UDVIKLINGSPLAN FOR FREDERIKSBERG HOSPITAL

HELE BYENS NYE KVARTER!

GRO DET NYE AF DET GAMLE

FREDERIKSBERG KOMMUNE

I SAMARBEJDE MED VINDER AF PARALLELOPDRAG TEAM EFFEKT

Læsevejledning

Udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' er en langsigtet og helhedsorienteret plan for udviklingen af Frederiksberg Hospital, der skal omdannes til helt nye byfunktioner, når hospitalet flytter ud.

De første skridt i arbejdet med udviklingsplanen blev taget, da Frederiksberg Kommunes Kommunalbestyrelse besluttede at gennemføre en visionsdrevet proces, der gennem dialog med borgere og aktører skulle føre til formulering af en fælles vision og videre til en udviklingsplan for Frederiksberg Hospital.

Denne tilgang og proces skulle bane vejen for en stærk og langtidsholdbar vision, som kunne være pejlemærke for udviklingen. Målet var at sætte tydelige billeder på omdannelsen af området, inden arbejdet med den mere konkrete udviklingsplan blev igangsat.

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 udviklingsplan er ikke et juridisk bindende dokument men et politisk vedtaget styringsredskab for den kommende udvikling, der tager afsæt i kommunens vision for omdannelsen fra hospital til et nyt og levende bykvarter og omsætter visionens ord til en række hovedgreb og strategier for udviklingen af området.

I udviklingsplanen for Frederiksberg Hospital er der ét overordnet hovedprincip, og det er netop 'Gro det nye af det gamle', fordi der allerede er så mange kvaliteter på hospitalsområdet. Udviklingsplanen er struktureret under fem overskrifter, som med tekst, kort og illustrationer angiver, hvordan den fysiske struktur skabes med f.eks. anlæg af den centrale park og de omgivende minikvarterer. Indenfor hvert emne er der udover den fysiske struktur angivet en række styrende principper, der samles i handlingsorienterede 'strategibokse'.

I de indledende afsnit i '1 Gro det nye af det gamle' analyseres det historiske og særlige ved Frederiksberg Hospital, placeringen i forhold til resten af byen og de kvaliteter, der skal opnås, fastsættes. I '2 Et grønt og levende miljø', '3 Et blandet bykvarter' og '4 En sammenhængende by' beskrives planens fysiske struktur. I '5 Et nyt bykvarter gror frem' behandles tværgående emner om bæredygtighed og realisering.

I alt er udviklingsplanen, med fysiske planer, principper og strategier, et strategisk byudviklingsværktøj, der bliver styrende for hele omdannelsen af Frederiksberg Hospital.

God læselyst!

FREDERIKSBERG KOMMUNE EFFEKT Arkitema COWI CP GEMEINSCHAFT

Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital

Udarbejdet af Frederiksberg Kommune i samarbejde med
EFFEKT, Arkitema, Cowi, Creator Prpjects og Gemeinschaft.

Redaktionen er afsluttet i november 2023

Udviklingsplanen kan frit downloades på www.frederiksberg.dk

Indholdsfortegnelse

Forord.....4

Introduktion.....5

1 | Gro det nye af det gamle.....6

Frederiksberg Hospital.....8
Sammenhæng med byen.....10
Fysisk helhedsplan.....12

2 | Et grønt og levende bykvarter...14

Det grønne netværk.....14
Parken - en ny destination på Frederiksberg.....16
Parken - Liv og ro.....18
Fra gråt til grønt.....20
Klimatilpasning.....22

3 | Et blandet bykvarter.....24

Bebyggelsesprincipper for pavillonbyen.....24
Bebyggelsesprincipper.....26
Den blandede by.....28
Kulturarv - Strategi for transfomation.....30
Kulturarv - Tage og kældre.....32
Boligstrategier.....33
Kantzoner og gårdrum.....34
Erhvervs- og bylivsstrategi.....36
Identitet, byrum og kunst.....38
Offentlige servicetilbud.....40
Et grønt og levende sundhedsstrøg.....42

4 | En sammenhængende by.....46

Kanten.....48
Mobilitetsstrategi.....50

5 | Et nyt bykvarter gror frem..... 40

Et grønt fyrtårn.....52
DGNB.....54
Frederiksberg kompasset.....55
Grøn energiforsyning.....56
Solceller og energifællesskaber.....57
Etapeplan.....58
Liv fra dag 1.....59
Ejerskab, økonomi og realisering.....60
Robusthed og fleksibilitet.....61
Borgerdialog.....62
Den videre proces.....63
Efterskrift.....64

FORORD

Velkommen til hele byens nye kvarter!

Kære alle

I december 2023 godkendte Frederiksberg Kommunalbestyrelse udviklingsplanen 'Gro det nye af det gamle' for Frederiksberg Hospital. Det er en plan, der er blevet til gennem en kreativ og grundig proces med høj grad af borgerdialog, og Frederiksberg Kommune har, som kommende ejer, stillet sig i spidsen for udviklingsarbejdet helt fra starten.

Det nye bykvarter skal vokse ud af det eksisterende, og med et stærkt bymæssigt greb skabes et grønt og levende bykvarter. Det er en ambitiøs udviklingsplan, især på det grønne og bæredygtige område, men det er samtidig en yderst robust og realiserbar plan.

Når visioner og ambitioner skal blive til virkelighed, er en robust plan vigtig, for vi ser ind i en lang og kompleks proces - op til 10 til 15 år - hvor der kan være brug for fleksibilitet, uden at det går ud over planens principper og kvaliteter.

Frederiksberg er ikke stor, og det sker næppe, at vi igen får mulighed for at skabe et helt nyt kvarter. Det forpligter os, og derfor har kommunalbestyrelsen pointeret, at det nye bykvarter skal være for hele byen.

Vi glæder os til at se livet og fællesskaberne forme sig i det nye kvarter og til at mødes i de frodige omgivelser i den store centrale park.

Tak til alle, der har bidraget; borgere, fagfolk og andre aktører - samt alle dem, der fortsat gør det!

De bedste hilsener

Borgmester Michael Vindfeldt og formand for By- og Erhvervsstrategisk Udvalg Lone Loklindt

Michael Vindfeldt, borgmester

Lone Loklindt, 1. viceborgmester, Rådmand

Frederiksberg Hospital skal omdannes ud fra kommunens vision '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 blev til i 2019 ud fra en bred dialog med byens borgere og aktører. Visionen består af en overordnet vision og otte delvisioner, der inden for hver sit tema uddyber den overordnede vision. Baggrunden for kommunens køb af Frederiksberg Hospital er et ønske om at sikre, at udviklingen sker i overensstemmelse med visionen. Visionen har dannet baggrund for denne udviklingsplan, der skal vise, hvordan visionen kan gøres til virkelighed.

INTRODUKTION

Frederiksberg Hospital skal være hele byens nye kvarter

Frederiksberg Hospital skal være et grønt kvarter i mere end en forstand. Oplevelsen af at færdes gående eller cyklende i et område fyldt med natur i byen, grønne stræder og alléer, igennem grønne byrum, og med en central park i midten.

Det skal også være et grønt fyrtårn med minimal klimapåvirkning og muliggøre, at de kommende beboere kan bo mere bæredygtigt og leve inden for de rammer, som vores klode tillader.

Frederiksberg Hospital skal være for alle. Et blandet kvarter med nye og varierede boligformer. Et kvarter hvor der både er plads til LIV og RO.

Kvarteret skal være en destination i byen. Det skal rumme en ny park, som inviterer byen indenfor med små butikker, cafeer og restauranter, kultur- og idrætstilbud og arbejdspladser i et kreativt miljø.

Frederiksberg Hospital skal bygge videre på den rige kulturarv, de mange smukke historiske bygninger og store gamle træer. Det nye skal gro ud af det gamle. Ny bebyggelse skal indpasses og forholde sig til stedets særlige karakter, så der opstår en unik blanding af kulturarv og fremtidens bæredygtige byggeri.

Udviklingsplanen for det nye kvarter er valgt ud fra et parallelopdrag gennemført i 2022. Tre teams deltog i konkurrencen. Parallelopdraget blev afsluttet med offentliggørelse af de endelige forslag i maj og udpegning af det vindende team i juni 2022.

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.

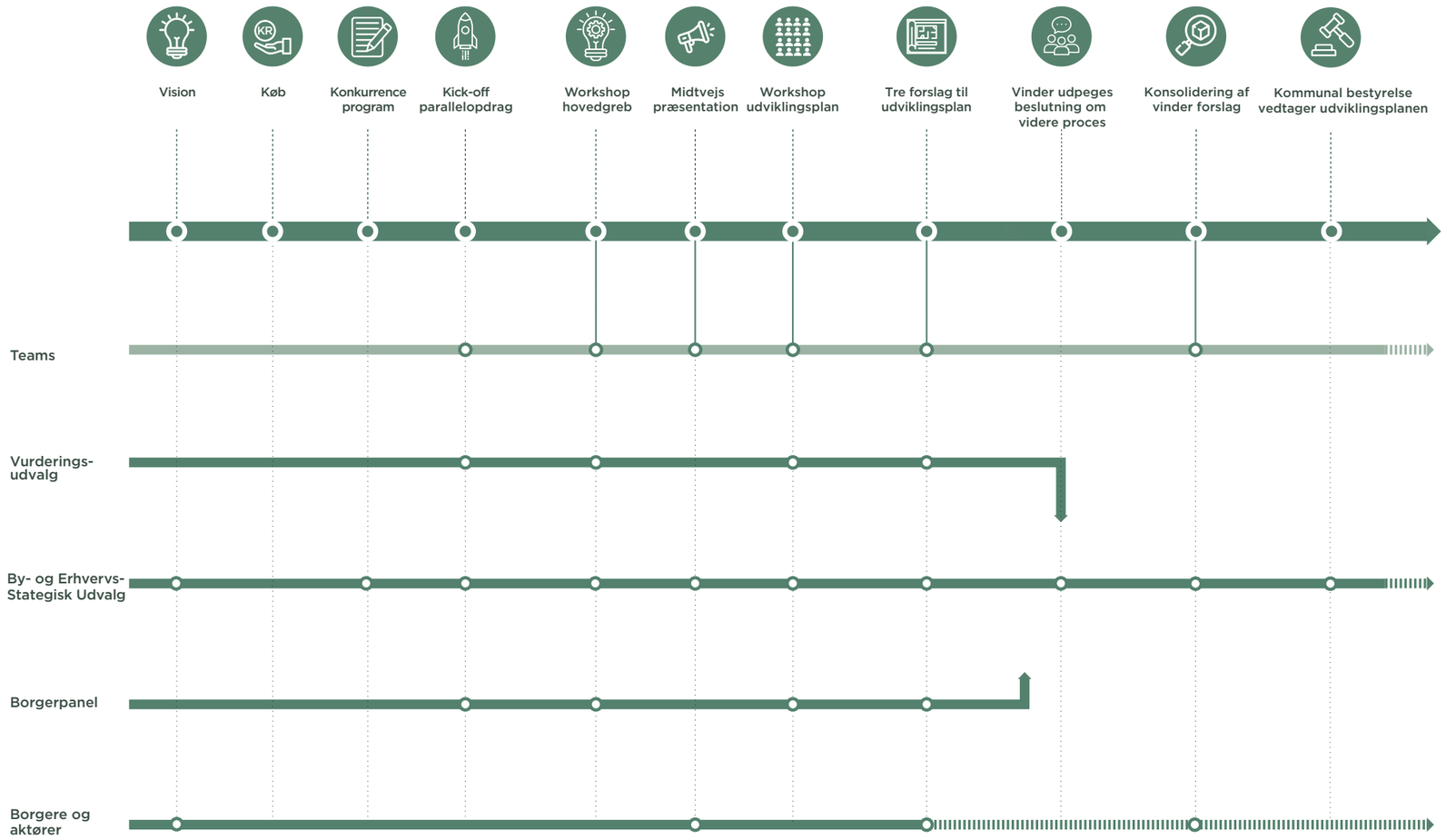
Parallelopdraget blev gennemført som en dialogbaseret proces med fælles opstartsmøde og besigtigelse, tegnestuebesøg, to workshops, en borgerrettet midtvejsgennemgang hvor mere end 250 borgere mødte op, samt en endelig præsentation af hvert forslag for offentligheden, vurderingsudvalget og et borgerpanel.

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 forslagene. 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.

Hovedgrebet med parken, som det grønne hjerte i midten af hospitalsområdet, kan blive et markant aktiv for hele Frederiksberg, og Team EFFEKTs plan 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.

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 oplistet i bedømmelsesnotatet som 'arbejd videre punkter'.



Herunder visionens delvisioner:

ET MARKANT AKTIV FOR FREDERIKSBERG

LIV FRA DAG 1

AFSÆT I DE HISTORISKE BYGNINGER OG GRØNNE TRÆK

VARIATION OG OPLEVELSE

ET BLANDET OG LIVLIGT BYKVARTER

PLADS TIL NYE MÅDER AT LEVE PÅ

GRØNT I ALLE ORDETS FACETTER

PÅ CYKLISTERS OG FODGÆNGERES PRÆMISSER

1 | GRO DET NYE AF DET GAMLE

Hele byens nye kvarter

Frederiksberg Hospital er den sidste store brik i byudviklingen på Frederiksberg. Området bliver et helt nyt bykvarter og vil huse op mod 2000 nye indbyggere i fremtiden. Et nyt bykvarter på dette særlige sted skal udvikles med respekt for stedets identitet og egenart, samtidig med at området skal gennemgå en stor transformation fra at være en 'hospitals-ø' til et levende, grønt, integreret og blandet bykvarter.

Derfor arbejdes der med et overordnet hovedprincip, der er retningsgivende for alle beslutninger og greb i udviklingsplanen. Hovedprincippet er 'Gro det nye af det gamle'. Der er så mange kvaliteter på hospitalsområdet, som kan videreudvikles og dermed udgøre fundamentet for det nye bykvarter. Med respekt og begejstring er hvert et træ, hver en bygning og hvert et byrum analyseret med henblik på at finde ud af, hvordan Frederiksberg Hospital kan transformeres til et nyt bykvarter.

Udviklingsplanen for Frederiksbergs nye bykvarter skal vise stedets ånd og på bedste vis demonstrere, hvordan kvaliteter i det grønne og i bygningsarven kan videreføres i udviklingen af en historisk bydel. Et væsentligt aspekt i denne transformation er, at den fysiske omdannelse af området skal understøttes af en mental forandringsproces. For med Frederiksberg Hospitals mangeårige virke, er der mange historier på og om stedet, som skal leve videre i det nye bykvarter.

En ny destination på Frederiksberg

Hvordan kan det nye bykvarter på hospitalsområdet give noget tilbage til byen?

Frederiksberg er kendetegnet ved sit grønne særpræg, der skabes af de mange parker, grønne byrum og haver. Den nordvestlige del af Frederiksberg, hvor hospitalet ligger, er imidlertid den del af kommunen med færrest offentlige grønne arealer.

Derfor skal det nye bykvarter først og fremmest være grønt og levende med både åbne og mere intime haver. Der skal være ét samlende grønt rum i form af en central park. Parken bliver en destination for hele byen og bliver unik på Frederiksberg, idet parken omkredses af en række aktive stueetager i direkte sammenhæng med den grønne rum. 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 er en vigtig katalysator for udviklingen af en ny destination. Samspillet mellem park og byliv skaber en særlig stemning, som ikke findes i den udstrækning i de andre store parker på Frederiksberg. Det vil være manges første bekendtskab med kvarteret, og med tiden udfolder resten af kvarteret sig. Parken er hjertet i bykvarteret. Det er grønt, historisk og fyldt med særlige steder, der bare venter på at blive opdaget.

Et grønt kvarter i alle ordets betydninger

Hvordan styrkes bynaturen i det nye bykvarter?

I dag betragtes Frederiksberg Hospital som et grønt og beplantet sted, på trods af at næsten halvdelen af arealet er asfaltbelagt med store p-pladser. De mange store aldrende træer giver et imponerende indtryk af et grønt område. Der skal tilføjes endnu mere bynatur og biodiversitet til området. I fremtiden vil man opleve at færdes i et grønt område med fritstående bygninger, hvor de asfalterede gader er blevet til et grønt netværk for gående og cyklister.

Den grønne strategi i udviklingsplanen vil mere end fordoble biofaktoren, hvilket er en markant forøgelse og højt i forhold til andre kvarterer i byen.

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, livscyklus-krav til nye bygninger og anlæg samt områdets høje ambition for forøgelse af bynatur kan tilsammen bidrage til at skabe grobund for et grønt fyrtårn.

På cyklisters og fodgængeres præmisser

Hvordan vil man som beboer eller besøgende opleve og færdes i det nye bykvarter?

Hospitalsområdet opleves i dag som en 'ø' i byen, bl.a. fordi der er en tydelig afgrænsning af området i form af mure, hegn og beplantning. Det første skridt i transformationen er derfor at åbne hospitalsområdet og invitere borgerne indenfor, så bykvarteret kobles til den resterende by. Det skal være trygt at færdes i det nye kvarter, hvor gående og cyklister prioriteres.

Der har altid været offentlig adgang til hospitalet, men hierarkiet mellem byrum hvor man må køre, og hvor man som fodgænger kan færdes er svært gennemskueligt i dag, og der inviteres ikke ind til de grønne områder. Udviklingsplanen giver et klarere byrumshierarki end i dag med styrkelse og genetablering af forbindelser på tværs af bykvarteret. Byrummene vil i høj grad invitere til leg for børn, ophold og opdagelse. Cykler og nødvendig servicekørsel siver forbi i lav fart.

Nyere sammenbygninger fjernes, så den oprindelige struktur med fritliggende bygninger bliver tydelig. Den nye bebyggelse, byrum og beplantning skal 'gro' i sammenspil med eksisterende strukturer og danne en 'siveby'. Med siveby forstås et område, som man siver igennem gående eller cyklende, altså på de aktive trafikanters præmisser i et finmasket netværk. Et område som ikke er privatiseret, men hvor nogle områder opleves mere offentlige end andre ved subtile bearbejdninger af stueetager og kantzoner. Hospitalsområdet skal kunne rumme både LIV og RO.

Ved at gøre bykvarteret til en 'siveby' inviteres borgerne ind i et lille univers, som de kan gå på opdagelse i. Mange store og små attraktioner i bykvarteret vil 'byde sig til' for borgerne og opfordre til at spadsere mellem grønne rum og betagende bygninger. Det bløde bykvarter er intimt og giver borgerne lyst til at hilse, når de passerer hinanden. Der er et roligt tempo, så man for en stund glemmer tiden og giver sig hen til bykvarterets stemning.

Et blandet bykvarter med sundhed og sunde fællesskaber

Hvordan skal man bo i og bruge det nye bykvarter?

De borgere, der bor i Hospitalskvarteret vil føle sig hjemme, når de går ind ad en af de mange indgange. De vil mærke en stolthed over, at de bor lige netop her på Frederiksberg og sætte pris på de fællesskaber, som de har mulighed for at være en del af.

For at fællesskaberne har passende størrelser, er bykvarteret inddelt i minikvarterer, som yderligere er brudt ned i små klynger med stærke naboskaber. De mange små netværk, som dannes i bykvarteret, er med til at gøre kvarteret socialt bæredygtigt. Ambitionen er, at beboerne oplever et sammenhold, og at det bliver en fælles værdi, at der i kvarteret er plads til alle.

På tværs af minikvarterer og de mindre klynger kan der opstå ordninger, som gør det nemt og overskueligt for beboerne at dele faciliteter og ejendele med hinanden. Bykvarteret skal være et sted, hvor beboernes hverdagsadfærd fremmer en bæredygtig levevis.

Der skabes synergier mellem boligtyper, ejerformer og generationer. Nære sundhedsfunktioner koncentreres langs et 'Sundhedsstrøg'. Den blandede boligsammensætning vil sammen med de øvrige funktioner med erhverv, sundheds-, kultur- og idrætsfunktioner, skabe et blandet og mangfoldigt bykvarter.

Afsæt i det eksisterende

Hvordan sameksisterer det nye og det gamle?

Området skal planlægges i øjenhøjde med fokus på et nænsomt samspil mellem det nye og det gamle, det bebyggede og det beplantede.

For at kunne tegne den gode plan for et nyt bykvarter på Frederiksberg Hospital må man forstå og respektere områdets arv. I udarbejdelsen af udviklingsplanen er hver eneste bygning og hvert træ og beplantningsgruppe vurderet individuelt i forhold til, hvordan de skal indgå i bykvarteret og sameksistere med det nye.

Hvis en bygning ikke indgår i planen og skal nedrives, gemmes alle ressourcer, gerne helt lokalt, og indgår i det nye anlæg. Så få materialer som muligt forlader området.

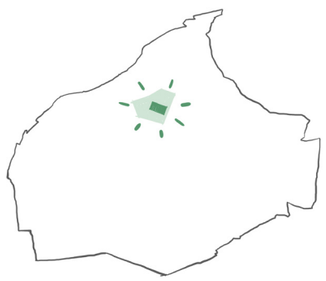
Et kompas til at lede udviklingen

Hvordan nås de høje ambitioner om bæredygtighed?

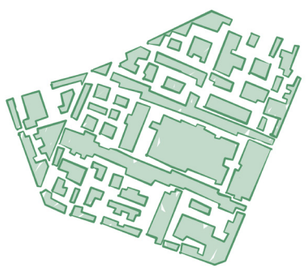
Udviklingsplanen skal være robust, fleksibel og realiserbar. Kvaliteterne i planen skal bevares i de efterfølgende faser og justeringer. Der er udviklet et 'Frederiksbergkompas' med kommunens særlige fokusområder og kvalitetsmål, skal supplere bæredygtighedscertificeringen (DGNB).

Kompasset skal fungere som et styringsværktøj i processen og som dialogredskab for den kommende udviklingsproces. Kompassets tre fokusemner er 1) Det grønne; Sikre bevaring af træer og planter og skabe maksimal tilføjelse af grønne og blå løsninger, så regnvand bliver en kvalitet frem for et problem, og der bliver stor biodiversitet og et markant grønt greb, 2) Reduktion af klimabelastning; Grønne transport- og energiløsninger skal sikre et lavt CO2aftryk og 3) Fællesskaber; Fokus på etablering af kvarters- og minikvartersforeninger samt deleløsninger. Kompasset er projektspecifikt og supplerer DGNB-modellen, som er mere generisk og kvantitativ.

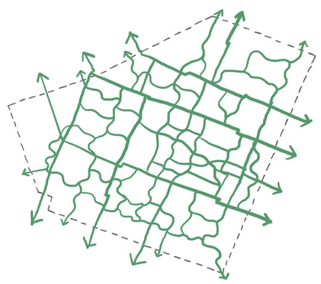
Frederiksbergkompasset fokuserer på at indarbejde kvaliteter, som sikrer, at kvarteret bliver et godt sted at bo, en velfungerende social bydel, og at klimamålsætninger indarbejdes i forhold til det kommende byggeri og anlæg.



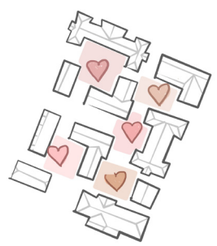
EN NY DESTINATION PÅ FREDERIKSBERG



ET GRØNT KVARTER I ALLE ORDETS BETYDNINGER



PÅ CYKLISTER OG FODGÆNGERES PRÆMISSER



ET BLANDET BYKVARTER MED SUNDE FÆLLESSKABER

AFSÆT I DET EKSISTERENDE

ET KOMPAS TIL AT LEDE UDVIKLINGEN

Visualisering fra parken

Frederiksberg Hospital

Planens udvikling igennem tiden

Den oprindelig plan for Frederiksberg Hospital er vokset frem i en tid, hvor Danmark var præget af hastig urbanisering og befolkningstilvækst. Der var stigende sundhedsproblemer i de tæt befolkede byområder. Hospitalet blev anlagt med lys og luft i en retvinklet og overskuelig plandisponering. De ældste bevaringsværdige bygninger og træer står alle i dag i forhold til den oprindelige disponering.

Frederiksberg Hospital er udviklet hen over en periode på mere end 120 år og har gennemgået mange transformationer, og især i nyere tid har en række funktionelle behov betydet, at biler og asfalt dominerer dele af området, samt etableringen af en række senere sammenbygninger, som med fordel kan føres tilbage, så kvaliteterne genskabes.

Den eksisterende allé langs Hovedvejen er et særkende for området. Der har tidligere været to tværgående alléer gennem området, som dengang flankerede hovedbygningen (Bygning 21) mod Nordre Fasanvej både i den nordlige og sydlige del. Med udbygningen af hospitalet i slutningen af det 20. århundrede er den nordlige forbindelse forsvundet og de rumlige kvaliteter herved gået tabt.

Det særlige frederiksberg'ske

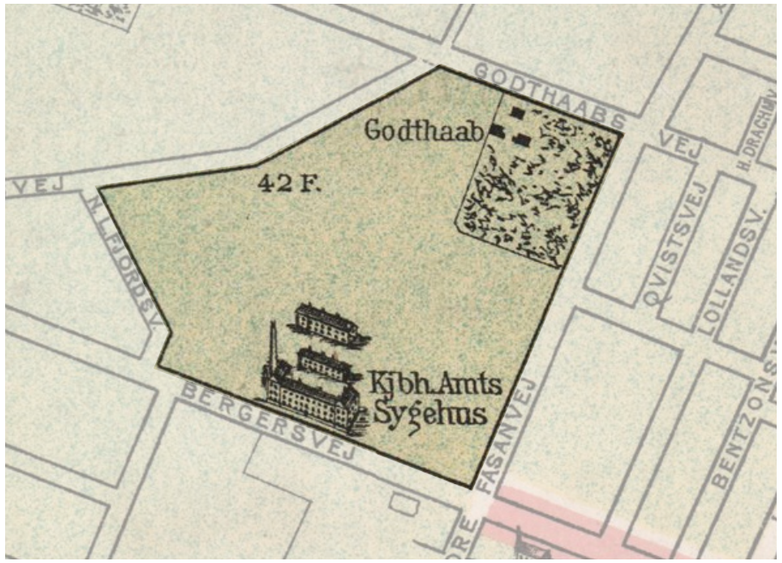
Frederiksbergs grønne præg skyldes bl.a. den 'hygiejniske bevægelse', som med læger og arkitekter i spidsen opstod som følge af hovedstadens industrialisering og urbanisering i 1850érne. Lys og luft skulle sikres gennem 'byens lunger', som bevægelsen betegnede beplantning, anlæg og parker. Frederiksberg Kommune fulgte op på bevægelsens anbefalinger og planlagde f.eks. områderne ved Martensens Allé og N. J. Fjords Allé, som er præget af lys, luft og grønne rum, som opnås igennem flere åbninger i etagebebyggelsen ind til grønne karrégårde.

I dag opleves Frederiksberg som en grøn by, hvor bygninger og det grønne er i tæt forbindelse. En by med rig kulturarv og byliv. Kvaliteter som hospitalsområdet har potentiale for at videreudvikle i tråd med Frederiksbergs identitet og stærke karakter.

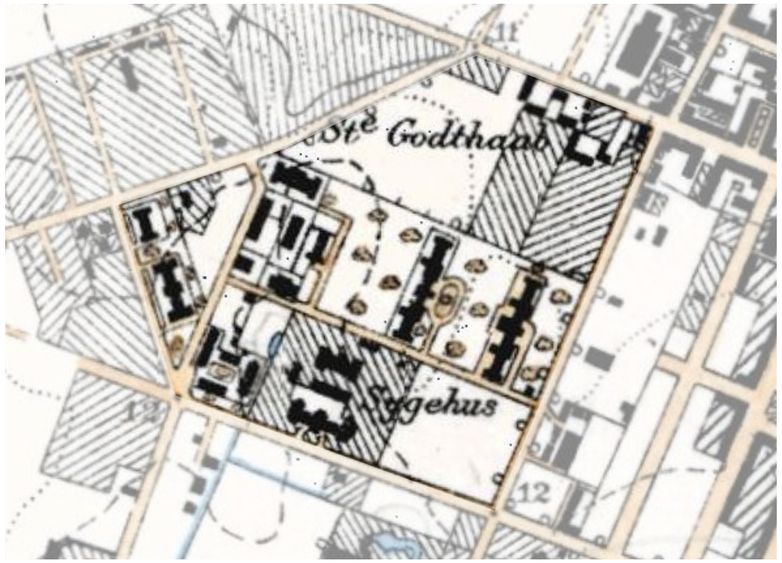
Hospitalsområdet i dag

Hospitalet blev oprindeligt anlagt i konteksten af en sundhedskrise. I dag står vi overfor en klimakrise, som vil påvirke den fremtidige udvikling markant. Kvaliteterne i den rige kulturarv kombineret med fremtidens bæredygtighedstiltag bliver en særdeles spændende blanding. Derfor er udviklingsplanen en vejviser for, hvordan vi skaber synergi mellem fortid og fremtid og dermed styrker områdets iboende identitet og kvaliteter.

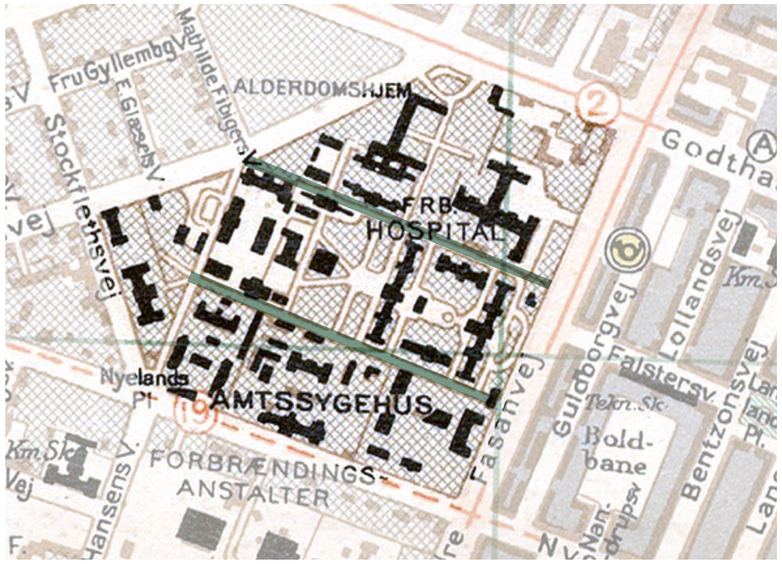
Når man træder ind på hospitalsområdet i dag, fornemmer man med det samme områdets helt særlige karakter. Et unikt sted, hvor de mange fine bygninger og bevaringsværdige træer allerede udgør mere end halvdelen af det fremtidige kvarter. Der skal bygges videre på den oprindelige struktur, så historien om hospitalstiden består, mens transformationen fra én funktion til mange nye funktioner også fortælles.



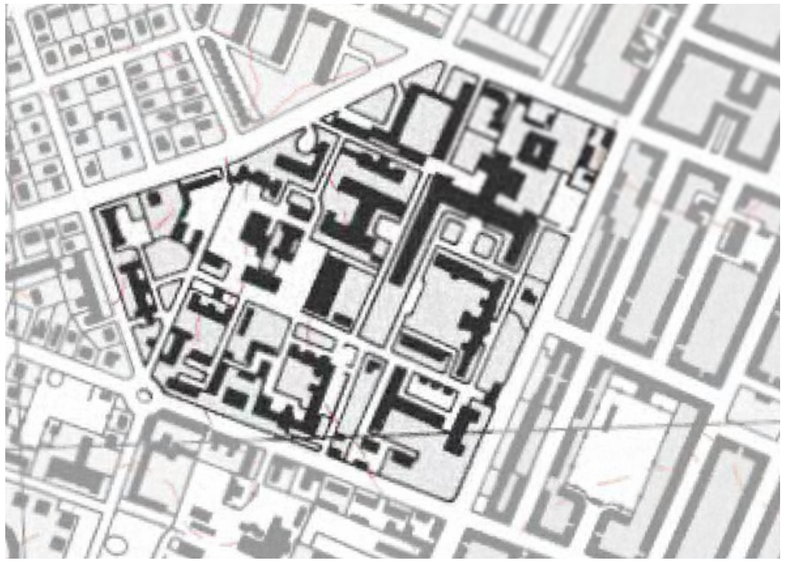
1840



1840-1899



1939



1986-2001

Figur 01

Figur 02

Figur 03

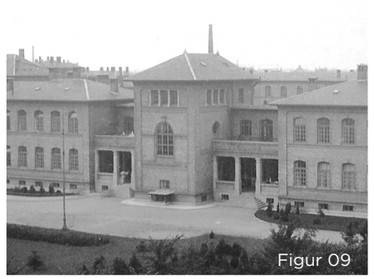
Figur 04

Figur 05

Figur 06

Figur 07

Figur 08


Figur 09

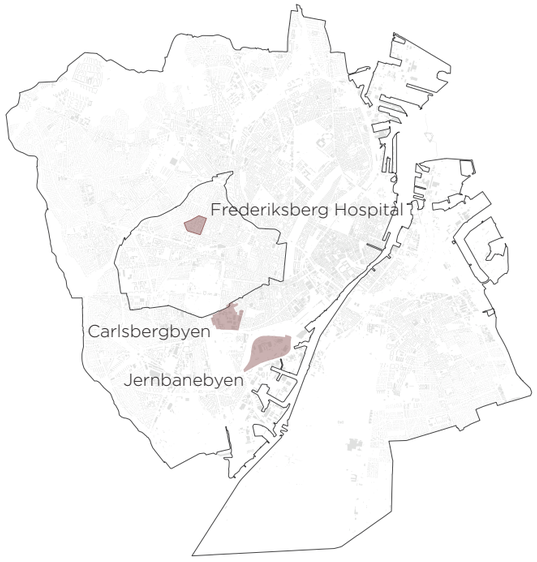
Figur 10

Figur 11

Figur 12

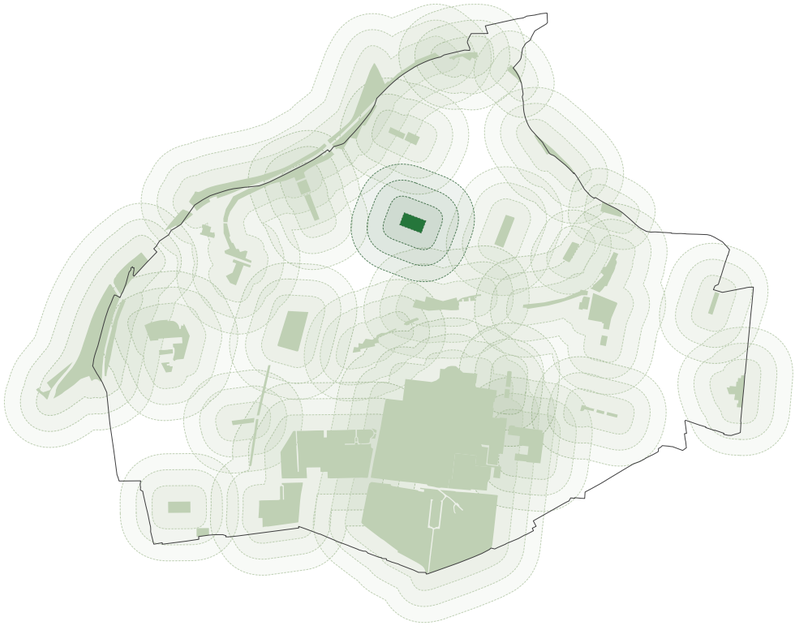
Billeder fra Frederiksberg Hospital

Sammenhæng med byen



ET UNIKT UDVIKLINGSOMRÅDE

Hospitalsområdet er et af de få resterende byudviklingsområder på Frederiksberg men også i den historiske del af København. Jernbanebyen og særligt Carlsbergbyen er på flere parametre sammenlignelige med hospitalsområdet som byudviklingsområder. Carlsbergbyen er stort set udbygget, og her er der også arbejdet med sameksistens mellem det nye og det gamle. Flere steder overskygges det gamle dog af det nye. Kulturarven skal respekteres og sameksistere med det nye på Frederiksberg Hospital.



HVAD MANGLER FREDERIKSBERG?

Frederiksberg kalder sig for hovedstadens grønne hjerte. Kommunens politikker om bynatur og biodiversitet angiver, at alle borgere skal have et parkområde indenfor en afstand af 300 meter. Som det ses på kortet er der imidlertid et "hul" i den nordvestlige del af Frederiksberg. Parken skal udfylde dette hul og være en oase for alle borgere.

KOBLING TIL BYEN

Det nye bykvarter skal kobles til den resterende by på en række strategiske steder. Til forskel fra mange andre nye bykvarterer, er der allerede liv og byliv lige ude på den anden side af kvarterets mure. Ved at tage afsæt i og videreføre de eksisterende kvaliteter ved bylivet på Frederiksberg, er der således gode forudsætninger for at skabe liv i bykvarteret.

Den oprindelige hovedbygning, kaldet Bygning 21, er en del af den fine kulturarv og på mange måder områdets centrale ansigt ud mod Nordre Fasanvej. Gennembrydningen af muren og åbningen af de oprindelige loggiaer genskaber de oprindelige kvaliteter sammen med etableringen af den centrale park.

Parken bliver den største park i denne del af Frederiksberg. Sammen med kultur- og fritidslivet omkring parken i de åbne stueetager vil parken blive en unik attraktion for hele Frederiksberg.

Et netværk af grønne tværgående passager forbinder kvarteret med den omkringliggende by og er med til at skabe oplevelsen af at færdes i et grønt område. Vuet er langs den sydlige allé set mod nordvest. Den eksisterende kirke ses til venstre.

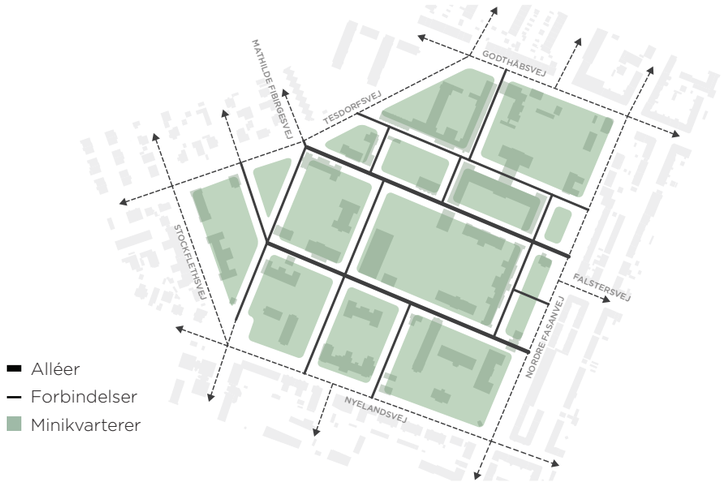
Hospitalsområdet i dag set fra rundkørslen ved Nyelandsvej og Stockflethsvej med hospitalets bygningsnumre, der henvises til flere steder i udviklingsplanen.

Fysisk helhedsplan - bærende principper

KULTURARV OG DEN GRØNNE ARV

Der bevares så meget som muligt. Ca. 80% af den eksisterende bygningsmasse samt af de grønne strukturer bevares. Nyt byggeri tilføjes med respektafstande til de bevarede bygninger og de bevarede træer. Nyere sammenbygninger fjernes, så det igen bliver muligt at bevæge sig på kryds og tværs og sive igennem området.

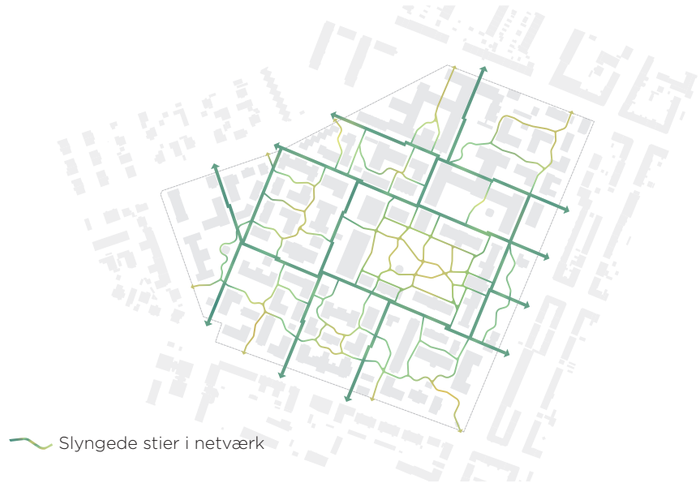
Vurderingen af hvor meget, der skal bevares, er foretaget ud fra en helhedsbetragtning af arkitektoniske, kulturhistoriske og bæredygtighedsmæssige forhold, og så der er balance mellem nyt og gammelt og en god sammenhæng med bygningshøjder i en tilpasset skala. Der skal udvikles en strategi for, at materialer fra nedrevne bygninger gemmes og genanvendes i kvarteret. Der kan etableres en lokal materialebank til de bygningsdele og materialer, der kan opmagasineres her. Kombineret med materialebanker i f.eks. hovedstadsregionen, i samarbejde med andre kommuner eller private foretagender, for materialer der skal bearbejdes eller opbevares på særlig vis.



ET NYT NETVÆRK MED MINIKVARTERER

Den nordlige allé, som er gået tabt, genetableres som ny inviterende forbindelse fra Nordre Fasanvej/Falstersvej øst for området til Tesdorpfsvej og med mulighed for kobling til Mathilde Fibigers Vej vest for hospitalsområdet. Sammen med den eksisterende allé og et nyt Sundhedsstrøg udgør de tilsammen tre øst-vest gående strukturende forbindelser. De nord-sydgående forbindelser består af en række forskudte stræder.

De nord-sydgående og øst-vestgående forbindelser skaber tilsammen et grønt strædenetværk, der tegner en række minikvarterer i det store bykvarter. Biler skal ikke fylde i kvarteret. Præmissen for netværket er, at bilerne kommer hurtigt væk fra terræn og ned i parkeringskældre.



