FREDERIKSBERG KOMMUNE

Rasmus Højring
Finsensvej 78,5 tv
2000 Frederiksberg

Dato: 09-10-2026
Sagsnr: 01.02.05-A53-1-26

Fuld aktindsigt

Ved digital post af 3. oktober 2026 har du anmodet om aktindsigt i forslag til lokalplan 249 og naboforhold til Finsensvej 78 i perioden fra 1. februar 2026 til 3. oktober 2026.

Da du anmoder om materiale i mange dele af projektet, har vi valgt at give fuld aktindsigt i følgende to sager:

01.02.05-P16-9-25 Startredegørelse for hotel på Finsensvej 80

01.02.05-P16-10-25 Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80 og KP-tillæg nr. 4

Aktlisten over sagens dokumenter vedhæftes.

Frederiksberg Kommune imødekommer hermed din anmodning om aktindsigt fuldt ud og vedhæfter det materiale, som er omfattet af din aktindsigtsanmodning. Bemærk at materialet er opdelt i 11 dele.

Vedrørende dit punkt 2 og 3 om referat/notat vedrørende et møde den 29.04.2026 mellem Tanmia og jer, kan jeg oplyse, at kommunen ikke har modtaget et referat eller notat fra det pågældende møde.

Venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen (kase03)

Byplanlægger
Byudvikling
Kontaktinformationer for Frederiksberg Kommune

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>
Cc: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>; "Frederik Kalko" <fk@nord91.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Brian Hansen Westerheim" <brwe01@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 06-10-2025 14:28
Vedrørende: Ny foreløbig tidsplan - LP Finsensvej 80
Vedhæftninger: Tidsplan Finsensvej 80 06.10.2025.pdf

Kære Mohammed-Ali

Tak for din mail og rosende ord.

Jeg eftersender her en foreløbig tidsplan for lokalplanprocessen for projektet på Finsensvej 80. Som Brian har drøftet med dig, så har vi flyttet behandlingen af startredegørelsen til Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde i februar.

Da vi ikke kender de politiske udvalgs mødeplan for 2026, er mødedatoerne foreløbige. Jeg opdaterer tidsplanen, når vi kender deres mødeplan.

I perioden med udarbejdelsen af forslaget til lokalplanen afholder vi bygherremøder hver eller hver anden uge. På disse møder drøfter vi indholdet af lokalplanen med udgangspunkt i det materiale, I har afleveret, og som vi aftaler fra gang til gang. Formålet med møderne er at sikre en løbende dialog og afstemning om planens indhold. Jeg forventer at indkalde til møderækken på den anden side af efterårsferien.

Hvis I har nogle spørgsmål, er I velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Sendt: 2. oktober 2025 10:35
Til: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>; Frederik Kalko <fk@nord91.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Brian Hansen Westerheim <brwe01@frederiksberg.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne: SV: Finsensvej 80

Kære Katrine

Jeg vil gerne starte med at sige tusind tak for den helt igennem positive og professionelle dialog, vi har haft med jer og ikke bare sidste møde.

Helt ærligt, vi havde hørt nogle skræmme historier om samarbejdet med Frederiksberg Kommune, men det billede kan vi på ingen måde genkende. Tværtimod har vi oplevet en utrolig imødekommende, klar og konstruktiv kommunikation hele vejen igennem.

Det har været en fornøjelse at arbejde sammen med jer, og vi har følt os både hørt og mødt, også når der har været forhold, der ikke kunne lade sig gøre. Den tilgang og åbenhed sætter vi virkelig stor pris på. Så et stort tak til hele teamet for jeres indsats og den måde, I har grebet det an på, og self lidt ros til os selv 😊

Det er rigtig fint med en konkret dato, det giver os en god og tydelig ramme. Som jeg forstår det, er seneste frist for eventuelle rettelser eller tilføjelser den 22. oktober. Jeg vurderer umiddelbart ikke, at der er noget, vi mangler at få på plads, men hvis I skulle mangle noget fra vores side, så tøv endelig ikke med at tage fat i mig, så sørger jeg for, at det bliver håndteret med det samme.

Endnu en gang mange tak og med ønsket om en rigtig dejlig torsdag.

De bedste hilsner

Mohammad-Ali
Partner - Udvikling

M 91 56 91 57

T 30 60 50 10
A Allegade 8F- 2000 Frederiksberg
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Fra: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Dato: mandag, 29. september 2025 kl. 13.21
Til: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Cc: Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>, Frederik Kalko <fk@nord91.dk>, Marco Berenthz <marco@norroen.dk>, Ann Christiansen <ann@norroen.dk>, Brian Hansen Westerheim <brwe01@frederiksberg.dk>, Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne: SV: Finsensvej 80

Kære Mohammad-Ali

Tak for det sendte materiale og link til fotos. Jeg kan også forstå på de andre, at det var et rigtig fint møde.

Vi igangsætter arbejdet og forventer at fremlæggelse startredegørelsen på Klima-, Plan- og Boligudvalgets møde mandag den 24. november. Vi holder jer opdateret såfremt der skulle ske nogle ændringer, og jeg vender tilbage til jer, hvis der opstår nogle spørgsmål til projektet forud startredegørelsen. Såfremt I har nogle tilføjelser til materialet skal det være mig i hænde senest den 22. oktober. Derudover er I også altid velkomne til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

Fra: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Sendt: 25. september 2025 10:23
Til: Brian Hansen Westerheim <brwe01@frederiksberg.dk>; Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>

Cc: Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>; Frederik Kalko <fk@nord91.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>
Emne: Finsensvej 80

Kære Brian, Ane og Katrine

Tusind tak for et rigtig godt møde forleden, og dejligt også lige at få hilst på Ane og Katrine i den forbindelse.

Vi oplevede mødet som meget positivt og konstruktivt, og vi har nu opdateret materialet i henhold til de input og forslag, I kom med. Det hele er derfor klar til jer, når I er klar til at tage næste skridt.

Skulle der være noget, I ønsker at få justeret yderligere, eller har I andre kommentarer, så sig endelig til. Vi retter naturligvis gerne til, så det hele bliver, som det skal være.

Ane spurgte ind til om i kunne få de billeder af ejendommen i dag, dem kan i se via denne link:

https://www.dropbox.com/scl/fo/eyhsowjbd800485r5cehs/AJ1BQUXljByxnOp83uUyCLU?rlkey=cn9lakha7cjgr2nj0ze4yzfw5&dl=0

Som vi også nævnte sidst, så glæder vi os virkelig meget til at komme i gang og ser frem til at udvikle noget sammen, som både vi og Frederiksberg Kommune kan være stolte af, og som gør en positiv forskel.

Med ønsket om en god dag.

De bedste hilsner

Mohammad-Ali
Partner - Udvikling

M 91 56 91 57
T 30 60 50 10
A Allegade 8F- 2000 Frederiksberg
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S





FORELØBIG TIDSPLAN - Hotel på Finsensvej 80 opdateret 6.10.2025

LOKALPLANPROCESSEN - 8 ugers offentlig høring (se forudsætninger side 4).

2. halvår - 2025

Dokumentnavn: Tidsplan Finsensvej 80 06.10.2025_0
Sagsnummer: 0412-05-P16-9-25 - Registreringsdag: 06-10-2025

