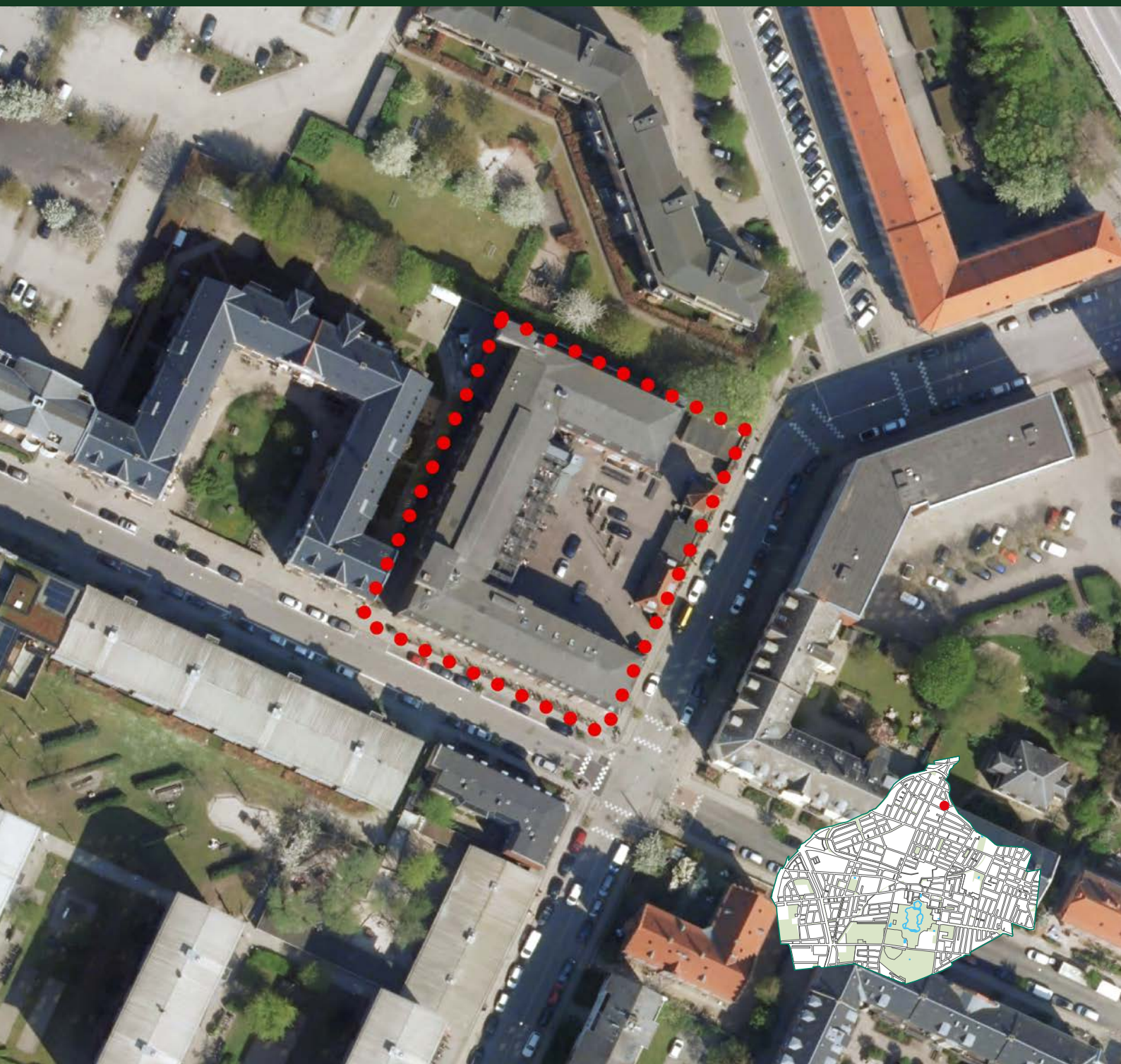
FREDERIKSBERG
KOMMUNE

Forslag til lokalplan 248

for studieboliger og erhverv på Kronprinsesse Sofies Vej 35

Høringsperiode fra den 21.10.2026 - 16.12.2026



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

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

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 21. oktober 2026 til den 16. december 2026 og kan endvidere ses på høringsportalen.

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på blivhoert.frederiksberg.dk inden den 16. december 2026.

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

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

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

August 2026

Lokalplan 248
for studieboliger og erhverv på Kronprinsesse Sofies Vej 35

INDHOLD

REDEGØRELSE 5

Indledning 5

Baggrund for lokalplanen 5

Det eksisterende område 5

Lokalplanens indhold 8

Forhold til kommuneplanens retningslinjer og rammer 18

Forhold til anden planlægning og lovgivning) 28

Tilladelser efter anden lovgivning 32

BESTEMMELSER 35

1. Lokalplanens formål 35

2. Områdets afgrænsning 35

3. Områdets anvendelse 36

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold 37

5. Bebyggelsens omfang og placering 38

6. Bebyggelsens ydre fremtræden 39

7. Ubebyggede arealer 42

8. Klima- og miljøforhold 44

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg 44

10. Grundejerforening 44

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter 44

12. Forudsætninger for ibrugtagning 45

13. Retsvirkninger 45

14. Vedtagelse 46

Kortbilag 47

Bilag 50

REDEGØRELSE

INDLEDNING

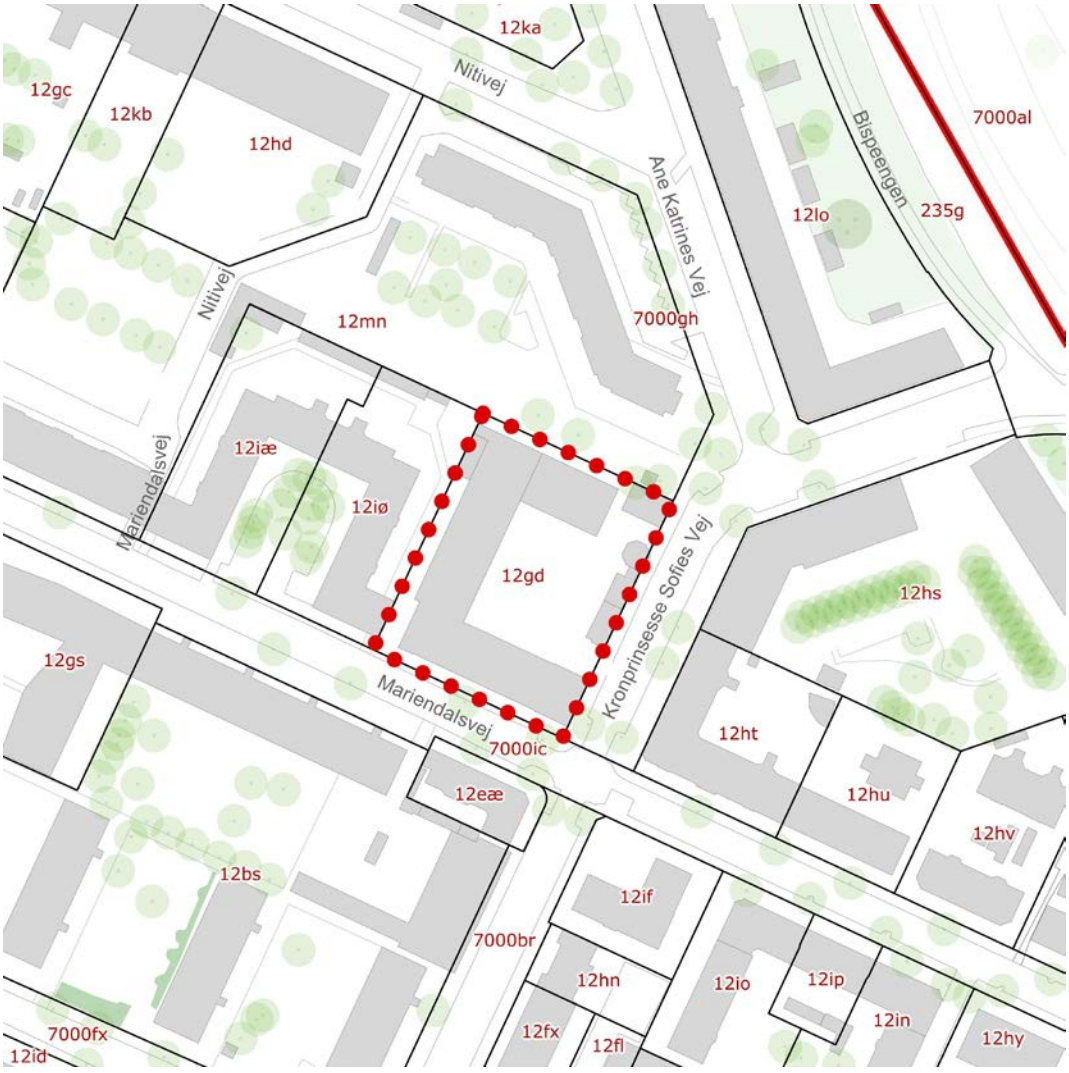
Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 248.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Københavns Professionshøjskole er fraflyttet ejendommen matr. nr. 12gd. Den nye ejer af ejendommen ønsker at transformere ejendommen til studieboliger og erhverv. Ejendommen er i Kommuneplan 2025 udlagt som erhvervsområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv under 1.500 m^2 og undervisningsformål. Projektet kan derfor ikke rummes inden for det eksisterende plangrundlag.

Kommunalbestyrelsen vedtog den 2. februar 2026 en startredegørelse for udarbejdelse af lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

Stedets karakter

Ejendommen er oprindeligt opført som trikotagefabrik og fungerede frem til midten af 1950'erne som konfektionsfabrik. Siden midten af 1960'erne har bygningerne været anvendt til undervisning, senest 'Den Sociale Højskole'/ Københavns Professionshøjskole.

Nærområdet har karakter af boligområde og består af etageejendomme med boliger i alle etager. Dog er der erhverv i enkelte stueetager på Kronprinsesse Sofies Vej. Mod syd-øst ligger villaområdet med erhverv i baghusene.



Omkringliggende facader





Eksisterende forhold

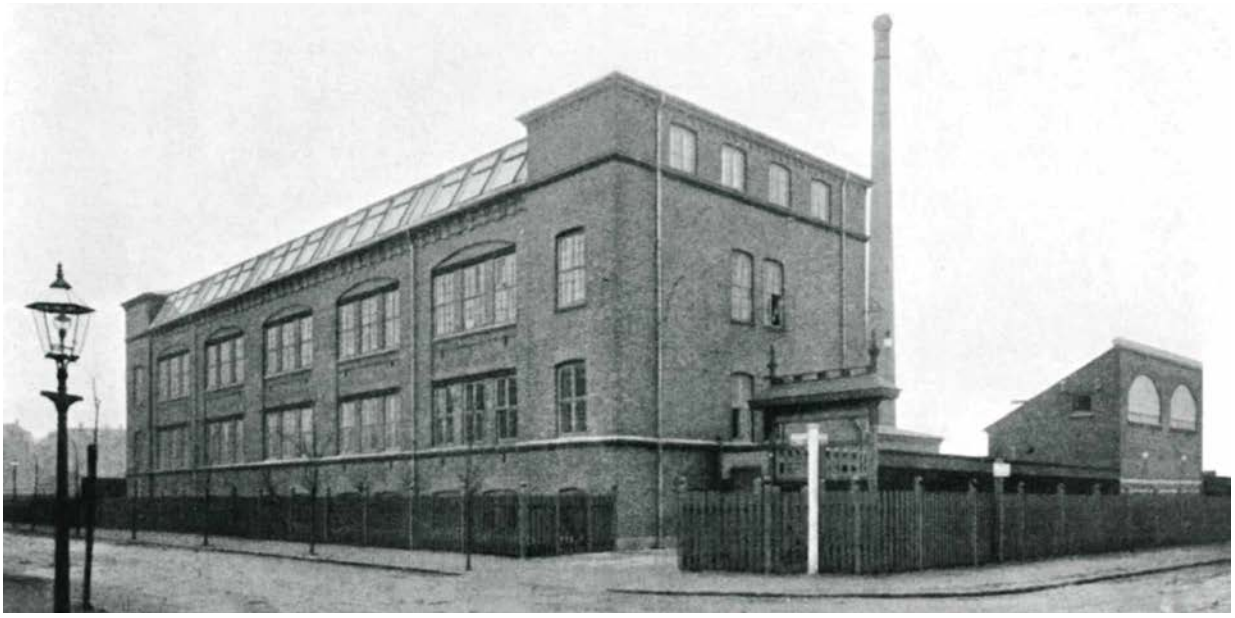
Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse
Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2025 udpegede kulturmiljøområde 5.2 for Mariendalskvarteret.

5.2. MARIENDALSKVARTERET

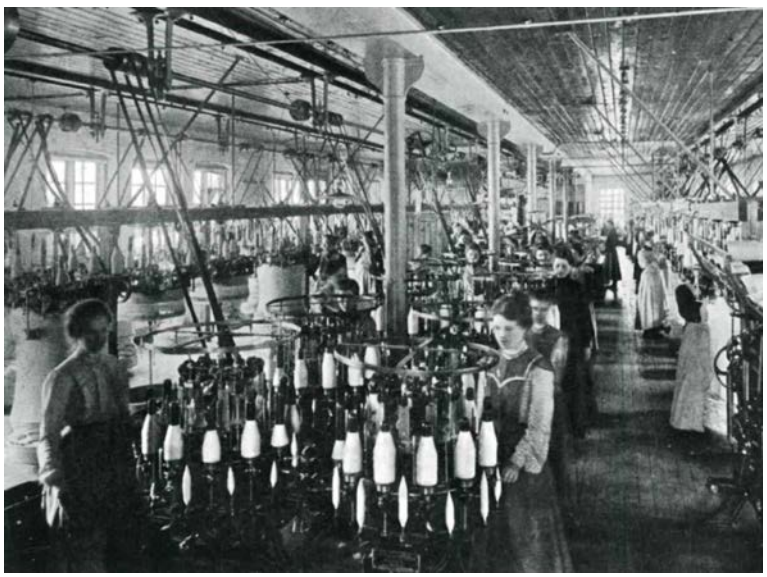
Kvarteret er udbygget i perioden 1890-1914 fra Falkoner Allé-linjen til Fasanvej-linjen. Som følge af den stramme bebyggelsesregulering, kommunen tog i anvendelse i tiårene før 1. verdenskrig, repræsenterer kvarteret et af de første forsøg på zoneopdelinger af en kvartersbebyggelse: Kvarterets sydlige del omkring Holger Danskes Vej er udbygget med tidstypiske lejekaserner med små lejligheder svarende til karrébebyggelsen i Svømmehalskvarteret. Området fra Falkoner Allé og frem til Kronprinsesse Sofies Vej er præget af villabebyggelse, og i kvarterets vestlige del mellem Holger Danskes Vej og Nitivej er et område primært udlagt til industri.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2025 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.







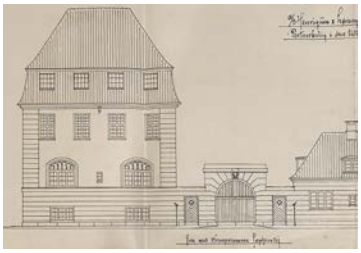
Henriques og Løvengreens Trikotagefabrik

Bærende kulturhistoriske bevaringsværdier:

• Den sammensatte bebyggelsesstruktur med ældre villaer, rækkehuse og mere irregulær bebyggelse som ses på Kong Georgs Vej og Dronning Olgas Vej på strækningen mellem Falkoner Allé til Kronprinsesse Sofies Vej. Den sammenhængende karakter af bebyggelse med almindeligt etagebyggeri i kvarterets sydlige del

• De resterende tidligere fabriksbygninger i kvarterets vestlige del og langs Nordre Fasanvej, navnlig Wulffs Cigarfabrik

Henriques og Løvengreens Trikotagefabrik



Lokalplanen tager udgangspunkt i kulturmiljøet ved at bevare og udpege alle bygninger inklusiv muren fra den gamle Henriques og Løvengreens Trikotagefabrik som bevaringsværdige i deres egenskab af industrinde og som en af de få tilbageværende fabriksbygninger i Mariendalskvarteret.



Tårnet og portnerbygningen har en høj SAVE-værdi og var allerede udpeget i kommuneplan 2025 og i temalokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.

Hovedbygningen har kun en middel bevaringsværdi i SAVE systemet (SAVE-værdi 5-6), da den er om- og udbygget af flere omgange, men som helhed fortæller fabrikken en del af områdets kulturhistorie og udvikling.



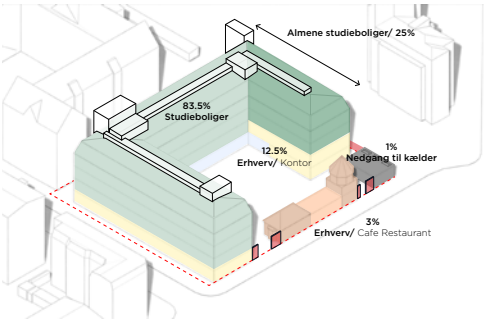
I denne lokalplan er der også taget udgangspunkt i kulturmiljøet ved at sikre at ny mindre bebyggelse tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse.

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre en nænsom transformation af ejendommen til studieboliger og erhverv, sikre kulturmiljøet og bygningernes bevaringsværdier samt fastlægge rammer for bebyggelse og grønne opholdsarealer af høj arkitektonisk kvalitet.

Lokalplanens formål er desuden at understøtte vindensbyen og den blandede by ved at udlægge området til studieboliger med krav om studieaktivitet og mindst 25 % almene boliger. En del af hovedbygningens stue- og parterreetage samt tårnet, portnerbygningen og den lille mellembygning udlægges til erhvervs-, kultur- og bevægelsesformål. For stueetagen i portnerbygningen og den lille mellembygning gælder, at anvendelsen skal være særligt udadvendt og publikumsorienteret, f.eks. café/ restaurant eller kulturelle aktiviteter. Formålet er samlet set at skabe en levende bebyggelse med blandede funktioner.



Hovedbygningen, tårnet, portnerbygningen og muren udpeges som bevaringsværdige. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser, der sikrer at bygningerne ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden kom-

munalbestyrelsens tilladelse. Samtidig muliggør lokalplanen de ændringer, der kan gennemføres som led i transformationen, på en måde, der understøtter og styrker bevaringsværdierne.

Lokalplanen muliggør opførelse af en ny bygning tilpasset den bevaringsværdige bebyggelses skala og arkitektoniske karakter, hvis den eksisterende ikke-bevaringsværdige bygning nedrives.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser der sikrer grønne opholdsarealer af høj kvalitet.

Projektets udformning

Hovedgreb

Projektet omfatter transformation af den eksisterende bebyggelse på Kronprinsesse Sofies Vej 35 til studieboliger og erhverv.

Bebyggelsen består af flere sammenbyggede bygningskroppe opført i perioden 1898-1951. Projektets overordnede greb er at fastholde og omdanne den eksisterende bebyggelse med respekt for ejendommens industrielle og arkitektoniske karakter. Transformationen tager udgangspunkt i bevaring af hovedstrukturen, herunder bærende vægge, trappeopgange, facadeprincipper og eksisterende vinduesåbninger. Tilføjelser og ændringer udføres med respekt for den eksisterende arkitektur og skal bidrage til at styrke bygningens samlede udtryk. Dette sker blandt andet gennem en nutidig fortolkning af bygningens oprindelige detaljer, herunder forenklede sprosseopdelinger i nye vinduer samt etablering af nye franske altaner, der tilpasses facadens rytme og materialitet.

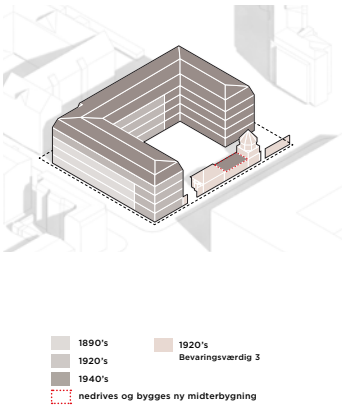
Strategien balancerer mellem tilbageførelse og nyfortolkning: De eksisterende vinduer tilbageføres i udtryk og proportioner, der understøtter bygningens oprindelige karakter, mens nye eller større åbninger — f.eks. i stuen — behandles med en mere nutidig tilgang. På den måde skabes en tydelig sondring mellem det historisk tilbageførte og de nye arkitektoniske greb.