ET FINMASKET NATURNETVÆRK

Det sidste lag i netværket er de organiske stier, som bevæger sig på kryds og tværs af området. Små langsomme oplevelsesstier som understøtter 'sivebyen', og som benyttes af beboere eller besøgende, som blot vil gå en tur i området. Stierne udvider sig bestemte steder og giver mindre og uformelle opholdssteder.

Netværket skal have en grøn karakter og være primært til gående.

NY PARK

I hjertet at det nye bykvarter mellem de to alléer, flankeret af nye og gamle bygninger, ligger den nye centrale park. Parken placeres, hvor der er flest gamle bevaringsværdige træer, så man fra dag 1 har en groet og frodig park. Parken skal være et grønt rum for alle, og alle stueetager, der omgiver parken, skal have udadvendte funktioner. Parken strækker sig ud til Nordre Fasanvej gennem bygning 21 ved at rekonstruere de gamle indgangspartier, således at bygning 21 bliver en ny ankomstportal til parken.

Parken og de tilhørende aktive stueetager bliver en vigtig katalysator i forhold til skabe en destination, og for mange vil det centrale grønne rum udgøre den umiddelbare attraktion og det første kendskab med stedet. Men med tiden udfolder hele det grønne bykvarter sig med alle dets særlige steder.

MINIKVARTERER I KVARTERET

Med en bebyggelsesprocent på lige omkring 100 udgør ny bebyggelse lidt over halvdelen af etagemeterne. Planen blander nye og eksisterende bygninger såvel i Sundhedsstrøget, rundt om parken og i hvert minikvarter, hvor de nye bygninger sammen med de eksisterende bygninger danner mindre fællesskaber i klynger.

Klyngerne er åbne så man modsat en karréstruktur kan bevæge sig frit igennem. Bygningerne organiseres omkring et fælles grønt hjerte, som skaber integration på tværs af funktioner, ejerformer og indkomstgrupper og understøtter den blandede by.

Med en sammensætning af varierede bolig- og ejerformer, nære sundheds- og fritidstilbud, grønne områder, kultur og miljøer for mindre virksomheder opnås et blandet og livligt bykvarter.

EN INTEGRERET BY

I dag ligger hospitalsområdet som en 'ø', adskilt fra resten af byen, indhegnet med mur og hegn, der delvist er skjult bag vild bevoksning. Når hospitalsfunktionerne flytter ud, og området skal omdannes til blandet by, er det afgørende, at den bindes sammen med naboområder og bliver et sammenhængende bykvarter, på fodgængere og cyklisters præmisser.

Mulighederne for at bevæge sig som fodgænger og cyklist på kryds og tværs i bykvarteret skal styrkes ved at integrere hospitalsområdets struktur med naboområderne. Med den grønne struktur af forbindelser samt præcise åbninger i mur og beplantning, skabes en tiltrængt kobling for fodgængere og cyklister mellem de i dag adskilte kvarterer.

FYSISK HELHEDSPLAN 1:2000

FAKTABOKS

- Grundarealet er ca. 141.600 m2
- Det nye kvarter udgør ca. 2 % af kommunens samlede areal
- Ca. 80 % af de eksisterende etagemeter bevares
- Der bevares ca. 66.700 m2
- Nybyggeri ca. 79.800 m2
- Samlet etagemeterantal ca. 146.500 m2
- Parken bliver på ca. 11.000 m2
- Bebyggelsesprocenten bliver ca. 104 %
- Etageantal mellem 1 og 6 med hovedvægt på 3,5 til 4,5 etager
- Ca. 1.000-1.200 boliger
- Mellem 1.500 og 2.000 nye beboere
- Ca. 80% af alle eksisterende træer bevares
- Befæstede arealer halveres
- Biofaktor mere end fordobles
- Biodiversitet øges

2 | ET GRØNT OG LEVENDE BYKVARTER

Det grønne netværk

Det nye bykvarter skal indrettes med et grønt gade- og byrumsnetværk, der både skaber rolige oaser, understøtter bylivet og giver identitet og gode forbindelser.

Det grønne netværk er en kombination af nordsydgående og østvestgående alléer og forbindelser samt organisk formede stier rundt i området. Alle disse grønne infrastrukturer er sammenbundne grønne arealer, som udgør et gade- og byrumsnetværk til de gående og cyklende trafikanter.

Alléer og forbindelser og stier bevæger sig på kryds og tværs af området og understøtter 'sivebyen', som benyttes af beboere eller besøgende, der blot vil gå en tur i området. Stierne bliver bredere udvalgte steder og giver mindre og uformelle opholdssteder med bænke og/eller leg. De organisk snoede stier giver en parkpræget stemning og opfordrer til et roligt tempo.

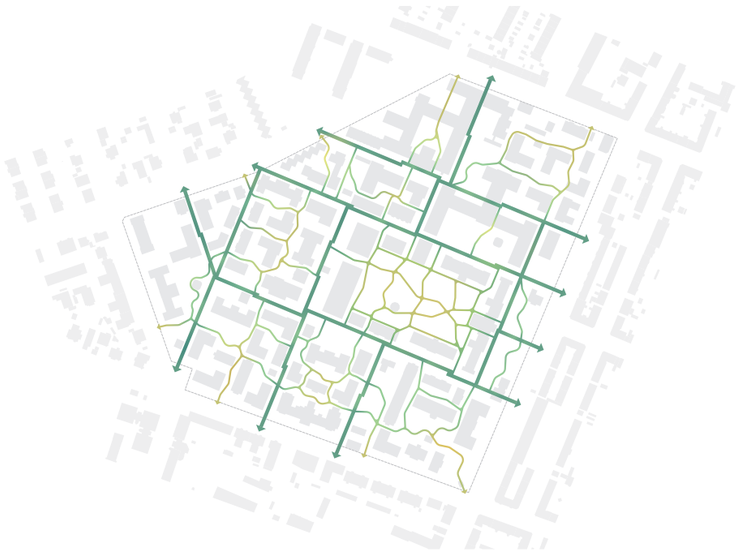
Den grønne rygrad

Den eksisterende allé (Hovedvejen) er et særkende for området. Der har tidligere været to alléer, som dengang flankerede bygningen 21 (Hovedbygningen mod Nordre Fasanvej) både i dens nordlige og sydlige del. Med udbygningen af hospitalet er den nordlige allé gået tabt, og den sydlige allé fremstår i dag ikke så tydeligt som tidligere. De vigtige allé-forbindelser gendannes og nyfortolkes. De skal have et kulturhistorisk allépræg og tydeligt vise sig som overordnede grønne markører i kvarteret, men de skal suppleres med et langt mere grønt og varieret udtryk med nye lavere træer, buske og blomster og et vildere udtryk i bunden.

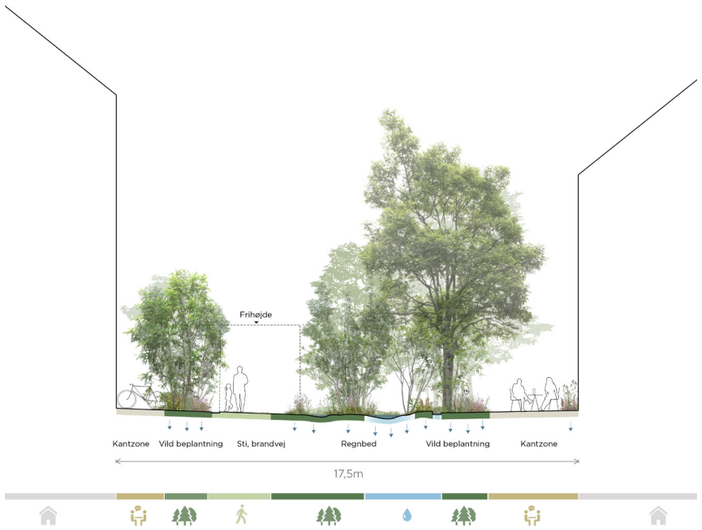
Alléerne vil fremstå som brede grønne stræder med små opholdslommer og forskydninger, der hjælper med at reducere hastigheden for cyklister og servicetrafik til f.eks. renovation. Alléerne vil opleves som grønne promenader for gående og cyklende med en rolig og afslappet stemning – med plads til både ophold og leg.

Befæstede arealer minimeres så meget som muligt for at give plads til plantebede og regnbede. Det er målet at anvende genbrugsbelægninger, 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.

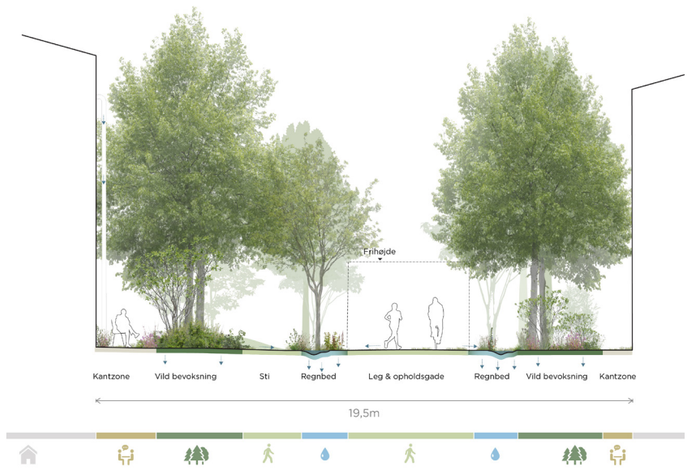
Visualisering fra den sydlige allé



DET GRØNNE NETVÆRK



NORDSYD-GÅENDE FORBINDELSE



ALLÉ

Den grønne arv

Den grønne arv på Frederiksberg Hospital er en kombination af de eksisterende træer og andre beplantninger, som afspejler det balancerede forhold mellem det groede og det byggede gennem tiden. Mange steder er træerne nærmest indgroede i facader, gamle slyngplanter klatrer op ad vægge og fortæller en historie om stedets udvikling.

På hospitalsområdet er der i dag omkring 800 træer. I udviklingsplanen bevares alle store og karaktergivende træer med undtagelse af få steder i planen. Eksisterende træer ved den nordlige P-kælder, ved fremtidig metrostation ved Nordre Fasanvej og enkelte andre træer indgår ikke i planen. De træer, der ikke bevares, erstattes med nye træer i de samme områder.

De bevarede træer udgør det samlede grundlag og udgangspunkt for bebyggelses- og byrumsplanen: Hjemmehørende træer og enkelte eksoter bevares og sættes sammen med nye trægrupper, som er pionærtræer eller klimakstræer (træer med lang levetid). Hurtigvoksende arter vælges primært som hjemmehørende arter med tidlig blomstring eksempelvis pil, slåen og navr, da de har en helt dominerende betydning for mange sjældne fugle og insekter og bidrager til at styrke kvaliteten af naturindholdet.

Tilsammen giver disse rumdannende beplantninger læ og hyggelige kroge i det grønne gadenetværk, i parken og i gårdrum. De grønne stræder og de snoede stier danner et netværk, der både skaber rolige små områder og sammenbinder bylivet. Mange eksisterende haverum og de eksisterende grønne træk med havearealer ud mod Nordre Fasanvej indgår i udviklingsplanen. Her byder de, med nye åbninger i hospitalsmuren, velkommen til det nye kvarter.

Den grønne 'kapital' skal fastholdes gennem hele udviklingsforløbet. Derfor er eksisterende træer registreret og værdisættes og indgår sammen med eksisterende beplantninger i kvarterers grønne struktur i hver etape.

STRATEGI FOR GRØN KVALITET

Fasthold, styrk og byg videre på områdets grønne kvaliteter

- ved at tage udgangspunkt i bevaring af eksisterende træer når ny bebyggelse indpasses
- ved at fastholde grønne træk mod Nordre Fasanvej og eksisterende allé og ved at genskabe tidligere allé
- ved at skabe et grønt netværk af alléer, forbindelser samt organisk bugtede stier, der binder det grønne sammen
- ved at supplere de eksisterende grønne kvaliteter og naturindholdet med ny og varieret beplantning

SNIT IGENNEM PARKEN OG MINIKVARTER MOD TESDORFSVEJ

Eksisterende beplantning på hospitalsgrunden

Parken - en ny destination på Frederiksberg

Et grønt rum for alle

Parken skal være et grønt rum for alle. Et sted hvor man vil slå sig ned med et tæppe og en kop kaffe, holde en børnefødselsdag, spille kongespil eller blot nyde de varierende årstider. Parken skal skabe rammerne for både LIV og RO. Roen findes centralt i parken i en af sollommerne eller på en bænk under et træ. Livet findes langs parkens kant på en café, ved legepladsen eller f.eks. ved et fælleshus.

Parken er et sammenhængende grønt område, som placeres centralt i det nye bykvarter, så den ligger med kort afstand for alle nye beboere.

Frederiksberg Kommunes politikker om bynatur og biodiversitet angiver, at alle borgere skal have et parkområde indenfor en afstand af 300 meter. Parken placeres således, at den udfylder det tomme rum på Frederiksberg, som vist på kortet nedenfor.

For at gøre området attraktivt fra starten anlægges halvdelen af parken i første etape, så den bliver et aktiv allerede, når de første beboere flytter ind. De mange eksisterende træer giver parken dens primære beplantningsstruktur, så udtrykket med store og karakterfulde træer sikres fra starten.

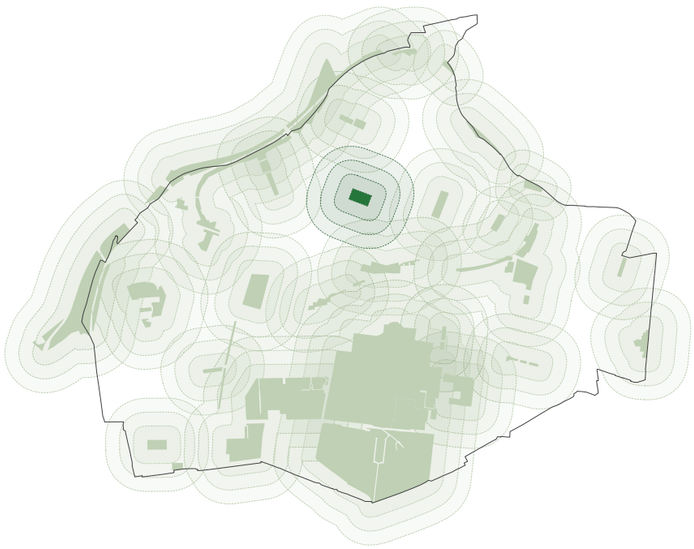
Kvaliteter, som de findes i frederiksbergske haver, skal dyrkes, som f.eks. i Landbohøjskolens Have, der kombinerer rolige og uformelle nicher samt større områder til fællesskab. Denne kontrast er udgangspunktet i parkens udformning: Rolige lommer til ophold og afslapning placeres i midten. Disse lommer formes som bløde læbælter ved hjælp af eksisterende træer, som suppleres med lav vegetation. Imellem disse lommer indrettes større grønne områder til rekreative aktiviteter som boldspil, solbadning og samvær.

Parken afgrænses med en krans af bygninger – eksisterende såvel som nye – og friholdes fra trafik for skabe en rolig oase i midten af kvarteret.

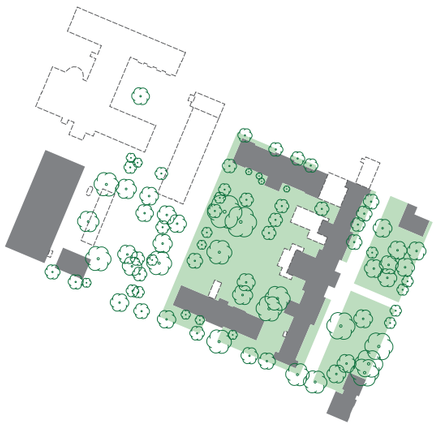
Rundt om parken programmeres både de eksisterende og nye bygninger med varierende tilbud og faciliteter, som henvender sig til et bredt publikum. Kultur, kunst, bevægelse, leg og andre publikumsorienterede tilbud i direkte tilknytning til det grønne.

Der ønskes en stemning sammenlignelig med f.eks. Væksthuset ved blomsterhaven i Landbohøjskolens Have eller legepladsen ved Lindevangsparken - hvor det grønne og livet i de omkransende bygninger smelter sammen.

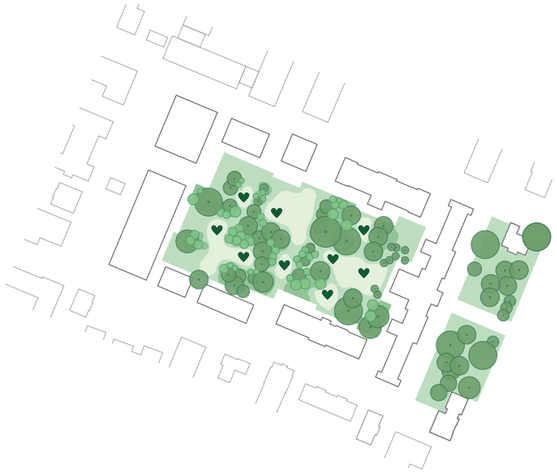
Planudsnit 1:1200



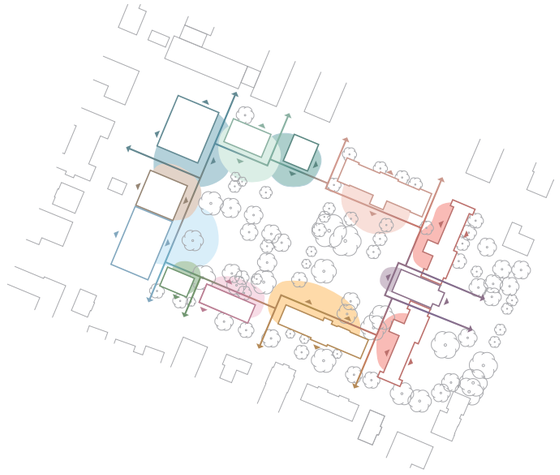
BYNATUR OG BIODIVERSITETS POLITK
Det nordvestlige areal på Frederiksberg mangler offentlige tilgængelige arealer



PARK FRA DAG 1
De store eksisterende træer vil give parken karakter og kvalitet fra dag 1



PARKEN - RO
Parken skal have en størrelse, hvor man kan finde ro i midten. Det grønne område er 11.000 m2 plus 3.800 m2 mellem bygning 21 og Nordre Fasanvej



PARKEN - LIV
De aktive stueetager langs parkens kant giver liv og kvalitet til parken.

PARKSTRATEGI

Etabler parken - et grønt aktiv for hele Frederiksberg

• ved at skabe en central samlet park i det nye kvarter

• ved at udnytte et område til park, der i dag allerede er meget lidt bebygget og allerede har mange store og karaktergivende træer

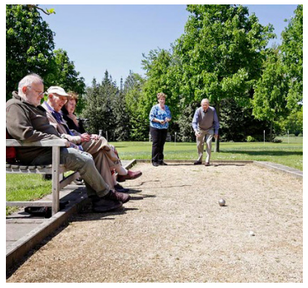
• ved at parken får en størrelse, så der kan være ro i midten og liv langs kanterne

• ved at skabe en unik park skærmet for trafikstøj af omgivende bebyggelse

• ved at skrue maksimalt op for det grønne og biodiversiteten

Visualisering fra parken

SNIT IGENNEM PARKEN



Kant med grusbelægning

Lommer til ophold

Parken - Liv og ro

En aktiv og levende kant

Parken omkranses af en aktiv og levende kant med nye og gamle bygninger. Bygningerne programmeres, så de alle giver værdi til parken. Der skabes en organisering, der sikrer den ønskede sammensætning af anvendelserne langs parkens kant.

En kantsti rundt om den grønne rum sikrer overgang mellem parken og bygningerne, som kan bruges af alle. Den bløde kant indrettes med flytbare møbler og anlægges i materialer som grus og teglklinker, så den får en parkkarakter, som det bl.a. kendes fra Luxemburghaven i Paris.

Parken strækker sig ud til Nordre Fasanvej gennem bygning 21 (hovedbygningen mod Nordre Fasanvej) ved at rekonstruere de gamle indgangspartier, således at bygning 21 bliver en ny ankomstportal til parken.

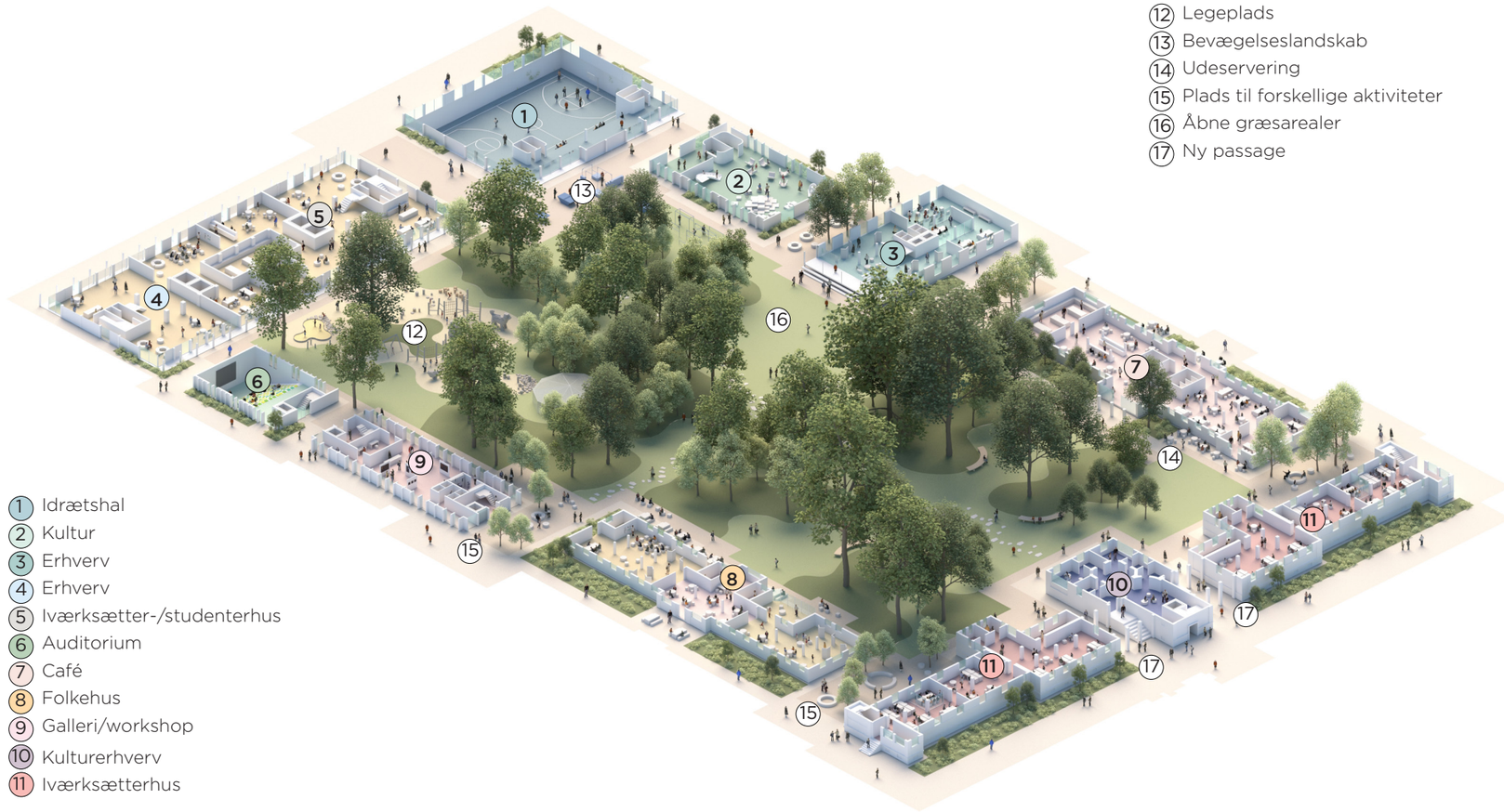
De to lave gule pavilloner, tegnet af Gunnar Laage, kan blive til funktioner med mulighed for udeservering.

I det nordvestlige hjørne placeres der kultur- og idrætsfaciliteter, som vil give liv til parken året rundt samt i aftentimerne.

Den eksisterende bygning 60 (Centrallaboratoriet fra 1971) ombygges til at indeholde iværksætter - eller studieboliger. Der skal være en offentlig tilgængelig funktion på toppen, hvor man kan komme op og nyde den fantastiske udsigt ud over parken. Det muliggøres, at en daginstitution kan placeres i bunden i sammenhæng med parken, således at institutionen kan benytte de tilstødende rekreative områder og bidrage med liv til parken i dagtimerne. Alternativt at der placeres udadvendt erhverv i stueetagen.

Parken suppleres af en række små uprogrammerede pladser ved alle ankomstpunkter, som kan have varierende funktioner, der kan tale til forskellige generationer; petanque, boldspil, legeelementer, ophold, kunstinstallationer mm.

Den viste fordeling af funktioner er et eksempel. Andre kombinationer er mulige men skal følge strategien.



1 Idrætshal
2 Kultur
3 Erhverv
4 Erhverv
5 Iværksætter-/studenterhus
6 Auditorium
7 Café
8 Folkehus
9 Galleri/workshop
10 Kulturerhverv
11 Iværksætterhus
12 Legeplads
13 Bevægelseslandskab
14 Udeservering
15 Plads til forskellige aktiviteter
16 Åbne græsarealer
17 Ny passage

STRATEGI FOR PARKENS KANT

Skab et levende og attraktivt miljø omkring parken

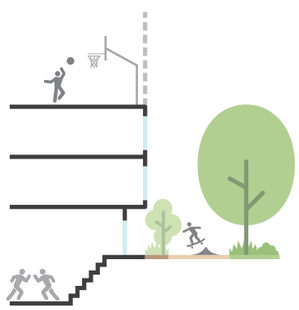
• ved at sammensætte funktionerne rundt om parken, så der er en blanding af udadvendte bylivsskabende erhvervs-, kultur- og idrætsfunktioner, der kan bruge og understøtte haven

• ved at sørge for liv spredt over døgnet via funktioner som forenings-, idræts- og kulturliv og publikumsrettede erhverv

• ved at danne en kantsti, der skaber en god overgang mellem funktionerne i bygningerne og parken

• ved at der bliver variation med større og mindre lokaler, så der bliver en kombination af større etablerede og mindre nyopstartede aktører

• ved at etablere en organisation, der skal sikre en løbende godt sammensat og varieret brug af stueetagerne rundt om parken samt aktiviteter og arrangementer i parken.



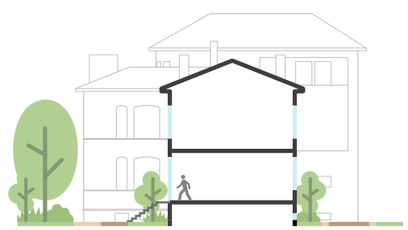
1 Idrætshal

4 5 Bygning 60

UDE OG INDE FLYDER SAMMEN

Transformation af bygning 60 arbejder med et loggia motiv med inspiration fra de gamle bygninger samt haver og grønt i flere etager.

8 Folkehus



11 Iværksætterhus

NY FORBEDRET ADGANG TIL PARK

De eksisterende bygninger skal alle have adgang til parken i form af facadebearbejdning med nye åbninger og trapper.

Visualisering fra parkens kant ved folkehus - bygning 26

Lille plads ved bygning 21

Visualisering der viser, hvordan en halvt nedgravet idrætshal i tæt forbindelse med parken kunne se ud

Fra gråt til grønt

Befæstelser halveres

I dag betragtes Frederiksberg Hospital som et grønt og beplantet sted. På trods af det er arealet meget belagt med asfalt og store P-pladser (45 % af de ubebyggede arealer er befæstede arealer). For at kunne nå målet om et større naturindhold skal hele bykvarteret tænkes som et samlet økosystem, hvor beplantning, vand og alle byggematerialer spiller sammen for at reducere C02 og spare på ressourcer.

Et område hvor der stort set kun er servicekørsel giver mulighed for at reducere veje og infrastrukturer og give plads til de grønne strukturer. I udviklingsplanen udgør de befæstede arealer cirka 20 % af de ubebyggede arealer, som giver knap 3 hektar ekstra grønne arealer til kvarteret. Flere grønne kvadratmeter vil hjælpe på C02-regnskabet og modvirke luftforurening. Flere grønne kvadratmeter vil også give plads til håndtering af regnvand og derved afhjælpe oversvømmelser i området samt modvirke varmeøeffekt.

Biofaktoren mere end fordobles

Biofaktor er en udregningsmodel, der går fra 0 til 2, og fortæller omfanget af grønt/biomasse i et område. I dag er biofaktoren målt til 0,5 i området, som er et højt tal for et byområde, primært på grund af de store eksisterende træer og deres kroner. Ved fuld realisering af udviklingsplanen og når nye planter og træer har fået godt fat, vil biofaktoren være mellem 1 og 1,3, altså mere end en fordobling af biomassen i området. De grønne tiltag som nye alléer, nye grønne byrum, lokal afledning af regnvand, facadebeplantning samt de grønne tage gør en væsentlig forskel og er derfor helt afgørende i realiseringsfasen.

Genbrugsbelægninger

Det er målet at brug af nye materialer, der indeholder cement i høj grad begrænses, da cement er betonens store CO2-belastende ingrediens. Permeable genbrugsbelægninger, der tillader vand at trænge igennem, prioriteres så vidt muligt i mange forskellige former og udtryk.

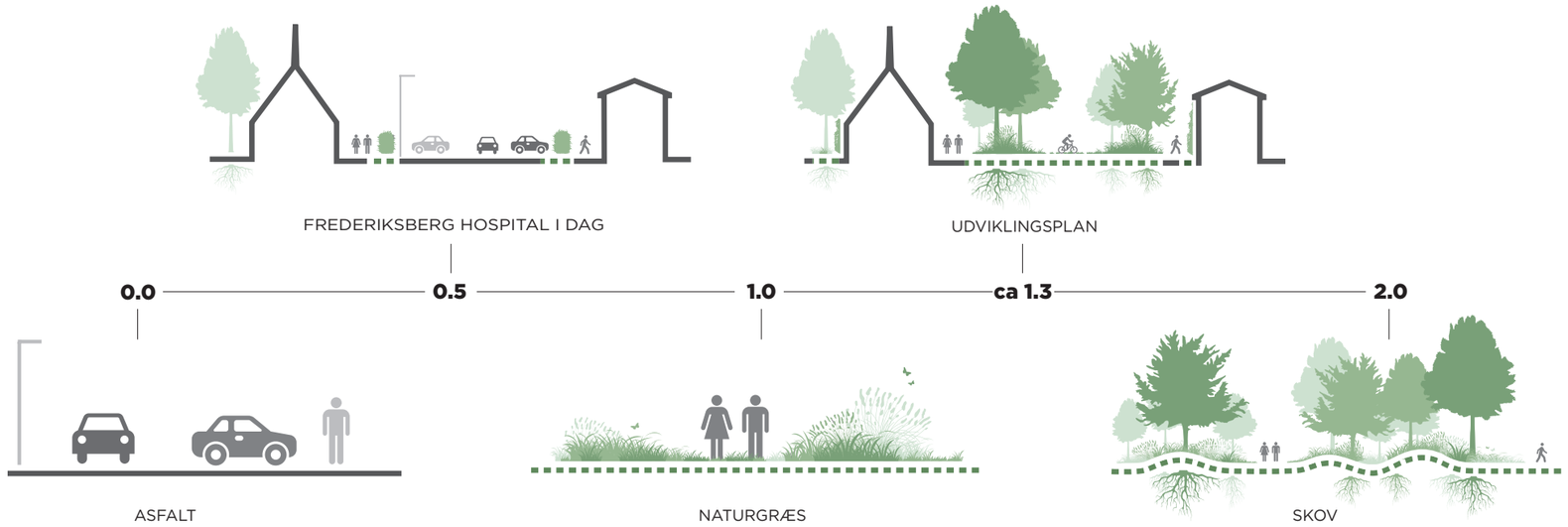
Plads til ny og varieret bynatur

Biodiversitet er et begreb for kvaliteten og variationen i det grønne. Klimatilpasning og biodiversitet er sammenbundne strategier, som bestræber sig på at opretholde mange varierede miljøer, som kan generere nye biotoper. De vil tilsammen danne en mosaik af levesteder for flere dyr og planter, end der er på Frederiksberg Hospital i dag. Trods alt det nuværende grønne på hospitalsområdet, er biodiversiteten ikke så stor på grund af mange monokulturelle strukturer og klippede græsplæner. Der er behov for variation og helt nye miljøer, som på komplementær vis vil skabe et øget naturindhold. Udviklingsplanen introducerer nye miljøer som eksempelvis vandspejl, tøreng, grønne vægge, nye trægrupper, grønne tage, vild blomstereng, hække og buske. Ny beplantning skal også have en variation, så den er robust over for både tørke- og oversvømmelseshændelser.

GRØN STRATEGI

Gå fra gråt til grønt med høj kvalitet

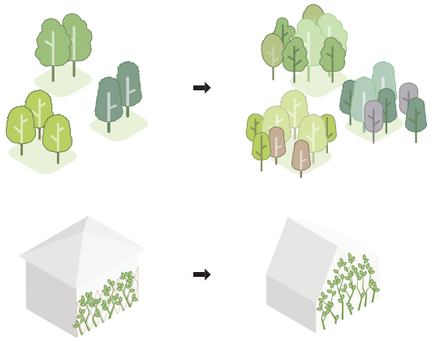
- ved at halvere befæstede arealer og øge biofaktoren til det dobbelte
- ved at bygge videre på det tætte forhold mellem det groede og det byggede
- ved at bruge identitetsskabende og bæredygtige genbrugsbelægninger og skabe mulighed for at vand kan sive ned
- ved at skabe et mere naturnært og vildt grønt miljø, som også giver levesteder for byens dyr
- ved at bevare, supplere og forny, så de grønne strukturer fremhæves
- ved at skabe variation og oplevelser i beplantningen året rundt, herunder med spiselige bær, frugter, blomstring og planter
- ved at skabe grønne fællesskaber for brugere og beboere



- Kanten (levende hegn, krat, buske, træer, kvashegn)
- Alléer (træer, regnbede)
- Grønne tage ved P-kældre (tøreng, stenbede, dødt ved)
- Gårdrummiljø (vandhul, haver, træer)
- Grønne forbindelser og stræder (grønning, grøfter)

BIODIVERSITET

Arter der kan etablere sig i de forskellige typer af ubebyggede arealer



DET GROEDE OG DET BYGGEDE

Mange steder er der et balanceret forhold mellem det groede og det byggede: Træer er nærmest indgroede i facader, overdækkede gulve, og klatreplanter op ad vægge. Udviklingsplanen bygger videre på dette symbiotiske forhold mellem de to elementer ved eksempelvis drivhuse, espalierer og grønne vægge, der bryder grænsen mellem inde og ude.

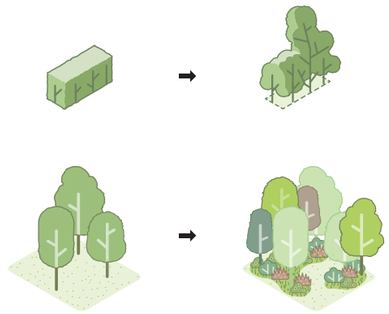
Figur 19

NYE MILJØER OG LEVESTEDER

For at kunne afhjælpe tab af biodiversitet skal der indpasses nye levesteder til de truede og sjældne arter. Levesteder findes i de nye miljøer og biotoper, der opstår (dødt ved, grønne tage, tøreng, vandhul osv.) i takt med realisering af udviklingsplanen. Målet er at opnå en stor variation af miljøer med naturpræget udtryk og drift. Genbrugsressourcer anvendes til at skabe de nye miljøer, og etableringen sker i byggeprocessen i hver etape.

Figur 23

Figur 24

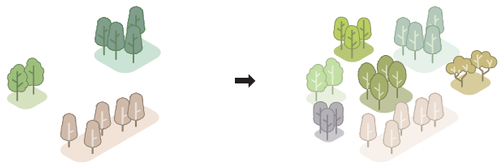


VILDERE NATUR GENNEM NATURNÆR DRIFT

Mange af de eksisterende grønne strukturer har et relativt lille naturindhold. De eksisterende grønne elementer skal bevares så meget som muligt og udvikles efter naturnær driftsprincipper, f.eks. sået vegetation under de eksisterende træer i form af "vilde lommer" hvor naturens kredsløb og succession med tiden udvikler sig. Dette princip handler om, at lade naturen gøre en større del af arbejdet selv for at få nye miljøer ind og fortsætte det tætte forhold mellem det groede og det byggede.

Figur 20

Figur 21

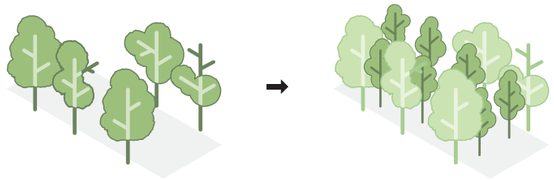


DE FIRE ÅRSTIDER- OPLEVELSER

Området har mange genkendelige og særlige træer, både farverige og med flotte strukturer. I sin tid tog overlægerne på hospitalet frø med hjem fra deres udlandsrejser, og derfor er der flere eksotiske planter og træer i området. Året rundt er der fine oplevelser forbundet til disse arter. Udviklingsplanen bygger videre på dette ved at tilføre hjemmehørende og hurtigvoksende arter samt udvalgte eksoter, der vil give forskellige udtryk gennem de fire årstider.

Figur 25

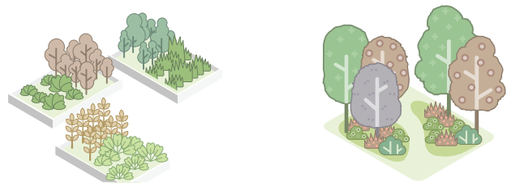
Figur 26



FORYNGELSESSTRATEGI

Strategien arbejder med en udskiftning af træer, som er i dårlig stand, eller ældre eksemplarer, som har kort levetid tilbage (f.eks. popler). Foryngelsesstrategien implementeres gradvist. Ved den eksisterende allé langs Hovedvejen er der store mellemrum, og mange træer er i dårlig stand. De gamle lindetræer i dårlig stand erstattes med nye lindetræer og andre klimarobuste arter. Træer, buske og stauder vil tilsammen danne en frodig og oplevelsesrig allé. Træer suppleres med forskellige græsser og stauder i bunden af plantebede, som er med til at give varierede oplevelser året rundt.

Figur 22



PLANT OG PLUK

Plant og pluk er et koncept for lærings- og oplevelsessteder, der skaber kendskab til planter i den lille skala. Det er eksempelvis arealer som skolehaver, urtehaver, taghaver mm., hvor beboere tager initiativ til selvdyrkning. Haverne giver rammer for grønne urbane fællesskaber hvor den fysiske, mentale og sociale dimension er til stede.

Figur 27

Figur 28

Klimatilpasning

Udviklingsplanen indeholder en klimatilpasningsstrategi med tiltag vedrørende regnvandshåndtering, opsamling af regnvand til f.eks. vanding i tørkeperioder og tiltag vedrørende mindskning af varmeøeffekt. De blå strukturer skal indgå som en kvalitet i området i form af vandrender, regnbede, lavninger og vandhuller, der også spiller en væsentlig rolle i den kulturelle og sociale interaktion.

De blå elementer skal sammen med underjordiske bassiner dimensioneres til både at håndtere de øgede hverdagsregnmængder og ekstreme regnhændelser. De blå strukturer giver herlighedsværdi og bevidsthed om vandets kredsløb. De bidrager ved fordampning sammen med skygge fra eksisterende og nye træer til at dæmpe høje temperaturer. Blå elementer med permanent vandspejl skal alene indeholde regnvand. Der må ikke tilføres drikkevand for at opretholde en vandstruktur.

Frederiksberg Hospital ligger i et fælleskloakeret opland, hvor regn- og spildevand ledes i samme ledning.

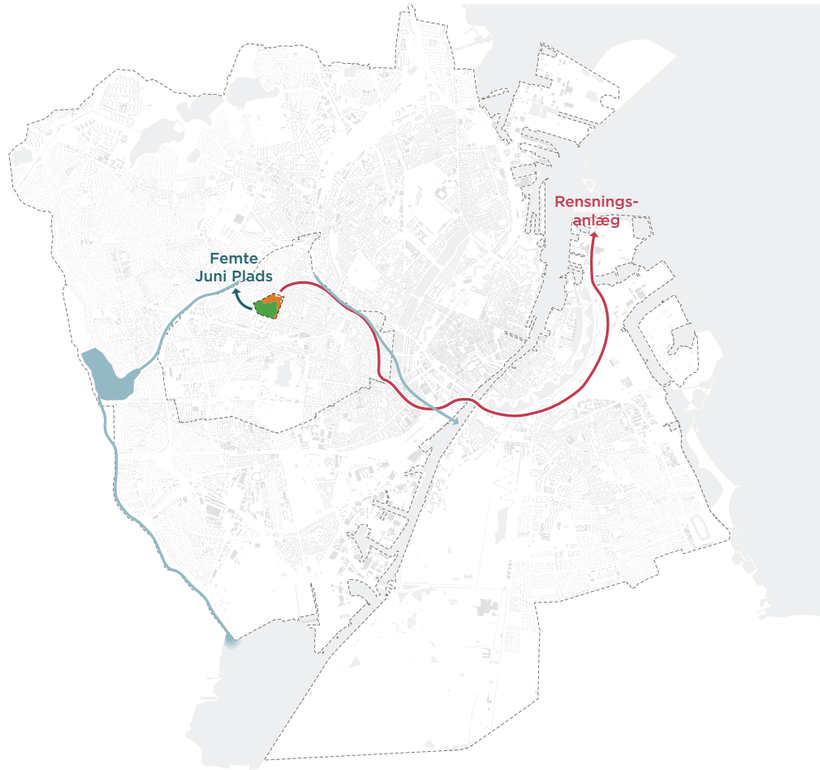
Kloaksystemet er kapacitetsmæssigt udfordret i området, hvorfor der er behov for at aflaste kloaksystemet mest muligt ved at separere spilde- og regnvand og håndtere regnvand lokalt i det nye bykvarter. Hospitalsgrunden ligger højt og er opdelt af et topografisk vandskel. Den sydøstlige del afvander mod Nordre Fasanvej og videre mod Lynetten, og den nordvestlige del afvander mod Nyelandsvej og videre mod Damhussøen/Sydhavnen. En mindre del afledes mod Godthåbsvej.

