



Lokalplan 231

for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej



Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold til kommuneplanen og den øvrige planlægning.

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

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

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

September 2021

Lokalplan 231 for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrunden for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	9
Bygningens udformning	10
Bygningens arkitektur	11
Bygningens materialer	16
Organisering af bygning	18
Opholdsarealer og trafik	19
Klima- og miljøforhold	30
Forhold til anden planlægning	32
BESTEMMELSER	35
1. Lokalplanens formål	35
2. Områdets afgrænsning	35
3. Områdets anvendelse	35
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	36
5. Bebyggelsens omfang og placering	37
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	38
7. Ubebyggede arealer	40
8. Klima- og miljøforhold	43
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	43
10. Ophævelser af lokalplan og servitutter	44
11. Forudsætninger for ibrugtagning	44
12. Retsvirkninger	45
13. Vedtagelse	45
BILAG	46

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Kong Georgs Vej ligger i en del af Frederiksberg, hvor byens karréstruktur mod syd møder en mere sammensat bebyggelsesstruktur, primært bestående af ældre villaer, rækkehuse og mere irregulær bebyggelse. Villabebyggelse dominerer den østlige del af Kong Georgs Vej på strækningen mellem Kronprinsesse Sofies Vej og Falkoner Allé. Den vestlige del af vejen, og i særdeleshed nærværende lokalplanområde, er sammensat af et antal forskelligartede bebyggelser. Inden for lokalplanområdet ligger 2 to-plans, oprindeligt fritliggende, villaer opført i henholdsvis år 1900 på Kong Georgs Vej 57 og i 1901 på Kong Georgs Vej 59. Diverse påbygninger, baghuse, sidehuse og udhuse på de omhandlede ejendomme er opført i 1 til 3 etager i perioden fra 1933 til 1941.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Kong Georgs Vej, hvor genbobebyggelsen er opført som karrébebyggelse i henholdsvis 1903 og 1922 i 4½ etager. Mod øst støder lokalplanområdet op mod etageboligbebyggelse opført som karrébebyggelse i 1993 i 5½ etager ved Kong Georgs Vej 55 og mod syd mod to etageboligbebyggelser opført som karrébebyggelse i henholdsvis 1907 og 1908 i 5 etager ved Holger Danskes Vej 88 og 90. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af ejendommen Kong Georgs Vej 63 med en fritliggende bebyggelse opført i 1920 i 3½ etager med tilbygning i 1940 i 2 etager. Nordvest for lokalplanområdet ligger stok-etageboligbebyggelsen Stjernen, der er opført i 8 etager i 1975.



1: Kong Georgs Vej. Kig mod Nordre Fasanvej.



2: Kong Georgs Vej. Kig mod Kronprinsesse Sofies Vej.



3: Tre store hestekastanjetræer mod Kong Georgs Vej.



4: Kong Georgs Vej 57 og 59.



Eksisterende forhold. Tallene henviser til fotoregistrering i området.



5: To fritstående gavle vender mod Kong Georgs Vej.



6: Projektområdet med alle brandgavle og villaer.



7: Bunkeranlæg og lindetræ mellem Holger Danskes Vej 88 og 90.



8: Privat haveareal mellem Holger Danske Vej 88 og 90.

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Kong Georgs Vej 57-61, og et mindre areal af ejendommen Kong Georgs Vej 55, der tillægges projektområdet, så der kan ske sammenbygning med naboejendommens gavl.

Lokalplanområdet er i dag utilgængeligt og afgrænset af hegn og bebyggelse langs skel. Der har i Områdefornyelsen for Nordre Fasanvej Kvarteret, som denne lokalplan er en del af, været arbejdet med at skabe flere små lokale sammenhænge og passager. Med det projekt lokalplanen giver mulighed for, bliver området åbnet mod Kong Georgs Vej med et stort grønt og frodigt haverum mellem de nye bygninger.

Der er flere træer og anden beplantning indenfor lokalplanområdet, hvoraf to store hestekastanjer indgår i den nye bebyggelsesplan. Eksisterende bebyggelse og øvrig beplantning forudsættes nedrevet og fældet.

Kulturmiljø og bevaringsværdig beplantning

Lokalplanområdet er en del af det i Kommuneplan 2021 udpegede kulturmiljøområde 5.2 for Mariendalskvarteret. Kvarteret er udbygget i perioden 1890-1914 fra Falkoner Allé-linjen til Fasanvej-linjen. Kvarteret repræsenterer, som følge af den stramme bebyggelsesregulering kommunen tog i anvendelse i tiårene før første verdenskrig, et af de første forsøg på zoneopdelinger af en kvartersbebyggelse: Kvarterets sydlige del omkring Holger Danske 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 var et område primært udlagt til industri.

Kong Georgs Vej 57 husede før i tiden Skandinavisk Vaffelfabrik, som var en af de sidste tilbageblevne fødevarerproduktionsvirksomheder i området.

Nybyggeri, udvidelse eller ændringer af eksisterende bygninger indenfor et udpeget kulturmiljø kan kun ske under hensyntagen til kulturmiljøet. Lokalplaner, der omfatter kulturmiljøer, skal indeholde bestemmelser, som sikrer bevaring af bebyggelsens væsentlige, karakteristiske hovedtræk.

Der er taget hensyn til kulturmiljøet i denne lokalplan ved at omdannelsen kommer til at bestå af en bebyggelse i varierende etager med nedtrapning mod Kong Georgs Vej og bevaringsværdige hestekastanjetræer. Referencer til Skandinavisk Vaffelfabrik vil fremgå i bygningsfacader og belægning. Således vil værn på altaner være formet med et vaffelmotiv. Vaffelmotivet vil også kunne ses i belægningen og i lave hegn omkring bebyggelsen.



Lokalplanområdet

Det fremgår af Kommuneplan 2021, 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

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for nedrivning af eksisterende bebyggelse og opførelse af en ny etageboligbebyggelse samt de tilhørende adgangs- og opholdsarealer. Illustrationer af projektet er leveret af tegnestuerne Holscher Nordberg og ETN Landskabsarkitekter.



Kig fra Kong Georgs Vej mod vest - eksisterende forhold.

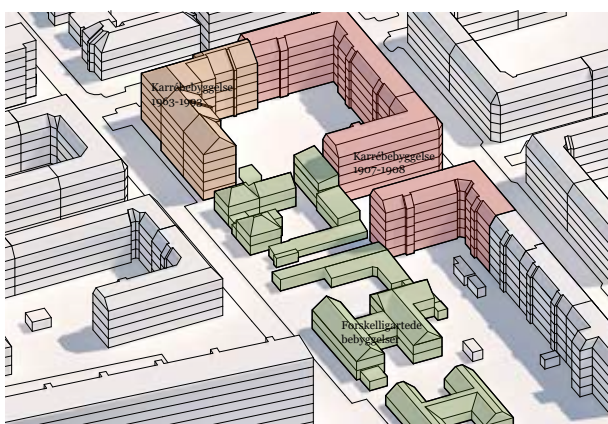


Kig fra Kong Georgs Vej mod vest - fremtidige forhold.

BYGNINGENS UDFORMNING

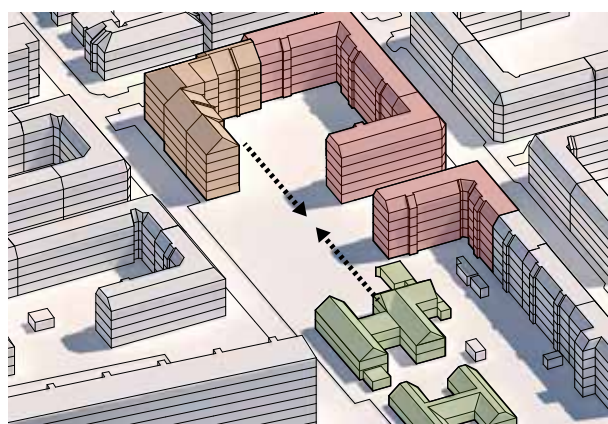
Den nye bebyggelse skaber en klassisk indramning og fortsættelse af det grønne forløb, som strækker sig fra Holger Danskes Vej mod Kong Georgs Vej.

Bebyggelsens østlige del afslutter karréen Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Kong Georgs Vej med en L-formet længe, mens den vestlige del mod Kong Georgs Vej 63 runder gadeforløbet af med en anden længe, der trækker sig tilbage fra Kong Georgs Vej og bevaringsværdige kastanjetræer. Bebyggelsen opdeles i fem let forskudte byhusenheder med varierende højde, som passer til stedets skala og karakter. Byhusenes højder trapper ned fra Holger Danskes Vej mod Kong Georgs Vej fra 6 til 4 etager, hvor de 2 øverste etager er tilbagetrukket i tagfladen.



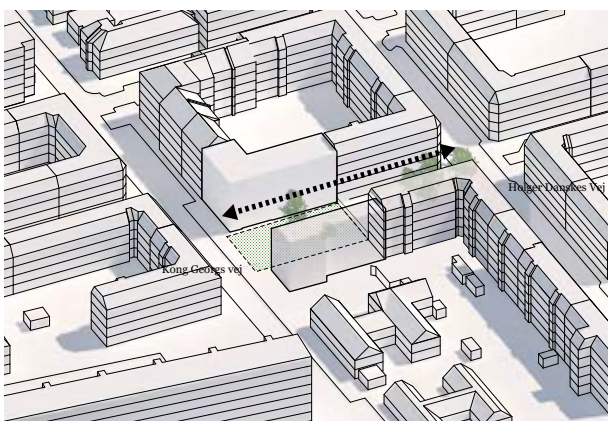
Eksisterende forhold

Kong Georgs Vej 57-61 består af to fritliggende villaer, diverse påbygninger, baghuse, sidehuse og udhuse opført i 1-3 etager. Lokalplanområdet omkranses af karrébebyggelser samt forskelligartede bebyggelser mod vest.



Sammenhænge

Den nye bebyggelse skal fungere som et bindeled imellem de forskellige bygningstypologier, der ligger i og omkring lokalplanområdet.



Arkitektur og byrum

Den nye bebyggelse fortsætter karrébebyggelsernes struktur i forlængelse af tvillingebygningerne Holger Danskes Vej 88 og 90.



Tilpasning og hensyn

Som et svar på den varierede bygningstypologi i området, opdeles den nye bebyggelse i mindre volumener, der lokalt tilpasser sig naboerne og tager hensyn ved at minimere skyggegener.

BYGNINGENS ARKITEKTUR

De fem byhusenheder får hver deres individuelle præg i detaljering og højde, men bearbejdes indenfor den samme arkitektoniske ramme.

I den store skala ses varierende højder og forskudte volumener, mens der i den lille skala er murede frem- og tilbagespring i facaden og detaljerede kantzoner i øjenhøjde, der skaber en klar identitet og genkendelighed for beboerne.

Hvert enkelt byhus er komponeret over tre elementer. En lodret facade, et vinklet tag og en karnap. Den stejle vinkel på tagfladerne skaber plads til et tilbagetrukket fladt tag med tagterrasser på de lave bygninger mod Kong Georgs Vej. De vinklede tagflader henter inspiration fra mansardtagene i området. Tagformerne får et ekstra twist ved at strække sig over to etager.

Ligesom facaderne er tagfladerne beklædt med gule tegl, men i en lavformat skærmtegl, som monteres på klink, hvorved der fremkommer et skyggespil, der skaber en kontrast til de blanke murflader på facaderne.

Karnapperne udgør en del af den lodrette facade og fremstår som murede skiver, der sammen med de vinklede tagflader afsluttes omkring tagterrasserne, hvor de danner værn.



Kig mod Kong Georgs Vej 57-61 med varierede højder og forskudte volumener - fremtidige forhold.



Detaljer i facaden omkring port, elevator og indgangsparti mod Kong Georgs Vej.



Tagform

Tagformen tager afsæt i nabobebyggelsesnes hældning og form.



Kviste

Markante kviste skaber dybde i facaden, og er med til at dele facaden op, så der opnås korte facader, og der tilføres en skala og detalje, som kan matche nabobebyggelsen.



Variation

Variation i form og profileringer giver identitet til bebyggelsens forskellige dele.



Private opholdsarealer

Boligerne får adgang forhave, baghave, altan og taghave.



Kig fra Kong Georgs Vej mod øst - eksisterende forhold.



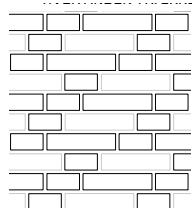
Kig fra Kong Georgs Vej mod øst - fremtidige forhold.

FACADENS MURFORBANDTER

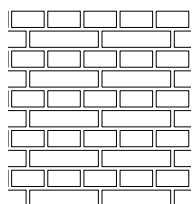
De gule tegl varieres i forskellige murforbandter med henholdsvis vandret og lodret opmuring. Gavle markeres med murstensrelief, hvor hver anden sten trækkes tilbage, så hele facaden får et rigt og varieret skyggespil.

I det fælles haverum, hvor den nye bebyggelse møder eksisterende karrébebyggelse, tilføjes der et standerskifte samt en let tilbagetiltrækning af muren, der dels markerer overgangen mellem stue og 1. sal og dels markerer et samspil med den pudsede base på de gamle ejendomme fra starten af 1900-tallet.

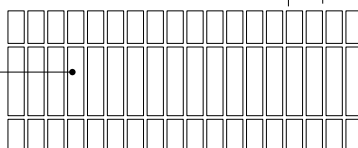
Gavlforbandt
Hver anden sten
trækkes tilbage



Krydsforbandt



Standerskifte
under vinduespartier



Bånd, hvor muren er trukket tilbage

Facadens detaljering.



KANTZONER

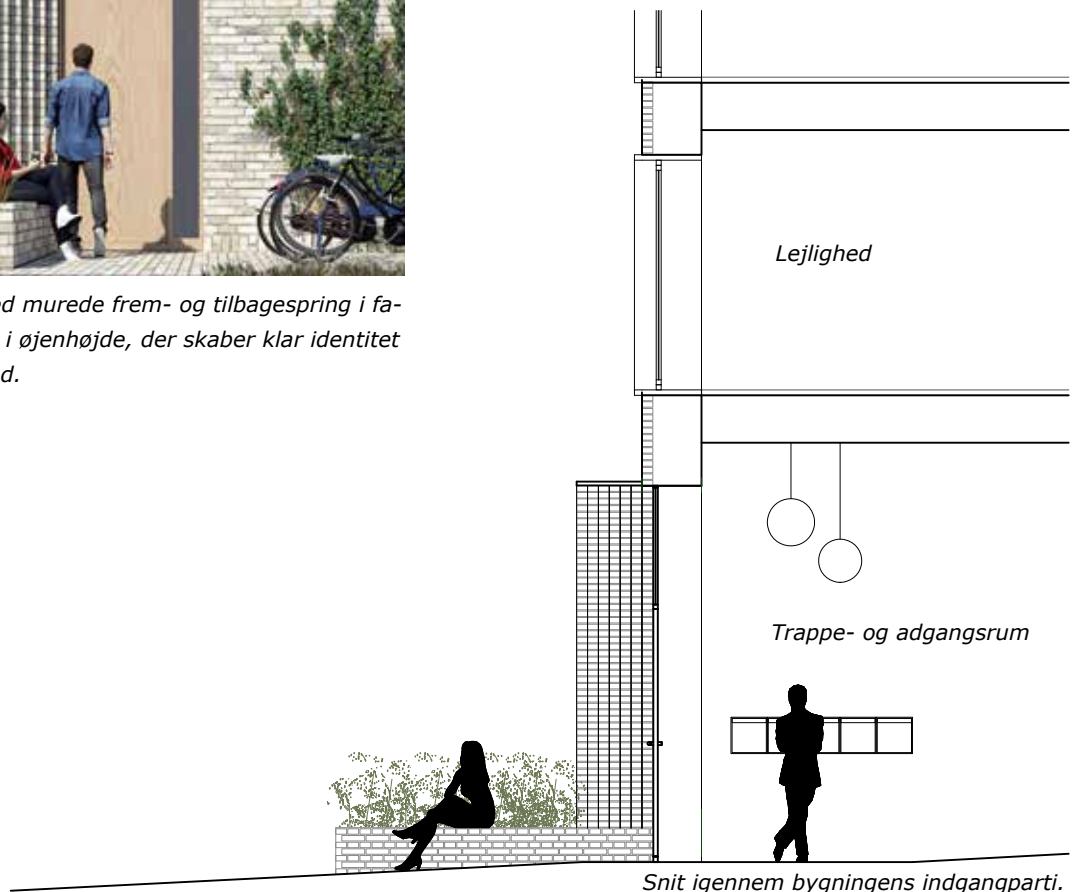
Alle stuelejligheder er hævet op til en meter over terrænen. Lave murede plinte med plantebede i kanten skaber opholdsterrasser ud for stuelejlighederne.