Mod Kronprinsesse Sofies Vej og Mariendalsvej åbnes bebyggelsen i udvalgte dele af stueetagen med mulighed for café i de små bygninger på Kronprinsesse Sofies Vej. Disse funktioner skal understøtte en mere aktiv kantzone og bidrage til byliv i samspil med de omkringliggende gaderum.

Det eksisterende gårdrum, der i dag primært anvendes til parkering, omdannes til et grønt og belagt gårdrum for beboere og brugere af ejendommen. Gårdrummet indrettes med forskellige belagte opholdsarealer omkranset af beplantning og plantebede, og skal fungere som et rekreativt samlingspunkt i bebyggelsen. Bilparkering placeres under hensyntagen til gårdrummets funktion som grønt opholdsareal.

Studieboligerne indrettes som mindre boligenheder med tilhørende fællesfaciliteter. Fællesarealer placeres primært i parterre-/stueetagen med direkte forbindelse til gårdrummet, mens cykelparkering og en del af depotrummene placeres i kælder.

Lokalplanens illustrationer af projektet er leveret af tegnestuen Effekt.



Der etableres desuden fællesrum på etagerne, som understøtter mindre sociale fællesskaber mellem beboerne.

Samlet set skal projektet muliggøre en nænsom transformation af den eksisterende bebyggelse til en levende ejendom med boliger, erhverv og fællesskabsorienterede funktioner. Bevaring og ny anvendelse integreres som et samlet hovedgreb for bebyggelsens videre udvikling.

Hovedbygningen

Arkitektur - restaurering og nænsom transformation

De eksisterende facader og mure i blank mur og puds restaureres med fokus på bevaring og genskabelse af de oprindelige materialer og detaljer. Den eksisterende glas- og stålbygning samt elevatortårnet, der i dag skærmer for den oprindelige facade nedrives. Ved udskiftning af vinduer udføres de som en nutidig fortolkning af de oprindelige sprossede vinduer. I stueetagen, hvor der både findes eksisterende større vinduespartier og etableres nye større åbninger, anvendes en mere enkel og nutidig sprosseopdeling. Dette tydeliggør balancen mellem tilbageførelse og nyfortolkning samt kontrasten mellem nyt og gammelt.

Vinduer
Vinduer udføres som træ/alu- eller alu/alu-vinduer med smalle karm- og sprosseprofiler for at understøtte bygningens industrielle og oprindelig karakter. Vinduer placeres tilbagerykket ca. 100 mm som eksisterende og for at skabe dybde og relief i facaden. Vinduesåbninger følger eksisterende muråbninger og buestik, herunder eksisterende geometri og proportioner. Nye vinduer tilpasses facadens rytme og opdeles vertikalt i harmoniske fag.

Karmbredder udføres med en synlig bredde på max. 50–60 mm, mens sprosser udføres med en bredde på max. 25–30 mm. Ved større vinduesåbninger samles sprossede vinduer og nye glaspartier med et blændfelt i samme farve som vinduerne. Blændfeltet udføres som bukket metalplade eller keramisk tegl, så facaden får dybde og variation. Omkring de større åbninger udføres en sammenhængende metallysning i samme farve som vinduerne.

Franske altaner
Der etableres enkelte nye franske altaner, som understøtter bygningens nye anvendelse. Værn udføres spinkle og i samme farve som vinduesrammerne.

Farvesætning
Farvesætningen tager afsæt i bygningens eksisterende materialeholdning og historicistiske arkitektur, hvor pudsede flader kombineres med røde teglflader samt mørke tag- og vindueselementer.

De røde facadetegl bevares, mens de pudsede facader skal udføres i lyse, varme og afdæmpede nuancer med et farvespænd

fra varme rødbeige og rosatonede nuancer til lyse beige- og gråbeige nuancer svarende til NCS S 1505-Y30R til S 3030-Y50R. Puds skal udføres diffusionsåben puds / kalkpuds. Farverne skal fremstå matte og mineralske.

Vinduer udføres i mørke, dybe kulører inspireret af traditionelle linoliemalede trævinduer, herunder mørke gråblå, blågrå, grønne og blå nuancer inden for et farvespænd svarende til RAL 5008 (Grey Blue), RAL 5011 (Steel Blue) og RAL 7009 (Green Grey) eller tilsvarende nuancer. Farverne skal fremstå matte, afdæmpede og harmonere med de pudsede flader og det eksisterende murværk.

Nye elementer
Nye tilføjelser og materialer tilpasses bygningens eksisterende facadeopbygning, rytme og detaljering, så transformationen fremstår som en samlet helhed med respekt for ejendommens kulturhistoriske karakter.

Den eksisterende brandtrappe bevares og udvides i samme materiale og udformning, så den opfylder gældende krav i bygningsreglementet.

Tage, sokkel, nedløb, detaljer mv.
Tagene bevares som eksisterende mansardtag med naturskifer/ eternitskifer og tagpap på hovedbygningen samt røde vingetegl på tårn og portnerbygning.

Den eksisterende granitsokkel bevares og afrenses nænsomt, så materialets oprindelige karakter og stoflighed fastholdes.

Eksisterende nedløb udskiftes, så installationerne fremstår som en integreret del af facaden. Synlige ståloverliggere med rosette detaljering ved vinduer på hovedbygningen mod Mariendalsvej males bevares og overfladebehandles i samme farve som eksisterende.

Teknik
Teknik vil primært blive placeret på tag, hvor der i dag er to eksisterende teknikhuse i to etager, på hhv. 4,5 og 2,5 meter over kip. De nye teknikhuse vil blive placeret så de synes af mindst muligt fra gadeniveau og vil holde sig under 2,5 meter over kip, samt være trukket tilbage fra afgrænsning på den øvre del af mansardtaget. Samtidig med at de placeres så det giver mening konstruktivt, primært over eksisterende trappeopgangskonstruktioner. Teknikhusene vil blive beklædt i materiale som eksisterende tag, i mørke toner, for at gå i ét med taget, og visuelt være så neutrale som muligt. Der placeres et luftindtag i gården til teknikrum i kælder, 1m^2 og ca. 2m højt. Luftindtaget beklædes, så det indpasses i gårdrummet.

<u>Portnerbygning</u>

Portnerbygningen udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen og må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse

Bygningen fremstår i god stand med originale vinduer og tegltag.

Der kan forventes tilladelse til følgende ændringer: Én ny vinduesåbning mod gården med samme geometri, proportioner og vinduestype som vinduerne mod gadesiden samt en udviddelse af udluftningen på taget. Udluftningen kan enten placeres i en skorsten eller skorstensattrap svarende til den oprindelige skorsten eller udføres med enkle rør gennem taget som vist på bilag 7. Bygningen kan pudses og de eksiterende vinduerne males. Den eksisterende dør mod gården er ikke original og kan udskiftes med en dør svarende til den oprindelige.

Tårn

Tårnet udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen og må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der kan forventes mulighed for at tårnet pudses i samme farve som den pudsede del af hovedbygningen. Træværk ved vandtårnet kan overfladebehandles, så træets naturlige struktur og karakter fortsat er synlig.

Muren

Muren udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen og må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i dens ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Der kan forventes tilladelse til en ny åbning i muren mellem portnerbygningen og tårnet, at muren pudses i samme farve som den pudsede del af hovedbygningen og at træportene males i samme farvenuance som vinduerne, så porte og vinduer fremstår med en samlet farvemæssig sammenhæng.

Ny mellembygning

Bygningen mellem portnerbygningen og tårnet er ikke udpeget som bevaringsværdig. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en ny mellembygning, hvis mellembygningen nedrives. Den nye bygning skal tilpasse sig den bevaringsværdige bebyggelse og fremstå let og enkel.

Konstruktionen skal udføres som en let og elegant, lodret trækonstruktion med slægtskab til træbeklædningen på tårnet. Bygningen skal udføres med glasfacade mod gårdrummet og grønt sedumtag.

Den nye bygning binder de to eksisterende bygninger sammen og med åbningen i muren skabes samtidig en visuel og fysisk forbindelse mellem gade og gård.



mod Mariendalsvej

mod Kronprinsesse Sofies Vej

Eksisterende forhold



mod Mariendalsvej

mod Kronprinsesse Sofies Vej



mod Mariendalsvej

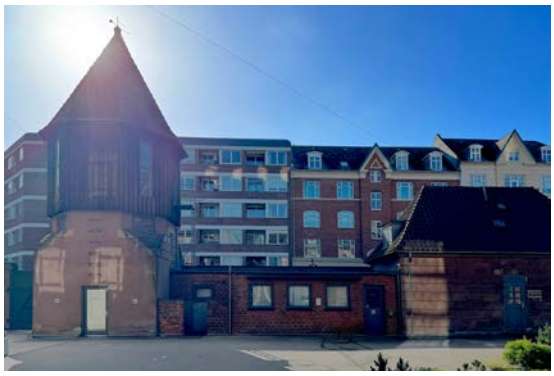
mod Kronprinsesse Sofies Vej



mod Mariendalsvej

mod Kronprinsesse Sofies Vej

Fremtidige forhold - tre mulige farvesætninger



Eksisterende forhold mod øst



Fremtidige forhold med ny mellembygning



Eksisterende forhold mod syd



Fremtidige forhold med ny mellembygning



Eksisterende forhold set fra Kronprinsesse Sofies Vej



Fremtidige forhold set fra Kronprinsesse Sofies Vej

OPHOLDSAREALER

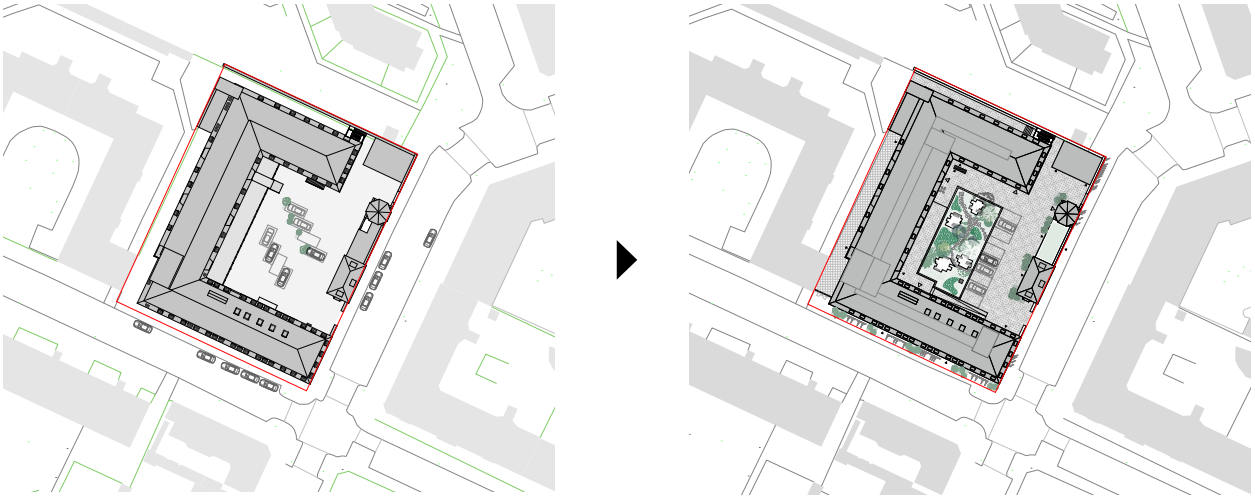
Gårdrummet
Gårdrummet indrettes med en kombination af beplantede og grønne arealer og befæstede arealer med forskellige belægning. Slyngede stiforløb føres gennem beplantningen og forbinder mindre belagte opholdsarealer. Beplantningen skal skabe læ og danne rum omkring de mindre opholdsterrasser, som kan indrettes med løst inventar eller genbrugte betonelementer fra den eksisterende bebyggelse.

I den vestlige del af gårdrummet etableres et belagt opholdsareal langs facaden. Niveauforskellen mellem opholdsarealet og det øvrige gårdrum optages i en terrasseret kant, der samtidig kan anvendes som siddemulighed.

Den nordlige del af gårdrummet indrettes med belagte flader, der sikrer adgang til hovedindgangen til boligerne og samtidig giver mulighed for ophold med eksempelvis borde og bænke. Området har gode solforhold i sommermånederne, særligt med eftermiddags- og aftensol.

Der etableres nye belægninger i gårdrummet i varme gråtoner, som taler i fint samspil med de rødlige facader. Opholdsarealer langs facader udføres med et mønster af chaussésten og større granitfliser. På parkeringsarealer og adgangsvej for biler udføres belægningen som klinker. Parkeringspladser markeres med kontrast, eksempelvis ved brug af klinker i en anden farvenuance.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for belægning med klinker i gårdrummet. Såfremt det ikke er muligt at terrænregulere tilstrækkeligt på grund af den eksisterende kælderkonstruktion og behovet for fald væk fra facaderne, kan der søges dispensation til at ændre belægningen til asfalt med overfladebehandling (OB-belægning) og tilslag af stenmateriale i varierende varme grå nuancer med rødligt tilslag. Beløgningen har ét lag enskornet granitmateriale i kornstørrelse 5/8 mm eller med to lag med granitskærver i størrelse 5/8 mm og 2/5 mm, hvor farven farven, teksturen og strukturen varierer og stenen har grove, mellemstore, tydelige sorte korn.



Eksisterende

Fremtidige

Gårdrummet etableres oven på den eksisterende kælderkonstruktion og opbygges derfor efter principper svarende til en taghave. Kælderen er opført, ombygget og ændret over en længere årrække, og den faktiske overkantskote kendes derfor ikke præcist. Arealer med beplantning over kælderen vil derfor være hævet i forhold til de omkringliggende belægninger for at sikre tilstrækkelig opbygning og vækstmedie til beplantningen.

Kantzone mod Mariendalsvej

I kantzonen mod Mariendalsvej etableres chaussésten under cykelstativerne som en forlængelse af det eksisterende fortov med fortovsfliser og chaussésten. På den nordvestlige side af bygningen, hvor der sker affaldsafhentning, bevares den eksisterende belægning med betonsten. På den nordlige side af bygningen, hvor der etableres et nyt smalt opholdsrum, udføres belægningen med granitfliser.

BEPLANTNING

Beplantning gårdrum

Der er ingen eksisterende træer eller plantebede på matriklen, så al beplantning og plantebede er nyetableret, det meste over eksisterende kælderkonstruktion.

Beplantningen i gårdrummet sammensættes af træer, buske, stauder, urter, naturgræs og blomsterløg.

I midten af gårdrummet er det grønne opholdsareal. Fladen med naturgræs skaber en artsrig, robust og naturpræget bund.

Centralt i gårdrummet etableres et varieret busket med buske i forskellige højder samt slanke træer med let løv, som bidrager til rumdannelse uden at lukke gårdrummet visuelt.

Underplantningen udføres som bunddække med naturgræs, stauder, urter og blomsterløg. Beplantningen placeres, så den afskærmer parkeringsområdet fra opholdsarealerne og samtidig skaber grønne, lægivende opholdsrum.

Artsvariation skal sikre en lang sæsonmæssig variation med blomstring fra det tidlige forår, blandt andet med blomsterløg, over sommerens blomstrende buske og stauder, til efteråret, hvor udvalgte buske og stauder bidrager med markante efterårsfarver. Der vælges overvejende hjemmhørende arter.

Beplantningen sammensættes af træer og buske som kalkved, røn, flerstammet almindelig hæg, bærmispel og løn. Der kan desuden plantes højstammede træer med let løv, eksempelvis tretorn, som giver et transparent kronetag og bidrager til gårdrummets rumlige kvalitet.

Staude- og urtebeplantningen kan bestå af arter som indianermynte, suppleret med skyggetolerante stauder i de dele af gårdrummet, der har mere begrænset solindfald. Her kan der eksempelvis anvendes akeleje, storrodet storkenæb og salvie.

Beplantningen suppleres med enkelte blomsterløg som vintergæk, krokus og skilla, så der sikres tidlig blomstring fra vintermånederne og videre gennem foråret, typisk fra januar til april.

For at sikre tilstrækkeligt vækstmedie for beplantningen er det grønne område hævet i forhold til belægningen ved facaden. I det grønne område er der også lave mindre forhøjninger og små bakker, hvor der er træer og buske.

Beplantning kantzone mod Mariendalsvej

I kantzonen langs Mariendalsvej etableres plantebede med for eksempel et bunddække med staudemåtter eller naturgræs, som sikrer et robuste bunddække. Bedene er sydvendte, og beplantningen sammensættes derfor af arter, der tåler solrige og tørre forhold.

Som større buske kan der eksempelvis plantes bærmispel, der bidrager med struktur, blomstring og sæsonvariation. Bedene kan suppleres med blomsterløg, eksempelvis perlehyacinter og pinjeliljer, så kantzonen får tidlig blomstring og sæsonmæssig variation.

Klatre- og slyngplanter - gårdrummet mod nord

Der plantes klatre- og/eller slyngplanter langs muren mod nord/matrikel 12mn.

Klatre- og/eller slyngplanter som rådhusvin og stedsegrøn kaprifolie. Da rummet er nordvendt og har begrænset solindfald, vælges der stedsegrønne og skyggetolerante arter, som sikrer et grønt udtryk gennem året. Der etableres wire, espalier eller lignende til slyngplanterne. Som bunddække i bedet plantes skyggetolerante stauder, som eksempelvis alunrod, bispehue, hosta og påskeklokker.

Klatre og slyngplanter - hegnet mod vest

Langs hegnet mod vest begrønnes med klatre- og/eller slyngplanter som klematis og stedsegrøn kaprifolie.

Klatre og slyngplanter - gavl mod øst

Der plantes slyngplanter ved hovedbygningens øst galv hvor der ikke er vinduer i stueetagen og på 1.sal. Der etableres wire, espalier eller lignende til at sikre at slyngplanterne kan vokser op ad facaden til 2. sals gulvniveau. Ligeledes plantes der slyngplanter på den vestvendte galv af bygningen ved cykelkælderen. Slyngplanter som klematis, kaprifolie og tobakspibe.

Frederiksberg Bystrategi
Lokalplanen understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024s visioner om 'Tryg og blandet by' og 'Vidensby med udsyn' ved at udlægge området til studieboliger med studiepligt og 25% almene boliger.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og

bymæssige kvaliteter ved at udpege bevaringsværdig bebyggelse og sikre at ny bebyggelse tilpasses denne. Visonen om ´Grøn og klimavenlig by´understøttes også ved omdannelse af gårdrummet til et grønt gårdrum.

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er en del af det i kommuneplan 2025 udpegede kulturmiljøområde 5.2 for Mariendalskvarteret (se s. 7). Lokalplanen tager i udpegningen af bevaringsværdig bebyggelse udgangspunkt i kulturmiljøet.

Tårnet og portnerbygningen har en høj SAVE-værdi og er ved lokalplanens udarbejdelse allerede udpeget i kommuneplan 2025 og i temalokalplan 238 for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3.

Lokalplanen udpeger jf. kommuneplanens rammer for bevaring tårnet, portnerbygningen, muren og hovedbygningen som bevaringsværdig og fastsætter bevaringsbestemmelser om, at bygningen ikke må nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der fastsættes desuden bestemmelser for hvordan bygningerne nænsomt kan ændres og hvordan ny mindre bebyggelse skal tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse. De bevaringsværdige bygninger er vist på kortbilag 2.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2025 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.



Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanområdet indeholder ved lokalplanens udarbejdelse ingen bevaringsværdige træer eller beplantning. Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser for plantning af træer. Træer med en stammeomkreds over 40 cm, målt én meter over jorden, udpeges som bevaringsværdige. Træerne må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

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

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

Byens Huse

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser om renovering da der i transformationen tages hensyn til bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. Der vises omhu omkring vinduer, bearbejdning af facaden, materiale- og farvevalg. Originale vinduer og døre bevares.

Boliger

Frederiksberg Kommune har vedtaget principper for boligtilvækst med en tilbageholdende tilgang til konverteringer. Boligtilvækst vil derfor altid skulle afbalanceres med andre forhold i udviklingen af Frederiksbergs Kommune, så byudvikling giver mening for byen som helhed og understøtter byens målsætninger om det gode liv i den grønne, blandede by. Projektet med studieboliger og almene boliger understøtter byens målsætnin-

ger om det gode liv i den grønne blandede by.

Studieboliger

Lokalplanen udlægger området til boliger i form af studieboliger med krav om studieaktivitet og krav om 25% almene boliger jævnfør Kommuneplan 2025.