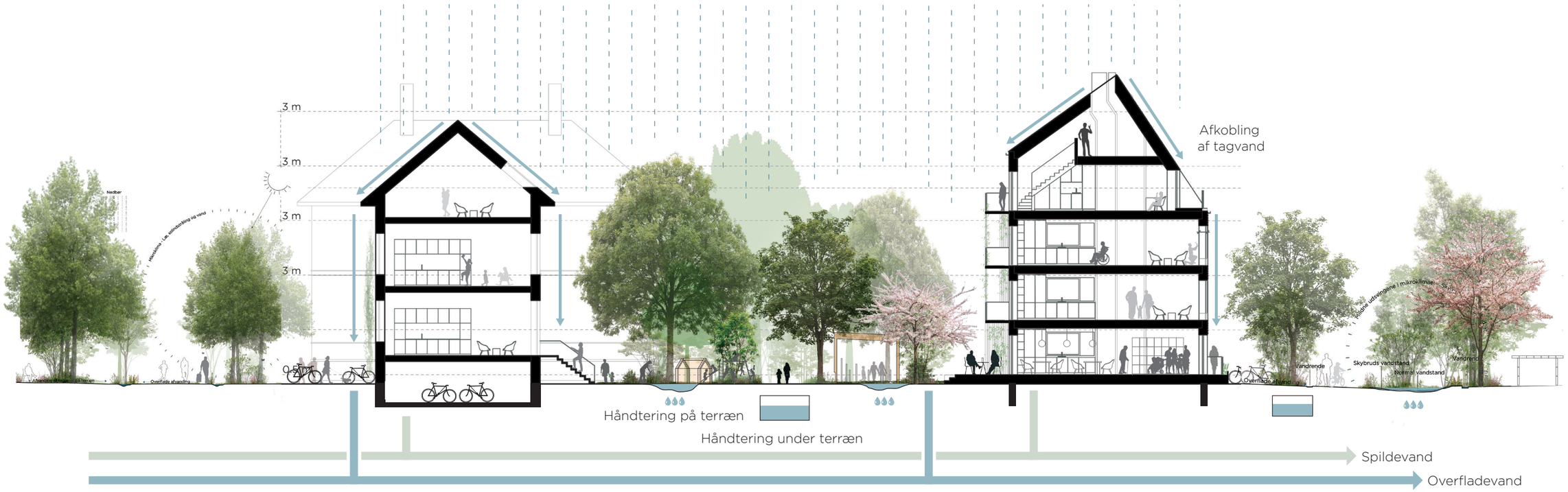
Udgangspunktet er, at der skal håndteres så meget regnvand indenfor kvarteret som muligt. Håndtering af regnvand vil ske i overensstemmelse med Frederiksberg Forsynings hydrauliske helhedsplan for området. Den hydrauliske helhedsplan sætter rammen for regnvandshåndtering, herunder valg af konkrete løsninger i forhold til det konkrete vandopland samt koblingsmuligheder til det omkringliggende regn- og skybrudssystem, herunder eksisterende skybrudsledning i Nyelandsvej.

Håndtering af regnvand skal have særlig opmærksomhed af hensyn til bevaringsværdige bygninger og træer, eksisterende underjordisk gangsystem og skakte, eksisterende og nye ledningsanlæg samt restriktioner omkring den eksisterende grundvandsboring i områdets sydvestlige del, kommende affaldshåndtering samt redningsveje.

Oplandets topografi og de fysiske bindinger giver udfordringer i forbindelse med håndteringen af store mængder regnvand, hvorfor der skal arbejdes med kreative løsninger på terræn suppleret med underjordisk opmagasineringskapacitet.

I det nye kvarter skal regnvand opleves som en integreret del af landskabet i den nye bydel. Vand vil for en stor del blive håndteret på terræn og vil således være synligt for brugere og beboere - både ved hverdagsregn som ved skybrud. Bearbejdning af terrænet skal sørge for, at vandet styres kontrolleret på overfladen, og at områder sænkes, og nogle steder afgrænses med kanter, så de kan opmagasinere regnvand. I de sænkede arealer vil vandet fordampe, evt. nedsive eller langsomt og kontrolleret ledes til kloaknettet. Regnvandshåndteringen skal indarbejdes i landskabet og skal give en merværdi til oplevelsen af området, give kølighed på varme dage og vand til træer og beplantninger, men også evt. som vandforsyning til kommunens øvrige drift. På den måde bidrager det nye kvarter til en klimatilpasset og grøn by.





REGNVANDSTRATEGI

Regnvand skal være en ressource i stedet for at give problemer i bykvarteret

• ved at separere regn- og spildevand

• ved at opsamle og udnytte regnvandet til vanding af de grønne arealer og træer

• ved at reducere befæstet areal og håndtere regnvand lokalt ved nedsivning, fordampning eller alternativt ved forsinkelse inden udledning til kloaksystemet

• ved at regnvand som udgangspunkt skal håndteres på terræn, f.eks. som lavninger, regnbede og vandhuller, og hvor dette ikke er muligt, vil anlægget blive suppleret med underjordiske anlæg

• ved at blå og grønne strukturer skal give karakter til bykvarteret og medvirke til at nedbringe varmeøeffekten

• ved at håndtere så meget hverdagsregn som muligt og minimum op til en 10-årshændelse i området

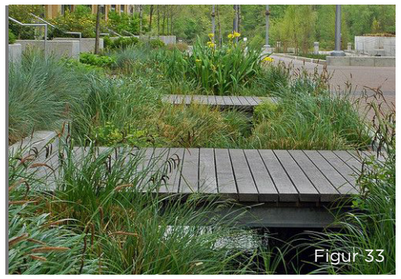
• ved at forsinke så meget skybrudsvand som muligt med udgangspunkt i Frederiksberg Forsynings beregninger og differentierede serviceniveauer for de forskellige vandoplande i kvarteret at tilbageholde op til en 100-årshændelse

Figur 29

Figur 30

Figur 31

Figur 32


Figur 33

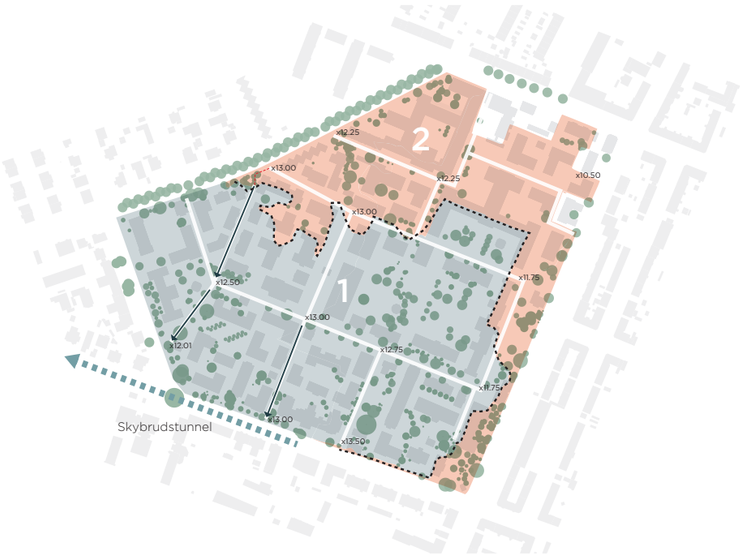
Figur 34

Figur 35

Figur 36

Figur 37

Figur 38



OPLANDE

POTENTIALEKORT OVER HÅNDTERING PÅ TERRÆN

POTENTIALEKORT OVER HÅNDTERING UNDER TERRÆN

3 | ET BLANDET BYKVARTER

Bebyggelsesprincipper for pavillonbyen

Frederiksberg Hospital ligger mellem den klassiske tætte karréby i form af Svømmehalskvarteret og den åbne villastruktur i villakvarteret ved Femte Juni Plads.

Kendetegnende for størstedelen af de eksisterende bygninger på Frederiksberg Hospital er, at de er fritliggende bygninger - der hospitalshistorisk er kaldt 'pavilloner' - med en tæt relation til det grønne. Mange steder står de eksisterende træer og beplantninger helt op af facaden.

Stort set alle bygninger har en variation i bygningsdybden i form af markerede hjørner og fremspring. Særligt for bebyggelsen er også de mange skalaspring, som f.eks når eksisterende etagehuse ligger ved siden af helt små pavilloner.

De nye bygninger og de eksisterende bygninger skal i fremtiden formå at samle de mange forskellige nye byfunktioner i en stærk funktionel helhed, hvor nyskabende arkitektur går godt i spænd med stedets markante arkitektur. Dette sikres gennem en række retningslinjer, som kan reguleres i lokalplaner og designmanualer.

Holdbare og bæredygtige løsninger skal bære udviklingen - både materialemæssigt, teknisk og æstetisk. I størst muligt omfang skal der genanvendes bygningsdele og materialer.

Det nye bykvarter skal bygge videre på det eksisterende og 'pavillonbyens' åbne struktur. Pavillonbyen er en særlig kvarterstypologi mellem karréby og villaby, med fritstående bygninger og tæt kobling med det grønne. Ny bebyggelse skal indpasses og forholde sig til stedets særlige karakter med eksisterende fritstående bygninger og nye indføjede fritstående bygninger mellem eksisterende træer. Med en stærk forbindelse mellem fortid og fremtid kan kvarteret blive et stykke levende kulturarv.

STRATEGI FOR SAMMENSÆTNING AF NYT OG GAMMELT

Der skal skabes kvalitet i mødet mellem nyt og gammelt byggeri, ved at ny bebyggelse skal:

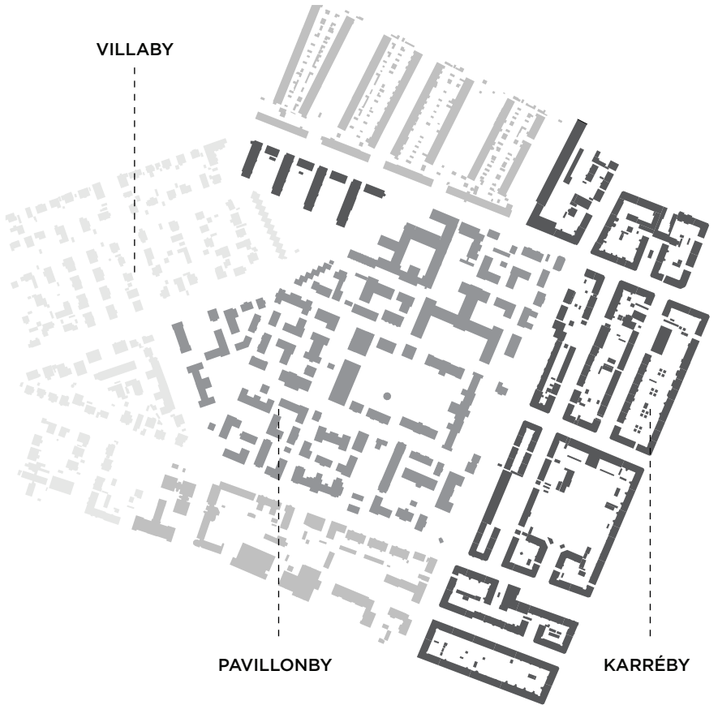
- tilpasses skala ift. eksisterende byggeri med tilsvarende dybde og bredde
- have tage
- være sund at bo i og bygges med lav miljøpåvirkning
- være fritstående som eksisterende byggeri, hvor man kan gå rundt mellem husene
- varieres i typologi og detaljering
- have respektafstand til bevarede bygninger og træer

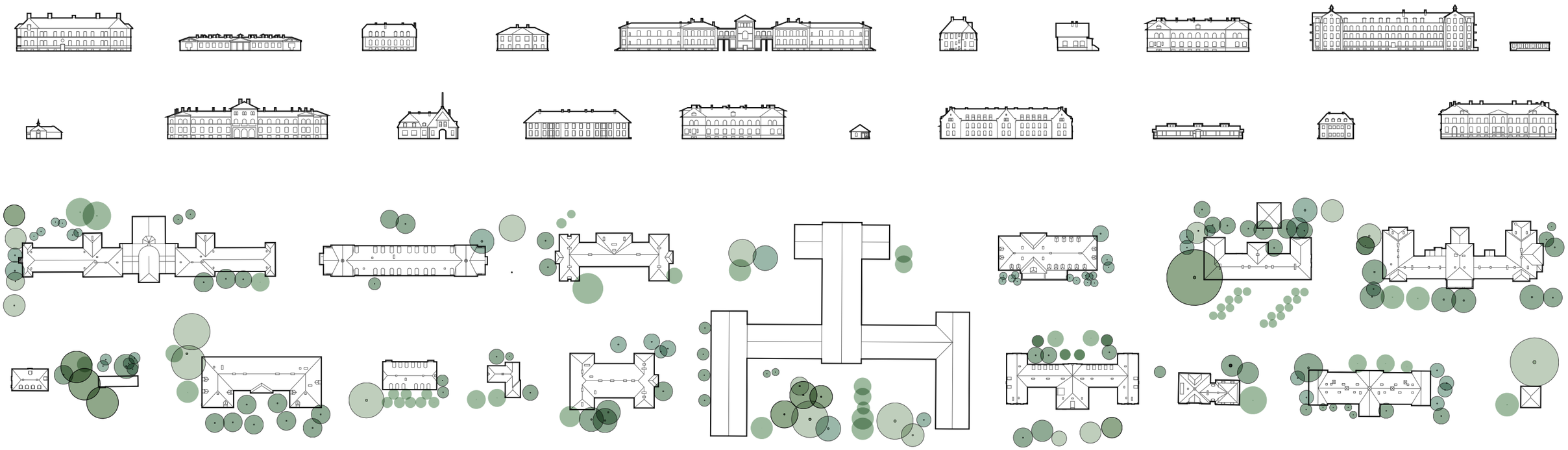
- Nyt og gammelt skal spille sammen, men udvalgte steder i kvarteret kan nyt byggeri få et særligt udtryk

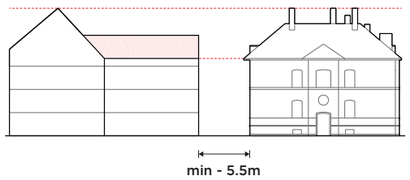
- Fine detaljer i bevaringsværdigt byggeri skal fastholdes og nyt byggeri skal have en – moderne – detaljerigdom

- Hvert minikvarter skal indeholde mindst én eksisterende bygning

- Tilføjede mellembygninger skal fjernes for at genskabe passager



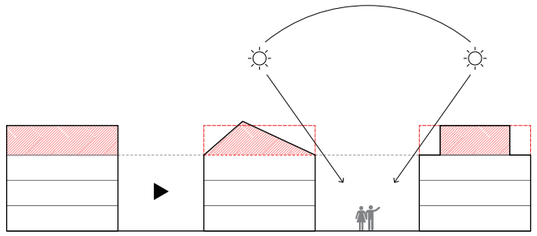




SKALA - NYT OG EKSISTERENDE

Den nye bebyggelse skal tilpasse sig til eksisterende bygningers højde, når eksisterende og nyt kommer tæt på hinanden. Af hensyn til brand og placering af vinduer er der mindst 5,5 meter mellem nyt og gammelt.

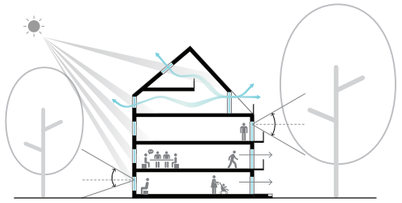
Selvom udviklingsplanen indeholder ny bebyggelse med gode rumhøjder, vil en eksisterende 2 etagers bygning med meget høje etager have samme højde som en ny 3 etagers bygning.



ALLE HUSE SKAL HAVE TAGE

Alle huse, undtaget dem som er udpeget som "særlige", arbejder med en form for tag og en halv etage øverst (udnyttet tagetage eller tilbagetrukket etage). Dette giver en smuk afslutning på bygningerne samt en bebyggelse, som opleves lavere i øjenhøjde. Den lave sternkant giver også mere lys og luft mellem bygningerne. Den halve etage kan have forskellige udformninger, f.eks. enkelte steder med en tilbagetrukket etage, som giver mulighed for tagterrasser.

Når der arbejdes med skrånende tagflader, er disse også velegnet til produktion af solenergi og indsamling af regnvand. Sydvendte tagflader skal primært anlægges med 30-40 graders vinkling med henblik på at optimere egenproduktion på tagflader.



SUNDE HUSE

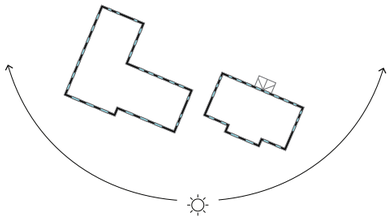
Huse skal både være sunde for mennesker og planet. Alle boliger skal have gode dagslysforhold og uderum samt udsigt til grønt fra alle vinduer. Gode dagslysforhold, forbindelse til uderum og materialevalg har derfor betydning for bebyggelsesprincipperne.

Der skal opstilles livscyklusanalysekrav til bygninger for at minimere CO2-udledningen og indeklimakrav for at skabe sunde boliger og arbejdspladser. Ved at bygge i biobaserede materialer som trækonstruktioner og isolere med f.eks. træfibre eller papiruld, kan CO2-udledningen reduceres væsentligt i anlægsfasen. Langt de fleste af bygningerne er under 5 etager og kan opføres som rent træbyggeri.

Figur 39

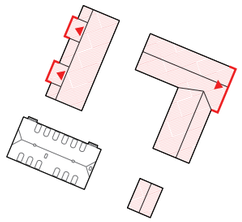
Figur 40

Figur 41



FRITSTÅENDE BYGNINGER

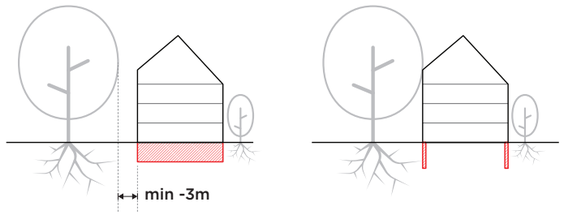
Mange af de eksisterende fritstående bygninger har vinduer på alle sider. I udviklingsplanen fjernes senere sammenbygninger af eksisterende huse, og de nye bygninger skal være fritstående med vinduer hele vejen rundt, så flest mulige boliger vil få lys fra tre sider.



TYPOLOGIER OG DETALJERING

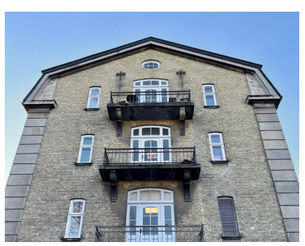
For at danne klynger af bebyggelser i minikvartererne er hovedprincippet, at der i hver klynge er et eksisterende hus, et hjørnehus og et længehus. De nye huse kan have varierende højder og længder og kan opdeles både horisontalt og vertikalt. Alle huse skal også have mindre forskydninger/fremspring i facaden og reliefvirkninger ligesom de eksisterende bygninger.

Ligesom der i dag findes små pavilloner i området, skal den lille skala også repræsenteres i det nye f.eks. i form af fælleshuse i minikvarterne.

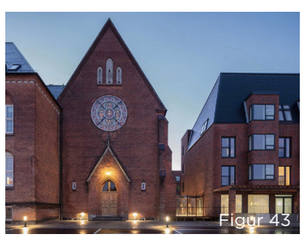


SAMEKSISTENS - GRØNT OG BYGNING

Nye bygninger er placeret med respekt for de eksisterende træer. De nye bygninger med kælder skal holde minimum 3 meters afstand mellem træernes drypzonelinje og facade. Mange af de nye bygninger har dog ikke kælder og kan derved stå tættere på. Nye træer må gerne plantes relativt tæt på facaden og vinduer for at sikre et grønt kig for alle.



Figur 42


Figur 43

Figur 44

Bebyggelsesprincipper

BYGBART AREAL

De fleste eksisterende bygninger og træer bevares. Nyere sammenbygninger fjernes, så den oprindelige struktur med fritliggende bygninger bliver tydelig. Der bygges kun nyt, hvor der er plads mellem bevarede bygninger og træer. Det nybyggede vil have en husdybde og en højde, som tilpasser sig områdets byggestil, så der bliver skabt en god balance mellem nyt og gammelt.

De rødskraverede områder på diagrammet viser, hvor der kan placeres bebyggelse i området. Der laves en buffer omkring de eksisterende bygninger samt træer, der bevares. Der skal ikke bygges i parken eller på alléerne og øvrige forbindelser. Diagrammet viser tydeligt, at det kræver en nænsom og præcis tilgang til placering af nybyggeri. Ud af de 141.000 m2 som området repræsenterer, kan der kun bygges nyt på ca. 1/3 af området.

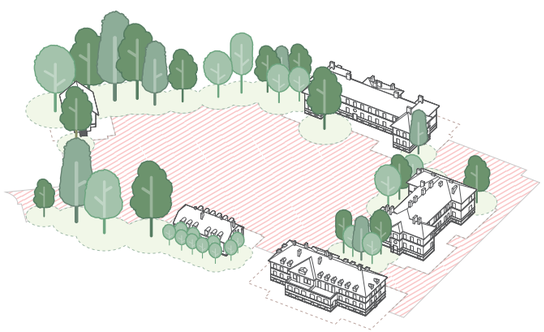
BEBYGGELSE

Området har i dag en relativ stor variation i skala med sammenhængende bebyggelser i flere etager samt mindre pavillonbygninger. Denne sammenstilling mellem stor og lille skala, koblet med de grønne strukturer, er et af Frederiksbergs generelle markante kendetegn, som fastholdes i udviklingsplanens struktur med hensyn til de mange bygninger, der bevares og i forhold til placering af ny bebyggelse i det nye kvarter.

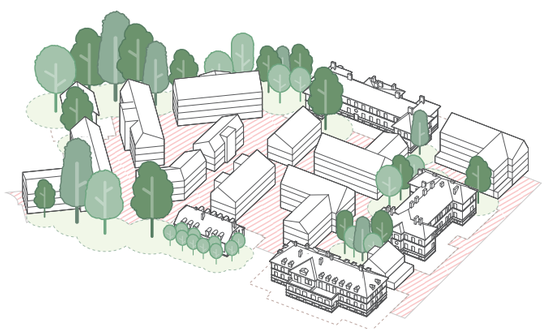
MINIKVARTERER OG KLYNGER

Udviklingsplanen har fokus på organisering af bebyggelserne og angiver størrelser på "minikvarterer" og klynger. Et minikvarter består af 100-200 boliger, og en klynge består af 30-50 boliger, hvilket giver overskuelige nabo- og fællesskaber. Klyngerne organiseres i en række gårdlaug, som hører under en større bykvartersforening. Alle klynger består altid af minimum ét eksisterende hus.

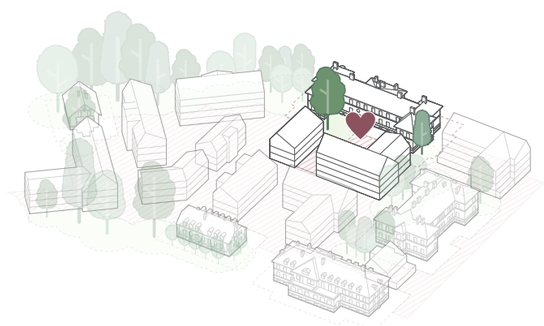
Ved Sundhedsstrøget placeres og tilpasses eksisterende og ny bebyggelse, så der bedst muligt opstår en flydende grænse mellem inde og ude. Med det åbne udtryk mellem bygningerne dyrkes områder for delefaciliteter, og borgerne kan bruge funktionerne, uanset hvem udbyderen er.



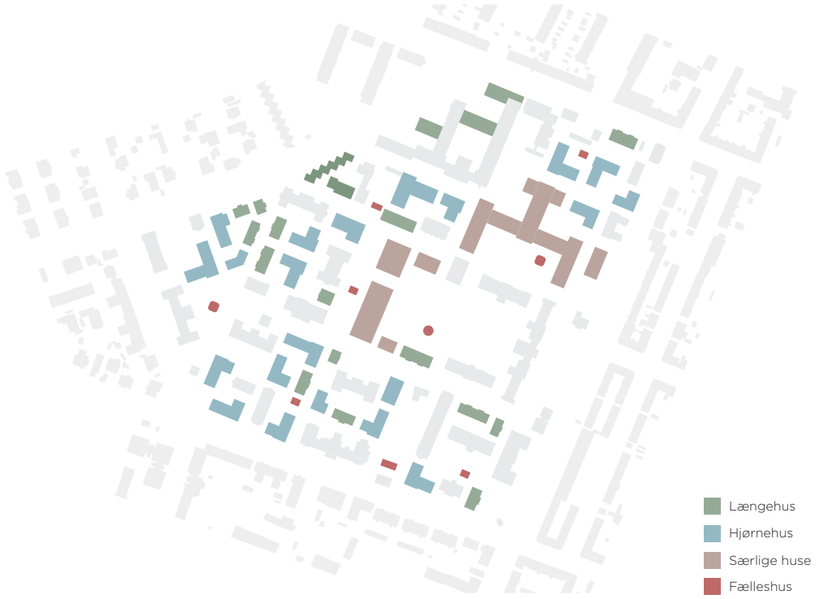
BYGBART AREAL I ET MINIKVARTER



NY INDPASSET BEBYGGELSE I MINIKVARTER



KLYNGE I MINIKVARTER

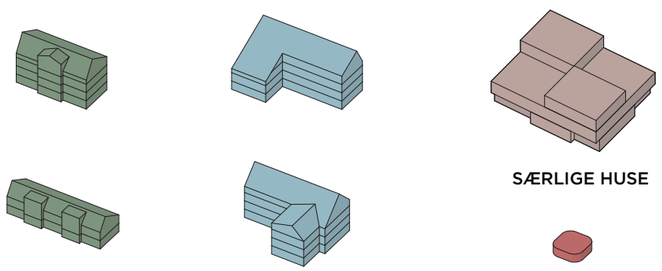


TYPOLOGIER OG ARKITEKTUR

En stor del af den nye bebyggelse tilpasses områdets egenart. Der skal dog være steder i planen, hvor bygninger skal have lov til at "slå fra" og gøre noget helt særligt. Dette kan markere et bestemt sted eller en særlig funktion. F.eks. et nyt kulturhus, sundhedshus, metrobygning eller en lille helt speciel pavillon.

Bebyggelsen fra den første del af hospitalets udvikling, i perioden fra slutningen af forrige århundredeskifte og frem til starten af 1900-tallet, er opført som fritliggende bygninger i karakteristiske gule sten og med skifertag, Størstedelen af bebyggelsen er i tegl med høj detaljeringsgrad i murværket. Plejecenteret Østervang og den del af hospitalet, som oprindeligt var Amtshospital, er opført i røde sten. Der findes enkelte pavilloner i træ og puds.

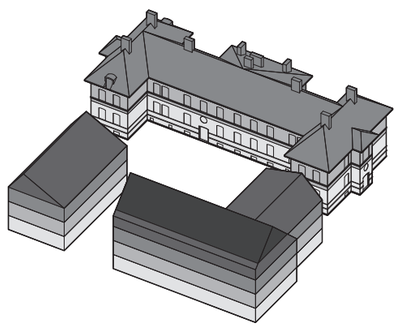
De nye facader skal have en detaljerigdom, der kan matche de eksisterende bygninger, men nyfortolkes. Materialer skal være naturlige og patinere smukt over tid som f.eks. puds, træ og tegl. Så vidt muligt skal der benyttes genbrugstegl, helst fra nedrevne bygninger helt lokalt. Ud fra de overordnede strategier om arkitekturen skal der udarbejdes en mere specifik designmanual for ny bebyggelses arkitektur.



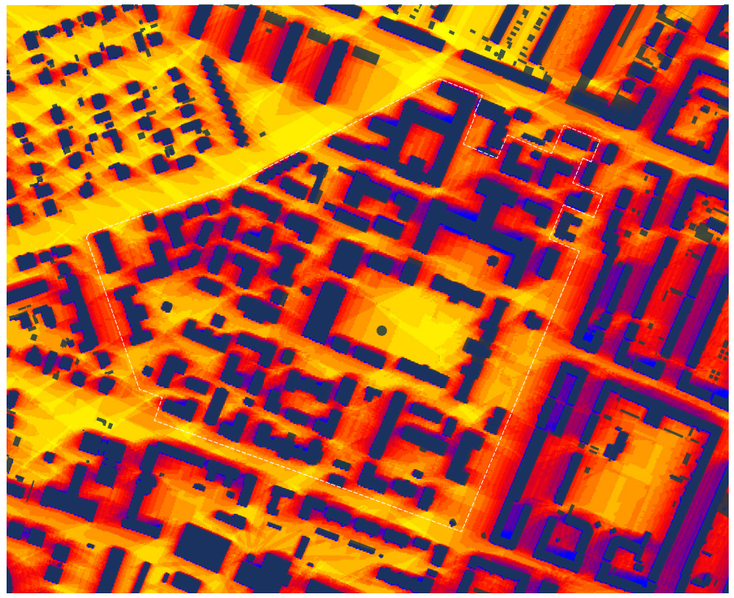
EN TILPASSET SKALA

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, hvor det nye kvarter i højere grad hænger sammen med Svømmehalskvarteret og høj bebyggelse ved Godthåbsvej, mens der mod villakvarteret i vest vil 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 byggeri, men også af hensyn til træerne, til færrest mulige brandredningsarealer, for gode dagslysforhold og sollys i haverum, samt et godt mikroklima mellem husene.



HØJDER I METER



DAGSLYS

Dagslysanalysen viser antal direkte solskinstimer simuleret ved højsommer den 21. juni. Målet er, at alle gårdrum har et område med orange/gul signatur, der viser, at gårdrummene vil opleves som lyse, lune og med et rart mikroklima. Parken vil også altid have større områder, som er solbeskinnede.

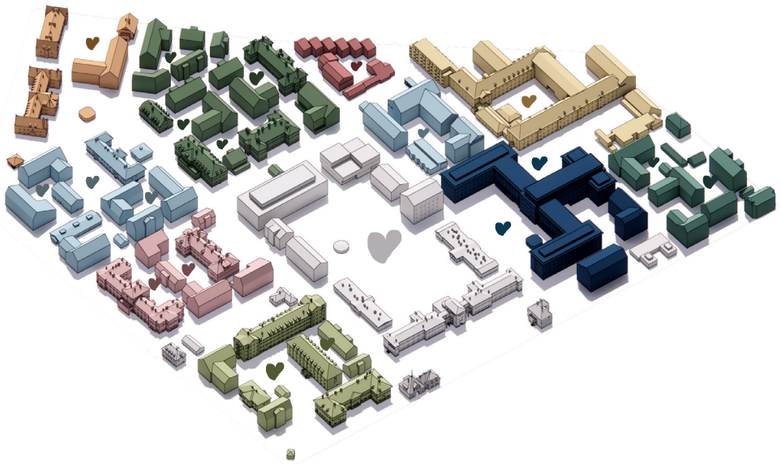
Der er en naturlig sammenhæng mellem tæthed og lysforhold, hvilket afspejles i forhold til naboområderne, hvor Hospitalskvarteret vil opleves mindre tæt end Svømmehalskvarteret, men tættere og mere urbant end villakvarteret ved Femte Juni Plads.

- 17,00 timer
- 15,30 timer
- 13,60 timer
- 11,90 timer
- 10,20 timer
- 8,50 timer
- 6,80 timer
- 5,10 timer
- 3,40 timer
- 1,70 timer
- 0,00 timer

Den blandede by

Den blandede by repræsenterer et mangfoldigt samfund med forskellige boligtyper, arbejdspladser, butikker, offentlige funktioner og rekreative områder, som er tilgængelige for alle. Den blandede by skal bidrage til at skabe en mere levende by med stærk social og økonomisk sammenhængskraft.

Det nye bykvarter bliver blandet og livligt gennem varierede bolig- og ejerformer, kultur-, fritids- og sundhedstilbud. Der planlægges også med erhverv, som skal understøtte byliv i form af kreativt iværksætteri, publikumsrettede funktioner samt kontorfælleskaber. Erhverv og offentlige funktioner bidrager til de åbne, aktive og udadvendte stueetager omkring Parken, langs Nordre Fasanvej og ved Sundhedsstrøget.



BLANDET BY VIA FORSKELLIGE MINIKVARTERER

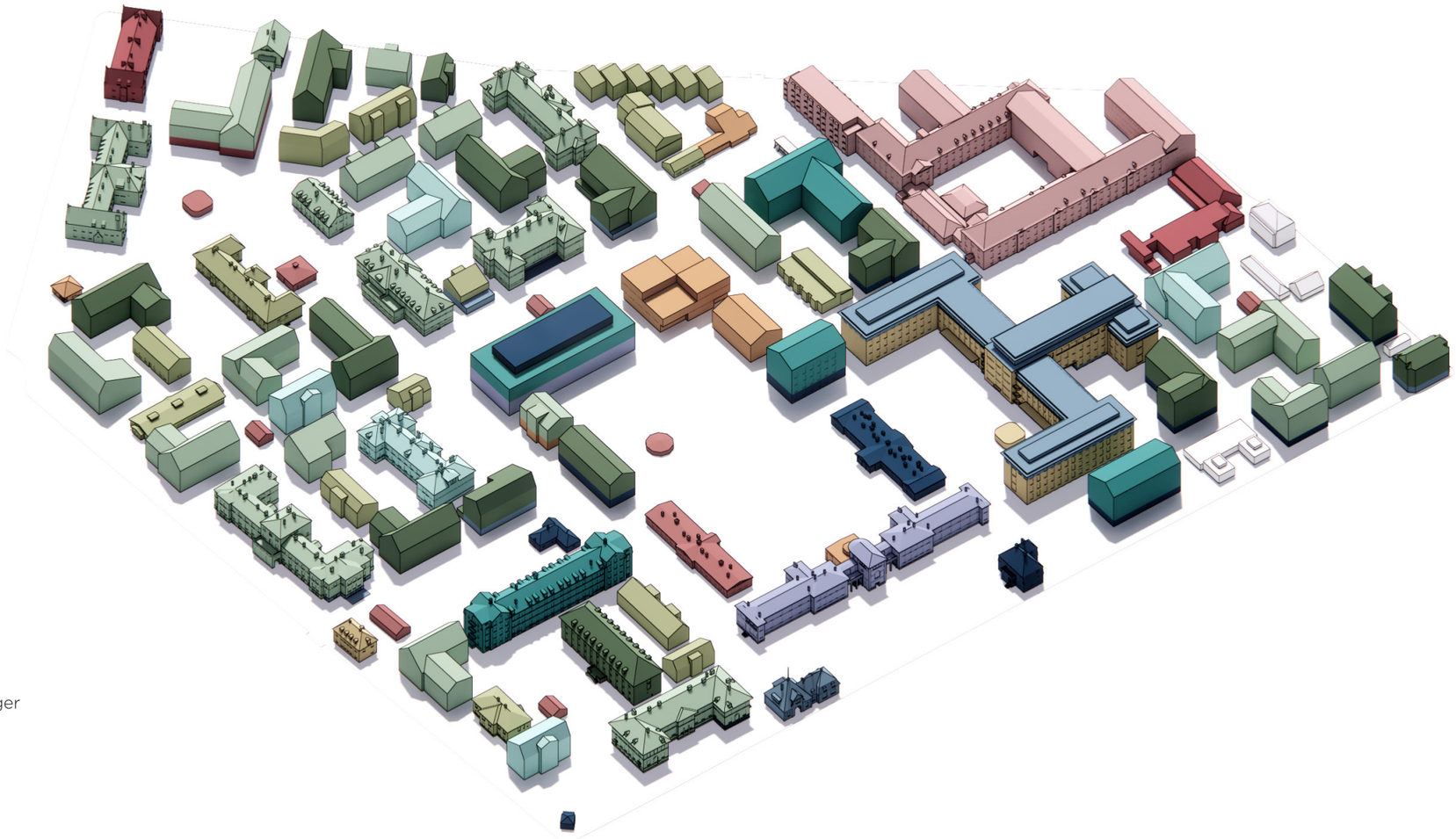
Visualisering af et haverum i en klynge med bevaret og ny bebyggelse

M2 FORDELING

- Offentlige funktioner ca 24.500 m2
- Boliger: ca. 92.500 m2
- Erhverv: 16.500 m2
- Eksisterende formål: 13.000 m2

I alt: 146.500 m2

Planen har en bebyggelsesprocent på ca. 104%. De skitserede volumener og eksisterende bygninger indeholder 146.500 m2 + 4% buffer.



- Udvidelse Plejecenter Østervang
- Sundhedshus
- Kultur- og idrætsfaciliteter
- Daginstitution
- Liberalt erhverv (kontor og service)
- Erhvervsfællesskaber
- Publikumsrettede funktioner
- Privat familieetageboliger
- Privat tæt-lav boliger
- Privat ungdoms/ældre boliger
- Almene boliger
- Bo- og byggefællesskaber
- Fælleshuse

BLANDET BY VIA FORSKELLIGE FUNKTIONER OG BOLIGFORMER

Figur 45

Figur 46

Figur 47

Figur 48

Figur 49

Figur 50

Kulturarv - Strategi for transformation

Frederiksberg har en enestående mulighed for at skabe et helt nyt kvarter, som emmer af den mere end 100 år gamle historie. De mange bevarede elementer og spor vil formidle fortællingen om både forskellige perioder i bygningernes historie og hospitalets udvikling gennem tiden.

Udviklingsplanen skal vise stedets ånd og på bedste vis vise, hvordan bygningsarvens store potentialer kan udnyttes i udviklingen af en historisk bydel. Arkitekturen skal forholde sig til stedets særlige karakter. Bydelen skal blive et stærkt midtpunkt for Frederiksberg. Et stykke levende kulturarv som genskaber sig selv.

Kategorier/ Kvalitet

SAVE er et danskudviklet system til kortlægning og registrering af bevaringsværdige bygninger. En række af bygningerne i udviklingsplanen er bevaringsværdige jf. kommunens SAVE-registrering eller udpeget i en bevarende lokalplan ud fra en arkitektonisk og kulturhistorisk vinkel. Herudover er der en række bygninger, der bevares i udviklingsplanen, fordi de har en kvalitet ud fra en hospitalshistorisk vinkel og fortæller om hospitalets udvikling gennem forskellige tidsperioder. Men også en række nyere bygninger fastholdes i udviklingsplanen ud fra bæredygtighedshensyn, da de har et stort genanvendelsespotentiale.

Tilgang

Indgrebene ved transformation rækker fra minimale indgreb til radikale udskiftninger af bygningsdele. Gennem grundig analyse er kategorierne i udviklingsplanen skabt på baggrund af bevaringskategorierne, analyse af bygningerne, samt arkitektonisk gennemgang af etageplanerne.

Omdannelses- og restaureringstilgangen i udviklingsplanen afspejler, at området har en' tidsdybde' i form af, at det indeholder byggeri fra næsten hvert årti siden slutningen af 1800-årene og mere end 100 år frem. Der er byggerier i forskellig skala, stil, kvalitet og bygningskonstruktion. Strategien tager udgangspunkt i genanvendelse af udvalgte bygninger. De udvalgte bygninger der genanvendes er inddelt i forskellige kategorier:

Fuld transformation

Total transformation af rum og bygningsdele der ombygges og transformeres pga. et nyt eller ændret funktionsindhold. Herunder delvis nedrivning, gennembrydninger og ændringer af facaden og etagedæk. Bygninger hvis bevaringsværdi knytter sig til deres rene form, frem for aldersspor og på grund af størrelse, stil eller placering med fordel kan få et nyt udtryk (eksempel, fuld transformation for nyt udtryk af bygning 60).

Omdannelse og tilbygning

Nænsomme tilføjelser beskriver de nye bygningsdele og tilbygninger, der tilføjes - i en tæt dialog med den eksisterende bygning. Det kan både være tilføjelser i form af tilbygninger og tilføjelse af etager (eksempel, ændring af tagetage på bygning 10).

Nænsom renovering

Nænsom renovering eller restaurering af tag og facader. Enkelte bygningsdele genskabes og senere tilføjelser som udvendige elevatorer og mellem- og påbygninger fjernes, som frembringer tidligere lag og dermed genfinder eller forstærker historien i bygningerne. Omdannelse af eksisterende rum og strukturer hvor den indvendige eksisterende bygningsmasse skal stå med aldersspor i overflader og så vidt muligt skal bevares i stedet for at renoveres (eksempel, bygning 21, bygningen tilbageføres til oprindeligt udtryk).

Nænsom omdannelse til erhverv og kultur

Nænsom udvendig renovering med rekonstruktion og reparation i facaden. Der vil være fokus på, at indgangspartier og udtryk kan gøres mere åbne i stueetager, for at funktionerne kan bidrage til bylivet. Tolkning af alle aldersspor og oplysninger skal udføres med omtanke. Rum og bygningsdele ombygges og transformeres pga. et nyt eller ændret funktionsindhold. En del vægge og kerner vil kunne bevares (eksempel, bygning 22).