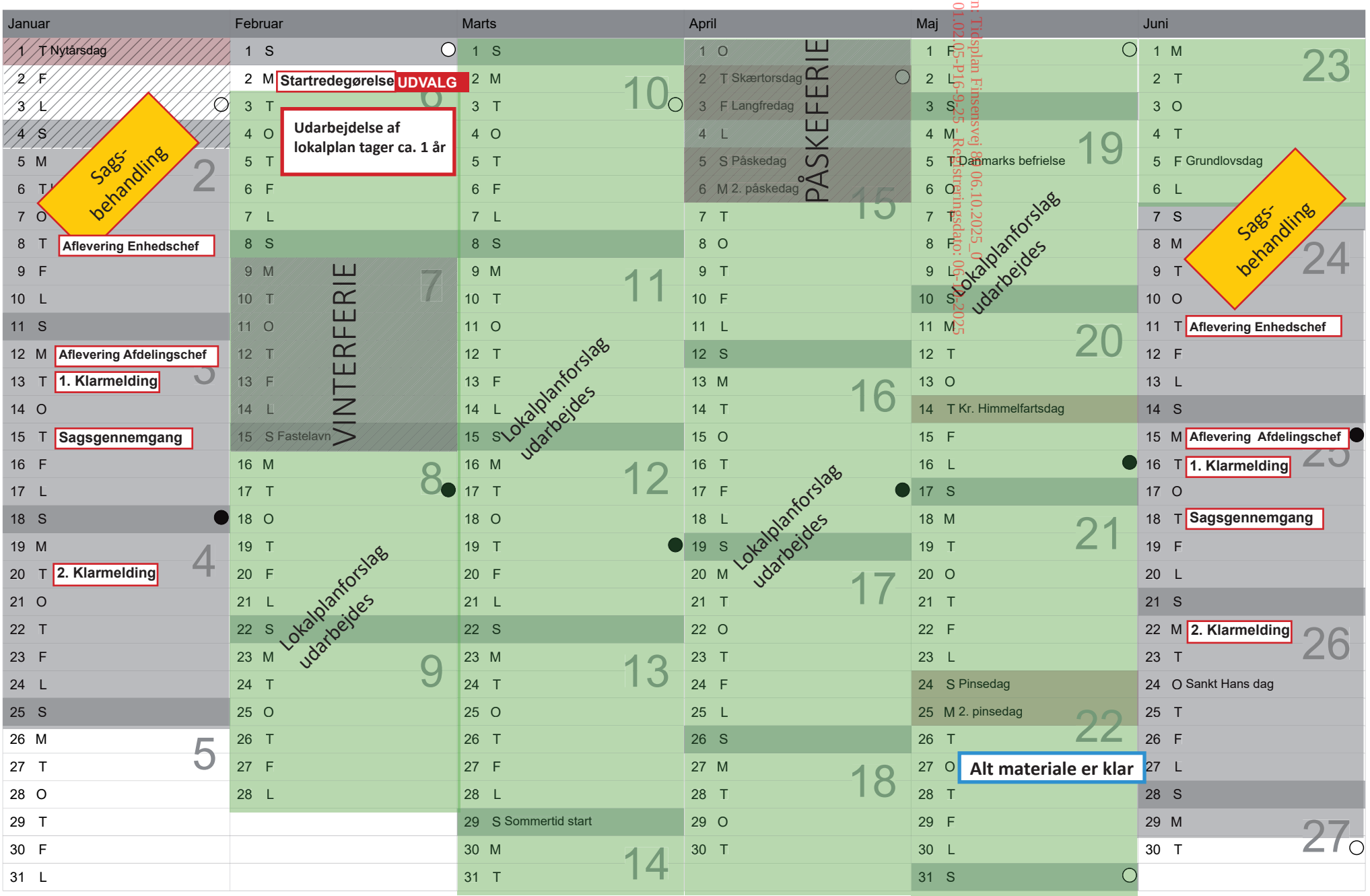
Juli	August	September	Oktober	November	December
1 T	1 F	1 M 36	1 O	1 L	1 M 49
2 O	2 L	2 T	2 T	2 S	2 T
3 T	3 S	3 O	3 F	3 M 45	3 O
4 F	4 M 32	4 T	4 L	4 T	4 T
5 L	5 T	5 F	5 S	5 O ○	5 F ○
6 S	6 O	6 L	6 M	6 T	6 L
7 M 28	7 T	7 S ○	7 T 41 ○	7 F ○	7 S
8 T	8 F	8 M 37	8 O	8 L	8 M Deadline Rådgivermate-riale til Startredegørelse
9 O	9 L ○	9 T	9 T	9 S	9 T
10 T ○	10 S	10 O	10 F	10 M Mortensaften 46	10 O
11 F	11 M 33	11 T	11 L	11 T	11 T
12 L	12 T	12 F	12 S	12 O	12 F
13 S	13 O	13 L	13 M 42 EFTERÅRSFERIE	13 T	13 L
14 M 29	14 T	14 S	14 T	14 F	14 S
15 T	15 F	15 M 38	15 O	15 L	15 M 51
16 O	16 L	16 T OPSTARTSMØDE	16 T	16 S Startredegørelse udarbejdes	16 T
17 T	17 S	17 O	17 F	17 M 47	17 O
18 F	18 M 34	18 T	18 L	18 T	18 T
19 L	19 T	19 F	19 S	19 O	19 F
20 S	20 O	20 L	20 M	20 T ●	20 L ●
21 M 30	21 T	21 S ●	21 T 43 ●	21 F	21 S
22 T	22 F	22 M 39	22 O	22 L	22 M 52
23 O	23 L ●	23 T	23 T	23 S	23 T
24 T ●	24 S	24 O	24 F	24 M 48	24 O Juleaften
25 F	25 M 35	25 T Aflevering af materiale	25 L	25 T	25 T Juledag
26 L	26 T	26 F	26 S Sommertid slut	26 O	26 F 2. juledag
27 S	27 O	27 L	27 M	27 T	27 L
28 M 31	28 T	28 S	28 T 44	28 F	28 S
29 T	29 F	29 M 40	29 O	29 L	29 M JULEFERIE 1
30 O	30 L	30 T	30 T	30 S	30 T
31 T	31 S		31 F Halloween		31 O Nytårsaften

FORELØBIG TIDSPLAN - Hotel på Finsensvej 80 opdateret 6.10.2025

LOKALPLANPROCESSEN - 8 ugers offentlig høring (se forudsætninger side 4).

1. halvår - 2026

Dokumentnavn: Tidsplan Finsensvej 80 06.10.2025_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 - Registreringsdato: 06-10-2025

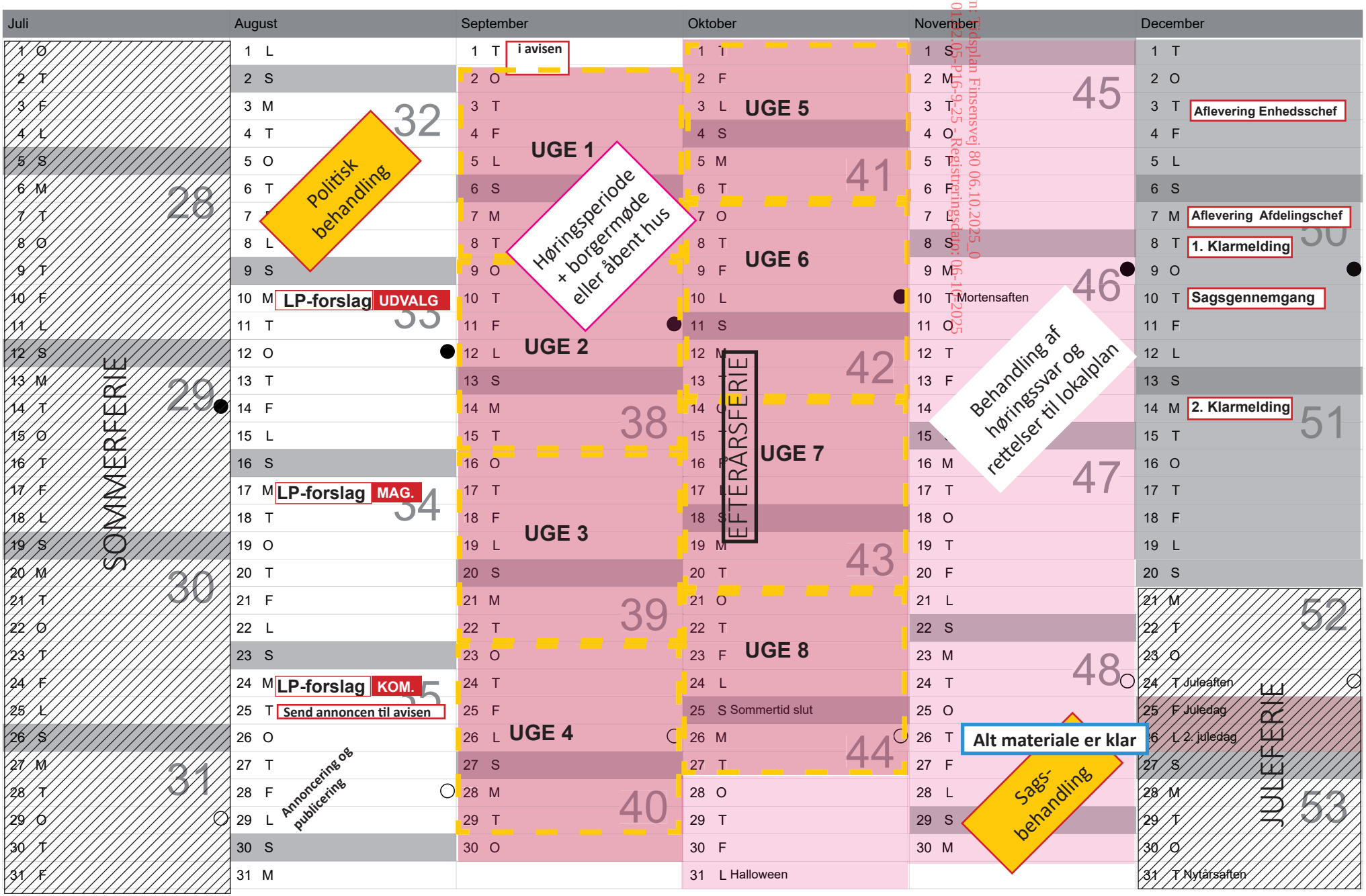


FORELØBIG TIDSPLAN - Hotel på Finsensvej 80 opdateret 6.10.2025

LOKALPLANPROCESSEN - 8 ugers offentlig høring (se forudsætninger side 4).

