasanvej og etableres ny gennemkørsel og nedlægning af gennemkørsel på Tesdorpfvej som vist på Kortbilag 5.

Der kan etableres affalds adgangspunkter/flader ved omgivende veje for gode forhold for affaldsafhentning.

Udvidelse af fortove, krydsningspunkter, svingbaner, gennemkørsler, afsætning/flexbusplads i sundhedsstrøg og adgangspunkter/flader for affaldsafhentning mv. skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner, så der sikres gode forhold for alle trafikarter.

Stier

4.3

Der skal være 'sti-passager' gennem hovedbygningen; bygning 21 fra forparken til parken, og fortsat stipassage gennem bygning 13 (portbygning), samt stipassage gennem bygning 10 i delområde 5 og bygning 32 (Østervang) som vist på Kortbilag 5.

Passagerne i bygning 21 skal etableres ved at fjerne tilbygninger og tilbageføre til de oprindelige søjlegennemgange.

Passagen gennem bygning 10 kan udvides til ca. det firdobbelte (ved øgning af både bredde og højde).

Der skal etableres et net af offentlig tilgængelige organisk formede stier for gående og cyklende (på de gåendes præmisser) mellem bygningerne i minikvartererne, i den centrale park og i større byrum i princippet som vist på Kortbilag 5.

Se også punkt 7.23 om kunstrute.

Breder og nærmere forløb for sti-passager og stier fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Parkering

4.4

Bilparkering skal alt overvejende ske under terræn i parkeringskældre i kanten af det nye kvarter, i princippet i de tre zoner, der er vist på Kortbilag 5. Nedkørsler/ramper til parkeringskældrene skal i princippet placeres som vist på Kortbilag 5.

Adgang fra parkeringskældre til boliger og andre funktioner i Hospitalshaven skal primært ske fra trappe/elevator til terræn, således at adgang ikke sker direkte fra parkeringskælder. For at parkeringskældre skal opleves trygge skal de være nemme at overskue, godt belyste og have en god loftshøjde.



Bygning 10, 13 og 21

Parkeringskældre skal indrettes så de også kan fungere som beskyttelsesrum.

3-7% af de samlede bilparkeringspladser skal etableres på terræn i forbindelse med den ensrettede servicevej og ved afsætningsplads i Sundhedsstrøget, primært som handicap- og serviceparkering.

Handicap-, afsætningspladser og serviceparkeringspladser skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til boliger, offentlige funktioner, erhverv og rekreative byrum.

Gård-/haverum i delområde 3 og park i delområde 1 skal så vidt muligt friholdes for cykelparkering, dog med undtagelse af nordvendte boligfacader i delområde 3.1-3.6 og forparken i delområde 1.

Det skal sikres, at der er cykelparkeringspladser nær indgange til boliger og i nærheden af busstoppesteder ved de omgivende veje og ved større publikumsmål, herunder ved parken, idrætsfunktion og sundhedsfunktioner.

Cykelparkering skal ikke udelukkende opfyldes inden for egen grund til de enkelte bebyggelser, men ud fra en helhedsvurdering af hensigtsmæssig placering inden for hvert delområde.

Cykelparkering kan etableres i egnede eksisterende kældre, herunder en større cykelparkeringskælder i del af kælder under bygning 60.

Parkeringsforhold for biler og cykler, herunder udstrækning og udformning af p-kældre, rampers udformning (herunder om der skal være gående og cyklende adgang på ramperne) skal nærmere fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

4.5

Parkeringsnorm for biler og cykler, for ny eller omdannet bebyggelse, herunder service- og afsætningspladser langs servicevej, handicap-parkering og pladser til særligt pladskrævende cykler, el-ladepladser, delebiler mv. fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner ud fra den til enhver tid gældende parkeringsnorm i kommuneplanen.

5. Bebyggelsens omfang og placering

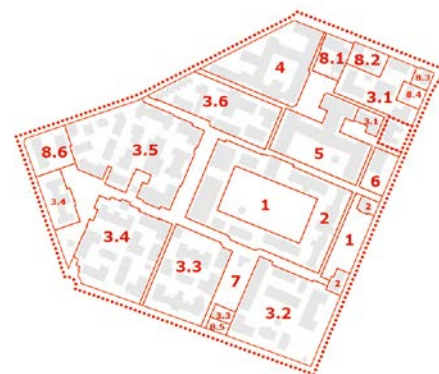
Omfang

5.1

Enhver ny bebyggelse må kun finde sted efter tilvejebringelse af en byggeretsgivende lokalplan.

Nedrivning af bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige (se punkt 6.1), kan i forbindelse med byggemodningsarbejder foretages.

Ny bebyggelse skal i princippet placeres som fritstående byg-



Delområder



Mørke områder (på nær ved nordvendte facader) skal så vidt muligt friholdes for cykelparkering. Blå markering viser cykelkælder i bygning 60.

Bemærkninger

ninger med omfang/fodaftryk som vist på Kortbilag 4. Se også punkt 5.4 om bebyggelsesstruktur og orientering.

Konkrete byggefelter for ny bebyggelse skal fastsættes i kommende byggeretsgivende lokalplaner.

Der må i alt (både bevaret og ny bebyggelse) være:

149.870 m² etageareal bebyggelse inden for rammelokalplanens områdets delområde 1-7.

I princippet skal fordelingen være:

18.340 m² offentlige formål ud over plejecenter

17.835 m² plejecenter (ca. 11.335 m² eksisterende bebyggelse plus udvidelsesmulighed på ca. 6.500 m²)

16.520 m² erhverv inkl. detailhandel

14.750 m² ungdoms/studie/kollegie boliger

40.975 m² etageboliger

4.820 m² tæt-lav boliger (rækkehuse)

12.690 m² bo- og byggefællesskaber

Herudover skal der være 23.940 m², der er almene boliger svarende til 25 % af det samlede antal m² til boliger. De almene boliger kan være henholdsvis ungdoms/studie/kollegieboliger, etageboliger, tæt-lav boliger og bo- og byggefællesskaber. Se også punkt 3.3 om fordeling af almene boliger i rammeområderne.

Herudover kan der etableres sekundær bebyggelse (skure, legehuse, havepavilloner, drivhuse mv.) jf. bygningsreglements bestemmelser.

Fordeling

5.2

Delområde 1 - park og forpark - ingen bebyggelse, dog mulighed for parkpavillion o.lign. i tilknytning til parkanvendelsen maks. 100 m²

Delområde 2 - bebyggelsen omkring parken - 19.615 m².

Delområde 3 - minikvarterer -

3.1 - 12.200 m²

Etageareal beregnes i henhold til bygningsreglementet (BR18).



Delområder

3.2 - 13.815 m²

3.3 - 11.245 m²

3.4 - 18.655 m²

3.5 - 23.290 m²

3.6 - 11.920 m²

Delområde 4 - Plejecenter Østervang - 17.835 m² inkl. udbygning.

Delområde 5 - Sundhedsstrøg - 17.995 m²

Delområde 6 - Ovenpå fremtidig metrostation - 2.950 m²

Delområde 7 - Overordnede forbindelser og byrum - ingen bebyggelse, dog mulighed for sekundær bebyggelse (skure, legehuse, havepavilloner, drivhuse mv.) jf. bygningsreglements bestemmelser, samt mobilitetshubs og affaldsløsninger på maks. samlet 250 m².

Boligstørrelser

5.3

Boligstørrelser skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner. Nye boliger skal følge den til enhver tid gældende kommuneplans rammebestemmelser for minimums-, maksimums- og gennemsnitsstørrelser, med de muligheder, der er for særlige hensyn ved omdannelse af eksisterende bebyggelse.

Der skal være varierede boligstørrelser i Hospitalshaven og indenfor de enkelte delområder 3.1 til 3.6.

Bebyggelsesstruktur og orientering

5.4

Bebyggelsesstrukturen skal i princippet være som vist på Kortbilag 4 med bevarede bygninger og nye bygninger indpasset imellem, i form af en sammensætning af længehuse og hjørnehuse.

Herud over kan der være særlige bebyggelser, herunder bevarede 'kantbygninger' og mindre nye pavilloner og fælleshuse og større særlige bygninger som en idrætsfunktion (bygning N18) i princippet som vist på Kortbilag 4.

I nærværende rammelokalplan er fastlagt følgende hovedprincipper for bebyggelsesstrukturer, som skal fastholdes i byggeretsgivende lokalplaner:

Eksisterende ikke bevaringsværdige sammenbygninger og tilbygninger som fremgår af Kortbilag 1, skal altovervejende fjernes, så eksisterende bygninger igen kommer til at stå frit, for at underbygge sivebystrukturen.

Ny bebyggelse skal opføres som fritstående bebyggelse i 'sivebystrukturen' og have mindre forskydelser/fremspring i facaden og relief-virkninger (lige som de bevarede bygninger) i princippet som vist på Kortbilag 4.

Plejecenteret Østervang i delområde 4 og sundhedsfunktioner mv. i delområde 5 skal orientere sig mod resten af Hospitalshaven, ved at have adgange mod Sundhedsstrøget og åbne og aktive stueetager, der inviterer ind til sundhedsfunktionerne.

En idrætsfunktion i delområde 2 (bygning N18) skal orientere sig mod parken for at få 'ude' og 'inde' til at spille sammen.

Den til enhver tid gældende kommuneplans rammebestemmelser for gennemlysning af boliger skal følges. Der skal i byggeretsgivende lokalplaner stilles særlige krav om omhu for at sikre boliger med gode dagslysforhold.

Der kan evt. i byggeretsgivende lokalplaner ske fravigelse af krav til gennemlyste boliger ud fra særlige forhold i respekt for de konkrete eksisterende bygningers dybde, konstruktion og struktur.

Etageantal

5.5

I nærværende rammelokalplan er fastlagt følgende hovedprincipper for etageantal, som skal fastsættes nærmere i byggeretsgivende lokalplaner:

Etageantallet skal variere fra 1 til 6 etager med en variation i princippet som vist på Kortbilag 4.

Øverste etage skal, på nær bygninger med særlig signatur på Kortbilag 4 og nye bygninger i 1 etage, være en tag-etage (eller et uudnyttet tag på eksisterende bebyggelse). Se også punkt 6.2.

De på Kortbilag 4 markerede eksisterende bygninger (bygning 10, 33, 43, 46, 60, 61 og 62) må i princippet tilføjes de på kortet anførte etager.

De på Kortbilag 4 markerede eksisterende bygninger (bygning 18 og 44) må udnytte de indtil nu uudnyttede tagetager. Øvrige bevarede bygninger må ikke tilføres nye etager. Se dog punkt 5.6.

Der må dog etableres ikke-overdækkede opholdsarealer på eller i forbindelse med flade tage i princippet som vist på Kortbilag 4.

Eksisterende kældre må udnyttes, og ud fra konkret vurdering kan terrænet tilpasses/udgraves, så eksisterende lave kældre kan blive høje kældre, der kan udnyttes til erhverv, fælleslokaler o.lign., i princippet som vist på Kortbilag 4.

Nye kældre, på nær de tre større parkeringskældre, skal begrænses mest muligt.



Illustration viser højde på eksisterende og ny bebyggelse. Jo mørkere, jo højere.

Begrænset mulighed for at etablere kældre under ny bebyggelse er af hensyn til bedst mulig jordbalance, mindst mulig CO₂-udledning og af hensyn til bevarede og nye træer.

Bebyggelsens højde

5.6

Bevaret bebyggelses højde skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner. Der kan tillades mindre ændringer i taghældninger/ taghøjder for at skabe kvalitet i boliger og erhverv i tagetager og for at sikre at tekniske installationer kan rummes i tagrum frem for at være synlige på tagflader.

Ny bebyggelses højde skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner ud fra hensyn til nærliggende eksisterende bebyggelse, brandstrategi, dagslysforhold i nabobebyggelse og mellem husene og tilpasning til eksisterende bygningers facade og rygningshøjder. Ny bebyggelse skal primært have redningsåbninger under 10,8 m fra terræn jf. brandstrategi.

5.7

Antenner, ventilation, elevatorårne og lignende skal i princippet integreres i ny og omdannet bebyggelse. Der kan dog i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om højder på tilpassede antenner, ventilation, elevatorårne o.lign., på en måde så disse elementer ikke dominerer bygningsudtrykket.

Altaner, altangange, karnapper, installationer, værn, skure og småbygninger, overdækninger mv.

5.8

Bestemmelser om omfang af altaner, altangange og karnapper, tekniske installationer, værn, småbygninger og skure, overdækninger mv. fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner, så de tilpasses den eksisterende og nye bebyggelse.

Eventuel mulighed for ændringer af taghældninger/højder i byggeretsgivende lokalplaner vil tage udgangspunkt i en konkret vurdering af den konkrete bygning, så bygningens karakter fastholdes.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Bevaringsværdige bygninger

6.1

Bygninger og mur, vist på Kortbilag 1 med særlige signaturer, udpeges som bevaringsværdige. Bygningerne og mur må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygninger, der er udpegede som bevaringsværdige på Kortbilag 1, er opdelt i følgende bevaringskategorier:

- 1) Fuld transformation mulig - bygninger, hvor der kan tillades omfattende til/ombygning/fjernelse af bygningsdele, uden at den værdi bygningen tilfører området bliver forringet,
- 2) Omdannelse og tilbygning - bygninger, hvor der kan tillades mindre til/ombygning/fjernelse af bygningsdele, uden at den værdi bygningen tilfører området bliver forringet,
- 3) Nænsom renovering - bygninger, hvor der kun kan tillades fjernelse af bygningsdele for tilbageførsel til oprindeligt udtryk og kun kan tilføjes nye elementer ud fra oprindeligt udtryk.

Frederiksberg Kommune udarbejder en designmanual, der sammen med kommunens Arkitekturpolitik og altan- og facade-manualer vil være grundlag for nærmere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden i byggeretsgivende lokalplaner.

I efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes mere detaljerede bevaringsbestemmelser ud fra ovenstående kategorisering, herunder om bygningsdele eller mulighed for ændringer og/eller tilføjelser/fjernelse af bygningsdele ved bevaringsværdige bygninger.