Plintene er en vigtig del af kantzonen udformning og fungerer som afstandsmarkør, så indkik i lejlighederne minimeres. Plintene fungerer også som sidde- og opholdslegemøbler i det fælles grønne haverum.

Omkring indgangspartier til boligernes trappe- og adgangsrum, hvor plinten møder facaden, trækkes murværket ud i en vertikal trappeform, der bærer et halvtag, hvorved der skabes en tydelig og indbydende ankomstzone og overgang mod det offentlige gaderum. Plinten udgør her et siddemøbel, hvor man kan tage kortere ophold og få en snak med naboen.



Indgangsparti med murede frem- og tilbagespring i facaden og detaljer i øjenhøjde, der skaber klar identitet og genkendelighed.



Snit igennem bygningens indgangsparti.

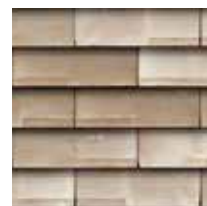
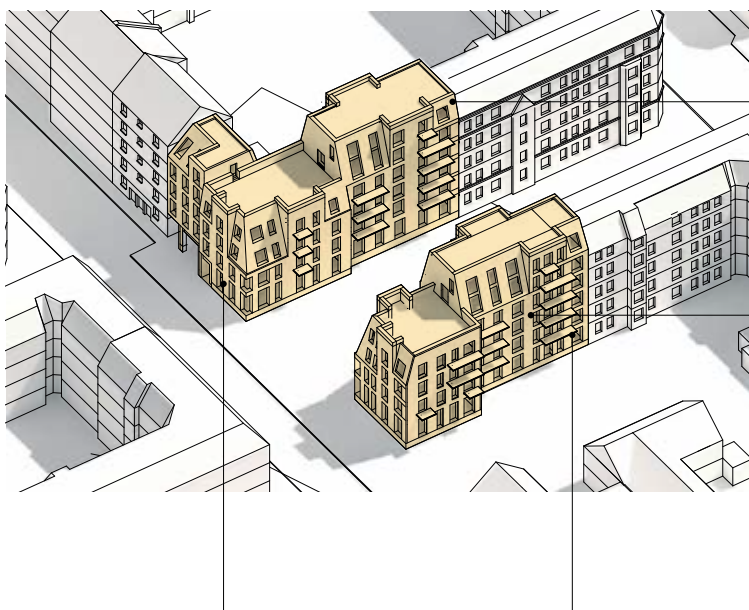
BYGNINGENS MATERIALER

For at indpasse sig i området, der primært er karakteriseret af murede huse enten i blank mur eller pudsede overflader, opføres den nye bebyggelse som et muret hus. Der er valgt en lys gul genbrugsmursten med variation og tekstur og tilsvarende lyse tegl på de vinklede tagflader. De gule facader giver et lyst byggeri omkring det grønne haverum.

De gule mursten på facaderne varieres i forskellige murforbandter med henholdsvis vandret og lodret opmuring. Gavle markeres med murstensrelief, hvor hver anden sten trækkes tilbage, så hele fladen får et rigt og varieret skyggespil.

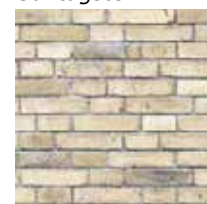
Vinduesrammer udføres i egetræ, der naturligt gråner i takt med vejrets påvirkning. Vinduer og altandøre indrammes af en lys betonkant, der danner et spil af lys og skygge. Altaner udføres i samme lyse beton. Der anvendes højstyrkebeton, hvor dimensioner kan minimeres, så der opnås et let udtryk mod de murede facader.

Værn omkring altaner udføres i en grå-sort fladstål, som er flettet i et vaffelmønster med reference til det tidligere vaffelbageri, der lå på grunden. Den lette filigranfletning skaber fine skygger og står i klar kontrast til det tunge lyse murværk.



Tagsten

Gul tagsten



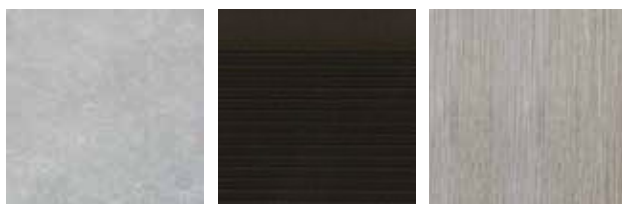
Facadetegl

Gul skærmtegl, genbrugstegl,
lys fuger



Vinduer og hoveddøre

Ubehandlet egetræ som vil gråne med tiden.
Naturfarvet lys ramme i højstyrkebeton.



Altanbund og værn

Værn som sorte fladstålsprofiler og træhåndliste
Altanbund i lys beton som matcher ramme om vinduer.
Trædeflade i træ.



Kig fra oven mod Kong Georgs Vej 57-61 - fremtidige forhold.



Villa på Kong Georgs Vej 9.



Kong Georgs Vej 51.



Hjørnet på Kong Georgs Vej.



Nabobebyggelsen Kong Georgs Vej 55.



Gårdrummet Kong Georgs Vej 55.



Materiale møde.

Referencefotos fra nærområdet, der viser gule facader i blank mur eller pudsede overflader.

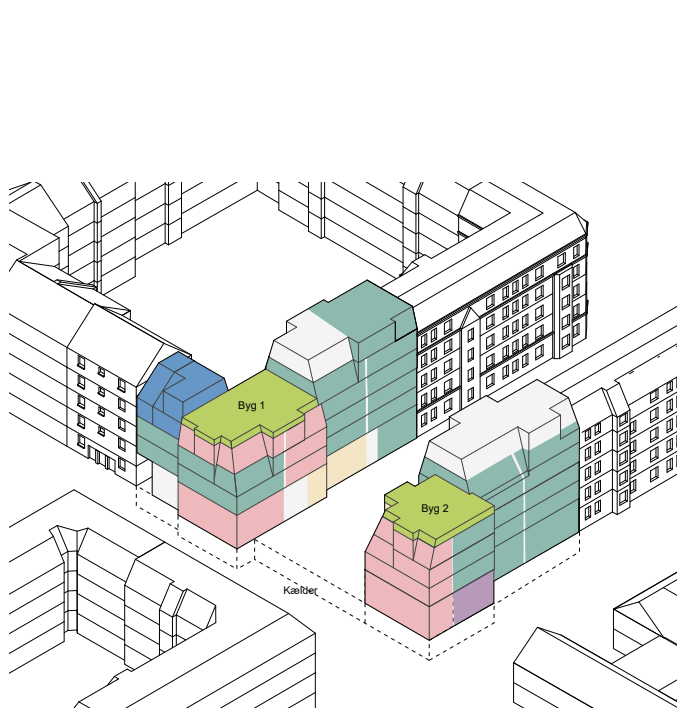
ORGANISERING AF BYGNING

Området ligger nær det store almene boligområde Stjernen. Etablering af familieejerboliger på Kong Georgs Vej vurderes at være i god tråd med kommuneplanens mål om at skabe varierede bolig- og ejerforhold i de enkelte bykvarterer.

Den nye bebyggelse består af fem byhusenheder, der i alt indeholder ca. 38 private familieboliger med et samlet etageareal på ca. 3.616 m² og med boligstørrelser på 55-140 m² (gennemsnit 95 m²) og har fra to til fem værelser. Dette sikrer en varieret beboersammensætning med både unge, børnefamilier og seniorer, som vil understøtte liv og aktivitet over alle døgnets timer.

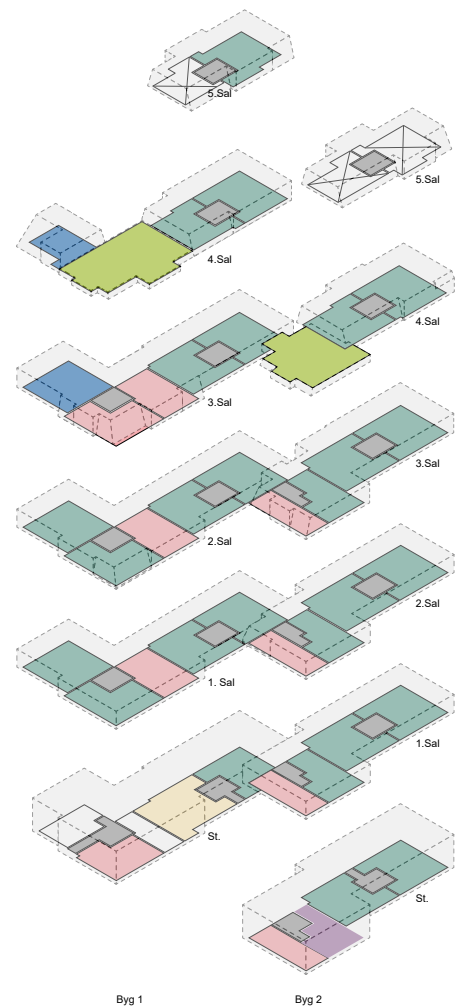
Derudover vil 2 % af etagearealet være fællesareal til boligbebyggelsen. Det indendørs fællesareal placeres i stueetagen mod Kong Georgs Vej.

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at ved ny boligbebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 2 % af etagearealet.



Bygningens inddeling af ejerlejligheder.

- Affald/Teknik
- Kerne
- 2v lejlighed
- 3v lejlighed
- 5v lejlighed
- Duplex 5-6v lejlighed
- Tagterasse
- Fælleslokale



OPHOLDSAREALER OG TRAFIK

Behovet for opholdsarealer er jf. kommuneplanens rammer baseret på en konkret vurdering, da de to nye bygningslænger købes på to eksisterende gavle og fortsætter dermed karréforløbet som en huludfyldning. Familieboligerne rummer opholdsarealer på ca. 1.121 m² svarende til ca. 31 % af etagearealet. Opholdsarealer er fordelt på 2 tagterrasser, 43 altaner, for- og baghaver samt fælles opholdsarealer.

De fælles opholdsarealer skaber stemning af en grøn have samtidig med, at det urbane miljø opretholdes. Gårdrummet ud mod gaden skaber et lille byrum, hvor en grusbelagt flade sammen med en vaffelformet betonmonolit trækker tråde tilbage til stedets historie med vaffelfabrikken og skaber en inviterende indgang til stedet. Det indre gårdrum har en fælleshave med fordelingssti til hver opgang. Belægning og græsser fletter med hinanden og skaber et flydende flisefelt i det grønne.

Store staudebede mod nord og syd skaber en flot ramme om de fælles opholdsarealer, mens spredte græsområder giver mulighed for leg og ophold nær trygge rammer.



Landskabsplan.



Biodivers beplantning

Udearealerne beplantes med blomstrende træer som her kirsebær. Plantevalget til staudebede og regnbede er med til at sikre en høj biodiversitet ved at anvende klimavenlig beplantning. Fokus vil være på beplantning, der sikrer en høj artsdiversitet og så vidt muligt med hjemmehørende arter, der står godt i det danske omskiftelige klima.

Biofaktor

Klimavenlig staude- og regnbede skal medvirke til at sikre en høj biofaktor og en oplevelse af et grønt og frodigt gårdrum midt i byen. Lokalplanen stiller krav om en biofaktor på mindst 0,5.

Biofaktoren er et mål for omfanget af et områdes grønne elementer set i forhold til områdets størrelse. Forskellige belægningstyper og beplantningstyper får en værdi efter, hvor 'grøn', den er.



Regnbede

Overfladevandet fra udearealerne ledes til regnbede. Da der etableres parkeringskælder kan regnvandet ikke nedsives, men vandet kan bruges i regnbede, hvorfra overskudsvand kan ledes til underjordiske regnvandsmagasiner.

Belægninger

Der lægges lyse betonfliser som mimer betonudhæng ved indgange til boliger. Omkring indgangspartierne lægges lysegule tegl. Belægningen, der udgør den primære gangsti ind i boligområdet fletter med øvrig belægning, der har en flydende overgang mellem fliser - græsarming og græs.



Pergolaer

*Pergolaerne i groft tømmer giver mulighed for ophold i små nicher, hvor der er lidt mere privat-
hed end det, der vil opleves i de øvrige udearea-
ler. Der etableres 3 pergolaer med klatreplanter,
hvor der kan stå haveborde/ bænke eller etable-
res hængekøjer eller lignende til roligt ophold.*

Betonmonolit

*På forpladsen kan en monolit af beton fortæl-
le historien om vaffelbageriet, der var engang.
Skulpturen/monolitten kan stå på grusfladen ved
ankomsten til bebyggelsen. Betonen kan præges
med grafiske motiver, som trækker tråde tilbage
til områdets historie.*



Samspil med nabobebyggelsen.

Møde med nabobebyggelse

De to nye bygningslænger kobles på brandgavlene Holger Danskes Vej 88 og 90. Facadelinjer i den eksisterende karrébebyggelse videreføres i de nye facader, så mødet mellem den nye bebyggelse og gavlene fremstår harmonisk.

Den gule mur mellem de to private havearealer forudsættes nedrevet ved en realisering af lokalprojektet. I stedet vil der som adskillelse mellem haverne blive opsat et hegn i højde 1.80 m med klatreplanter. Indtil begrønningen er vokset tæt kan hegnet suppleres med et tæt træhegn i skel efter aftale imellem grundejerne.

Lokalplanen giver også mulighed for, at de to haverum kan forbindes, hvis grundejerne ønsker det.



Adgang til nabobebyggelse langs bunker og have.



Privat haveareal mod Holger Danskes Vej



Kig fra Holger Danskes Vej mod haverum med mur - eksisterende forhold



Kig fra Holger Danskes Vej mod haverum med begrønnet hegn - fremtidige forhold

Bevaringsværdige bygninger og beplantninger

Lokalplanområdet omfatter i forhold til udpegningerne i Kommuneplan 2017 ikke bevaringsværdig bebyggelse, ud over en garagebygning på Kong Georgs Vej 63, der ved en fejl ikke er omregistreret efter revurdering i 2010. Dette rettes via Kommuneplan 2021, der udarbejdes parallelt med denne lokalplan. De to villaer har i SAVE-vurderingen begge fået en samlet bevaringsværdi på 5, mens det er bygninger med bevaringsværdi fra 1 til 4, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Der er foretaget en konkret SAVE-vurdering af bygningerne i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan. Det er vurderet, at begge villaer fortsat har en samlet bevaringsværdi på 5 (middel bevaringsværdi), og begge villaer kan derfor nedrives i forbindelse med en realisering af projektet.