2. halvår - 2026

Dokumentnavn: Tidsplan Finsensvej 80 06.10.2025_0
Sagsnummer: 0412-05-P16-9-25 - Registreringsdato: 06-10-2025



FORELØBIG TIDSPLAN - Hotel på Finsensvej 80 opdateret 6.10.2025

LOKALPLANPROCESSEN - 8 ugers offentlig høring (se forudsætninger side 4).

1. halvår - 2027

Januar	Februar	Marts
1 F Nytårsdag	1 M	1 M
2 L	2 T I avisen	2 T
3 S	3 O	3 O
4 M	4 T ANNONCERING Plansystem DK	4 T
5 T	5 F	5 F
6 O Hellig 3	6 L 4 ugers klagefrist til planklagenævnet	6 L
7 T	7 S Fastelavn	7 S
8 F	8 M	8 M
9 L	9 T	9 T
10 S	10 O	10 O
11 M LP endelig vedtagelse UDVALG	11 T	11 T
12 T	12 F	12 F
13 O	13 L	13 L
14 T	14 S	14 S
15 F	15 M	15 M
16 L	16 T	16 T
17 S	17 O	17 O
18 M LP endelig vedtagelse MAG.	18 T	18 T
19 T	19 F	19 F
20 O	20 L	20 L
21 T	21 S	21 S Palmesøndag
22 F	22 M	22 M
23 L	23 T	23 T
24 S	24 O	24 O
25 M LP endelig vedtagelse KOM.	25 T	25 T Skærtorsdag
26 T Send annoncen til avisen	26 F	26 F Langfredag
27 O	27 L	27 L
28 T	28 S	28 S Sommertid start
29 F		29 M 2. påskedag
30 L		30 T
31 S		31 O

Politisk behandling 1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

Annoncering og publicering

Forudsætninger for tidsplanen er:

- Politisk godkendelse
- at der foreligger et skitseforslag
- at der ikke bliver behov for særlige undersøgelser om for eksempel støj, forurening, trafik eller andet som medfører forsinkelse
- at eventuel ekstern samarbejdspart leverer alt aftalt materiale, herunder nødvendige informationer, kortbilag og illustrationer, til aftalt tid og i den aftalte form. Hvis deadline overskrides vil det have konsekvenser i form af en revideret tidsplan.
- at der ikke nedlægges veto fra andre myndigheder
- at de politiske møder afholdes som forventet
- at proceduren for vedtagelse af forslag og endelig plan ikke ændres efter startredegørelsen
- at kommunalbestyrelsensmedlemmer ikke begærer en ikke principiel lokalplan behandlet i kommunalbestyrelsen
- at indsigelser og høringssvar ikke nødvendiggør supplerende høring, jf. planlovens § 27, stk. 3
- at indsigelsesbehandlingen kan udføres inden for den tid forudsat i dette udkast til tidsplan.

Dokumentnavn: Tidsplan Finsensvej 80 (05.10.2025)
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 - Registreringsdato: 06.10.2025

Fra: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>
Til: "Brian Hansen Westerheim" <brwe01@frederiksberg.dk>; "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Cc: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>; "Frederik Kalko" <fk@nord91.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>
Sendt dato: 25-09-2025 10:23
Vedrørende: Finsensvej 80
Vedhæftninger: Niels Finsens Hus_Finsensvej80.pdf

Kære Brian, Ane og Katrine

Tusind tak for et rigtig godt møde forleden, og dejligt også lige at få hilst på Ane og Katrine i den forbindelse.

Vi oplevede mødet som meget positivt og konstruktivt, og vi har nu opdateret materialet i henhold til de input og forslag, I kom med. Det hele er derfor klar til jer, når I er klar til at tage næste skridt.

Skulle der være noget, I ønsker at få justeret yderligere, eller har I andre kommentarer, så sig endelig til. Vi retter naturligvis gerne til, så det hele bliver, som det skal være.

Ane spurgte ind til om i kunne få de billeder af ejendommen i dag, dem kan i se via denne link:

https://www.dropbox.com/scl/fo/eyhsowjbd800485r5cehs/AJ1BQUXljByxnOp83uUyCLU?rlkey=cn9lakha7cjgr2nj0ze4yzfw5&dl=0

Som vi også nævnte sidst, så glæder vi os virkelig meget til at komme i gang og ser frem til at udvikle noget sammen, som både vi og Frederiksberg Kommune kan være stolte af, og som gør en positiv forskel.

Med ønsket om en god dag.

De bedste hilsner

Mohammad-Ali
Partner - Udvikling
M 91 56 91 57
T 30 60 50 10
A Allegade 8F- 2000 Frederiksberg
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S



Dokumentnavn: image001_162
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 - Registreringsdato: 25-09-2025



TANMIA



Niels Finsens Hus
Hotelprojekt
i den gamle Trikotagefabrik
FINSENSVEJ 80, FREDERIKSBERG KOMMUNE

NIELS FINSENS HUS

Finsensvej 80
2000 Frederiksberg

matr. 8k Frederiksberg



PROJEKTOPSUMMERING
Nærværende materiale er et forslag til at genbruge og påbygge Trikotagefabrikken på Finsensvej 80 og nyindrette bygningen til hotel.

Det er ambitionen med projektet at udnytte den eksisterende bygning i stedet for at rive bygningen ned og bygge nyt, så kvarterets historie kan bevares. Det ønskes dog at skabe mere åbenhed ved at etablere en ny hovedindgang mod Finsensvej.

Påbygningen sker i overenstemmelse med både gadens profil og en nedtrapning mod det grønne område.

Samtidig er det ambitionen at binde grunden sammen med det grønne område, og forlænge den rekreative sti, så der bliver adgang til området fra Finsensvej.

BYGNINGSEJER
Ejendomsselskabet Finsensvej 80 APS

ARKITEKT
Norrøn A/S

FRA INDUSTRI TIL BYDEL
OMRÅDEBESKRIVELSE

OMRÅDETS HISTORIE
Trikotagefabrikken er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området var domineret af Frederiksbergs Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksbergs Gasværk fra 1930, men generelt var der et væld af forskellige industrier, fra isværk til maskinfabrikker.

Med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området stort set ryddet for de mange industrielle bygninger. Trikotagefabrikken står tilbage som et vartegn for stedets historie og ånd.

OMRÅDET I DAG
I dag er den gamle gasværksgrund blevet til et grønt område til glæde for områdets beboere, hvor der både er placeret kollegier, plejehjem og boliger ud til. Samtidig fungerer området som en smutvej fra Finsensvej til Flintholm st.

Fasanvej domineres af bygninger med en meget varieret tidsmæssig og stilmæssig karakter. Her er klassiske 5 etages boligbebyggelser i tegl fra 1920'erne og 30'erne på modsatte side af Finsensvej, med bagvedliggende tidstypiske rækkehuse fra samme periode.

Finsensvej 82 er en daginstitution placeret i en gammel lagerbygning fra 1939 i gule tegl, med en relativt lukket gavl ud mod Finsensvej. Ved siden af den ligger Kathrine Kollegiet, der er placeret i en ombygget kontorbygning fra 1980'erne. Til modsatte side ligger en ny bolig/erhverv-bebyggelse med en høj lukket teglbase med dagligværebutik og 4 etager ovenpå med en geometrisk udformet stål/mørk plade-facade.

I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings- og forenklingsstyrelsen.

FINSEN
Finsensvej er opkaldt efter Niels Finsen. Finsensvej er anlagt i 1755 og hed sammen med Howitzvej, oprindeligt Lampevej. Frederiksbergs Elektricitetsværk, der lå på vejen var også kendt som Finsensværket.

Allerede i 1893 blev Finsen kendt i Danmark på en afhandling om rødt lys og dets gunstige virkning på koppesygdommen. To år senere fik Finsen sit store gennembrud også internationalt, idet han indførte den revolutionerende kulbuelysbehandling af tuberkulose i huden. Året efter oprettede man et lysinstitut, det senere Finseninstitut, i København. I 1898 blev han titulær professor. Niels R. Finsen modtog som den første danske læge i 1903 Nobelprisen i medicin for sin enestående forskning omfattende behandling med ultraviolet lys.



Luftfoto fra 1946 med de store markante gasbeholdere. Trikotagefabrikken er i billedets højre side midt for.