Ny bebyggelse

6.2

Ny bebyggelses udtryk skal tilpasses eksisterende struktur i Hospitalshaven i form af fritstående bebyggelser med 'facade' i alle fire retninger uden egentlig for og bagside og, på nær enkelte undtagelser, med skrånende tage med rygning, i princippet vist med tynde sorte streger på Kortbilag 4.

6.3

Ny bebyggelse skal være af høj bygningsmæssig kvalitet i et tilpasset arkitektonisk formsprog og en tilpasset skala.

Nærmere bestemmelser om udtryk; materialer, farver, tagudformning, kviste og andre elementer i tagfladerne, dimensioner og facadedisponering, vinduer og døre mm. skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Ændringer i bygning 32 (Plejecenteret Østervang) i delområde 4 og sundhedsfunktioner i bygning 10 i delområde 5 og eventuelle sundhedsfunktioner i ny bebyggelse i delområde 3.6 (bygning N15) skal i stueetagen have en stor grad af åbenhed/store vinduer mod Sundhedsstrøget vist på Kortbilag 5.

Ny bebyggelse i delområde 2 skal i stueetagen i princippet have en stor grad af åbenhed/store vinduer mod parken.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes bestemmelser om åbningsgrader og variation i facaden i stueetager i delområde 2 og delområde 5.

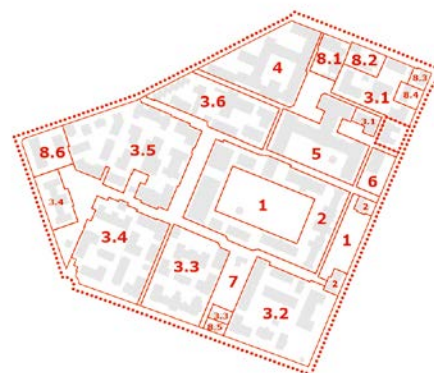
6.4

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner gives mulighed for at etablere nedfældede/tagintegrerede solfangere/solceller på tagflader.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om modvirkning af refleksion, samt om farve og placering, for at solanlæg er indpasset i forhold til både ny og bevaret bebyggelse.

6.5

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om, at del af tage med flade tage fastsat på Kortbilag 4 skal etableres som grønne beplantede tage (type af grønne tage skal fastsættes), samt udtryk for taghaver eller opholdsarealer på flade tage.



Delområder

Det er et mål at solceller skal indpasses i arkitekturen og opsættes, hvor det giver maksimal produktion, både på eksisterende og nye bygninger, og at der forberedes for at de kan anvendes i energifællesskaber eller lignende organisering, som gør det muligt at dele strøm på tværs af ejendomsskel.

Det forventes, at der på flade tage og syd-, øst- og vestvendte tagarealer kan opsættes mellem 16.000 og 17.000 m² solceller.

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

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

Mindre bygningsdele mv.

6.6

Bestemmelser om udtryk af altaner, altangange og karnapper, tekniske installationer, afskærmninger, værn, småbygninger, herunder mobilitets- og servicehubs og skure, overdækninger, antenner, støjskærme mod trafikstøj mv. skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Graffiti

6.7

Det skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes, at bygninger skal vedligeholdes i overensstemmelse med lokalplanernes bestemmelser om ydre fremtræden og at de ikke må fremstå med graffiti.

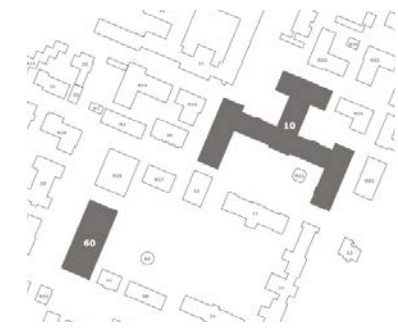
Skilte og reklamer

6.8

Skiltning skal primært ske på glaspartier eller med løse bogstaver. Skiltning for erhverv og lignende må ikke placeres højere oppe end stueetagen. Dog kan der i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelse om særlig placering af skiltning for funktioner på øvre etage af bygning 10 og bygning 60 og på bygninger ved indgange i bykvarterets kant (kantbygninger vist på Kortbilag 4 samt bebyggelse i delområde 6 (fremtidig metrostation)).

6.9

Skiltning skal være tilpasset bygningernes arkitektur. Der skal fastsættes nærmere bestemmelser om skiltning i byggeretsgivende lokalplaner.



Bygning 10 og 60

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

7. Ubebyggede arealer

Tilgængelighed for alle

7.1

De ubebyggede arealer og byrumsinventar skal udformes under størst mulig hensyntagen til færdsel og brug for personer med handicap, herunder ud fra et koncept for tilgængelighed for alle. Indretningen af de ubebyggede arealer skal bygge på principperne om universelt design.

Der skal arbejdes med særlige målgrupper i udformningen af park, forpark og større byrum, og opmærksomhed i retning mod inkluderende byrum for den, eller de, valgte målgrupper.

Det skal sikres, at der etableres gode adgangsforhold med ramper/lifte op til eksisterende bygninger med hævede stueetager, tilpasset bygningernes arkitektur.

Nærmere bestemmelser om tilgængelighed for alle skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Bemærkninger

Der skal f.eks. sikres mulighed for at personer med synshandicap kan finde frem til væsentlige mål i området ved brug af ledelinjer, opmærksomhedsfelter, kontraster i belægning, jævn belægning og udligning af niveauforskelle med ramper.

Frederiksberg Kommune udarbejder en designmanual, der sammen med en biodiversitetsstrategi og en kunst- og bylivsstrategi vil være grundlag for nærmere bestemmelser om ubebyggede arealer i byggeretsgivende lokalplaner.

Bevaring og beskyttelse af beplantning

7.2

De ca. 790 bevaringsværdige træer vist på Kortbilag 2, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved sygdom, ringe sundhedstilstand og ælde kan kommunen vurdere om den bevaringsværdige beplantning kan fældes f.eks. på vilkår af tilsvarende beplantning genplantes ud fra den til enhver tid gældende træerstatningsnorm i kommuneplanen.

Hvis det pga. sygdom og ælde eller af hensyn til etablering af nødvendig forsyning er nødvendigt at fjerne yderligere træer, skal det ske ved dispensation med krav om eventuel genplantning. Nærmere bestemmelser om genplantning skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

På Kortbilag 2 er udpeget træer, der skal undersøges nærmere. Ved endelig vedtagelse af rammelokalplanen skal de udpeges enten som bevaringsværdige, hvis det er muligt, eller udpeges som træer, der må fældes ift. ledningsarbejder/byggemodning i 1. etape.

Uanset ovenstående kan de ca. 210 træer vist på Kortbilag 2, fældes, og skal mindst erstattes med ca. 420 nye træer, og der skal søges opnået ca. 540 nye træer som vist på Kortbilag 8.

Øvrig eksisterende beplantning i form af flerstammede buske, buske, dele af hækbeplantning, krat o.lign. skal i videst muligt omfang indgå i byggeretsgivende lokalplaners ubebyggede arealer, f.eks. ved indgangspartier, opholdsarealer, affaldsløsninger og overdækket cykelparkering, for at understøtte de eksisterende grønne kvaliteter, høj biofaktor og naturkvalitet i området.

På Kortbilag 2, er vist træer som er vurderet at kunne være potentielle yngle- eller rastesteder for flagermus, og områder, hvor der er registreret beskyttede plantearter.

Beskyttede levesteder må ikke fjernes eller ødelægges, og beskyttede bilag IV-arter må ikke plukkes/indsamles, ødelægges eller opgraves og skal i anlægsarbejdet bevares.

Grøn struktur

7.3

Hospitalshaven skal have et markant grønt præg med nye og gamle træer og beplantninger og tæt sammenhæng mellem det byggede og det groede.

Eksisterende og nye træer, buske, bede og øvrige grønne beplantede arealer skal i princippet have et omfang og en placering som vist på Kortbilag 9.

Nye træer, der er fastsat skal indgå i den grønne struktur i byggeretsgivende lokalplaner, må ikke senere fældes eller beskæres

I kommuneplan 2025 fastsættes, at hvis et træ fældes skal der genplantes to, med mindre der på anden måde kompenseres med beplantning.

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

Værdifulde privatejede træer og beplantningsstrukturer skal jf. kommuneplanen beskyttes gennem bevaringsbestemmelser.

Forud for fældning af træer skal det undersøges om træet er yngle- eller rastepads for flagermus.

Forud for anlægsarbejder kan kommunen kræve opsætning af særlige foranstaltninger ved de bevaringsværdige træer, som f.eks. beskyttelse af rodnettet ved afspæring og at stammerne beskyttes med påbundne lægter.

Se redegørelsens afsnit om Naturbeskyttelsesloven ift. planten vedben-gyvel kvæler og mur-rude, og træer med potentiale for at være yngle- og rastesteder for flagermus, der er registreret i området, samt om fuglereder.

uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Træer der plantes indenfor delområde 1-7, der har en stammeomkreds på minimum 40 cm, målt en meter over jorden, er også bevaringsværdige uanset om der er vist på Kortbilag 8, og må ikke fældes eller beskædiges uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Se også punkt 7.13 om vækstvilkår.

Hospitalshaven skal have følgende byrumshierarki og grøn overordnet struktur, i princippet som vist på Kortbilag 6:

- 1) Den store centrale park for byen og kvarteret, inklusive forpark, med plads til både liv og ro,
- 2) en række særlige større byrum med forskellige temaer herunder ankomstpladser, kunst, klima, rekreation, bevægelse og legepladser,
- 3) halvprivate grønne haver i delområderne 3.1-3.6.
- 4) en grøn kant ud mod de omgivende veje,
- 5) to hovedalléer gennem Hospitalshaven.

Opholds- og legearealer

7.4

Opholdsarealer skal ikke udelukkende placeres inden for egen grund til de enkelte bebyggelser, men ud fra en helhedsvurdering af hensigtsmæssig placering inden for hvert delområde og omfanget af park, forpark, større byrum mv. og skal i princippet placeres mellem bygningerne i delområde 1 til 7 som vist på Kortbilag 6.

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

7.5

Opholdsarealer i minikvartererne i delområde 3.1-3.6 skal udformes, så de er sammenhængende i ét helt minikvarter/delområde. Opholdsarealerne skal i geometri, materialer, farver og beplantning opleves sammenhængende, så skel mellem forskellige ejerforhold ikke afspejles i udtrykket i grusstier og de grønne rum mellem bygningerne.

7.6

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser, der sikrer opholdsarealer af høj kvalitet med hensyn til ydre fremtræden, herunder med grønne beplantede arealer med træer, høj biofaktor og naturkvalitet og indretning til ophold, leg og bevægelse.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes supplerende opholdsarealer på altaner, altangange, tagterrasser, tagflader og lignende og fastsættes bestemmelser om støjbelastede arealer f.eks. ud fra støjbegrænsende tiltag i forhold til trafikstøj, så nuværende støjbelastede arealer kan indgå som opholdsarealer.

Opholdsareal defineres som udendørs arealer, der primært er tiltænkt ophold, bevægelse og rekreative funktioner. Veje, cykel- og bilparkering samt arealer til affaldshåndtering er ikke omfattet. Stier (i Hospitalshaven også de dele af alléer og forbindelser, der ikke indgår i servicevej) kan betragtes som opholdsareal, hvis de er tiltænkt rekreativ brug. Opholdsarealer må ikke være støjbelastet over grænseværdien. Opholdsarealer kan i byggeretgivende lokalplaner øges, hvis der etableres støjforanstaltninger ift. vejstøj.



Delområder

Beplantning på bygninger

7.7

Der skal fortsat være en tæt sammenhæng mellem det byggede og det groede i Hospitalshaven.

Eksisterende beplantningsstrukturer i stueetage på bygninger, vist på Kortbilag 2 skal i princippet fastholdes eller erstattes af beplantning af tilsvarende omfang på bevarede bygningers facader.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om bevaret facadebeplantning, samt om nye grønne tage, nye beplantede espalierer, beplantede skure og grønne afskærmninger ved affaldsløsninger, overdækket cykelparkering samt grønne facader på ny bebyggelse, bl.a. for at opnå den krævede biofaktor.



Flere steder er facadebeplantning oprindeligt støttet af trælamel-espalierer

Parken og forparken

7.8

Forparken ud mod Nordre Fasanvej bliver ca. 3.000 m² og parken mellem bygningerne bliver ca. 10.000 m². Den grønne beplantede del af parken mellem bygningerne og kant-stien skal være et minimum 6.800 m² stort sammenhængende grønt område for alle, i princippet som vist på Kortbilag 6.

De eksisterende træer vist på Kortbilag 2 skal bevares, så de giver parken dens primære beplantningsstruktur.

De eksisterende træer skal suppleres med mindst 10 nye større træer og en række mindre træer, som vist på Kortbilag 8, der overvejende er hjemmehørende, og skal placeres, så de ikke udkonkurrerer eksisterende træbeplantning.

3 af de 10 nye større træer er plantet i den østlige del af parken i 2025.

Parken skal indrettes med rolige områder til ophold med græs og enggræs/blomstereng, samt med træer, buske og staudebede.

Der skal i hver ende af parken etableres et større område med opholdsgræs til aktiviteter som boldspil, solbadning og samvær. De større opholdsgræsarealer skal suppleres af mindre grønne lommer med mulighed for roligt ophold med siddemuligheder.

Langs parkens kanter skal der etableres en 'kantsti' med belægninger med forsatte afgrænsninger og struktur som vist på Kortbilag 6 til aktiviteter, faste og løse møbler, udeservering og færdsel. I kantstien kan indgå felter af buske og stauder. Kantstien skal fortsætte på den anden side af bygning 21 og ud til Nordre Fasanvej, i princippet som vist på Kortbilag 6.

Forparken ud mod Nordre Fasanvej, skal være det grønne hovedadgangsareal gennem ny åbning i muren og have en bred belagt flade og grønne sidearealer i princippet som vist på Kortbilag 6.

Alléerne

7.9

Der skal være to overordnede strukturerende, østvestgående alléer, som vist på Kortbilag 6.