Det følger af lov om boligforhold og lov om støttede private ungdomsboliger, at udlejer skal sikre, at boliger bebos af studieaktive uddannelsessøgende. Udlejer skal derfor løbende indhente oplysninger om lejernes studieaktivitet. Udlejer skal opsige lejeaftalen, hvis en lejer har afsluttet sin uddannelse.

Lokalplanen fastsætter jvf. kommuneplanen en minimumsstørrelse for boligerne på 15 m^2 netto inklusive bad og toilet eksklusive skakte og depotrum. Derudover skal der være tilstrækkelige fællesarealer. Fællesarealer er indendørs lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, og have høj kvalitet.

Jvf. kommuneplanen kan under halvdelen af de små boliger være ensidigt belyste og nordvendte, hvis de samtidig har fællesarealer af høj kvalitet placeret i umiddelbar nærhed til boligerne, som ikke er placeret nordvendt.

Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for omfang og placering af fællesarealer i hhv. kælder/ parterre/ stueetage og på alle etagerne.

Projektet indeholder omkring 165 boliger, hvoraf ca. 20 boliger indrettes til par og 3 med særlige krav til tilgængelighed. Den private del udgør ca. 125 boliger og den almene ca. 40 boliger.

Erhverv
Dele af hovedbygningens kælder/ parterre/ stue samt tårn, portnerbygning og mellembygningen mod Kronprinsesse Sofies Vej udlægges til erhverv. Etagerne over erhverv udlægges til bolig. På grund af nærheden til boligerne må erhverv kun være erhverv i miljøklasse 1, som ikke er til gene for boligerne.

Erhverv i miljøklasse 1 har ingen nævneværdig miljømæssig påvirkning. Disse erhverv kan integreres direkte i eller ved boligområder (f.eks. liberale erhverv og kontorer). Den vejledende afstand til bolig er for disse erhverv 0 meter.

Ejendommen har sparsomme ubebyggede arealer og dermed få arealer til opholdsareal og parkering. Erhverv der indrettes på ejendommen må derfor kun have begrænset behov for bilparkering og varelevering.

I stueetagen i portnerboligen og mellembygningen mod Kronprinsesse Sofies Vej må kun indrettes udadvendte/ publikumsorienterede serviceerhverv eller cafe. Tårnet og portnerbygningen er udpeget som bevaringsværdige med bevaringsværdi SAVE 3 og der kan ikke forventes tilladelse til placering af større tekniske anlæg på tagene.

Opholdsarealer
Da der er tale om omdannelse af en eksisterende ejendom med sparsomme ubebyggede arealer er det ikke muligt at indrette opholdsarealer i henhold til kommuneplanens generelle ramme-

bestemmelser. I kommuneplantillægget er der derfor indskrevet en ny norm for opholdsareal på minimum 675 m^2 for rammeområdet svarende til lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for indretning af grønne opholdsarealer.

Derudover indrettes 60 m^2 kantzone eksklusiv cykelparkering mod Mariendalsvej.

Trafik
Lokalplanområdet ligger centralt ca. 550 m fra Aksel Møllers Have metrostation samt hhv. 300, 400 og 500 meter fra A-busser på Nordre Fasanvej, Godthåbsvej og Falkoner Allé og lokal Frederiksbergbus på Kronprinsesse Sofies Vej.

Kronprinsesse Sofies Vej og Mariendalsvej indgår i kommunens vejstruktur som lokalveje.

Den primære ankomst til bebyggelsen sker via gårdrummet, hvor hovedindgangen er placeret. Mod Kronprinsesse Sofies Vej afgrænses gårdrummet af en mur og lave bygninger. I muren findes to eksisterende portåbninger, som også fremadrettet fastholdes som adgangsveje til gårdrummet. Mod Mariendalsvej afgrænses adgangen til bygningens østlige side og sekundære indgange af en port.

Ankomst med bil sker fra Kronprinsesse Sofies Vej via den sydlige portåbning, der fungerer som ind- og udkørsel til gården. I gårdrummet etableres 8 parkeringspladser til biler, hvoraf én etableres som handicapparkeringsplads. Der sikres tilstrækkeligt manøvreareal, så biler kan vende internt i gårdrummet. Varelevering med mindre biler kan ligeledes ske i gårdrummet.

Med cykel er den primære ankomst via den nordlige portåbning på mod Kronprinsesse Sofies Vej, hvor der er adgang til eksisterende cykelparkering i kælder via eksisterende cykelrampe. De fleste cykelparkeringspladser vil være placeret i kælder, hvor der også afsættes pladser til særligt pladskrævende cykler. Det er muligt at cykle ned ad rampen med både cykel og ladcykel. Ladcykel anbefales at trække op.

Ankomst for gående sker primært fra eksisterende vejoverganger på Kronprinsesse Sofies Vej og sekundært fra Mariendalsvej. Ramper til fodgængere skal overholde retningslinjerne i Håndbog for færdselsarealer for alle og reglerne i Bygningsreglementet.

Omdannelsen til bolig og erhverv vurderes ikke at give anledning til væsentlige ændringer i trafikmønstret omkring Kronprinsesse Sofies Vej og Mariendalsvej.

Parkering
Bilparkering
Forholdene på ejendommen med eksisterende kælder under gårdrummet, som er omkranset af bygninger på mur, forhindrer etablering af parkering under terræn.

Da projektet omhandler transformation af en eksisterende ejendom, er der et begrænset ubebygget areal til rådighed, som skal opfylde behov for opholdsareal, parkering for biler og cykler samt affaldshåndtering. Opholdsarealer vægtes højere end parkering jvf. Kommuneplan 2025.

For erhvervsformål fastsættes parkeringskravet på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering i overensstemmelse med Kommuneplan 2025.

På baggrund af områdets centrale beliggenhed, gode muligheder for transport med kollektiv trafik samt erhvervsanvendelsernes begrænsede og lokalt orienterede karakter vurderes behovet for parkering at være relativt beskedent. Parkeringskravet til erhverv fastsættes derfor til 4 bilparkeringspladser.

For studieboliger er normen for bilparkeringspladser i Kommuneplan 2025 angivet ud fra en trappemodel som i projektet vil udløse 12 parkeringspladser. Kommuneplanen giver ved transformation ikke mulighed for konkrete vurderinger af bilparkering til studieboliger. Undersøgelser viser at bilrådigheden blandt studerende er lav (ca. 2-3 %). På den baggrund er parkeringsnormen for studieboliger i kommuneplantillæg 6 nedsat for rammeområdet med 75 % i forhold til kommuneplan 2025 svarende til en bilrådighed på ca. 2 %. Parkeringskravet til studieboligerne fastsættes derfor til 4 bilparkeringspladser.

Samlet set skal der etableres i alt 8 parkeringspladser på terræn i gårdrummet, heraf 1 handicapparkeringsplads.

Lokalplan stiller krav om at parkeringspladserne forberedes med el til opladning af elbiler.

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

Cykelparkeringspladser

Cykelparkeringskravet til erhverv fastsættes jvf. kommuneplan 2025 på baggrund af en konkret vurdering. Kravet til erhverv er fastsat til 23 pladser inden for lokalplanområdet. I vurderingen er det indgået, at der umiddelbart uden for lokalplanområdet er placeret en række cykelparkeringspladser langs muren på Kronprinsesse Sofies Vej, som har en hensigtsmæssig placering i forhold til erhvervene.

I Kommuneplan 2025 er normen for cykelparkeringspladser til studieboliger fastsat til 1 plads per 25 m^2, hvilket i projektet ville udløse 241 cykelparkeringspladser til studieboligerne.

Kommuneplanen giver ved transformation ikke mulighed for konkrete vurderinger af cykelparkering til studieboliger. Det tilhørende kommuneplantillæg 6 fastsætter kravet til cykelpar-

kering til 185 cykelparkeringspladser til studieboligerne svarende til en plads per studerende.

Samlet set skal der anlægges 208 cykelparkeringspladser, heraf skal hver 10. plads skal være til særligt pladskrævende cykler. Mindst 20 % af cykelparkeringspladserne skal etableres på terræn.

Uden for lokalplanområdet langs muren på Kronprinsesse Sofies Vej kan der efter tilladelse fra Frederiksberg Kommune etableres cirka 39 pladser med samme vinkel på cykelstativerne som de eksisterende.

Bæredygtigt byggeri
Transformationen tager udgangspunkt i bevaring af hovedstrukturen, herunder bærende vægge, trappeopgange, facadeprincipper og eksisterende vinduesåbninger. Nye tilføjelser og bearbejdninger udføres med respekt for den eksisterende arkitektur og skal bidrage til at styrke bygningens samlede udtryk.

Føringsveje til teknik søges ført over tag, så der kun skal etableres enkelte centrale skakte, hvoraf de fleste planlægges placeret tæt på fremtidige elevatorkerner, så mindst muligt dæk skal nedrives. Hovedgange søges genbrugt og vinduers placering bibeholdt.

Projektet certificeres ikke efter en særskilt bæredygtighedsordning, men bygger på et ressourcebevidst princip om at bevare og genanvende mest muligt af den eksisterende bebyggelse. I den videre projektering undersøges det, om materialer, inventar og bygningsdele fra ejendommens tidligere anvendelse som skole kan genbruges i projektet eller videreformidles til eksterne samarbejdspartnere. Derudover undersøges muligheden for at genanvende materialer fra de betondæk, der fjernes ved kælderen, eksempelvis som landskabselementer i form af borde, bænke eller andre opholdselementer i gårdrummet.

Tilgangen understøtter en cirkulær transformation, hvor bygningens eksisterende ressourcer indgår som en aktiv del af både det arkitektoniske greb og projektets miljømæssige potentiale.

Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter. Nybyggeri må ikke udlede mere CO^2 pr. m^2 end det normtal, bygningsreglementet foreskriver.

Biofaktor
Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5. Der kan fastsættes højere biofaktor krav ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde må vurderes lavere skal der søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes

højest.

Fremtidig biofaktor skal beregnes ud fra en tidshorisont på 10 år efter anlæg.

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Lokalplanen fastsætter krav om en biofaktor på 0,5.

Projektområdet omfatter træer, plantebade, grønne tage og peplantning på facader. og mure. Den foreslåede beplatning giver en grundbiofaktor på 0,18. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 0,33 for begrønning af facade og tag samt trækroner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,5 i projektet.

Grøn struktur og naturindhold
Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Projektområdet er ved lokalplanens udarbejdelse ikke beplantet.

Med projektet etableres grønne opholdsarealer, klatreplanter og grønne tage. Derudover etableres en grøn kantzone mod Mariendalsvej.

Størstedelen af beplantningen etableres oven på den eksisterende cykelkælder under gårdrummet, som vanskeliggør vækstvilkårene, hvorfor der i lokalplanen stilles krav til plantevalg og vækstlag. Der stilles også krav om vertikal begrønning med klatreplanter og grønne tage på de mindre bygninger.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser med krav om at nye træer skal have et stammeomfang på minimum 16-18 cm for opstammede træer, 14-16 for stambuske og flerstammede træer.

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

Det overordnede billede er, at der sker strømninger fra nordvest mod øst omkring bygningen som skal håndteres, men at bygningen ikke overordnet set er beliggende i en lavning hvorfra vandet ikke kan bortledes på terræn. Forudsætningen om at der maksimalt vil stå 10 cm vand omkring vurderes således rimelig at benytte.

Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/ skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år.

Lokalplanen må ikke forhindre kommunens regnvandssystem eller påvirke dette negativt.

Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klima- og skybrudsplaner og -anlæg, idét Kronprinsesse Sofies Vej er skybrudsvej hvortil regnvand skal ledes. Mariendalsvej er en grøn vej med anlæg gravet ned til at håndtere regnvand.

Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området.

Lokalplanområdet er geologisk velegnet til nedsivning (områder med mere sand i de terrænnære lag). Der kan dog forventes begrænsninger i egnethed på baggrund af tilstedeværelse af jordforurening, se afsnit jord og grundvand. Derudover er der kælder under en stor del af arealet, og en høj befæstelsesgrad, som begrænser muligheden for nedsivning på ejendommen.

Nedsivningsanlæg kræver nedsivningstilladelse fra kommunen jf. Miljøbeskyttelsesloven

Ved ombygninger fastsætter Spildevandsplan 2019-2031, at afstrømningen - afløbskoefficienten – fra området ikke må øges (forværres). Da der er tale om ombygning af eksisterende bebyggelse må tilstanden ikke forværres i forhold til den nuværende situation.

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

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

Afløbskoefficienten sættes lig befæstelsesgraden.

Hele det eksisterende areal inden for lokalplanområdet er befæstet. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etablere permeable belægninger samt plantebede i gårdrummet over de arealer hvor der ikke er eksisterende kælderkonstruktioner, og vand derfor kan nedsive. Lokalplanen giver også mulig for at genopføre mindre mellembygning mod Kronprinsesse Sofies Vej hvor eksisterende bygning nedrives, samt enkelte skure, men det vil ikke ændre noget i forhold til nuværende afløbskoefficient.

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

Beregninger af afløbskoefficienten viser, at forholdende med lokalplanens vedtagelse vil give anledning til mindre befæstigelse af området og dermed mindre afvanding. Der er dermed i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2031 ikke krav om yderligere tilbageholdelse af regnvand.

Udformning af regnvandsafløb fra bygningen og grundens overfladeafvanding skal etableres med faldforhold, der sikrer, at regnvandet fysisk f.eks. via tagrender, nedløbsbrønde og rør, kan ledes til grundens regnvandssystem.

Lokalplanområdet er ikke særligt udsat i forhold til kraftig regn. I kraftige regnvandshændelser hvor regnvandet løber på terræn, afvandes til Kronprinsesse Sofies Vej (skybrudsvej).

Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år.

Overkørsler etableres kotemæssigt sådan, at regnvandet internt på grunden ledes mod regnvandssystemets render og nedløbsbrønde.

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

Planlovens § 15 stk. 2 nr. 32 giver mulighed for at optage bestemmelser om installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Dette har været vurderet i forhold til bebyggelsen som primært kommer til at bestå af studieboliger, men også delvist erhverv.

Der må ikke opsamles regnvand til genbrug fra udendørs opholdsarealer (der i denne sammenhæng betragtes som spildevand). Der etableres ikke tagterrasser på taget, idét der er tale om eksisterende bygningen der med lokalplanen udpeges som

bevaringsværdig. Teoretisk ville det derfor være muligt at opsamle regnvand, men erfaringerne viser, at det ofte ikke ud fra en afvejning af miljø og økonomi kan svare sig.

Lokalplanen stiller derfor ikke krav om genbrug af regnvand, men den forhindrer det ikke. Etablering af anlæg til genbrug af regnvand kræver tilladelse af Frederiksberg Kommune.

Varmeø-effekten
Ved byudvikling skal der planlægges for at mindske varmeø-effekten. Dette er i lokalplanområdet gjort ved at lokalplanen stiller krav om plantning af træer i gårdrummet oven på de arealer hvor der ikke er kælder, og som ved lokalplanens udarbejdelse fremstår fuldt befæstede.

Grundvands- og spildevandsforhold
Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med drikkevandsinteresser (OD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

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

Lokalområdet er beliggende mere end 900 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl.

Området er kortlagt på henholdsvis vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2). Se også afsnit om ”jordforurening s. 27). Bygge- og anlægsarbejdet kræver derfor en § 8 tilladelse efter jordforureningsloven. Her vil der være krav til oprensning og beskyttelse af grundvandet ved byggeriet med tilhørende miljøteknisk dokumentation.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 1-5 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen.

Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved den ændrede anvendelse. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes, da området er forurenet.

Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

I udførelsesperioden vil den primære risiko for påvirkning af grundvandet kunne opstå ved et uheld, hvor en maskines hydraulik sprænger læk. Dette scenarie vil i værste fald kunne medføre en meget lille og lokal forurening som meget hurtigt vil blive inddæmmet, opgravet og bortkørt. Der er tale om et meget lille byggefelt og en eksisterende ejendom der ændrer anven-

delse, og derved vil evt. udgravningen være meget begrænset, hvilket naturligt medfører at store maskiner kun vil være på pladsen i begrænset tid.

Den udlagte arealanvendelse vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

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

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

Grundvandssænkninger må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Støj og Luft
En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener (planlovens 15a).

Såfremt området er belastet over de vejledende grænseværdier, er det er desuden en forudsætning for at kunne anvende de støjbeskyttende bestemmelser i planloven, at der som her. er tale om et eksisterende byområde, og området udlægges til blandede byfunktioner.

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

Området er ikke belastet af jernbanestøj eller støj fra virksomheder.

Trafikstøj

Området er primært støjbelastet af vejtrafik fra Kronprinsesse Sofies Vej med støjniveauer op til 63 dB (Lden), og i mindre grad også fra Mariensdalsvej (60 dB (Lden).

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

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

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

De udendørs opholdsarealer (placeret i gårdrummet) bliver udsat for et trafikstøjniveau på under 58 dB (Lden) og overholder dermed miljøstyrelsens grænseværdier for trafikstøj til boliger-

nes udendørs opholdsarealer.

Der er derfor i lokalplanens fastsat bestemmelser i lokalplanen til overholdelse af de grænseværdierne for svagt åbne vinduer (46 dB). Dette kan ske ved passende valg af facade, f.eks. lydruder eller lydsluse. Lokalplanen er dermed støjbeskyttet.

Luftforurening fra virksomheder

Der er ikke nært beliggende virksomheder, der kan påvirke området med luftforurening. Planlovens 15b er dermed overholdt.

Anden luftforurening - trafik

Området er med sin placering nær ved mindre trafikerede veje ikke specielt udsat fra luftforureningen fra trafikken.

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

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

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 1 (V1) og vidensniveau 2 (V2).

Området er konstateret forurenet med Trichlorethylen. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8.

Opfyldning må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens særskilte tilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 19.

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

I nærværende projekt etableres affaldsløsningen fordelt på to standpladser til hhv. studieboliger og erhverv.

Studieboliger
Affaldshåndtering for studieboligerne etablers på terræn i passagen mod øst og afskærmes mod vejen med en port. Renovationskøretøjer afhenter fra Mariendalsvej.

Erhverv
Affaldsrum for erhverv placeres i eksisterende sekundær bebyggelse i det nordøstlige hjørne af gårdrummet. Renovationskøretøjer afhenter fra Kronprinsesse Sofies Vej.

Der skal være mulighed for placering og tømning af storskrald.

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

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer/generelle rammer med hensyn til placering af caféer og restauranter langs udvalgte veje, den generelle parkeringsnorm for biler og cykler til studieboliger og opholdsareal til studieboliger.

Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 6 som fastlægger at der kan placeres café og restaurant i de små bygninger langs Kronprinsesse Sofies Vej og parkeringsnormen for studieboliger til 4 bilparkeringspladser og 185 cykelparkeringspladser og opholdsarel til 675 m^2 for lokalplanområdet.

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

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I Kommuneplan 2025 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 5.E.3, som fastlægger anvendelse til erhvervsområde: kontor- og serviceerhverv under 1.500 m², undervisningsformål med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 6.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er i forhold til anvendelse og bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 6, som fastlægger anvendelsen til blandede byfunktioner i form af kontor- og serviceerhverv under 1.500 m2, undervisningsformål, kultur og bevægelsesformål, samt boliger i form af kollegie-, studie og ungdomsboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 230 og et maksimalt etageantal på 6.

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

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING)

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

VVM
Byggeriet er ikke omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

Miljøvurdering
I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), (LBK nr. 4 af 3. januar 2023). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Skyggevirkninger
Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og fremtidige forhold.

I forbindelse med transformationen af bebyggelsen nedrives den eksisterende tilbygning i stål og glas. Facaden tilbageføres til sin oprindelige placering.

Tilføjelse af nyt teknikrum og forlængelse af eksisterende teknikhuse på taget påvirker ikke solforholdene for naboer. Den mindre ændring i skyggevirkning falder primært på bygningens eget tag.

I sommermånederne vil gårdrummet have gode solforhold fra morgenstunden til tidlig aften. I forårs- og efterårsmånederne vil der være sol i gårdrummet fra morgen og formiddag til tidlig eftermiddag. Skyggediagrammerne viser, hvordan de eksisterende bygningsvolumener kaster skygge i gårdrummet hen på eftermiddagen i forårs- og efterårsmånederne samt om aftenen i sommermånederne.