Nænsom omdannelse til boliger

Bygningernes ydre renoveres nænsomt og vedligeholdes. Pga. nyt funktionsindhold ombygges og transformeres bygningerne indvendigt. Rum og indvendige bygningsdele kan fjernes – enten fordi de er uoriginale, eller fordi der etableres nye rumlige eller visuelle forbindelser. Der kan tilføjes nye elementer i bygningens stil (f.eks. vinduer og kviste) for at skabe gode udkigs- og lysforhold i de nye boliger (eksempel bygning 28, bygning omdannes til boliger).

Mange af de eksisterende bygninger ombygges til boliger. Målet er, at så meget som muligt af de eksisterende bygningsdele og -strukturer genbruges, samtidig med at der skabes moderne og attraktive boliger.

Eksisterende trapperum, ruminddelinger, vinduesplaceringer bevares så vidt som muligt, så karakter, detaljer og rumfornemmelse bibeholdes. Der skal etableres nye integrerede elevatorer i en del af bygningerne for at skabe niveaufri adgang til alle boliger.

Sammenlignet med nybyggeri vil ombyggede boliger i transformerede eksisterende bygninger have et lidt større areal i gennemsnit, da de ikke kan være lige så optimerede pga. eksisterende bindinger.

TRANSFORMATIONS- OG BEVARINGSSTRATEGI

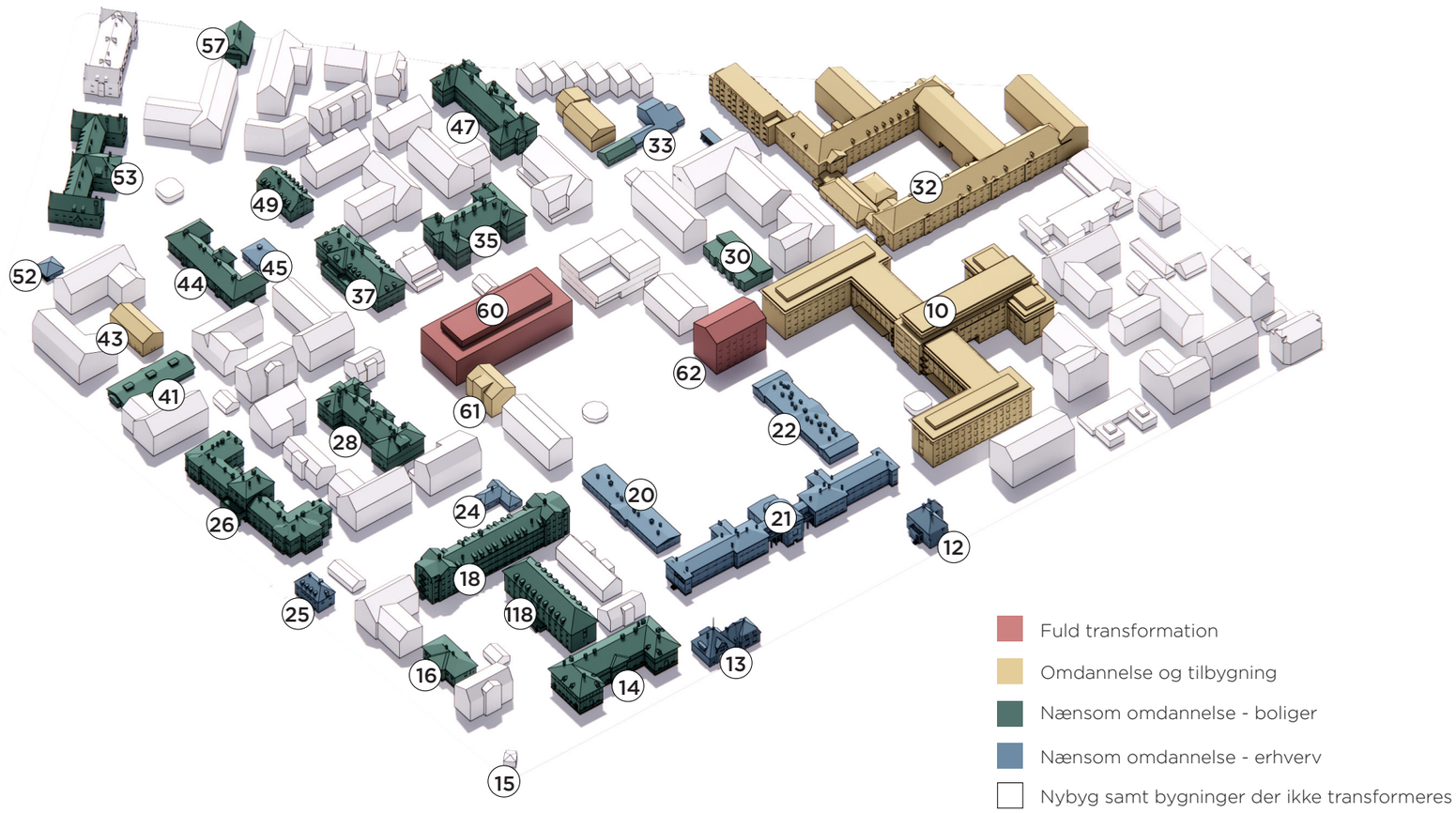
Ud fra en konkret værdisætning af hver enkelt bygning opdeles de bevarede bygninger i tre overordnede strategier for bevaring:

- Fuld transformation - nogle bygninger kan ved transformation tåle en omfattende ombygning, uden at den værdi bygningen tilfører området bliver forringet
- Omdannelse og tilbygning – andre kan tåle at blive tilbygget
- Nænsom renovering - andre skal tilbageføres til deres oprindelige udtryk og bør kun tilføjes få nye elementer ud fra oprindeligt udtryk

- Der kan ske tilpassede ændringer for at skabe gode forhold i boliger og åbenhed ind til kultur- og erhvervsfunktioner

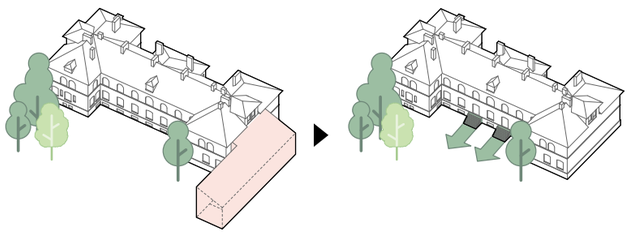
- Bevarede bygningers kældre og tagetager skal udnyttes med tilpassede tilføjelser og åbninger

- Boligafgrænsninger og dermed boligstørrelser i eksisterende bygninger skal respektere bygningernes konstruktion og arkitektur

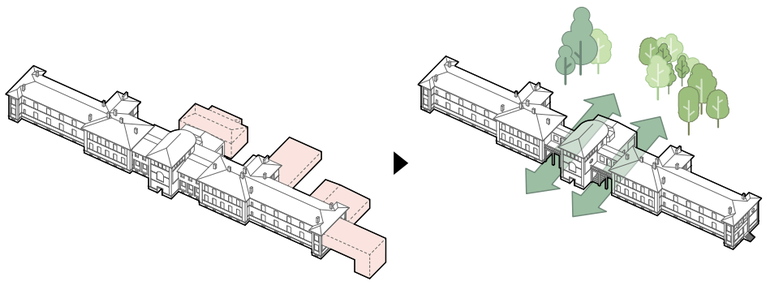


Bygning 21 før

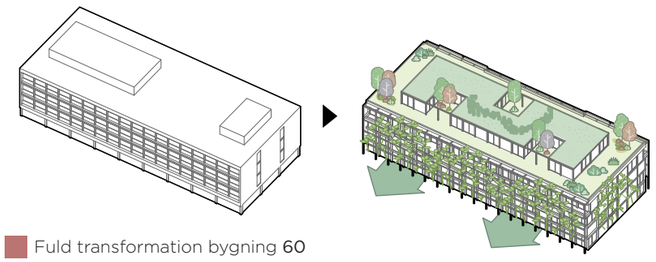
Bygning 21 efter



Nænsom omdannelse - boliger. Bygning 28



Nænsom omdannelse - erhverv bygning 21



Fuld transformation bygning 60

Figur 51

Figur 52

Figur 53

Figur 54

Figur 55

Figur 56

Figur 57

Transformationsreferencer

Kulturarv - Tage og kældre

Der ligger et stort potentiale økonomisk, arkitektonisk og miljømæssigt i at udnytte den eksisterende bygningsmasse optimalt.

Mange af kældrene har generøse rumhøjder, og enkelte steder er der gravet ud omkring kældrene, så der er gode dagslysforhold samt mulighed for at etablere zoner til udendørs ophold.

I udvalgte kældre er der derfor mulighed for at placere fællesrum til boliger og/eller erhvervslejemål. Generelt fastholder udviklingsplanen kældre, uanset om de kan benyttes til fællesrum/erhverv, da det vurderes dyrt og omstændigt at nedlægge kældre.

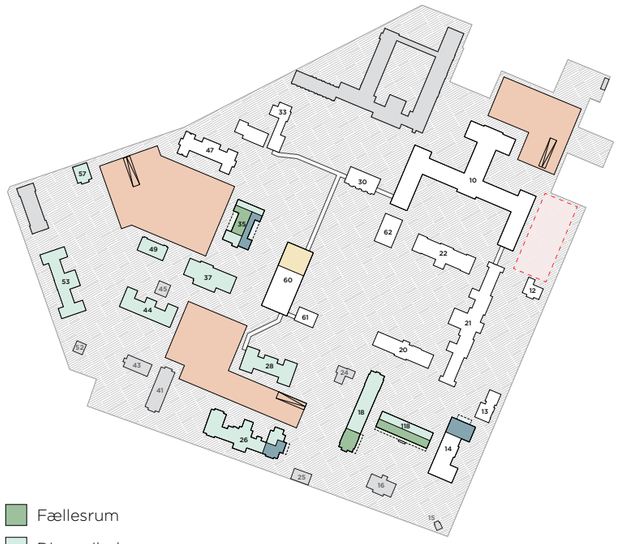
Kældre uden stor rumhøjde og gode lysforhold er oplagte til depotrum og cykelparkering (eksempel, bygning 118, bygning omdannes til boliger, med inddragelse af kælder primært til fællesfaciliteter).

Tagene rummer forskellige potentialer. Nogle bygninger kan med fordel få en helt ny tagetage, andre er allerede udnyttet, og nogle har i dag et uudnyttet tag, som vil være relativt nemt at inddrage til brugbart areal.

Der vil også kunne etableres kviste samt nye vinduer i tagene for en bedre udnyttelse af arealet. Det er også en mulighed at lave udskæringer i dæk til etagen nedenunder for således at etablere dobbelthøje rum.

Mange af de ældre bygninger har træspær i tagkonstruktionen, og det vil være en forholdsvis simpel opgave at flytte spær ifm. udskiftning af tag og efterisolering. Taghældninger på eksisterende bygninger er generelt forholdsvis lave i området og kan, uden at bygningsudtrykket ændres, øges lidt, så tagrummene bliver mere brugbare, og f.eks. installationer kan indeholdes i tagrummene frem for at blive placeret oven på tagene.

Muligheder for mindre fysiske ændringer som ændret taghældning, kviste, altaner, karnapper, åbninger ved indgangspartier i forbindelse med ny anvendelse, også af tagetager og kældre, vil blive nærmere fastsat i en designmanual og i lokalplaner.



- Fællesrum
- Disponibel
- Erhverv
- Parkeringskælder
- Cykelkælder
- Opbevaring/teknik
- Fremtidig Metro

- Udnyttet tagetage i BBR
- 'Ny' udnyttet tagetage ikke i BBR
- Helt ny tagetage
- Umiddelbart ikke mulighed for tagetage
- Tagetage ikke mulig

SNIT GENNEM EKSISTERENDE BYGNINGER I DET SYD-ØSTLIGE HJØRNE

Bygning 44

Figur 58

Figur 59

Bygning 118

Bygning 14

Bygning 26

Figur 60

Boligstrategier

Den blandede by

Det nye bykvarter skal være et blandet kvarter med plads til en bred skare af borgere i forskellige livsfaser og med forskellige indkomster. Derfor skal der sikres et varieret udbud af boliger med en blanding af ejerformer, prisniveauer, boligtyper og størrelser for at sikre, at området reelt bliver en blandet by, som vi kender det fra det øvrige Frederiksberg.

Minikvarterer

Hver klynge og minikvarter rummer et udvalg af forskellige bygningstyper, boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Klyngernes udformning med et fælles grønt haverum skaber integration på tværs af ejerformer og indkomstgrupper og understøtter den blandede by. I de små gårdlaug er man fælles om det grønne haverum, og man kan forestille sig forskellige funktioner placeret her som understøtter en deletankegang.

Diagrammet nedenfor viser én fordeling, men planen indeholder en vis grad af fleksibilitet i forhold til placering af de forskellige boligformer. Det vigtigste princip er, at klyngerne og minikvartererne bliver blandede både med hensyn til ejerformer, boligtyper og boligstørrelser.

Vi skal bo mere bæredygtigt

Fællesskaber, store som små, er vigtige i udviklingsplanen. Der skal være steder til det store fællesskab på tværs af hele bykvarteret ved parken, og alle områdets beboere i hvert sit minikvarter får adgang til særlige fælleshuse.

De fysiske rammer for fællesskabet er vigtige, og derfor vil der blive stillet krav om en andel af kvadratmeterne til gode fælleslokaler i boligbebyggelserne og lagt op til, at der skabes særlige boformer som f.eks. seniorbofællesskaber, generationshuse og byggefællesskaber, hvor andelen af fællesarealer er større endnu.

I stedet for at hver eneste bygning får deres eget lille fællesrum, er der et stort potentiale i at etablere en række fælleshuspavilloner som flere deler. Derved kan de få en vis størrelse og etableres med f.eks. køkkenfaciliteter, så de kan benyttes som festlokale, gæstehus, orangeri mm. Dette understøtter også behovet for at bo mindre, hvilket er afgørende i fremtiden i forhold til at skabe en bæredygtig by. Bo mindre – del mere. De små pavilloner går også i fint tråd med de andre små eksisterende arkitektoniske perler som f.eks. portbygningen, kapellet og liggehallen.

På Frederiksberg er der et stigende antal singler (47%), og kun 16% af husstandene er par med børn. Det kalder på en større mangfoldighed af boliger med fokus på fællesskab og delte faciliteter uden for boligen.

En anden boform, hvor man i endnu højere grad dyrker et udvidet fællesskab er bygge- og bofællesskaber, herunder generationshuse og seniorbofælleskaber. Disse gives der også plads til i planen, og de kan både etableres i eksisterende og nye bygninger. Men nogle af de eksisterende bygninger er især interessante, da de allerede har store generøse rum, som kan benyttes til f.eks. fælles aktiviteter og ophold. Kældrene er også interessante, da de kan rumme mange fællesfaciliteter i form af f.eks. vaskeri, værksteder mm.

Bofællesskaber er en boligform, som både kan opfylde individuelle behov og positivt påvirke de samfundsmæssige og globale udfordringer, som vi står over for.

På Frederiksberg har hver beboer i 2022 i gennemsnit ca. 47 m2 bolig. Ved intelligente planløsninger samt delekoncepter forudsættes det, at boligkvadratmeterne pr. beboer går fra 47 m2 til ca. 35-40 m2, hvilket vil give plads til omkring 2.000 nye beboere i kvarteret.

Diversitet i boligudbuddet

Udover et stigende antal singler er der en specifik tendens på Frederiksberg, hvor børnefamilier flytter ud af kommunen. Ofte fordi pladsen bliver for trang, og det nuværende boligmarked meget dyrt at opgradere i. Dette taler for at arbejde med en langt større grad af fleksibilitet og 'smarte' planløsninger samt sikre et boligudbud med stor variation af størrelser og typer.

Med afsæt i de forskellige bygningstypologier kan man udvikle en bred vifte af forskellige boligtyper til forskellige familieformer, størrelser og prisklasser. Dermed sikres grundlaget for diversitet i sammensætningen af boliger indenfor hvert minikvarter. Bygningstypologierne lægger f.eks. op til, at man kan arbejde med bygninger, som blander opgangs- og altangangshuset med boliger i to plan og/eller større udendørs adgangs- og opholdsaltaner, der kan give behov for færre elevatorer og i det hele taget optimerede adgangsarealerne til fordel for flere reelle boligkvadratmeter.

Diversitet i ejerformer

Der skal være mindst 25% almene boliger som boliger for borgere med almindelige indtægter. De almene boliger fordeles jævnt i planen. Der skal herudover være forskellige ejerformer lige fra ejerboliger, andelsboliger, private udlejeboliger og gerne nye fremtidige ejerkonstruktioner, som der med tiden bliver mulighed for.

Det er målet med udviklingsplanen at mindst 25 % af boligerne bliver private ejerboliger for at sikre lokalt ejerskab og modvirke en for høj koncentration af lejeboliger.

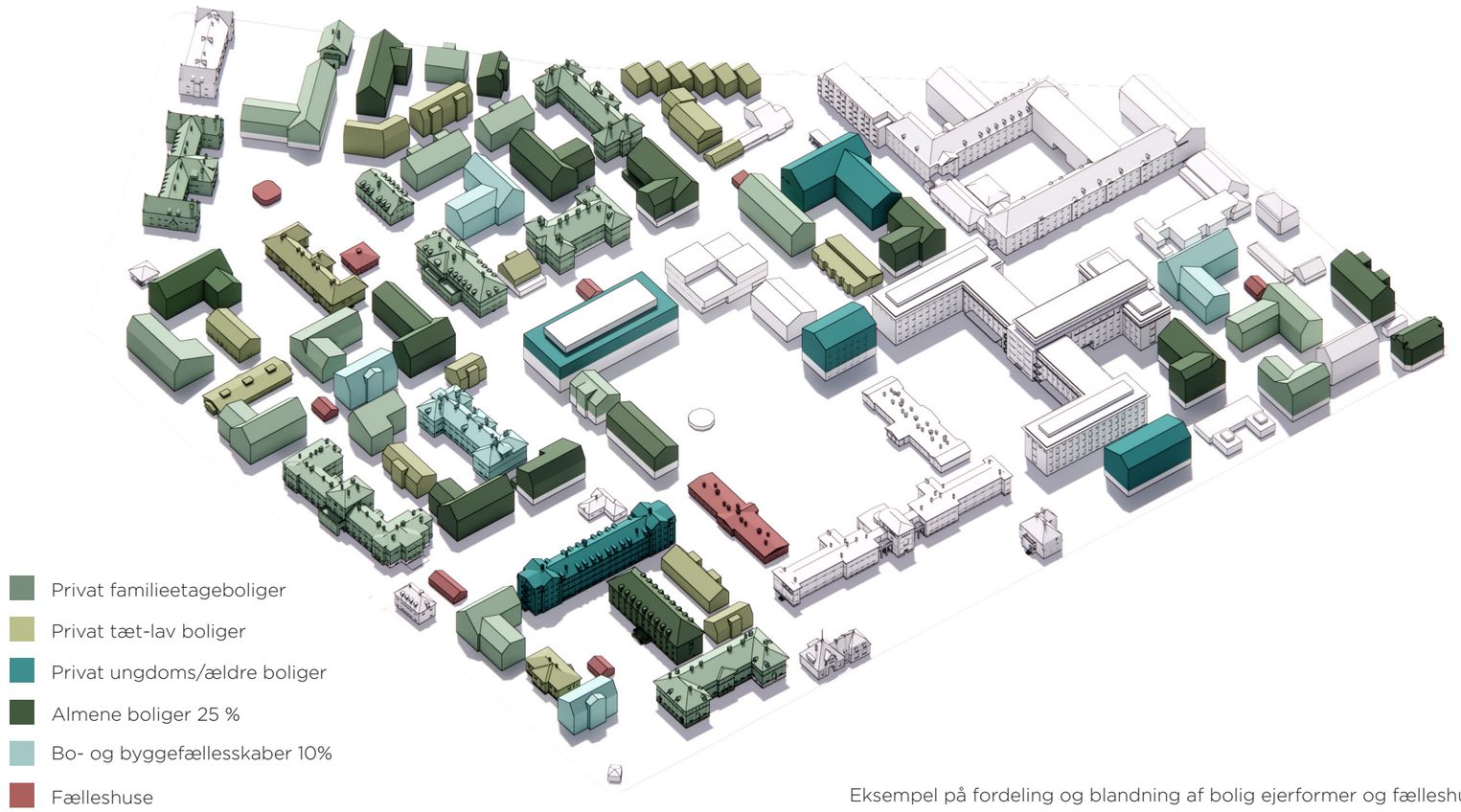
Det nye kvarter skal understøtte en blandet by med et varieret udbud af boliger til en bred skare af borgere i forskellige livsfaser og med forskellige indkomster, så der ikke skabes et ensartet boligområde og manglende sammenhængskraft.

De viste fordelinger er et eksempel. Ejerformer og boligtyper kan fordeles på andre måder, men strategien om at blande ejerformer og boligtyper skal fastholdes.

BOLIGSTRATEGI

Tilknytning og ejerskab til kvarteret samt ansvarsfølelse og sammenhængskraft mellem beboere og brugere skal sikres ved at:

- Bykvarteret giver de organisatoriske og fysiske rammer (fælleshuse og udearealer) på tværs for det store fællesskab 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 bæredygtig levevis og udformes sådan, at beboerne deler mere og bor på færre kvadratmeter
- Der skal være boliger til forskellige indtægtsklasser, herunder boliger for borgere med almindelige indkomster. Derfor skal mindst 25% af boligerne være almene boliger og mindst 25% være ejerboliger
- Nye typer af fællesskaber f.eks. bygge- og bofællesskaber skal have plads i kvarteret, og derfor skal mindst 10% af boligerne opføres som bo - og byggefællesskaber



Eksempel på fordeling og blandning af bolig ejerformer og fælleshuse

Kantzoner og fælles gårdrum

Den åbne og inviterende sivestruktur, man kan slentre igennem, har en præmis om, at ingen arealer er indhegnede og ingen gårdrum aflukkede. Derfor er sammenspillet og overgangen mellem offentlig og privat særlig vigtig i de områder, hvor der er boliger i stueetagen. Der planlægges med kantzoner i varierende størrelser, alt efter orientering, langs alle boligfacader. Denne kantzone kan f.eks. bruges til to små stole og et bord, tre trappetrin med krukker, en bænk eller cykelparkering mod nord.

For at sikre den grønne og åbne sivestruktur hvor man kan gå frit rundt mellem bygningerne, og hvor skel og ejerforhold ikke bliver tydelige, er der arbejdet med at finde den rigtige balance mellem offentlige og private arealer. På illustrationen på næste side er der vist, hvordan den eksisterende mur bevares, med præcise åbninger og nye murede teglstenselementer anvendes, hvor der i dag er trådhegn. Der kan laves fysiske afgrænsninger i strukturen (f.eks. med organisk formede hegn ved legepladser, vandboringer o. lign.), men ellers skal bykvarteret være uden egentlige hegn og låger.

De organisk slyngede stier føres midt igennem klyngerne i minikvartererne og aldrig helt op af facaderne. Mellem sti og kantzoner anlægges der zoner med vild beplantning, som fungerer som en bufferzone mellem offentlig og privat. I klyngerne er der stadig rum til mindre fællesfunktioner eller pavilloner, som deles af beboerne og administreres i et gårdlaug. Stierne skal være åbne for alle f.eks. til at gå en tur ad 'kunstruten' (se afsnit om Identitet, byrum og kunst).

På Frederiksberg skal stueetager i nyt byggeri normalt hæves 1,5 m over terræn for at modvirke indbliksgener i boliger, og for at byggeriet skal passe ind i den eksisterende byggeskik.

Det giver god mening i en kontekst med traditionelle gader. Situationen er dog lidt anderledes ved hospitalsområdet, da de eksisterende bygninger varierer mellem at være niveaufri til ca. 1,5 m over terræn. De nye bygninger vil ikke have en kantzone ud mod en traditionel gade eller vej og har i højere grad karakter af at være huse placeret i et grønt rum.

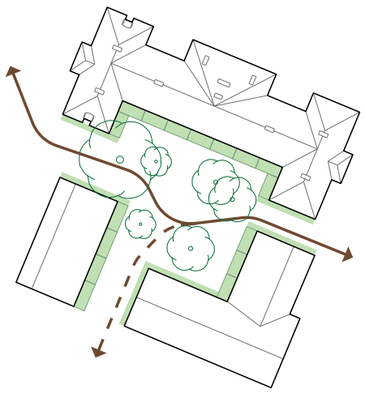
Derfor hæves stueetagen i f.eks. opgangshuse og kantzonen kun 0,5 m i stedet for 1,5 m. Den halve meter giver en privathed og kvalitet, samtidig med at det giver plads til at lave indvendig rampe i bygningerne med niveaufri adgang. Ved tilgængelighedsboliger og rækkehuse kan husene placeres uden niveauspring.

Visualisering af en klynge med en sti igennem haverummet

SIVEBYSTRATEGI

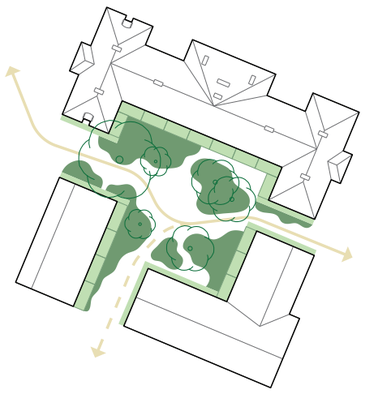
For at sikre en åben og inviterende sivebystruktur

- skal alle eksisterende og nye bygninger være fritstående, så man kan sive gennem kvarteret
- skal ejerskel ikke være synlige eller skabe hindringer for at kunne gå igennem klyngerne i minikvartererne
- skal stier i det slyngede stinetværk placeres væk fra facader, og der skal med design af kantzoner og beplantning skabes en god balance mellem private og offentligt tilgængelige arealer, der giver privathed på de helt bolignære udearealer
- skal der skabes god tilgængelighed ved kun at løfte nye stueetager op til en halv meter over terræn.



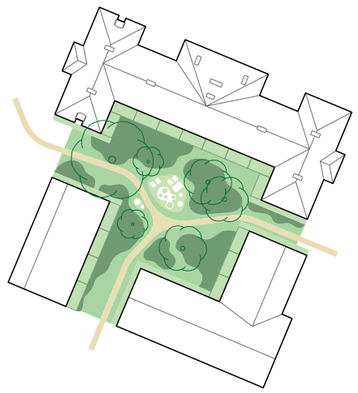
PRIVATE KANTZONER OG STIER

Private kantzoner langs bygningsfacader i varierende størrelser alt efter orientering. "Langsom" organisk sti føres centralt igennem fællesområdet



BEPLANTNING

Grønne frodige buffer zoner for øget privathed



PROGRAMMERING

Areal til små lokale funktioner som besluttes i gårdlaug

KANTZONE MOD HAVERUM

KANTZONE MOD ALLÉER OG FORBINDELSER

Figur 61

Figur 62

Figur 63

Figur 64

Figur 65

Figur 66

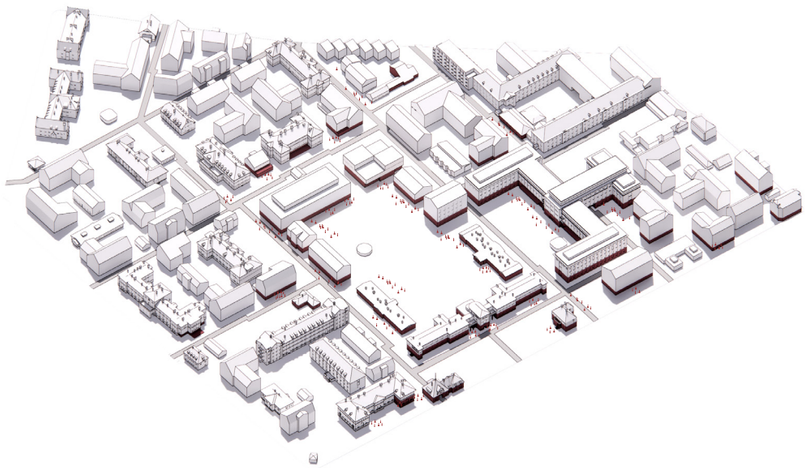
Referencer kantzoner

Erhvervs- og bylivsstrategi

Hospitalsområdet skal danne rammen om et roligt hverdagsliv og samtidig være et bykvarter, der bliver livligt og interessant at leve i og besøge. Udviklingsplanen indeholder derfor også rammer for placering af og udformning for erhverv og andre funktioner, der skal indpasses i bygningsstrukturen og bidrage til byliv. Parkering til erhverv mv. skal ske i bykvarterets kældre, og varelevering skal primært ske via mobilitetshubs og evt. i et begrænset tidsrum.

Erhverv og offentlige funktioner bidrager med aktive stueetager. Derfor prioriteres disse omkring Parken, Nordre Fasanvej, alléer samt Sundhedsstrøget. De aktive stueetager danner rammerne omkring byliv og skal være med til at sikre en levende bydel og give plads til nye typer erhverv og funktioner i det nye bykvarter. En del af de mindre erhvervsarealer er integreret i boligbebyggelse f.eks. i form af en mindre butik, et værksted eller lignende.

Bykvarterets erhvervsstrategi har tre forskellige ben at stå på; de sundhedsrettede erhverv ved Sundhedsstrøget, erhverv der understøtter bylivet omkring den centrale park og grønne- og kreative erhverv, der flettes ind langs alléer og forbindelser.



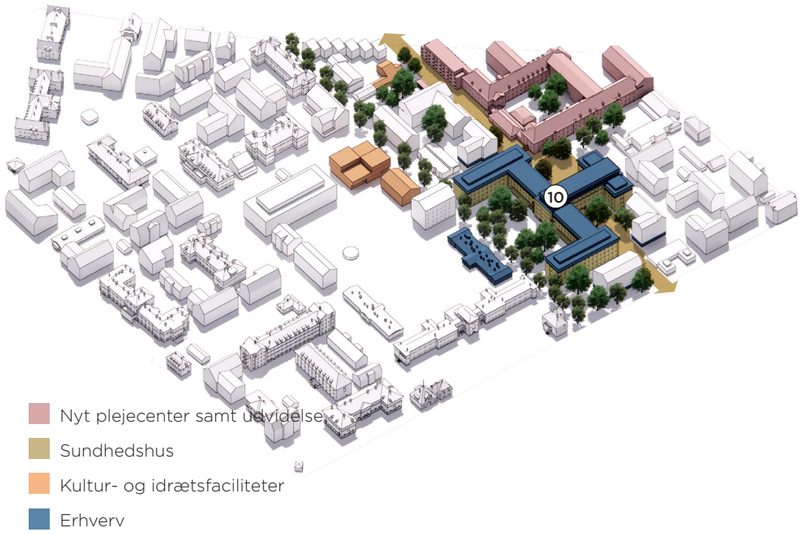
PLACERING AF ERHVERV I STUETAGER OG KÆLDRE

Visualisering fra parkens kant ved folkehuset - bygning 26

ERHVERVSSTRATEGI

- Erhvervsandelen skal bidrage til visionen om et blandet og livligt bykvarter med variation og oplevelse
- Erhverv skal være i en mindre skala og primært indpasses i den eksisterende bygningsmasse og kobles til kvarterets karakter
- Erhverv skal indgå i et af de tre 'ben'; de sundhedsrettede erhverv ved Sundhedsstrøget, erhverv der understøtter bylivet omkring parken og grønne- og kreative erhverv, der flettes ind langs alléer og forbindelser
- Der skal skabes et miljø, der fremmer samspil mellem offentlige og private aktører og tiltrækker erhverv og funktioner, der ikke har plads på Frederiksberg i dag
- Erhverv skal være en betydningsfuld del af den midlertidige indsats 'Liv fra dag 1'

SNIT IGENNEM BYGNING 21 OG PARKEN MED FOLKEHUSET I BAGGRUNDEN

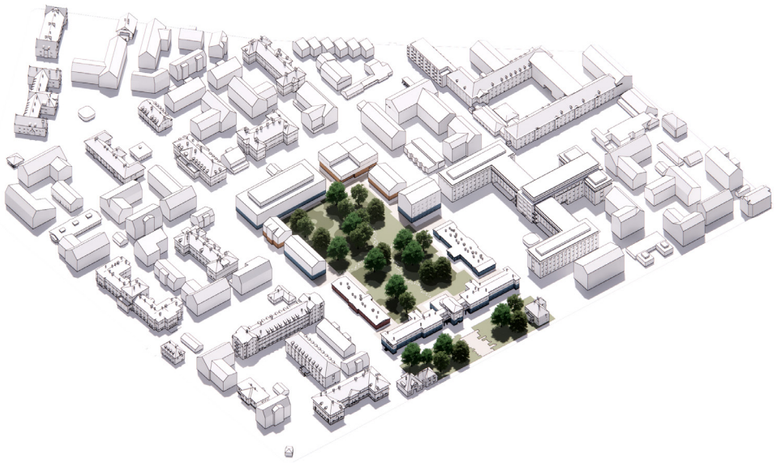


SUNDHEDSSTRØGETS ERHVERV

I Sundhedsstrøget er der fokus på god logistik og let wayfinding med én indgang for borgeren. I det åbne miljø med høj tilgængelighed skal alle erhverv være sundhedsrelaterede. Målet er, at Sundhedsstrøget skal være et sammenhængende forløb, der med et åbent miljø og en aktiv stueetage kobler mange forskellige sundhedsfunktioner sammen og skaber synergi på tværs af private og offentlige tilbud.

Der skal være et særligt ankomstområde til af- og påsætning ved bygning 10 og direkte adgang til en fælles receptionsfunktion i et lobbyområde og udsigt og adgang til en træningshave, så det er nemt og overskueligt at komme ind og finde vej.

Ud over kommunale sundhedsfunktioner skal der være mindre sundhedsunderstøttende butikker f.eks. et apotek og plads til behandlende klinikker og mere 'forebyggende' og aktive tilbud f.eks. dans, yoga, wellness og fitness. Der skal være udviklingsorienterede erhverv og start-ups indenfor sundhedsteknologi og life science med publikumsrettede aktiviteter. Træningsfaciliteter, servicearealer og administrative arealer deles af private og offentlige aktører, hvilket understøtter et stærkt fagligt miljø og fællesskab.



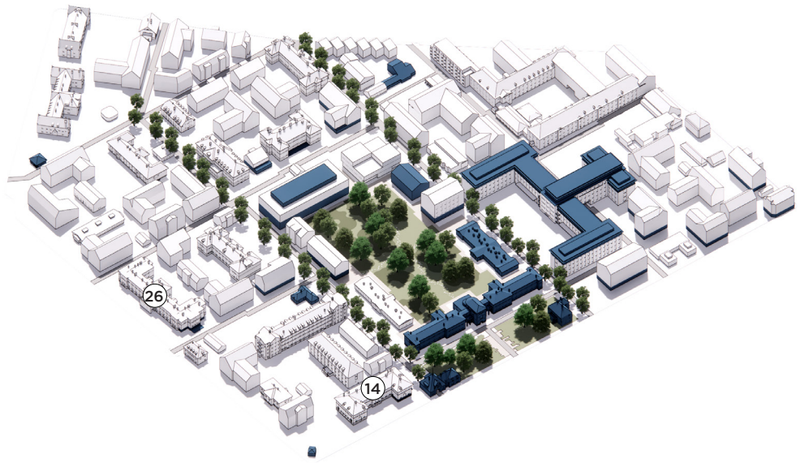
PARKEN - ERHVERV I DEN LEVENDE KANTZONE

Erhvervssammensætningen skal følge visionens temaer om bæredygtighed, kultur- og fritidstilbud og fremme bylivet og et kreativt miljø. Nøgleord for erhverv ved parken er, at de skal give noget til livet langs kanten og til roen med åndehuller i midten af parken. Det grønne skal indgå aktivt i erhvervsfunktionerne f.eks. med udendørs servering, udendørs træning, udstilling eller dyrkning.

Stueetagerne omkring parken skal rumme publikumsorienterede funktioner, der også kan understøtte større events og aktiviteter i parken som destination i byen. F.eks. i form af kulturelle tilbud, cafeer, værksteder og mindre butikker, som danner en aktiv kant omkring parken, der i en defineret zone inviterer til ophold og fletter byliv og det grønne sammen. Erhvervene ved parken vil fungere som et slags 'loop' i en kobling til bylivet i den nordlige og sydlige del af Nordre Fasanvej og kan allerede fra dag 1 invitere ind i kvarteret til nye oplevelser.

Det kræver en styring af erhvervssammensætningen, hvor kommunen som ejer, sælger og/eller organisator er aktiv i en 'kuratering', så der er en bred sammensætning og en blanding af større aktører og aktører, der huser mindre og mere uforudsete muligheder.

Det betyder, at der skal være en del små fleksible lejemål, der evt. er billige i en opstartsfase, med plads til små erhverv. Der skal også være plads til lokaler til organisationer eller foreninger, der understøtter fællesskaber ved parken og f.eks. et folkehus. Kultur- og idrætstilbud kan være kommunale, såvel som private idræts- og kulturerhverv som f.eks. fitness, et kurbad eller et galleri.



GRØNT OG KREATIVT ERHVERVSMILJØ – ERHVERV FLETTES IND I BYKVARTERET

Langs de øst-vestgående alléer og nord-sydgående forbindelser skal der være mulighed for mindre særlige erhverv, der bidrager til bylivet og samtidigt indpasses i stueetagen i boligbebyggelse. Flere eksisterende høje kældre med fine dagslysforhold ud mod bydelens alléer og forbindelser er ideelle til mindre erhverv som værksteder, studios, grønne madsteder mm., som er publikumsorienterede og kan kombineres med eller fungere med boliger ovenpå (f.eks. i bygning 14 og 26).

Målet er at skabe et godt og værdiskabende erhvervsmiljø både for etablerede mindre virksomheder og for start-ups.

Erhverv skal blandes og sammensættes for at skabe miljøer med en stærk profil, hvor nøgleord er bæredygtighed, kreativitet, lokal produktion og iværksætteri. Blandede ejerformer, fordeling og størrelse vil understøtte variation i erhvervslokationerne.

I de første faser af byomdannelsen kan erhverv fylde mere i kvarteret, som en del af den midlertidige indsats for 'Liv fra Dag 1'.

Figur 67

Figur 68

Figur 69

Figur 70

Figur 71

Figur 72

Identitet, byrum og kunst

Et helt særligt bykvarter

Frederiksberg Hospital har allerede en meget stærk identitet. Det nye bykvarters identitet skal derfor dyrkes frem i samspillet mellem det nye og det gamle.

Et levende og oplevelsesrigt bykvarter opstår ikke af bebyggelsen alene. Et bykvarters sjæl opstår gennem mennesker, der færdes i og bruger byrummene og ved at anvende og indarbejde overraskende kunst, biodiversitet, sundhed og unikke publikumsorienterede tilbud som drivere. I bykvarterets udvikling skal der opnås de synergier, der skaber den levende by.

Der er arbejdet med tre overordnede temaer for byrum; kultur og kunst, bevægelse og leg og bynatur og klimatilpasning, som til sammen skaber en diversitet i det offentlige rum med plads til forskellighed. Byrumsnetværket tilbyder en serie af oplevelser og steder, som taler til flere generationer og stemninger f.eks. rolige grønne byrum, skulpturhaver, legepladser, bevægelseslandskaber og træningshaver.

I den videre proces med programmering og design af kvarterets byrum skal der arbejdes bevidst med særlige målgrupper i udformningen af byens rum, for at sikre at kvarteret som helhed kan tilbyde en variation af byrum, der kan henvende sig til flere forskellige målgrupper.

Frederiksberg Hospital er fyldt med særlige steder; en liggehal, en gammel port til hestevogne, inskriptioner på en murstensvæg osv. Disse små uforudsigelige overraskelser er med til at gøre området særligt. Det er derfor vigtigt, at disse historiske spor dyrkes og genfortælles i det nye bykvarter.

Byrum og grønne områder skal være så varierede, at de kan stimulere til møder mellem generationer og til skabelse af fællesskaber, både af social-, kulturel- og aktivitetsskabende karakter ved at sundhedsfunktionerne, byrumsfaciliteterne og forskellige byrum sikrer det bedste grundlag for at realisere visionen om et blandet og livligt bykvarter.

Herudover indeholder planen en serie af 'overgangsbyrum' med endnu uprogrammede pladser, der kan udvikles over tid af beboere, erhvervsdrivende og besøgende eller fortsat kunne rumme spontant opståede begivenheder.

Det hele skal bindes sammen af alléer, forbindelser og netværket af grønne stier, som giver adgang gennem minikvarterernes grønne haverum med mindre attraktioner f.eks. i form af kunst eller en pause på en bænk.

Der er fokus på, at der i byudviklingen skabes muligheder, der gør det nemt at dyrke idræt og motion i hverdagen og at mødes med andre.

Bykvarteret skal have mindst mulig biltrafik og dermed bliver hele kvarteret oplagt til motion, bevægelse og sund livsstil, som kan udfolde sig på tværs af alléer, forbindelser og stier i kvarteret. Udviklingsplanen rummer grønne områder, byrum og aktivitetsområder, der motiverer til organiserede og uorganiserede motionsformer, bevægelse og sund livsstil.

BYRUMSSTRATEGI

- Der skal være en lang række mindre og større byrum fordelt i kvarteret med stor variation
- Et hierarki med tre niveauer skal sikre forskellige typer af byrum i forhold til deres placering og målgruppe:

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 f.eks. ankomst, kunst, klima, bevægelse og legepladser

3) Halvprivate grønne haver og gårde i minikvarterne.

På byrums- og kunstkortet er der konkrete forslag til områder dedikeret til henholdsvis leg og idræt og sundhed og bevægelse. I den videre planlægning skal det sikres, at arealer af denne størrelse, variation og spredning i kvarteret fastholdes.