De skal have et kulturhistorisk allépræg med lindetræer som den bærende art i deres egen linjeføring. Alléen skal suppleres med beplantede partier med varieret udtryk med nye lavere klimarobuste træer, buske, græsser og stauder i bunden.

Den eksisterende og den genskabte allé skal i artsvalg, omfang og udtryk svare til hinanden (herunder samme afstand mellem allétræer og samme arter i de supplerende beplantede partier), så de tilsammen danner de to hovedalléer gennem kvarteret.

Alléerne skal fremstå som brede grønne stræder for gående og cyklende med små opholdslommer og forskydninger formet af partier med grønne bede og rabatter, der hjælper med at reducere hastigheden for cyklister og servicetrafik på den del af alléerne, der indgår i den ensrettede servicevej jf. punkt 4.1 vist på Kortbilag 5.

Den grønne kant

7.10

Den grønne kant er området mellem de omgrænsende veje/mure og ny og eksisterende bebyggelse, som vist på Kortbilag 6, der i videst muligt omfang skal fastholdes med et grønt beplantet præg.

Adgangspladser og -stier, affaldsskure, transformatorer, cykelskure mv. skal indpasses i den grønne kant ud fra hensyn til at eksisterende beplantning i videst muligt omfang fastholdes uden påvirkning/gravearbejde i jorden.

Byrum

7.11

En række større byrum med en principiel placering og omfang, vist på Kortbilag 6, skal have temaer inden for ophold, kultur og kunst, idræt, bevægelse og leg og/eller bynatur og klimatilpasning. I byggeretsgivende lokalplaner skal det sikres, at arealer af denne størrelse, variation og spredning i Hospitalshaven fastholdes.

Byrummene skal rettes mod forskellige målgrupper, generationer og stemninger f.eks. rolige grønne byrum, byrum med vand-elementer, skulpturhaver, legepladser, bevægelseslandskaber og træningshaver samt byrum, der kan rumme events og byliv.

Byrum med særlige signaturer vist på Kortbilag 6 skal være henholdsvis byrum med særlig vægt på grønne rolige byrum og bevægelse/leg.

Der gøres opmærksom på at der på arealer i større byrum vokser den beskyttede plante 'vedbend Gyvel-kvæler'. Se også i redegørelsen om Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter.

Gårdrum, haver, forarealer

7.12

Grønne haverum i minikvartererne, vist på Kortbilag 6, i form af gårdrum, haver, forarealer i minikvartererne, inklusiv et i byggeretsgivende lokalplaner fastlagt større grønt rum i hvert mini-kvarter, skal fremstå og fungere som beplantede grønne gård- og haverum for de tilstødende boligbebyggelser.

Forarealer/kantzoner helt op mod boligbebyggelserne skal tilpasses de lokale forhold i forhold til orientering for sol/skygge og om der er nærhed til stier, forbindelser og alléer, for at skabe gode halvoffentlige og halvprivate zoner. Se også punkt 7.16 om hegn.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes nærmere bestemmelser om gårdrum, haver, forarealer/kantzoner i samspil med bevaret og ny bebyggelse i minikvartererne.

Vækstvilkår

7.13

Nye træer skal minimum have en stammeomkreds på 18-20 centimeter målt én meter over jorden, når de plantes ud.

Ved anlæg og byggeri, herunder facaderenovering, må nye og bevarede træer og deres rodzoner ikke beskadiges.

Ved etablering af parkeringskældre under ubebyggede arealer skal det sikres, at grønne arealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med træer ved at stille krav til vækstlaget.

Der skal i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes nærmere bestemmelser med tilhørende tegningsbilag om gode vækstvilkår for beplantning for de forskellige typer beplantning på terræn, oven på P-kældre o.lign., og på flade tage samt på facader.

Biofaktor

7.14

Rammelokalplanen fastsætter ud fra området potentiale en samlet biofaktor i delområde 1-7 på minimum 1,0 (grundbiofaktor + tillægsbiofaktor) for de ubebyggede arealer under ét.

Der skal søges opnået en biofaktor i delområde 1-7 på 1,3 for de ubebyggede arealer under ét. I kommende byggeretsgivende lokalplaner skal biofaktoren for det konkrete lokalplanområde fastsættes i princippet ud fra de på Kortbilag 6 viste biofaktor-angivelser pr. delområde.

Naturkvalitet

7.15

Beplantningen indenfor rammelokalplanens område skal have en variation i farver, strukturer, blomstringstid mv., der giver ople-



Delområder

Der kan f.eks. fastsættes bestemmelser om omfang og opbygning af plantebed, jordforhold, vandingsforhold og pleje.

Der kan kræves afspærring omkring træer i bygge- og anlægsfaser.

Biofaktor er en metode til at beregne omfanget af grønt, altså bladomfanget og arealer med biologisk omsætning indenfor et afgrænset område. Et biofaktortal siger ikke noget om plantearter, det grønne udtryks kvalitet eller kvalitet som levested, men om hvor meget grønt, der kan omsætte CO₂.

Beregning af biofaktor sker i et regneark ud fra opmåling af arealer i m² i forhold til forskellige kategoriers biofaktortal. Fremtidig biofaktor beregnes med en tidshorisont på 10 år efter etablering.

velser året rundt.

Biodiversiteten skal øges, og ca. 2/3 af ny beplantning skal være hjemmehørende arter eller tilhørende det nordisk tempererede klimabælte.

Mindst 1/5 af ny beplantning skal have spiselige bær og frugter.

I forbindelse med nyplantning må der ikke introduceres arter, der regnes for invasive.

Der skal i zoner med mulighed for lavninger vist på Kortbilag 7, etableres våde biotoper i delområde 1, 3.1-3.6, 4, 5 og 7 med planter, der kan tåle periodevis oversvømmelse.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om naturindhold/biodiversitet. I byggeretsgivende lokalplaner skal der ud fra registrering af eksisterende bynatur stilles krav til fremtidig bynatur.

Hegn

7.16

Der må ikke opsættes faste hegn eller etableres klippede hække mellem ejendomme i Hospitalshaven, da det vil modvirke sivebystrukturen.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes bestemmelser for bolignære arealers afskærmning ved hjælp af afstand, terrænbearbejdning og/eller beplantning.

Vandboring, legepladser i byrum og parker samt ved daginstitutioner samt grønne arealer ud mod de omgivende veje må dog hegnes, dog altovervejende kun med trådhegn i levende hegn.

Mod Nordre Fasanvej kan eksisterende smedjejerns-hegn nedtages og erstattes af/delvist genbruges, som et lavt fodhegn i metal.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om hegn om vandboring, legepladser, mod omgivende veje og lavt fodhegn.

Mur og murede elementer

7.17

Den på Kortbilag 1 og 6 viste eksisterende murstruktur skal jf. punkt 6.1 bevares.

Den eksisterende mur har forskelligt udtryk og højde på forskellige strækninger og mindre ændringer er derfor mulige. Der skal etableres nye åbninger og eksisterende åbninger skal gøres mere inviterende f.eks. ved at nedtage porte og åbne låger (der ved rammelokalplanens udarbejdelse er blændede/aflåste) som vist på Kortbilag 6.

Naturkvalitet er et begreb, der henviser til potentialet for biodiversitet. Det omfatter kvaliteten af det grønne i form af mangfoldighed af levende organismer i alle miljøer samt de økologiske samspil, som organismerne indgår i.

Biodiversitet omfatter såvel variationerne indenfor- og mellem arterne som mangfoldigheden af økosystemer. Det handler om biotoper i form af gode og varierede levesteder og kvaliteten og udtrykket af det grønne. Når naturkvaliteten skal registreres, skal der specialister til for at vurdere de biologiske samspil, ligesom det f.eks. er biologer, der kan komme med anbefalinger til hvordan naturkvaliteten kan styrkes.

'National metode til kortlægning af bynatur' kan anvendes for vurdering af eksisterende naturkvalitet i kommende byggeretsgivende lokalplaner. Specialister, fx biologer kortlægger den eksisterende bynatur (base-line ved hjælp af bynatur.app) og giver anbefalinger til fremtidig kvalitet/biodiversitet i det konkrete lokalplanområde.

Der gøres opmærksom på at der på muren mod Nyelandsvej vokser den beskyttede plante 'mur-rude'. Se også i redegørelsen om Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter.

Nye murede elementer og tilføjelser til eksisterende mur skal i videst muligt omfang udføres i genbrugssten, for tilpasning til eksisterende mur.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om, hvordan muren må repareres, forhøjes (f.eks. for at støjafskærme opholdsarealer) eller på anden måde ændres, og hvordan nye og eksisterende åbninger skal udformes.

Der skal på strækninger vist på Kortbilag 6 etableres murede elementer, med udtryksmæssig sammenhæng til den eksisterende mur mod Nordre Fasanvej/Nyelandsvej.

Det skal ikke være en sammenhængende mur på disse strækninger, men murede elementer særligt ved ankomstpladser vist på Kortbilag 6, f.eks. murede bænke, blomsterkummer og murpartier, der virker som 'sluser', så børn/cykler ikke kommer direkte ud på de omgivende veje. Affaldsskures facade mod de omgivende veje skal have muret facade.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om murede elementer.

Se også punkt 7.18 om teglbelægninger på ankomstpladser.

Belægninger

7.18

Befæstede arealer skal minimeres så meget som muligt for at give plads til det grønne; plantebede, regnbede, træer mv.

Principielt skal

- belægninger på dobbeltrettede adgangsveje vist på Kortbilag 5 være i asfalt,
- belægninger på ankomstpladser og kant-stien omkring parken være teglklinker og/eller grus,
- belægninger på alléer og forbindelser vist på Kortbilag 6 være i natursten og beton-fliser,
- belægninger på bugtede stier vist på Kortbilag 5 skal være i grus.

På nær adgangsveje, servicevejen og særlige belægninger i større byrum skal belægninger være vandgennemtrængelige/semipermeable eller med åbne fuger.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om belægninger, herunder særlige belægninger i større byrum.

Jordhåndtering/terrænreguleringer

7.19

Der skal være størst mulig jordbalance indenfor Hospitalshaven. Ud over jord fra parkeringskældre, skal jord fra udgravninger til ny bebyggelse, så vidt muligt genindbygges i landskabet inden-

Belægninger skal i videst muligt omfang udføres i genbrugsmaterialer, for tilpasning til eksisterende bebyggelse.

Det er målet at anvende genbrug belægninger, som disponeres i et fleksibelt patchwork og efter en overordnet materialestrategi, alt efter hvilke materialer, der er tilgængelige i løbet af den pågældende etape, - med behørig fokus på tilgængelighed for alle.

for rammelokalplanområdet. Se også punkt 5.5.

Bearbejdning af terræn skal understøtte løsninger for håndtering af regnvand, herunder undgåelse af oversvømmelse af kældre, samt niveaufri adgang til bygninger. Se også punkt 8.4.

Der må ikke lægges jord ovenpå store træers rødder, så de kvæles.

I byggeretsgivende lokalplaner kan der fastsættes nærmere bestemmelser om koter og for hensigtsmæssige løsninger for regnvandshåndtering, niveaufri adgang og indpassede landskabsformer, der kan optage overskudsjord uden skade for eksisterende træer, samt skabe lavninger til våde biotoper.

Belysning

7.20

På adgangsveje vist på Kortbilag 5 skal der principielt være høj belysning på master. På Alléerne og forbindelser vist på Kortbilag 6 skal der være den samme type belysning på master eller wire-ophængt.

I større byrum og i parken/forparken vist på Kortbilag 6, og ved mobilitets- og servicehubs, ankomstpladser samt langs bugtede stier i delområde 3.1-3.6, skal der principielt være lav orienteringsbelysning f.eks. pullertbelysning.

Høj belysning og pullertbelysning kan suppleres med belysning opsat på bygninger i form af den oprindelige lampe brugt på Frederiksberg Hospital eller ny lampe med udgangspunkt i den oprindelige lampe, i princippet som vist i marginillustration.

7.21

Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet og skal retningsbestemmes, så gangarealer belyses bedst muligt og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området. Der kan på udvalgte steder gives mulighed for effektbelysning.

7.22

Ved grønne haverum skal belysning forstyrre dyre- og insektlivet mindst muligt (herunder f.eks. ved nedadvendt belysning, censorstyret, dæmpningsmulighed/særlig farvetemperatur).

Det gælder særligt for områder i nærheden af større træer, vist på Kortbilag 2, som efter en undersøgelse har vist sig, at være brugt af flagermus. Det samme gælder for bygninger, som også kan udgøre yngle- eller rastested for flagermus.

De centrale dele af parken og større grønne byrum samt den grønne kant skal i princippet friholdes for belysning.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om belysning.

Belysningskonceptet vil sikre en balanceret belysning, der understøtter tryghed og genkendelighed for fodgængere og opholdszoner, samtidig med at der etableres zoner med reduceret eller ingen belysning for at understøtte biodiversitet og mørkehabitater i grønne områder. Dette skal minimere spredning af unødvendigt lys både internt og i relation til omkringliggende områder.



Den oprindelige lampe brugt mange steder på Frederiksberg Hospital.

Kunst og kunstrute

7.23

Kunstværker skal indgå i den centrale park og forparken, større byrum og centralt i hvert minikvarter ved stiforløb, så der skabes en kunstrute gennem bykvarteret, i princippet med placering af kunstværker og rute som vist på Kortbilag 6.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om placering af kunstværker og kunstrute.

Affaldshåndtering og mobilitetshubs

7.24

Der skal etableres løsninger for varelevering og affaldsafhentning, der kan serviceres fra de omkringliggende veje og den ensrettede servicevej fastsat i punkt 4.1 og vist på Kortbilag 5.

Der må ikke etableres varegårde og anlæg i det fri til erhvervsaffald. Løsninger til erhvervsaffald og varelevering/oplag skal enten integreres i affaldsskure, i mobilitets- og servicehubs eller integreres inde i de bygninger, hvor der er erhverv o.lign.

Affaldsskure/inventar skal placeres og udformes, så det indpasses i de ubebyggede arealer og gives en visuel kvalitet og ensartet kvalitet, der passer ind i bykvarterets bebyggelse og det grønne præg.