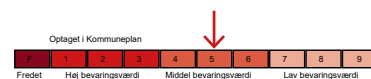
I det tidligere projekt for området blev villaen på Kong Georgs Vej 57 bevaret, men flyttet til en anden placering, selv om bygningen ikke er udpeget som bevaringsværdig. Villaen indgik i projektets byplads og bidrog til fortællingen om området samt en nedskalering af bebyggelsen. I nærværende lokalplan bevarer villaen ikke, da et større grønt område er blevet prioriteret, og den nye bebyggelse nedskaleres i sig selv.

Træer over 25 år er jf. kommuneplanen bevaringsværdige. Der står tre store kastanjetræer ud mod Kong Georgs Vej, der er over 25 år gamle. Kommunen har i forbindelse med lokalplanlægningen vurderet disse og de to træer, der står længst mod øst er herefter fortsat udpeget som bevaringsværdige. Det træ, der står længst mod vest er ikke sundt og levedygtigt og udpeges ikke som bevaringsværdigt og kan fældes. Der har tidligere stået et stort træ i en af villahaverne. Lokalplanen stiller krav om lysåbne løvtræer som erstatningstræer, der kan indgå i haverummet og sammen med øvrige beplantninger, begrøninger af facader og tagflader, kan give et grønt udtryk, optage regnvand, skabe biodiversitet og mindske varmeøffekt.

På Kong Georgs Vej er der klippede lindetræer som vejtræer. Et af disse forudsættes fældet i forbindelse med etablering af indkørsel til det nye byggeri. Lokalplanen stiller krav om efterplantning af et nyt træ inden for lokalplanens område. I alt stilles der krav om 3 nye træer i det fælles haverum.

De bevaringsværdige træer er vist på kortbilag 1.

Træer, der står uden for lokalplanområdet, behandles ikke i denne lokalplan, men det opfordres til, at der i forbindelse med nybyggeri tages hensyn til rodnet fra træer, der står tæt på lokalplanområdet.

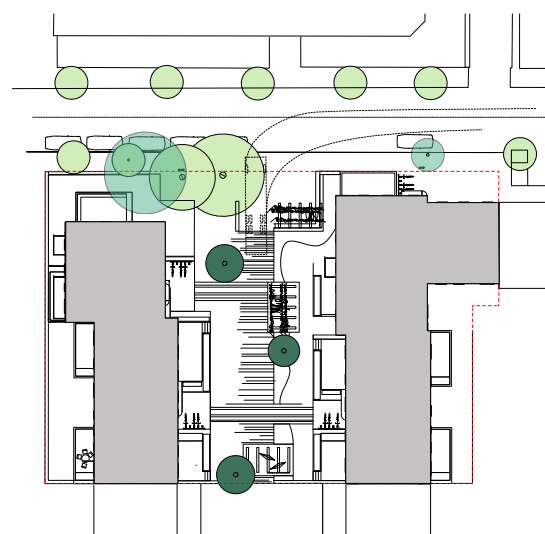


I Frederiksberg Kommune er der foretaget en SAVE-registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværdi.

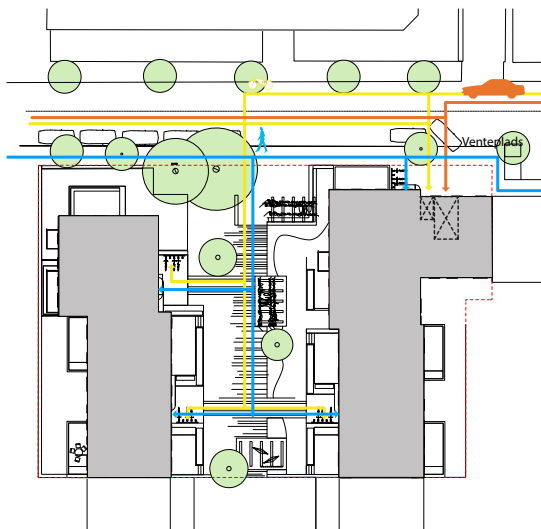
Udpegningen af bevaringsværdige bygninger tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2021, 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



- Træer som bevares
- Træer som må fældes
- Nye træer



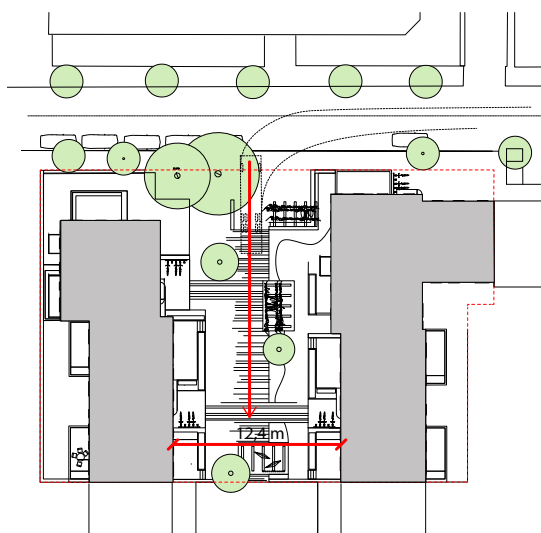
- Adgang for cykler
- Adgang for gående
- Adgang for biler

Adgangsforhold

Ankomst med bil sker fra Kong Georgs Vej, hvorfra der køres til parkeringselevator integreret i bygningens østlige del.

Det samme gælder for cykler, som også kører til elevator.

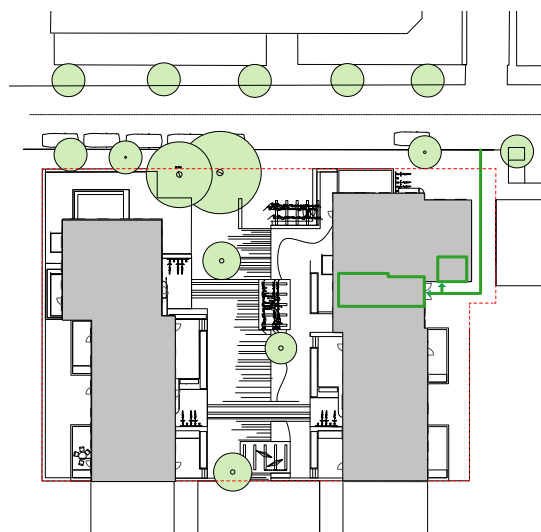
Adgang til lejligheder sker fra det fælles haverum og en enkelt adgang er direkte fra Kong Georgs Vej.



Brandvej

Brandvej etableres igennem det fælles haverum.

Brandvej



Afhentning af affald

Renovation

Affaldshåndtering sker i bygningens stueetage og kælder. Affald afhentes via port fra Kong Georgs Vej.

Trafik

Området er beliggende under 400 m fra Axel Møllers Have metrostation.

Ankomst med bil sker fra Kong Georgs Vej, hvorfra der køres til parkeringselevator integreret i bebyggelsens østlige del. Da Kong Georgs Vej har en relativ lav trafikbelastning, vurderes dette ikke umiddelbart at være til gene for forbipasserende trafik. Ankomst på cykel sker også fra Kong Georgs Vej. Herfra køres der til cykelevator integreret i bygningen øst for parkeringselevatoren.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der i oktober 2020 blevet lavet en ny trafiktælling og hastighedsmåling på Kong Georgs Vej på strækningen mellem Nordre Fasanvej og Kronprinsesse Sofies Vej. Tællingen er foretaget over 5 dage. I 2019 blev der også foretaget en tælling, men da Mariendalsvej var lukket ved Stjernen påvirkede det resultatet, da Kong Georgs Vej er én af de få veje, hvor det er muligt at komme ind og ud af området.

Tællingen viser, at der på Kong Georgs Vej kører i gennemsnit 652 køretøjer/døgn (1.394 køretøjer/døgn i 2019), heraf 247 (845 i 2019) i østgående retning og 405 (549 i 2019) i vestgående retning. Med etablering af en ny parkeringskælder med plads til 25 biler forventes trafikken at stige med ca. 50 nye bilture, hvilket svarer til en trafikstigning på 8 % på Kong Georgs Vej. Samlet vurderes en realisering af lokalplanen at kunne mærkes i myldretiden, men området vil stadig - efter frederiksbergske forhold, - fremstå trafikalt fredeligt i forhold til biltrafik.

Gennemsnitshastigheden på Kong Georgs Vej er på hverdage 26,6 km/t (23,1 km/t i 2019), og 95 % af alle trafikanter kører under 40 km/t. Det vurderes derfor, at der ikke er hastighedsproblemer på Kong Georgs Vej.

Parkering

Parkering for biler og for den primære del af cykelparkeringen etableres i en parkeringskælder. I tillæg til cykelparkeringen i kælder etableres cykelparkeringspladser på fællesområder og ved hovedindgange.

I Kommuneplan 2021 er parkeringsnormen udtrykt ved en trappe-model, hvor der til 38 boliger skal etableres 24 bilparkeringspladser. Heraf skal 2 af bilparkeringspladserne udformes som handicapparkeringspladser. Derudover har bygherre oplyst, at en andel af pladserne forsynes med el til opladning af elbiler.

Derudover skal der etableres 76 cykelparkeringspladser. Af de 76 cykelparkeringspladser skal der etableres 7 pladser til særligt pladskrævende cykler.

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der til familieboliger skal etableres:

Bilparkeringspladser

1-2 boliger: 1 pr. bolig
3-5 boliger: 0,8 pr. bolig
6-20 boliger: 0,7 pr. bolig
21<boliger: 0,5 pr. bolig

Cykelparkeringspladser

2 pr. bolig, hvor hver 10. skal være til en pladskrævende cykel.

Der stilles ifølge kommuneplanens parkeringsnorm krav om, at 100 % af parkeringen skal etableres under terræn, da bebyggelsesprocenten er over 150 %.

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

Adgang og passager

Adgang til boligerne sker fra fire trapperum, to i hver længe. De tre af trapperummene har adgang fra den grønne passage, mens det fjerde mod nordøst, har adgang fra Kong Georgs Vej. Herfra er der ligeledes elevator til biler, som leder til parkeringskælder under bebyggelsen. Nedkørsel er udformet som en lukket port i facaden mod Kong Georgs vej.

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer for terrænskygger, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Derudover fremgår facadeskyggediagrammer af bilag 24. Følgende skyggevurdering er baseret på skyggeforholdene på de i skyggediagrammerne angivne tidspunkter.

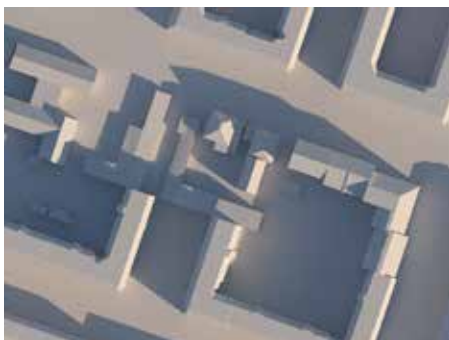
Den nye bebyggelse skaber en rumlig og ubrudt passage mellem Holger Danskes Vej og Kong Georgs Vej. Denne passage er næsten nord-syd vendt, og vil dermed være solbelyst fra tidlig formiddag til sen eftermiddag. Solen vil vandre fra den østvendte til den vestvendte facade i løbet af dagen.

De to nye bygningslængder svarer i højde til de eksisterende bebyggelser omkring den rumlige passage. Skyggen i henholdsvis passagen og i de to gårdrum mod øst og vest vil være en forlængelse af nuværende skyggeforhold mod nord. I retning mod Kong Georgs Vej aftager længernes højde dog og reducerer hermed skygger mod passage og i gårdrum. Da den østlige længe både trapper ned og er trukket ud i flugt med den eksisterende bebyggelse fra Holger Danskes vej vil der fortsat være sol i en del af gårdrummet afgrænset af Holger Danskes Vej, Kronprinsesse Sofies Vej og Kong Georgs Vej sen eftermiddag om sommeren.

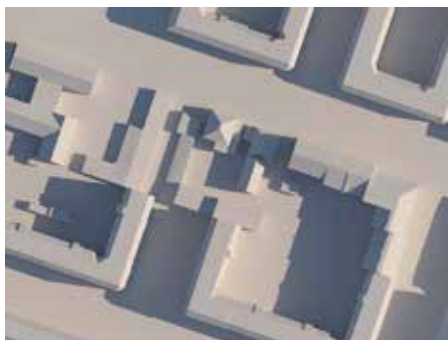
Bebyggelsen på modsatte side af Kong Georgs Vej vil blive ramt af skygge forår, efterår og vinter om eftermiddagen, men skyggen er søgt reduceret ved en nedtrapning af bebyggelsen mod vejen.

Samlet vurderes skyggevirkningerne at være acceptable i en bymæssig sammenhæng.

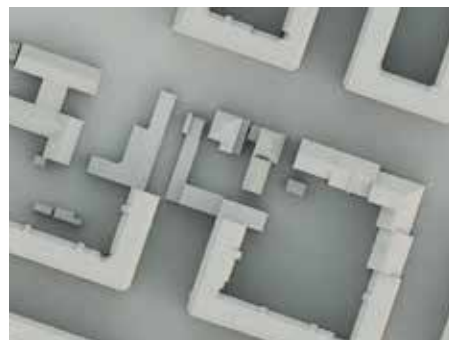
SKYGGEDIAGRAMMER - EKSISTERENDE FORHOLD



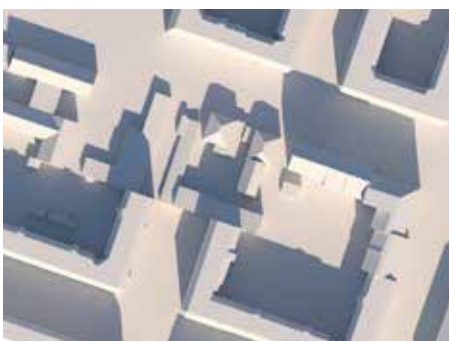
MARTS/SEPTEMBER KL 9:00



JUNI KL 9:00



DECEMBER KL 9:00



MARTS/SEPTEMBER KL 12:00



JUNI KL 12:00



DECEMBER KL 12:00



MARTS/SEPTEMBER KL 15:00



JUNI KL 15:00



DECEMBER KL 15:00



MARTS/SEPTEMBER KL 18:00



JUNI KL 18:00

SKYGGEDIAGRAMMER - FREMTIDIGE FORHOLD



MARTS/SEPTEMBER KL 9:00



JUNI KL 9:00



DECEMBER KL 9:00



MARTS/SEPTEMBER KL 12:00



JUNI KL 12:00



DECEMBER KL 12:00



MARTS/SEPTEMBER KL 15:00



JUNI KL 15:00



DECEMBER KL 15:00



MARTS/SEPTEMBER KL 18:00



JUNI KL 18:00

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

Boligbyggeriet på Kong Georgs Vej indskrives sig i en bystruktur, der har vist sig velfungerende igennem mere end hundrede år. Den nye bebyggelse opføres som et funktionelt hus, der kan rumme beboernes skiftende behov igennem mange år.

Nogle af de tiltag, der er med til at gøre projektet bæredygtigt er:

- Valg af energieffektive tekniske installationer.
- Bebyggelsestæthed og optimeret indretning af bygning og geometri, så funktioner placeres hensigtsmæssigt og lejligheder er gennemlyste.
- Robuste teglfacader (genbrugstegl), der patinerer smukt, har lang levetid og minimale krav til vedligeholdelse.
- Massive ubehandlede egetræsrammer omkring vinduer, altandøre og indgangsdøre, der gråner i takt med vejrets påvirkning.
- Udeareal af høj kvalitet, herunder et sammenhængende grønt haveareal, der udformes som et samlende rekreativt rum, der understøtter det sociale liv og møder mellem beboerne.
- Grønne elementer på tage og facader.
- Optimeret facade og glasareal, hvor samspil mellem krav til arkitektur, udsyn, dagslys, varmebehov og overophedning er indtænkt.