Tidspunkter for skyggediagrammer:

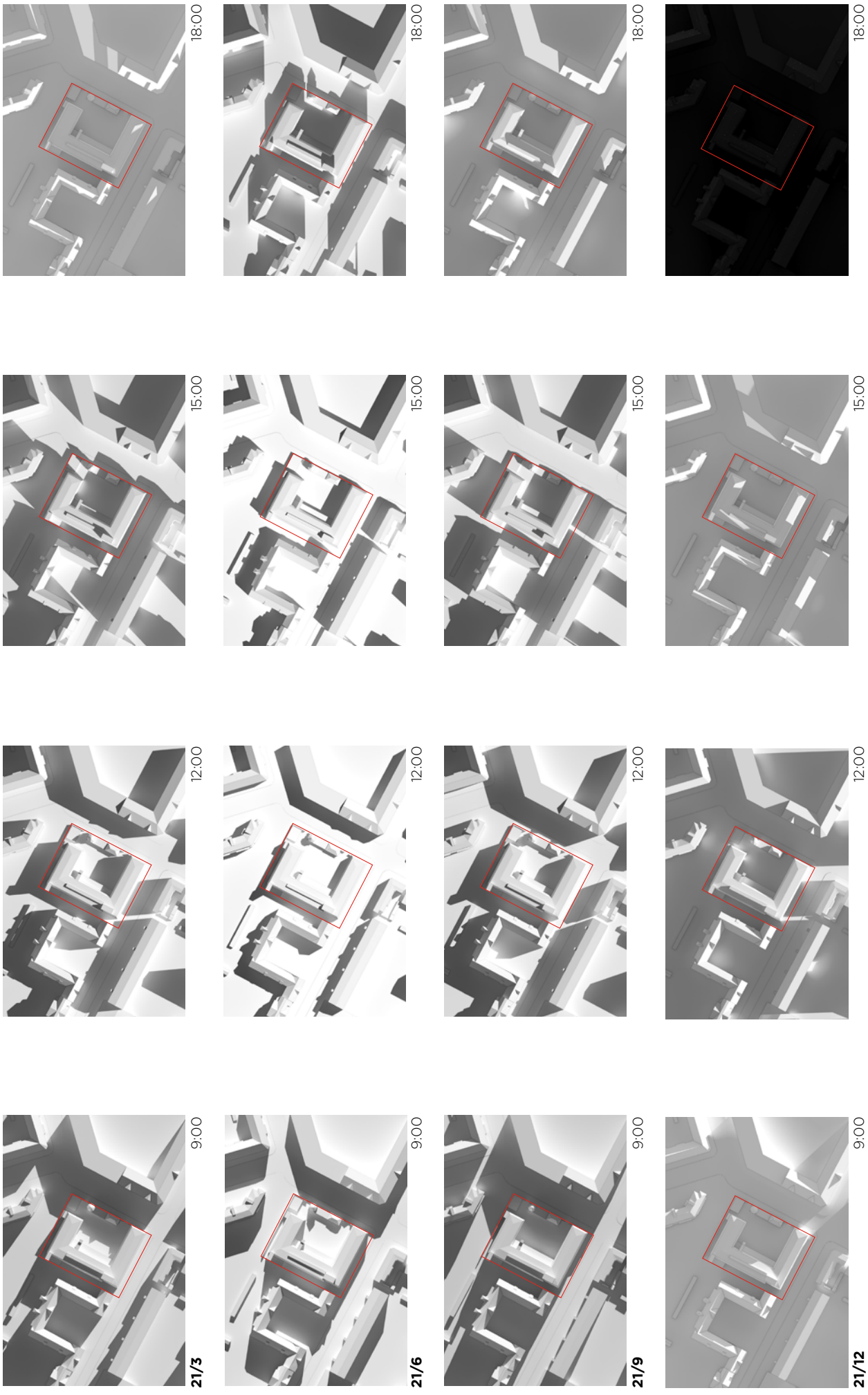
Jævndøgn (den 21/3 og 21/9), kl. 9, 12 og 15 og 18,

Sommersolhverv (den 21/6), kl. 9, 12, 15 og 18,

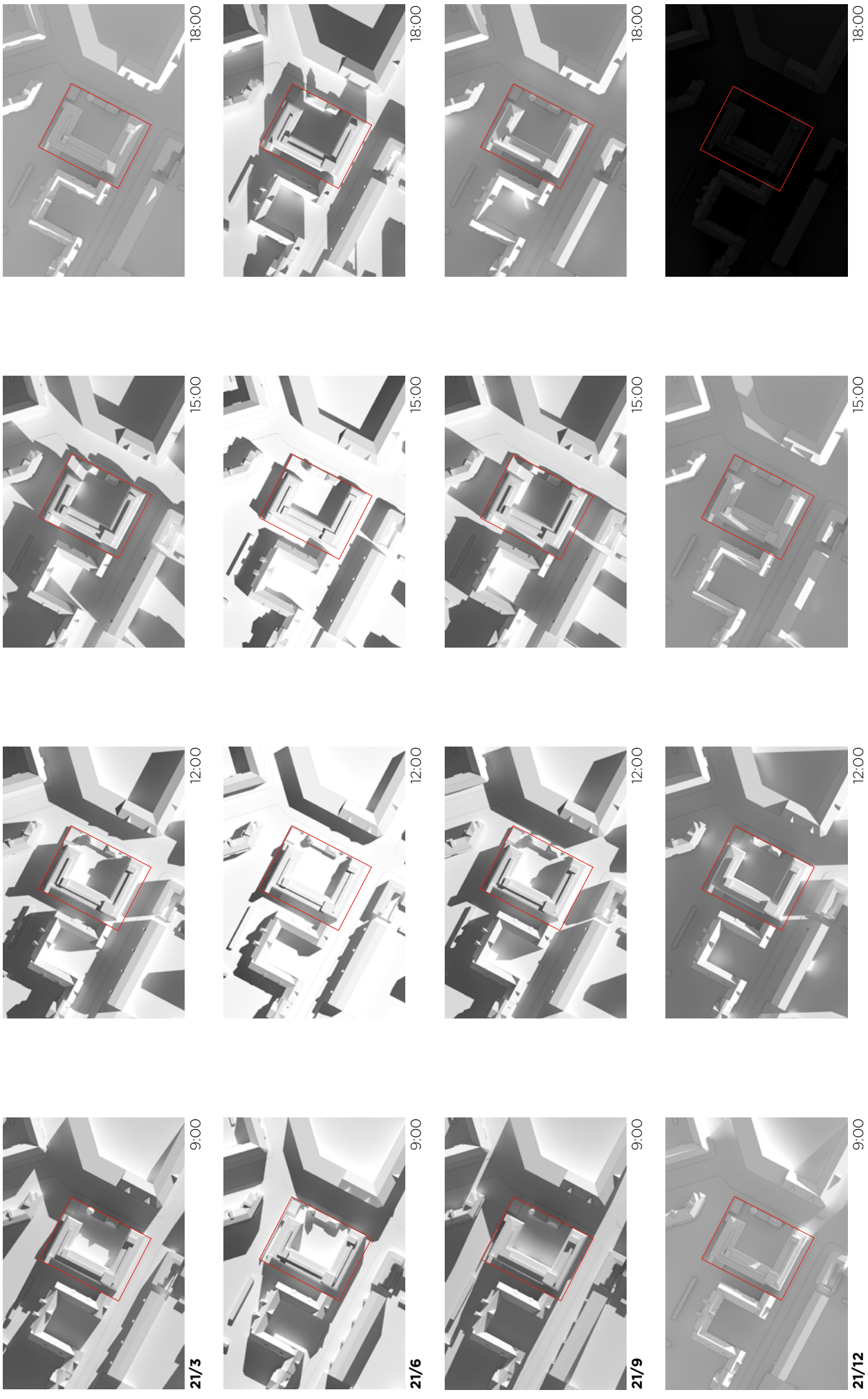
Vintersolhverv (den 21/12), kl. 9, 12, 15 og 18.

De gennemførte skyggediagrammer viser, at skyggevirkningerne vil være begrænsede og acceptable i en bymæssig sammenhæng.

SKYGGEDIAGRAMMER - EKSISTERENDE FORHOLD



SKYGGEDIAGRAMMER - FREMTIDIGE FORHOLD



Servitutter
Gyldigheden af de i § 11 nævnte tilstandsservitutter ophæves med lokalplanen. Det drejer sig dele af en servitut for så vidt angår dens bestemmelser om murlinje.

Lokalplaner
Området er idag omfattet af Lokalplan 238 temalokalplan for bevaringsværdige bygninger med SAVE-værdi 3. Lokalplanen aflyses i sin helhed for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

Bygge- og anlægsarbejder
Den eksisterende hovedbygning ombygges og den lille mellembygning i én etage mod Kronprinsesse Sofies Vej nedrives og der opføres en ny bygning med samme placering samt et mindre rum til affaldshåndtering i forbindelse med omdannelsen af ejendommen.

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

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

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

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

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

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

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter
Der er gennemført en flagermusundersøgelse i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Ved besigtigelse af bygningerne på Kronprinsesse Sofies Vej 35 registrerede Norconsult flere steder, hvor det ikke fuldt kan afvises, at flagermus har adgang til rastemuligheder. Dog er det Norconsult's vurdering, at disse er af meget begrænset potentiale og kun tilbyder flagermus ringe muligheder for uforstyrret rast. Under besigtigelserne blev der ikke fundet tegn på forekomst af flagermus i nogen af bygningerne.

Ved de to udførte lytteundersøgelser inkl. den opfølgende undersøgelse udført af Amphi Consult blev der samlet registreret tre arter af flagermus: brunflagermus, dværgflagermus og syd- eller skimmelflagermus.

Brunflagermus yngler og raster ikke i bygninger og er derfor ikke relevante i vurderingen af flagermusforekomst i bygningerne på projektområdet.

Dværgflagermus blev observeret ved alle undersøgelser, og et enkelt individ blev set på projektområdet inden for artens typiske udflyvningsperioden under sommerlytningen. Da der var mistanke om, at flagermusen havde rastet på grunden, udførtes der en opfølgende lytteundersøgelse. Her forekom der også en dværgflagermus på grunden, som med stor sandsynlighed er det samme individ observeret ved sommerlytningen. Individet blev set flyve til grunden fra østlig retning og har altså ikke rastet i projektbygningerne. Det vurderes også at være tilfældet under sommerlytningen, og mistanken om rasteforekomst kan derfor afvises.

Syd- og/eller skimmelflagermus blev hørt ved både sommer- og sensommerlytningen, men ingen individer udviste tegn på at have rastet i bygningerne på grunden. Det har ikke været muligt at skelne mellem de to arter grundet lav datakvalitet. Dette kan skyldes, at flagermusene har været langt væk fra detektoren eller har fløjet hurtigt forbi, hvilket tyder på, at de ikke er knyttet til projektområdet.

Der er således ingen indikation på, at flagermus raster eller yngler på projektgrunden.

Forekomst af flagermus er undersøgt fyldestgørende ift. Forvaltningsplan for Flagermus, og det ses ikke nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser på projektområdet. Projektbygningerne forventes ikke at være omfattet af Levestedsbeskyttelsen, og ombygning heraf vil ikke påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus. Projektet kan derfor udføres uden at tage særlige hensyn til flagermus.

Hvis der under ombygningen opdages, at der er rastende flagermus til stede, bør arbejdet standses, og en udslusning udføres, for at undgå overtrædelse af Individbeskyttelsen.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flager-

mus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Forordning om invasive arter
Der må ikke plantes planter, der regnes for invasive.

LOKALPLAN 248
for Kronprinsesse Sofies Vej 35

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1.7.2020 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål	Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til blandede byfunktioner i form af kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt erhvervs-, kultur og bevægelsesformål

- at medvirke til at sikre bevaring af kulturmiljøet Mariendalskvarteret, hvor ejendommen repræsenterer en del af Frederiksbergs industrielle historie

- at udpege de eksisterende bygninger og bygningsværker, hovedbygningen, tårnet, portnerbygningen samt muren langs Kronprinsesse Sofies Vej som bevaringsværdige

- at muliggøre at eksisterende bygninger kan tilpasses nye funktioner ved at fastsætte bestemmelser for hvordan bygningerne kan transformeres på en måde som både afspejler bygningernes nye funktion og som samtidig respekterer eller hæver bygningernes bevaringsværdier

- at muliggøre at kommunalbestyrelsen ved dispensation kan tillade, at bevaringsværdige bygninger ændres i deres ydre udformning og udseende, ombygges eller nedrives

- at muliggøre opførelse af en ny bygning, der tilpasser sig den bevaringsværdige bebyggelse, hvis den ikke-bevaringsværdige bygning mellem tårnet og portnerbygningen nedrives

- at sikre at gården omdannes til grønne opholdsarealer af høj kvalitet

2. Områdets afgrænsning	Bemærkninger

Afgrænsning
2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder op-

delte ejerlejligheder: 12gd, alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 31.05.2026 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse	Bemærkninger

Blandede byfunktioner
3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til blandede byfunktioner i form af kollegie-, studie- og ungdomsboliger samt erhvervs-, kultur- og bevægelsesformål som beskrevet for hhv. delareal A, delareal B, delareal C og delareal C1 jvf. bilag 1.

DELAREAL A
Hovedbygningens arealer (dele af kælder-, parterre- og stueetage samt øvrige etager) vist som delareal A på bilag 1.

DELAREAL B
Hovedbygningens arealer (del af kælder-, parterre- og stue (herunder dobbelthøj etage)) vist som Delareal B på bilag 1.

DELAREAL C
Tårnet, portnerboligen og den mellemliggende bygning vist som Delareal C og C1 på bilag 1.

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger (Delareal A)
3.2
Delareal A må kun anvendes til helårsboliger i form af kollegie-, studie- og ungdomsboliger.

3.3
Kollegie-, studie- og ungdomsboliger må kun anvendes som helårsboliger i form af ungdomsboliger til studerende omfattet af kapitel 1 a i lov om boligforhold eller lov om støttede private ungdomsboliger.

Det følger af lov om boligforhold og lov om støttede private ungdomsboliger, at udlejer skal sikre, at boliger bebos af studieaktive uddannelsessøgende. Udlejer skal derfor løbende indhente oplysninger om lejernes studieaktivitet. Udlejer skal opsige lejeaftalen, hvis en lejer har afsluttet sin uddannelse.

3.4
Boligdelens kælder-/ parterre-/ stueetage vist på bilag 1 må kun benyttes til ankomst- og fællesarealer for studieboligerne.

3.5

Boligbebyggelse må, ikke anvendes til nogen form for hotel, pensionat, klublejligheder eller lignende form for udlejningsvirksomhed.

Almene boliger
3.6
Der skal opføres almene boliger i henhold til lov om almene boliger. Andelen af almene boliger skal være mindst 25 % af det samlede boligetageareal.

Erhvervs- og kultur- og bevægelsesformål (Delareal B)

3.7
Delareal B må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv samt kultur- og bevægelsesformål i miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

F.eks. yoga, atelier, fotostudie, lerværksted, smykkeværksted, porcelænsmaling, skrædder eller lignende.

Se redegørelsen s. X vedr. begrænsninger for anvendelsen pga. nærhed til boliger, begrænset parkeringsareal samt begrænsninger pga. bevaringsværdige bygninger. Bygningernes bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) gør, at der ikke kan forventes tilladelse til etablering af større afkast over tag mv.

Erhvervs- og kultur- og bevægelsesformål og udadvendte/ publikumsorienterede funktioner (Delareal C og C1)
3.8
Delareal C må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, liberale erhverv samt kultur- og bevægelsesformål eller café/ restaurant i miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

Særligt for stueetagen i portnerbygningen og mellembygningen (Delareal C1) gælder det, at der kun må indrettes udadvendte/ publikumsorienterede serviceerhverv og kultur- og bevægelsesformål eller café/ restaurant i miljøklasse 1, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

F.eks. café, kaffebar eller vinbar med delikatesser.

Generelt for lokalplanområdet

3.9
Der må ikke indrettes erhverv over en bolig.

3.10
Der må ikke etableres spillehaller.

3.11
Der må ikke indrettes butikker (detailhandel).

3.12
Kældre under gårdrummet må kun benyttes til cykelparkering, depotrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion, f.eks. teknik.

3.13
Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholdsareal samt parkerings- og adgangsareal.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Bemærkninger

Veje
4.1
Vejadgang til området skal foregå fra Kronprinsesse Sofies Vej og Mariendalsvej som vist på kortbilag 2.

P-pladser i alt	Handicap-parkerings-pladser	Heraf alm. biler	Heraf kasse-biler
1-9	1	0	1

Parkering

4.2

Der skal anlægges 8 parkeringspladser til biler (4 til studieboligerne og 4 til erhverv), heraf 1 handicapparkeringsplads, som vist på kortbilag 3.

Der skal fastsættes krav om handicap-parkeringspladser i forbindelse med offentlig service, plejeboliger, ældreboliger o. lign.

Se redegørelsen vedr. parkering.

4.3

Der skal anlægges minimum 208 cykelparkeringspladser på egen grund. Heraf mindst 20% på terræn med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.

Der kan ikke anlægges cykelparkering på areal udlagt til opholdsareal jvf. §

Hver 10. cykelparkeringsplads skal indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.).

Der kan ikke anlægges cykelparkering på areal udlagt til opholdsareal jvf. §

Der er mulighed for at ansøge Frederiksberg Kommune om etablering af yderligere cykelparkeringspladser på terræn monteret på muren mod Kronprinsesse Sofies Vej (eksisterende stativer eller nye med samme vinkel).

5. Bebyggelsens omfang og placering

Bemærkninger

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 230.

5.2

Eksisterende bygninger, der må nedrives, er vist på kortbilag 1.

Bygninger der kan nedrives er glastilbygningen på facaden i gården samt den lille mellembygning mellem tårnet og portnerbygningen.

Byggefelt

5.3

Ny bebyggelse må kun opføres inden for byggefeltet vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage og med et maksimalt etageareal på 55 m² og en og maksimal højde på 3,6 m over terræn.

Ved nettoareal forstås og beregnes gulvareal (indre areal/indretningsareal) inklusive indervægge, bad og toilet, men eksklusive skakte og depotrum.

Til fællesarealer kan ikke medregnes gangarealer, ankomstarealer, trapper, teknik, renovation eller lign. arealer, som alene tjener som servicearealer til betjening af bygningen.

Boligstørrelser

5.4

Kollegie-, studie- og ungdomsboliger skal være på minimum 15 m^2 nettoareal inklusive bad og toilet.

Minimum 15 boliger skal være på minimum 22 m^2 nettoareal inklusive bad og toilet.

5.5

Til boligerne skal der etableres minimum 545m^2 brutto/ 465m^2 netto fællesarealer i stue/parterre samt minimum 148m^2 brutto/ 119m^2 netto fællesarealer fordelt på etagerne i princippet som vist på bilag 1.

Opholdsareal på etagerne:

1 sal = minimum 23m2 brutto/ 19m2 netto

2 sal = minimum 43m2 brutto/ 34m2 netto

3 sal = minimum 43m2 brutto/ 34m2 netto

4 sal = minimum. 39m2 brutto/ 32m2 netto

Skure og overdækninger mv.

5.6

Trappetårn skal placeres som vist på kortbilag 2. Mindre skure, udhuse og lignende til brug for bebyggelsen kan herudover placeres uden for det angivne byggefelt.

Tekniske installationer på hovedbygningen
5.7
Tekniske installationer på tag, herunder ventilationsanlæg, afkast og elevatoroverbygninger må kun placeres som vist på bilag 10 og 11. Eksisterende tekniske installationer må have en højde på maksimalt 4,8 meter over kip og nye installationer maksimalt 2,7 meter over kip. Maksimale mål vist på bilag 10 og 11.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Bemærkninger

Undtaget er indre ombygninger, som ikke ændrer bygningens udseende.

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

Bevaringsværdige bygninger
6.1
Bygninger, vist på kortbilag 2, udpeges som bevaringsværdige.

Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget er de ændringer på hovedbygningen (vist på kortbilag 2), som er beskrevet i denne lokalplans bestemmelser i paragraf 6.2 - 6.23.

Ændringer på den bevaringsværdige hovedbygning
Facader
6.2
Blank mur skal vedligeholdes som blank mur med sten i samme type, nuance og brænding som de oprindelige.

Bevaringsværdig bebyggelse udgøres af hhv. tårn, portnerbygning og mur med SAVE-værdi 3 og hovedbygningen i dens egenskab som af en del af kulturmiljøet/ industriminde.

En del af facaden skal være pudset mur som vist på bilag 16, 17 og 18. Puds må kun udføres som diffusionåben puds med mat overflade i farver som vist på bilag 13, 14, 16, 17 og 18.