Ved kommunalt byggeri og byggeri støttet af kommunen, skal efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner sikre overholdelse af kommuneplanens særlige krav til indretning af affaldsløsninger i disse byggerier.

I byggeretsgivende lokalplaner skal der fastsættes nærmere bestemmelser om placering (herunder maksimal afstand til boliger) og udtryk for affaldsskure og mobilitets- og servicehubs.

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

Udvalgte affaldsfraktioner kan placeres ved mobilitets- og servicehubs.

8. Klima- og miljøforhold

Eksisterende og nye ledninger

8.1

Rammelokalplanområdet skal ved fuld omdannelse og udbygning have et sammenhængende forsyningsnet for stor forsynings sikkerhed for de respektive forsyningsarter.

Eksisterende ledninger kan fastholdes eller udskiftes efter aftale med ledningsejeren.

Vandboring vist med særlig signatur på Kortbilag 7 skal beskyttes og beskyttelseszone med en radius på 10 m skal respekteres.

Nye ledninger skal overvejende samles i ledningstracéer i kørebaneløse på adgangsveje, alléer og forbindelser og nogle af stierne, så de kommer mindst muligt i konflikt med bevaret og ny beplantning.

Nye ledninger skal så vidt muligt placeres væk fra eksisterende

Bemærkninger

bevaringsværdige træer, særligt større træer, for at undgå fældning og svækkelse af eksisterende træers rodnet.

Ny beplantning nær nye ledninger skal anlægges så plantevalg og plantebed vælges med henblik på, at rødderne ikke skader ledningerne. Nye træer og ny beplantning skal i byggeretgivende lokalplaner placeres hensigtsmæssigt i forhold til nye ledninger.

Klima

8.2

I byggeretgivende lokalplaner skal varmeøffekt modvirkes ved at begrænse akkumulering og udstråling af varme ved fastsættelse af tag- og facadematerialer og bygningers højde og farver og via flere træer, begrønnede tage og facader fastsat i byggeretgivende lokalplaner.

I forbindelse med udarbejdelse af byggeretgivende lokalplaner skal der gennemføres vindanalyser eller lignende for at sikre, at der i delområderne er gode udearealer med læ, og at der samtidigt er mulighed for passage med vind, der kan lede varme væk.

I parken og to andre større byrum skal der etableres områder (30 %) med gode skyggeforhold.

8.3

Der skal være en lav befæstelsesgrad inden for rammelokalplanområdet, der skal ses i sammenhæng med høj biofaktor.

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad for etape 1 vist på Kortbilag 7 må ikke overstige 0,6.

Den gennemsnitlige befæstelsesgrad for etape 2 vist på Kortbilag 7 må ikke overstige 0,6.

Befæstelsesgraden indenfor de enkelte delområder i de byggeretgivende lokalplaner skal fastsættes under hensyntagen til overholdelse af den gennemsnitlige befæstelsesgrad for etaperne.

8.4

Regnvandshåndteringen skal ske ud fra et samlet system for hele Hospitalshaven bestående af regnvandsrender/grøfter, som leder vand fra matrikler frem til skel, hvor regnvand opsamles og forsinkes i underjordiske løsninger, lavninger, regnvandsbede på terræn/under terræn frem til forsinkelsesveje, hvor regnvandet tilbageholdes i nedgravede forsinkelsesvolumer/kassetter.

I byggeretgivende lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser om hvordan terrænet koteres, så vand ikke opstuvet u hensigtsmæssigt, men afledes til regnvandssystemet, samt at bygninger og ned/opkørsel til parkeringskælder sikres med lokal forhøjelse, så regnvandet ikke ledes ind i bygninger og ned i kældre.

Støj

8.5

I byggeretsgivende lokalplaner skal det fastsættes, at ny boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, under hensyn til eksisterende bebyggelses arkitektur og byggeskik.

8.6

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

For både ny og eksisterende boligbebyggelse gælder:

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

For boliger/undervisning/institution gælder:

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 46 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

For kontorer mv.gælder:

Støjniveauet med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 38 dB(L_{den}).

Luft

8.7

For at reducere påvirkningen fra trafik mest muligt skal der i byggeretsgivende lokalplaner fastsættes bestemmelser om, at indtag fra mekanisk ventilation skal placeres længst væk fra vejen.

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

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1

Etablering af de for områdets fornødne transformatorstationer og andre forsyningsanlæg som fx. større batterier, solanlæg mv. kan etableres og skal i materialevalg og udformning passe til områdets karakter.

Nærmere bestemmelser herom skal fastsættes i byggeretsgivende lokalplaner.

Bestemmelserne i nærværende rammelokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformatorstationer og andre forsyningsanlæg m.v. for de nuværende anvendelser (hospital mv.). Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

10. Grundejerforening

Bemærkninger

10.1

Der skal etableres en fælles grundejerforening (kvarterforening) og minikvarterforeninger for hvert minikvarter i delområde 3.1-3.6.

Ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet har pligt til at være medlem af den fælles grundejerforening og den respektive minikvarterforening i delområde 3.1-3.6.

Denne bestemmelse skal videreføres i efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

10.2

Grundejerforeninger skal varetage medlemmernes fælles interesser som ejere af parceller inden for området, herunder forestå drift og vedligeholdelse af stier, forbindelser, fællesarealer og andre fælles anlæg og services efter vedtægter.

10.3

Grundejerforeningers vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplaner

11.1

Lokalplan 35 for et område begrænset af Nordre Fasanvej, Nyelandsvej, Stockflethsvej, Tesdorpsvej og Godthåbsvej, med ikrafttrædelsesdato 30-11-1983 aflyses i sin helhed.

Lokalplan nr. 158 for åbning af skolers og institutioners udearealer med ikrafttrædelsesdato 22-06-2009 aflyses inden for rammelokalplanområdet, idet bestemmelser fra lokalplan nr. 158 er medtaget i denne rammelokalplan.

Lokalplan nr. 228 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med højest bevaringsværdi med ikrafttrædelsesdato 12-05-2021 gælder fortsat indenfor rammelokalplanområdet.

Lokalplan nr. 238 Temalokalplan for bevaringsværdige bygninger SAVE 3 med ikrafttrædelsesdato 13-12-2023 gælder fortsat indenfor rammelokalplanområdet.

Private servitutter

11.2

De i servitutredegrørelsen, Bilag 1, beskrevne private tilstandsservitutter bortfalder, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål og som ikke bortfalder som følge af planlovens § 18.

Lokalplan nr. 96 for et område ved Nordre Fasanvej, hovedtransformerstation med ikrafttrædelsesdato 25-08-1997 fastholdes, idet området ikke er en del af rammelokalplanområdet.

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

12. Forudsætninger for ibrugtagning

Ingen

Eksisterende bebyggelse, der er opført før eller jf. lokalplan 35 er allerede ibrugtaget.

Bemærkninger

Ny bebyggelse må ikke opføres før der er udarbejdet en byggeretsgivende lokalplan for det pågældende område. Derfor er der ikke beskrevet forudsætninger for ibrugtagning i rammelokalplanen.

13. Retsvirkninger

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

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 27. maj 2027.

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

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

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

Bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

14. Vedtagelse

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 18. maj 2026 og offentliggjort den 27. maj 2026

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur og Miljødirektør

Bemærkninger

Bilag 1: Servitutredegørelse

Servitutredegørelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2 og § 18. vedrørende nedenstående matr. nr. af Frederiksberg. Nedenstående servitutter ophører:

(Servitutterne tinglyst d. 03.09.1844 og 15.04.1885 er indført i tingbogen under flere ejendomme med forskellige dato-løbenumre. Der er reelt tale om samme servitut, men af tinglysningstekniske årsager har servitutterne fået forskellige numre)

Tinglysningsdato/ løbenummer	tekst	vurdering
Matr.nr. 10al		
03.09.1884 -910113-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. strider imod rammelokalplanen. Servitутten indeholder vilkår i købsaftale vedr. den oprindelige ejendom matr. nr. 10b, der via matrikulære forandringer nu indgår i matr.nr. 10al. Servitутten indeholder bestemmelser om bl.a. byggelinier imod vej og naboer, maksimalt antal boliger pr. bebyggelse, bygningers størrelse og indretning og forbud mod generende fabrik og virksomhed.
15.04.1885 -910114-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift	Bebyggelsesregulerende bestemmelser mv. strider imod rammelokalplanen. Servitутten indeholder vilkår i købsaftale vedr. den oprindelige ejendom matr. nr. 10b, der via matrikulære forandringer nu indgår i matr.nr. 10al. Servitутten vedr. vejbidrag i form af pligt til at refundere udgifter til anlæg af del af Nordre Fasanvej til Frederiksberg Kommune. Desuden bebyggelsesregulerende bestemmelser om bl.a. byggelinier imod vej og naboer, maksimalt antal boliger pr. bebyggelse, bygningers størrelse og indretning og forbud mod generende fabrik og virksomhed.
19.08.1892 -910117-02	Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift mv.	Ikke til hinder for rammelokalplanens realisering, men er forældet. Servitутten indeholder vilkår i købsaftale vedr. den oprindelige ejendom matr.nr. 10aa, der via matrikulære forandringer nu indgår i matr.nr. 10al. Servitутten indeholder bestemmelser om bl.a. udlæg af areal til vej (Nylandsvejs forlængelse), hegnspligt, kloakering af vej og vejbidrag.
07.01.1898 -910118-02	Bebyggelse, benyttelse, vejafgift mv.	Ikke til hinder for rammelokalplanens realisering, men er forældet. Servitутten indeholder vilkår i købsaftale, hvor privat ejer sælger to vejstykker (daværende matr.nr. 10al og 10an) og 3 parceller (af matr.nr. 10æ) til Frederiksberg Kommune med henblik på opførelse af hospital. De pågældende arealer indgår i nuværende matr.nr. 10al. Servitутten indeholder bestemmelser om vejbidrag. Desuden bestemmelse om, at der inden for 50 alen fra matr.nr. 10b og 30 alen fra Bergersvej (nuværende Nylandsvej) ikke må gives epidemiske patienter ophold og at der inden for 15 alen af matr.nr. 10b og 30 alen fra Bergersvej (nuværende Nylandsvej) ikke må opføres lighus eller desinfektionsbygning. Bestemmelse om afgivelse af areal til kirkegrund er bortfaldet (udløb 1898). På matr.nr. 10b pålægges bestemmelser om, at der ikke drives nogen af de beværtningserhverv, eller nogen af de erhverv der nævnes i lov af 10. marts 1852 (sundhedsskadelige erhverv) eller laves oplag af materialer eller genstande nævnt i samme lov. Desuden må der ikke drives fabrik eller virksomhed, hvor støj, lugt eller andet i en væsentlig måde kan være til gene for benyttelsen af de solgte arealer.
Matr.nr. 10aø		
03.09.1884 -910279-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
15.04.1885 -910280-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser

Matr.nr. 10b		
03.09.1884 -910844-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
15.04.1885 -910845-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
Matr.nr. 10gq		
03.09.1884 -910279-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
19.08.1892 -910117-02	Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift mv.	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
Matr.nr. 10hb		
03.09.1884 -910279-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
15.04.1885 -910114-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
07.01.1998 -910141-02	Bebyggelse, benyttelse, vejafgift mv.	Tinglysningsdato er rettelig 07.01.1898 - Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
Matr.nr. 10hd		
03.09.1884 -910126-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
15.04.1885 -910127-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejafgift	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
07.01.1898 -910118-02	Bebyggelse, benyttelse, vejafgift mv.	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser
Matr.nr. 10hn		
19.08.1892- 910117-02	Dok om hegn, hegnsmur mv, årlig vejafgift mv.	Se matr.nr. 10al – samme servitutbestemmelser

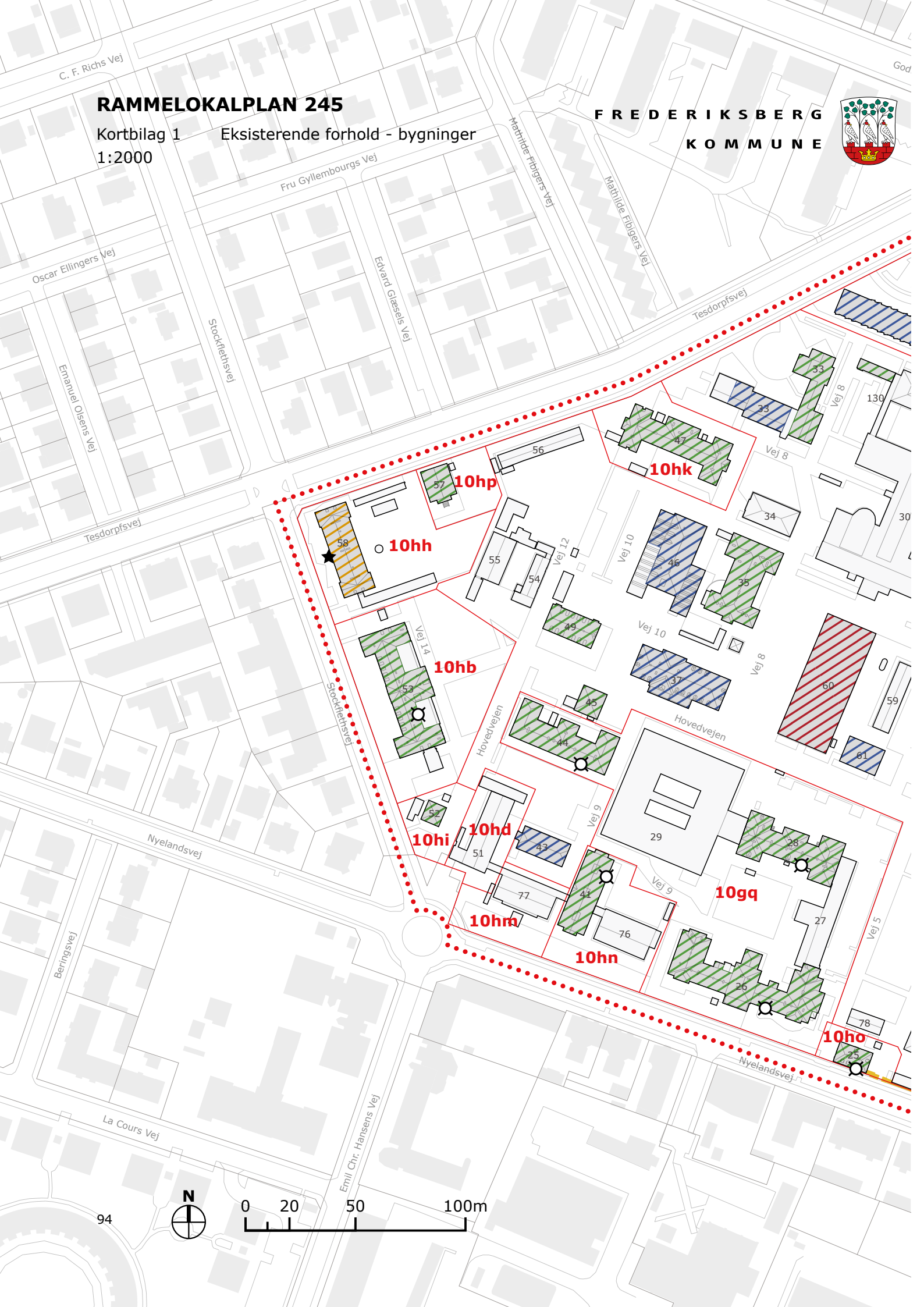
Private byggerservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen

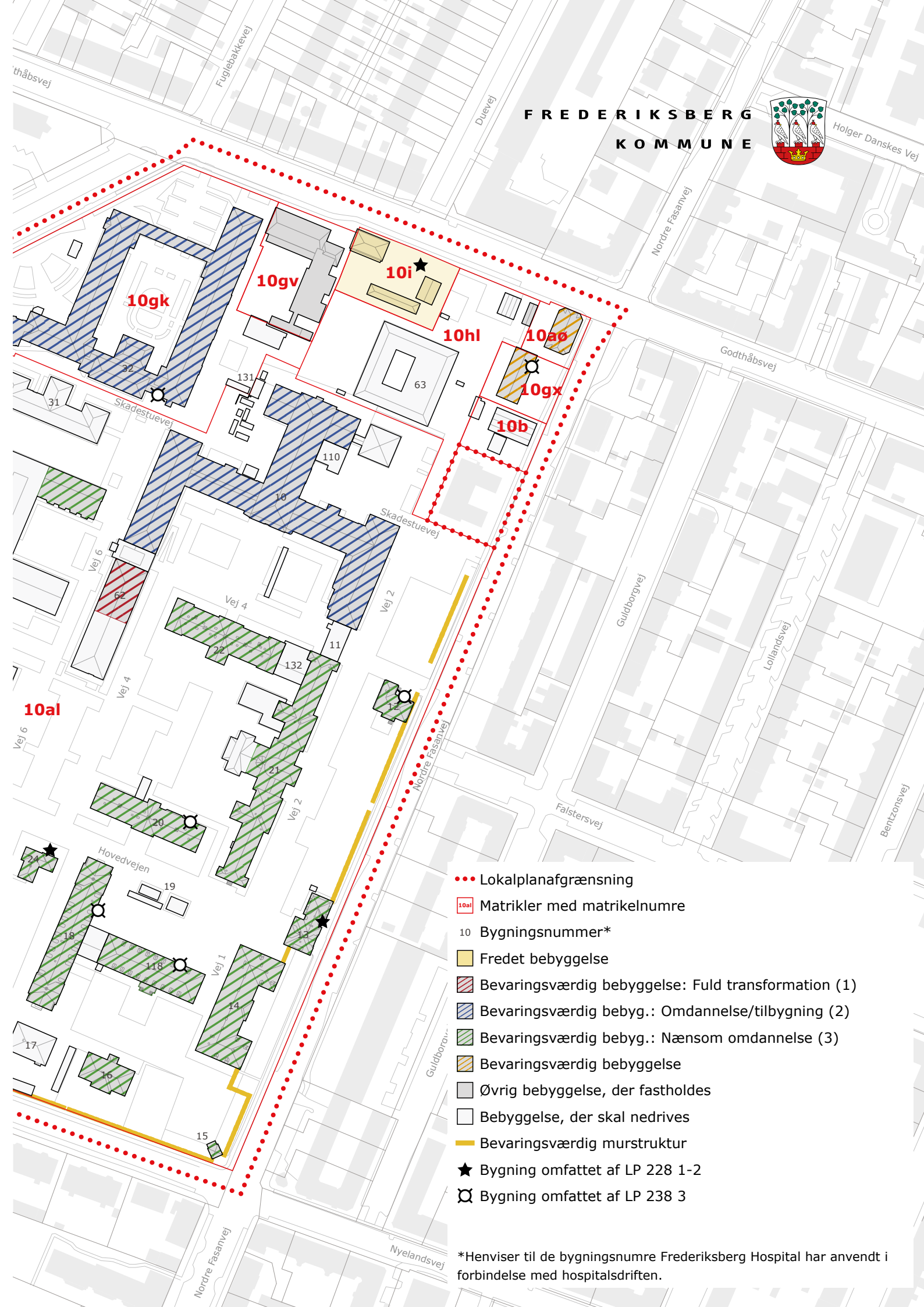
Bilag 2 Miljørapport (se særskilt bilag 2) med miljøvurdering med bilag (inkl. afgrænsningsnotat og tre fagnotater)

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 1 Eksisterende forhold - bygninger
1:2000

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





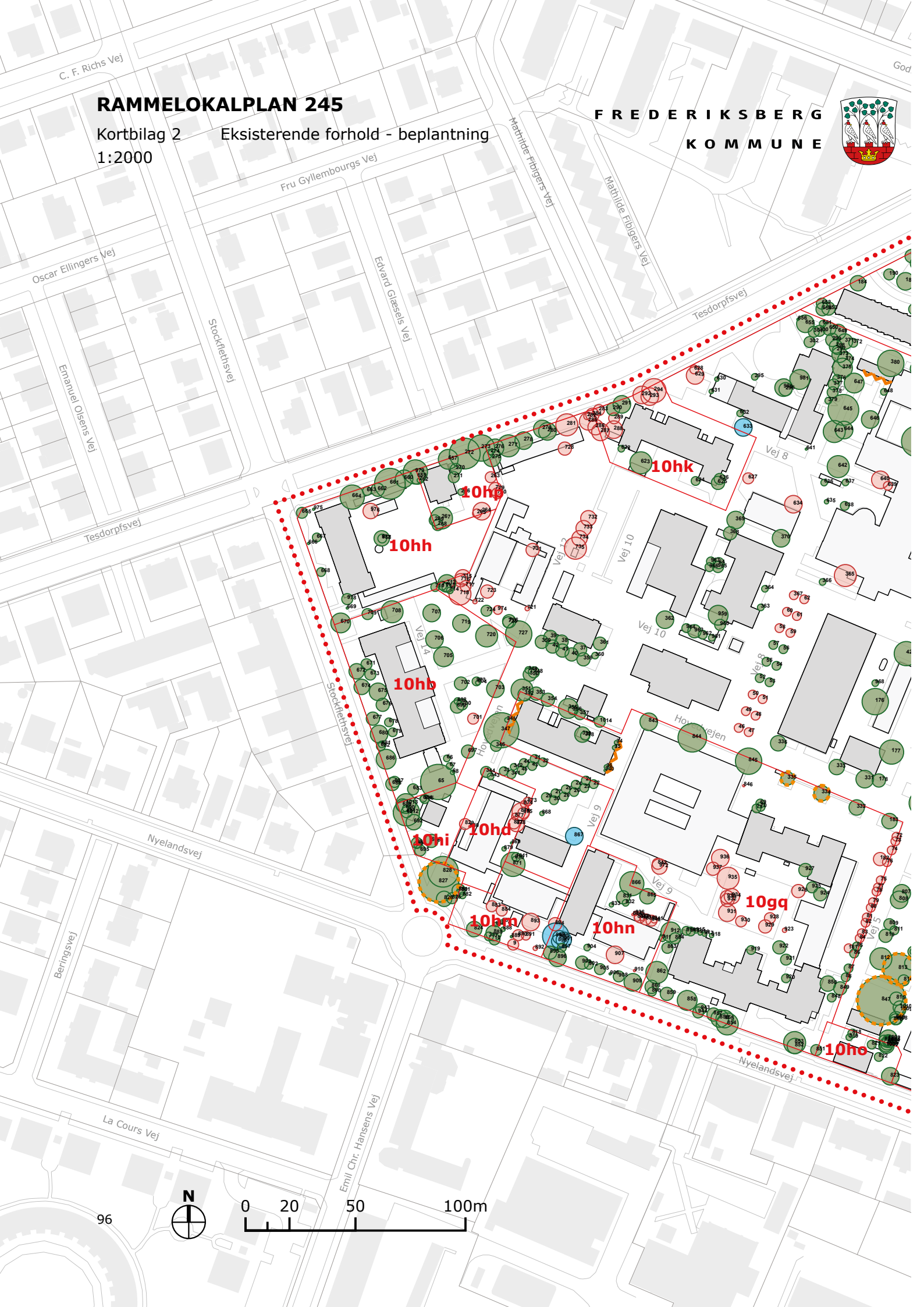
- ⋯ Lokalplanafgrænsning
- 10al Matrikler med matrikelnumre
- 10 Bygningsnummer*
- Fredet bebyggelse
- ▨ Bevaringsværdig bebyggelse: Fuld transformation (1)
- ▧ Bevaringsværdig bebyg.: Omdannelse/tilbygning (2)
- ▩ Bevaringsværdig bebyg.: Nænsom omdannelse (3)
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Øvrig bebyggelse, der fastholdes
- Bebyggelse, der skal nedrives
- Bevaringsværdig murstruktur
- ★ Bygning omfattet af LP 228 1-2
- ⊗ Bygning omfattet af LP 238 3

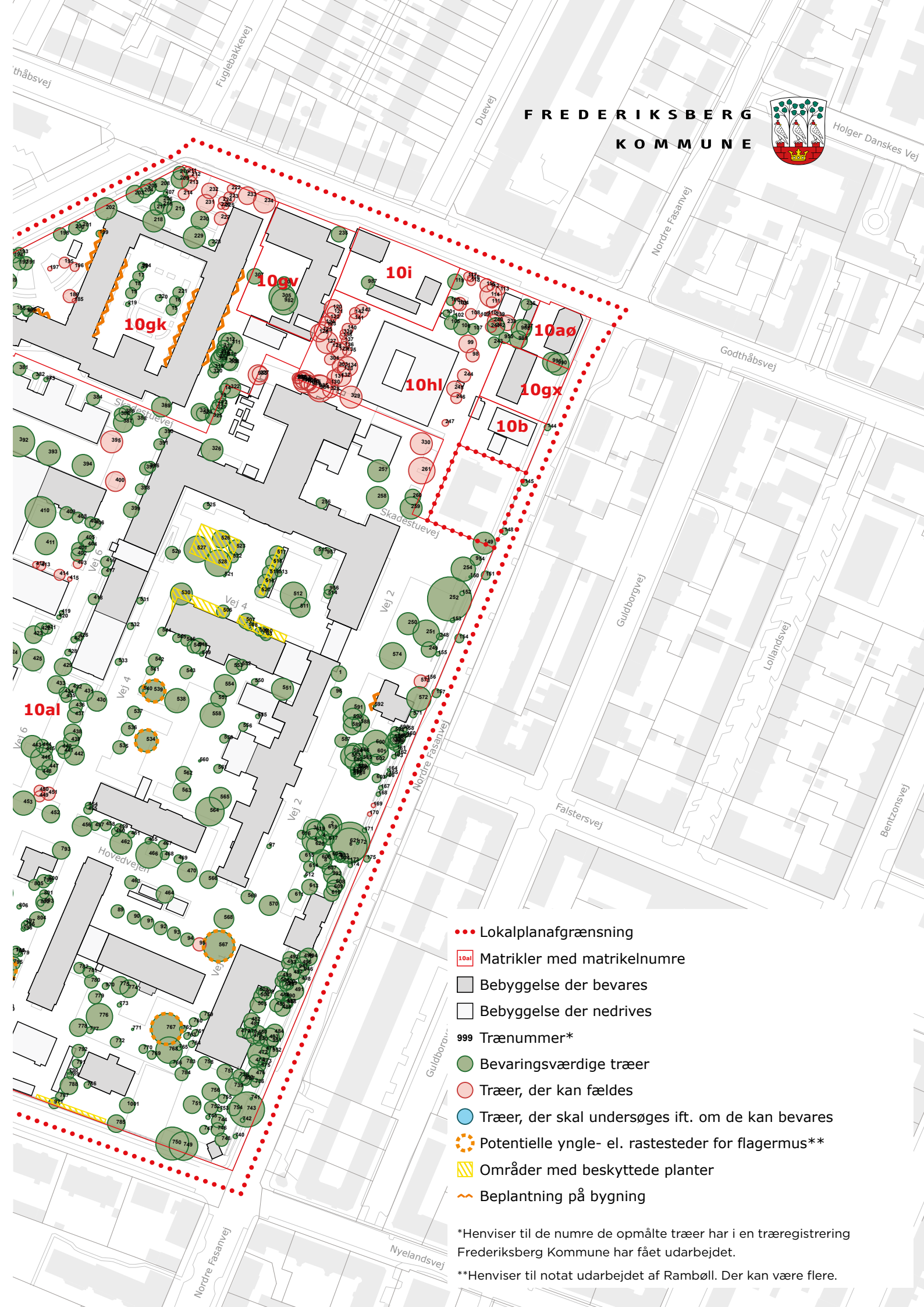
*Henviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften.