Dokumentnavn: Niels Finsens Hus_Finsensvej80_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 - Registreringsdato: 25-09-2025

LYSLÆGEN, NIELS R. FINSEN

MED AFSÆT I EN DANSK FORTÆLLING



NIELS R. FINSEN
Lægen Niels R Finsen forskede i lysets helbredende virkninger, hvilket han modtog Nobelprisen for i 1903.



FINSEN LAMPEN
Finsen udviklede et specielt apparatur kaldet "Finsen-lampen". I denne blev lysets røde varmestråler absorberet i noget vand. Det kemisk aktive ultraviolette lys, der kunne passere vandet blev koncentreret ved hjælp af nogle kvartslinser.



HELBREDENDE LYS
Lysets helbredende virkning ses i forskellige former: dagslys regulerer vores døgnrytme og humør, mens lysterapi kan forbedre hudproblemer. Derudover kan farvet lys og fotobiomodulering bruges til at behandle ting som depression, stress og muskuloskeletale lidelser

KVARTERET
BILLEDER FRA OMRÅDET


1.


2.


3.


4.

1. Rækkehuse på N. Jespersens Vej
2. Nabobygningen Finsensvej 82, gammel industribygning, der huser insitution
3. Etageboliger på Finsensvej 75, overfor
4. etagebolgier på Finsensvej 67, overfor


5.


6.


7.


8.

5. Kathrinekollegiet på Finsensvej 84
6. Flintholm allé
7. Hjørnebygning på Finsensvej 78, supermarked i stue og boliger over
8. Kulturhuset KU.BU pp Dirch Passers Allé


9.


10.


11.


12.

9. Kollegiebygning på Flintholm Allé
10. Flintholm Allé
11. Plejeboliger i midten af det grønne område, på Elga Olgas Vej
12. Dirch Passers Allé

Dokumentnavn: Niels Finsens Hus_Finsensvej80_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 - Registreringsdato: 25-09-2025

DEN GAMLE TRIKOTAGEFABRIK

EN TRANSFORMATION MED RØDDER I STEDETS HISTORIE

Industrialiseringen var en drivende kraft i byernes udvikling. En udvikling som op igennem 1900-tallet formede og transformerede byernes indhold, funktion og udtrykte karakter. Trikotagefabrikken på Finsensvej 80 er et eksempel på et intakt spor fra storbyens industrielle tidsalder. Ambitionen er at arbejde med aktivt med at give industriarven nyt liv.

Industriens bygninger har de sidste årtier oplevet en renæssance og øget interesse, både i takt at der er blevet færre men også som en kulturhistorisk arv som vi alle sammen er rundet af og har vores rødder i. De store loftshøjder og store vinduer der maksimerede den gratis dagslyskilde, det store fleksible søjle/drager system der skaber store rummeligheder og de vejrbidte gule murværk som sender tankerne tilbage til industriens mange fabrikationer, det beskidte og det rå.

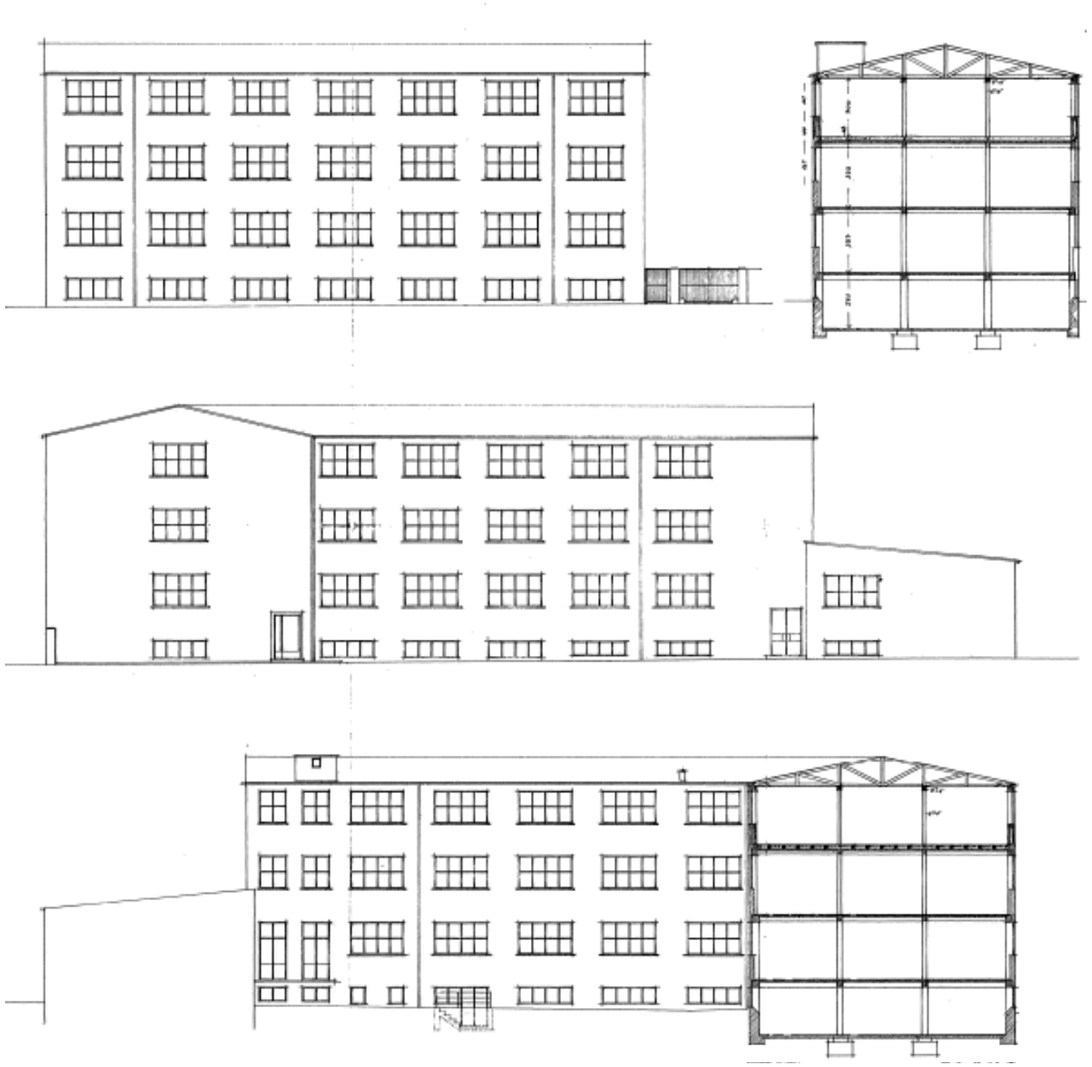
Vi ser et stort potentiale i at arbejde aktivt med at give denne kulturarv nyt liv både som en del af Frederiksbergs nye metronære bydel, men også som nyt ansigt mod Finsensvej.

BYGNINGENS TILSTAND
Generelt er tilstanden på bygningen god, selvom den fremstår noget slidt efter mange års brug som kontorbygning. Hele grunden er asfalteret på nær en slidt og tilvokset sportsbane.

SAVE-REGISTRERING
Trikotagefabrikken har en SAVE registring på 6 (middel). Den bliver beskrevet som en anonym industribygning, en del af blandet industrikvarter, men skæmmet af nye uoriginale vinduer og med et nyt tag.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Her vil enkle og gennemtænkte udskiftninger eller renoveringsarbejder ofte kunne styrke bygningernes udtryk.





TIDSLINIE

1936
Bygningen opføres af Trikotagefabrikken Taco A/S, som fabriksbygning i to etager.

1951
Bygningen udvides med en etage og bagbygningen udvides.

1973
Bygningen overtages af Textilmessen A/S. Fabrikationen ophører og bygningen indrettes som bogholderi og lager.

1979
Originale stålvinduer udskiftes og erstattes af aluminiumsvinduer.

2003
Stue og kælder ombygges. Nedrivning af gårdtoilet samt udvidelse af eksisterende overdækket cykelskur.

2007
To udhuse etableres.

2018
Garagebygning rives ned og der etableres flere parkeringspladser.

I dag
Bygningen bruges af liberale erhverv samt Frederiksberg Kommunes plejegruppe.