Fuger må kun udføres i samme nuance som de oprindelige.

Bygningen skal bevares med granitsokkel som vist på bilag 15.

Tag skal fremstå som eksisterende mandsardtag i naturskifer eller eternitskifer. Tagets øverste flade del kan udføres i tagpap.

Vinduer og døre

6.3
Facaderne på hovedbygningen kan ændres med vindues- og døråbninger som vist på bilag 2-9.

6.4
Vinduer og døre må kun udføres med format, proportion, fagdeling og mål som vist på bilag 15 og 15A. Irregulære vinduesformater skal udføres efter samme princip og med samme sprossebredde mm. som vinduestyperne vist på bilag 15 og 15A.

Vinduer skal udføres som træ/træ-vinduer træ/alu-vinduer eller alu/alu-vinduer.

Eventuelle termoruder skal udføres med sprosseprofiler på ydersiden, på indersiden og mellem glassene, så sprosserne fremstår med dybde og skyggevirkning som traditionelle sprossede vinduer med individuelle rudefelter. Se principskitse på bilag 15A.

Blændfeltet skal udføres i bukket metalplade eller keramisk tegl i samme nuance som vinduerne.

Ståloverliggere med rosette skal bevares.

Vinduer og døre skal have en dækkende malerbehandling i farver som vist på bilag 13.

Vinduer i facader, gavle og kviste skal være sidehængte og udadgående.

Vinduer/ døre ved kviste med fransk altan kan åbne indad.

Glas i vinduer skal fremstå med klart ufarvet planglas.

Franske altaner
6.5
Der kan opsættes franske altaner med en placering som vist på bilag 2-9.

Værn skal udføres i udformning og proportioner som vist på bilag 15 og 15A i samme farve som vinduerne som vist på bilag 13.

Teknik
6.6
Teknik på tag må må kun fremstå inddækket og i samme farve som taget som vist på bilag 10-12 og 16-18.

6.7
Der må til facader og tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.8
Der kan etableres solfangere/solceller på taget efter Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

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

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

Ny bebyggelse
6.16
Ny bygning mellem tårn og portnerbygning skal tilpasses den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse og udformes med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 7, 19 og 20.

Overgangen hvor den nye bygning bygges sammen med den eksistrende bevaringsværdige bebyggelse skal udføres som vist på bilag 7.

Bygningen skal udføres i en let trækonstruktion i træets naturlige farve i lighed med tårnet. Glaspartier skal fremstå i klart planglas.

Bygningens tag må kun udføres med beplantet grønt tag, f.eks. sedumtag. Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres skjult eller tilpasset bygningen i zink, galvaniseret stål eller pulverlakeret metal.

Generelt

6.17
Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres skjult eller tilpasses bygningen og kan udføres i zink, galvaniseret stål eller pulverlakeret metal.

Hvis der anvendes miljøskadelige stoffer som f.eks. zink, skal det sikres, at tag- og overfladevand renses, før det ledes til recipient jf. Miljøbeskyttelseslovens § 19 og § 28.

6.18
Der må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

Skure og overdækninger mv.
6.19
Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ/murværk/metalkonstruktion.

Tage skal beklædes med grøn beplantning som eksempeltvis sedum (stenurt) eller mos.

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

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

Graffiti
6.20
Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1 til 6.23 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer
6.21
Store, permanente skilte og udskiftelige reklameskilte (billboards) må ikke opsættes.

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

6.22
Skiltning for erhverv og lignende må ikke placeres højere oppe end stueetagen.

Skiltning skal være tilpasset bygningens arkitektur jævnfør kommunens til en hver tid gældende facademanual.



6.23
Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholdsareal

7.1

Der skal etableres mindst 675 m^2 opholdsareal. Opholdsarealer skal etableres i form af stort centralt gårdrum og smalt gårdrum mod nord som vist på bilag 29.

Opholdsarealet skal indrettes med opholdszoner med opholdsmuligheder, grønne plæner, beplantning, træer, buske, staudebede og belægning i overensstemmelse med bilag 21-28.

Kantzoner

7.2

Der skal etableres en offentlig tilgængelig kantzone mod Mariendalsvej og en kantzone i passagen mod vest i overnesstemmelse med bilag 21-28.

7.3

Kantzonen mod Mariendalsvej skal indrettes med cykelparkering, ankomstarealer, beplantning og belægning som vist på bilag 21.

7.4

Passagen mod vest skal indrettes i overensstemmelse med bilag 21-28.

Hegn

7.5 Der må ikke opsættes hegn mod vej.

7.6

Opholdsarealer skal udformes til fælles anvendelse for hele bebyggelsen og kantzoner skal være offentlig tilgængelige.

Der må ikke opsættes hegn inde på opholdsarealer og inden for kantzoner. Dog kan der etableres gelænder eller rækværk ved trin og trapper. Der kan etableres port i passagen mod vest som vist på bilag 21, 16, 15B og 13.

Tilgængelighed for alle

7.7

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

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

Beplantning

7.8

Træer med en stammeomkreds på minimum 40 cm, målt én meter over jorden er bevaringsværdige og må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

7.9

Der skal plantes mindst 5 opstammede træer og 4 flerstammede

træer med en stammeomkreds på hhv. mindst 16-18 cm og 14-16 cm, f.eks. røn, alm. hæg, løn og bærmispel, kalkved, benved og slåen. Træerne skal indgå i gårdrummet med en omtrentlig placering som vist på bilag 24. Vejledende artsliste fremgår af bilag 24.

7.10

Der skal etableres bede med mindre buske, bunddække, stauder og urter som vist på bilag 24. Bede skal have en beplantning, der sikrer høj artsdiversitet og så vidt muligt med hjemmehørende arter. Vejledende planteliste fremgår af bilag 24.

Vækstvilkår
7.11

I gårdrummet over den eksisterende kælder skal der opbygges bede med konstruerede vækstmedier, drænlag mv., der sikrer, at der kan vokse træer, mindre træer og buske, som vist på bilag 25 og 26.

7.12

Plantebede udenfor kælderkonstruktion skal etableres som traditionelle plantebede med muldlag, som vist på bilag 25.

7.13
Træer og større buske skal placeres som vist på kortbilag 24 med et vækstlag på henholdsvis minimum 1,0 meter og 0,75 meter, som vist på bilag 25.

7.14
Stauder, buske og klatreplanter skal placeres med et vækstlag på 0,5 - 0,6 meter, som vist på bilag 25.

Biofaktor
7.15
De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsbiofaktor) på mindst 0,5. Se bilag 30-32.

Belægninger
7.16

Belægninger skal etableres i overensstemmelse med bilag 28.

Affaldshåndtering
7.16
Inventar til affaldshåndtering skal placeres delvis i bebyggelsen og delvis på terræn, som vist på kortbilag 3.

Inventaret skal afskærmes med en port som vist på bilag 21, 16, 15B og 13.

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

Belysning
7.17
Udendørs belysning af udearealer skal fremstå afdæmpet, skal retningsbestemmes så ankomstarealer og stier belyses bedst muligt og må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

8. Klima- og miljøforhold

Bemærkninger

Befæstelsesgrad
8.1
Befæstelsegraden på den enkelte ejendom ikke forøges.

Støj
8.2
Boligbebyggelse inden for lokalplanområdet skal isoleres mod støj over Bygningsreglementets og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

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

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

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

9.1
Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformerstationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

10. Grundejerforening

Bemærkninger

Ingen bestemmelser.

11. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplan 238
11.1
Lokalplan nr. 238, med ikrafttræden 13.12.2023, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 12gd.

Private servitutter
11.2
Med denne lokalplan ophæves følgende dele af servitut 1 med dato/ løbenr.: 01.04.1898-916714-02:

§ 3, litra a) vedrørende murlinje.

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

12. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj
12.1
Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.2.

Parkering
12.2
Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.2 og punkt 4.3.

Opholdsarealer
12.3
Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1.-7.17.

Affaldshåndtering
12.4
Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.16.

13. Retsvirkninger

Bemærkninger

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

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

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

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

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 21.10.2027.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i

øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

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

14. Vedtagelse

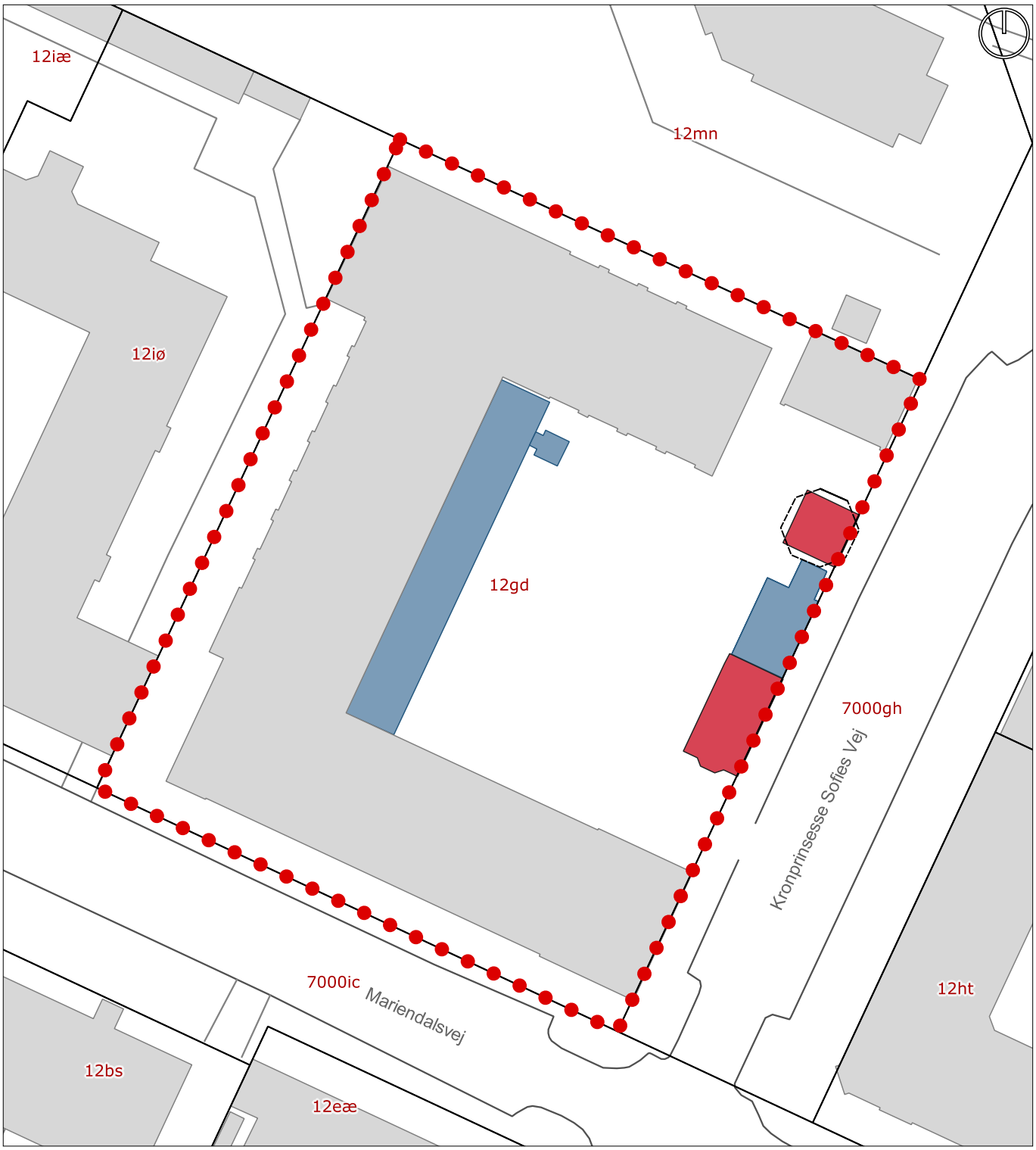
Bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 28.09.2026 og offentliggjort den 21.10.2026.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør



Grænse for lokalplanen

12gd Matrikel

Eksisterende bygning

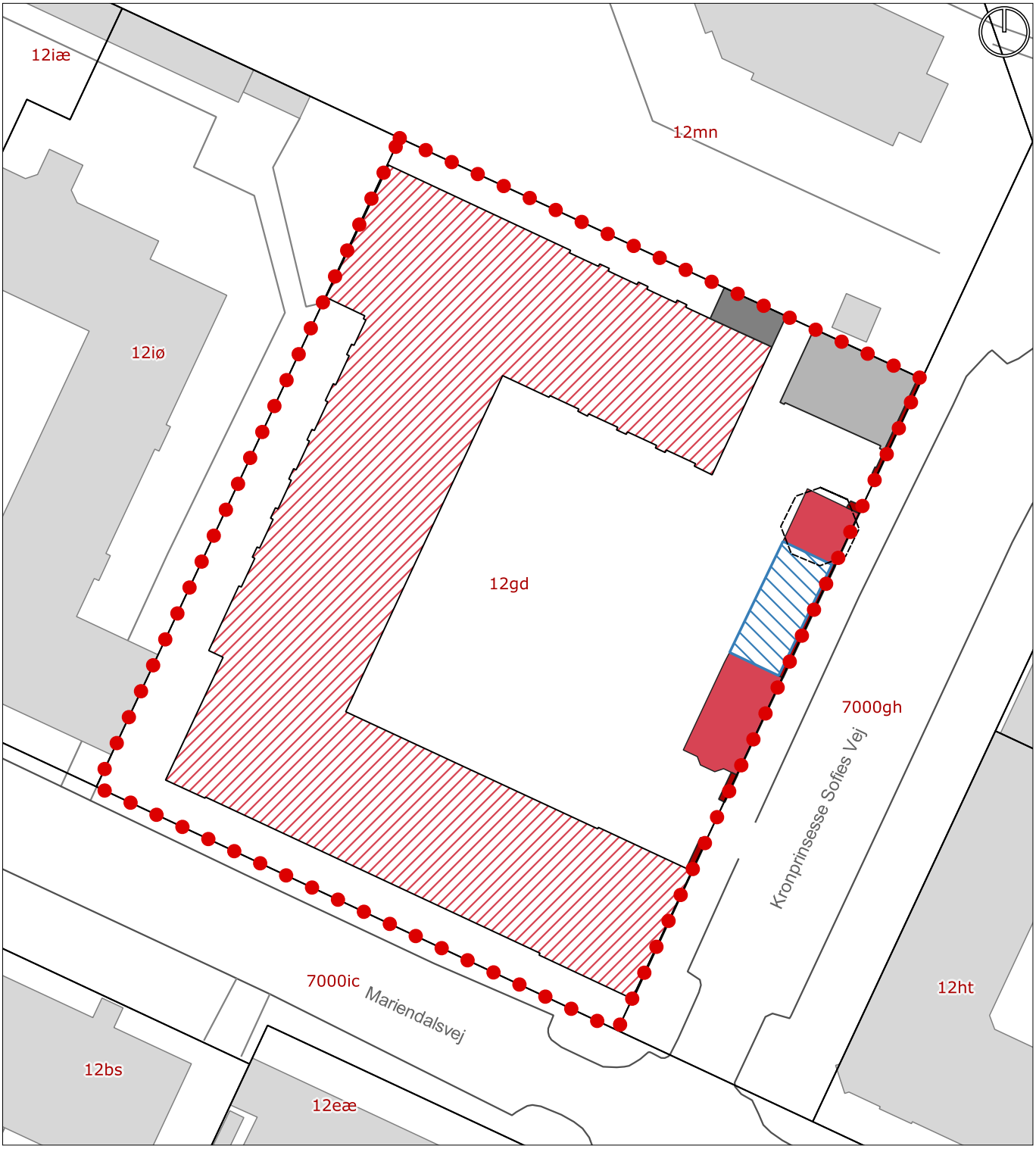
Bevaringsværdige bygninger (SAVE 3)

Bygninger der må nedrives

LOKALPLAN 248

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:500

FREDERIKSBERG KOMMUNE



Grænse for lokalplanen

12gd Matrikel

Eksisterende bygning

Bevaringsværdige bygninger (SAVE 3)

Bevaringsværdigt industriminde - hovedbygning

Bevaringsværdig mur

Byggefelt mellembygning

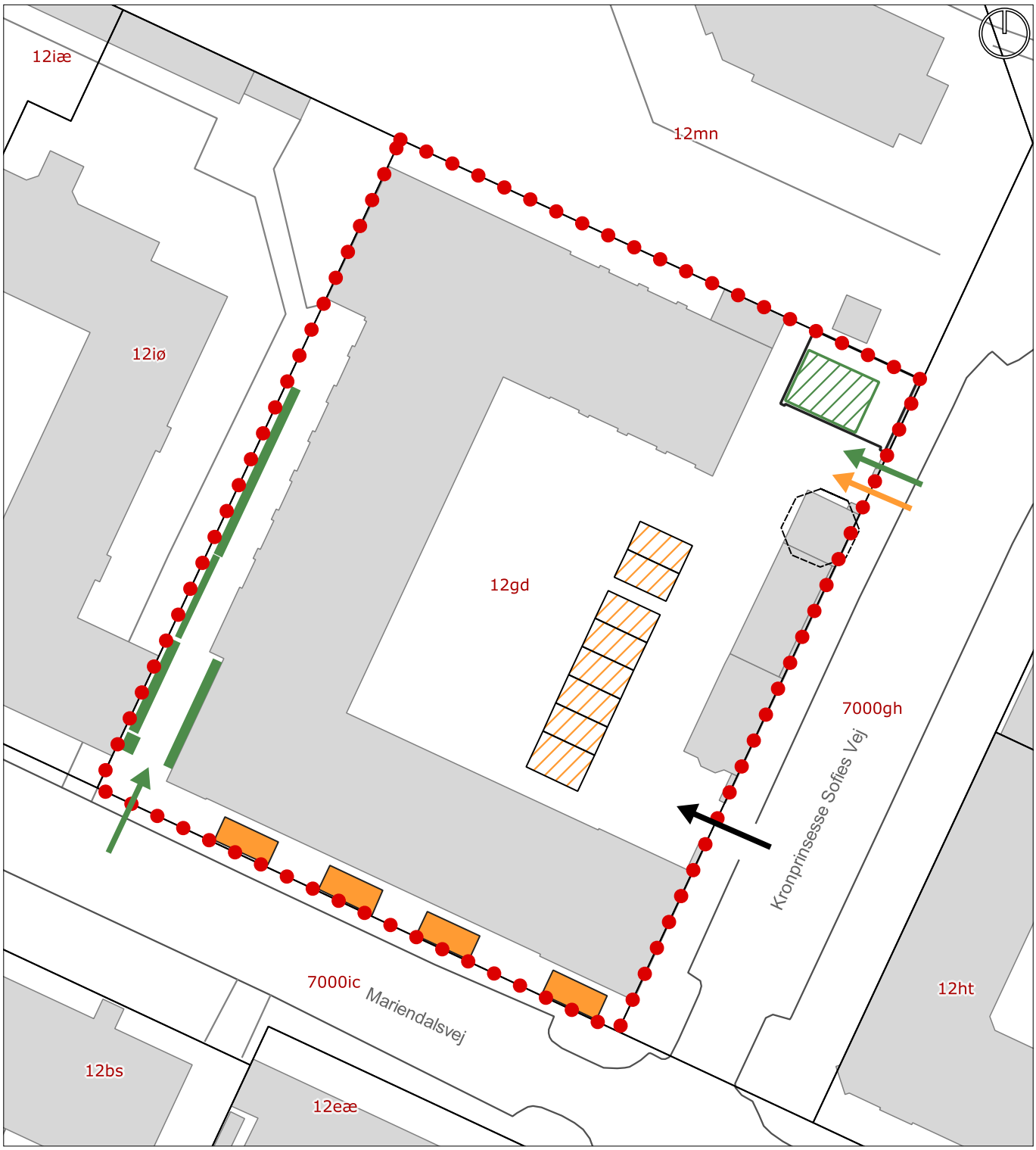
Trappetårn

Affaldskur/adgang til cykelkælder

LOKALPLAN 248

Kortbilag 2 Fremtidige forhold 1:500

FREDERIKSBERG KOMMUNE



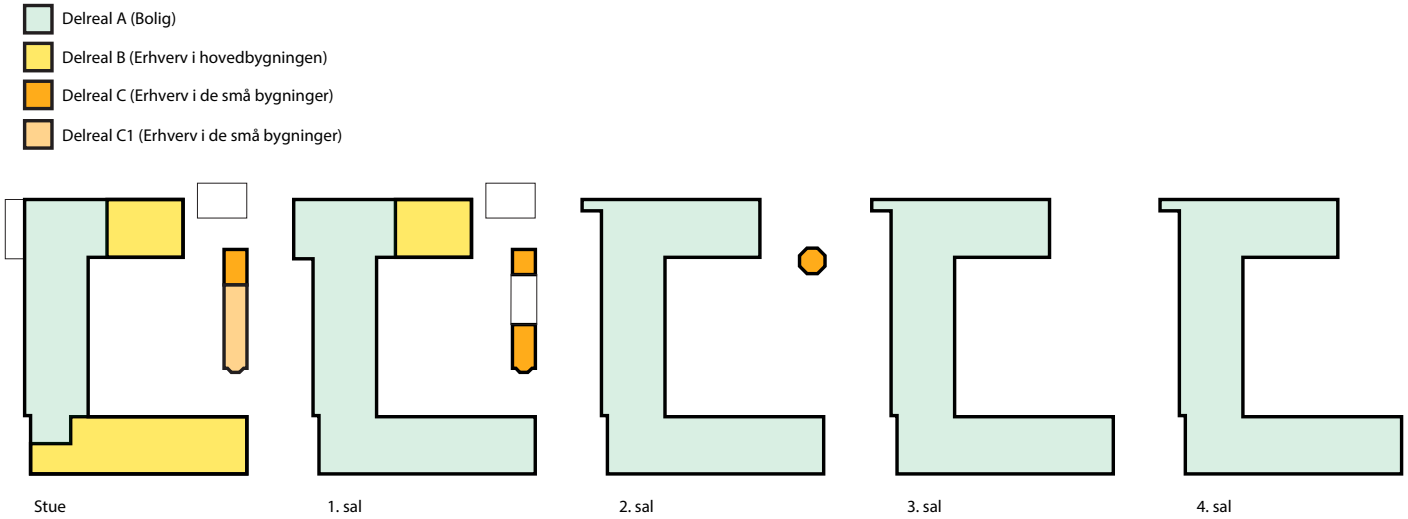
Grænse for lokalplanen
12gd Matrikel
Bygninger
Affald bolig
Affald erhverv
Bilparkering
Cykelparkering
Adgang for biler og cykler
Adgang for cykler
Afhentning af affald