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 2 Eksisterende forhold - beplantning
1:2000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





- Lokalplanafgrænsning
- 10al Matrikler med matrikelnumre
- Bebyggelse der bevares
- Bebyggelse der nedrives
- 999 Trænummer*
- Bevaringsværdige træer
- Træer, der kan fældes
- Træer, der skal undersøges ift. om de kan bevares
- Potentielle yngle- el. rastesteder for flagermus**
- ▨ Områder med beskyttede planter
- ~ Beplantning på bygning

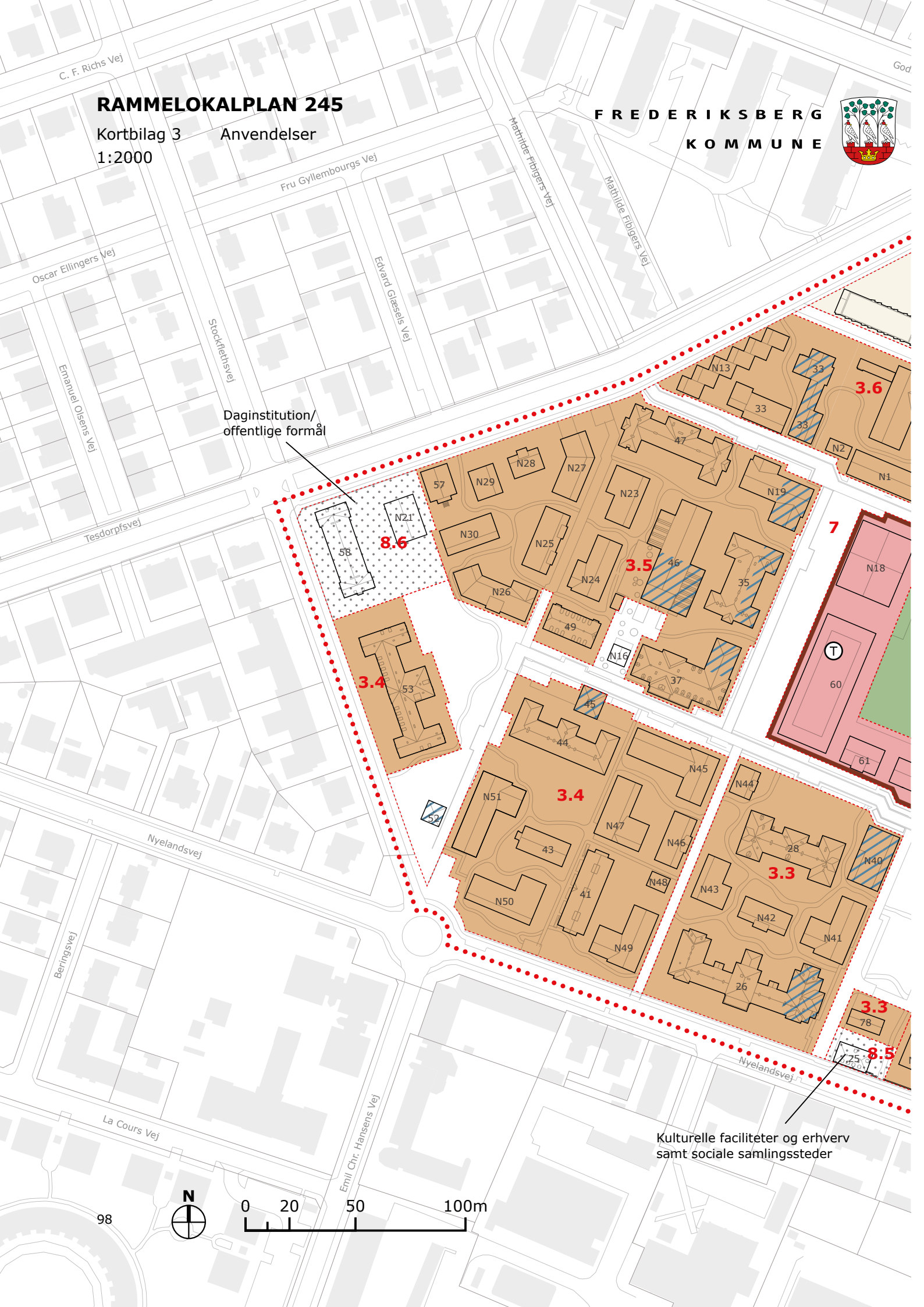
*Henviser til de numre de opmålte træer har i en træregistrering Frederiksberg Kommune har fået udarbejdet.

**Henviser til notat udarbejdet af Rambøll. Der kan være flere.

RAMMELOKALPLAN 245

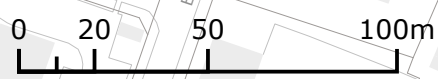
Kortbilag 3 Anvendelser
1:2000

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



Daginstitution/
offentlige formål

Kulturelle faciliteter og erhverv
samt sociale samlingssteder

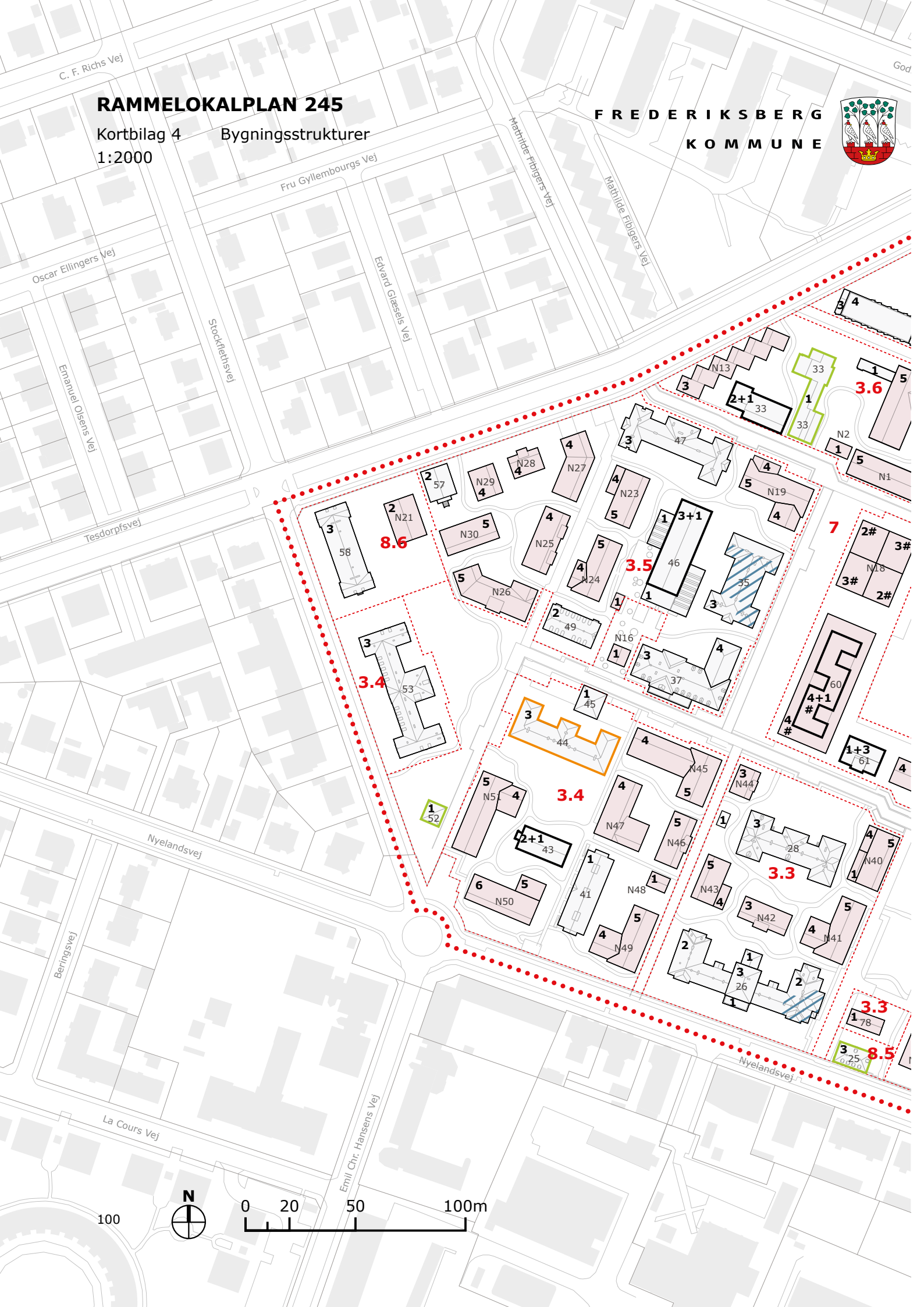


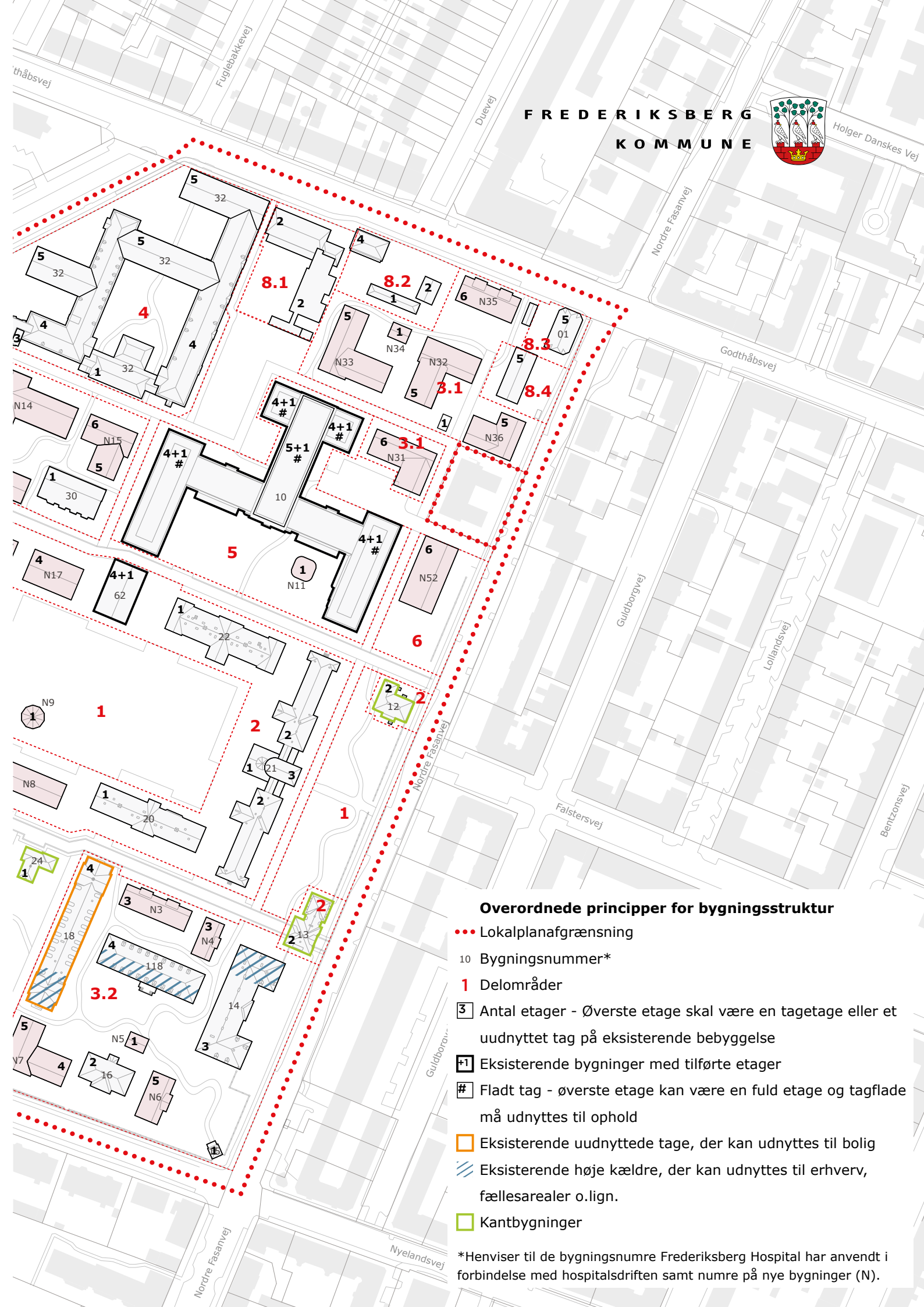
98

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 4 Bygningsstrukturer
1:2000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