Biofaktor

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

I Kommuneplan 2021 fremgår det, at der skal stilles krav om en biofaktor på mindst 0,5 i nye projekter.

Projektområdet har et ubebygget areal på ca. 1.196 m². Den foreslåede beplætning giver en grundbiofaktor på 427. Dertil kommer en tillægsbiofaktor på 315 for begrønning af facade og tag samt trækrøner. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,62 (742/1.196) i projektet.

Naturbeskyttelse og beskyttelse af visse arter

Lokalplanen vurderes ikke at kunne beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter (f.eks. flagermus) jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Klima- og skybrudshåndtering

Lokalplanområdet er ikke udsat i forhold til skybrudssituationer. Lokalplanområdet ligger i område til grønne veje med forsinkelser (del af Holger Danskes Vej og Kong Georgs Vej) og skybrudsveje (Nordre Fasanvej og Kronprinsesse Sofies Vej).

Jf. Spildevandsplanens afløbskoefficienter må den maksimale afløbskoefficient for en etageboligbebyggelse være 0,4.

For at opfylde krav til afledning af tag- og overfladevand i forhold til befæstelsesgrad og den deraf afledte vandstrøm, vil der skulle etableres et afvandingssystem med en forsinkelse. Forsinkelsen udføres i form af tætte underjordiske regnvandsmagasiner, der kan tilbageholde de tilledte vandmængder fra tag og overfladeareal. Udløbet fra magasinerne drosles ned hjælp af en flow, der monteres i en dertil indrettet regulatorbrønd. Belægningerne vil derfor være faste og alt overfladevand ledes til regnvandsbrønde og videre til regnvandsmagasinerne. Der vil således kun blive tale om nedsivning på de grønne arealer.

Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Derudover skal der etableres beplantning på tagflader, der kan optage en del af regnvandet.

Støj

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

Trafikstøjniveauet fra Kong Georgs Vej vil ikke belaste boligbyggelsen over den vejledende grænseværdi på 58 dB (Lden). Der er således ikke behov for at etablere støjafskærmning, da Miljøstyrelsens vejledende støjkrav overholdes.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området.

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- og 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).

Grundvand- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. 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.

Lokalplanområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandspejl. Området er ikke kortlagt. Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 11 og 13 meter, hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse til boligformål ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger f.eks. ved etablering af parkeringskælder må ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

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

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere. Affaldsløsningen skal indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

I nærværende projekt etableres affaldsløsningen i stueetage og kælder fælles for alle boliger. Der vil være en vicevært tilknyttet bygningen, som sikrer afhentning af containere fra terræn. Containere køres fra bygningen til Kong Georgs Vej via passage mellem den nye bebyggelse og Kong Georgs Vej 55.

Kælderen vil ud over affaldsrum og affaldssorteringscentral rumme bil- og cykelparkering, teknikrum samt depotrum.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne jf. bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen. Afgørelsen er offentliggjort samtidigt med planforslaget.

Frederiksbergstrategien

Projektet viser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart, kulturværdier og bymæssige kvaliteter, ved at den nye bebyggelse henter inspiration i området arkitektur og grønne rum. Bebyggelsen tager udgangspunkt i den klassiske karré, men med en moderne skulpturel fortolkning, hvor bygningen nedskaleres med lavere bygningsdele og tidstypiske karnapper, fremspring og detaljeringer nyfortolkes i bygningen.

Med det nye byggeri skabes der i overensstemmelse med strategiens mål om en god blandet by, et grønt åndehul og boligformer og boligstørrelser, der giver en større variation og kvalitet i boligmassen, så forskellige livsformer og fællesskaber tilgodeses.

Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanernes retningslinjer.

Rammer for lokalplanlægning

I Kommuneplan 2017 er lokalplanområdet en del af rammeområdet 5.B.2 udlagt til boligområde; etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 i maksimalt 6 etager.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til bebyggelsesprocent ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes Kommuneplantillæg 17 til Kommuneplan 2017, som fastlægger bebyggelsesprocenten til 180 %.

Skur ved Kong Georgs Vej 63 er i 2010 genvurderet til en bevarelsesværdi på 5, hvilket ved en fejl ikke er slået igennem i Kommuneplan 2017. Dette rettes der op på i Forslag til Kommuneplan 21, som udarbejdes parallelt med lokalplanen.

Kommuneplantillæg 17 er indarbejdet i Forslag til Kommuneplan 2021, og da lokalplanen tidsmæssigt er udarbejdet på samme tid som det nye kommuneplanforslag, anvendes de nye lokalplanrammer i projektet, herunder krav til boligstørrelser, fællesarealer, biofaktor og parkeringsnorm.

Forslag til Kommuneplan 2021 med de nye lokalplanrammer blev endeligt vedtaget før lokalplanen den 14. juni 2021.

Lokalplaner og byplanvedtægter

Området er i dag omfattet af Byplanvedtægt nr. 22. Det aktuelle projekt kan ikke indeholdes indenfor denne, og realisering kræver således en ny lokalplan. Byplanvedtægt nr. 22 aflyses for så vidt angår nærværende lokalplanområde.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servitutens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis servituten ikke vil bortfalde som følge af planlovens § 18. Der er i forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan ikke fundet servitutter, hvis indhold er uforenelige med lokalplanens formål.

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

LOKALPLAN 231

for boligbebyggelse ved Kong Georgs Vej

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

- at udlægge lokalplanområdet til boligformål.
- at muliggøre opførelse af en etageboligbebyggelse.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre, at bebyggelsen fremstår i materialer af høj kvalitet, der patinerer smukt.
- at etablere en hensigtsmæssig trafikbetjening og skabe attraktive opholdsarealer for beboerne.
- at sikre bevaringsværdige træer samt fastholde det grønne præg i området.

bemærkninger

2. Områdets afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene og herunder opdeltede ejerlejligheder: matr. nr. 12ia, 12kp, 12di og del af 12dk, alle af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 18.01.2021 udstykkes og opdeles fra disse.

bemærkninger

3. Områdets anvendelse

Boliger

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse (etageboliger).

3.2

Der kan i alle beboelseslejligheder, udøves liberalt erhverv i ét enkelt værelse/rum af boligindehaveren. Erhvervet må ikke være produktionsvirksomhed, være led i en sådan eller kræve lagerplads.

bemærkninger

Det er forudsætning for erhverv i boligerne, at det er en type erhverv, der normalt og uden gene for naboer kan udøves fra en bolig (f.eks. klinik, revisor, tegnestue, dagpleje). Endvidere er det en forudsætning, at den erhvervsdrivende bebor ejendommen og ikke har nogen ansatte, og at ejendommen fortsat har karakter af beboelse. Der skal være tale om et minimalt parkeringsbehov ligesom skiltningen skal være minimal.

Kældre

3.3

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere og brugere, parkering, affaldsrum, depotrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

Ubebyggede arealer

3.4

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og serviceareal og til adgangsstier samt cykelparkering og adgangsareal for for beboere, kunder, besøgende m.v.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Kong Georgs Vej, og boligerne skal have til- og frakørsel til parkeringskælder integreret i bygningens østlige del, som vist på kortbilag 2.

Overkørsel fra Kong Georgs Vej og nedkørsel til parkeringskælder skal udformes, så der sikres gode oversigtsforhold.

Overkørslen skal udføres med gennemført fortov.

4.2

Der skal etableres adgangstier fra Kong Georgs Vej til de nye boliger, som vist på kortbilag 2.

4.3

Der skal etableres en portgennemgang fra Kong Georgs Vej til gårdrum, som vist på kortbilag 2.

Parkering

4.4

Der skal anlægges bilparkeringspladser efter følgende model:

- 1-2 boliger: 1 parkeringsplads pr. bolig
- 3-5 boliger: 0,8 parkeringsplads pr. bolig
- 6-20 boliger: 0,7 parkeringsplads pr. bolig
- 21<boliger: 0,5 parkeringsplads pr. bolig

4.5

Ud af det samlede antal parkeringspladser skal der etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser.

4.6

Bilparkering skal etableres som parkering i konstruktion. 100 % af bilparkeringspladserne skal etableres under terræn. En andel af pladserne skal forsynes med el til opladning af elbiler.

bemærkninger

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.

Kommuneplan 2021

Til familieboliger skal der etableres:

Bilparkeringspladser

- 1-2 boliger: 1 pr. bolig
- 3-5 boliger: 0,8 pr. bolig
- 6-20 boliger: 0,7 pr. bolig
- 21<boliger: 0,5 pr. bolig

Cykelparkeringspladser

2 pr. bolig, hvor hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel.

4.7

Der skal anlægges mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvor hver 10. cykelparkeringsplads skal være til en pladskrævende cykel.

Mindst 20 cykelparkeringspladser skal anlægges på terræn ved indgange. Resten kan anlægges i kælder.

Udstykning

4.8

Der skal ske en sammatrikulering af arealet, hvorpå den nye bebyggelse opføres.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed, placering og højde

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180 % for området under ét.

5.2

Bebyggelsen skal opføres i varierende etageantal og må ikke overstige følgende højder:

Byggefelt A: 4 etager og højden må ikke overstige 17 m.

Byggefelt B: 6 etager og højden må ikke overstige 22,5 m.

Byggefelt C: 6 etager og højden må ikke overstige 22,5 m.

Byggefelt D: 4 etager og højden må ikke overstige 17 m.

Byggefelt E: 5 etager og højden må ikke overstige 19 m.

Lejlighedsstørrelser

5.3

Boliger skal være minimum 55 m² etageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m² etageareal.

Fællesareal

5.4

Fællesarealer skal udgøre mindst 2 % af etagearealet, og skal placeres i stueplan.

Overdækninger

5.5

Mindre lette trækonstruktioner, pergolaer og lignende til brug for bebyggelsen skal placeres i haverummet, som vist på bilag 1.

bemærkninger

Med en bebyggelsesprocent på 180 % kan der indenfor lokalplanområdet på 2.009 m² bygges 3.616 m² etageareal.

Kommuneplan 2021

Boliger skal være minimum 55 m² etageareal og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 90 m² etageareal.

Ved ny boligbebyggelse over en vis størrelse skal der etableres fællesarealer. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal tilpasses boligformen, have høj kvalitet og udgøre mindst 2 % af etagearealet.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny etageboligejendom (Kong Georgs Vej 57-61)

6.1

Bebyggelsens form skal dannes af to større bygningslænger, der hæfter sig på den eksisterende bebyggelse Holger Danskes Vej 88 og 90 og Kong Georgs Vej 55, som vist på illustration A. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende kvarter i forhold til omfang og udformning, og udføres i en høj bygningsmæssig kvalitet med variation, dybdevirkning og detaljering i både den store og den lille skala.

6.2

Bebyggelsen skal opdeles i fem forskudte volumener i varierende højder og med markante kviste, der skaber dybde i facaden og deler den yderligere op, som vist på illustration A og B.

6.3

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på facadetegninger bilag 2-7 og bygningsnit bilag 9.

6.4

De fem forskudte volumener skal udføres med forskellige facadeudtryk i tagform, kviste, murværk og vinduessætning, som vist på bilag 9 og 13.

Facadens mursten (genbrugstegl) skal i farve være varm gul og blødstrøgen, som vist på bilag 14, og murstensfugen skal være lys grå og afstemt med facaden.

6.5

Murværk omkring vinduer, indgange og port skal udføres med forbandt og udtryk som vist på bilag 8, 9, 10, 11, 12 og 13.

6.6

Mindre bygningsdele kan udføres i materialer som lys naturfarvet beton, naturfarvet stål/aluminium og træ, som vist på bilag 14 eller lignende materialer, der understøtter det arkitektoniske udtryk.

6.7

Bygningens facader mod øst og vest skal begrønnes med klatre- og slyngplanter.

6.8

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

bemærkninger

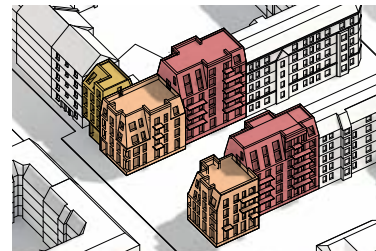


Illustration A

Bebyggelsens opdeling i fem forskudte volumener i varierende højder.



Illustration B

Markante kviste, der skaber dybde og opdeler facaden yderligere.

Forud for godkendelse af facademateriale kan kommunen kræve opsætning af mock-up med facadeudsnit 1:1, herunder også udsnit med indramning af dør- og vinduespartier i facaden.

6.9

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i naturfarvet eloxeret aluminium eller et lignende materiale.

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

6.10

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

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

Tag

6.11

Tagflader skal beklædes med en varm gul plan tegltagsten i samme farvenuance som facade, som vist på bilag 14.

Tage skal anvendes til ophold eller beklædes med tagpap eller grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt) eller mos.

Vinduer, altaner, hævede terrasser og tagterrasser

6.12

Vinduer, altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal placeres, som vist på bilag 1 og facadetegninger bilag 2-7.

Facade- og tagvinduer skal have et format og en opdeling, som vist på facadetegninger bilag 2-7 og udføres med udtryk, materialer og indramning, som vist på bilag 12.

Glas skal fremstå klart og transparent og må ikke udføres med toning, farve eller spejlvirkning.

6.13

Altaner, hævede terrasser og tagterrasser skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 9 og 11.

Altaner skal udføres med en maksimal dybde på 1,5 m.

Altaner og tagterrasser skal udføres med trægulv. Hævede terrasser skal udføres med lyst betongulv, som kan træbeklædes.

Værn omkring altaner skal fremstå spinkle og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 11.

Indgangspartier

6.14

De fire indgangspartier skal placeres som vist på bilag 1, og udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 10. Dog skal indgangsparti mod Kong Georgs Vej følge bilag 8.

Port, bil- og cykelevatorer

6.15

Portåbning og porte til bil- og cykelevator mod Kong Georgs Vej skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 8.

Overdækninger

6.16

Pergolaer skal udføres i groft tømmer og beplantes med klatre- og slyngplanter, som vist på bilag 16.

Graffiti

6.17

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med pkt. 6.1 - 6.16 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.18

Der må ikke opsættes skilte og reklamer. Dog må der i forbindelse med erhverv, der sædvanligvis kan drives fra en bolig jf. pkt. 3.2 på postkasse placeres et skilt i maksimum A4-format.

Husnumreskilte og lignende til bebyggelsen skal passe til arkitekturen.

6.19

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

6.20

Der må ikke udføres gavludsmykninger eller gavlmalerier.

7. Ubebyggede arealer

bemærkninger

Haverummet

7.1

Der skal etableres mindst 1.120 m² opholdsareal. Opholdsarealer skal etableres i form af nyt haverum, for- og baghave (hævede terrasser) samt tagterrasser, som vist på bilag 1, samt altaner som vist på facadetegninger bilag 2-7.

7.2

Haverummet skal bestå af grønne plæner, staudebede, regnbede, lege- og opholdsarealer, have gode vækstmuligheder og indrettes efter principper, som vist på bilag 15.

7.3

Haverummet skal udføres med udtryk, materialer, beplantning og dimensioner, som vist på bilag 15, 16, 17, 18, 19 og 20.

Haverummet skal udformes som fælles for hele lokalplanområdet.

7.4

Hævede terrasser skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner, som vist på bilag 9 og 10 og de grønne arealer omkring, som vist på bilag 16, 17 og 18.