DEN GAMLE TRIKOTAGEFABRIK

BILLEDER UDEFRA













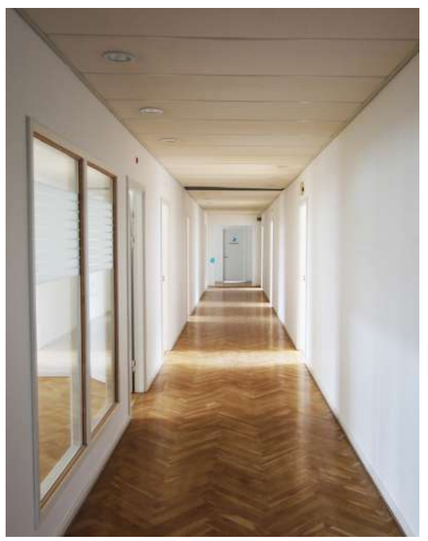
DEN GAMLE TRIKOTAGEFABRIK

BILLEDER INDEFRA









HOTEL PÅ FINSENSVEJ

EN TRANSFORMATION MED RØDDER I STEDETS HISTORIE

Ambitionen med et hotel i den gamle fabriksbygning er at skabe en autentisk oplevelse med kant, der tager afsæt i den gamle industriarv. Lokal oplevelse er lig med luksus. En blandet by er forskellighed, variation, mangfoldighed; en by for alle.

Frederiksberg skal være blandet fremfor for ensformig. Boende, gæster, turister, besøgende vælger Frederiksberg fordi det er en "destination for gode oplevelser".

Frederiksberg er en pulserende by med masser af grønt til fred i sjælen, forretninger med specialvarer og generelt "skæve steder". Skæve steder, som ikke kun findes på Gammel Kongevej. Det skal spredes til hele byen, det skal til Finsensvej Vest.

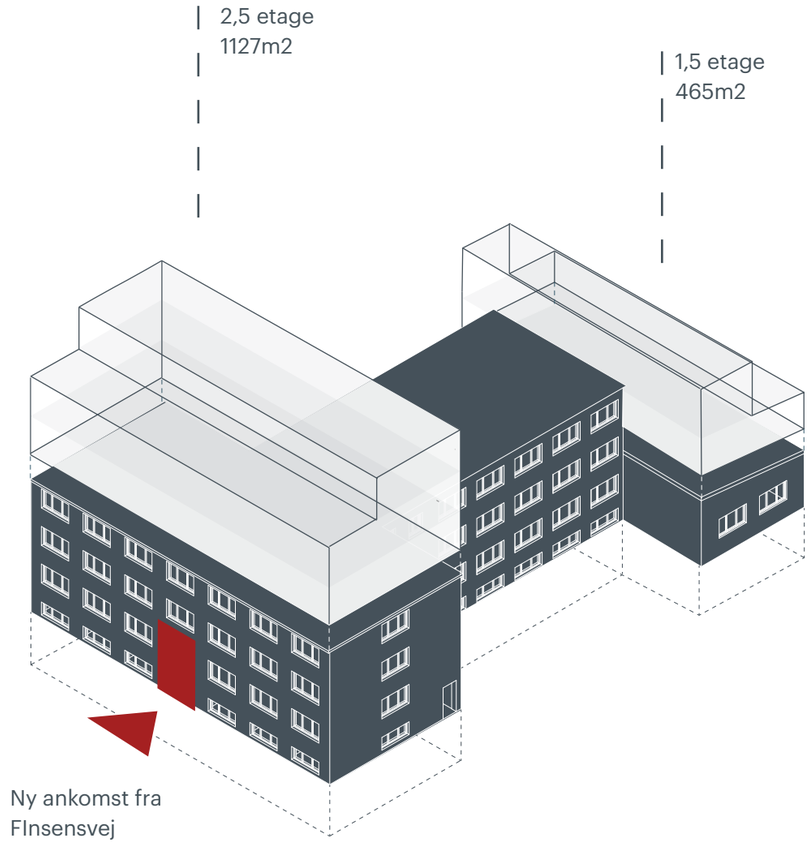
MULIGE FACILITETER:

- Cafékoncept der etableres med en udtalt "localhood-dimension" og en ambition om at være et lokalt aktiv. Hotellets gæster tilbydes et autentisk møde med den lokale.
- Fælles træningskoncept i gadeplan der appellerer til både gæsten og den lokale med dedikerede aktiviteter. Ud i det nu forstørrede grønne byrum. Tæt på offentlig infrastruktur når du skal hurtigt videre.
- Workspaces hvor alle kan tjekke ind og skabe et aktivt miljø i løbet af dagen.
- Cykeludlejning til gæster der vil udforske byen som de lokale.

HOTEL I TRIKOTAGEFABRIKKEN
Trikotagefabrikken egner sig særlig godt til at blive omdannet til hotel både med dens placering i byen, men også selve bygningens konstruktioner og layout. Den oprindelige konstruktion gør det muligt at lave en fleksibel indretning af faciliteter, men også en optimal bredde til hotelværelser, hvor der med centrale fordelingspunkter kan skabes et godt og overskueligt flow rundt i bygningen.

INDENFOR KOMMUNEPLANENS RAMMER
Det ønkes dog at udnytte bebyggelsesprocenten for grunden fuldt ud og derfor tilføje etager til forhus og baghus. Mod Finsensvej lægger de nye etager sig stille ind i gadens facadelinie. Mod det grønne område vil bygningen stadig være lavere end det meste byggeri, der omgiver området.

Ved at genbruge den eksisterende bygning, understøtter projektet samtidig Frederiksbergs Bystrategi fra 2024, hvor det bla. er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.



Princip for etablering af tilbygning og ny ankomst situtaiton fra Finsensvej

Eksisterende bygning

Nyt

Eksisterende kælder

EKSISTERENDE PLANGRUNDLAG

KOMMUNEPLAN

Område 3. Det vestlige Frederiksberg omkring Finsensvej

Indenfor Byudviklingsområde 5, område for byudviklling og områdefornyelse

Området er ikke udpeget som kulturmiljø

Parkeringsnorm for erhverv, 1 pr. 100m2 (Parkeringskrav for hotel, 1 pr. 300m2,), hc pladser iht. SBI vejl. 272

Parkeringsnorm cykler, jvf. kommuneplan, 1pr 25m2, 1pr10 pladskrævence

Parkeringsnorm for hotel, 1 pr. 300m2.

Opholdsareal for erhverv: 10% af etageareal

KOMMUNEPLANRAMME

Kommuneplanramme 3.C.2, Flintholm Syd

maks. bebyggelsesprocent 150%

maks. 6 etager

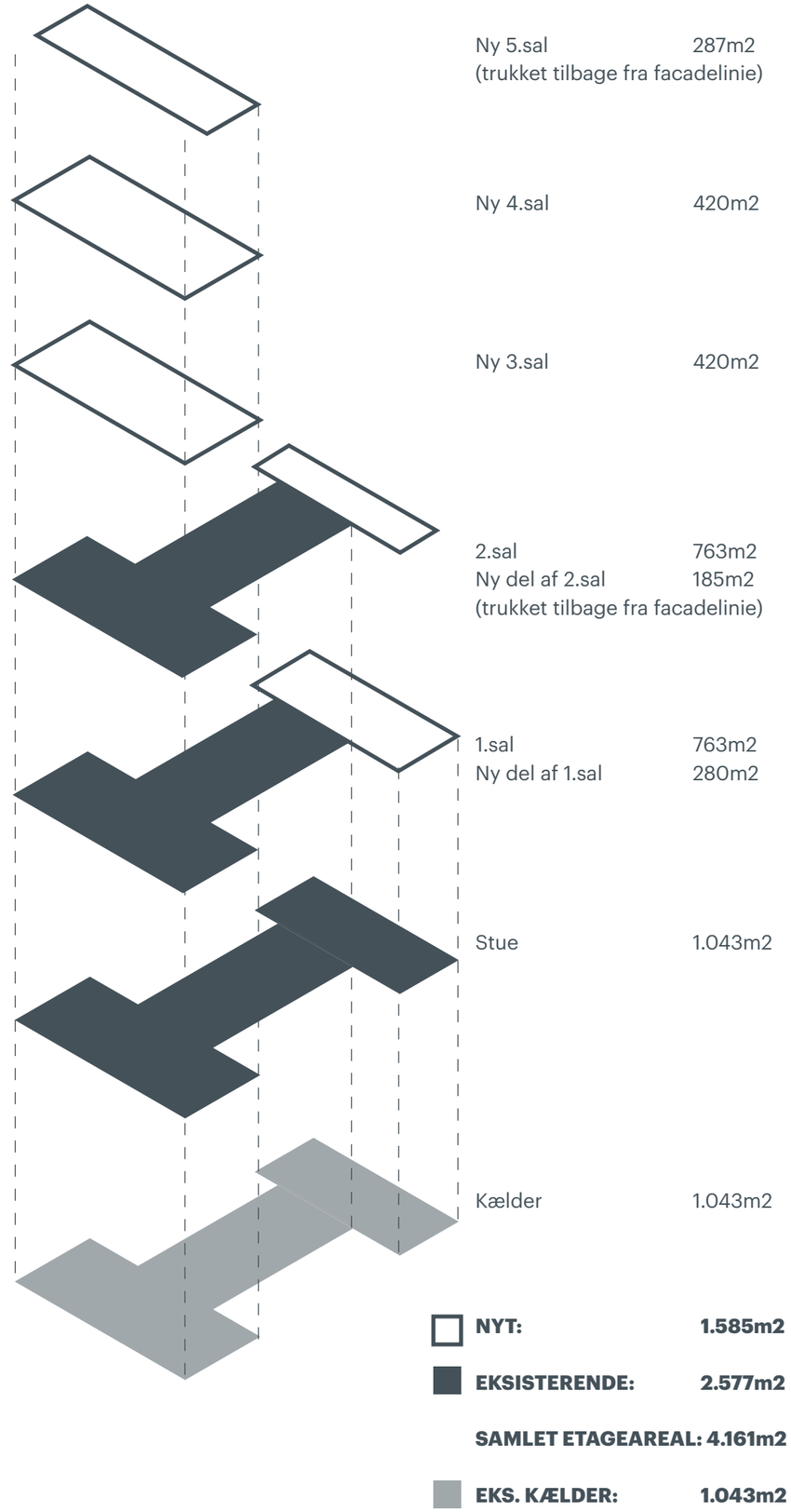
Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