Overordnede principper for bygningsstruktur

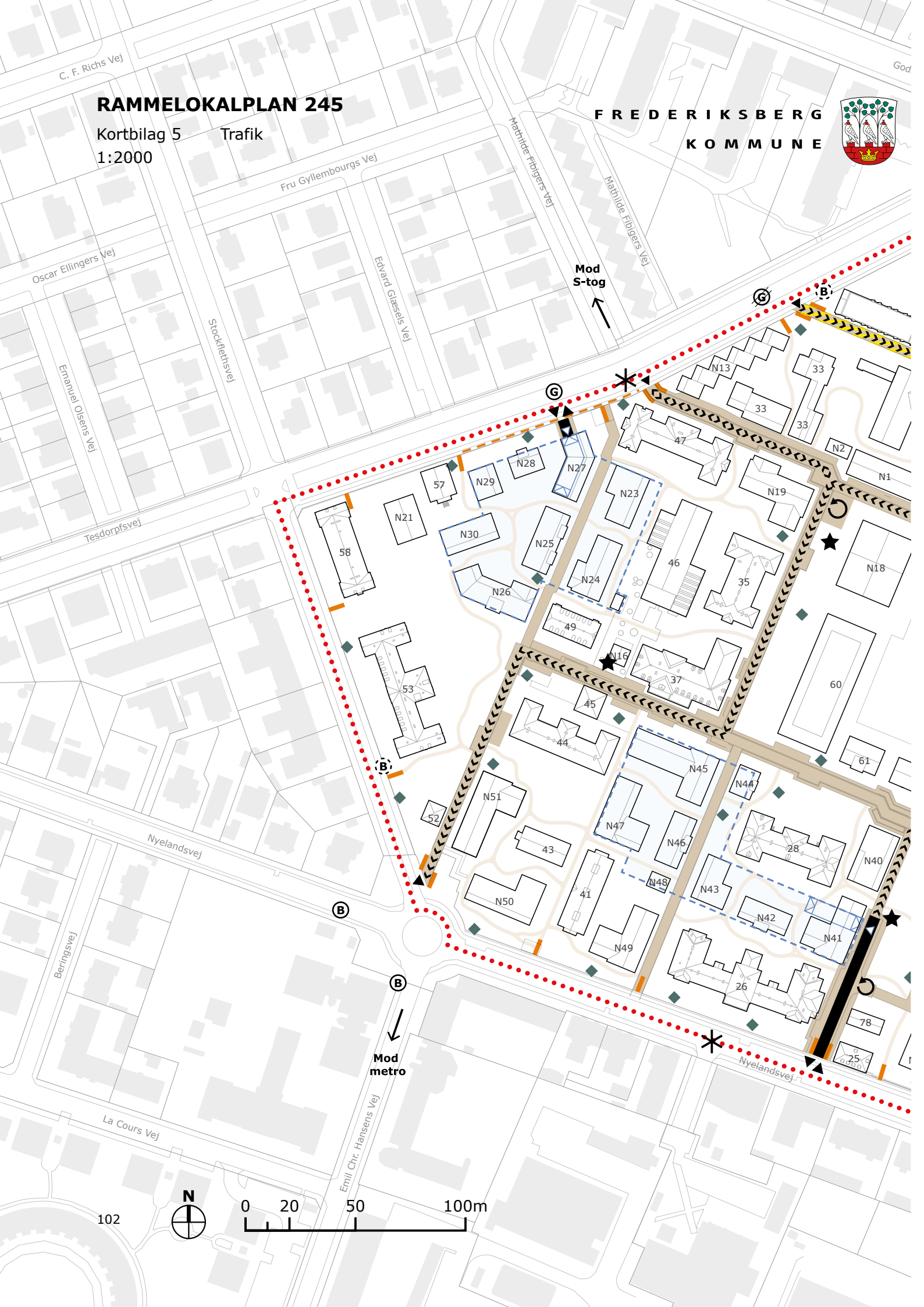
- Lokalplanafrænsning
- 10 Bygningsnummer*
- 1 Delområder
- 3 Antal etager - Øverste etage skal være en tagetage eller et udnyttet tag på eksisterende bebyggelse
- 1 Eksisterende bygninger med tilførte etager
- # Fladt tag - øverste etage kan være en fuld etage og tagflade må udnyttes til ophold
- Eksisterende uudnyttede tage, der kan udnyttes til bolig
- ▨ Eksisterende høje kældre, der kan udnyttes til erhverv, fællesarealer o.lign.
- Kantbygninger

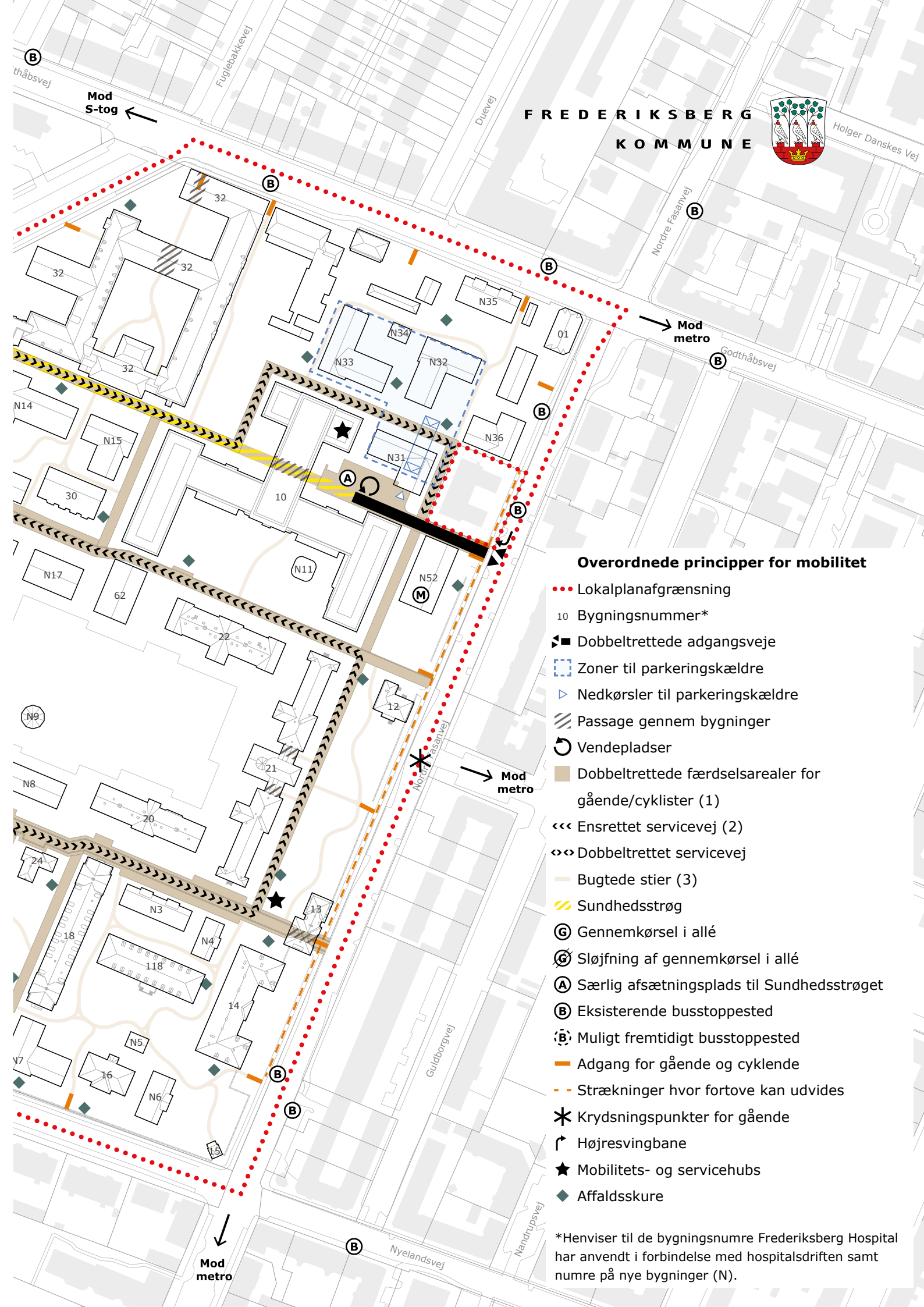
*Henviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften samt numre på nye bygninger (N).

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 5 Trafik
1:2000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE

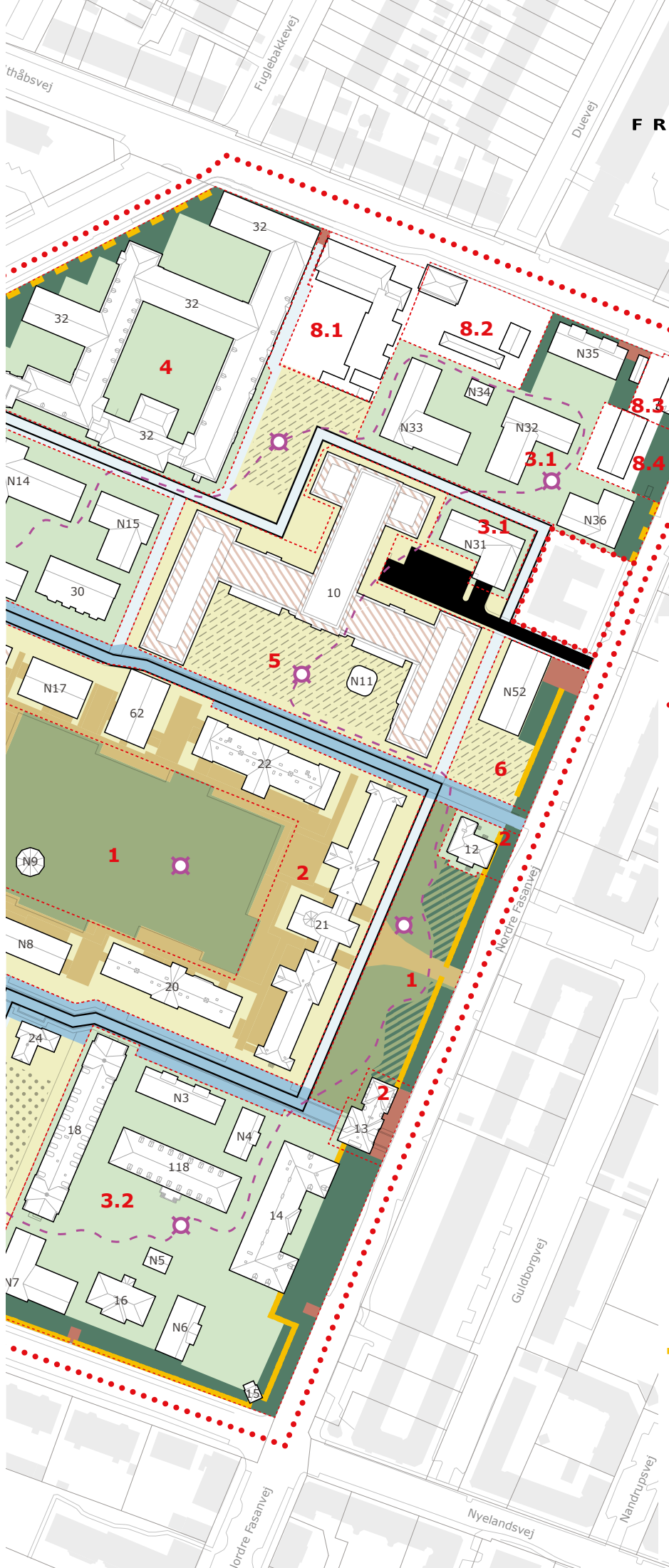




Overordnede principper for mobilitet

- Lokalplanafgrænsning
- 10 Bygningsnummer*
- ▣ Dobbeltrettede adgangsveje
- ▭ Zoner til parkeringskældre
- ▷ Nedkørsler til parkeringskældre
- ▨ Passage gennem bygninger
- ⊙ Vendepladser
- ▭ Dobbeltrettede færdselsarealer for gående/cyklister (1)
- ◀◀◀ Ensrettet servicevej (2)
- ◀◀◀ Dobbeltrettet servicevej
- Bugtede stier (3)
- ▨ Sundhedsstrøg
- ⊙ Gennemkørsel i allé
- ⊙ Sløjfning af gennemkørsel i allé
- Ⓐ Særlig afsætningsplads til Sundhedsstrøget
- Ⓑ Eksisterende busstoppested
- Ⓑ Muligt fremtidigt busstoppested
- Adgang for gående og cyklende
- - - Strækninger hvor fortove kan udvides
- ✱ Krydsningspunkter for gående
- ⤴ Højresvingbane
- ★ Mobilitets- og servicehubs
- ◆ Affaldsskure

*Henviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften samt numre på nye bygninger (N).



Overordnede principper for ubebyggede arealer

- Lokalplanafgrensning
- 1 Delområder
- 10 Bygningsnummer*
- Park/forpark (1)**
- Større grønne og urbane byrum (2)**
- Større byrum med vægt på bevægelse og leg
- Større byrum med vægt på ro og det grønne
- Grønne haverum i minikvarterer (3)**
- Kantsti og belagt flade i forpark**
- Alléer**
- Forbindelser**
- Grøn kant
- Grøn kant som del af forpark
- Ankomstpladser
- Ophold på tage**
- Vejbane ved adgangsvej og vendepladser
- Vejbane ved servicevej på alléer og forbindelser, der ikke indgår som del af opholdsareal
- Kunst rute med kunst i større grønne rum
- Eksisterende mur
- Strækninger med nye punktvis murstrukturer

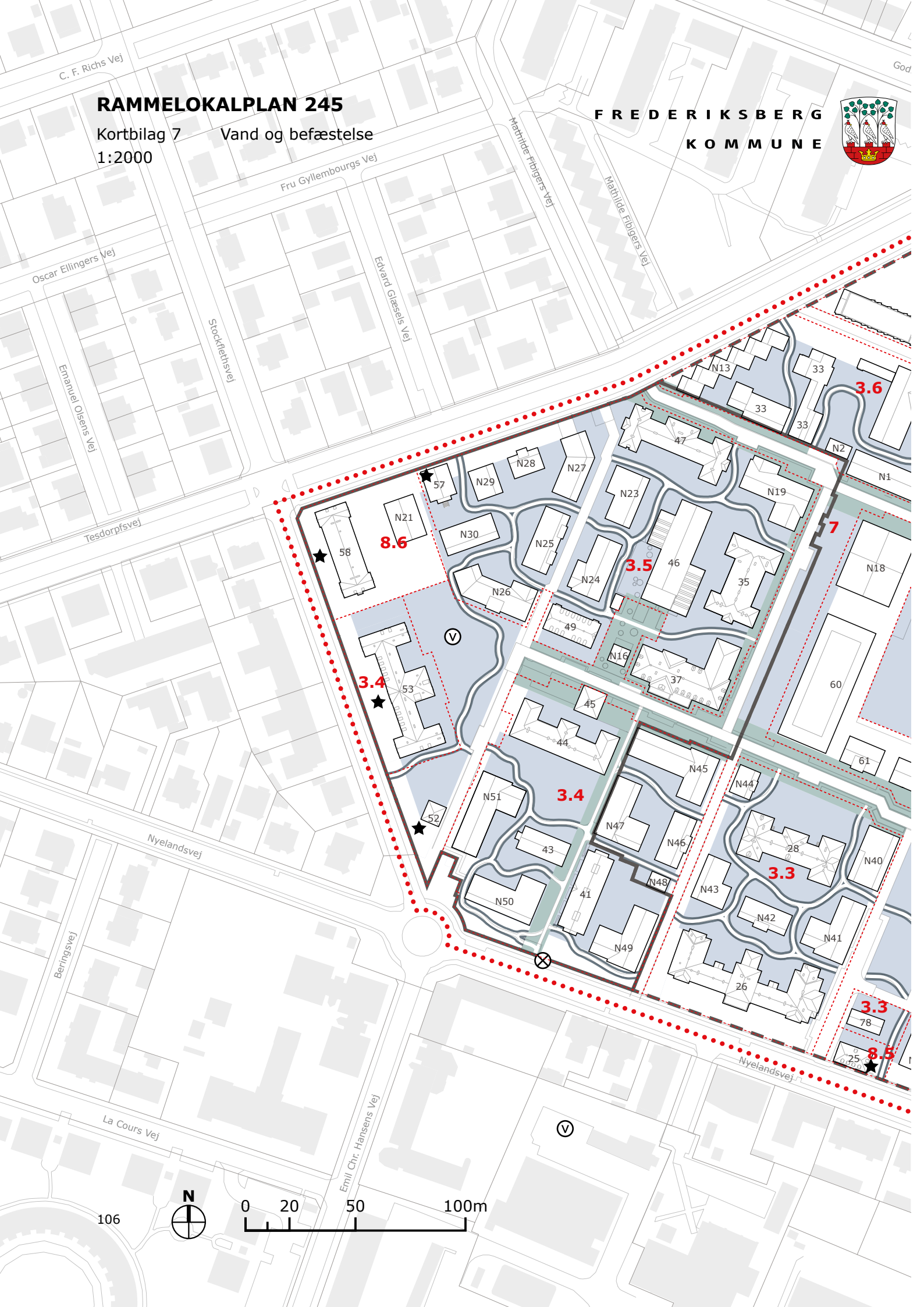
*Henviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften samt numre på nye bygninger (N).