Hegn

7.5

Der skal opsættes et lavt hegn i en maksimal højde på 1 m mod Kong Georgs Vej, som vist på bilag 15. Hegnet skal udføres i sorte fladstålsprofiler med træliste og med et 'vaffelmønster', som vist på illustration C.

Hegnet kan fortsætte langs matrikelskel nord-syd.

I haverummets sydlige ende skal der tilsvarende opsættes et hegn med 'vaffelmønster' men i en maksimal højde på 1.8 m. Hegnet skal begrønnes med klatreplanter. Hegnet kan udføres med låge eller gennembrud.

Opsætning af faste træhegn i skel skal ske efter aftale imellem grundejerne.

Tilgængelighed for alle

7.6

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

Opholds- og legeområder

7.7

Der skal etableres mindre legeområder med sandkasse, hoppesten og legeskulptur med en placering som vist på bilag 15.

7.8

Der skal etableres 3 områder med pergola i groft tømmer beplantet med klatre- og slyngplanter med en placering, som vist på bilag 15. Der skal hænges gynger/hængekøjer i den sydlige pergola, som vist på bilag 20.

7.9

Mod Kong Georgs Vej skal der etableres et mindre ankomstområde med slotsgrus, siddeplint, pergola og en legeskulptur, som vist på bilag 15. Forpladsen skal etableres med udtryk, materialer, beplætning og dimensioner, som vist på bilag 16.

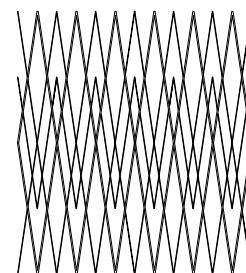


Illustration C
Hegnets vaffelmønster.

Beplantning

7.10

Bevaringsværdige træer, vist på kortbilag 1, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsen tilladelse. Ved grave- eller anlægsarbejder tæt ved de bevaringsværdige træer skal der sikres mod påkørsel af stammer og krone, opfyldning, overgravning af rødder samt komprimering af jorden omkring rodnettene. De bevaringsværdige træer skal som udgangspunkt beskyttes ved indhegning ud til drypzonen (trækronens udstrækning).

7.11

Der skal plantes mindst 3 større træer med en stammeomkreds på mindst 12-14 cm, der i udvokset tilstand har en højde på mindst 5-7 m (f.eks. kirsebær eller hvidtjørn). Træerne skal indgå i haverummet med en omtrentlig placering, som vist på bilag 1. Derudover skal der plantes mindre træer (f.eks. bærmispel) mod Kong Georgs Vej omkring hævede terrasser, som vist på bilag 1.

Vækstlaget omkring de 3 store træer skal være ca. 1 m dybt og opbygges, som vist på bilag 23. I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

7.12

Der skal etableres to staudebåde, som vist på bilag 15. Staudebåde skal have en beplantning, der sikrer en høj artdiversitet og så vidt muligt med hjemmehørende arter. Bedene skal i gennemsnit beplantes med 6 planter/m². Vejledende planteliste fremgår af bilag 22.

7.13

Der skal etableres et regnbed igennem området, som vist på bilag 15. Regnbedet skal beplantes med forskellige græsser. Vejledende planteliste fremgår af bilag 22.

Biofaktor

7.14

De ubebyggede arealer skal indholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

Belægning

7.15

Belægning i haverummet skal bestå af lyse betonfliser, der flettes med græsarmering, så der er en flydende overgang mellem fliser, græsarmering og græs, som vist på bilag 15 og 21.

Forud for anlægsarbejder kan kommunen kræve opsætning af særlige foranstaltninger ved de bevaringsværdige træer.

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt, og at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Kommuneplan 2021

De ubebyggede arealer skal indholde træer og beplantning med en samlet biofaktor på mindst 0,5.

7.16

Adgangsområde til boliger og områder under pergolaer, som vist på bilag 15, skal være belagt med brændte lysegule klinker i overensstemmelse med illustrationen på bilag 21.

Affaldshåndtering

7.17

Inventar til affaldshåndtering skal integreres i kælder og stueplan i bebyggelsens byggefelt E.

Belysning

7.18

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

8. Klima- og miljøforhold

Befæstelsesgrad

8.1

Der skal etableres et forsinkelsesbassin i overensstemmelse med retningslinjerne i spildevandsplanen.

Støj

8.2

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

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

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

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

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.

bemærkninger

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden for den enkelte ejendom ikke overstige 40 %. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag.

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

bemærkninger

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Byplanvedtægt

10.1

Byplanvedtægt nr. 22, tinglyst 22.12.1970, ophæves for det af nærværende lokalplan omfattende område.

11. Forudsætninger for ibrugtagning

bemærkninger

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

Støj

11.1

Bebyggelse skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i henhold til 8.2.

Parkering

11.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til 4.4 - 4.7.

Opholdsarealer

11.2

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til 7.1 - 7.16.

Affaldshåndtering

11.3

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til 7.17.

12. Retsvirkninger

bemærkninger

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

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

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

13. Vedtagelse

bemærkninger

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 30.08.2021 og offentliggjort den 08.09.2021.

Simon Aggesen
Borgmester

/

Ulrik Winge
By-, Kultur- og Miljødirektør



- - - - Grænse for lokalplanen
- Matrikel
- 13c Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse
- Bevaringsværdigt træ
- Eksisterende vejtræ

LOKALPLAN 225

Kortbilag 1 Eksisterende forhold 1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





- - - - Grænse for lokalplanen
- Matrikel
- 13c Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse
- Bevarelsværdigt træ
- Eksisterende vejtræ
- Byggefelt
- Adgangssti bolig
- Adgang port
- Bil- og cykel-elevaterer