Kunst i bykvarteret

Kunst skaber liv, identitet og social sammenhæng på tværs af generationer og kulturelle forskelle og kan skabe lokal forankring og tilhørsforhold til et sted. Kunsten skal være nærværende og tilgængelig for alle borgerne og besøgende. Kunst skal give bykvarteret værdi og nye tiltag skal respektere og løfte den særlige identitet. Kunsten kan bidrage med en særlig attraktionsværdi, der kan gøre Frederiksberg Hospital til et sted, man kommer til fra hele hovedstaden og også gerne som turist. Kunsten skal aktivt forholde sig til stedets særlige karakter og skabe en lokal forankring.

Kunst og design skal fremhæve områdets egenart både på et overordenet niveau, på bynings- og byrumsniveau og på detalje- og inventarniveau.

I parken og de større byrum skal der være kunst i samspil med byrummenes udformning, funktion og tema. I større bygninger med borger- eller publikumsadgang, f.eks. kommunens egne funktioner, skal der arbejdes med bygningsintegreret kunst.

Fokus på de særlige steder som de historiske spor kan genfortælles gennem en kunstnerisk tilgang f.eks. belysning, formidling og installationer. Kunst kan bruges til at iscenesætte de 'magiske steder', de gamle træer, de særlige bygninger osv. og dermed sætte de særlige steder i spil og være med til at give folk en god grund til at besøge bykvarteret.

For også at aktivere kanten i modsatte ende af hovedindgangen (bygning 21) udlægger udviklingsplanen kapellet (bygning 33) til kunst og kultur, som tager højde for kapellets oprindelige betydning og rummets karakter.

Kunstnermiljøer kan give noget helt særligt til området, og der skal skabes plads til aktivt udøvende kunstnere med værksteder, atelierer, gallerier og andre kulturfaciliteter, så kunst bliver en del af det levede liv i kvarteret.

Kunstværker centralt i hvert minikvarter ved stiforløbet vil skabe en kunstrute gennem bykvarteret.

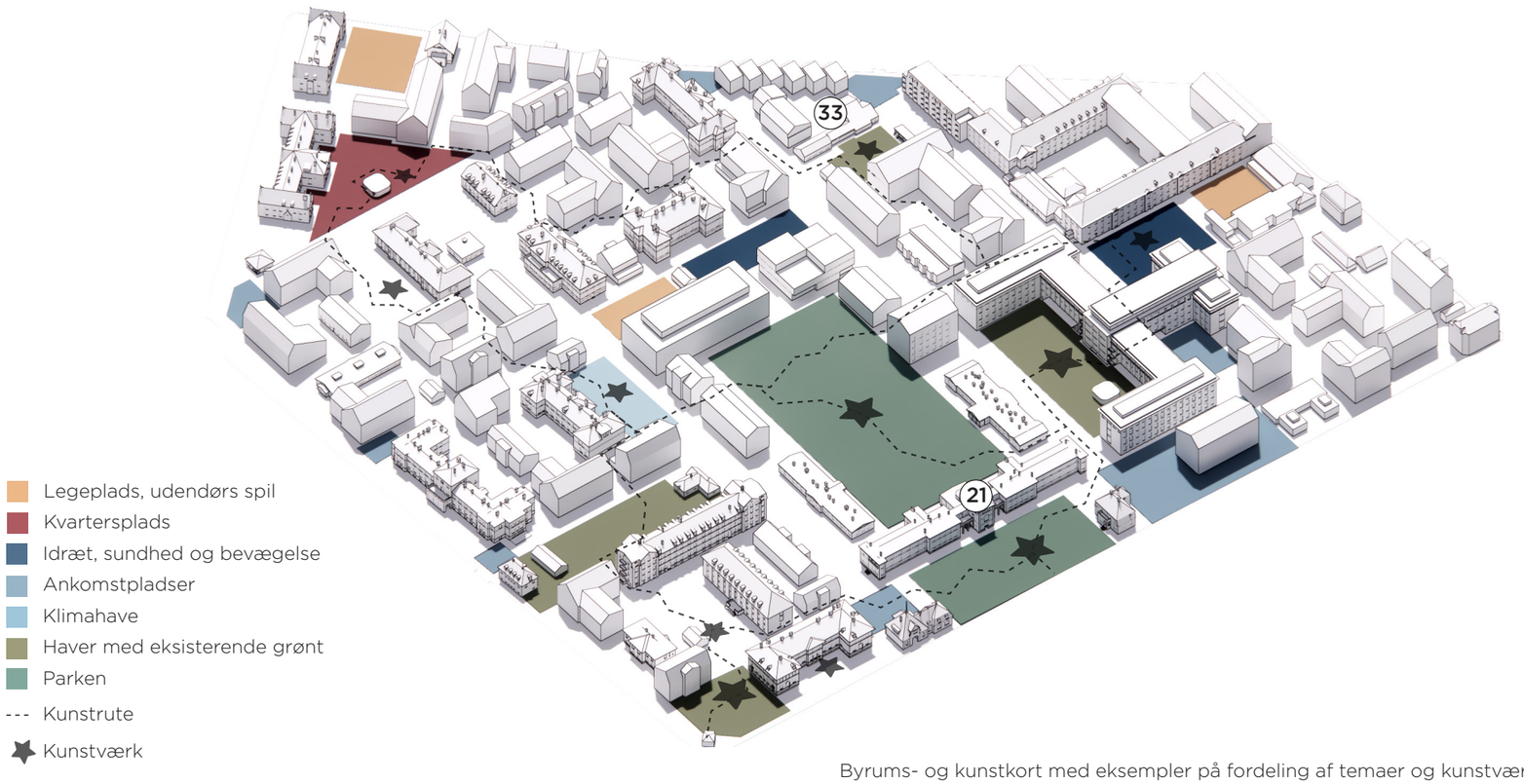
Kunststrategien har til hensigt at hjælpe med at træffe bevidste valg i både udvælgelsen og placeringen af specifikke værker. Samtidig giver strategien værktøjer til at optimere arbejdsprocesser og anbefalinger til at minimere meromkostninger i realiseringen af kunstrelaterede projekter. Strategien tænkes anvendt i både langsigtede byggeprojekter, men også i projekter hvor der med kort varsel er behov for at træffe beslutninger om anvendelsen af kunst. Kunststrategien skal styrke ambitionerne om at gøre området til en attraktiv bydel at bosætte sig i, skabe kunst i, drive erhverv i eller besøge. Kunsten skal bidrage til nye måder at se og indtage stedet på, skabe oplevelser, identitet og synergi på tværs af området.

Midlertidige kunstprogrammer i byomdannelsen skal være med til at danne 'Liv fra dag 1', og undervejs i byomdannelsen skal der være steder med værker, som fokuserer på midlertidighed og foranderlighed. Det kan også være 'bio-kunst' med levende planter og/eller 'social kunst', hvor borgere er med til at udforme værker eller effektbelysning af særlige steder.

Kunst og design skal fremhæve områdets egenart både på et overordnet strukturniveau, på bygnings- og byrumsniveau og på detalje- og inventarniveau.

Byrums- og kunstkortet viser placering af kunst i parken og de større byrum, samt hvordan en 'kunstrute' forbinder disse samt markering af særlige steder, der kan fremhæves med kunstprojekter.

Kunststrategien skal i dialog med eksterne samarbejdspartenere og aktører kvalificeres og videreudvikles frem til kommunens overtagelse af hospitalsområdet, særligt i forhold til realiseringsmodeller for kunstværker og kunstprojekter.



Byrums- og kunstkort med eksempler på fordeling af temaer og kunstværker

KUNSTSTRATEGI

- Kunst skal være tilgængelig og give identitet til kvarteret, gøre det oplevelsesrigt at besøge, attraktivt at bo i og skabe lokal forankring
- Kunst skal spille en central rolle i bykvarteret og skal indgå i alle tre byrumsniveauer; i parken, i de større byrum og i de grønne haverum i hvert minikvarter
- Kunst i større byrum og de områder, der skal dedikeres til sundhed, leg og idræt, skal spille sammen med byrummets udformning, målgruppe og tema
- Der skal være et kunstværk i hvert minikvarter, der skal indgå i en kunstrute gennem stinetværket
- Der skal være kunst inde i eller integreret i større bygninger og kommunale funktioner
- Der skal skabes plads til et kunstnermiljø til udøvende kunstnere
- De særlige steder og historiske spor skal genfortælles gennem en kunstnerisk tilgang f.eks. gennem belysning eller installationer til formidling

Belysningskoncept

Belysning skal understøtte mobilitetsstrategien (se side 50). Belysningskonceptet har fokus på belysning af adgangen til parkeringskældre, alléer og forbindelser men i høj grad også belysning på øvrige tilgængelige arealer, som et tryghedsskabende element og som en identitetsskabende designstrategi. Belysning skal have forskelligt udtryk og udformning i forhold til funktion, så det understøtter hierarkiet i byrummene. Ved grønne haverum skal der arbejdes med en belysning, der forstyrrer dyre- og insektlivet mindst muligt.

Funktionsbelysning: Høj belysning på master. Primært placeret langs adgangs veje, alléer, forbindelser og ved mobilitetshubs.

Orienteringsbelysning: Lav belysning placeres langs stier gennem bykvarteret. Takten kan variere mellem lysarmaturer og intensiveres ved krydsningspunkter og mødesteder.

Effektbelysning: Ved områdets særlige steder kan der placeres effektbelysning. Belysningen kan integreres i byrummet, i inventar eller være et kunstværk i sig selv.

Særlig belysning: En særlig belysning i høje master foreslås placeret ved indgange og ankomstpladser ved kvarterets kanter for at invitere ind i området.

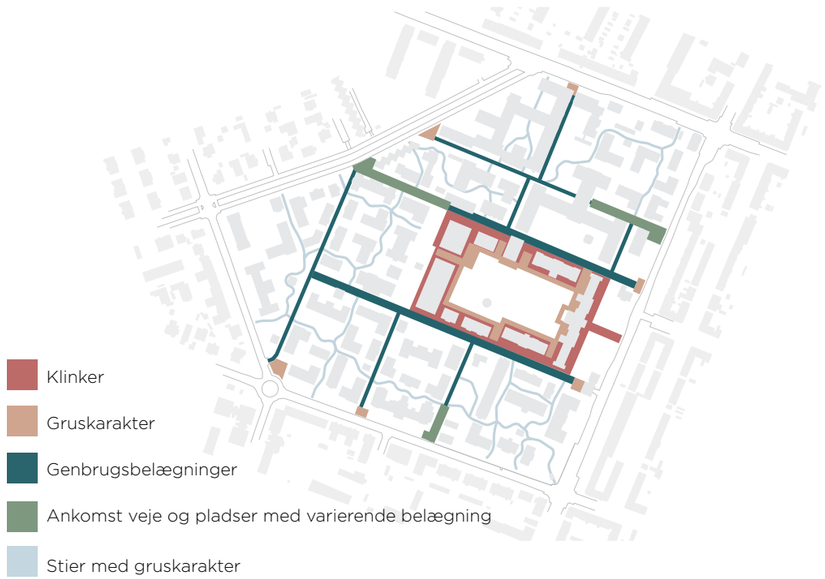
Belægningskoncept

Belægningskonceptet understøtter sivebyens principper og den levende kant rundt om parken. Belægningskonceptet er defineret af de forskellige hastigheder og oplevelser i bykvarteret. Fra langsom gående og labyrintisk færdsel på de slyngede stier med grusudtryk til direkte forbindelser for gående og cyklister på alléerne og forbindelserne, hvor der fortsat skal være en lav hastighed. Kun adgangsvejene, som primært fører frem til parkeringskældrene, skal have et udtryk som egentlige vejbaner.

Det er udviklingsplanens mål at arbejde mest muligt med genbrugsbelægninger og undgå betonbelægningstyper (ud over genbrug af betonfliser) for at reducere C02-aftrykket. Det fintmaskede netværk er i udgangspunkt permeable belægninger eller med åbne fuger, som kommunikerer sivebyens rolige og afslappede stemning men fortsat med fokus på universelt design, som inkluderer alle mennesker uanset krop, kultur, køn eller alder og derfor belægninger, der giver adgang for alle.

Visualisering fra den eksisterende liggehal og tilhørende have med eksempel på kunst: Værket "Sun" af Ugo Rondine. Det passer ind i et haverum til ro og eftertænksomhed og forstærker og beriger oplevelsen ud fra havens oprindelige funktion.

Referencer på kunst, belægninger samt belysning



Offentlige servicetilbud

Offentlig service

I udviklingsplanens projektområde indgår hele området omkring Frederiksberg Hospital, der inkluderer en række af Frederiksberg kommunes eksisterende bygninger og funktioner. Som et led i arbejdet med udviklingsplanen og den kommende samlede omdannelse af området er der mulighed for at gentænke de kommunale funktioner, deres placering samt eventuelle fordele ved samlokalisering.

Kommunen skal med udviklingsplanen også sikre, at der er mulighed for at dække de fremtidige behov ved f.eks nybyggeri, udvidelse af eksisterende eller modernisering af den offentlige service: Daginstitutioner, plejeboliger, sundhedstilbud og kultur- og idrætsfunktioner.

I arbejdet med udviklingsplanen er der undersøgt placeringer af plejeboliger, hvilke sundhedsfunktioner, der er bærende for at indfri visionerne om et Sundhedsstrøg og hvilke, der med fordel vil kunne placeres andre steder i kommunen. Samtidig er de fremtidige kapacitetsbehov for daginstitutioner og optimal placering i området kortlagt.

Kultur- og idrætsfunktioner er primært blevet placeret i tilknytning til den kommende park for at understøtte bylivet, men de konkrete funktioner er ikke lagt fast endnu.

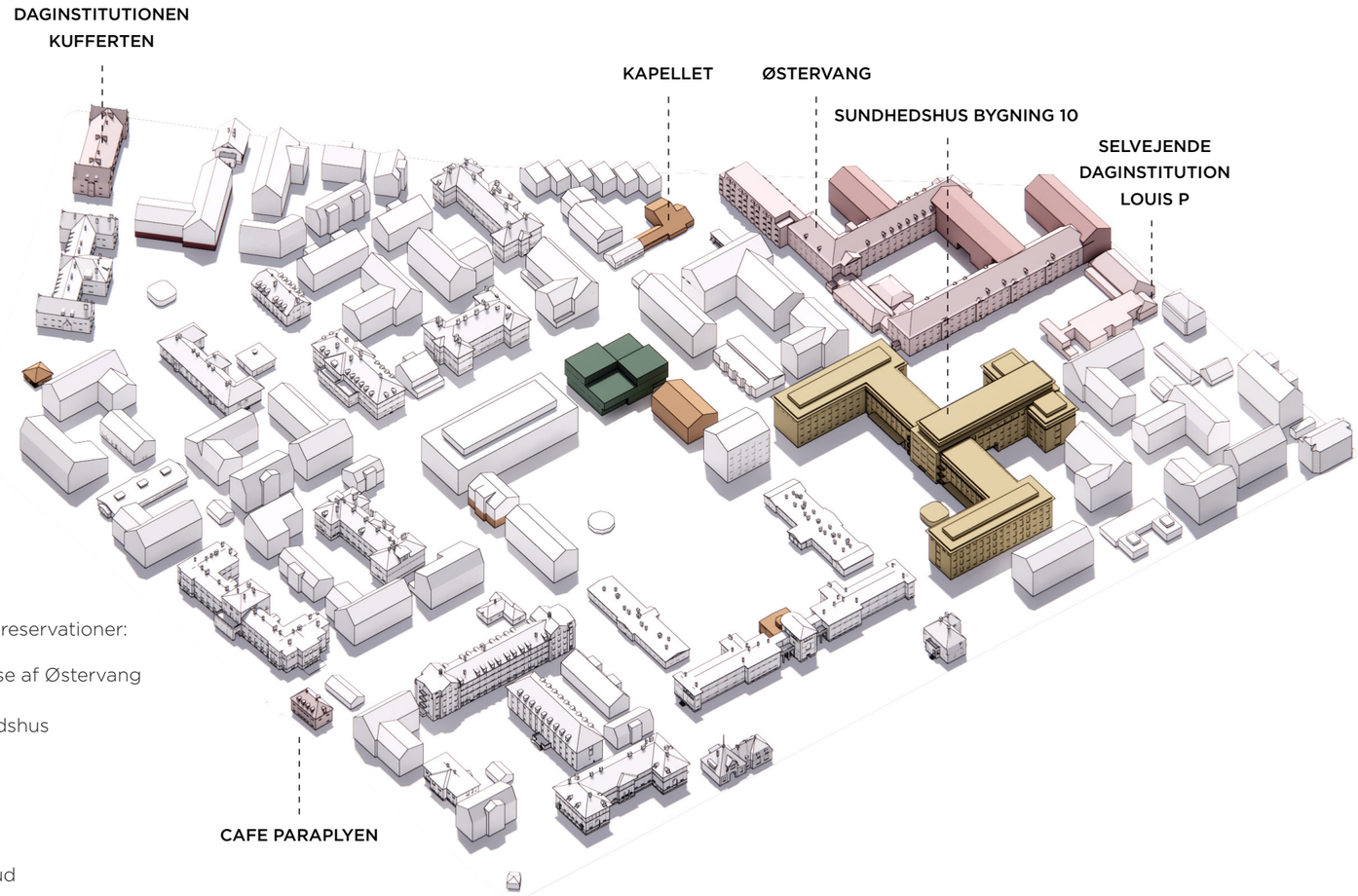
I udviklingsplanen indgår derfor en række arealreservationer, både arealer til nybyggeri og eksisterende bygninger til fremtidige kommunale funktioner.

Kortet viser et overblik over arealreservationer, samt de muligheder det giver for placering af kommunale funktioner: sundhed, daginstitutioner, kultur, idræt og plejeboliger.

Omdannelse af Frederiksberg Hospital vil ske i en række etaper. Der vil dermed, når realisering af de enkelte etaper sker, skulle tages stilling til, hvornår og hvordan arealreservationerne bringes i spil.

STRATEGI FOR UDVIKLING AF OFFENTLIG SERVICE

- De offentlige funktioner skal integreres i det nye bykvarter for at understøtte et blandet bykvarter og bidrage med kvalitet til bylivet
- Der skal altid indtænkes flere formål for en bestemt funktion f.eks. gennem deling af faciliteter eller dobbeltbrug
- Arealreservationer skal sikre, at Frederiksberg Kommune gennem hele udviklingsperioden har mulighed for og plads til at placere offentlige funktioner i kvarteret
- Arealreservationer genbesøges løbende ift. demografiske prognoser, ønsker og økonomi for at tage stilling til, om reservationer skal sættes i spil eller revurderes



Kommunale reservationer:

- Udvidelse af Østervang
- Sundhedshus
- Kultur
- Idræt
- Dagtilbud
- Blivende kommunale funktioner

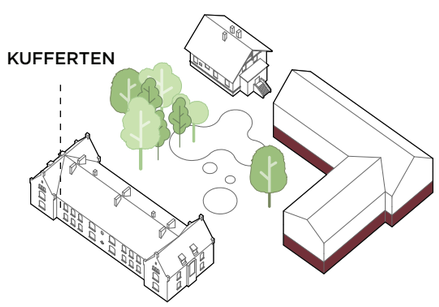
Daginstitutioner

Der skal være gode dagtilbud med attraktive ude- og legearealer lokalt i bykvarteret. De eksisterende institutioner Kufferten og den selvejende Louis P bliver i deres eksisterende rammer og skal i forbindelse med omdannelse i højere grad integreres med det nye kvarter f.eks. med fleksible lege-og udearealer.

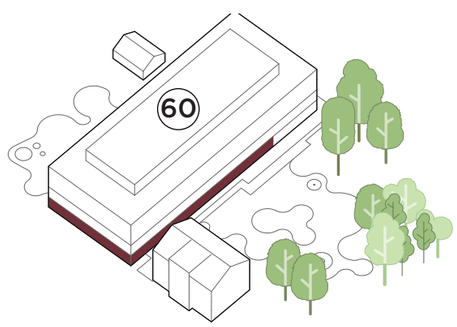
Daginstitutionen Fasangården, som i dag er placeret et sted, hvor der skal bygges nyt i en senere etape af omdannelsen, flyttes til en anden placering i det nye bykvarter. Flytningen og størrelsen på den fremtidige institution skal ses i tæt sammenhæng med de demografiske prognoser, og i planen er der derfor indarbejdet tre scenarier for en ny placering.

Der vil være mulighed for at den eksisterende dagpleje i Nyelandsgården kan flyttes sammen med den fremtidige institution for at lave et kombineret dagpleje og dagtilbud.

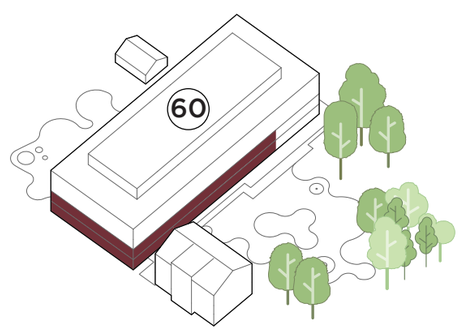
I alle scenarier skal der arbejdes med at skabe attraktive ude- og legearealer i direkte tilknytning til institutionen.



SCENARIE 1
I en mindre institution med evt. nærhed til daginstitutionen Kufferten



SCENARIE 2
I en institution på størrelse med den eksisterende Fasangården i stueetagen af bygning 60



SCENARIE 3
I en stor institution i bygning 60 i flere etager

Plejeboliger, kultur og idræt

Kultur- og idrætstilbud

Det er vigtigt for at skabe blandet by og bykvalitet i det nye bykvarter, at kultur- og idrætsfunktionerne er med til at understøtte en stærk social og kulturel infrastruktur.

Kultur, idræt og kulturerhverv samles primært omkring den nye park for at gøre parken til en destination for hele byen og styrke livet omkring den.

Der er, i en tæt by som Frederiksberg, altid stor efterspørgsel på plads til idrætsfaciliteter, og der reserveres derfor plads til en ny idrætsfunktion både til de nye beboere og kommunens som helhed. Udformningen og typen af idrætsfunktion besluttes senere ud fra hvilket behov, der er på realiseringstidspunktet. Udformningen af idrætsfunktionen skal særligt forholde sig til hvordan placering ud til parken kan bruges til få 'ude' og 'inde' til at komplimentere hinanden.

I det videre arbejde skal det besluttes, hvilke idrætsgrene idrætsfaciliteten skal rumme og størrelsen på idrætsfaciliteten.

Kulturerhvervet skal være med til skabe byliv og understøtte et kreativt miljø, og der reserveres derfor plads til kulturerhverv i både mindre og større eksisterende bygninger samt plads til en mindre nybygget kulturfunktion i forbindelse med parken. På den måde er der mulighed for at rumme et bredt spektrum af kulturelle tilbud i kvarteret, spredt på forskellige lokaliteter og i forskellige etaper. Det giver samlet set en fleksibilitet i forbindelse med realisering af kulturaktiviteter i kvarteret.

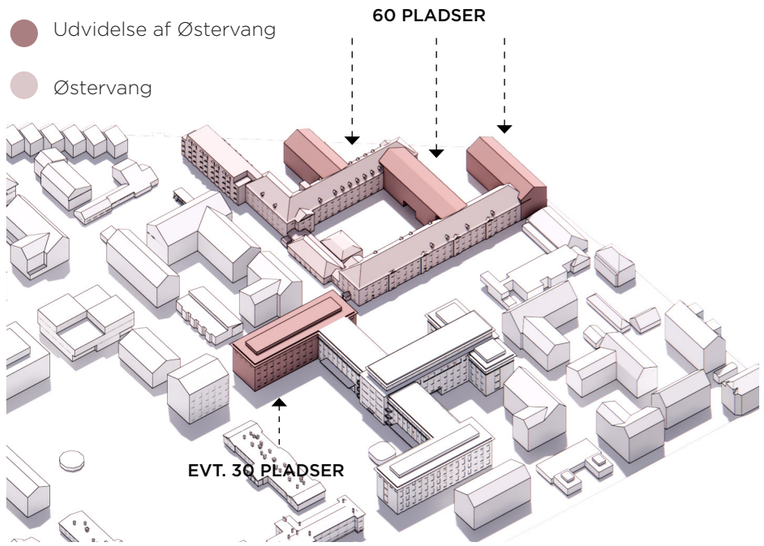
Kommunen kan, ved at reservere bygninger og arealer - i rollen som grundejer og byudvikler - bane vejen for kulturfunktioner, der kan drives af eksterne aktører.

Plejeboliger

Kommunen har løbende behov for at udvide plejeboligkapaciteten, som konsekvens af den demografiske udvikling. I den forbindelse er der i udviklingsplanen reserveret plads til nye plejeboliger to steder; En udvidelse af det eksisterende Østervang Plejecenter med 60 pladser samt en mulighed for at placere op mod 30 pladser i Bygning 10, sammen med en række øvrige sundhedsfunktioner, under forudsætning af det kan etableres hensigtsmæssigt og i sammenhæng med Frederiksberg Døgnrehabilitering.

Udvidelsen af Østervang og de nye plejeboliger skal ses i sammenhæng med 'Sundhedsstrøget' og samlingen af det nære sundhedsvæsen omkring Bygning 10, hvor der kan skabes et stærkere sundhedsfagligt miljø ved at samle ressourcer nær hinanden.

Der kan være samlokaliseringsfordele ved deling af faciliter og derudover at integrere Østervang i højere grad med det nye kvarter, så 'bagsiden' bliver åben mod Sundhedsstrøget, og der eventuelt skabes fysiske koblinger mellem Østervang og Bygning 10/ Sundhedsstrøget i form af gangbroer, kældergange eller overdækninger.

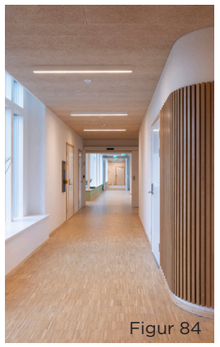


Visualisering der viser, hvordan en idrætshal i tæt forbindelse med parken kunne se ud.

Referencer plejeboliger

Figur 82

Figur 83



Figur 84

Figur 85

Et grønt og levende sundhedsstrøg

Et levende og sammenhængende sundhedsstrøg

Lys, luft og naturnærhed var nøgleordene i byggeriet af det oprindelige hospital, der blev opført som fritliggende pavilloner med haver imellem for at sørge for bedre helbredelse og at undgå smittespredning i en tid med epidemier.

Frederiksberg Hospitals lange historie på stedet og den tilknytning mange mennesker har haft, enten som medarbejdere på en stor sundhedsarbejdsplads eller som patienter og pårørende, udgør tilsammen en meget stærk kulturarv.

Det står da også centralt i visionen for udviklingen af hospitalet og omdannelsen til et nyt bykvarter, at sundhedsfunktioner fortsat skal spille en central rolle i området.

Derfor samles sundhedsfunktionerne, både kommunale, private og evt. regionale i et sammenhængende og borgernært Sundhedsstrøg der gør de nære, lokale sundhedstilbud mere synlige, samlede og lettere tilgængelige for borgerne.

Sundhed i et fællesskab med resten af byen

Med udgangspunkt i den eksisterende store centrale sygehusbygning (Bygning 10) skabes der et nyt Sundhedsstrøg, som samler lokale sundhedstilbud i et nyt borgervenligt og levende miljø, der bygger videre på hospitalets historie.

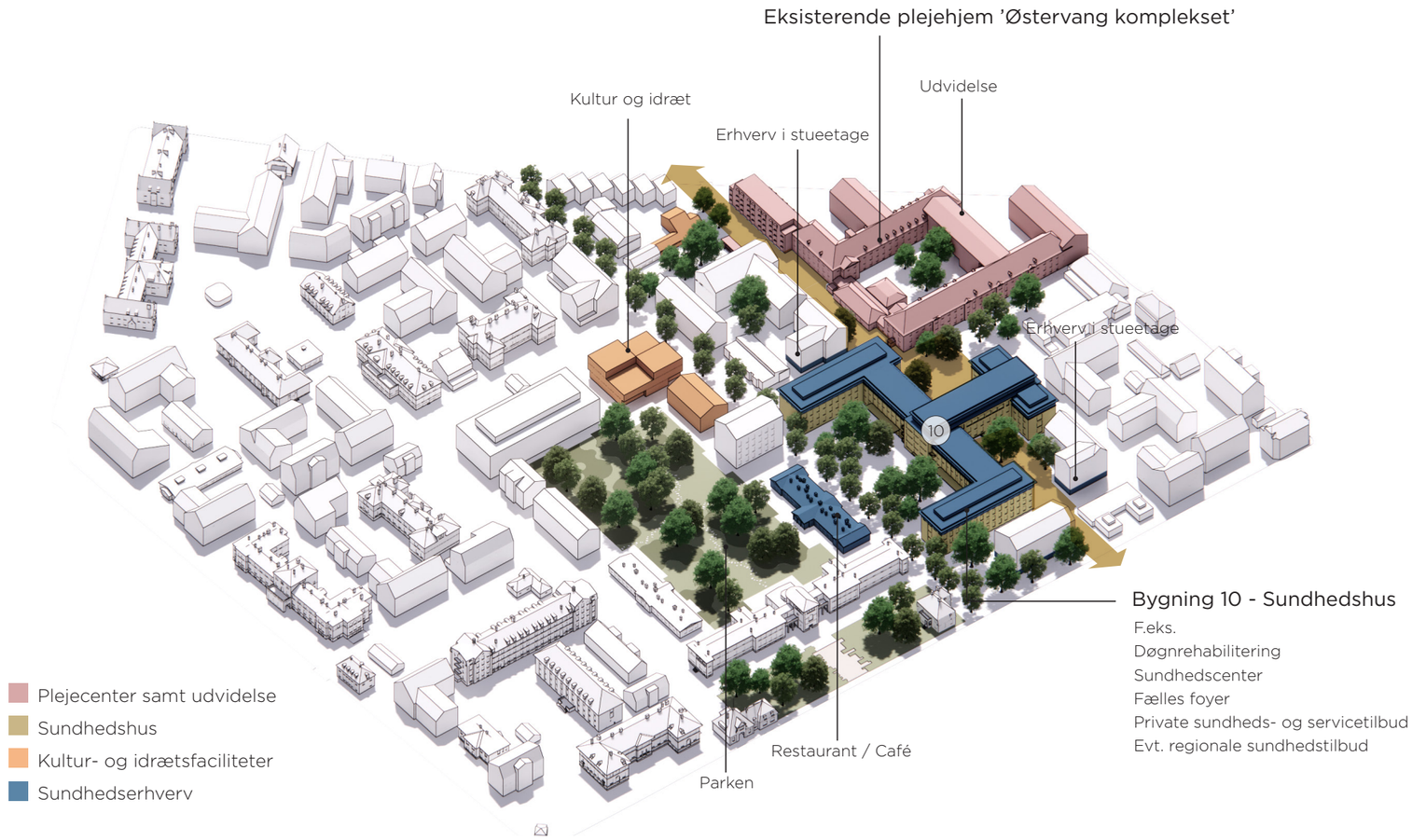
Sundhedsstrøget skal have åbne og aktive stueetager, der kobler mange forskellige tilbud inden for sundhed og forebyggelse sammen og skaber synergi på tværs af private og offentlige sundhedstilbud.

Det betyder helt konkret, at en række kommunale sundhedstilbud som f.eks. sundhedscenter (forebyggelse og genoptræning), sygeplejeklinik og rehabilitering samles i ét hus sammen med f.eks. lægehus, træningscenter, terapeuter, apotek, og andre private og evt. regionale sundhedstilbud f.eks. blodprøvetagning, som tilsammen vil skabe én indgang for Frederiksbergs borgere til det lokale sundhedsvæsen.

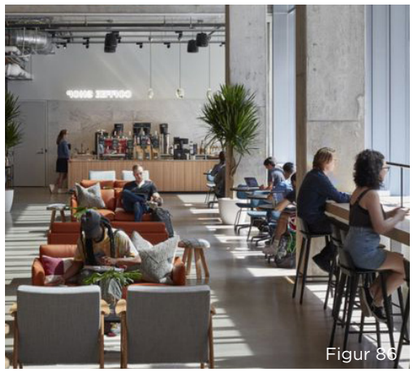
Sundhedsfunktionerne skal opleves som en integreret del af bykvarteret for brugere, ansatte og øvrige borgere. I Sundhedsstrøget skabes synergier ved at sammensætte funktioner på tværs af faciliteter og fagområder. At kunne se hinanden og deles om pladsen, skaber sundhedsfaglig og menneskelig værdi og giver liv på forskellige tider på døgnet.

Sundhedsstrøget skal have funktioner som bredt, indenfor sundhed, velvære og forebyggelse, henvender sig til alle aldersgrupper.

Funktionerne i Sundhedsstrøget skal løbende kunne tilpasses ændrede behov f.eks ift. opgavedeling på sundhedsområdet mellem kommuner og regioner.

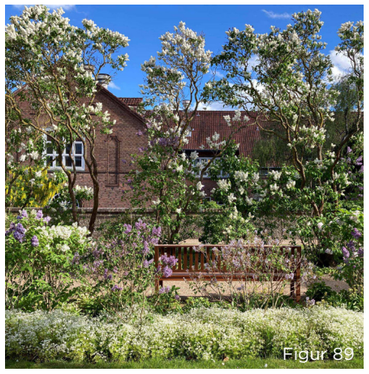


RELATIONER I SUNDHEDSSTRØGET


Figur 86

Figur 87

Figur 88


Figur 89

Figur 90

Referencebilleder

Bygning 10 - principper for transformation

Fra hospital til sundhedshus

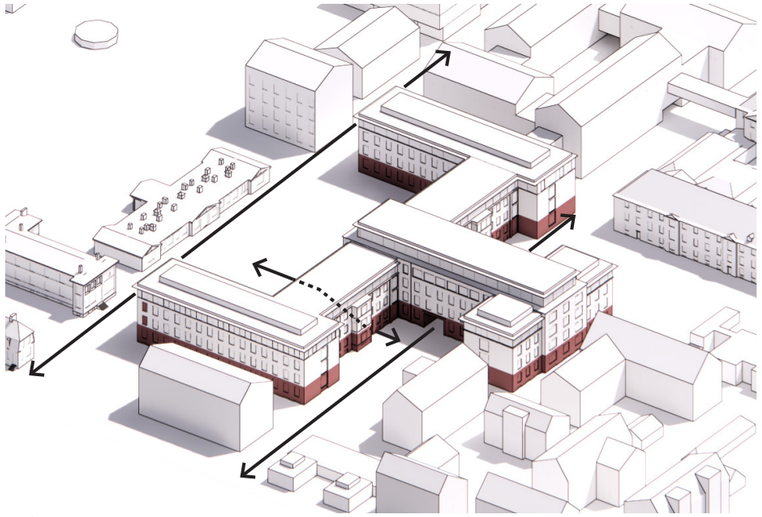
Den karakteristiske patient- og behandlingsbygning, der blev påbegyndt i 1940 også kaldet Centralsygehusbygningen (Bygning 10 og 62) er med tilbygninger fra senere årtier er i dag en stor sammenhængende bygningskrop, der bryder noget med den oprindelige pavillonstruktur, som hospitalet blev opført i i starten af 1900-tallet.

Men bygningen har mange kvaliteter og mange gode og brugbare etagemeter, der gør det muligt, med en gennemgribende omdannelse, at skabe en moderne sundhedsbygning. Den arkitektoniske transformation skal ske med respekt for det oprindelige i en nænsom sammensætning af gammelt og nyt.

Et principsnit gennem bygning 10, der viser hvordan en åben foyer kan binde bygningen sammen

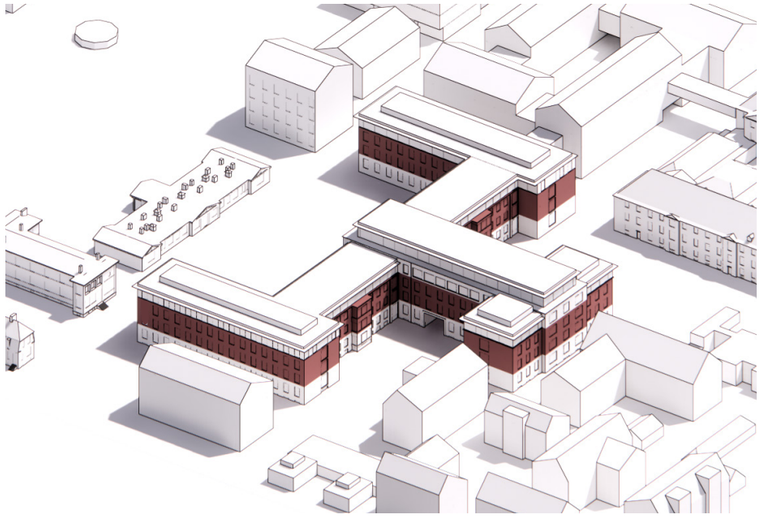
Den eksisterende port udvides og forhøjes med en etage

Transformationen af Bygning 10 fra hospitalsbygning til ny sundhedsbygning kan ske gennem tre trin:



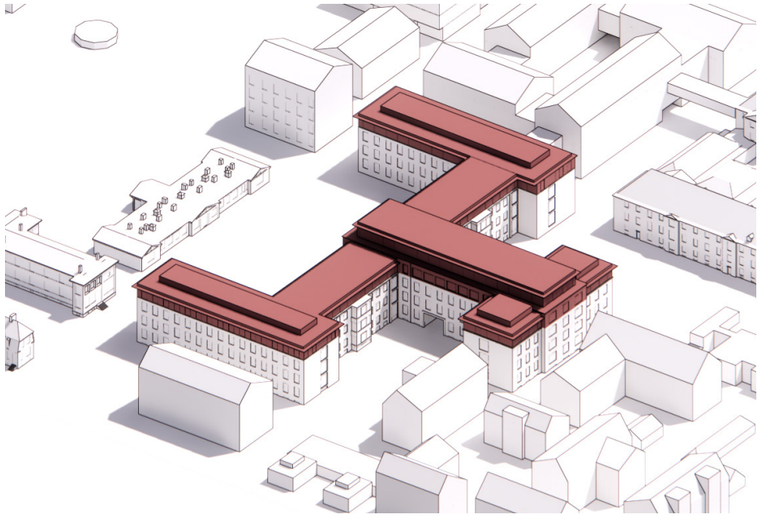
1) Åbning af stue-/parterreetage

Bygning 10's stue- og parterreetage åbnes i transformationen til et lyst og imødekommende ankomstrum, der visuelt og fysisk skaber forbindelse fra forplads til den grønne have. Mellembygninger fjernes, så den nordlige allé kan genskabes og den eksisterende port gøres dobbelthøj, så der skabes visuel sammenhæng i Sundhedsstrøget og de tilhørende funktioner og udearealer.



2) Gentænkning af de midterste etager

I ombygningen af de midterste etager gentænkes og moderniseres indretningen, med afsæt i den eksisterende bygningsstruktur og kvaliteter, samtidig med at bygningen omdannes til en tidssvarende arbejdsplads, hvor nye forbindelser kobler de midterste etager sammen med husets øvrige etager.



3) Ny tagetage

En ny tagetage er med til at danne sammenhæng mellem bygningens fløje og gøre hovedbygningen karakterfuld, samtidig med at der tilføjes flere etagemeter til bygningen, hvor der kan placeres nye private sundhedsfunktioner. Den nye tagetage kan blive en markør for transformationen til sundhedshus og er med til at skabe en homogen og samlet bygningsstruktur for Bygning 10.

Adgangsforhold og grønne byrum

Adgangsforhold og grønne byrum omkring Sundhedsstrøget

Indgangen til det nye Sundhedsstrøg skal være let at finde via nem adgang fra Nordre Fasanvej, hvor pladsen foran bygningen giver mulighed for afsætning tæt på indgangen.

Sundhedsstrøgets foyer inviterer indenfor, og her vil man blive mødt af en fælles reception, der sikrer nem og enkel adgang til resten af huset, uanset om man skal til genoptræning, få taget blodprøve eller besøge praktiserende læge.

Med transformation af Bygning 10 skal der skabes åbne, aktive stueetager og delefaciliteter som gør, at området ikke lukker om sig selv.

Der skal være flydende grænser mellem inde og ude med let adgang til de omgivende haver og byrum, hvor der skal være plads til at finde ro, hvile og lys. En særlig træningshave, som kan bruges af både patienter og borgere, skal være nemt tilgængelig via den åbne stueetage i Bygning 10, og der skal være gode forbindelser videre til den centrale park.

Samtænkningen af sundhedsfunktionerne og planerne om udvidelse af Plejecenter Østervang giver også anledning til at nytænke hele byrumsforløbet omkring Sundhedsstrøget (nuværende Skadestuevej), og her kan byrummene deles i tre zoner, der gradvist går fra oplevelsen af meget liv ved Nordre Fasanvej til helt roligt mod Tesdorpfsvej.

STRATEGI FOR SUNDHEDSSTRØGET

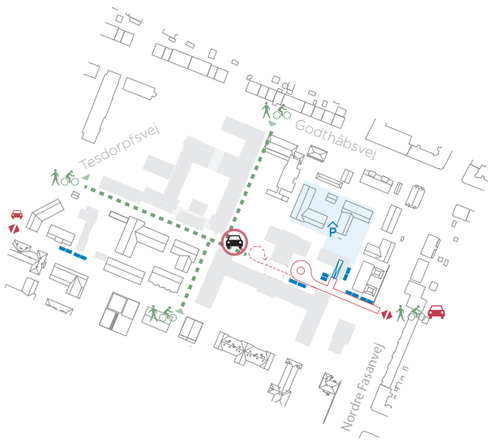
Sundhedsstrøget skal være en levende del af det nye bykvarter. Det betyder at:

- Der skal være god ankomst og nem adgang til alle sundhedsfunktioner
- Der skal være et princip for wayfinding, der understøttes af en fælles modtagelse/reception
- Alle faciliteter skal deles og kunne bruges af flere
- Der med en blanding af offentlige og private sundhedsfunktioner skabes et stærkt og tiltrækkende sundhedsfagligt miljø
- Alle bygninger har åbne stueetager, og der skal være en klar kobling mellem ude og inde
- Indretning af bygninger og byrum skal være robust og kunne tåle ændret programmering i fremtiden
- Sundhedsfunktionerne skal henvende sig bredt og på tværs af aldersgrupper

Illustrationen viser Sundhedsstrøgets stueetage med fokus på sammenhænge mellem inde og ude.