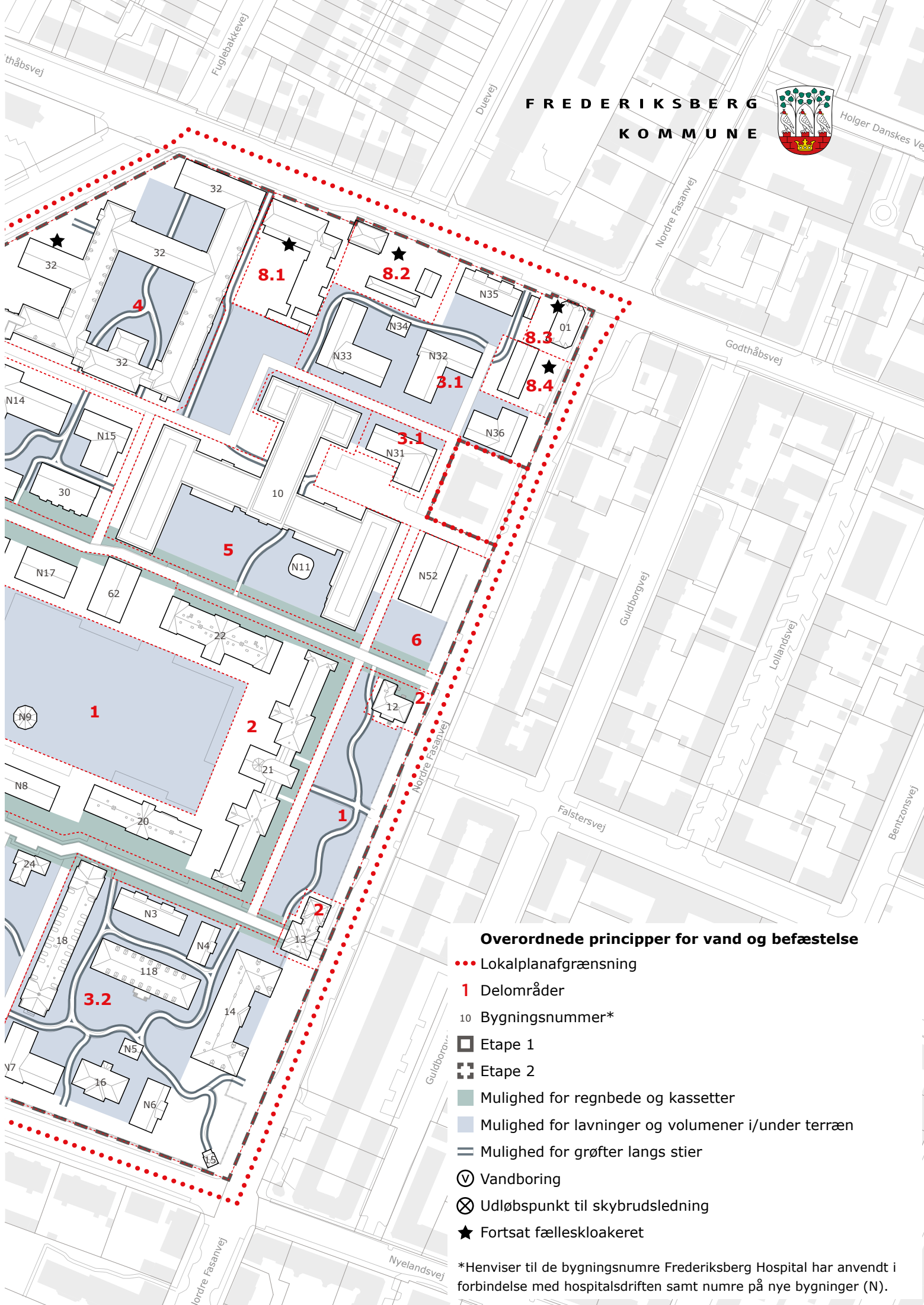
**Areal, der indgår som opholdsareal.

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 7 Vand og befæstelse
1:2000

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





Overordnede principper for vand og befæstelse

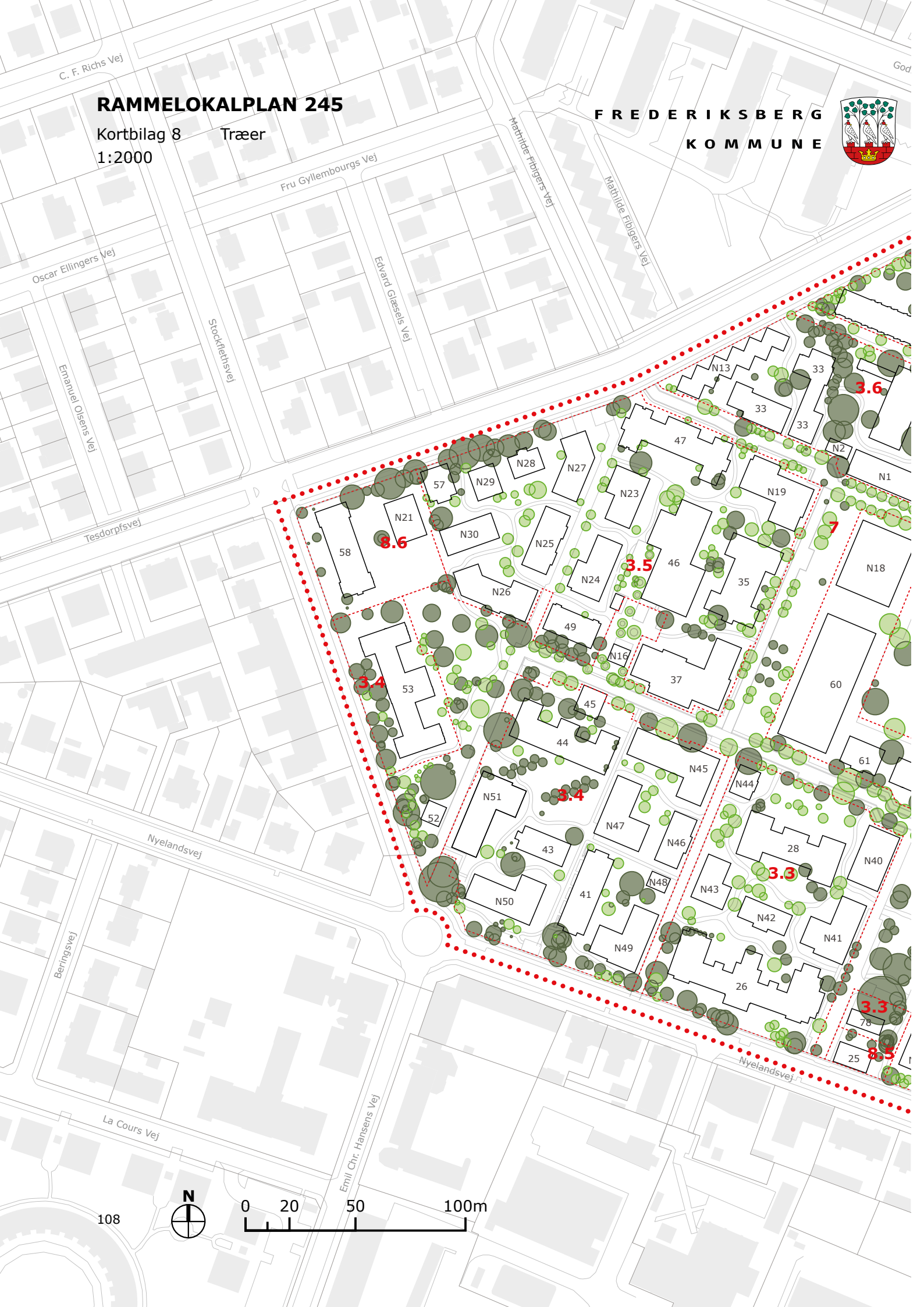
- Lokalplanafrænsning
- 1 Delområder
- 10 Bygningsnumre*
- Etape 1
- ▣ Etape 2
- Mulighed for regnbede og kassetter
- Mulighed for lavninger og volumener i/under terræn
- ▬ Mulighed for grøfter langs stier
- ⊕ Vandboring
- ⊗ Udløbspunkt til skybrudsledning
- ★ Fortsat fælleskloakeret

*Henviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften samt numre på nye bygninger (N).

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 8 Træer
1:2000

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





Overordnede principper for træer

- Lokalplanafgrensning
- 1 Delområder
- 10 Bygningsnummer*
- Nye træer
- Eksisterende træer

*Hviser til de bygningsnumre Frederiksberg Hospital har anvendt i forbindelse med hospitalsdriften samt numre på nye bygninger (N).

RAMMELOKALPLAN 245

Kortbilag 9 Illustrationsplan
1:2000

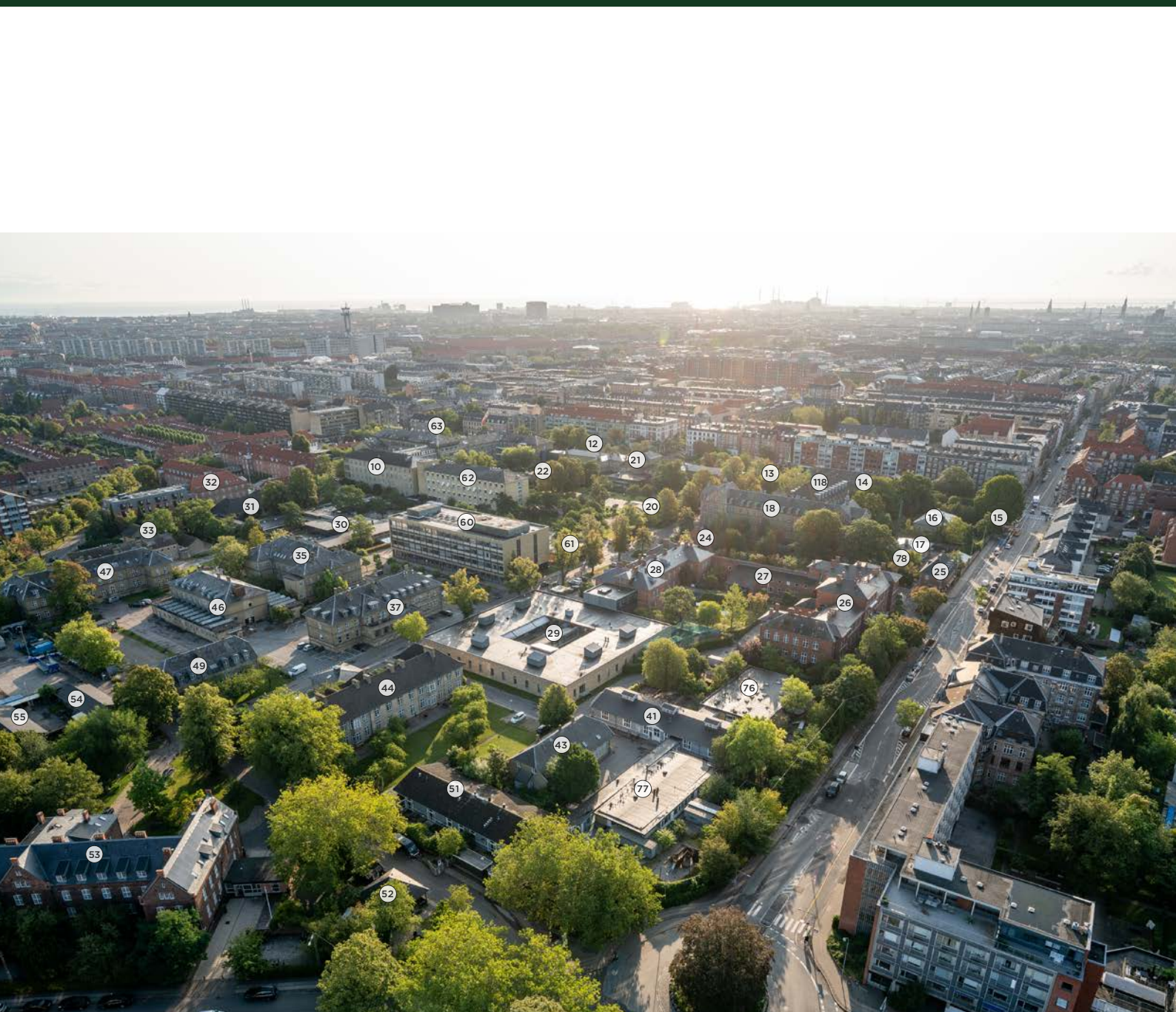
F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



0 20 50 100m

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





De oprindelige bygningsnumre brugt på Frederiksberg Hospital.