LOKALPLAN 225

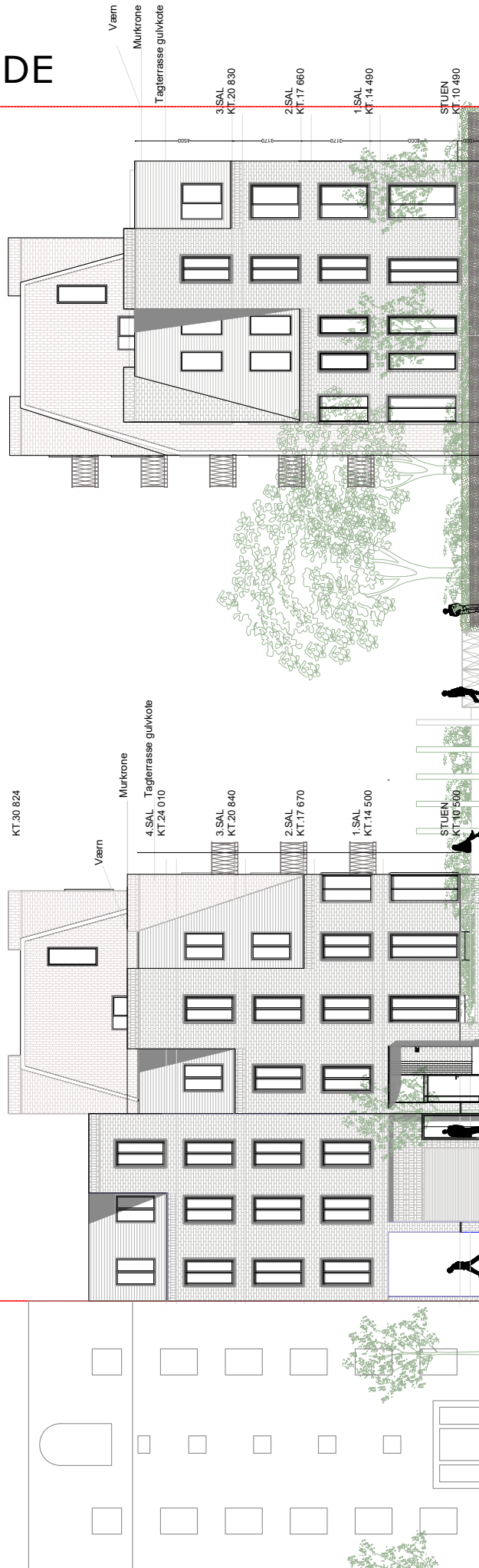
Kortbilag 2 Fremtidige forhold 1:500

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



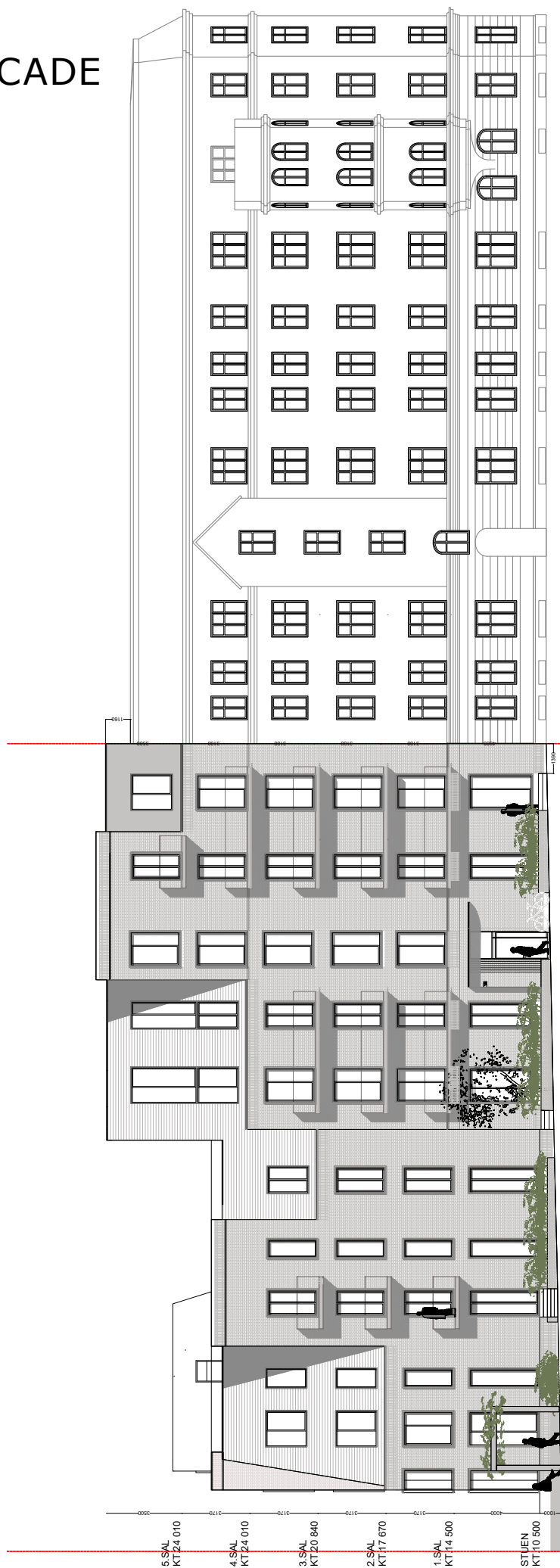
BILAG 2 - NORDFACADE

Mod Kong Georgs Vej



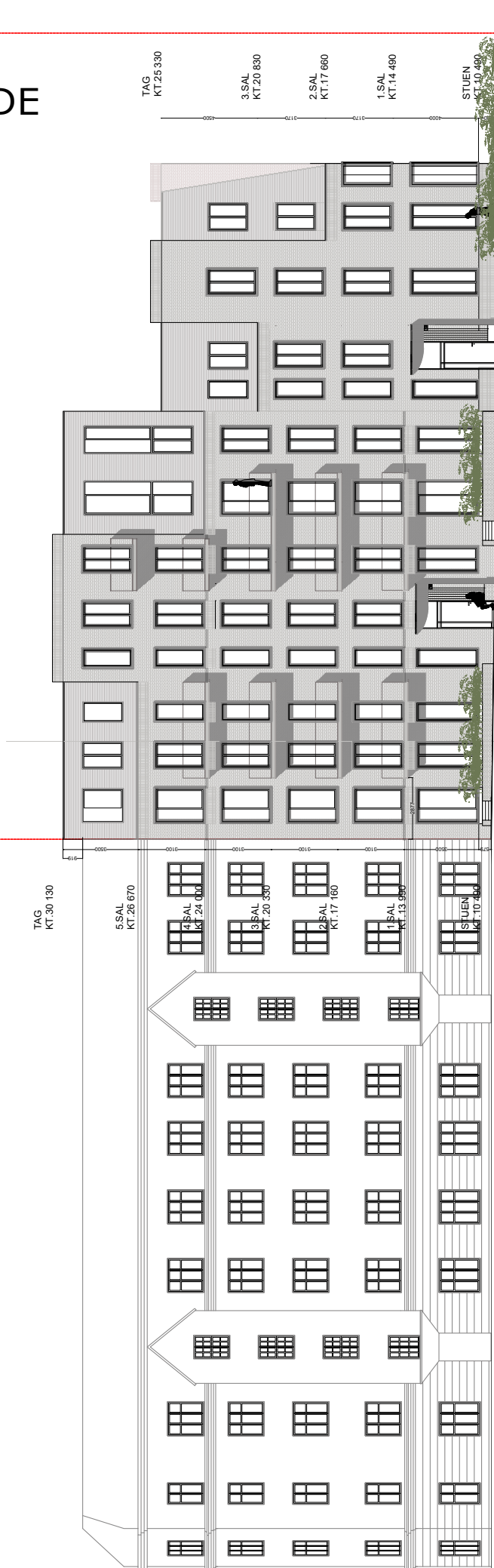
BILAG 3 - VESTFACADE

Mod fælles haverum



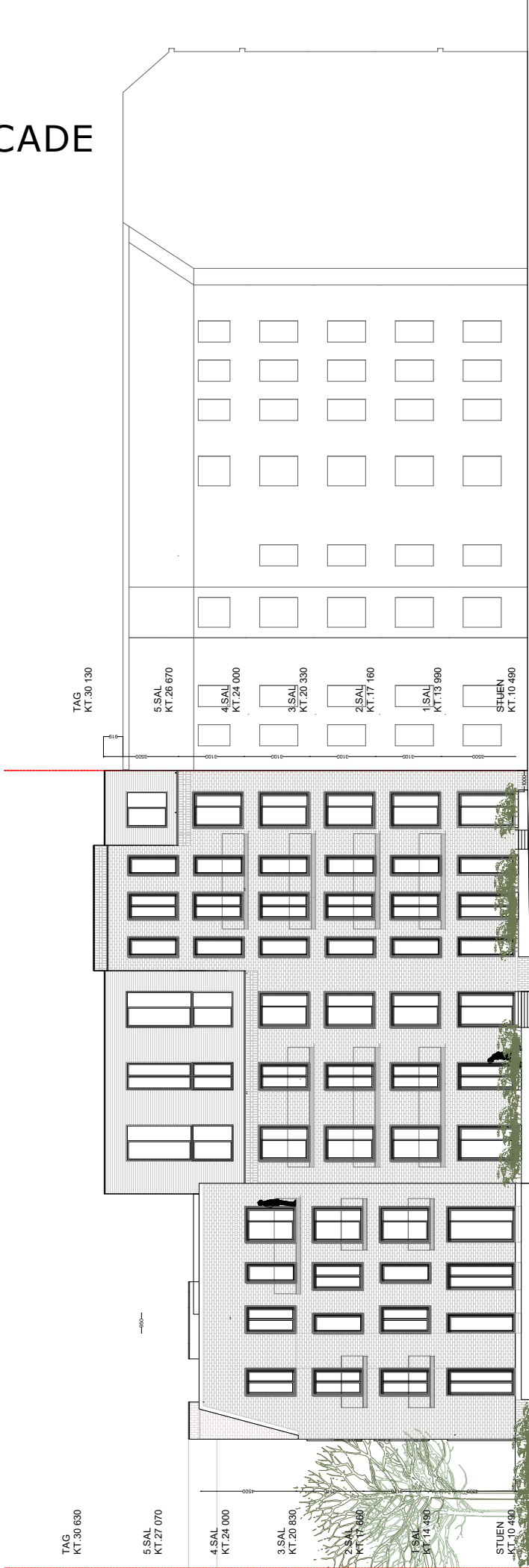
BILAG 4 - ØSTFACADE

Mod fælles haverum



BILAG 5 - VESTFACADE

Mod Kong Georgs Vej 61



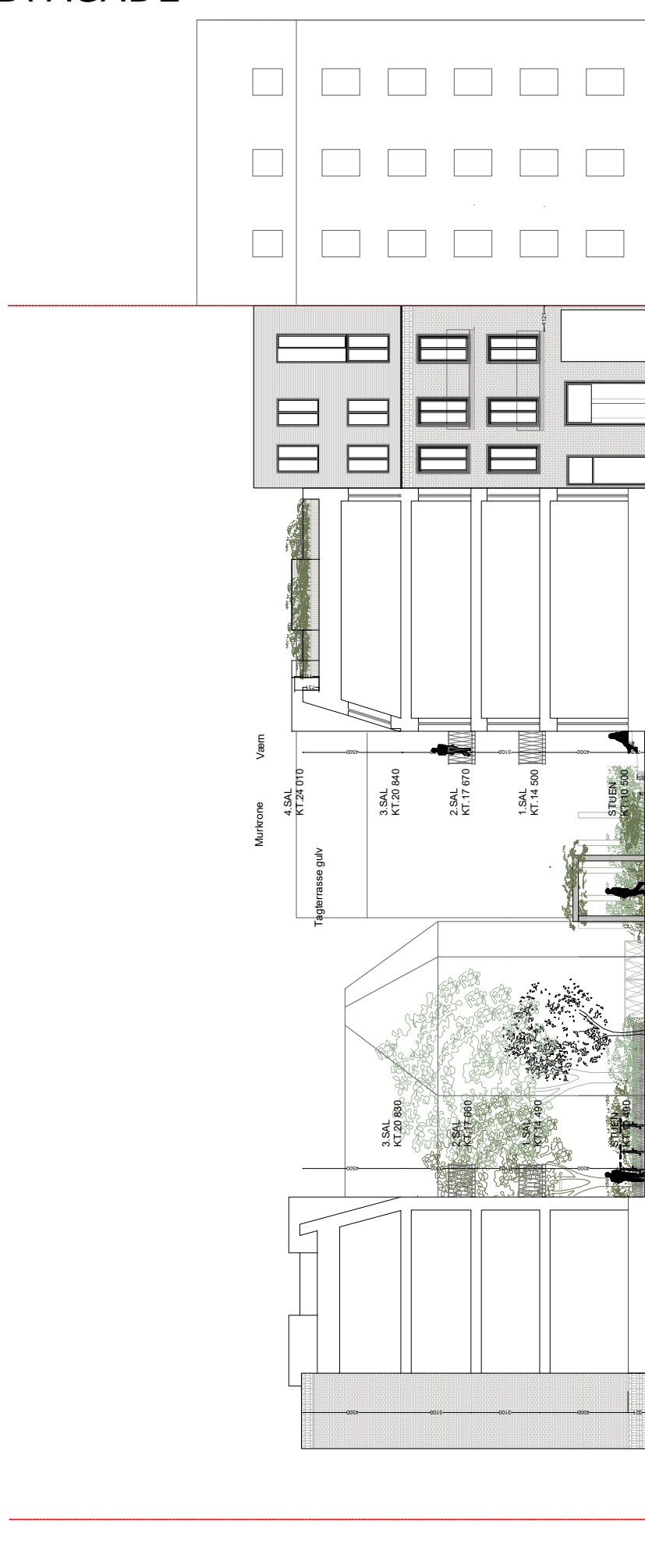
BILAG 6 - ØSTFACADE

Mod Kong Georgs Vej 55



BILAG 7 - SYDFACADE

Mod gårdrum



BILAG 8 - PORT OG ELEVATOR (1:75)



TRÆ- ELLER KOBBER-
BELÆGNING

KRYDSFORBANDT MED
LYS FUGE

STANDERSKIFTE

ELEVATOR I
GALVANISERET
KOBBER

VAFFELMØNSTER:
PREGNING I
KOBBER ELOKSERET
ALUMINIUM

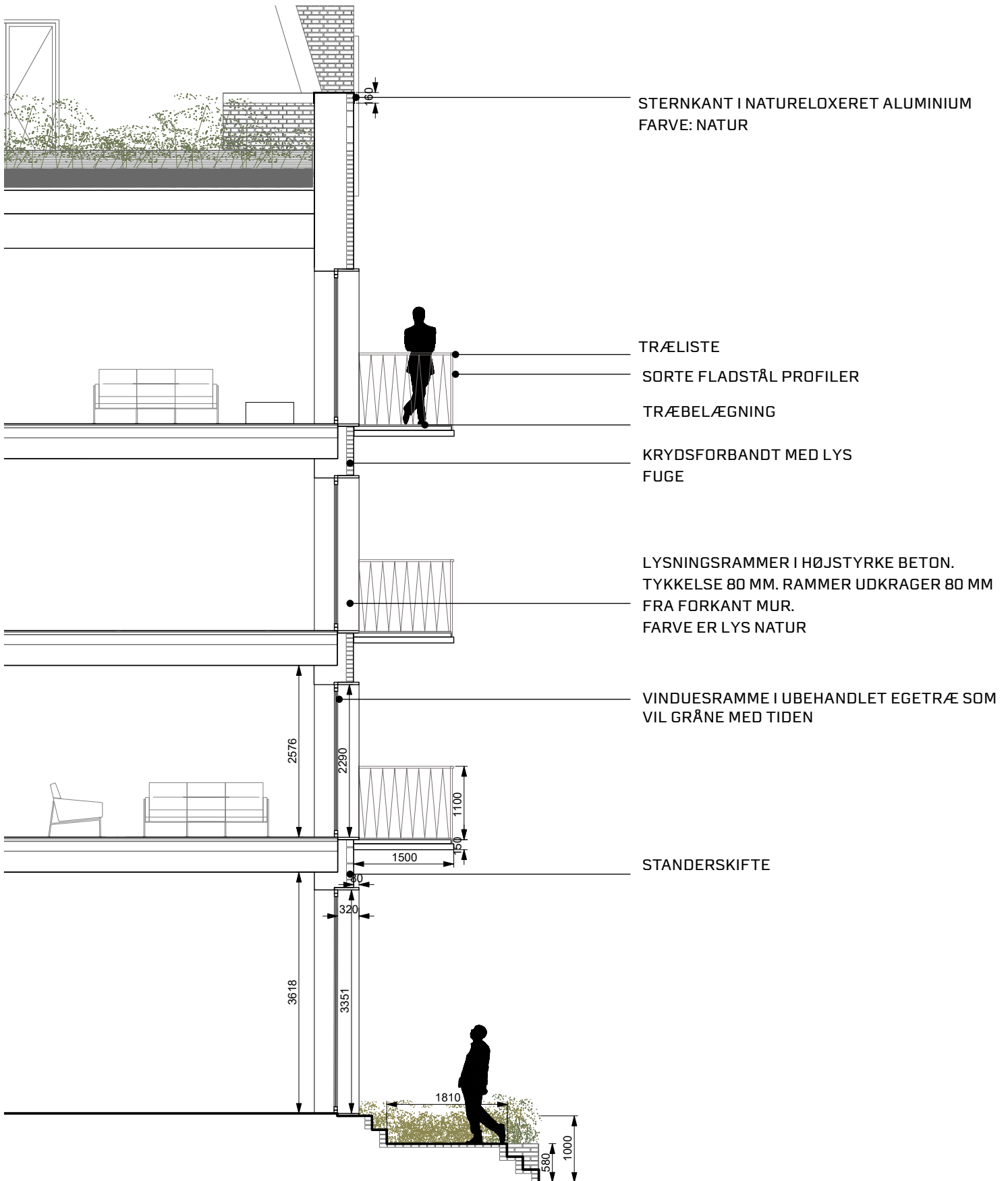
DØR I GALVANISERET
KOBBER OG GLASS

BALDERKIN I LYS BETON

VINDUESRAMME I
UBEHANDLET
EGETRÆ SOM VIL
GRÅNE MED TIDEN

LYSNINGSRAMMER I
HØJSTYRKE BETON.
TYKKELSE 80 MM.
RAMMER
UDKRAGER 80 MM FRA
FORKANT MUR.
FARVE ER LYS NATUR

BILAG 9 - BYGNINGSSNIT (1:75)





STERNKANT I NATURELOXERET
ALUMINIUM FARVE: NATUR
STANDERSKIFTE

LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE BETON.
TYKKELSE 80 MM. RAMMER
UDKRAGER 80 MM FRA FORKANT MUR.
FARVE ER LYS NATUR

VANDRET TAGAFLØB I NATURELOXERET
ALUMINIUM FARVE: NATUR

KRYDSFORBANDT MED LYS
FUGE

VINDUESRAMME I UBEHANDLET
EGETRÆ SOM VIL GRÅNE MED TIDEN

BEPLANTNING SKABER
PRIVAT RUM

PRIVAT TERRASSE
MURET KANT

Vestfacade mod fælles haverum

STERNKANT I NATURELOXERET ALUMINIUM
FARVE: NATUR

VINDUESRAMME I UBEHANDLET EGETRÆ SOM
VIL GRÅNE MED TIDEN

LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE BETON.
TYKKELSE 80 MM. RAMMER UDKRAGER 80 MM
FRA FØRKANT MUR.
FARVE ER LYS NATUR

STANDERSKIFTE

TRÆLISTE

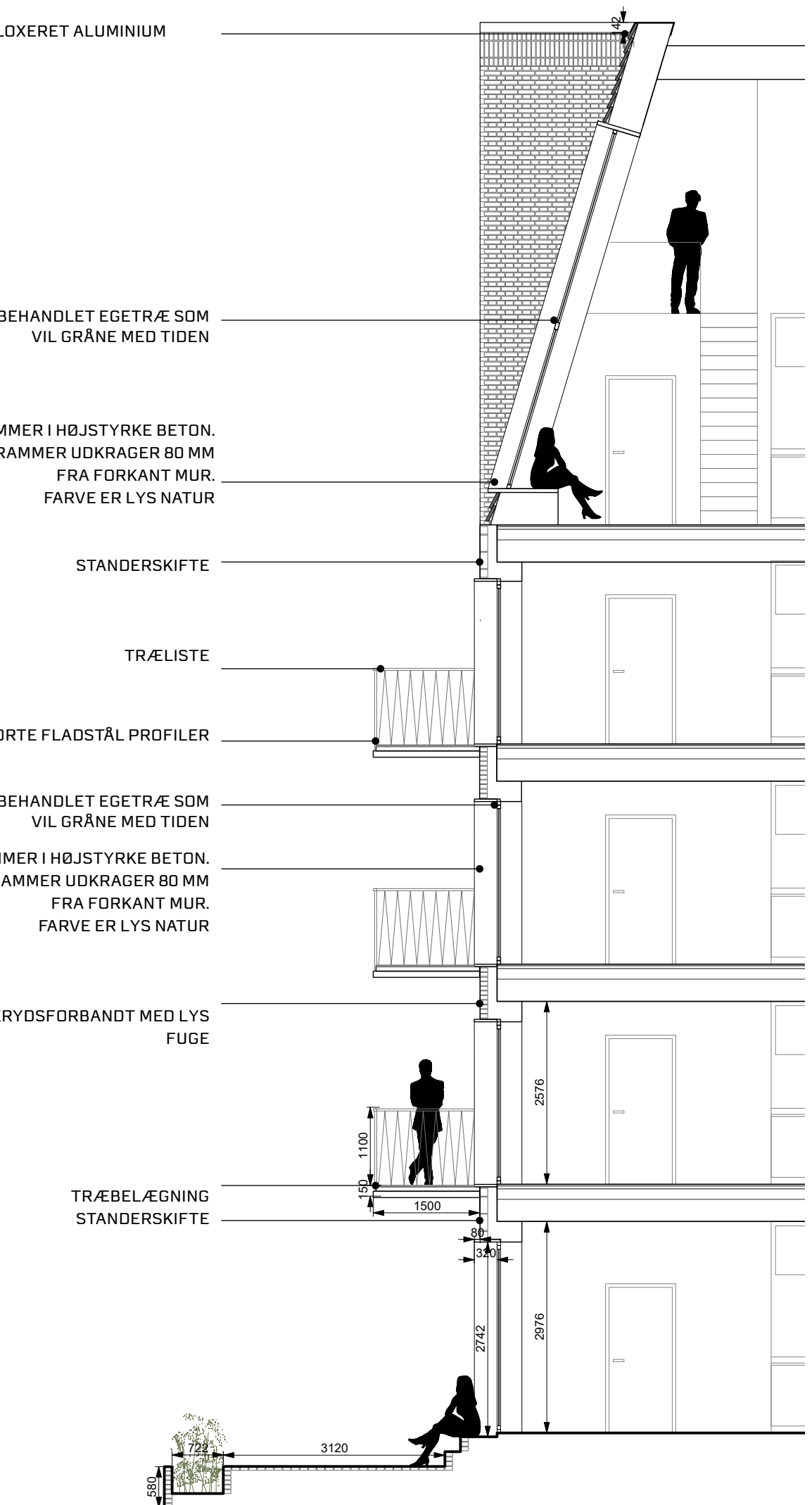
SORTE FLADSTÅL PROFILER

VINDUESRAMME I UBEHANDLET EGETRÆ SOM
VIL GRÅNE MED TIDEN

LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE BETON.
TYKKELSE 80 MM. RAMMER UDKRAGER 80 MM
FRA FØRKANT MUR.
FARVE ER LYS NATUR

KRYDSFORBANDT MED LYS
FUGE

TRÆBELÆGNING
STANDERSKIFTE





VINDUESRAMME I UBEHANDLET EGETRÆ SOM VIL GRÅNE MED TIDEN

INDRETTET TAGAFLØB I NATURELOXERET ALUMINIUM
FARVE: NATUR
STANDERSKIFTE

LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE BETON.
TYKKELSE 80 MM. RAMMER UDKRAGER 80 MM
FRA FORKANT MUR.
FARVE ER LYS NATUR

VINDUESRAMME I UBEHANDLET EGETRÆ SOM VIL GRÅNE MED TIDEN

KRYDSFORBANDT MED LYS
FUGE

BALDERKIN I LYS BETON
STANDERSKIFTE

HOVEDDØR UBEHANDLET EGETRÆ SOM VIL GRÅNE MED TIDEN

STANDERSKIFTE

Østfacade mod fælles haverum

BILAG 10 - DETALJE INDGANGSPARTI (1:75)



LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE BETON.
 TYKKELSE 80 MM. RAMMER UDKRAGER 80 MM
 FRA FORKANT MUR.
 FARVE ER LYS NATUR