Bygning 10 før

Bygning 10 efter



MOBILITET

Omkring Sundhedsstrøget skal der være fokus på cyklister og fodgængere. Der vil være adgang for biler fra Nordre Fasanvej, hvor der bliver kombineret på- og afstigningszone, vendeplads, korttids- og handicapparkering. Den øvrige del af Sundhedsstrøget vil være forbeholdt cyklende og gående.

BYRUM

Sundhedsstrøget vil bestå af en række sammenhængende byrum med forskellig karakter. Forpladsen vil være trafikeret med liv og højt tempo. Videre gennem strøget vil byrummene være indrettet til mere rolige aktiviteter og ophold.

NYT OG EKSISTERENDE BLANDES

Sammensætning af ny og eksisterende bebyggelse vil gøre det muligt at bevæge sig frit mellem bygningerne. Der vil ikke være lukkede områder, og der skal være god kontakt mellem inde og ude.

TYDELIGE INDGANGE

Indgangene til de mange funktioner skal være nemme at finde og med et tydeligt indbyrdes hierarki. De aktive stuetager, der skal sikre liv i området, vil have indgange placeret, hvor der naturligt vil være flow.

4 | EN SAMMENHÆNGENDE BY

Det nye bykvarter skal hænge godt sammen med resten af Frederiksberg og være et sammenhængende bykvarter at færdes i. Enkle og tydelige adgangsveje og parkeringsforhold i kanten for bilister og gode forbindelser og let adgang til alle byrum og haver for gående og cyklister skal understøtte det grønne og levende bykvarter. Strukturen skal fremme aktiv og bæredygtig mobilitet og levevis.

Åbne og invitere ind

Frederiksberg Hospital skal gro til 'hele byens nye kvarter'. I dag ligger hospitalsgrunden som en 'ø', adskilt fra resten af byen, indhegnet med mur og hegn, som delvist er skjult bag vild bevoksning. Adgangsveje og stiforbindelser inviterer heller ikke naboer til at komme ind.

Når hospitalsfunktionerne flytter ud, og området skal omdannes til et nyt bykvarter, er det afgørende, at det bindes sammen med naboområder og bliver et sammenhængende bykvarter på gående og cyklendes præmisser.

Mulighederne for at bevæge sig som fodgænger og cyklist på kryds og tværs i området skal styrkes ved at integrere det nye kvarter med naboområderne. Meget af strukturen er givet på forhånd, men med etablering af grønne forbindelser samt nye mindre åbninger i mur og beplantning skabes der en tiltrængt kobling for fodgængere og cyklister til den omkringliggende by.

For at skabe en sammenhængende by skal der arbejdes med tre niveauer: Kobling til nabokvarterne, sammenhængene med de omkringliggende veje samt åbninger og udtryk af periferien af området, som kaldes 'kanten' i det efterfølgende.

Nabokvarterer

De omkringliggende kvarterer har forskellige karakterer og funktioner, og ved at zoome ud skabes et overblik over hvor de vigtige behov for gode forbindelser er. Der lægges vægt på forbindelserne til stationer i nabokvarterer, til svømmehallen, til legepladsen på Langelands Plads, til de nærmeste skoler og til resten af byen.

Forbindelserne skal styrkes med klare alléer og forbindelser i bykvarteret. Ved at fjerne mellembygninger og dermed åbne bebyggelsen og genetablere alléen nord for parken, skabes der en, let forsat, forbindelse fra Tesdorpfsvej til Nordre Fasanvej.

Gennem aktiveringen og åbningen af området vil hospitalskvarteret blive et levende bykvarter, som giver noget tilbage til den omkringliggende by. Forbindelserne skal skabes tidligt for at stimulere til nysgerrighed og brug af området fra dag 1, og for at de bæredygtige og aktive mobilitetsvaner får gode betingelser helt fra start.

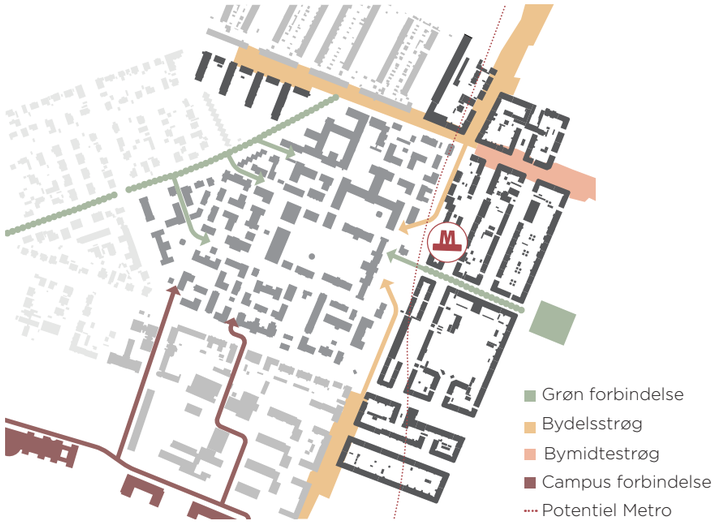
Omkringliggende veje

De omkringliggende veje; Tesdorpfsvej, Godthåbsvej, Nordre Fasanvej, Nyelandsvej og Stockflethsvej har hver sine karakteristika med behov for forskellige løsninger. Udviklingsplanen tilpasser sig Tesdorpfsvejs mere rolige og grønne alléstruktur og viser med krydsningspunkt og ny gående adgang fra Nordre Fasanvej, hvordan barrierevirkningen fra trafikåren kan mindskes, og hvordan strækningen langs Nordre Fasanvej langs hospitalsområdet kan tilføjes byliv. Fælles for alle veje er, at fortove og rabatarealer i dag giver ringe mulighed for ophold langs hospitalsgrunden.

I bearbejdningen af kanten mod de omkringliggende veje er der fokus på at give areal tilbage til byen. Der skal etableres krydsningsmuligheder, hvor der naturligt er behov for krydsning. Fortovet på den ene side af Nyelandsvej og Nordre Fasanvej udvides, trådhegn fjernes, og der skal ryddes op i beplantningen ved indgange. Krydsningsmulighederne og bredere fortove styrker også trafiksikkerhed og tryghed for bykvarterets små beboere, der skal til og fra skolerne i nabokvartererne.

Visualisering af den sydlige allé

Referencer fra områder designet på fodgængere og cyklisters præmisser



NABOKVARTERER

OMKRINGLIGGENDE VEJE

FYSISK HELHEDSPLAN 1:2000 MED MARKERING AF SNITLINJER I KANTEN

Kanten

Kanten som overgang fra den omkringliggende by til det nye bykvarter er afgørende for opfyldelse af visionen om at skabe et sammenhængende bykvarter med en særlig identitet.

Kanten er det første møde med hospitalskvarteret, og den rummer i dag en række potentialer, men også udfordringer. Kanten skal bearbejdes i øjenhøjde med en klar grøn profil, der er identitetsskabende. Der skal arbejdes med muren som motiv, med klare åbninger, veldefinerede ankomstpladser og kantbygninger, der med funktioner, herunder midlertidige, skaber attraktion.

Der er tre strategier for bearbejdning af kanten, som alle tager udgangspunkt i de eksisterende kvaliteter og den nuværende klare karakter; Den grønne kant, den karakteristiske mur og små kantbygninger.

Den grønne kant

Kanten har i dag mange steder et grønt og frodigt ydtryk, og over tid er der opnået en relativ høj biodiversitet, da store dele af kanten har ligget uforstyrret hen. Kanten skal opleves grøn hele vejen rundt, og den høje biodiversitet skal dyrkes og styrkes. Men det grønne skal også åbnes punktvis og bearbejdes, så det understøtter det lokale behov; om det er en uformel ankomstplads eller en buffer mellem en forhave og en omkringliggende vej.

Muren

Den karakteristiske teglmur kan opleves som en barriere mod den omkringliggende by men også som en fin afgrænsning af det særlige område. Den lukker af, men på samme tid giver den lidt kig ind i området, der er med til at vække nysgerrigheden for, hvad der gemmer sig i den skjulte oase. Teglmuren tager en del af støjen fra Nordre Fasanvej og har en smuk materialitet og historisk karakter. Som supplement til teglmuren er der opsat trådhegn af varierende karakter, som kun løser et formål; at holde ubudne gæster ude.

Trådhegnet skal fjernes. Der laves enkelte mindre åbninger i den eksisterende teglmur på strategiske steder for at skabe de gode forbindelser med nabokvartererne. Teglmuren, som motiv, tages op og fortsættes rundt på særlige steder langs kanten, som et lavt siddeelement, en plantekasse eller en afgræsning og udføres i genanvendte teglsten. Der kan også skabes nye mindre portmotiver eller ikoniske kunstværker i tegl.

Kantbygninger

Kanten er også karakteriseret ved en række små arkitektoniske perler, som f.eks. portbygningen (bygning 13) ved alléens start mod Nordre Fasanvej. I udviklingsplanen tilføjes enkelte små særlige bygninger på steder, hvor en indgang ønskes markeret, eller der skal skabes en inviterende attraktion.

Støj

Hospitalsområdet er omgivet af veje med trafikstøj, og særligt ud mod de større veje vil der være arealer, hvor støjgrænseværdier for boliger er overskredet. Da hospitalsområdet ligger inde i den eksisterende by med boliger og blandede byfunktioner forudsættes det, at det er muligt at udnytte de lempede støjgrænser for "ny bebyggelse i eksisterende støjbelastede områder", jf. planlovens regler.

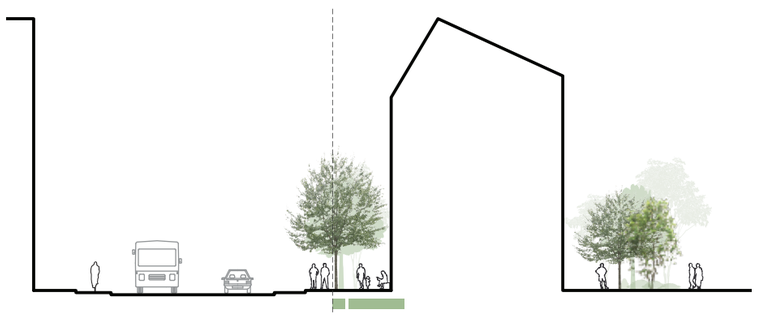
De steder, hvor der i dag er en eksisterende mur, kan muren bruges til støjafskærmning men vil kun have en lokal effekt på udearealer. Ved boligerne langs trafikvejene kan det være nødvendigt at indføre både afskærmning for udearealer, som skal tilpasses kantens grønne karakter og facade- og vinduesløsninger udført med respekt for bevaringsværdige bygninger og nye gode arkitektoniske facadeudtryk.

Eksisterende situation ved Nyelandsvej

Der skabes ny adgang for fodgængere

STRATEGI FOR KANTEN

- Bevar og styrk den kulturhistoriske mur og den grønne kant for at fastholde den særlige afgrænsning af kvarteret
- Fjern hegn og skab en række nye indgange for at invitere ind i området
- Sammenbind til resten af byen med klare forbindelser og krydsningspunkter for gående og cyklister ved de omkringliggende veje
- Giv noget tilbage til byen i form af bredere (fortovs)arealer til færdsel og ophold rundt om kvarteret
- Øg biodiversiteten i kanten for en mere grøn profil
- Skab identitet med klare åbninger og små overgangspladser med teglelementer, særlige kanthuse og kunst
- Bearbejdning af kanten skal være med til at skærme for trafikstøj



SNIT AA VED GODTHÅBSVEJ

Kantzonen mod Godthåbsvej er grøn og giver mulighed for udstilling eller ophold langs facaden. Bygningen fungerer som støjskærm og skaber attraktive uderum mod syd.

Grøn kant med varierende beplantning

DET GRØNNE BYKVARTER

Eksisterende mur

Sidde- og plantekasseelementer i genbrugstegl med kunstinstallationer i tegl

MUREN - ÅBNINGER OG ANKOMSTPLADSER

KANTBYGNINGER

Eksisterende mur

Figur 95

Eksempel på supplerende mur

Eksisterende grøn og lukket kant

Eksisterende grøn og lukket kant

Figur 96

Fodgængerforbindelse skabt

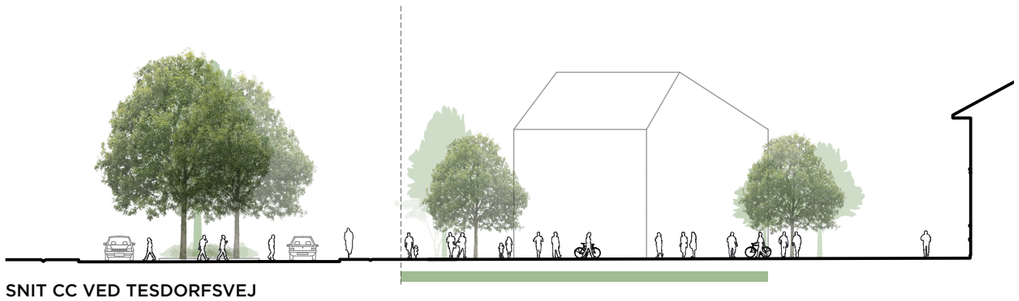
Eksisterende portbygning

Figur 97

Eksempel på ny kantbygning

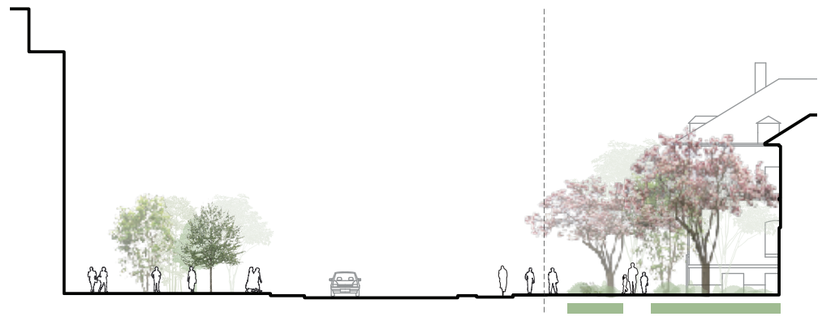
SNIT BB VED NYELANDSVEJ

Tilgængelighed skabt fra Nyelandsvej ved at fjerne trådhegn, rydde kratbeplantning og etablere sti. Ny teglmur med ophold.



SNIT CC VED TESDORFSVEJ

En ny krydsningsmulighed på Tesdorpfsvej samt åbning af kanten, skaber ny adgang til Hospitalskvarteret med en åben og uformel ankomstplads.



SNIT DD VED NORDRE FASANVEJ

Langs Nordre Fasanvej bevares blomstrende træer og lavere beplantning. Smedjejernhegnet foreslås fjernet, så der bliver mere plads på fortovet, og en sti slynger sig gennem magnoliaerne.

Mobilitetsstrategi

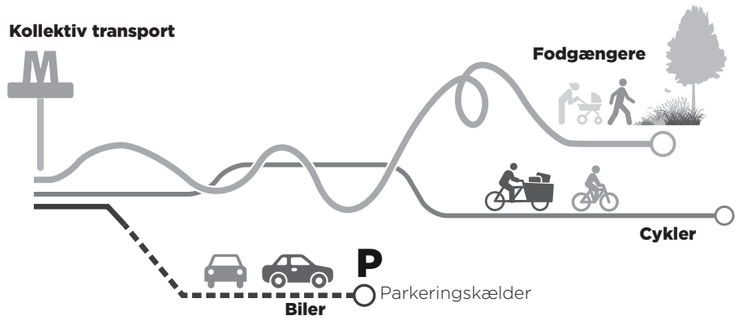
På fodgængere og cyklisters præmisser

Der skal skabes et bæredygtigt bykvarter, hvor en klar prioritering af fodgængere og cyklister skaber trygge og oplevelsesrige byrum. Mobilitetsstrategien handler i hovedprincippet om at gøre det effektivt og attraktivt at være fodgænger og cyklist på kryds og tværs i området. Der skabes gode direkte adgange til den omkringliggende by. Brug af forbindelserne sker i attraktive grønne og oplevelsesrige byrum.

Målet er, at gaderum skal invitere til ophold og leg, og at der skal være plads til det grønne. Det vil sige, at bilerne skal opleves minimalt og så vidt muligt holdes i periferien og hvor det ikke vil være muligt at køre hele vejen gennem området som en genvej. Designet af kvarterets rum og gader skal dermed gøre det attraktivt at gå og cykle samt minimere bilkørsel. For at realisere dette er næsten alle parkeringspladserne i parkeringskældre med korte adgangsveje tæt på kanten. På den måde færdes hovedparten af biltrafikken til området i en meget begrænset del af kvarteret via tre korte adgangsveje.

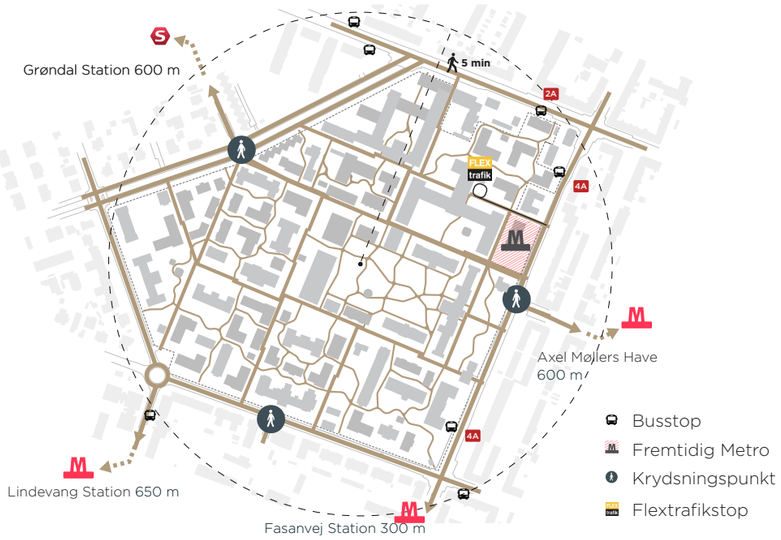
Øvrige veje i området udlægges generelt som opholds- og legeområder, hvor fodgængere har fortrinsret til gavn for livet mellem husene for både børn og voksne. Den nødvendige servicetrafik skal tilpasse sig med meget lav fart. Det sikres, at den nødvendige servicekørsel med større biler kan passere hinanden på udvalgte steder i den ensrettede struktur, samtidig med at fodgængere og cyklister kan færdes trygt.

Hospitalsgrunden er 420 meter lang langs Nordre Fasanvej og ca. 460 meter på det bredeste stykke parallelt med Nyelandsvej. Man kan gå igennem bykvarteret på 5-6 minutter ved en hastighed på 5 km/t. De relativt korte afstande, beliggenheden i byen og stationsnærheden, gør det helt oplagt at prioritere fodgængere og cyklister i Hospitalskvarteret for at få mulighed for mere grønne, trygge og oplevelsesrige byrum, hvor universelt design er anvendt som et grundlæggende designprincip.



MOBILITETSSTRATEGI

- Bilerne skal opleves minimalt og holdes i periferien af kvarteret for at skabe plads til et fredeligt grønt bymiljø
- Alléer, forbindelser og slyngede stier skal være til rolig færdsel for gående og cyklende samt til ophold
- Bæredygtig mobilitet skal fremmes ved at etablere gode krydsningsmuligheder, bolignær cykelparkering og ved at give let adgang til busstoppesteder og stationer
- Mindst mulig bilkørsel uden gennemkørselsmulighed og med tilpasset servicekørsel i lav fart
- Mobilitetshubs skal understøtte aktive trafikanter og være mødesteder med cykelservice og -udlejning, varelevering, 'bytte-hytter', supplerende affaldsfraktioner mv.
- Servicekørsel skal ske i ensrettede og begrænsede ruter for at skabe tryghed og overskuelighed
- Affaldssystemet skal fylde mindst muligt og primært være i nedgravede beholdere og understøtte nem affaldssortering



FODGÆNGERE OG KOLLEKTIV TRAFIK

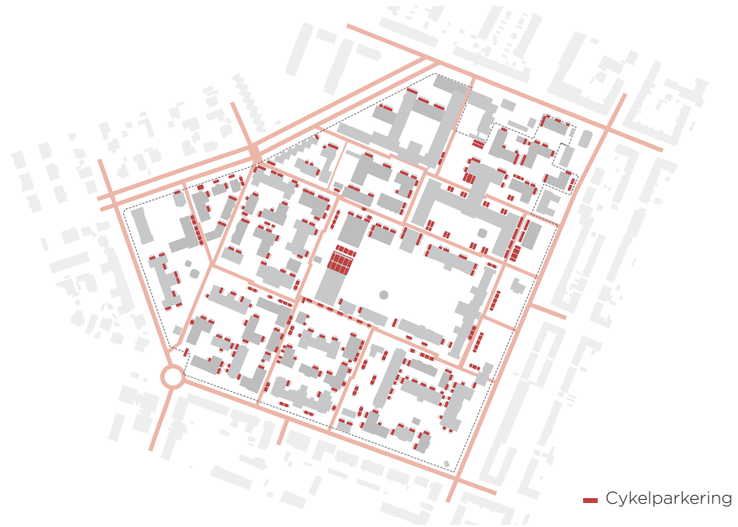
Det skal være nemt at være fodgænger i Hospitalskvarteret. Fodgængere fra omkringliggende kvarterer og veje med bl.a. busstoppesteder kan nemt få adgang til at gå igennem Hospitalskvarteret. Der etableres krydsningsmuligheder på Tesdorpfsvej, Nyelandsvej og Nordre Fasanvej, hvor der vil være et naturligt flow.

I Hospitalskvarteret bliver alle offentlige og semioffentlige arealer på fodgængeres præmisser, og sivestrukturen i bebyggelsen inviterer til udforskning. Det sammenhængende netværk af stier i området er med til at skabe tryghed, ved at ingen stiforbindelser ender blindt med risiko for mørke og utrygge steder, og at der kun få steder bliver behov for egentlige fodgængerarealer, f.eks. hvor større servicebiler kan passere hinanden.

Et supplerende netværk af stier med et bugtet forløb med en gruslignende belægning, slynger sig gennem gårdhaver og særlige steder og inviterer til et roligere tempo.

Fra alle funktioner i Hospitalskvarteret kan man via netværket af stier og opholds- og legeområder ved alléer og forbindelser nå et af de eksisterende omkringliggende busstoppesteder indenfor max 300 meter.

Nærmeste S-togs forbindelse er Grøndal St., hvor åbningen på Tesdorpfsvej skaber hurtigst mulige rute for cyklende og gående. Eksisterende metrostationer ved Aksel Møllers Have, Fasanvej St. og Lindevang St. ligger indenfor ca. 650 meter fra Hospitalskvarteret. Frederiksberg Kommune arbejder for, at der i fremtiden kan åbnes en ny metrolinje; Fasanvejslinjen, som vil få et stop ved Hospitalskvarteret ved Nordre Fasanvej, hvor der er reserveret plads til en ny metrostation.



CYKLISTER

Når man bor i Hospitalskvarteret, skal det være nemt og attraktivt at bruge cyklen som primært transportmiddel. Hospitalskvarteret er åbent og forbundet, og cyklister kan køre langs grønne og attraktive forbindelser. Forbindelserne er udlagt som fælles opholds- og legeområder, og de forbinder også til omkringliggende kollektive trafikknudepunkter: S-tog og metrostationer. På cykel vil det tage under 2 minutter at køre de 600 m til S-toget ved Grøndalen St.

Inde i kvarteret skal cykelhastigheden begrænses via design af alléerne med forsatte forløb, hvor belægninger, placering af beplantninger mv. understøtter en rolig cykelkultur.

Cykelparkeringspladser skal placeres tæt ved alle indgange til bygninger. De flere tusinde cykelparkeringspladser er beregnet ud fra kommuneplanens gældende normer. Når fokus i kvarteret ikke er på biltrafik, må man forvente en større andel af cykler samt mere pladskrævende cykler svarende til de gældende normer. Cykelparkeringen placeres primært på terræn ved indgange og på nordsider af bygninger suppleret med cykelparkering i eksisterende kælderarealer.

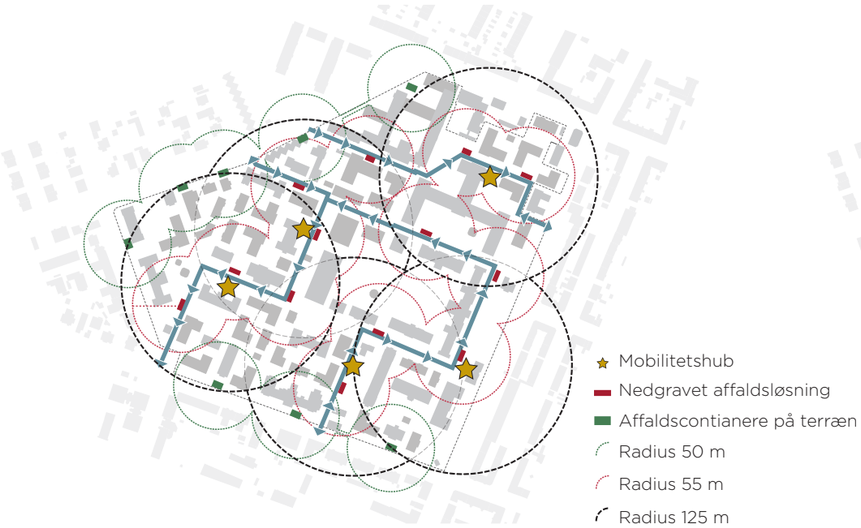
Der er placeret mobilitetshubs i området, som kan indrettes med servicefunktioner til cyklister, ex. pumpe, vask og mindre reparationer. Her kan der også integreres deleordninger med elcykler eller anden mikromobilitet.

Forudsætninger i forhold til udregning af antal cykler:

Antallet er en sammenregning ud fra de forskellige P-normer for familieboliger, særlige boformer, ungdomsboliger og plejeboliger. Hver 10. cykelparkeringsplads skal etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler m.v.).

CYKLER I ALT JF. KOMMUNEPLAN 21 REGNET UNDET ÉT:

Familieboliger, 2 pr. bolig	1328 cykler
Særlige boformer, 2 pr. bolig	392 cykler
Ungdomsboliger, 4 pr. 100 m2	759 cykler
Erhverv – 1 pr. 25 m2	662 cykler
Plejeboliger – 1. pr. 250 m2	26 cykler
Andet off. service – 1 pr. 25 m2	699 cykler
I alt	**3866 cykler**



MOBILITETSHUBS OG SERVICEKØRSEL

Mobilitetshubs er et vigtigt element i mobilitetsstrategien. Mobilitetshubs skal både understøtte de aktive trafikanter (gående og cyklister) og nogle også fungere som servicehubs til f.eks. varelevering. De placeres nær de tre adgangsveje i Hospitalskvarteret, tæt på alléer og ankomstpladser og bliver en slags knudepunkt for den bæredygtige mobilitet. De er i planen udlagt som arealer, der skal friholdes for byggeri. Det vigtige er, at pladsen reserveres, mens den fremtidige præcise indretning skal ske ud fra de fremtidige brugerbehov og tekniske løsninger.

Indretning og størrelse skifter mellem mobilitetshubs placeret ved boligkvarterer, Sundhedsstrøget eller Parken, hvor indretningen kan tilpasses efter bydelens og brugeres skiftende behov.

Visionen er, at disse mobilitetshubs også kan rumme funktioner som pakkeboks, varelevering, ladestandere til elcykler, delecykler, 'bytte-hytte', supplerende affaldsfraktioner mm. alt efter deres placering i kvarteret og bliver naturlige knudepunkter og mødesteder i borgernes hverdagsliv.

I netværket af alléer og forbindelser med opholds- og legeområder er der passende adgangsforhold for servicekørsel, renovationskøretøjer, redningskøretøjer mm. Servicekørsel, herunder renovationskøretøjer, får en fast 'ensrettet' rute gennem området for at få et overskueligt, simpelt og trygt miljø for de øvrige, der færdes i kvarteret. Varelevering og servicekørsel kan tidsbegrænses, så kørsel minimeres til bestemte tidsrum.

Punktvis er der arealer, hvor køretøjerne kan passere hinanden og steder ved mobilitetshobsarealer til varelevering, hvor man kan holde for at læsse af og på. Varer skal primært leveres til udvalgte mobilitetshubs, hvorfra der er gangafstand til boliger, offentlige funktioner og erhverv.

Håndtering af affald er primært baseret på nedgravede beholdere, placeret så kørslen med renovationskøretøjer generer mindst muligt og på strækninger, hvor der er skabt plads til de nødvendige manøvrearealer og køremønstre. På steder hvor der lokalt ikke er plads til alle 10 affaldsfraktioner, kan 2 fraktioner (f.eks. tekstiler og storskrald) deles af et større opland og placeres ved mobilitetshubs, hvor der er et naturligt flow.

De nedgravede beholdere forventes suppleret med containere på terræn især langs kvarterets kant og i andre områder med over 55 m til nedgravet affaldspunkt.

BRAND

Bygningernes højder er med til at diktere en brandstrategi. Ved at holde bygningerne med redningsåbninger under 10,8 m fra terræn, kan der reddes med håndstiger, og man undgår dermed at gøre plads til, at store tunge køretøjer skal ind i gårdrummene. Det giver plads til eksisterende træer og nye træer og beplantning som vist i udviklingsplanen.

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 rød) ligger med facade ud til brandveje på opholds- og legeområder (markeret med grøn).

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

Idrætsfunktionen vil kunne indrettes med et passende antal flugtveje til terræn afhængig af personbelastning.

PARKERINGSSTRATEGI

- Biler skal ikke fylde i byrummet, og parkering skal derfor 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 dele- og elbiler reserveres mange parkeringspladser til disse
- Handicapparkering og få velplacerede afsætningspladser må placeres på terræn
- Der skal udformes en parkeringsordning, som ikke giver en parkeringsbelastning for omkringliggende områder, understøtter bæredygtig transportadfærd og skabe rammer for parkering på markedsvilkår

Forudsætninger i forhold til udregning af P-norm:

Det forudsættes, at familieboliger i gennemsnit er 90 m2, og at særlige boformer i gennemsnit er 70 m2 inklusive andel af fællesarealer.

Det totale antal er en sammenregning ud fra de forskellige P-normer for familieboliger, særlige boformer, ungdomsboliger og plejeboliger.

Parkering på terræn op til 5% (ca 30 p-pladser)

Ca. størrelse på kældre ialt: 755-30 x 29 m2: 21.025 m2 (29 m2 erfaringstal på m2 pr bil i konstruktion).

PARKERING

Ved opførelse af ny bebyggelse og transformation af eksisterende bebyggelse, skal der etableres parkeringspladser efter rammebestemmelser i Kommuneplanen. For at fremme bykvaliteten og frigøre arealer til bymæssige formål, placeres 95% af parkeringsbehovet i parkeringskældre. Få afsætningspladser placeres på terræn i tilknytning til mobilitetshubs ved adgangsvejene samt det fornødne antal handicapparkeringspladser.

Antallet af parkeringspladser følger Kommuneplan 2021s gældende normer og er udgangspunktet for den skitserede løsning med tre decentrale kældre. Der skal inden videresalg af grunde/ejendomme udformes en parkeringsordning for kvarteret, som bl.a. skal fastsætte prissætning, licensordning, p-norm, drift mv. Parkeringsordningen skal sikre en balance mellem parkeringsbelastningen i det nye kvarter og de omkringliggende områder, være med til at understøtte en bæredygtig transportadfærd, samt sikre at parkeringen kan blive etableret på markedsvilkår for at minimere de kommunale udgifter til parkering.

For at begrænse biltrafikken er den planlagt ud fra et koncept om 'ind - og hurtigt ned'. Der er i planen 3 parkeringskældre placeret i kanten af området. Der skal etableres ladestandere i parkeringskældrene og reserveres arealer til delebilsordninger. Parkeringskældrene ved Nordre Fasanvej og Nyelandsvej er planlagt i én etage, mens parkeringskælderen ved Tesdorpfsvej er planlagt i 2 etager. Kældrene er spredt over kvarteret og kan realiseres i forskellige etaper. Det skaber en fleksibilitet i realisering i forhold til at justere størrelse (f.eks. kun anlægge i én etage i stedet for to) og antallet af kældre, såfremt ændrede bilvaner eller justeringer af parkeringsnormen muliggør dette.

Adgangsvejene, der giver adgang til parkeringskældrene, skal indrettes, så det også er nemt at køre ud. På den måde er det let og hurtigt for bilister at køre ud på det omkringliggende vejnetværk. Det bliver ikke muligt for billister at skyde genvej igennem Hospitalskvarteret.

Det øvrige netværk af opholds- og legeområder er byrum for gående og cyklende, og tillader kun langsom ensrettet servicekørsel. Korttids- og handicapparkeringspladser på terræn etableres ved de 3 korte adgangsveje.

PARKERINGSNORM JF. KOMMUNEPLAN 21 REGNET UNDER ÉT:

Boliger - regnet ud fra de forskellige boligformer	457
Erhverv – 1 pr. 100 m2	166
Plejeboliger – 1. pr. 400 m2	16
Andet off. service – 1 pr. 150 m2	116
I alt:	**755 p-pladser**

5 | ET NYT BYKVARTER GROR FREM

Et grønt fyrtårn

Hospitalskvarteret skal være et 'grønt fyrtårn' i ordets bredeste forstand. Men hvad er et grønt fyrtårn egentlig? Udviklingen indenfor bæredygtighed og grøn omstilling bevæger sig hurtigt, og én ting er sikkert, et grønt fyrtårn i dag er ikke et grønt fyrtårn i morgen!

Hospitalskvarteret skal være et foregangseksempel. Hvordan kan byudvikling i dag være sundt for både mennesker og planet? Og kvarteret skal danne rammerne om et klimavenligt hverdagsliv, som bidrager med øget livskvalitet for borgere og besøgende.

Lokalt, kommunalt, nationalt, internationalt og globalt ansvar!

Frederiksberg Kommune har en målsætning om CO2-neutralitet i 2030. Dette er et vigtigt skridt på vejen for, at Danmark kan indfri Paris-aftalen, som sikrer, at den globale temperaturstigning bliver max 1,5 grader. Danmark har udfordringer med at nå sine delmål, og derfor er der brug for accelererende projekter. Hospitalskvarteret kan skabe et foregangseksempel for, hvordan byudvikling kan være en del af den grønne omstilling.

Bæredygtighedsfokusset handler i dag om, at vi skal reducere vores CO2-aftryk i forhold til et tidligere niveau. Altså relativ bæredygtighed. Målet må være absolut bæredygtighed, hvor vi kan være sikre på, at planeten er sund - også for fremtidige generationer.

Klimakrise og tab af biodiversitet

Den globale opvarmning resulterer i klimaforandringer. I Danmark opleves hedebølger, hyppige skybrud og i det hele taget flere ekstreme vejrsituationer. De stigende temperaturer og de forandrede regnmønstre er en trussel for mange arters overlevelse, og dermed er biodiversiteten også truet af klimaforandringerne. Klimakrisen og biodiversitetskrisen er altså indbyrdes forbundne. Derfor er det væsentligt, at biodiversitet også indtænkes i byudviklingen både lokalt i form af bevaring og tilføjelse af træer, arter og grønne områder og i særdeleshed også i forhold til at begrænse brug af nye materialer. De ressourcer, som tilføres ved renoveringer og nybyggeri (byggematerialer mv.), vil indirekte påvirke biodiversiteten, der hvor materialerne oprindeligt kommer fra.

Ressourceforbruget skal ned

Ca. halvdelen af de samlede globale CO2-udledninger og mere end 90% af tabet af biodiversitet skyldes brug af naturressourcer, som kort tid efter ender som affald. Derfor er der lagt vægt på brug og genbrug af de eksisterende ressourcer på Frederiksberg Hospital.

I udgangspunktet er det mere CO2-besparende at renovere fremfor at bygge nyt. Der ligger altså også, i et bæredygtighedsperspektiv, et stort potentiale i at bevare og transformere de eksisterende bygninger på Frederiksberg Hospital.

Byggebranchen står for ca. 30% af de samlede CO2-udledninger og har derfor et stort ansvar at tage. På Frederiksberg Hospital skal der arbejdes med en lang række greb for at nedbringe CO2-belastningen:

Design for adskillelse

Ny bebyggelse i udviklingsområdet skal opføres, så det er muligt at ændre indretningen til fremtidige ændrede behov og skal kunne skilles ad i fraktioner, så materialer og/eller bygningsdele kan genanvendes, hvis bygningen en dag skal nedrives eller ombygges.

Åbenhed for nye løsninger og materialer

Tekniske løsninger og nye materialer udvikles i høj fart, og der skal være åbenhed for at afprøve nye materialer og tekniske løsninger, som kan bidrage til at nedbringe klimabelastningen. Her skal Frederiksberg Kommune bruge sit ejerskab af området aktivt og via udbudskrav og samarbejder være med til at 'skubbe' på markedet for at udvikle nye løsninger og indgå i forsøg med eksperimenterende materialer og nye tekniske landvindinger.

Genanvendelse af materialer og materialebanker

I omdannelsen af Frederiksberg Hospital bevares flest mulige bygninger, mens en mindre del rives ned for at give plads til nyt, ligesom mange overfladearealer omdannes, f.eks. når asfalt- og flisebelagte arealer omdannes til grønne områder. Der er et stort værdiskabende potentiale i nedrivnings- og opbrydningsfasen, som ofte overses. Man får en masse materialer, som enten kan genbruges direkte eller i forarbejdet form sammen med nye produkter. Der skal i udviklingen af hospitalsområdet ske registrering af materialer med henblik på direkte genbrug eller genanvendelse. I det omfang det er muligt, er det et mål, at relevante materialetyper kan blive i udviklingsområdet i en lokal materialebank.

De byggematerialer, som ikke kan bruges direkte men skal renses, knuses eller på anden måde behandles, opbevares på særlig måde eller er pladskrævende bygningselementer tænkes samlet i materialebank(er) i hovedstadsområdet i samarbejde med Region Hovedstaden, andre kommuner og/eller private aktører. Det giver samtidig mulighed for genbrug af materialer for andre projekter uden for hospitalet.

LCA som værktøj

LCA er en forkortelse af Life Cycle Assessment, på dansk livscyklusvurdering, og er en metode til at vurdere hvilke potentielle miljøpåvirkninger og ressourceforbrug, som er knyttet til f.eks. en bygning i dens levetid. LCA-værktøjet er i dag mest rettet mod bygningsmaterialer og bygningskonstruktioner. Frederiksberg Kommune indgår i projektet URBAN LCA hvor metoden udbredes til byområdeniveau, hvor det mellem bygningerne og sammenhængen i et område medtages. Forud for realisering af udviklingsplanen skal klimabelastningerne ved udviklingen kortlægges og formidles, og samtidig skal potentialerne illustreres ved alternative strategier, løsninger og tiltag, som kan reducere klimapåvirkningen og forbedre biodiversiteten.

Metoder, redskaber og viden, der udvikles, vil blive formidlet til projektets interessenter; fagfolk, politikere, borgere og investorer. Der vil også ske en videndeling med andre kommuner til brug for fremtidig udvikling af lignende omdannelsesprojekter f.eks. andre tidligere hospitaler.

Privatforbrug og adfærd

Danmarks forbrugsbaserede udledninger er på 61 mio. ton CO2, hvoraf 39 mio. ton kommer fra danskernes privatforbrug (Klima-, Energi- og Forsyningsministeriet 2021) Det høje CO2-forbrug kommer primært fra transport, fødevarer og affald. I realisering af det nye bykvarter er det vigtigt at have øje for, hvordan de forbrugsbaserede udledninger kan nedbringes gennem både designvalg og organiseringsformer f.eks. ift. deleløsninger, grønne mobilitetsvalg og affaldsordninger. Løsninger og organisering skal være tilstede fra start, så de nye beboere, erhvervsdrivende og brugere let kan træffe de bæredygtige valg og indgå i fællesskaberne, så de gode vaner ikke skal tillæres eller kræves senere.

Grøn kapital

Træer og beplantninger, bygninger og materialer udgør en eksisterende 'grøn kapital', som skal registreres og værdisættes, så de faktisk bevares og genbruges i byomdannelsen. Der skal udarbejdes en jordstrategi, så mindst mulig jord skal køres til og fra området.

Udviklingsplanens realisering skal støttes af to værktøjer: et stedsspecifikt Frederiksbergkompas med særlige fokuspunkter, der skal guide udviklingen i en bæredygtig retning i de mange faser og DGNB, som er en mere generel og officiel bæredygtighedscertificering.