FINSENSVEJ 80

Grundareal:	2.775m2
BBR - Bebygget areal:	1.043m2
BBR - Eksisterende bebyggelse:	2.577m2
Herudover kælder:	1.043m2
Eksisterende bebyggelsesprocent:	93%

Ved en maks. bebyggelsesprocent på 150%

Bebyggelse maks. areal:	4162,5m2
Muligt yderligere areal:	1.585m2
Opholdsareal,, 10%	416,3m2
Parkering biler, 1pr 300m2: heraf 1 HC busser og 1 HC p	14 pladser
cykler, 1 pr 25m2 166,5 pladser heraf hver 17 som pladskrævende	



TRE BYSTRATEGISKE GREB

TILTAG DER GIVER TILBAGE TIL BYEN



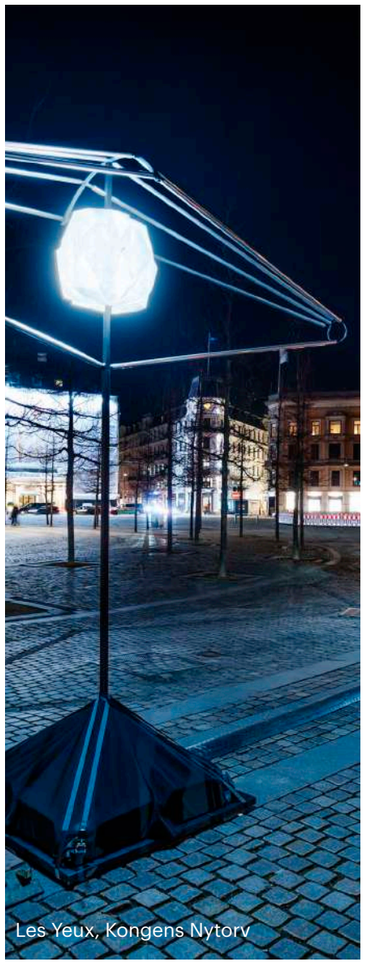
Grønningen, Bispeparken

ØGET BIODIVERSITET
Parken udvides og færdiggøres. Ved at udvide de grønne arealer udvides mulighenden for nye naturtiltag på tværs af strækningen.



Opera Park, København

ØGET REKREATIVITET
Etablering af offentlig stiforbindelse mellem Flintholm Station og Finsensvej. Der arbejdes med skiltning, ophold og andre tiltag stilet imod rekreative formål.



Les Yeux, Kongens Nytorv

ØGET TRYGHED
Lyskunst projekt i det oftenlige rum der skaber attraktivitet og tryghed. Dette både fra Finsensvej som ny ankomstmulighed, men også videre ind i parkrummet. Lyskunsten tager afsæt i arven fra Niels R Finsens lysforsøg og forskningsarbejde.

ARVEN FRA FINSEN

LYS SOM TRYGHEDSSKABENDE KUNST

Frederiksberg Kommunes tryghedsundersøgelse fra 2025 fortæller at langt de flesste borgere er trygge i deres nabolag, dog skiller området omkring Finsensvej sig ud som kommunens mindst trygge kvarter. Det største punkt, som borgerne selv påpeger skaber utryghed er utilstrækkelig belysning. De steder, der opleves som mest utrygge er samtidig grønne områder og parker.

Projektets ambition om at åbne grunden mod det grønne område kommer derfor med en ligeså stor ambition om at skabe tryghed i området.

Lyskunst med afsæt i Finsens arv kan være med til at skabe en positivt oplevelse af området, i stedet for mørke uoverskuelige områder.



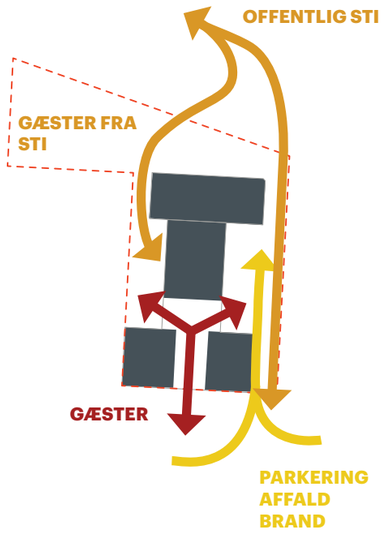




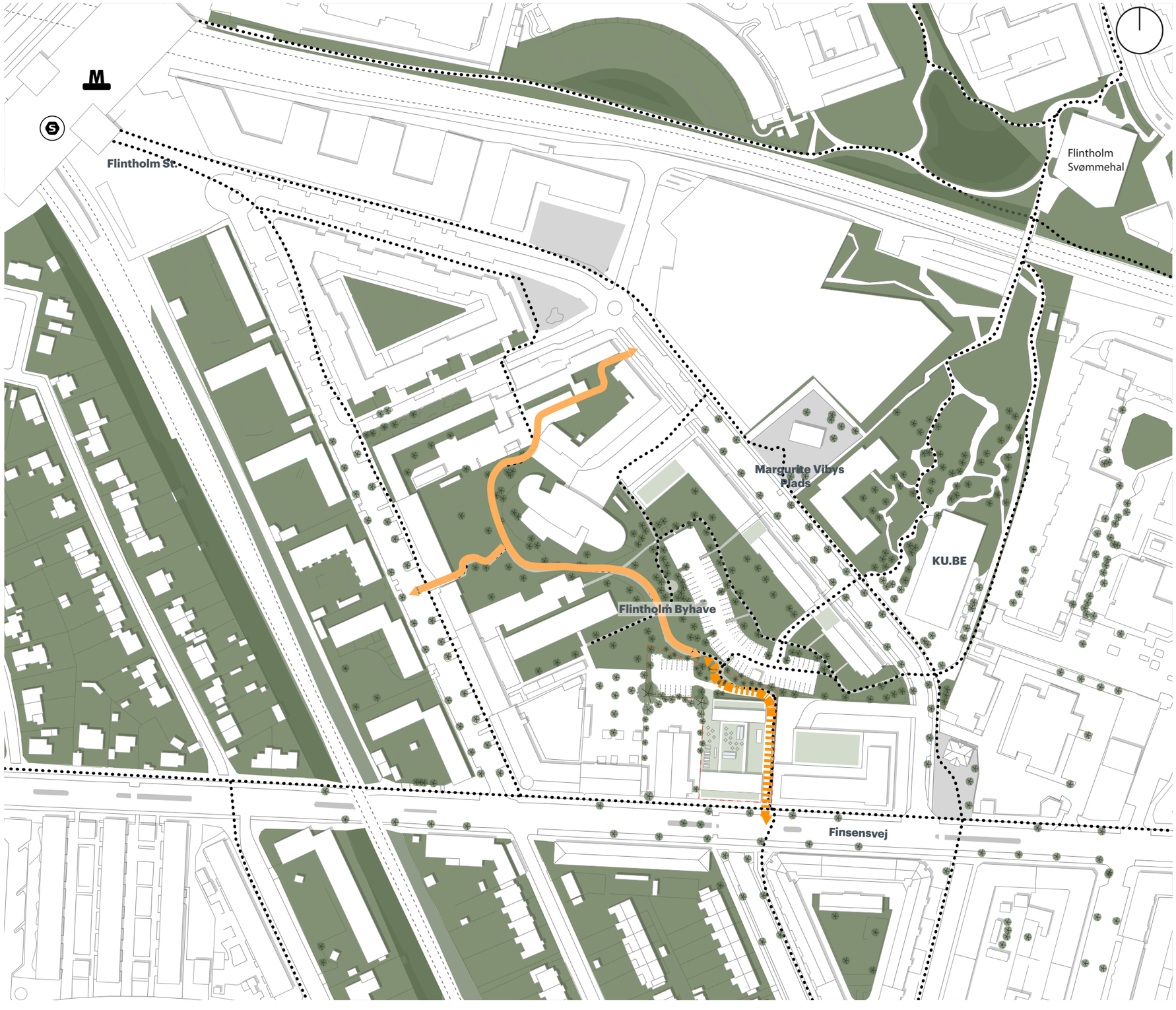
STATIONSNÆRT
Området udgøres af et større område mellem Flintholm Station og Solbjerg Have på Frederiksberg. Stedet er i etaper udbygget med nye boliger, butikker institutioner og kollegium. Projektet ligger i forlængelse af denne udvikling.