VINDUESRAMME I UBEHANDLET EGETRÆ SOM
 VIL GRÅNE MED TIDEN

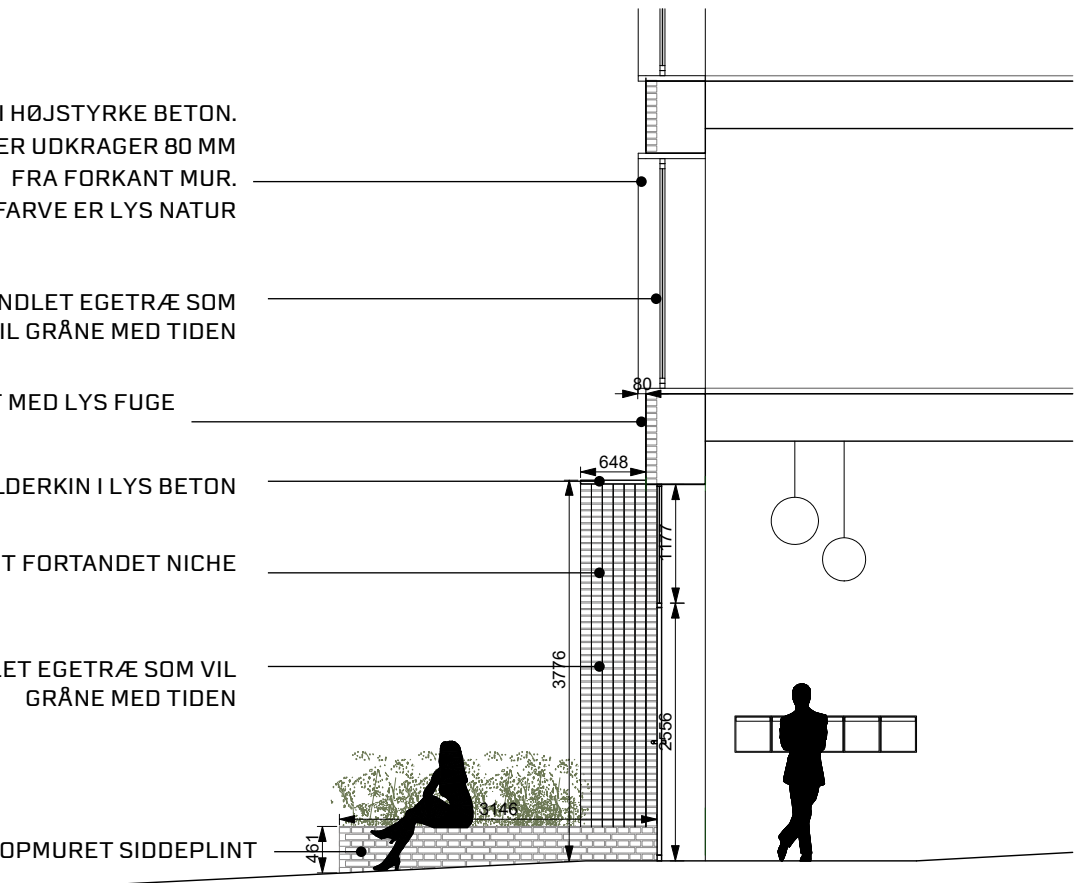
KRYDSFORBANDT MED LYS FUGE

BALDERKIN I LYS BETON

MURET FORTANDET NICHE

HOVEDDØR UBEHANDLET EGETRÆ SOM VIL
 GRÅNE MED TIDEN

OPMURET SIDDEPLINT



BILAG 11 - DETALJE ALTAN (1:40)



LYSNINGSRAMMER I HØJSTYRKE
BETON. TYKKELSE 80 MM. RAMMER
UDKRAGER 80 MM FRA FORKANT
MUR. FARVE ER LYS NATUR

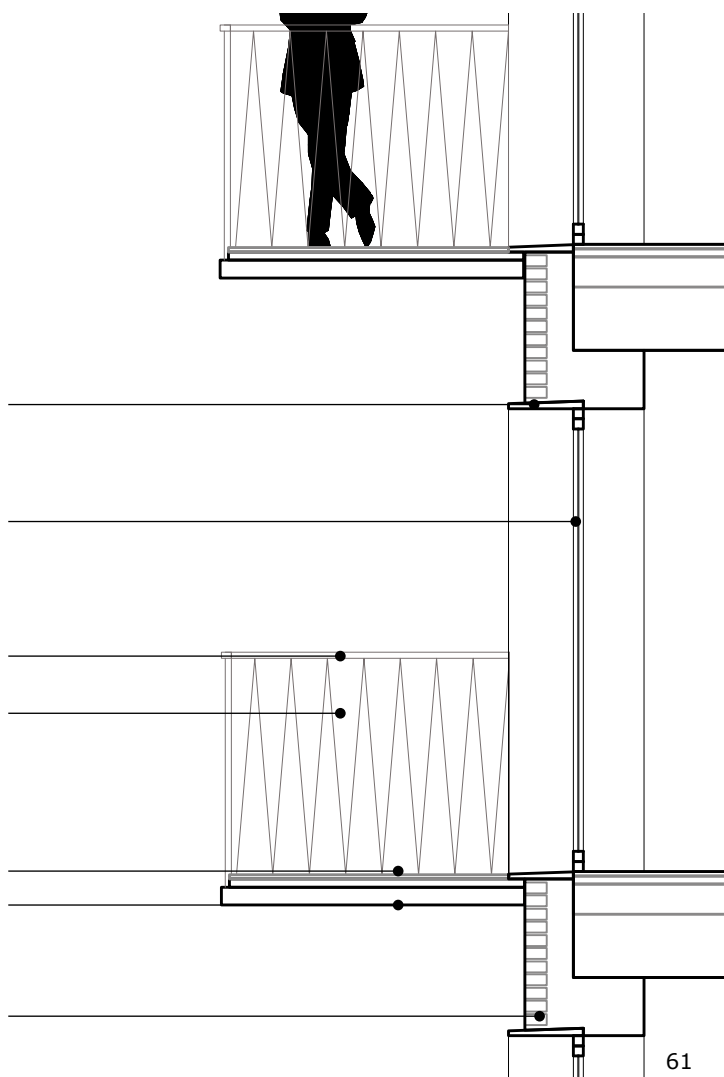
VINDUESRAMME I EGETRÆ SOM
NATURLIGT GRÅNER MED TIDEN

TRÆLISTE
SORTE FLADSTÅL PROFILER

TRÆBELÆGNING I LYS TRÆSORT
TILBAGETRUKKET CA. 100MM FRA
FORKANT OG SIDER PÅ ALTAN.

ALTANBUND I HØJSTYRKEBETON
CA. 80MM. FARVE BETONPLADE
ER LYS NATUR

KRYDSFORBANDT MED LYS
FUGE



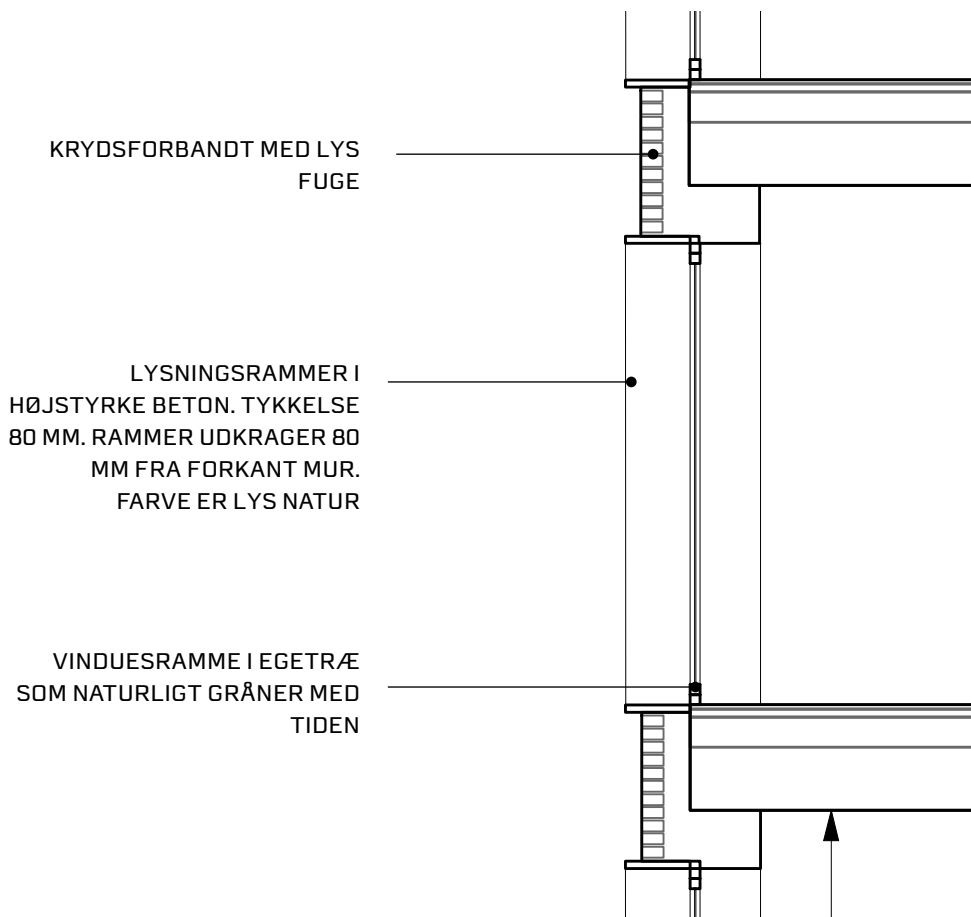
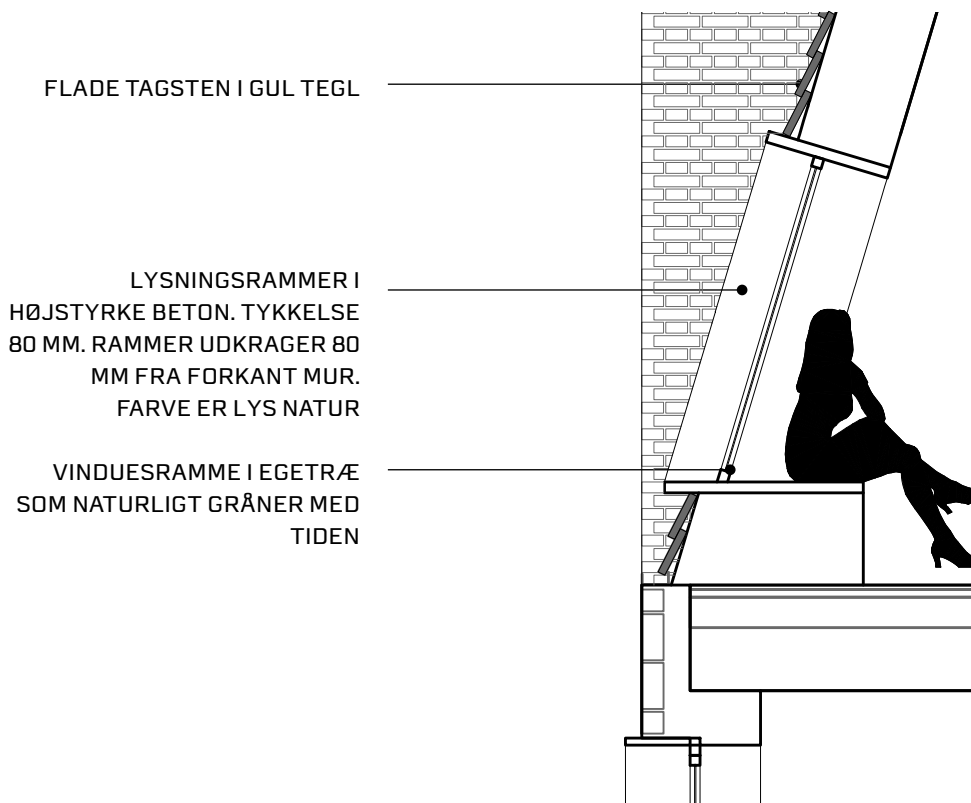
BILAG 12 - DETALJE VINDUER (1:40)



TAGVINDUE



VINDUE I FACADE



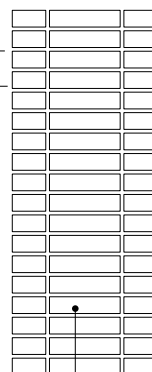
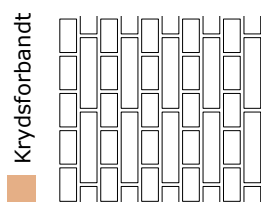
BILAG 13 - MURVÆRK