BYDELSFORENING
Organisatoriske fællesskaber

BELÆGNINGER
Genanvendte materialer

CYKELPARKERING
Bolignært

INDEKLIMA
Bedre lys og luft forhold

M2 OPTIMERING
Udnyttelse af eksisterende tage

URBANE HAVER
Beboere kan dyrke fødevarer lokalt

FÆLLESHUSE
Pavilioner til fælles begivenheder

DAGSLYS
Gennemlyste boliger

BIO BASEREDE MATERIALER
Trækonstruktioner og biobaserede materialer

AKTIVE TRAFFIKANTER
Gående og cyklister prioriteres i byrumsdesignet

KOLLEKTIV TRANSPORT
Bus og metro stop i radius af 150-300m

FÆLLES GRØNT
Parken som det store grønne samlende rum

BILER I PERIFERI
Kun servicekørsel

FORBINDELSE TIL NATUR
Udsigt til grønt fra alle vinduer

BEVARING
Høj grad af bevaring og renovering

INDEKLIMA
Sunde huse

SIVEBY
Pavillion struktur / siveby skaber en åben struktur

LEG OG BEVÆGELSE
Legepladser deles af beboere

UDERUM
Beboere har private uderum i forbindelse med bolig

SOLCELLER
Tage optimeres for solceller

GENANVENDTE MATERIALER
Gerne lokale genanvendte materialer

NÆRHED TIL SUNDHED
Kommunale funktioner er inden for en radius af 150 m

KANTEN
Kanten bearbejdes for at skabe sammenhæng med den eks. by

BEVARING AF GRØNT
Bevare gamle træer og grønne strukturer Genskabelse af den nordlige historiske allé

PERMEABLE BELÆGNINGER
Mængden af permable belægninger øges markant

FÆLLES FUNKTIONER
Eksisterende kældre udnyttes til fællesfunktioner

M2 OPTIMERING
Høje kældre udnyttes til erhverv

SPISELIGE HAVER
Fælleshaver og spiselige planter

NYE BIOTOPER OG BIODIVERSITET
Nye levesteder for forskellige planter og dyr

REGNVAND
Indsamling og genbrug af regnvand til vanding af planter i en gårdhave

AKTIVE STUEETAGER
Strategisk placeret offentligt og kommercielt program i stueetagen

TRÆER PRIORITERES
Antal nye bygninger bygget uden kældre for at bygge ved siden af store eksisterende træer

LAV DRIFT
Vildt med vilje

SÆSONBESTEMTE PLANTER
Planter valgt for at skabe sæsonbestemt interesse og mangfoldighed (fx blomstrende planter om foråret, stedsegrønne planter, farverige planter om efteråret)

KLIMASIKRING
Vandreservoir

GRØNNE FACADER
Biodiversiteten i området øges

SOCIALT MIX
Mix af ejerformer og boligformer

GAMLE TRÆER - NYT LIV
Brug af vældte træer til nye levesteder for insekter og næring til andre planter

BIOFAKTOR
En høj biofaktor sikres gennem eksisterende og nyt grønt

MIKROKLIMA
Læ, skygge og sol

PROGRAMMERING
Mix af funktioner

MENNESKELIG SKALA
Tætheden af det nye kvarter er omkring 100% med de fleste af bygningerne på 3,5 - 4 etager

REGNVANDS NEDSIVING
Nedsivning af regnvand gennem græs og planter.

BYTTEHYTTER
Genbrug af materialer og udveksling af varer mellem naboer

DGNB

DGNB som målbart værktøj

Bæredygtighedscertificeringen DGNB anvendes som et dokumenterende og målbart værktøj, der gennem hele udviklingsprocessen opdateres løbende, i takt med at etaper udbygges og krav og normer opdateres. DGNB-bæredygtighedscertificering forudsætter en grundlæggende holistisk tilgang til udviklingen, hvor der skal scores højt i samtlige 5 kvaliteter, hvis man vil opnå en høj certificering.

Under de 5 overordnede kvaliteter er der 32 kriterier og derunder 290 forskellige indikatorer, man skal vurdere på.

Den DGNB-screening som team EFFEKT udarbejdede i konkurrencen er efterfølgende blevet kvalificeret i et samarbejde mellem teamet og kommunen, og det er fortsat forventeligt, at det nye bykvarter kan få en platin-certificering (højest mulige på områdeniveau i DGNB-certificeringsmetoden).

En screening i denne tidlige fase sker på baggrund af en række allerede givne forudsætninger og trufne valg og beslutninger. På dette tidlige stadie er der mange af indikatorerne, som endnu er på hensigtsniveau. Screeningen har været anvendt til et målrettet og systematisk arbejde, som dette værktøj indbyder til. Mange indikatorer er vurderet konservativt og enkelte mere ambitiøse. Når den samlede score ender på platin i denne screening, vurderes det som realistisk at nå også i en endelig certificering.

Gunstige forudsætninger

Med den vedtagne vision for udvikling af Frederiksberg Hospital og områdets placering og iboende kvaliteter, er der gunstige forudsætninger for at kunne realisere et ambitiøst DGNB-resultat. Nogle af grundforudsætningerne er:

- Høj grad af borgerdialog og inddragelse fra de tidlige faser
- Byudvikling på brownfield-areal (i byen på allerede bebygget areal i modsætning til byudvikling på bar mark)
- Høj andel af eksisterende byggeri
- Sammensætningen med blandede byfunktioner og blandede boligstørrelser og boligformer
- Placering i byen med nærhed til mange offentlige funktioner og offentlig transport
- Kommunen som grundejer med ønske om at skabe et reelt foregangseksempel i egne byggerier og via krav ved videresalg
- Frederiksberg Forsyning med ambition om grøn omstilling og CO2-neutralitet

Indenfor de 5 kvaliteter som DGNB består af, er der herunder beskrevet fokus i udviklingsplanen for at opnå DGNB Platin-certificering:

Proceskvalitet

Inddragelse har været en stor del af processen fra formulering af visionen for omdannelsen af Frederiksberg Hospital og vil være i fokus i hele udviklingsprocessen. Allerede i Fase 0 skal området invitere ind til udstillinger og rundvisninger, midlertidige aktiviteter og events. Der skal være Liv fra dag 1 og facilitering af inddragelse. Kvalitet og bæredygtighed i hele forløbet skal sikres via design- eller kvalitetsprogram og Frederiksbergkompasset.

Miljømæssig kvalitet

Udviklingsplanen tager afsæt i de eksisterende strukturer ved at bevare og transformere en stor del af eksisterende bygningsmasse og bevare eksisterende træer og beplantning. Der er fokus på reduktion af CO2 både i nybyggeri og transformation og øget biodiversitet med en høj biofaktor. Miljøhensyn i byggefasen, herunder emissionsfri byggeplads er et mål.

Økonomisk kvalitet

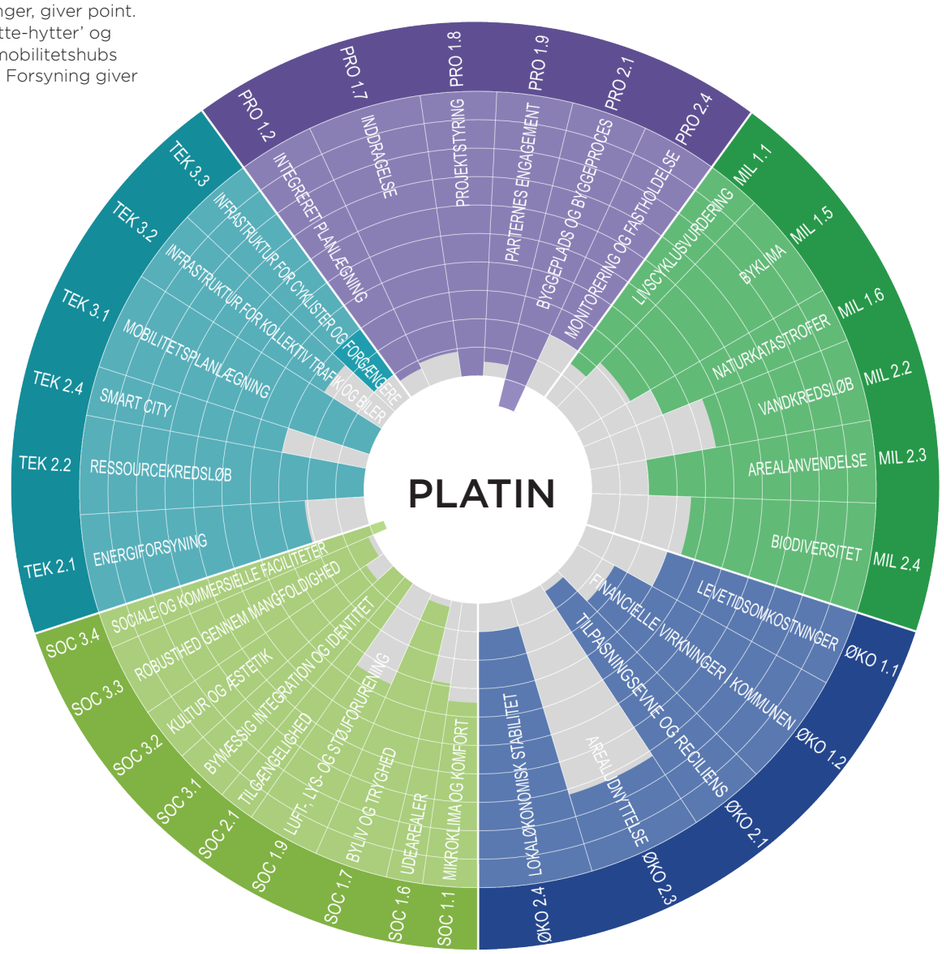
Arealudnyttelsen er forholdsvis lav, og en bebyggelsesprocent på lige omkring 100% trækker ned i certificeringsmetoden. Men i et større perspektiv giver det åbenlyse fordele. Det er også bevidst, at der ikke sigtes efter mange point i forhold til udnyttelse af tagflader (flade tage) for at tage hensyn til det arkitektoniske sprog i de eksisterende bygninger og gøre plads til solceller på skrå tagflader. Derimod belønner DGNB udviklingsplanens fokus på klimatilpasning og materialer med lave levetidsomkostninger i det lange perspektiv.

Sociokulturel og funktionel kvalitet

Hospitalskvarteret er udviklet med en struktur og skala, der sikrer attraktive uderum og et hverdagsliv, hvor fællesskaber naturligt vælges til og en mere bæredygtig levevis understøttes. Genskabelsen af den nordlige allé og åbninger i kanten skaber naturlige forbindelser til resten af byen. Bevarede strukturer og kunststrategien er identitetsskabende elementer. Sivestrukturen inviterer til at gå på opdagelse i området med skyldigt hensyn til, at der også skabes private kantzoner.

Teknisk kvalitet

Et bykvarter som er indrettet på cyklister og fodgængeres præmisser, der tilskynder til at foretage bæredygtige valg af transportmidler herunder delebilsordninger, giver point. Målet om minimering af ressourceforbrug og fokus på genbrug med 'bytte-hytter' og affaldssortering samt tiltag til fremme af deleøkonomi: fællesfaciliteter, mobilitetshubs til delecykler mm. giver også høje point. Samarbejde med Frederiksberg Forsyning giver mulighed for grønne løsninger for energiforbrug.



INDLEDENDE DGNB SCREENING PÅ BAGGRUND AF PROJEKTETS VISIONER OG INDARBEJDEDE TILTAG

Frederiksbergkompasset

GRØN FYRTÅRNSSTRATEGI

Hospitalskvarteret skal som grønt fyrtårn:

• fastholde en meget høj grad af eksisterende bebyggelse for at mindske ressourceforbruget og CO2 belastningen

• fremvise nybyggeri med forbilledlig lav LCA og lav CO2/m2 og med høj grad af genanvendelse

• genbruge mest muligt af den eksisterende værdifulde 'kapital' i form af beplantning, materialer og strukturer

• sikre at byggeri skal være fleksibelt i forhold til fremtidige nye behov og er designet med henblik på adskillelse som en vigtig del af den cirkulære dagsorden

• opleves meget grønt med gode forhold for eksisterende og nye træer og øget biodiversitet og fordobling af biofaktoren ift. i dag

• være baseret på fællesskaber med rig mulighed for bæredygtig levevis og deleøkonomi gennem gode platforme og organiserede gårdlaug og bykvartersforening

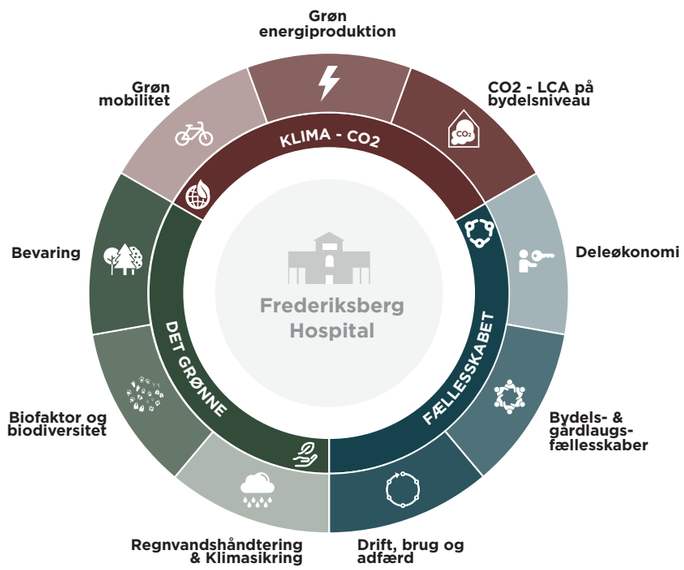
• indrettes på cyklister og fodgængeres præmisser

• bruge Frederiksberg Kommunes ejerrolle aktivt til stille krav om bæredygtighed ifm. udbud

• udvikle og anvende Frederiksbergkompasset' som styringsværktøj for at sikre, at mål om bæredygtighed føres ud i livet

• anvende DGNB certificering

• være robust og fleksibelt nok til at der altid er plads til nytænkning og skærpede krav



FREDERIKSBERGKOMPASSET

Vi har brug for et kompas til at styre udviklingen af Frederiksberg Hospital i en retning, som er sund for både mennesker og planet. Ideen er at kombinere kvalitetsmål for et attraktivt bykvarter med konkrete bæredygtighedsmål, der fastholdes over tid.

Frederiksbergkompasset skal sikre, at særlige fokusområder og kvalitetsmål for bæredygtighed føres ud i livet. Kompasset har tre fokusområder:

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.

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.

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. En velfungerende social bydel hvor det bliver enkelt og let at leve mere grønt og bæredygtigt.

Dette kompas skal give input til et 'kvalitetsprogram', som sammen med udviklingsplanen skal hjælpe Frederiksberg Kommune med at sikre, at det nye bykvarter får den ønskede kvalitet, selv når tredjemand kommer ind over realiseringen og i den fremtidige brug af området.

Kompasset er et strategisk værktøj, der fremhæver 3 temaer og 9 undertemaer, som har afgørende relevans for en helhedsorienteret og tværfaglig tilgang, som gavner både mennesker og planet. Det bruges til at styre bygge- og udviklingsprocessen som et projektspecifikt dialogværktøj til brug mellem borgere, interessenter, investorer og kommune.

Det handler ikke blot om, hvorvidt det enkelte byggeri opføres bæredygtigt og i høj arkitektonisk kvalitet - men i høj grad om, hvordan byggeriet bidrager til den samlede bykvalitet.

Det kræver grundig ledelse fra grundsælgers side, der skal have det overordnede, tværgående blik på byudviklingen. Med både en ambitiøs vision, en robust udviklingsplan og Frederiksbergkompasset i hånden har Frederiksberg Kommune som myndighed og grundsælger gode forudsætninger for at realisere Hospitalskvarteret som et foregangseksempel indenfor byudvikling.

De udvalgte temaer repræsenterer områder, hvor der gennem hele processen vil være et skærpet fokus - fra vision til en realiseret plan og livet i bykvarteret.

For hver fase frem til den færdige plan vil der være et fornyet fokus og detaljeringsgrad. F.eks. skal URBAN LCA færdigudvikles. Diagrammet viser 3 eksempler indenfor hver deres hovedtema.

Som nævnt er de første skridt allerede taget i forhold til at arbejde med LCA på bydelsniveau. Som en del af Plan22+, har Frederiberg Kommune ansøgt om og modtaget fondsmidler til *Urban LCA – et værktøj til transformation af Frederiksberg Hospital.*

Formålet med projektet er at kortlægge og formidle klimabelastningerne ved udviklingen af Frederiksberg Hospital og samtidig illustrere potentialerne ved alternative strategier, løsninger og tiltag, som kan reducere klimapåvirkningen og forbedre biodiversiteten.

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

Et grønt fyrtårn

Visionen er, at udviklingen af hele byens nye kvarter skal være et grønt fyrtårn. Udviklingen skal være målrettet mod at minimere klimabelastningen, forøge biodiversitet, skabe fællesskaber og øge bynaturen som samlet skal give sundhed for både mennesker og planet. DGNB-certificering, Frederiksbergkompasset' kommunens aktive ejerrolle og de planmæssige styringsværktøjer skal sikre, at de grønne ambitioner indfries – også på den lange bane.

Det grønne - fra vision til realisering

Bevaring	1. UDVIKLINGSPLAN (Vision)	2. LOKALPLAN (Kvalitet)	3. UDBUD (Krav)	4. UDFØRSEL (Kontrol)	5. OPFØLGNING (Konkludere)
	Registrering af træer og beplanting	Nummerering & Udvælgelse	Værdisætning	Tilsyn / Erstatning	Driftsplan for bevaring

Eksempel på hvordan kompasset benyttes til at sikre bevaring af grønt over tid

Klima - CO_2 - fra vision til realisering

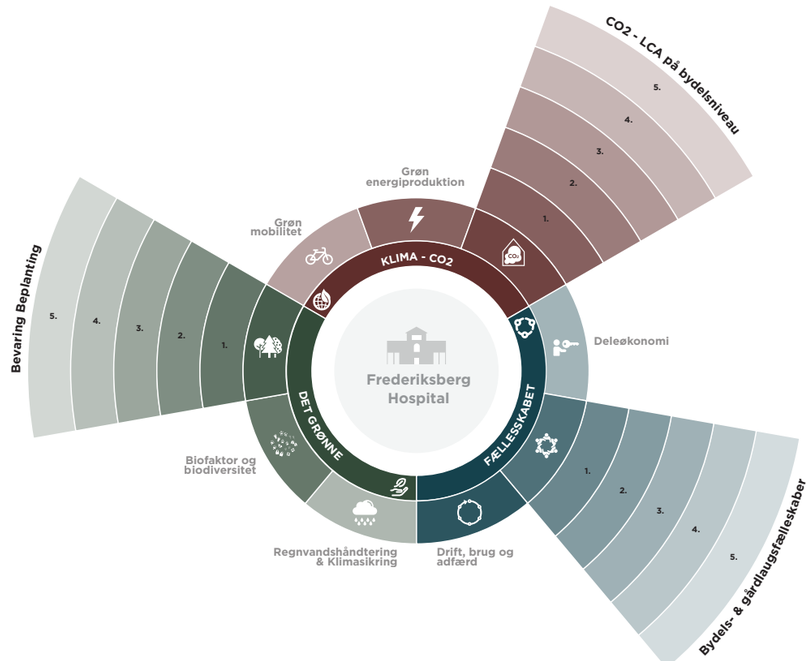
CO_2 & LCA	1. UDVIKLINGSPLAN (Vision)	2. LOKALPLAN (Kvalitet)	3. UDBUD (Krav)	4. UDFØRSEL (Kontrol)	5. OPFØLGNING (Konkludere)
	Udvikle værktøj til beregning af LCA på bydelsniveau	Bruge værktøj til at definere materialevalg	LCA krav ved grundsalg	Tilsyn og stikprøvekontrol	Måle på adfærd og drift Styring af CO2 udledning under drift

Eksempel på hvordan kompasset benyttes til at arbejde med LCA som et værktøj

Fællesskabet - fra vision til realisering

Bydels- & gårdlaugs-fælleskaber	1. UDVIKLINGSPLAN (Vision)	2. LOKALPLAN (Kvalitet)	3. UDBUD (Krav)	4. UDFØRSEL (Kontrol)	5. OPFØLGNING (Konkludere)
	Fysiske rammer for fællesskaber	Definere boligtypologier, ejerformer og fælleshuse	Rammer for gårdlaug og bydelsforening Beboerinddragelse	De organisatoriske fællesskaber etableres	Gårdlaug og bydelsforening lever og understøtter fællesskaber

Eksempel på hvordan kompasset benyttes til at sikre fællesskaber over tid



Grøn energiforsyning

Det nye kvarters energiforsyning skal være grøn. Hele bykvarteret tænkes som ét samlet grønt energisystem med tre overordnede tiltag; etablering af Frederiksbergs første lavtemperatur-fjernvarme, gennemgribende energirenovering af de eksisterende bygninger og lokal energiproduktion. De grønne løsninger bygger på fællesskab og fælles løsninger. Derfor forberedes bygningerne og området også til, at der kan etableres energifællesskaber, som går sammen om at anvende mest mulig vedvarende energi.

Lavtemperatur-fjernvarme - fremtidens grønne varmekilde

I 1903 blev Danmarks første fjernvarmeanlæg etableret til varmeforsyning af Københavns Amtshospital på Nyelandsvej - i dag Frederiksberg Hospital. Hospitalsområdet har nu igen mulighed for at være et fyrtårn i forhold til et af vor tids mest presserende miljøproblemer – at mindske udledningen af drivhusgasser fra vores energiforsyning i form af varme og elforbrug i vores bygninger.

Frederiksbergs første lavtemperatur-fjernvarmenet etableres som varmekilde i det nye bykvarter. En lavere temperatur i fjernvarmenettet sikrer, at man i fremtiden udnytter varmen bedre og gør klar til at levere varme baseret udelukkende på vedvarende energikilder.

En lavere fremløbstemperatur stiller krav til bygningsmassen. De eksisterende bygninger skal forberedes til at modtage varme ved lavere temperatur, og det skal sikres, at mest muligt af den modtagne varme bruges fuldt ud i bygningen i stedet for at løbe tilbage til fjernvarmesystemet. Energirenovering og nyt lavtemperatur-fjernvarmenet går derfor hånd i hånd.

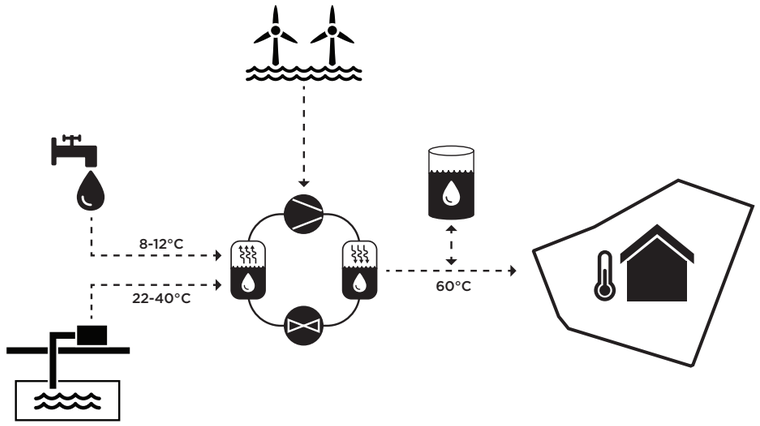
Hospitalskvarteret er en del af et stort samlet fjernvarmesystem i hovedstadsområdets energikredsløb med en sammenhængende infrastruktur. Denne infrastruktur kan i fremtiden udnyttes til at placere varmepumper, som udnytter vedvarende energikilder der, hvor de gode energikilder er, f.eks. geotermi/jordvarme eller overskudsvarme fra det øvrige fjernvarmenet. Når temperaturen sænkes i nettet, kan de nye kilder til vedvarende energiproduktion bedre og mere effektivt integreres i fjernvarmeforsyningen, fordi der er mindre 'spild' i at omforme energien til en lavere temperatur. Den lavere temperatur betyder også, at det nye bykvarter vil kunne anvende returvand fra det omkringliggende almindelige fjernvarmenet – til gavn for hele fjernvarmenettet – og dermed alle brugere på Frederiksberg.

En lavere temperatur i fjernvarmenettet betyder også, at der tabes mindre varme i fjernevarmeledningerne. Når lavtemperatur skal udbredes til hele hovedstaden, vil det medvirke til et mærkbart mindre spild af varme. Vejen mod lavtemperatur-fjernvarme i hovedstadsområdet starter med forgangsprojekter, og det nye bykvarter skal vise vejen for resten af Frederiksberg og hovedstaden.

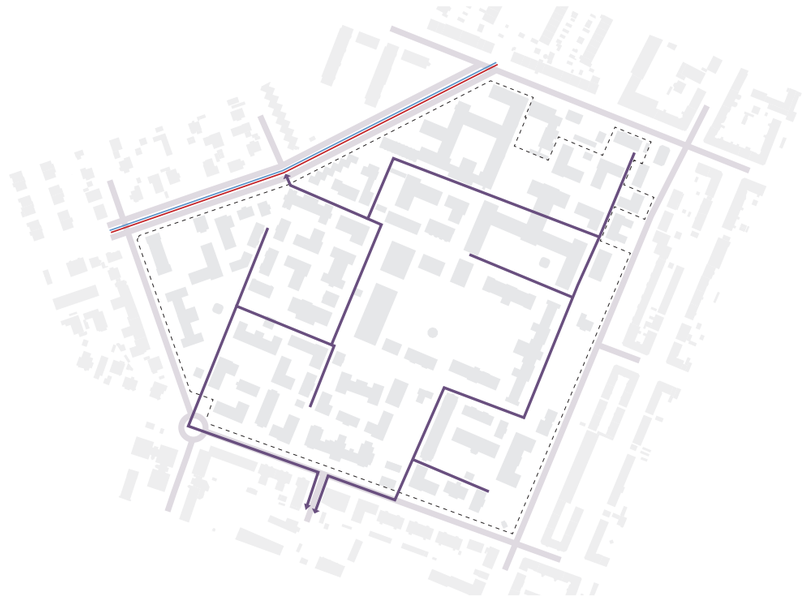
Energirenovering af bygninger

De eksisterende bygninger skal transformeres til nye funktioner, og i den proces skal bygningernes samlede energiforbrug reduceres. Energirenoveringen skal sikre, at bygningerne er forberedt til at modtage lavtemperatur fjernvarme. Det sker ved, at der i forbindelse med omdannelse af en bygning udskiftes varmesystem, samt at bygninger isoleres bedre for at nedbringe det samlede energiforbrug. Energirenoveringen skal respektere bevaringsværdige hensyn og følge transformationsstrategien. Nye bygninger skal fra start opføres til at kunne modtage lavtemperatur fjernvarme.

Hospitalskvarteret skal være spydspids for udvikling af løsninger, som viser, hvordan de mange ældre bygninger i hovedstadsområdet kan forsynes med lavtemperaturfjernvarme og energirenoveres på en økonomisk og miljømæssig bæredygtig måde. En energirenovering, der samtidig respekterer bevaringsværdige hensyn og følger transformationsstrategien.



Ved at sænke temperaturen i fjernvarmenettet kan energi udnyttes bedre, og der kan anvendes mere vedvarende energi såsom f.eks. vind og geotermi/jordvarme til varmeproduktionen.



NY LEDNINGSINFRASTRUKTUR

- Nye ledninger
- Omkringliggende veje
- Eksisterende ledninger

Solceller og energifællesskaber

Hospitalsområdet gøres klar til etablering af energifællesskaber for fremtidens beboere og brugere. På taget af både eksisterende og nye bygninger etableres solceller, hvor forholdene og solorienteringen sikrer maksimal produktion af solenergi. Det er forventningen, at ca. 40 procent af kvarterets elforbrug kan dækkes af lokal solcelleproduktion, hvis strømmen deles på tværs af bykvarteret.

Der sættes solceller op på syd-, øst- og vestvendte tagflader, og bygningerne optimeres så vidt muligt i forhold til at udnytte solenergien. Solcellerne skal integreres i tagfladen, så de bliver en naturlig del af bygnings arkitektur og visuelle udtryk. I bykvarteret bygges en elinfrastruktur, som sikrer, at solcellestrømmen kan deles og anvendes til alle elformål i den enkelte bygning og på tværs af minikvarterne. Afhængig af afgifts- og lovmæssige rammer bliver det en digital eller en fysisk infrastruktur. Bygninger skal teknisk klargøres til direkte at udnytte mest muligt af den lokalt producerede solcellestrøm.

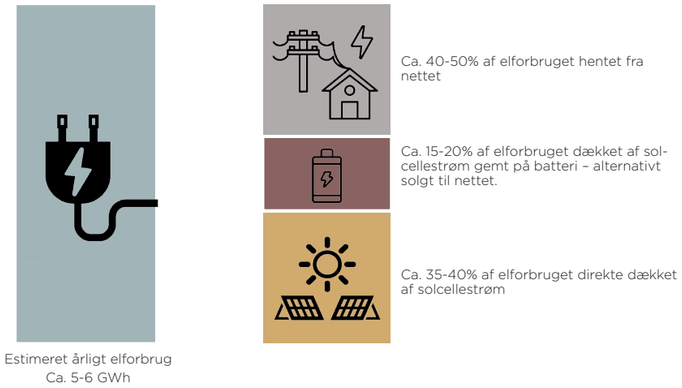
I tilknytning til solcellerne kan der placeres store kollektive batterier for at lagre overskydende solcellestrøm til brug i aften- og nattetimerne eller til brug for opladning af elbiler. Batterierne kan samtidig indgå som stabilisering af hovedstadens elnet, så f.eks. overskydende vindmøllestrøm i efteråret eller om vinteren lageres til senere brug i elnettet. Batterierne skal indpasses i områdets struktur og arkitektur f.eks. i forbindelse med et fælleshus, en parkeringskælder eller indgå i et kunstværk, så det kan integreres i byrummene.

Energifællesskaber

For at kunne opnå op mod 40% lokal strømproduktion er det nødvendigt, at solcellestrømmen kan deles på tværs af kvarteret. Her kan et energifællesskab være det organisatoriske greb, som gør det muligt at dele strøm og dermed skabe et kvarter, der i højere grad er selvforsynende med el. Der skal i den videre udvikling fastsættes rammer for, hvordan der kan etableres et energifællesskab i Hospitalskvarteret indenfor de eksisterende afgifts- og lovmæssige rammer.

FORSYNINGSSTRATEGI

- Det nye kvarter skal forsynes med lavtemperatur-fjernvarme og varmeforsyningen skal så vidt muligt drives af vedvarende energikilder samt suppleres med overskudsvarme fra det øvrige fjernvarmenet
- Nye og eksisterende bygninger skal forbedres til at modtage lavtemperatur-fjernvarme
- Energirenovering af de eksisterende bygninger skal bidrage til at minimere kvarterets samlede energiforbrug
- Solceller skal indpasses i arkitekturen og opsættes hvor det giver maksimal produktion både på eksisterende og nye bygninger
- Der gøres klar til etablere energifællesskaber eller lignende organisering, som gør det muligt at dele strøm på tværs af området for at opnå en så høj grad af egenproduktion og direkte anvendelse af strømmen som muligt



Potentiale for selvforsyning af el hvis solenergi organiseres i et energifællesskab, hvor der kan deles strøm på tværs af bykvarterets ejendomme.

SOLCELLER

- Sydvendt eller fladt
- Sydvest/-østvendt
- Nordvest/-østvendt

Ca. 16.900 m2 tagareal til solceller i alt. Regnet ud fra det samlede syd-, øst-, og vestvendte tageareal (ca. 33.300 m2) minus 40% for de nye tage og 60% for de eksisterende tage til kviste, altaner m.m.

Gennemsnitlig taghældning:
40° nye tage, 30° eksisterende tage

Etapeplan

Denne etapeplan skitserer en udviklingshorisont på ca. 10-15 år fra overtagelsesdagen og frem, før kvarteret er færdigudbygget. Den fysiske etapeplan for Frederiksberg Hospital er delt op i fire overordnede etaper, samt en etape 0, hvor livet allerede kan begynde at gro, inden bykvarteret vokser frem.

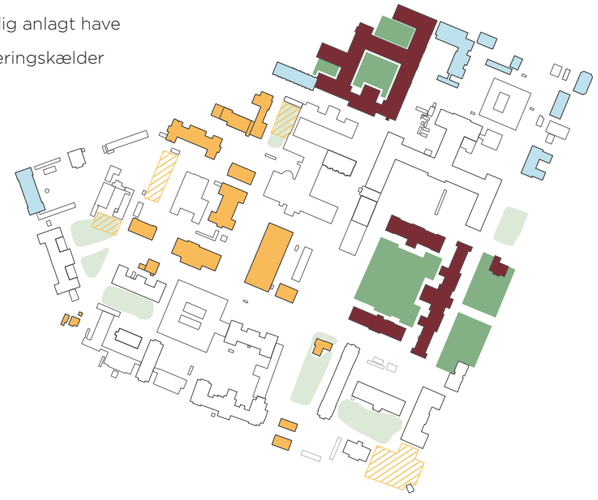
Etapeplanen er direkte afhængig af fraflytning af det eksisterende hospital, som afventer, at det nye hospitalsbyggeri på Ny Bispebjerg er klar til indflytning. Etapeplanen rummer derfor en fleksibilitet, der gør, at tidsplanen for fraflytningen kan forskyde sig i årene frem mod overtagelsen, og at dele af området kan blive frigivet trinvist i takt med at hospitalet flytter ud.

Overordnet vil overtagelsen af hospitalet ske i to skridt: Først overtagelsen af de somatiske hospitalsfunktioner (ca. 85% af hospitalet) og senere overtagelse af de psykiatriske hospitalsfunktioner (ca. 15% af hospitalet). Etapeplanens afhængighed af hospitalets fraflytningsplaner gør, at planen løbende skal genbesøges i de kommende år i takt med at fraflytningsplanerne bliver endelige.

Tempo og rækkefølge på den fysiske omdannelse med denne etapeplan er dermed bestemt af hospitalets fraflytningsplaner og rokader af eksisterende kommunale sundhedsfunktioner og dagtilbud. De logiske etapeopdelinger følger minikvarterne i den fysiske plan og sikrer en sund likviditet, hvor deletaper kan frasælges løbende og medvirke til en så velfungerende by som muligt gennem hele udviklingsprocessen

Der har med etapedelingen været fokus på at minimere områdets karakter af byggeplads, ved løbende at færdiggøre delområder og naturligt sammenhængende boligområder, for at undgå tung byggepladstrafik gennem de færdige etaper.

- Midlertidig udendørs aktivitet
- Midlertidig funktion
- Nybyg eller transformation
- Færdig realiseret byggeri/byggeri der ikke omdannes
- Eksisterende grønt
- Færdig anlagt have
- Parkeringskælder



ETAPE 1

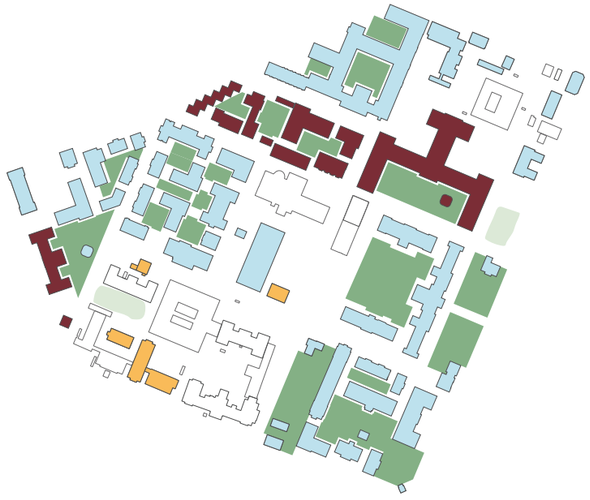
Etape 1 indeholder den første omdannelse af området og 'åbningstrækket', der skal igangsætte byudviklingen.

Åbningstrækket er at få etableret den første del af den centrale park, således at der fra Dag 1 kommer en destination, der kan bruges af hele byen og inviterer indenfor i det nye bykvarter. Bygningerne omkring første del af parken transformeres med udadvendte funktioner, der understøtter bylivet i parken, og Bygning 21 åbnes, så den nye hovedindgang til bykvarteret fra Nordre Fasanvej kan etableres.

I første etape skal udvidelsen af det eksisterende Plejecenter Østervang gennemføres, således at plejeboligerne kan indflyttes som noget af det første.

ETAPE 1B

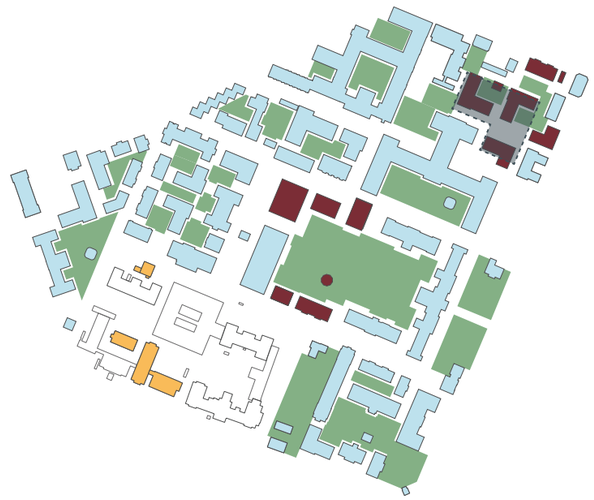
En del af etape 1 vil være at skabe bykvarterets første 'minikvarter' med en blanding af boligformer, boligstørrelser og ejerformer. Der indlagt to muligheder for etablering af det første minikvarter, som er et udtryk for fleksibiliteten ift. hospitalets fraflytningsplaner, der ikke er endeligt afklarede. Det vil sige, at enten skal 'minikvarteret' langs Tesdorpfsvej og ind til Bygning 60 etableres i første etape eller alternativt minikvarteret i det sydøstlige hjørne. Det sikrer, at der fra etape 1 vil komme nye boliger og beboere i kvarteret og dermed også et dagligt liv.



ETAPE 2

I Fase 2 transformeres Bygning 10, hvor en samlokalisering af sundhedsfunktioner finder sted i et nyt samlende Sundhedsstrøg, hvilket samtidigt giver mulighed for at flytte det eksisterende sundhedscenter og frigøre bygningen ved Stockflethsvej til omdannelse.

Samtidig omdannes den øvrige nordlige del af området med boliger og kulturformål. Mellembygningen mellem Bygning 10 og Bygning 62 fjernes, så det bliver muligt at etablere den nye nordlige allé fra Nordre Fasanvej til Tesdorpfsvej.



ETAPE 3

Parken bliver helt færdig i etape 3 med etableringen af nye kultur- og idrætsfunktioner i parkens nordlige hjørne samt delvis nedrivning og ombygning af Bygning 62, så parken får sin fulde størrelse på ca. 11.000 m2.

I etape 3 etableres det nordlige minikvarter ved Godthåbsvej.

ETAPE 4

Etapeplanens sidste afhængighed er udflytningen af den psykiatriske del hospitalet.

Når den psykiatriske del er fraflyttet, kan udviklingsplanens sidste omdannelser realiseres. Herefter kan også den sidste del af det grønne netværk etableres, og bykvarteret er færdigudviklet.

Udviklingsplanen muliggør, at der i fremtiden kan etableres en ny metrolinje med stop i kvarteret. Byggefeltet ovenpå den planlagte metrostation reserveres derfor, indtil en evt. metrostation er etableret.

Liv fra dag 1

Etape 0

Inden overtagelsesdagen indledes en etape 0, der skal vise omverdenen, at udviklingen af Frederiksberg Hospital står foran en forvandling fra et hospital til et helt nyt bykvarter, inden den egentlig omdannelse starter. Bykvarteret åbnes med de midlertidige aktiviteter, der er mulige under hensyntagen til hospitalsdriften f.eks. byhaver, events eller aktivering af mindre bygninger, for at pege mod livet i det nye bykvarter.

Én af visionerne for det ny bykvarter er at skabe Liv fra dag 1.

Det handler om, hvordan man, i takt med at den nuværende hospitalsdrift giver mulighed for det, langsomt kan åbne området for midlertidige aktiviteter. Det midlertidige kan sætte området 'i spil' til nye funktioner og pege mod livet i det nye bykvarter. På den måde kan der banes vej for det liv, der hen over tid vil gro frem.

Midlertidige aktiviteter er også en virkningsfuld måde at skabe liv og tryghed, imens Hospitalskvarteret transformeres fra hospital til Frederiksbergs nye bykvarter. Med inspirerende og relevante midlertidige aktiviteter indenfor temaerne fra visionen; bæredygtighed, sundhed, bevægelse, kunst og kultur, kan bykvarteret invitere borgere og foreningsliv til at finde de potentialer, som på sigt kan forløses i vedkommende fællesskaber.

Til forskel fra mange andre nye bykvarterer, er der allerede liv og byliv lige udenfor hospitalets mure. Ved at tage afsæt i og videreføre de eksisterende kvaliteter ved bylivet på Frederiksberg, er der således gode forudsætninger for at skabe liv i bykvarteret fra begyndelsen.

Faser for de midlertidige aktiviteter

I perioden frem til kommunens overtagelse vil der fortsat være hospitalsdrift, hvor det forventes, at alle bygninger vil være i brug til hospitalsfunktioner. Dag 1 er den dag, hospitalsfunktioner flytter ud, og der kan udpeges større eller mindre bygningsenheder, haver eller andre udendørs arealer som løbende kan komme i spil til midlertidige aktiviteter med tæt kobling til etapeplanen. De midlertidige aktiviteter kan derfor deles op i to faser Dag 0: tiden frem til overtagelse og Dag 1: tiden fra overtagelse og frem.

Midlertidighed fra nu og frem til overtagelse (Dag 0)

Mens hospitalsfunktionerne stadig er på grunden, skal de midlertidige aktiviteter først og fremmest foregå under hensyntagen til hospitalets drift. De mindre nedslag med midlertidige aktiviteter skal ikke forstyrre patienter, pårørende og medarbejdere, men forhåbentlig være berigende for dem såvel som for byens øvrige borgere og foreningsliv. I denne fase er det bærende princip for de midlertidige aktiviteter, at de skal invitere indenfor til en slags 'lær området at kende' og pege frem mod transformationen til et nyt blandet bykvarter.

Allerede i 2022 blev der med et OPEN CALL mulighed for alle interesserede for at byde ind med aktiviteter indenfor temaerne: Kultur og fællesskaber, sundhed og motion og bæredygtighed og bynatur. Disse temaer skal fortsat være bærende i de midlertidige aktiviteter frem til Dag 1.