ANSIGT MOD FINSENSVEJ
Den nye bydel har idag ikke et rigtigt ansigt og ankomst mod Finsensvej. Projektet ønsker at sikre at det ansigt etableres for forløser potentialet i en ny forbindelse fra hovedvejen til bydelen og stationsområdet.

DETAILHANDEL
I Detailhandelsanalysen 2024 s. 8 er anført at der sker en dalende detailhandel på Finsensvej og Flintholm. Det er projektets ambition at understøtte visionen på analysens s. 11 ved at opretholde et stærkt detailhandeludbud også ift specialbutikker understøttet af en række nye gæster med højt døgnforbrug netop i dette område.



En ny indretning af bygningen sørger for at der kommer et gæsteflow igennem bygningen, men også et offentligt flow igennem grunden.



Situationsplan 1:2.000

ET LEVENDE GRØNT UDERUM



Pirlo Vin, Amager

Det tætte baggårdsmiljø har en intim bymæssig karakter, og er et rart sted at opholde sig. Her kan hotellets gæster møde de lokale.



Drivhus på tag

Drivhuse forlænger sæsonen for ophold på tagterrssen og skærmer for vind, så det bliver et behageligt ssted at opholde sig.



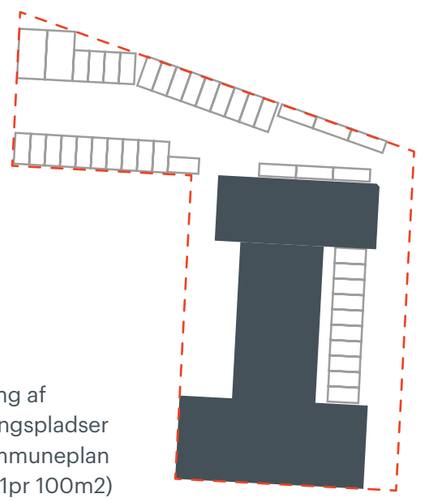
Parkering Artillerivej

Parkering i grønne parkeringslommer skærmer ud til det rekreative område.

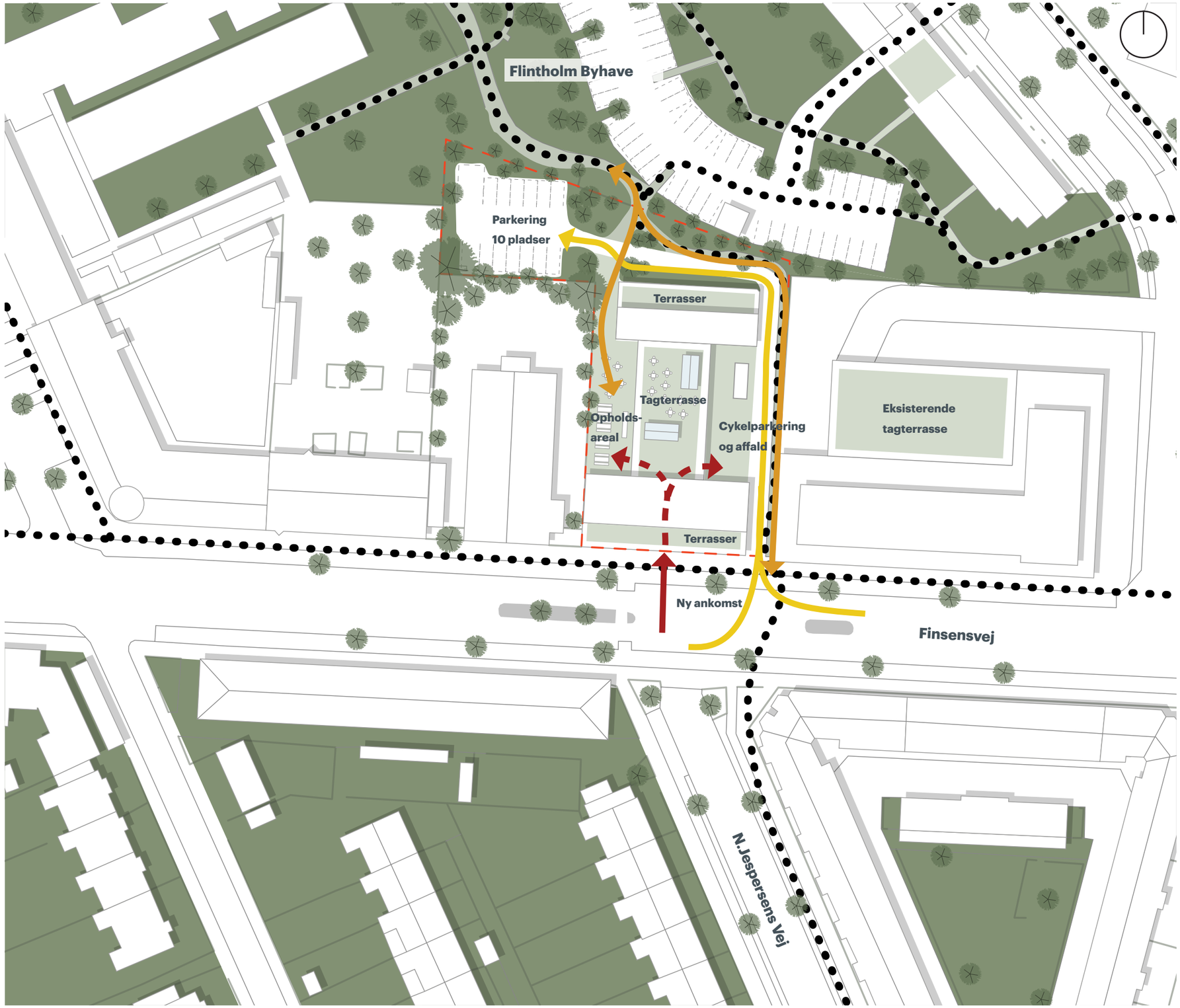
NY ANKOMST
Den nye ankomst fra Finsensvej ligger i forlængelse af N. Jespersens Vej, der kendetegnes af en fin allé, hvilket skaber et mere levende kig på tværs af Finsensvej.

PARKERINGSLOMMER
I det placeringen er meget stationsnær for både Stog og metro, direkte fra lufthavnen, ønskes det at etablere 14 parkeringspladser på terræn, hvilket svarer til 1pr300m2, i stedet for at fylde grunden ud med parkeringspladser. Jvf. kommuneplanen skal halvdelen etableres i konstruktion. Men da det er muligt at lave på terræn, og da Finsensvej 82 højst sandsynligt kommer til at blive bebygget anderledes, mener vi ikke der er et langt bæredygtigt perspektiv i at bygge en ny konstruktion, i omgivelser, der inden en lang årrække vil ændre sig.

De 14 pladser der etableres placeres i en grøn lomme, som de øvrige parkeringspladser, der er placeret i det grønne område. Hvilket gør at bilerne skærmes fra de rekreative områder.