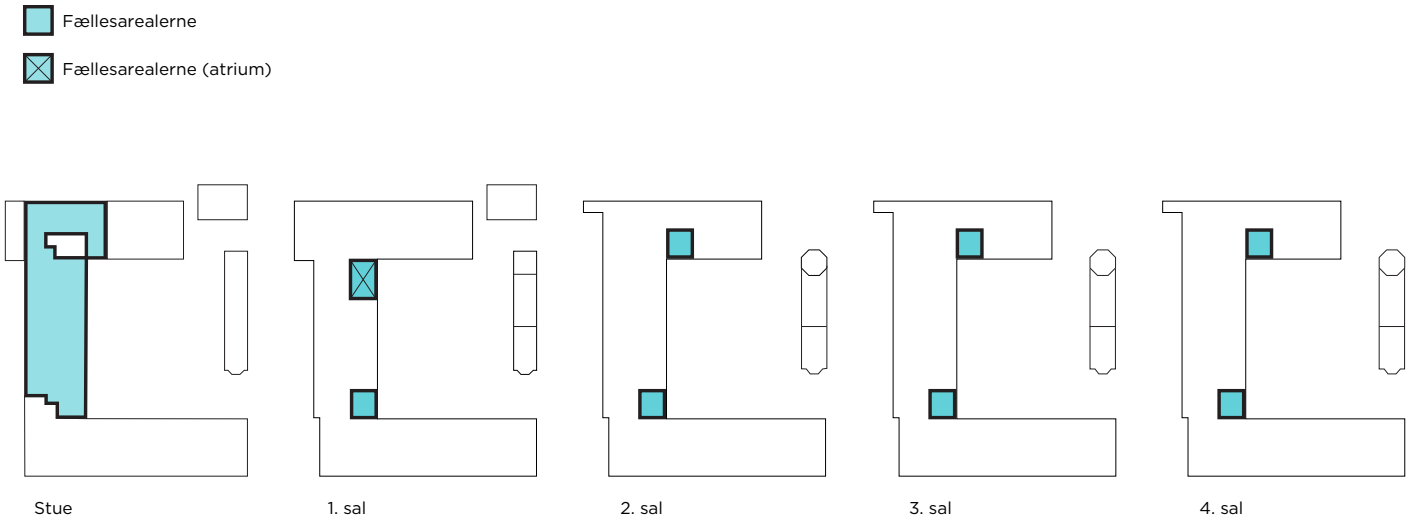
LOKALPLAN 248

Kortbilag 3 Affald, parkering og adgangsforhold 1:500

FREDERIKSBERG KOMMUNE

BILAG 1


Delreal A (Bolig)
Delreal B (Erhverv i hovedbygningen)
Delreal C (Erhverv i de små bygninger)
Delreal C1 (Erhverv i de små bygninger)
Stue
1. sal
2. sal
3. sal
4. sal

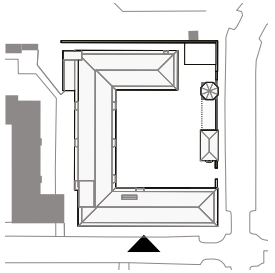

Fællesarealerne
Fællesarealerne (atrium)
Stue
1. sal
2. sal
3. sal
4. sal

BILAG 2

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Sydfacade



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet





Nye åbninger

Passage
Rennovationsadgang

Sekundær
indgang til
erhvervslokaler

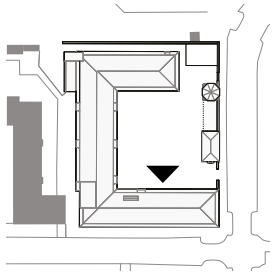
Sekundær
indgang til
erhvervslokaler

BILAG 3

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Nordfacade- fra gårdrum



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet



Nye åbninger



Sekundær indgang til private studieboliger

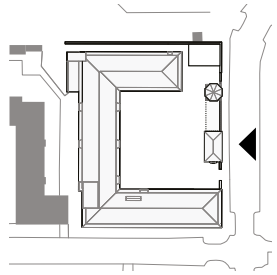
Hovedindgang via rampe til erhvervslokaler

BILAG 4

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

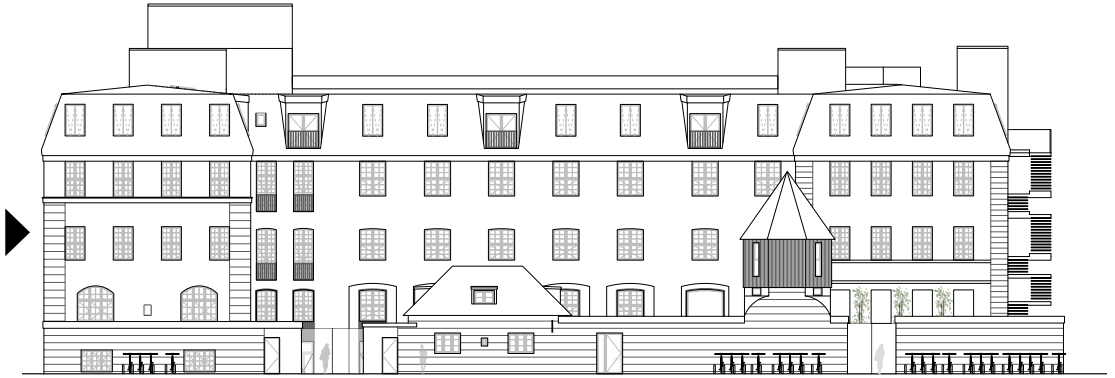
Østfacade- fra gaden



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet



Nye åbninger



skiltning på facade
min. 2.2mH fra terræn

Adgang til bygning
og Gårdrum
Bil adgang

Indgang via gaden
til Cafe/ Restaurant

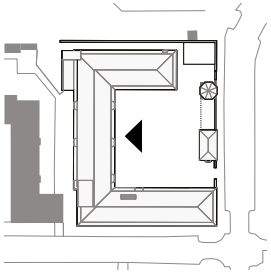
Adgang til bygning
og Gårdrum
Cykel adgang

BILAG 5

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Østfacade- fra gårdrum



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet



Nye åbninger



Marienaldsvej

Rampe ned til parterre fra gårdrum

Fællesarealer ved nedsænket opholdsareal

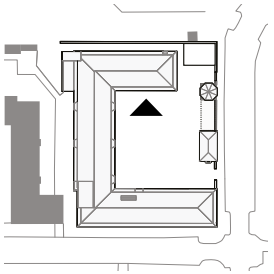
Fælles studieboliger
Hovedindgang

BILAG 6

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Sydfacade- fra gårdrum



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet





△ Nedgang til cykel-kælder

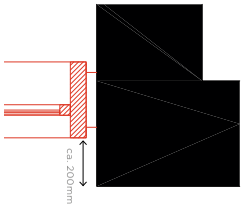
▲ Hovedindgang til erhvervslokaler

BILAG 7

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Vestfacade- fra gårdrum

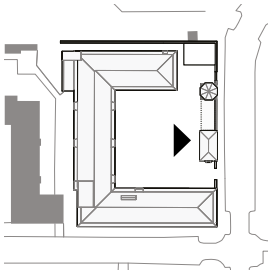


Princip detalje ved nybygning mod eksisterende bevaringsværdi bygninger.

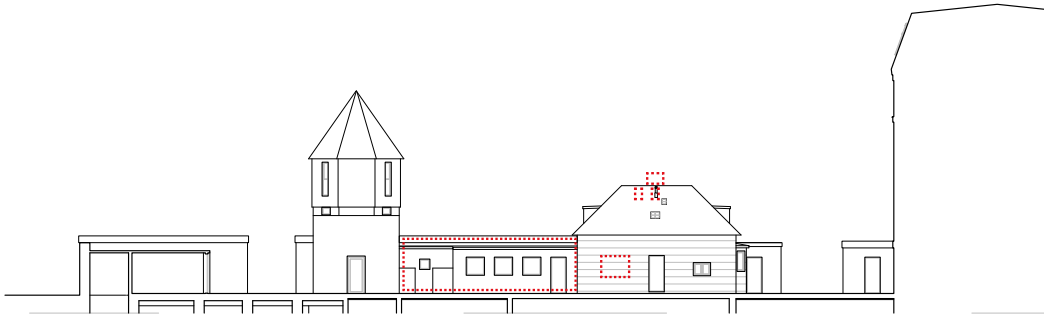
Ny bygning er tilbagerykket ca. 200mm og ca. 50mm afstand fra eksisterende.

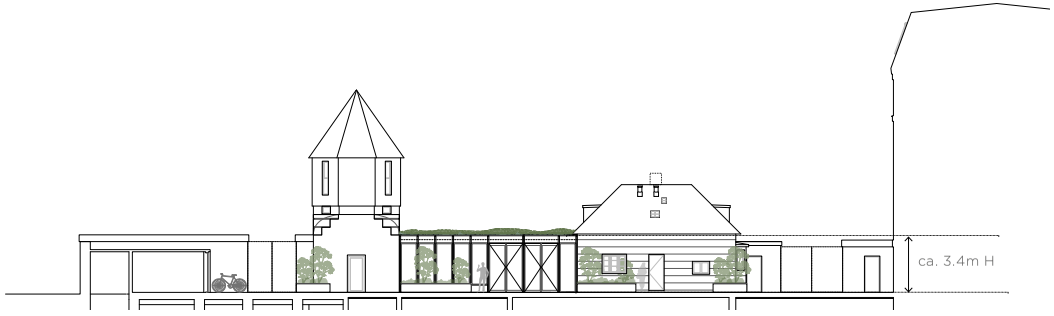


Princip for materialer til facadeopstalt ved ny bygning og portnerbolig.



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet





Nye åbninger

Eksisterende midterbygning
(ikke bevaringsværdi)
nedrives og bygges nyt

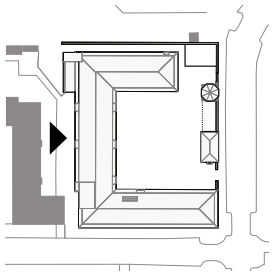
Mulighed for udkast til portnerbolig
anvist på tag

BILAG 8

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Vestfacade- fra gaden

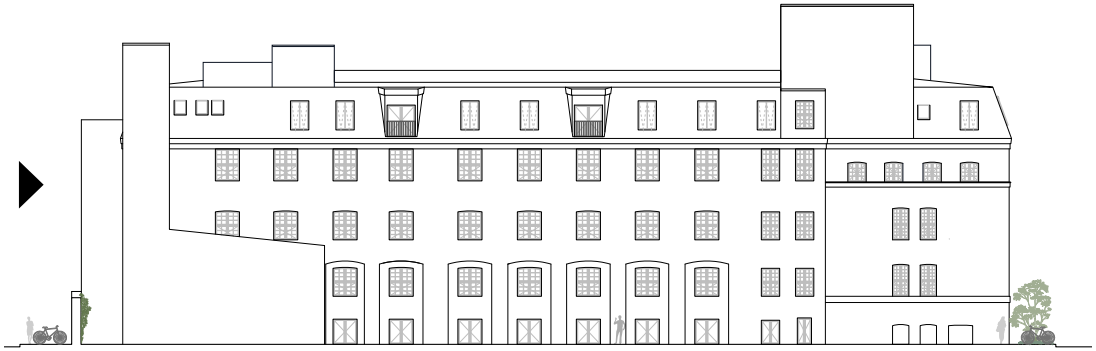


Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet

Vinduer evt. krav til at blændes



Nye åbninger



Mulig udgang til renovations området

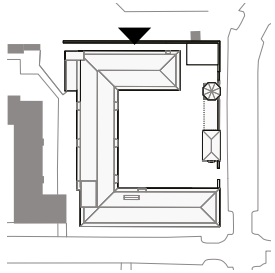
Mulig udgang til renovations området

BILAG 9

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader - før/efter

Nordfacade- fra gaden



Teknik (nyt) på tag vist stiplet
Eksisterende vist optegnet





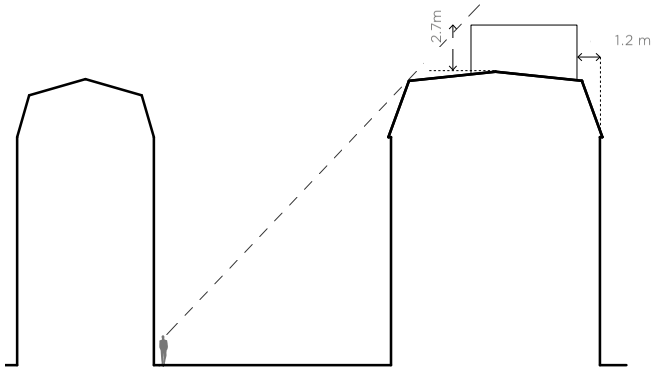
Sekundær udgang fra erhvervs-lokaler

Nye åbninger

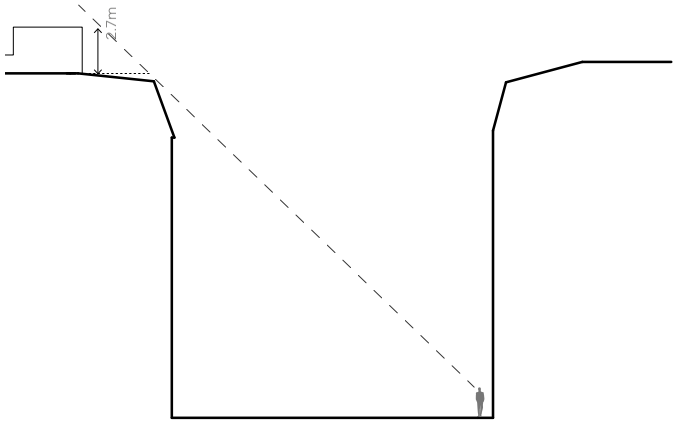
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader

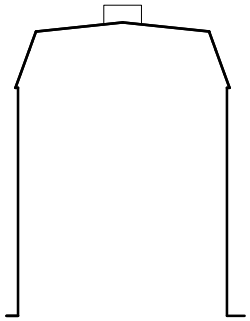
Teknik på tag



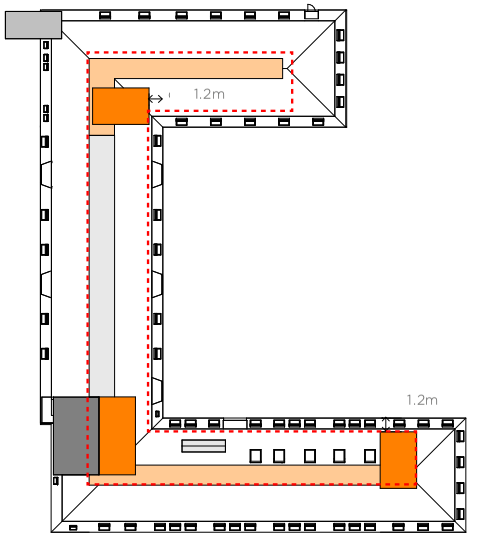
Snit fra Mariendalsvej



Snit fra Kronprinsesse Sofies Vej



Typiske føringsveje



Eksisterende teknikhuse på tag, 4.8m over kip
Eksisterende teknikhuse på tag, 2.3m over kip
Eksisterende føringsveje på tag, 1m over kip
Eksempel på nye teknikhuse på tag, 2.7m over kip
Nye føringsveje på tag
Teknikzone

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader

Teknik på tag



View fra Mariendalsvej mod øst



View fra Mariendalsvej mod vest



View fra Kronprinsesse Sofies Vej mod nord



View fra Kronprinsesse Sofies Vej mod vest

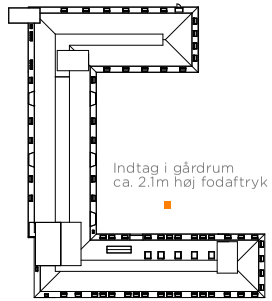


View fra Kronprinsesse Sofies Vej mod sydvest

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader

Teknik i gårdrum





View fra Kronprinsesse Sofies Vej mod vest



View fra gårdrum mod sydvest

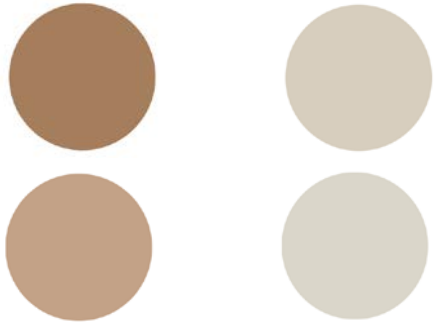
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Farvepalette

Pudsede overflader

Hjørne bygning og væg mod Kronprinssese Sofies Vej



som tilsvarende NCS S 1505-Y30R til S 3030-Y50R eller lignende

lys varm rødlige nuancer — lys varm beige / grå nuancer

mulig spænd

Vinduesoverflader

Mørke vinduesrammer



som tilsvarende RAL 5008, RAL 7009, RAL 5011 eller lignede

mørk gråblå — mørk grøn — mørk blå

mulig spænd

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Facadefarver- eksemplar på spæn af farver på puds og vinduer