Kultur og fællesskaber

Et eksempel er kunstnersammenslutningen New Shelter Plan, der har skiftende kunstudstillinger med base i den tidligere hospitalskiosk.

Sundhed og motion

Der etableres, i et samarbejde mellem Frederiksberg Kommune og Region Hovedstaden, padeltennisbaner på den nuværende udendørs tennisbane ved Nyelandsvej, som bliver tilgængelige for alle.

Bæredygtighed og bynatur

Projektet 'Dyrk Naturen' er nu i gang med støtte fra Nordea Fonden, og der anlægges byhaver og 'vild natur' med borgerrettede aktiviteter i to mindre have-områder, ligesom der skabes vild og hjemmehørende beplantning via prøvefelter og forsøg.

FRA DAG 0 TIL DAG 1 OG VIDERE FREM

(fra nu frem til overtagelse og fra overtagelse og videre frem)

- 'Lær området at kende': Inviter borgere og aktører ind til byvandringer, information og dialog om udviklingsprojektet
- Inviter aktører og samarbejdspartnere gennem OPEN CALL til aktiviteter indenfor temaerne: kultur og fællesskaber, sundhed og motion og bæredygtighed og bynatur
- Arbejd med igangsætningstiltag, der understøtter aktiviteterne
- Dag 1: Lav et stærkt åbningstræk f.eks Parken
- Udpeg funktionstømte bygninger eller have-områder, der kan aktiveres jf. etapeplanen og undgå 'tomgang'
- Sikre en tydelig exit-proces for de midlertidige aktiviteter, som ikke kan videreføres i den endelige udvikling
- Skab en digital platform, der samler og formidler aktiviteterne

ETAPE 0

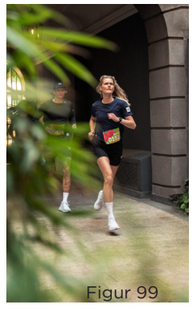
- Midlertidig udendørs aktivitet
- Midlertidig funktion
- Byggeri der ikke omdannes
- Eksisterende grønt

Midlertidighed fra overtagelse og frem (Dag 1)

De midlertidige aktiviteter og funktioner i denne fase skal foregå under hensyntagen til transformation og nybyggeri, og det kan bl.a. betyde, at de skal flyttes rundt på området i takt med, at omdannelsen udvikler sig. Det er vigtigt, at aktiviteterne følger med denne etapeplan, så der ikke opstår tomgang i de bygninger, der venter på omdannelse. I denne fase er det bærende princip for de midlertidige aktiviteter, at der kan afprøves ideer indenfor visionens temaer, som skal skabe nye vaner og adfærd hos byens borgere og foreningsliv, så bykvarteret bliver en naturlig destination på Frederiksberg. Et stærkt åbningstræk, som f.eks. parken eller et stort fælleshus, kan sætte skub i denne proces.

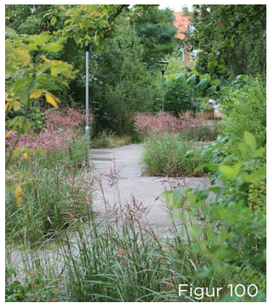
Figur 98

Juletræssalg, Frederiksbergdage, kulturnatten, motionsløb mv.


Figur 99

Figur 100

Gentænk asfalt og græsplæner i fællesskab med skoleelever


Figur 101

Sport og leg

Figur 102

Midlertidige og permanente kunstværker

Figur 103

Gallerier og værksteder

Ejerskab, økonomi og realisering

Frederiksberg Kommune har i 2021 købt Frederiksberg Hospital af Region Hovedstaden med overtagelse, når hospitalsfunktioner rykker ud. Baggrunden for købet er et ønske om at sikre, at udviklingen af området sker i overensstemmelse med kommunens vision om omdannelse af området.

Med et ejerskab investerer Frederiksberg Kommune i byens fremtid. Ejerskabet skal bruges aktivt til at virke for realisering af udviklingsplanen gennem de ekstra styringsmuligheder, det giver kommunen at være grundejer. Nedenfor gennemgås de økonomiske principper for købet og udviklingen af Frederiksberg Hospital samt den realiseringsstrategi, der skal være med til få udviklingsplanen til at blive til virkelighed og skabe hele byens nye kvarter.

Økonomi

Købet af Frederiksberg Hospital er en stor økonomisk investering for Frederiksberg Kommune og dermed også en stor forpligtigelse til at sikre en økonomisk balance gennem hele udviklingsprocessen, som forventes at strække sig over 10-15 år. Finansieringen af købet sker ved, at Frederiksberg Kommune, i forlængelse af det kommende planlægningsarbejde, vil videresælge dele af området til forskellige boligformål og blandet erhverv, mens kommunen vil beholde en mindre del af området til fremtidige offentlige servicetilbud.

Fra overtagelsen og årene frem skal der ske en løbende udvikling og frasalg af deletaper for at kunne opnå en sund likviditet i projektet, der giver Frederiksberg Kommune mulighed for at betale grundkøbet til Region Hovedstaden ud fra den aftalte betaling i rater. Det overordnede økonomiske princip er, at der løbende gennem udviklingsprocessen er en sund likviditet, der gør, at projektet kan 'hvile i sig selv', og at der samlet over udviklingsperioden er balance i økonomien. Derudover muliggør grundejerskabet, at Frederiksberg Kommune har mulighed for at etablere fremtidige offentlige servicetilbud på området - også til de behov, som ikke kendes i dag.

ØKONOMISKE PRINCIPPER

- Sund likviditet i projektet gennem løbende videresalg af etaper
- Samlet økonomisk balance i udviklingsperioden, hvor indtægter fra videresalg dækker udgifter til grundkøb og udviklingsomkostninger

Realisering og ejerskab

Realisering af udviklingsplanen kommer i høj grad til at foregå i et samarbejde mellem kommune, private bygherrer, aktører samt kommende beboere og virksomheder.

Frederiksberg Kommune vil gennem sin grundejerrolle tage aktivt part i realiseringen. En kommune må ikke bygge boliger og erhverv og er derfor direkte afhængig af private bygherrer for at kunne gennemføre planerne. Her kan en udvikling i tråd med udviklingsplanen særligt styres gennem tilrettelæggelse af videresalg af grunde og bygninger. Salgsprocessen skal sikre, at vision og udviklingsplan kan blive virkeliggjort ved at opsætte de rette rammer og krav i udbuddene.

Udbudsform og salgsproces skal tale direkte ind i visionen og udviklingsplanen gennem f.eks. at lægge vægt på diversitet i udtryk og indhold, blandede boligformer, bæredygtighed, fællesskaber og arkitektonisk kvalitet.

Overordnet skal kommunens grundejerskab bruges til at virkeliggøre planerne ved at arbejde med en sammensætning af følgende salg- og udbudsprocesser:

Små udbud

Udviklingsplanen skitser, hvordan der indenfor hvert 'minikvarter' skal arbejdes med en diversitet og blanding i både arkitektonisk udtryk samt ejerformer og boligtyper. Her kan mindre udbud af grunde og bygninger understøtte at bo- og byggefællesskaber kan byde ind samt understøtte en blanding af ejerformer og varieret arkitektonisk udtryk, da der igennem små udbud vil være flere bygherrer indenfor samme minikvarter.

Partnerskaber og samarbejder

I udviklingsplanens strategier om bl.a. erhverv og byliv, boliger, kunst og ift. Sundhedsstrøget vil det være nødvendigt med et samarbejde med private aktører og investorer for at realisere strategierne. Derfor vil der som en del af realiseringen søges partnerskaber og samarbejder med aktører, der kan være med til realisere planerne f.eks. om private sundhedstilbud, platforme for fællesskaber, kulturerhverv, kunstnermiljøer og nye boligkoncepter. Partnerskaber og samarbejder kan enten være processer, hvor kommunen sammen med en aktør videreudvikler koncepter og strategier eller samarbejder, der fører frem mod, at en aktør kan købe en grund eller bygning for at realisere et bestemt formål, der taler ind i visionen og udviklingsplanen.

Konsortier

Konsortieudbud kan være en måde at udbyde en større etape til et konsortie, som kan løfte større investeringer indenfor den enkelte etape f.eks. etablering af underjordisk parkering. Større fællesanlæg, såsom parkering, vil kræve én ansvarlig bygherre som gennemfører anlæg og koordinering. For forsat at leve op til visioner og udviklingsplanens principper vil der være krav til konsortiet om et blandet og varietet udtryk og f.eks. at lave forskellige i bolig- og ejerformer herunder almene boliger. Et konsortie vil typisk bestå af én ansvarlig udvikler, som forestår koordinering og efter behov en række aktører og udviklere, så konsortiet tilsammen kan løfte ambitioner og visioner med blandede minikvarterer. Det vil være særligt vigtigt at opstille præcise krav og rammer ved konsortieudbud, da kommunen vil frigive styring af en større del af området ved et udbud.

I det videre arbejde med realisering af udviklingsplanen skal der udarbejdes en konkret og detaljeret salgs- og udbudsstrategi samt tages stilling til, hvordan kommunens ejerskab af grunden forankres bedst muligt for at kunne gennemføre udviklingsplanen.

Markedsdialog

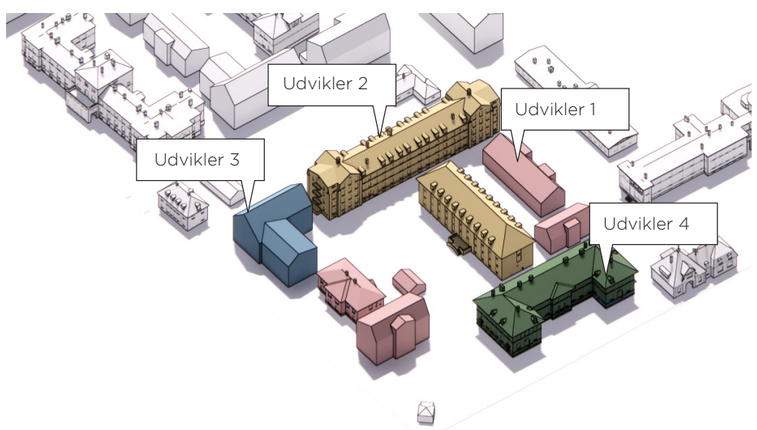
I forlængelse af udviklingsplanen skal der igangsættes en tidlig markedsdialog med fokus på forventningsafstemning og afprøvning af kvalitetsprogram og kompasmodel på potentielle udviklere og købere inden konkrete udbud igangsættes. Det er væsentligt at markedsdialogen rettes mod alle potentielle købere - alt fra mindre byggefællesskaber til større professionelle udviklere.

Organiseringsformer

Bykvartersforening - for hele bykvarteret.

Frederiksberg Kommune kan gennem sin ejerrolle være med til at sætte rammerne for den fremtidige organisering af bykvarteret ved at stifte en bykvartersforening forud for videresalg af grunde og bygninger. En bykvarterforening vil have flere formål både i udviklingsfasen, og når beboere og virksomheder er flyttet ind.

I udviklingsfasen kan foreningen bruges til at være det samlende organ, der varetager fællesskabets interesser, herunder etablering af kvarterets fællesarealer. Når beboere og nye funktioner flytter ind vil bykvartersforeningen få en central rolle ved at være tovholder på kulturaktiviteter og arrangementer i bykvarteret.



PRINCIP FOR SMÅ UDBUD

REALISERINGSFORMER

- Frederiksberg Kommune skal aktivt bruge sit ejerskab til realisering af udviklingsplanen gennem udbud og salg

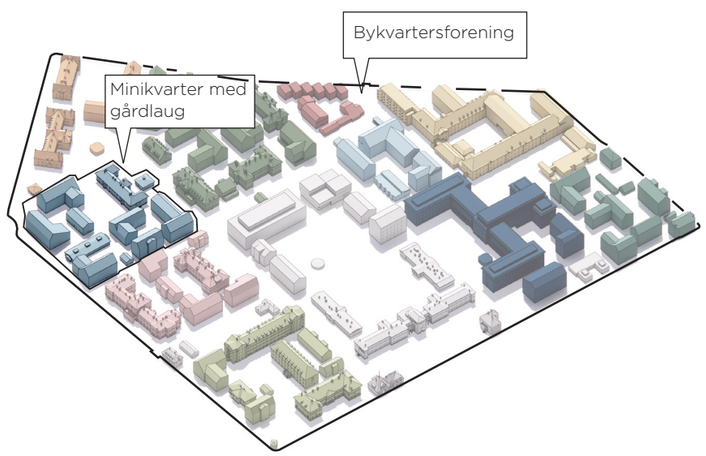
Udbuds- og salgsprocesser skal understøtte variation og diversitet i både visuelt udtryk og på tværs af anvendelser gennem en blanding af udbudsformer:

- Små udbud der henvender sig til mindre bygherrer og bo- og byggefællesskaber for at skabe en variation og blanding i de enkelte 'minikvarterer'
- Partnerskaber om udviklingen af særlige steder i planen f.eks. kultur, sundhed, nye boligkoncepter og erhverv
- Konsortier der kan løfte investeringer i større fællesanlæg og skabe blandede 'minikvarterer'
- En løbende markedsdialog skal sikre tydelig forventningsafstemning og god tilrettelæggelse af udbud
- Der skal stiftes en bykvartersforening, som skal sikre en videreførelse af udviklingsplanens principper både i udviklingsfasen og den efterfølgende drift og organisering af fællesskaber.

Foreningen vil også få ansvaret for driften af fællesarealer, således at f.eks. strategien om biodiversitet og bynatur kan føres ud i livet med professionel og koordineret drift på tværs af bykvarteret. Bykvartersforeningen vil således varetage både en del af den sociale infrastruktur og den daglige drift at området. Til forskel fra en tradtionel grundejerforening skal bykvartersforeningen rumme repræsentanter for alle beboere i bykvarteret, og ikke kun ejere af ejendomme for at sikre fælles ejerskab til kvarterets udvikling på tværs af ejerformer.

Gårdlaug – i minikvarteret

Hvert minikvarter har et eller flere 'gårdlaug'. Her planlægges fællesarealernes indretning og udvikling. I gårdlauget kan der etableres fælles grejdepot, fælles arbejdsdage mm. Med en størrelse på op til ca. 50 boligenheder er det også i dette laug, at der med fordel kan arrangeres fællesspisning eller lignende arrangementer. Gårdlauget fungerer som en bestyrelse med medlemmer fra de forskellige bebyggelser i minikvarteret.



EN SAMLET BYKVARTERSFORENING OG FLERE GÅRDLAUG EFTER REALISERING

Robusthed og fleksibilitet

Udviklingsplanen rummer en udviklingshorisont på 10 – 15 år og det er derfor nødvendigt, at planen er både robust og fleksibel ift. at kunne 'tåle' tilpasninger uden at det går udover planens principper og kvaliteter. Nedenfor er en række konkrete eksempler på planens robusthed og fleksibilitet.

Robust rygrad

Den fysiske plan har en enkel og robust rygrad, der kan rumme både nye og ændrede funktioner, der måtte opstå behov indenfor den lange udviklingshorisont, uden at ændre i de overordnede fysiske principper om afsæt i det eksisterende, minikvarterer, alléer og en samlende stor park.

Fleksibel etapeplan

Først og fremmest skabes der med minikvartererne stor fleksibilitet i etapedelingen. Der er mulighed for at sænke eller øge hastigheden af tidsplanlagte byggefelter imellem de forskellige etaper. Denne mulighed understøttes særligt af, at der arbejdes med mindre byggefelter, som afhængigt af konjunkturerne kan overflyttes til en senere etape - eller fremskyndes ved overflytning til en tidligere etape.

Fleksibelt ift. fremtidens nære sundhedsvæsen

Sundhedsstrøget med Bygning 10 som centrum er reserveret til en blanding af offentlige og private sundhedstilbud, men den endelige fordeling af arealer og funktioner er endnu ikke besluttet. Det giver fleksibilitet ift. at indrette Sundhedsstrøget og Bygning 10 ift. fremtidens nære sundhedsvæsen samt muligheden for at placere yderligere plejeboliger som en del af Sundhedsstrøget, hvis der er behov for det.

Uprogrammede arealer og plads til yderligere variation

I udviklingsplanen er der udlagt en række ubebyggede arealer. Arealerne er spredt udover kvarteret. Erfaringer fra andre projekter viser, at det er fornuftigt at have en række arealer, som ikke er afsat til et bestemt formål. Det giver en fleksibilitet i den videre planlægning ift. at indpasse nye funktioner eller behov, som måtte opstå over den lange udviklingshorisont.

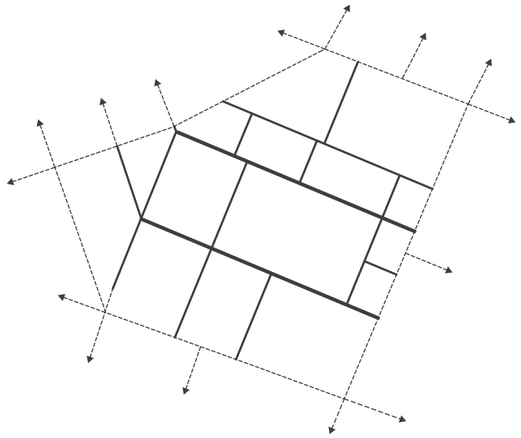
Der er ligeledes bebyggelser, der er mere oplagte for særskilte arkitektkonkurrencer, eller på anden måde at indgå i en proces, der gør, at arkitekturen følger andre spilleregler end de øvrige bebygelser.

Alternativ parkeringsløsning

Der er i planen reserveret plads til tre større parkeringskældre, men der vil også være mulighed for at placere parkeringskapaciteten anderledes f.eks. ved flere decentrale kældre. Kortet viser mulighedsfeltet for, hvor det er muligt at placere underjordisk parkering i respektafstand fra bevaringsværdige træer og bygninger. Det giver den fornødne fleksibilitet til at kunne genbesøge parkeringsløsning, hvis f.eks. parkeringsnormen ændrer sig i fremtiden, eller der kommer tidsmæssige forskydninger i projektet, der kalder på en alternativ etableringstakt ift. parkeringspladserne.

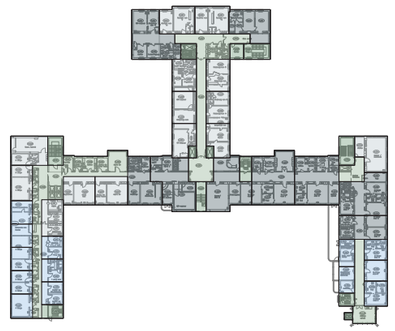
Blandet by

I hvert minikvarter er der vist blandinger af boligtyper og ejerformer samt erhverv. Placeringen af de enkelte anvendelser er ikke låst men et udtryk for, at der i hvert minikvarter skal der være en blanding af boligtyper og ejerformer og et mix af nybyggeri og transformation. I den videre planlægning er der en fleksibilitet ift. at placere anvendelser endeligt, når der f.eks. har været en nærmere analyse af de enkelte bygningers ombygningsmuligheder, dog altid med øje for, at der forsat er en blanding af boligtyper, ejerformer og variation mellem nyt og gammelt i hvert minikvarter.



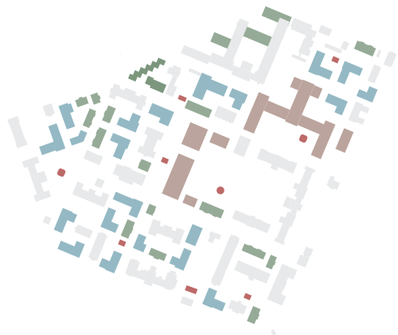
ROBUST RYGRAD

FLEKSIBEL ETAPEPLAN



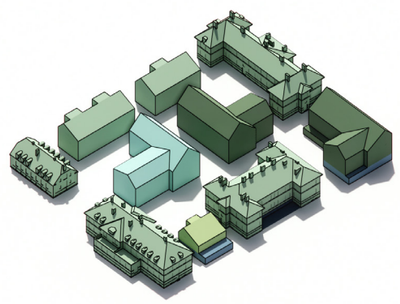
BYGNING 10

FLEKSIBILITET MED UPROGRAMMEREDE AREALER

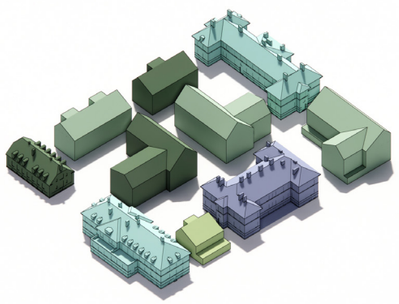


PLADS TIL YDERLIGERE VARIATION

PARKERING - MULIGHEDSFELT



PROGRAMMERING DEN BLANDEDE BY



ALTERNATIV PROGRAMMERING

- Privat familieetageboliger
- Privat tæt-lav boliger
- Almene boliger
- Bo- og byggefællesskaber
- Liberalt erhverv (kontor og service)
- Erhvervsfællesskaber

Borgerdialog

Visionen og udviklingsplanen for Frederiksbergs nye bykvarteret er skabt med afsæt i en grundig dialog med byens borgere, herunder et repræsentativt borgerpanel, der har fulgt tilblivelsen af denne udviklingsplan og løbende har givet deres anbefalinger til arbejdet. Den fremtidige udvikling skal videreføre denne tilgang med bred og engagerende dialog med kommende beboere, brugere, aktører samt af kommunens øvrige borgere.

Dialogen skal være med til at skabe et socialt bæredygtigt bykvarter og kan fremadrettet tilrettelægges ud fra tre overordnede principper:

At dialogen er demokratisk. Alle bør så vidt muligt gives mulighed for at blive inddraget i udviklingen af bykvarteret. Det gælder forskellige sociale grupper, børn, unge, midaldrende, ældre samt forskellige aktører, f.eks. virksomheder, institutioner og foreninger.

At dialogen er rammesat. Borgerne skal vide, hvilke forhold de har indflydelse på, og hvilke de ikke har. Borgerne skal opleve, at der er en relevant og god forklaring, hvis deres ønsker ikke imødekommes.

At dialogen er løsningsorienteret. Processen skal foregå på konstruktiv måde, der sikrer, at beboerne og brugerne har mulighed for at bidrage med gode og konkrete løsninger.

Ud over de tre principper skal dialogen planlægges ud fra hensyn til, at udviklingen af Hospitalskvarteret vil strække sig over mange år. For det betyder dels, at dialogen ikke begrænser sig til en bestemt fase, og dels at målgruppen for dialogen vil forandre sig over tid.

Det betyder en vedvarende dialog med forskellige borgere og aktører, som tilpasses de konkrete forhold, der skal udvikles, f.eks. platforme for fællesskaber, måder at skabe bæredygtig levevis, udformning af byrum mv. Nogle gange vil det være relevant at lave større dialogmøder, når mange beboere og brugere skal bidrage. Og andre gange vil der være behov for forløb med få mennesker henover længere tid. Inddragelsen skal også give rum for at afprøve nye dialogformer, der bygger videre på erfaringer fra borgerpanelets arbejde og deres anbefalinger.

Der skal løbende være en aktiv kommunikation om udviklingen, så alle borgere og potentielle fremtidige beboere og brugere, ved hvor langt planerne er, og hvad der sker lige nu. Dette er væsentligt for at bibeholde interessen for og engagementet for projekt, når udviklingen strækker sig over en 10-15årig periode. Her skal særligt det midlertidige spor være med til at skabe liv og afprøve idéer forud for den permanente omdannelse. Det skal ske i de rammer, det er muligt, således at de midlertidige aktiviteter også kan være en invitation til dialog og sætte bykvarteret på 'landkortet', inden udviklingen går i gang.

Dialog og arrangementer afholdes på hospitalsområdet og Frederiksberg Kommune vil være tilstede, så dialog med borgere og brugere kan foregå lokalt og i øjenhøjde.

STRATEGI FOR BORGERDIALOG

- Der skal være en vedvarende borgerdialog gennem hele udviklingsperioden
- Dialogen skal være demokratisk, rammesat og løsningsorienteret
- Der skal være mulighed for at teste nye dialogformer
- Aktiv kommunikation om projektets fremdrift skal sikre vedholdende interesse og engagement
- Midlertidighed skal være et dialogspor, der skaber rum for afprøvning af borgeres og interessenters ideér
- Kommunen skal være tilstede i området – så dialog kan foregå lokalt og i øjenhøjde

Figur 104

Figur 105

Figur 106

Figur 107

Figur 108

Billeder fra møder med borgerpanelet, fra borgermødet på rådhuset samt "åbent hus" på hospitalsområdet

Den videre proces

Store udviklingsprojekter har typisk en lang tidshorisont, og det forventes, at omdannelsen af Frederiksberg Hospital vil foregå over en 10 til 15 års periode. En konkret tidsplan for Frederiksberg Hospital skal udarbejdes, når der er endelig klarhed over hospitalsfunktionernes udflytningstakt. Her gives et overblik over processen og tidshorisonten set i et længere perspektiv.

Udviklingsplanens forskellige etaper vil have et mere eller mindre ensartet forløb. Den fysiske etapedeling illustrerer, hvordan Fase 0 erstattes af Fase 1 ved overtagelse. De øvrige faser vil komme til at overlappe hinanden, så der bliver en god fremdrift i hele forløbet, i overensstemmelse med den etapevise betalingsplan for grundkøbet, der er aftalt mellem Region Hovedstaden og Frederiksberg Kommune.

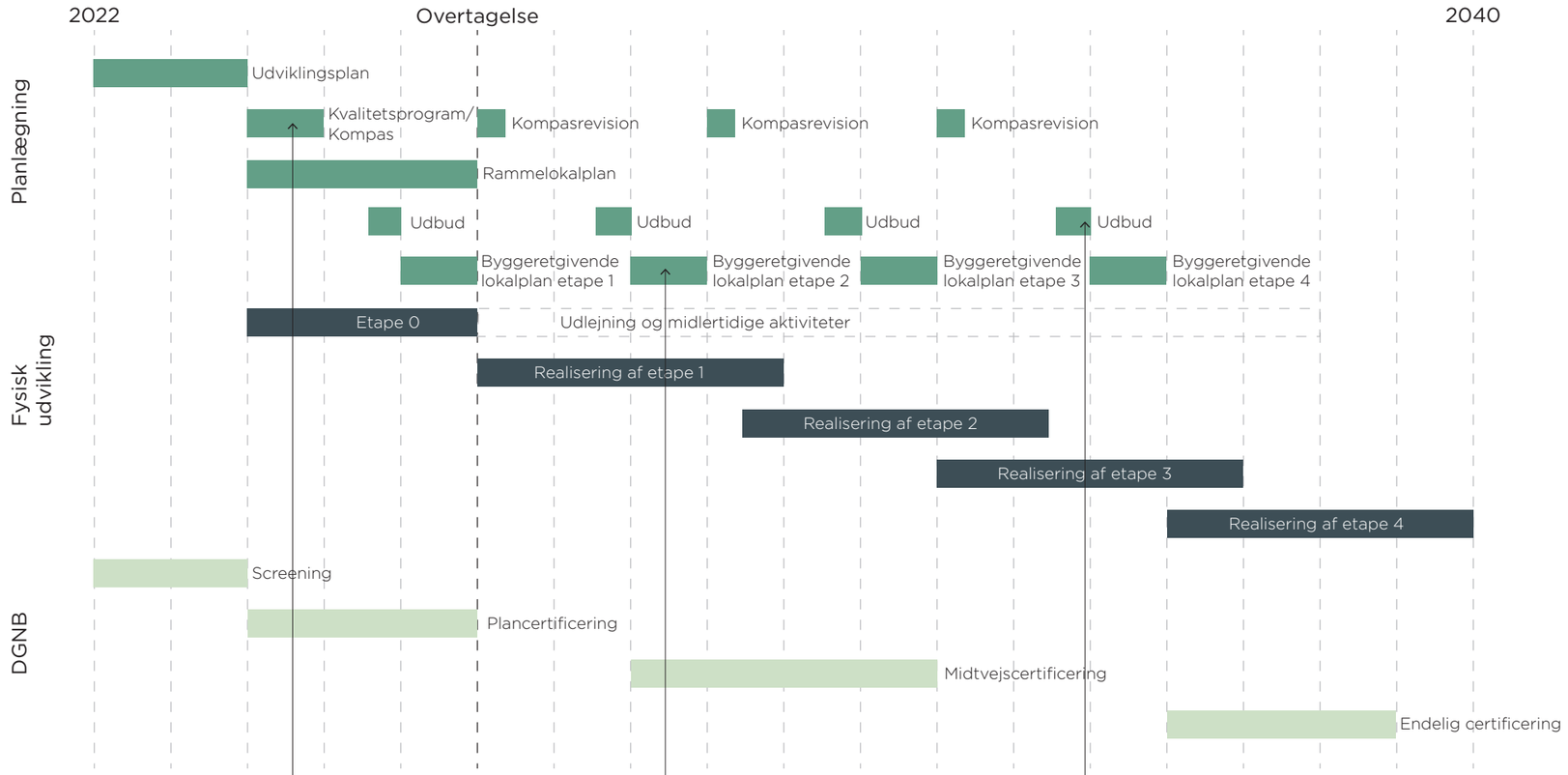
Frem til kommunens overtagelse vil der, ud over de midlertidige aktiviteter i Fase 0, blive udarbejdet en rammelokalplan, der fastlægger de overordnede kvaliteter, strukturer og fordelinger af anvendelser. En rammelokalplan er ikke byggeretsgivende men vil danne grundlag for en række mere detaljerede og byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte områder og bebyggelser.

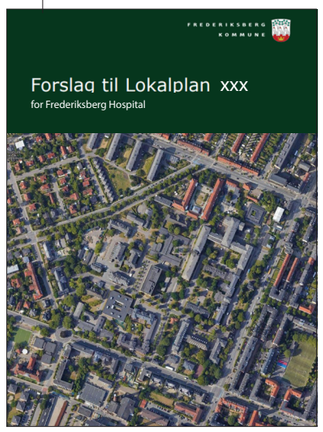
Forud for hver etape vil der være forhåndsdialog med markedet og aktører i forhold til de funktioner, udviklingsplanen angiver i den konkrete etape og/eller analyser af de aktuelle kommunale behov i forhold til kommunale funktioner. For arealer der skal videresælges, skal der udarbejdelse udbudsmateriale i overensstemmelse med Frederiksbergkompasset ift. til bæredygtighedskrav, en designmanual og udviklingsplanens øvrige kvalitetskrav og strategier.

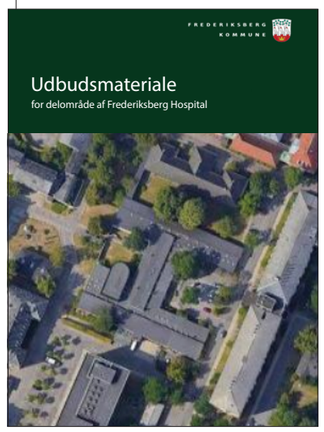
Frederiksberg Kommune vil i samarbejde med vinderne af de enkelte udbud eller andre relevante samarbejdspartnere udarbejde detaljerede lokalplaner, der skal danne det planmæssige grundlag for omdannelse og nybyggeri i minikvartererne, omkring parken og langs Sundhedsstrøget. I hele perioden skal endnu ikke omdannede bygninger og arealer aktiveres ved udlejning, midlertidige aktiviteter eller andre anvendelser, så hele området opleves trygt og levende.

Lovgivningen indenfor byggeri i Danmark opdateres løbende, med nye retningslinjer og skærpede krav. Nuværende bygningsreglement BR18 strammes trinvist frem mod 2029 med krav om beregning af bygningers klimapåvirkning (LCA) samt et loft for CO2 udledning. Derfor planlægges der allerede nu med en revisionstakt af målsætningerne for projektet. Det indarbejdes i Frederiksbergkompasset, der skal revideres op til hver ny fase, så alle målsætninger fortsat er ambitiøse.

DGNB certificeres på 3 niveauer. Hospitalskvarteret har en størrelse, hvor det forventes at certificeringen faseinddeles. Plancertificeringer har en gyldighed på 3 år, midtvejscertificeringer har udløb efter 5 år og først når 75% af etagearealet er etableret, kan den endelige certificering opnås.







De kommende arbejdsopgaver:

Udviklingsplanen er det styringsværktøj, der skal fastholde visionen og dens delvisioner gennem alle etaper af omdannelsen fra hospital til et nyt blandet bykvarter. Det videre arbejde med udviklingsplanen vil bestå af flere opgaver:

- At fastlægge den endelige rækkefølge i etapeplanen, som bliver styrende for den udbuds- og salgsstrategi, der skal arbejdes med for at virkeliggøre planen
- Salgsforberedende arbejde, hvor der skal fastlægges udbudskrav og betingelser for videresalg, arbejdes med en designmanual for byrum og byggemodning, parkering- og trafikløsninger
- At udarbejde et plangrundlag i form af en rammelokalplan for hele området og mere konkrete (projekt)lokalplaner for delområder
- At sætte rammerne for kommunens aktive ejerskab i forhold til en række fremtidige opgaver: Videreudvikling af udviklingsplanens strategier, indpasning af midlertidige funktioner og nye partnerskaber med aktører
- At være styrende når kommunen som bygherre skal planlægge kommende kommunale anlægsprojekter
- At sikre at borgerdialogen videreføres med en bred og engagerende dialog med kommende beboere, brugere, aktører samt med kommunens øvrige borgere
- At arbejde med Frederiksbergkompasset som sikrer fokus på bæredygtighed gennem hele realiseringen
- At arbejde med hvilken idrætsfacilitet, der skal ligge på området herunder størrelsen, og hvilke idrætsgrene den skal rumme

Illustrationliste

I udviklingsplanen er der brugt en række referencebilleder til at eksemplificere planens mange strategier og ambitioner. Alle billeder er nummereret med et figurnummer, der refererer til denne illustrationsliste med kreditering af billedernes ophavsretsholdere.

Ønskes billeder ikke brugt i forbindelse med dette dokument bedes ophavsretsholdere kontakte Frederiksberg Kommune.

Figur nr.	Ophavsret	Link
Figur 01	VISDA	https://www.visda.dk/
Figur 02	Johannes Hauerslev	https://stadsarkivet.frederiksberg.dk/
Figur 03	Knud Tüchsen	https://stadsarkivet.frederiksberg.dk/
Figur 04	Johannes Hauerslev	https://stadsarkivet.frederiksberg.dk/
Figur 05	S. Juncker-Jensen	https://www.frederiksberghospital.dk/
Figur 06	Benny Rosenfeld	https://www.frederiksberghospital.dk/
Figur 07	Heinrich Johan Barby	https://stadsarkivet.frederiksberg.dk/
Figur 08	VISDA	https://www.visda.dk/
Figur 09	Frederik Riise	https://cphmuseum.kk.dk/
Figur 10	VISDA	https://www.visda.dk/
Figur 11	VISDA	https://www.visda.dk/
Figur 12	VISDA	https://www.visda.dk/
Figur 13	Ivy Ho	https://angsanaseeds.pixels.com/
Figur 14	Andrea Cochran Landscape	https://acochran.com/
Figur 15	Pernille Kaalund	https://pernillekaalund.dk/
Figur 16	Streetlife Europe	https://www.streetlife.nl/
Figur 17	Richter Spielgeräte	https://www.richter-spielgeraete.de/
Figur 18	Marion a découvert	https://marionadecouvert.com/
Figur 19	University of Plymouth	https://www.eurekalert.org/multimedia/956070
Figur 20	Elna Slot	https://havesysler.blogspot.com/
Figur 21	Marion Brenner	https://marionbrenner.com/
Figur 22	Tårnby Forsyning	https://taarnbyforsyning.dk/

Figur nr.	Ophavsret	Kilde
Figur 23	Mark Whyman Landscapes	http://www.markwhymanlandscapes.co.uk
Figur 24	Haveselskabet	https://haveselskabet.dk/
Figur 25	Sitas	http://www.sitas.dk/magnolie-soulangiana
Figur 26	Pikist	https://www.pikist.com/
Figur 27	David Ulijn	https://planetgeogblog.wordpress.com/
Figur 28	Building green	https://buildinggreen.eu/
Figur 29	Semper green	https://www.sempergreen.com/xxx
Figur 30	Frederiksberg Forsyning	https://www.frb-forsyning.dk/
Figur 31	Kolding Kommune	https://www.kolding.dk/
Figur 32	Mikkel Eye	https://bogl.dk/fremtidens-gaardhave/
Figur 33	Chris Whitis and Brian Phelps	https://www.sitephocus.com/
Figur 34	Schulzie	https://stock.adobe.com/
Figur 35	Kaspar Berthelsen	https://natureimpact.com/
Figur 36	Bygma	https://www.bygma.dk/
Figur 37	Byghjemme	https://www.byghjemme.dk/
Figur 38	Building green	https://buildinggreen.eu/
Figur 39	PLH Arkitekter	https://www.plh.dk/projekter/boliger-indiakaj/
Figur 40	Yulia Kozlova	https://www.effekt.dk/fuglebakkevej
Figur 41	Søren Schaumburg	https://www.effekt.dk/buildforlife
Figur 42	Adam Mørk	https://www.effekt.dk/buildforlife
Figur 43	Sweco Danmark	https://www.sweco.dk/
Figur 44	Charly Broyez	https://www.archdaily.com/960833

Figur nr.	Ophavsret	Kilde
Figur 45	Anna Reventlow	https://www.annareventlow.dk/
Figur 46	Charly Broyez	https://www.archdaily.com/960833
Figur 47	Maxime Verret	https://www.archdaily.com/959193/
Figur 48	Marion a découvert	https://marionadecouvert.com/
Figur 49	Yulia Kozlova	https://www.effekt.dk/fuglebakkevej
Figur 50	Simon Menges	https://divisare.com/projects/326984
Figur 51	Yulia Kozlova	
Figur 52	Yulia Kozlova	
Figur 53	Jacqui Turk	https://thedesignfiles.net/
Figur 54	Jack Hobhouse	http://studio-webb.co.uk/
Figur 55	Erik Arkitekter	https://erik.dk/
Figur 56	Jack Hobhouse	http://studio-webb.co.uk/
Figur 57	Jan Bitter	https://scharabi.de/en/walden-48/
Figur 58	Anna Reventlow	https://www.annareventlow.dk/
Figur 59	Velux	https://www.velux.dk/
Figur 60	Oliver Perrott Photography	https://www.oliverperrott.com/
Figur 61	Yulia Kozlova	https://www.effekt.dk/fuglebakkevej
Figur 62	Yulia Kozlova	https://www.effekt.dk/thurohus
Figur 63	Charly Broyez	https://www.archdaily.com/960833
Figur 64	Souraya Hassan	https://rafa-kids.blogspot.com/
Figur 65	Beat Bühler	https://www.mirlourbano.ch/
Figur 66	Simon Menges	https://divisare.com/projects/326984
Figur 67	Folkehuset Absalon	https://absaloncph.dk/
Figur 68	Camping Zeeburg Amsterdam	https://www.campingzeeburg.com/
Figur 69	Kulturmagasinet Fine Spind	https://www.finespind.dk/
Figur 70	Legefabrikken	https://www.legefabrikken.com/
Figur 71	Marion a découvert	https://marionadecouvert.com/
Figur 72	Niels Vogensen Biasevich	https://openhouse-magazine.com/villa-kultur/
Figur 73	Gaeta Springall Arquitectos	https://www.gaeta-springall.com/
Figur 74	Arthur Péquin	https://www.arthurpequin.com/
Figur 75	Florian Holzherr	https://www.florian-holzherr.com/
Figur 76	Sebastien Michelini	https://www.archdaily.com/875105/

Figur nr.	Ophavsret	Kilde
Figur 77	Ard Jongsma	https://creatorprojects.com/
Figur 78	Hubertus Huvermann	https://www.danielburen.com/
Figur 79	Agence aps	https://www.agenceaps.com/
Figur 80	1:1 Landskap	https://www.1til1landskab.dk/
Figur 81	VEGA Landskab / Naja Viscor	https://vegalandskab.dk/
Figur 82	Torben Ekserod	https://www.jjw.dk/
Figur 83	Jakob Birgens	https://www.jjw.dk/
Figur 84	Torben Ekserod	https://www.jjw.dk/
Figur 85	Sweco Danmark	https://www.sweco.dk/
Figur 86	Tom Harris	https://www.tom-harris.net/
Figur 87	JJW Arkitekter	https://www.jjw.dk/
Figur 88	Dennis Lehmann	https://bogl.dk/
Figur 89	Victoria Linn Lygum	http://www.ebd.dk/
Figur 90	Tim Crocker	https://www.timcrocker.co.uk/
Figur 91	Aage Christensen	https://arkiv.arbejderen.dk/
Figur 92	Tina Saaby	Instagram
Figur 93	John Sturrock	https://www.gillespies.co.uk/
Figur 94	Tina Saaby	Instagram
Figur 95	Mariell Lind Hansen	https://mlindhansen.com/
Figur 96	Ganz Landschaftsarchitekt*innen	https://www.ganz-la.ch/
Figur 97	Jens Lindhe	https://jensmarkuslindhe.com/
Figur 98	Sofie Mathiassen	https://www.sofiemathiassen.com/
Figur 99	DAC	https://dac.dk/en/
Figur 100	Peter Nørby	https://www.peternorby.dk/
Figur 101	Hubertus Huvermann	https://www.danielburen.com/
Figur 102	Florian Holzherr	https://www.florian-holzherr.com/
Figur 103	Kulturmagasinet Fine Spind	https://www.finespind.dk/
Figur 104	Anders Hviid	
Figur 105	Anders Hviid	
Figur 106	Anders Hviid	
Figur 107	Anders Hviid	
Figur 108	Anders Hviid	

FREDERIKSBERG KOMMUNE EFFEKT Arkitema COWI CP GEMEINSCHAFT