Placering af parkeringspladser iht. kommuneplan
42 stk (1pr 100m2)



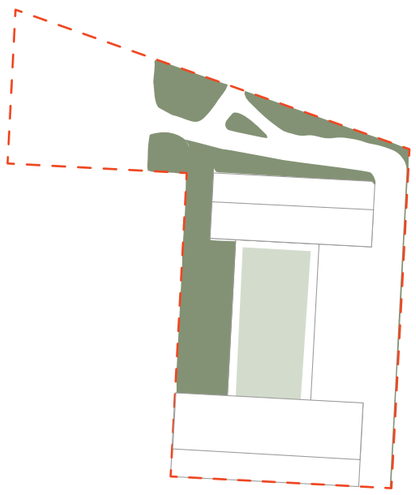
Situationsplan 1:750

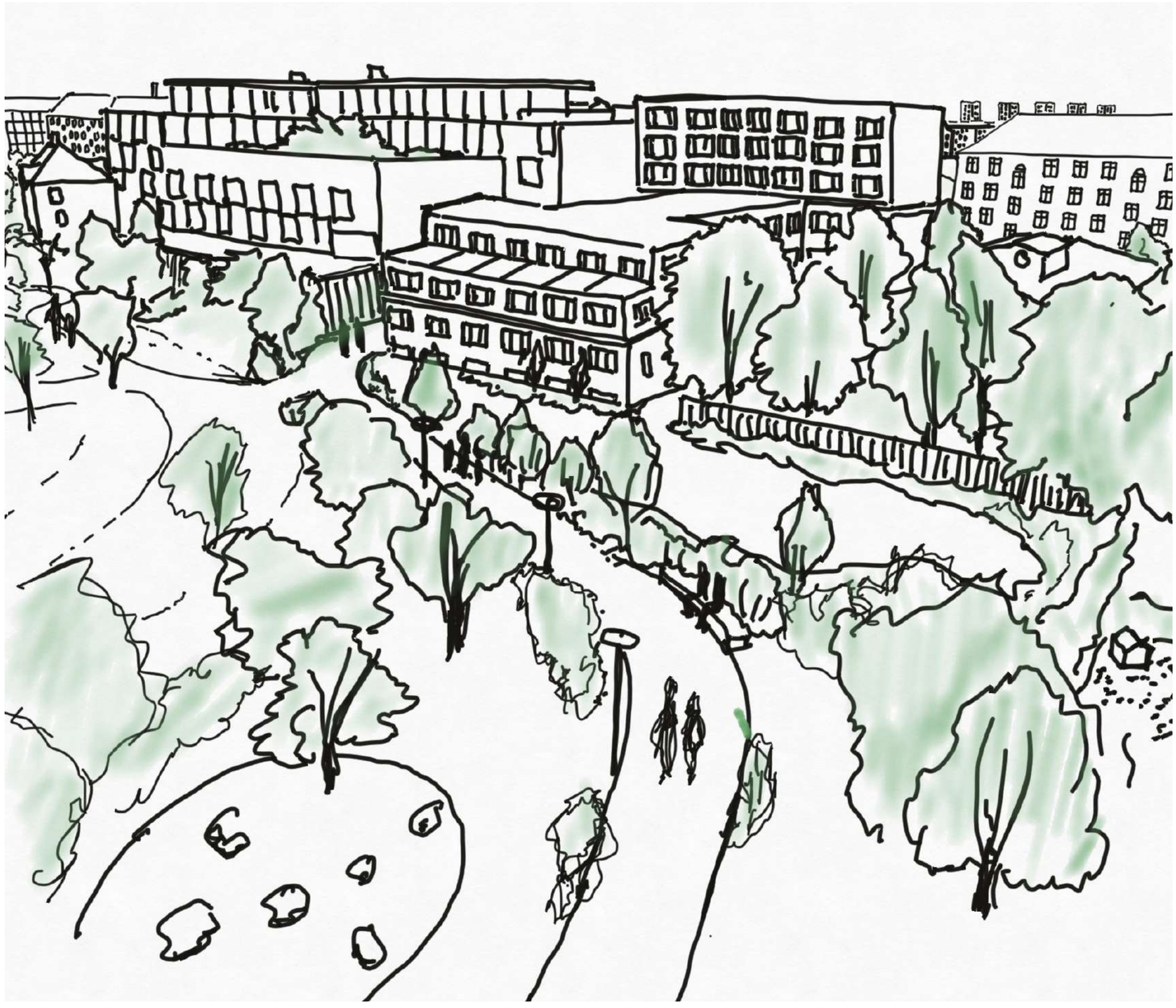
SAMMENHÆNGENDE STI OG GRØNT OMRÅDE
Den eksisterende sti føres igennem grunden og forbindes med Finsensvej. I forbindelse med stien etableres projektets cykelparkeringspladser.

GRØNT OPHOLDSAREAL
På den vestlige side af bygningen etableres et grønt opholdsområde, hvor hotelgæster og gæster fra byen kan få en kop kaffe, arbejde, eller nyde stemningen i dagens sidste lys.

TAGTERRASSER
På den midterste bygning etableres en tagterrasse for bygningens brugere.

OPHOLDSAREAL
Potentielt opholdsareal på terræn: ca. 550m2
Mulig fælles tagterrasse: ca. 300m2
(10% opholdsareal: 416,3m2)





VIEW FRA GRØNNE OMRÅDE
Forbindelsen mellem Finsensvej og Flintholm St. gennem parken færdiggøres.

BYDELENS NYE ANKOMST

TILTAG DER SKABER EN TYDELIG IDENTITET



Hotel Ottilia, Carlsberg

FORTÆLLINGEN OM TRIKOTAGEFABRIKKEN
Revitalisering af områdets industrihistorie og aktivering af narrativet om den gamle undertøjsfabrik.



Ny Østergade, København

FRA INTROVERT TIL EKSTROVERT
Etablering af et tydeligt ansigt mod Finsens vej i form af en hovedgang mod gaden for enden af alléen samt aktivering af kælderetagen mod Finsensvej med offentlig program der understøtter fællesskab.



Hermodsgade, København

INDPASSET I GADENS PROFIL
Bebyggelsen udvides indenfor kommuneplanes rammer med en bebyggelses procent på 150% og fuldender gadens profil (6 etager).



OPSTALT AF FINSENSVEJ
Med tre nye etager ud mod Finsensvej indpasses den i gadens profil.

ARKITEKTUR
MATERIALER OG DETALJERING

Eksempler på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København, hvor afgrænsningen af det eksisterende volumen respekteres og der bygges ovenpå i et nyt materiale.



Tietgensgade, København

SAMME MATERIALET I MODERNE UDTRYK



J.C.Jacobsensvej, København

KONTRAST MELLEM NYT OG GAMMELT

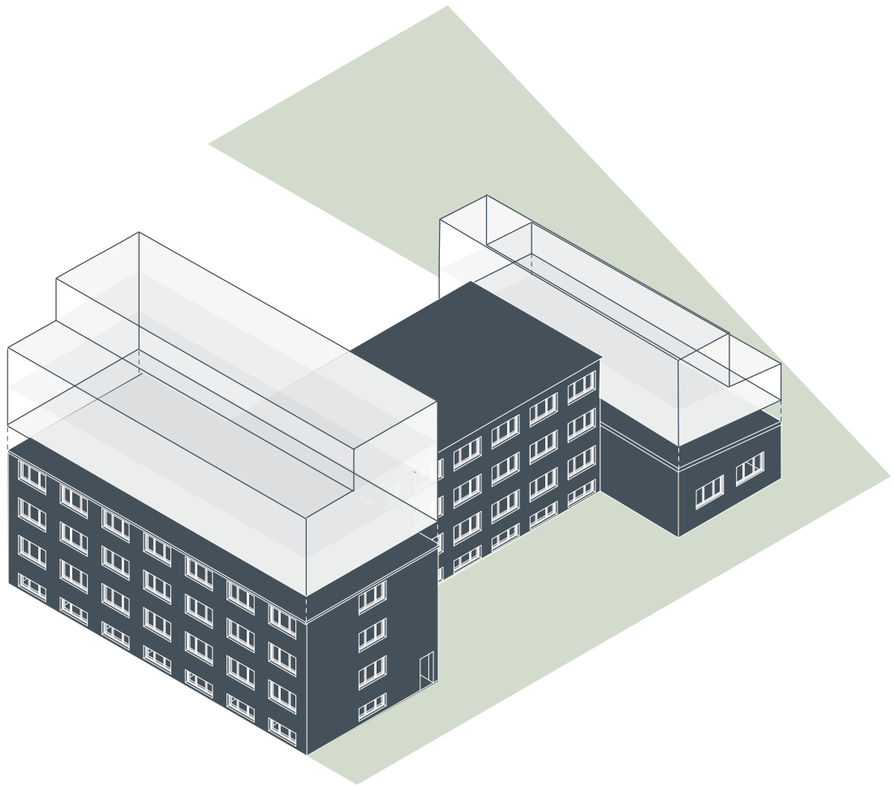


Hermodsgade, København

EN SKARP FORM I ET VARMERE MATERIALE



VIEW FRA N.JESPERSENS VEJ
Alléen overfor langs N. Jespersens Vej udpeger ejendommens nye ansigt mod Finsensvej.



Skema	
Værdier og øget bykvalitet	**Hotel**
Afsæt i kulturarven og styrket identitet i byen	✓
Bæredygtig bevaring gennem transformation af eksisterende bygningsmasse	✓
Udadvendte funktioner i gadeplan og nyt ansigt mod Finsensvej	✓
Øget biodiversitet og rekreative forbindelser	✓

Krav	**Hotel**	
Bebyggelsesprocent	150% = 4.162,5m²	✓
Friareal - udendørs opholdsareal	10% af etageareal = 416,25m²	✓
Parkering, biler	1 pr 300m² - 14stk	✓
Parkering, cykler	1 pr 25m² - 167stk heraf 17 pladskrævende	✓