Pudsende facader:
lys varm beige / grå nuancer

Vinduesfarver:
mørk gråblå



Pudsende facader:
lys varm rødlige nuancer

Vinduesfarver:
mørk grøn



Pudsende facader:
lys varm rødlige nuancer

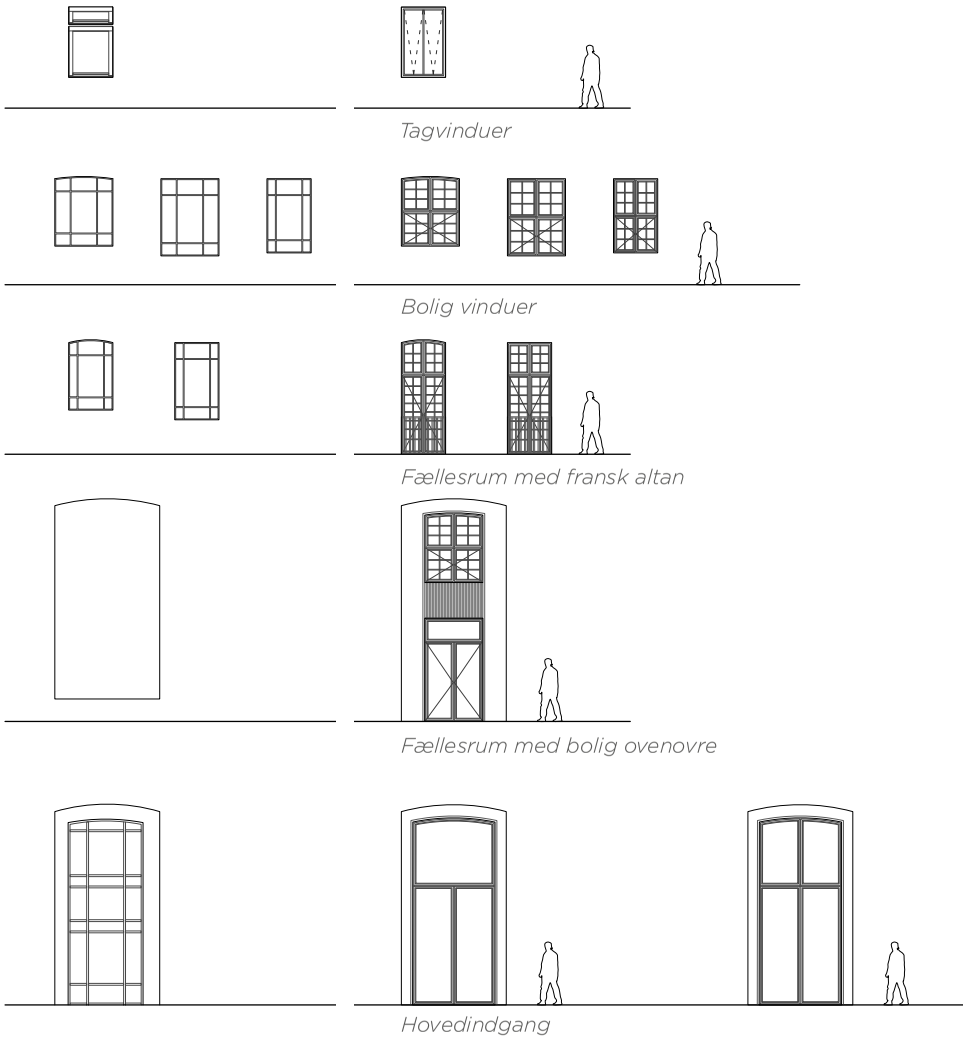
Vinduesfarver:
mørk blå

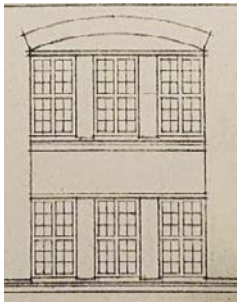
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader

Nye vinduestyper

Eksisterende **Fremtidig**



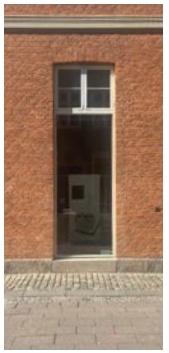


Historiske vinduestegning fra ejendom





Sprossede vinduer -Referencefoto





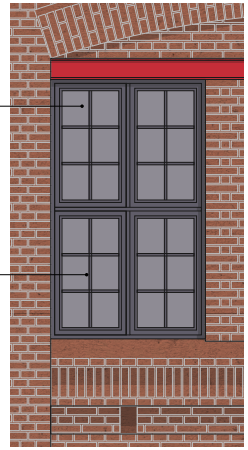
Ny fortolkning af større dobbelthøje vinduer -Referencefoto

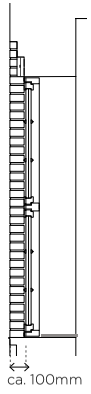
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Vinduer- geometri

Sprossede vinduer





Træ/alu vinduer

- Karm maks 35mm
- Vinduesramme maks 60mm
- Lodpost / Tværpost maks 35mm
- Sprosse bredde maks 25mm

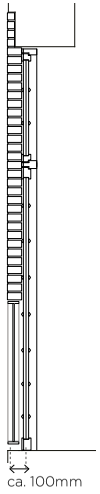
Principskitse af sprosse



Vinduesplacering
Tilbagerykket ca. 100mm
- som eksisterende placering

Fransk altan





Træ/alu terrassedør

- Karm maks 60mm
- Terrassedørramme maks 105mm
- Lodpost / Tværpost maks 35mm
- Sprosse bredde maks 25mm

Fransk alta

- Fransk a øres med lodret rundstål ...lsramme. Lakeres samme farve som vinduesrammer.

  Fladstål 50x8mm med ø8mm lodret rundstål cc. 60mm. Værn mindst 1m højt.

Større vinduespartier ved stueetagen

Lysning

- Metal lysning rundt om ny murstens facade åbning i samme farve som vinduerne.

Murværk

- Genbrug af eksisteren- de mursten som netages, rengæres og opmures til ly- sning mellem eksisterende facade og nye vinduer.

Træ/alu vinduer

- Karm maks 35mm
- Vinduesramme maks 60mm
- Lodpost / Tværpost maks 35mm
- Sprosse bredde maks 25mm

Blændfelt

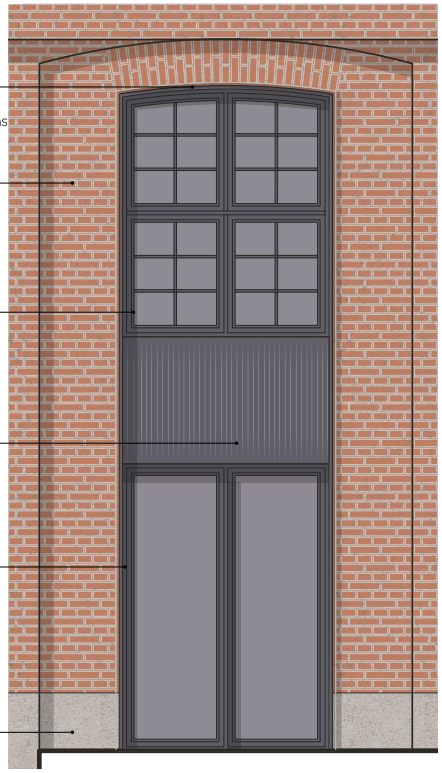
- Facadeplade til blændfelt som bukkede metal eller keramisk tegl. Samme farve som vinduerne.

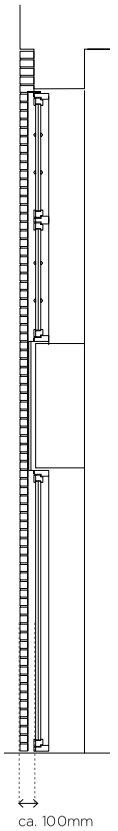
Alu/alu vinduer

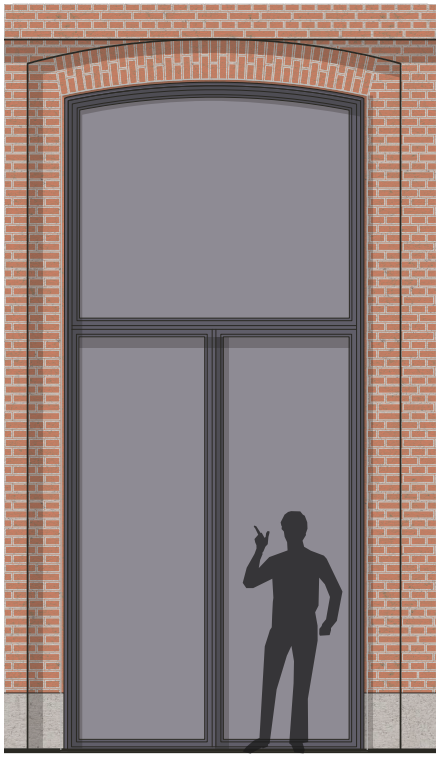
- Vinduesramme maks 60mm

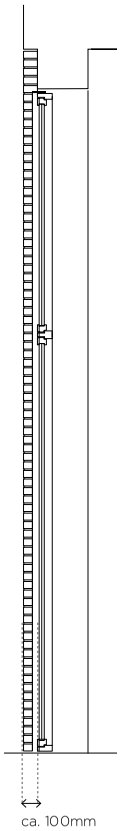
Sokkel

- Eksisterende granit sokkel rengøres

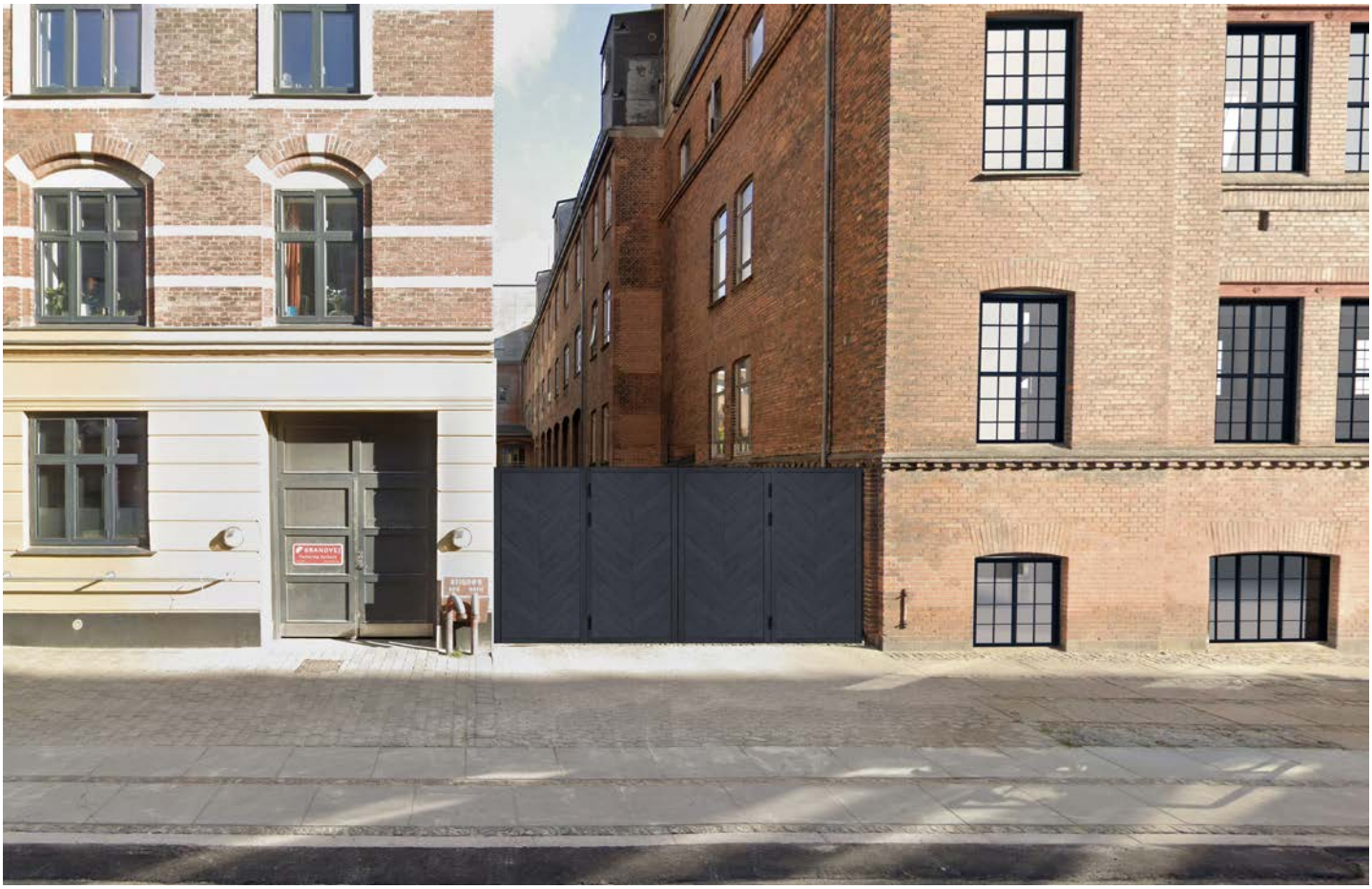








BILAG 15B



Port mod Mariendalsvej

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Pudsede facadefarver- varm beige/ grå

- Rød tegl
- Sort tagpap
- Puds
- Rødtegltag
- Mørk træbeklædning
- Teknik på tag



mod Mariendalsvej



mod Kronprinsesse Sofies Vej

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Pudsede facadefarver- varm rød



mod Mariendalsvej



mod Kronprinsesse Sofies Vej

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Facader- Fremtidige

Pudsede facadefarver- varm beige/rød

Rød tegl
Sort tagpap
Puds
Rødtegltag
Mørk træbeklædning
Teknik på tag



mod Mariendalsvej



mod Kronprinsesse Sofies Vej

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Visualiseringer- før/efter

View fra Gårdrum mod Cafe/ Restaurant





Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Visualiseringer- før/efter

View mod gårdrum og cafe/ restaurant





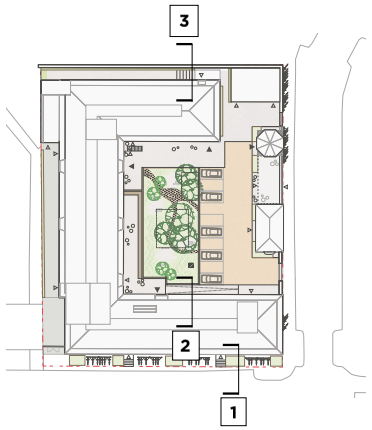
BILAG 21

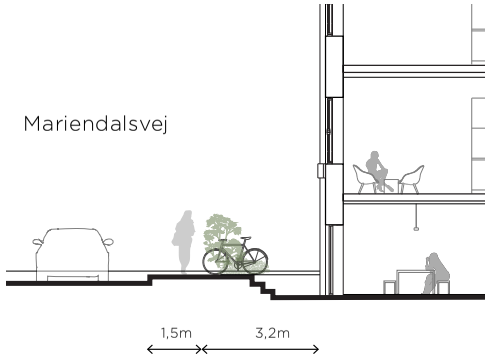

Eksisterende brandtrappe
Renovation Erhverv
Nedgang til cykelparkering
Mulig adgang til cykelkælder
Begrønnet gavl væg
Hovedindgang via port/gård
Sti
Gårdrum
8 stk. bilparkering forberet til el
Nedsænket opholdsareal
Sedum tag
Passage
Renovation Studieboliger
Eksisterende og nyt teknik på tag
Belagt opholdsarealer
Indtag i gårdrum
HC
Ny port
Rampe
Hovedindgang via port/gård
A
B
C
12gd
Matrikel
Hovedindgang
Sekundærindgang

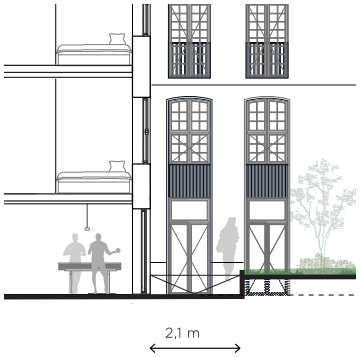
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Landskab

Kantzoner









1

Ved Mariendalsvej

Staudebede med buske, bunddække med stauder, urter og blomsterløg definerer en grøn kantzone langs vejen.

2

Ved Rampe

Rampe ned til det nedsænkede areal langs den sydlige side af gårdrum

3

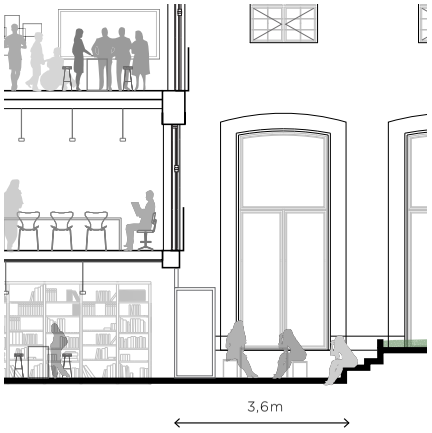
Ved Mur

Klatreplanter op ad den nordlige mur samt et plantebed med bunddække med sted-grønne og skyggetoleranter stauder.

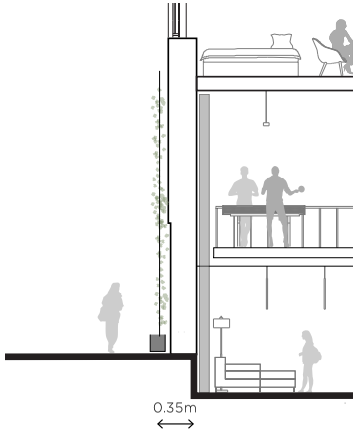
Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

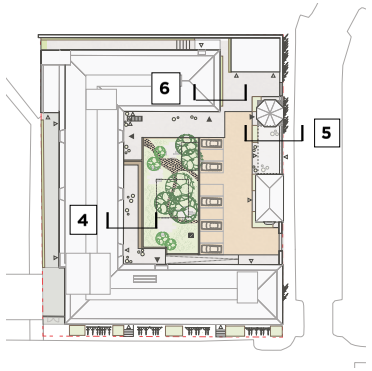
Landskab

Kantzoner









4 **Ved Fællesrum**

Nedsænket areal til ophold langs med østlige facade. Kant med store siddetrin afgrænser mod gårdrummet og beplantningen.

5 **Ved Restaurant/Café**

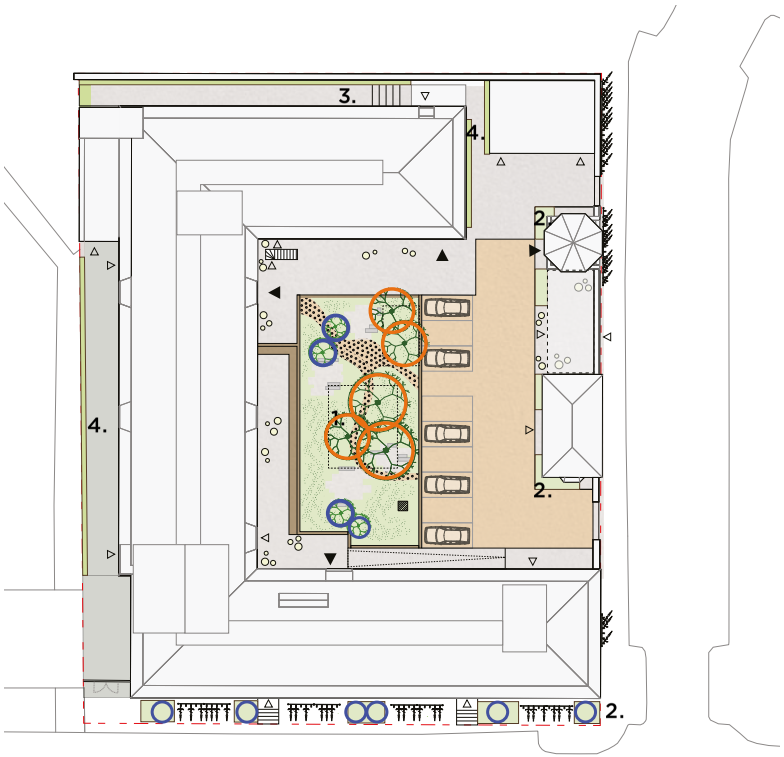
Staudebede med stuader, urter og mindre buske. Udeservering ved Kronprinsesse Sofies Vej

6 **Ved Østgavl i gårdrum**

Der etableres plantekasser med slyngplanter med wire eller espaliere.

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Beplantningstyper og placering



Træer

Store flerstammet buske

1. Træer, buske, stauder, urter (solrig, halvskygge)

I midten af gårdrummet er det grønne åndehul. Fladen med naturgræs skaber en artsrig, robust og naturligt udseende bund.
Et busket af buske i varierende højder og slanke træer med letløv plantes i midten af gårdrummet.
Bunddække med stauder, urter og blomsterløg
Beplantning afskærmer parkeringsområdet fra opholdsarelaerne. Beplantningen skaber ryg og indrammer små opholdsterasser.
Beplantningsartsvariation sikre blomstring fra det tidlige forår med blomsterløg, henover sommeren med blomstrende buske og stauder, til hen til efteråret hvor enkelte buske og stauder vil stå i flotter efterårsfarver.

Note: Opbygning i plantebede afhænger af muligheder i forhold til kælderkonstruktionen

Træer:
Hjemmehørende træer som Røn, flerstammet almindelig hæg og løn. Højstammet træer med let løv, eksempelvis tretorn, som giver et transparent kronetag og om efteråret bliver bladene gyldengule

Buske:
Større flerstammet buske med letløv som for eksempel Bærmispel. Buske af hjemmehørende art som Kalkved, Benved og Slåen.

Stauder, urter:
Staude- og urtebeplantningen kan bestå af arter som indianermynte, suppleret med skyggetolerante stauder i de dele af gårdrummet, der har mere begrænset solindfald. Her kan der eksempelvis være hjemmehørende arter som hulrodet lærkesporer, blåhat, skovmærke, blodrød storkenæb, skovstorkenæb.

Blomsterløg:
Beplantningen suppleres med enkelte blomsterløg som anemone, vintergæk, krokus og skilla, så der sikres tidlig blomstring fra vintermånederne og videre gennem foråret, typisk fra januar til april.

2. Staudebede, buske (solrig, halvskygge)

Plantebede i kantzone. Med stauder, urter, buske og blomsterløg.
Bedene langs Mariendalsvej er sydvendte, her plantes stauder, urter, naturgræs o.lign. der tåler solrige forhold. Her plantes et par enkelte større buske. Det kan være hjemmehørende arter som Kattehale, Blåmunke. Alm. Okseøje, Engkarse.

3. Bed og klatreplanter (skygge)

Smalt plantebed langs med mur mod naboen.
Bunddække med skyggetolererante stauder. Klatre- og/eller slyngplanter op ad muren. Klatre- og/eller slyngplanter som rådhusvin og stedsegrøn kaprifolie.
Da rummet er nordvendt vælges flere stedsegrønne planter

4. Klatre- og slyngplanter (skygge)

Klatre- og slyngplanter på hegn mod nabo og på galve. Der etableres wire/espalier. Bede etableres i terræn eller som plantekasser.

Referencer


Flerstammet Bærmispel


Tretorn


Røn

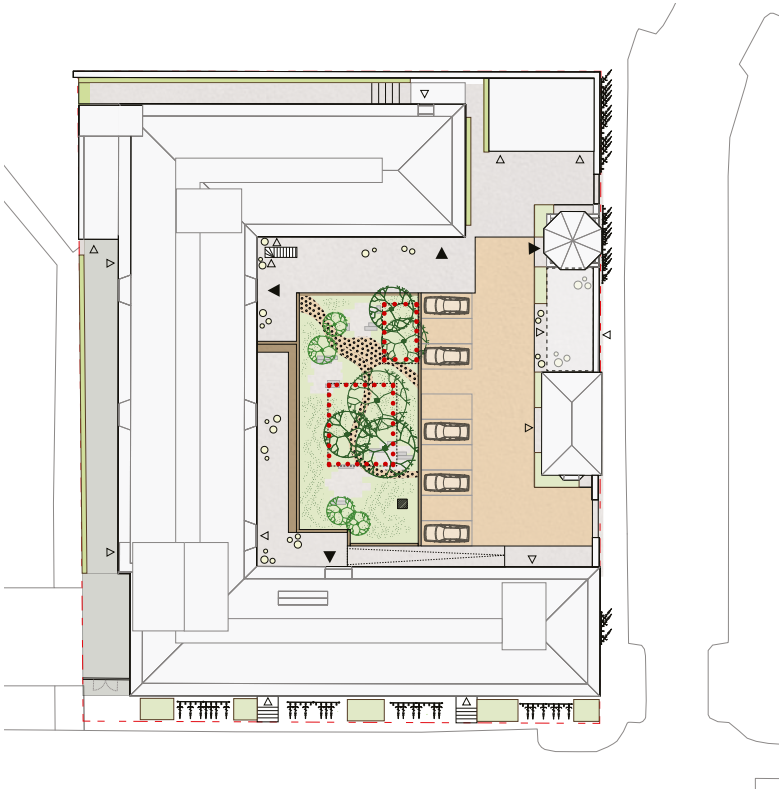

Bærmispel


Eksempel på beplantningen der skaber ryg og indrammer små opholdsterasser.


Stauder og urter indrammer opholdsnicher

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Vækstlag



Vækstmedie og muld
Over kælderkonstruktioner opbygges plantebede med konstrueret vækstmedie, drænlag mm. Opbygning som på en taghave. Plantebede udenfor kælderkonstruktion etableres som traditionelle plantebede med muldlag.

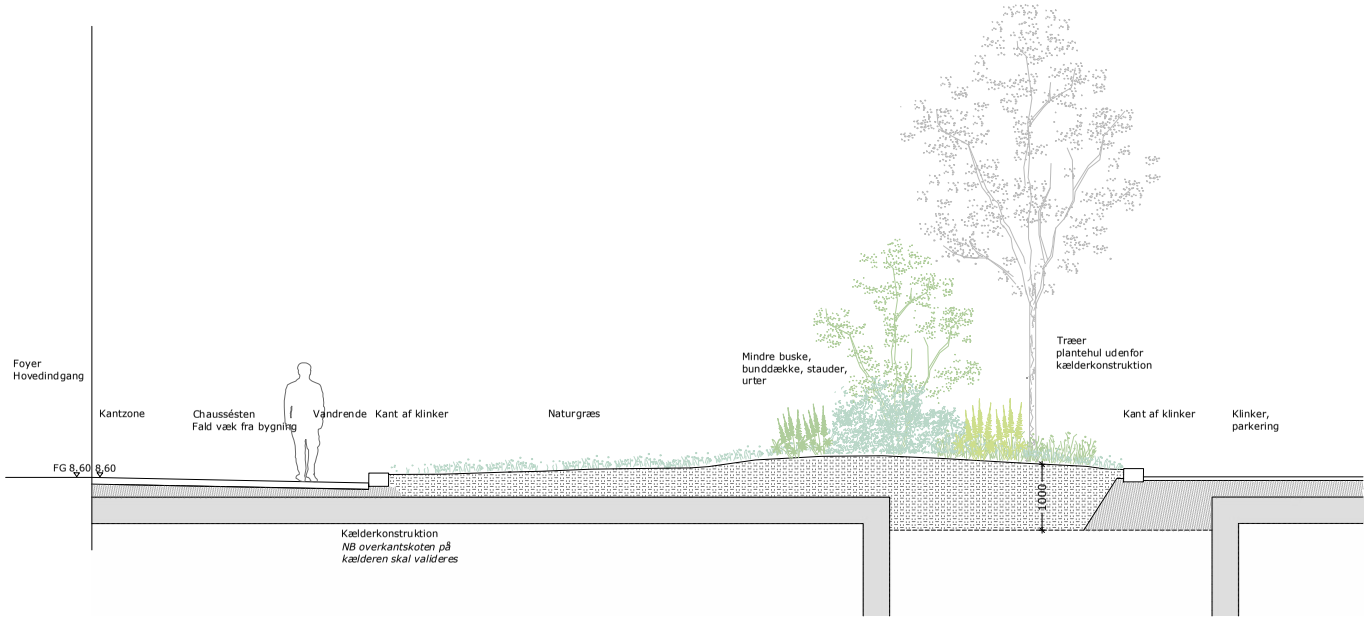
0,5 meter
Stauder, buske, klatreplanter

0,75-1,0 meter
Træer, større buske

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Opbygningssnit

Snit 1:50 Gårdrum ved hovedindgang



Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Opholdszoner



Signaturforklaring

1. **Siddeophold**
   langs nedsunket gårdrum

2. **Udeareal for fitness**

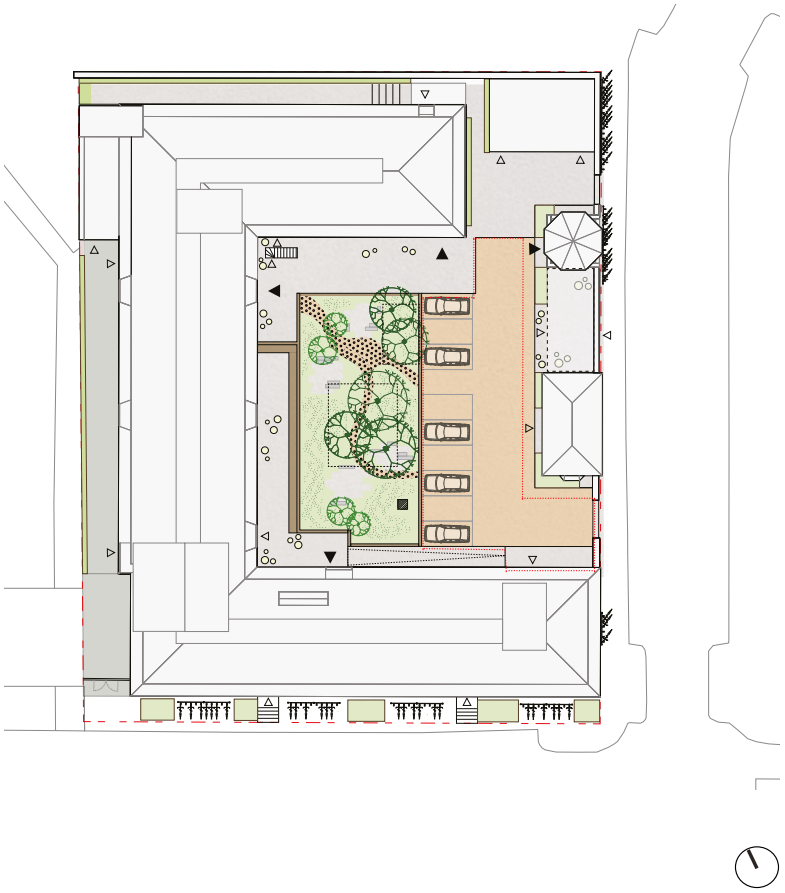
3. **Løst inventar/ flytbart /** Borde og stole

4. **Faste bænke og borde**
   Små belagte opholdsterrasser

5. **Orangeri / Borde og stole**

Kronprinsesse Sofies vej 35
Lokalplan

Belægninger



Signaturforklaring

Chaussésten sammen med store granitfliser

Klinker

Klinker, små og runde, sti

Teglmur, siddekanter og bænk

Elementer af genbrugsbeton

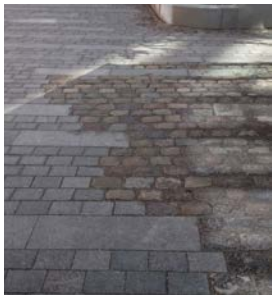
Eksisterende belægning bevares

Beplantning i krukker

Afkast fra ventilation / teknikrum

Referencer











BILAG 29

Opholdsarealer



	Gårdrum (ekskl. parkering, tilkørelse)	ca. 605m2
	Smalt gårdrum mod nord (ekslk. flugtvejstrappe)	ca. 70m2
	I alt	**ca. 675m2**

BILAG 30

Biofaktor

02.06.2026

Udfyld grønne felter
Grå felter er resultat af input

Matrikel: 3147,5 m2 (landinspektør)
Matrikel: 3152 m2 (BBR)

Samlet eksisterende ubebygget areal	Samlet areal for eksisterende projektområde	Samlet areal for fremtidigt ubebygget areal (efter 10 år)	Samlet areal for fremtidigt projektområde (efter 10 år)	enhed
1436	3152	1514	3152	m2

Basisarealer

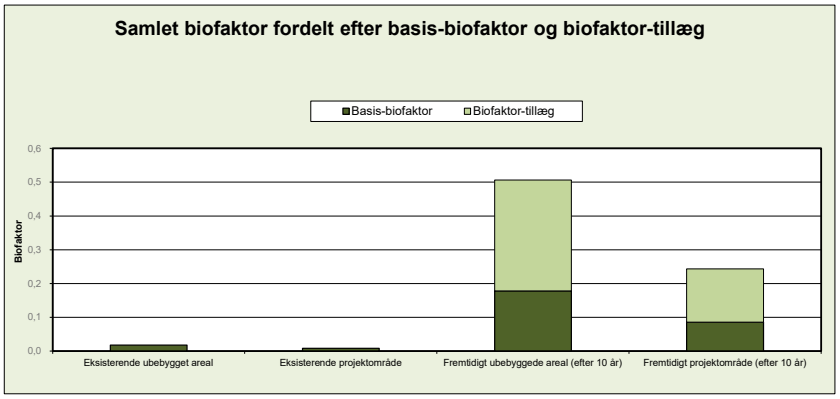
Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebyggede areal (efter 10 år)	Fremtidigt projektområde (efter 10 år)	
	Bygninger fodaftryk (kun for projektområdet)	0,0		1716		1638	m2
	Asfalt, fliser o.l.	0,0	1352	1352	1164	1164	m2
	Grusarealer, græsarmering	0,3	84	84	60	60	m2
	Klippet græs/boldbaner	0,5	0	0	0	0	m2
	Stauderbede o.l.	0,5	0	0	103	103	m2
	Krat og buske under to meter	0,5	0	0	0	0	m2
	Naturgræs	1,0	0	0	163	163	m2
	Krat og buske over to meter	1,5	0	0	25	25	m2
	Træ- og skovplantninger	2,0	0	0	0	0	m2
	Vandareal, ikke permanent	0,5	0	0	0	0	m2
	Søareal, permanent	1,0	0	0	0	0	m2
Biologisk volumen			25,21	25,23	269,51	269,53	
Basis-biofaktor			0,02	0,01	0,18	0,09	

Tillægsarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebygget areal	Fremtidigt projektområde	
	Tag- og facadebeplantning	0,5	0	0	264	264	m2
	Enkeltstående træers kroneareal (kronediameter)	2,0	0	0	182,5	182,5	m2
	Regnvandsnedsivning fra belagt areal	0,5	0	0	0	0	m2
	Areal dækket af egen kompost	0,5	0	0	0	0	m2
Biofaktor-tillæg			-	-	0,3	0,2	

Samlet arealer

Basis-biofaktor	0,02	0,01	0,18	0,09
Biofaktor-tillæg	0,00	0,00	0,33	0,16
Samlet biofaktor for grundarealer og tillægsarealer	**0,02**	**0,01**	**0,51**	**0,24**



Bilag til biofaktor-beregningen

Mængder til beregning af biofaktor

Bygninger *(fra BBR)* **1716 m2**

Klatre- og slyngplanter, total			**225 m2**
	længde	*højde*	
Klatreplanter, mur, nord	32	2,75	88,0 m2
Klatre/slyngplanter hegn mod vest	30	1,85	55,5 m2
Slyngplanter gavl hovedbygning øst	11,5	6	69,0 m2
Klatreplanter, gavl cykelkælderbygning	6	2	12,0 m2

Enkeltstående træers kroneareal
(kronediameter) **182,5 m2**

NB. Kroneareal på sore buske som Bærmispel er medregnet

Træ	*antal*	*krone m2*	*total krone m2*
Mellemstore træer, fx Alm Røn	*2*	*30*	*60*
Mindre træer fx Alm. Hæg	*3*	*20*	*60*
Store buske/småtræer fx Bærmispel	*5*	*7,5*	*37,5*
Store buske/småtræer fx Bærmispel	*5*	*5*	*25*

Stauderbede o.l.	**103 m2**	
Plantebede langs Mariendalsvej	*46 m2*	*ændres disse plantebede til naturgræs kan biofaktoren øges med 0,02*
Plantebede langs lave bygninger i gårdrum	*18 m2*	
Plantebed klatreplanter mod nord	*19 m2*	
Staudebed v. opholdspladser	*20 m2*	

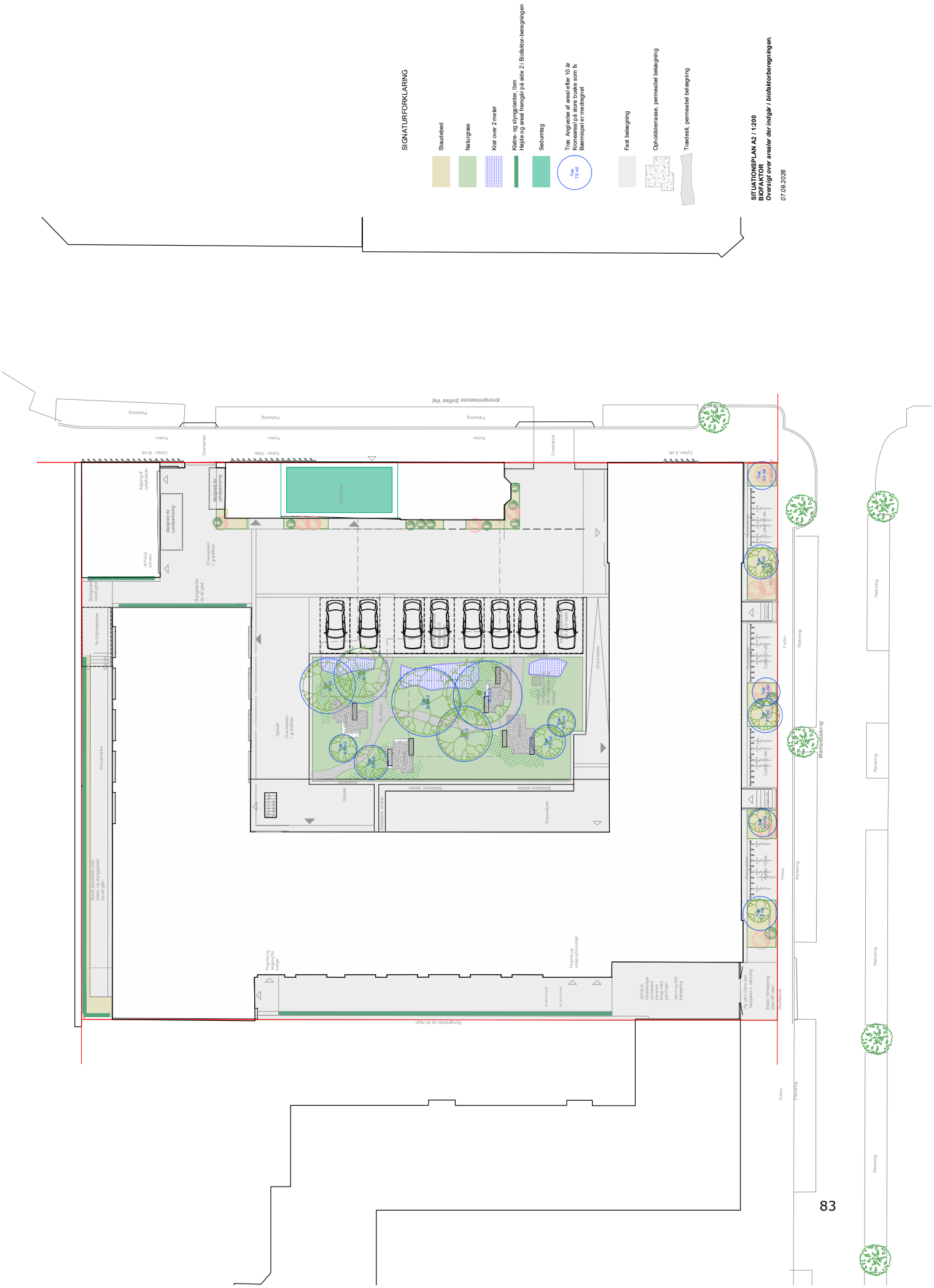
Naturgræs	**162,5 m2**

Krat og buske over to meter	**25 m2**

Belægning. Grusarealer, græsarmering	**60 m2**
sti/trædesten i gårdrum	30 m2
Opholdspladser	30 m2

Sedumtag ny 'orangeri' bygning mod Kronprinsesse Sofies Vej
NB. Medtaget i beregningen som tagbeplantning **39 m2**

BILAG 32


SIGNATURFORKLARING
Staudebed
Naturgræs
Krat over 2 meter
Klatre- og slyngplanter, lbm.
Højde og areal fremgår på side 2 i Biofaktor-beregningen
Sedumtag
Træ. Angivelse af areal efter 10 år
Kronearealet af disse træer, som fx
Bøermispel er medregnet
Træ
7,5 m2
Fast belægning
Ophold/terrasse, permeabel belægning
Trædesti, permeabel belægning
SITUATIONSPLAN A2 / 1:200
BIOFAKTOR
Oversigt over arealer der indgår i biofaktorberegningen.
07.09.2026
Kronprinsesse Sofies Vej
Parkering
Fortov
Overkørsel
Cykler, 18 stk
Cykler, 13stk
Cykler, 6 stk
Adgang til cykelskure
Mulighed for cykelparkering
Bygningsareal
Chaussésten
Ophold
Stibelysarmatur, klatrer
Mariendalsvej
Plads til Dans Bastjenes v. lamning
Elastic belægning
Fortov
Parkering
Pilekrat