Gavlforbandt
Hver anden sten
trækkes tilbage

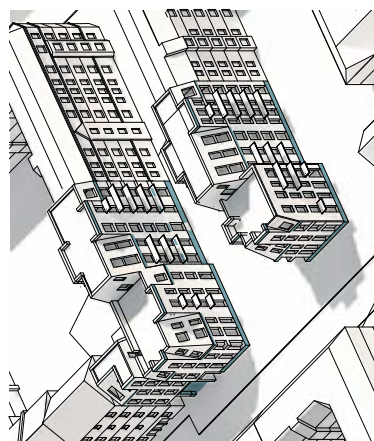


Krydsforbandt

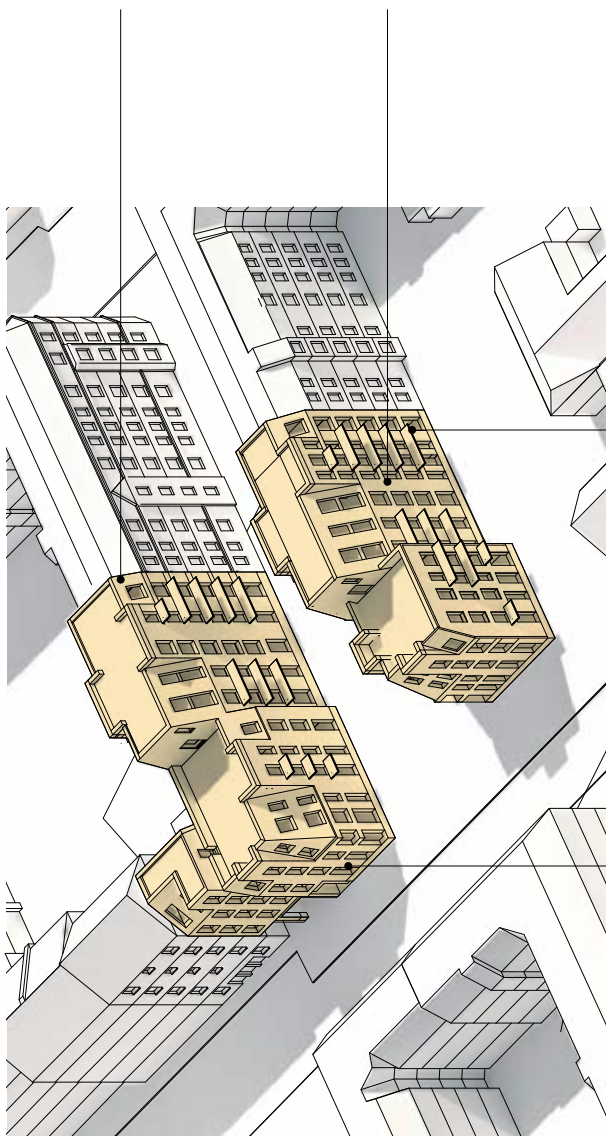


Standerskifte
under vinduespartier

Bånd, hvor muren er trukket tilbage



BILAG 14 - MATERIALER



Tagsten
Gul tagsten



Facadetegl
Gul skærmtegl, genbrugstegl,
lys fuger



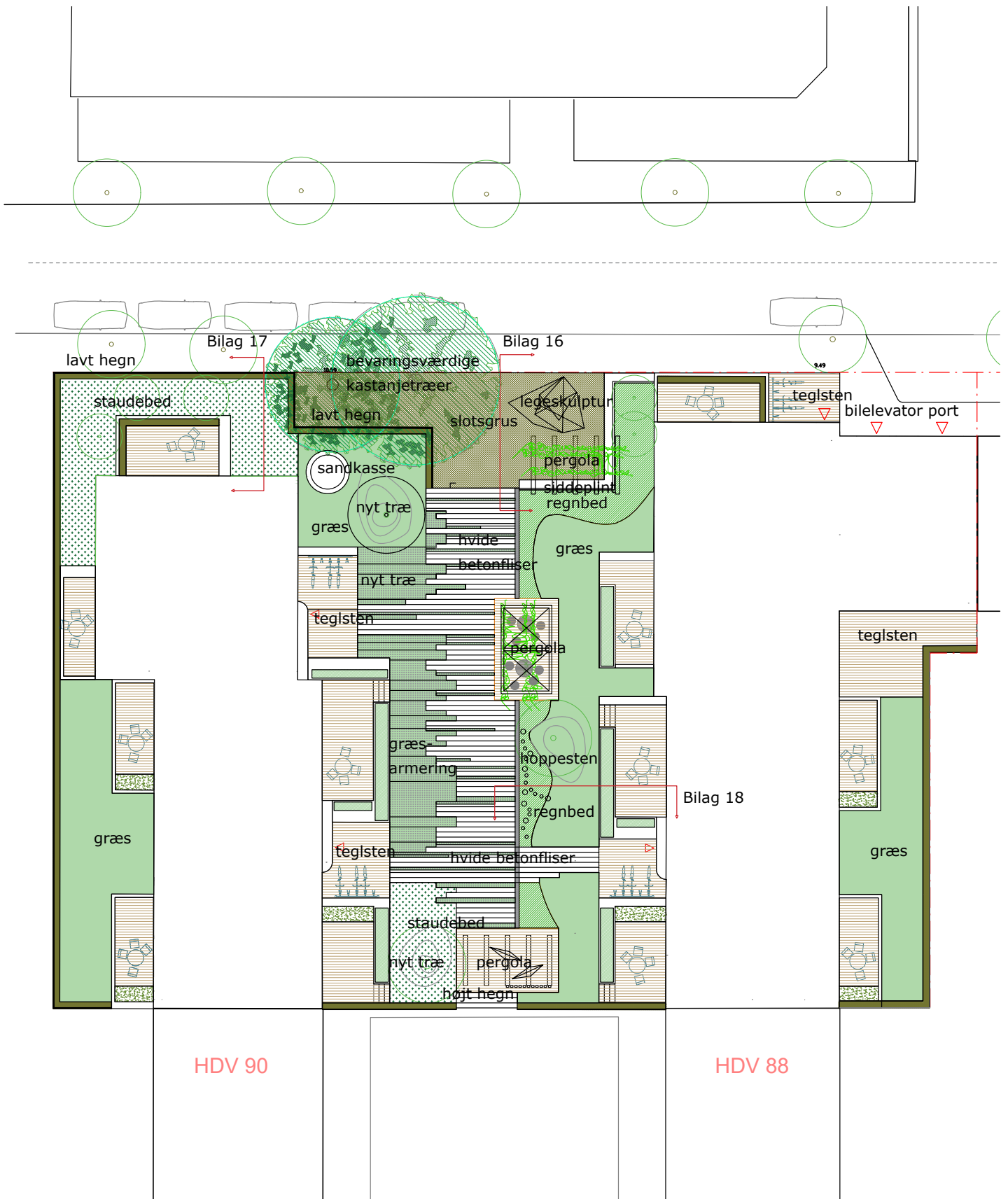
Vinduer og hoveddøre

Ubehandlet egtræ som vil gråne med tiden.
Naturfarvet lys ramme i højstyrkebeton.

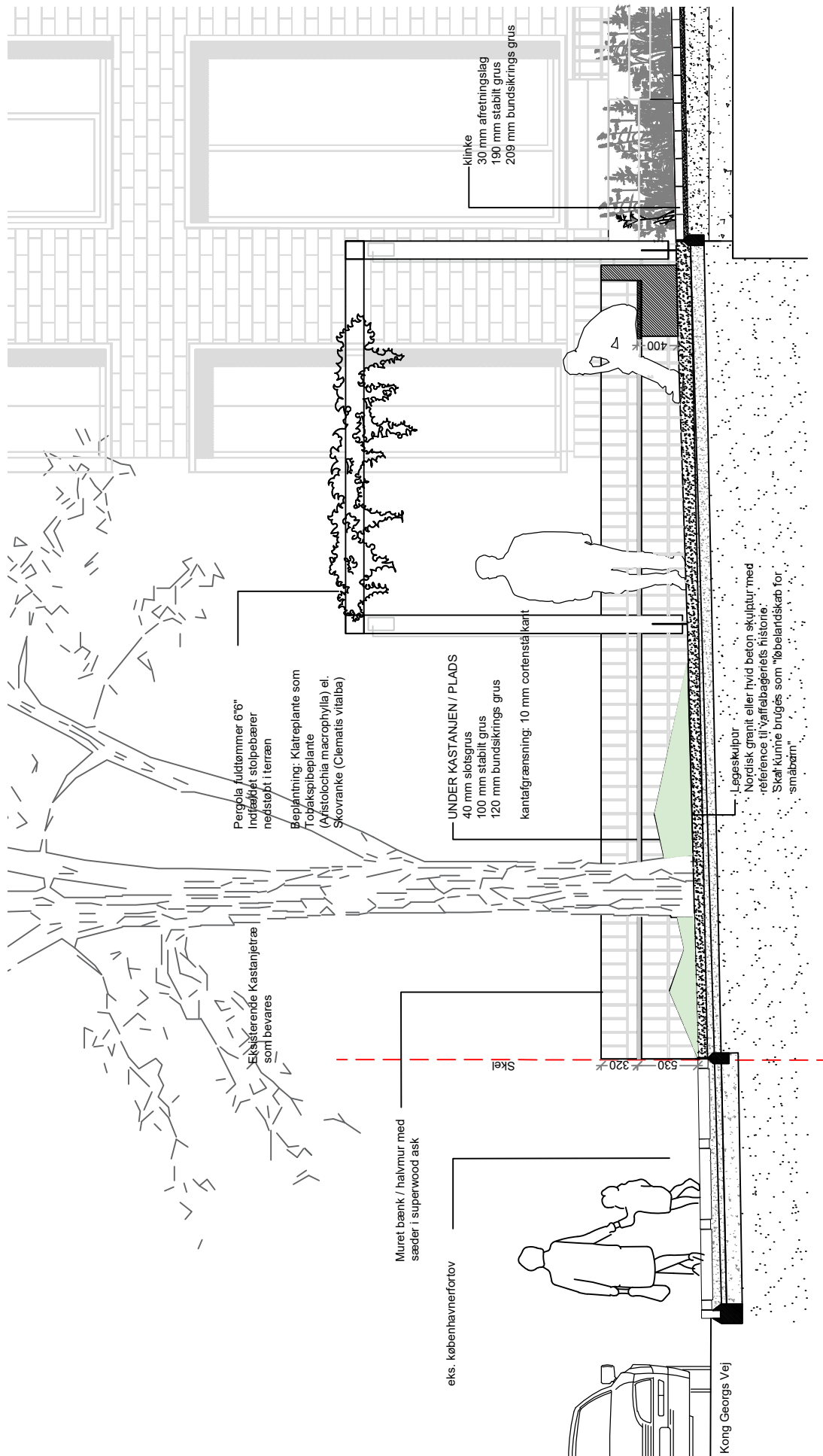
Altanbund og værn

Værn som sorte fladstålprofiler og træhåndliste
Altanbund i lys beton som matcher ramme om vinduer.
Trædeflade i træ.

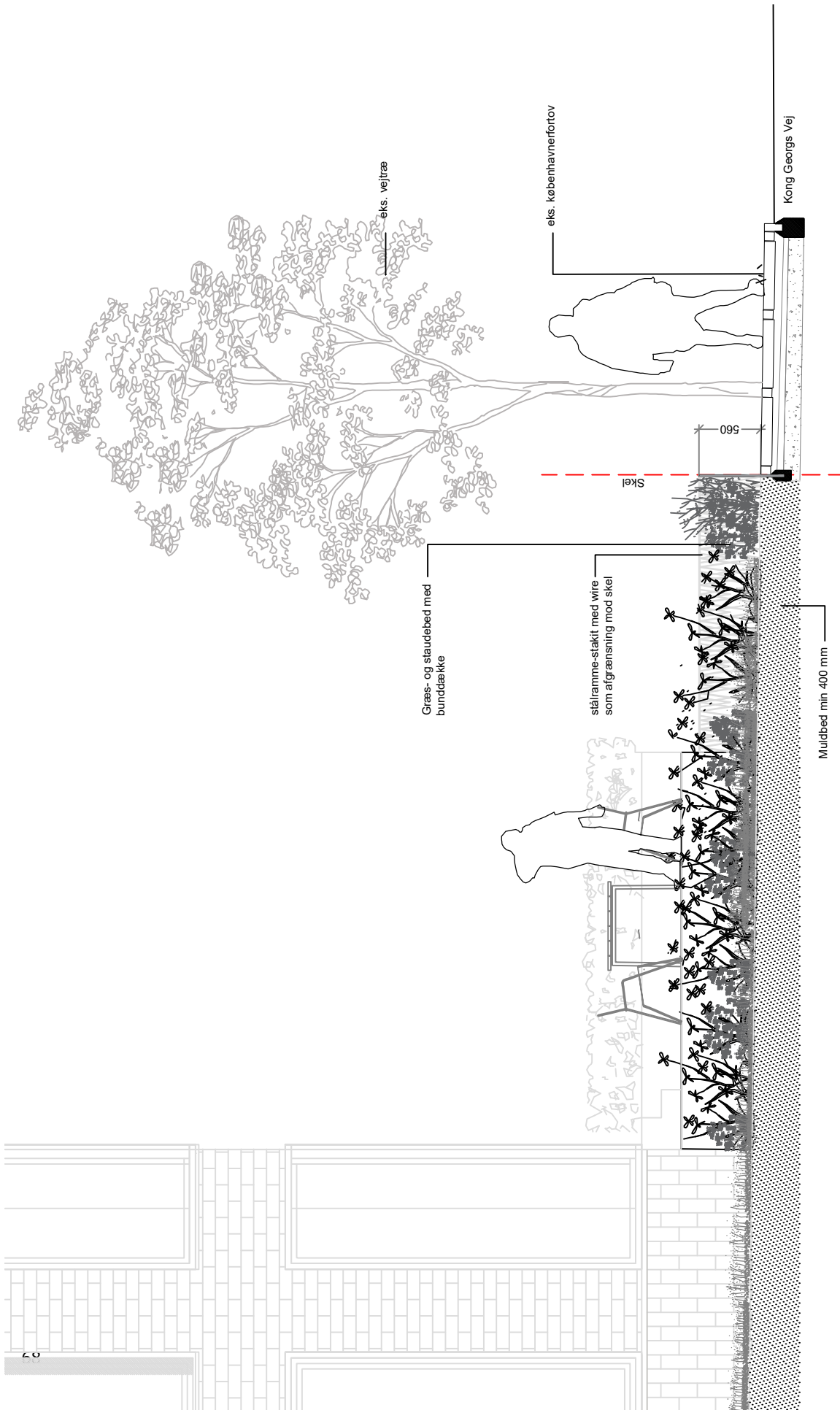
BILAG 15 - LANDSKABSPLAN



BILAG 16 - SNIT FORPLADS (1:50)

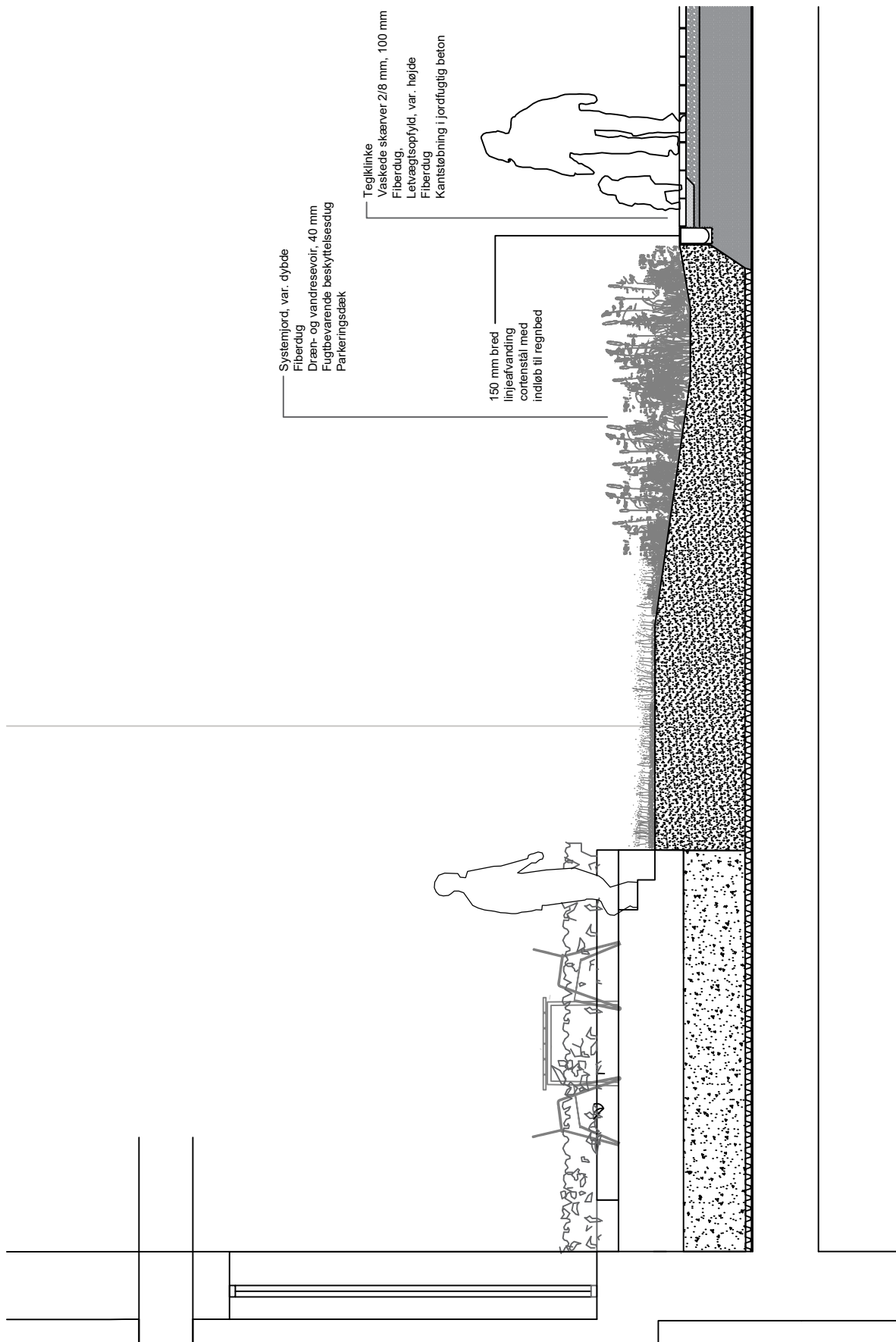


BILAG 17 - SNIT FORHAVE (1:50)



PRINCIPSNIT D-D ved forhave

BILAG 18 - SNIT INTERN STI OG REGNBED (1:50)



PRINCIPSNIT E-E ved intern sti og regnbed

BILAG 19 - TVÆRSNIT HAVERUM (1:100)





bergola i den private have

ptur med

Eksisterende
Kastanjetræ
som bevares

fortov

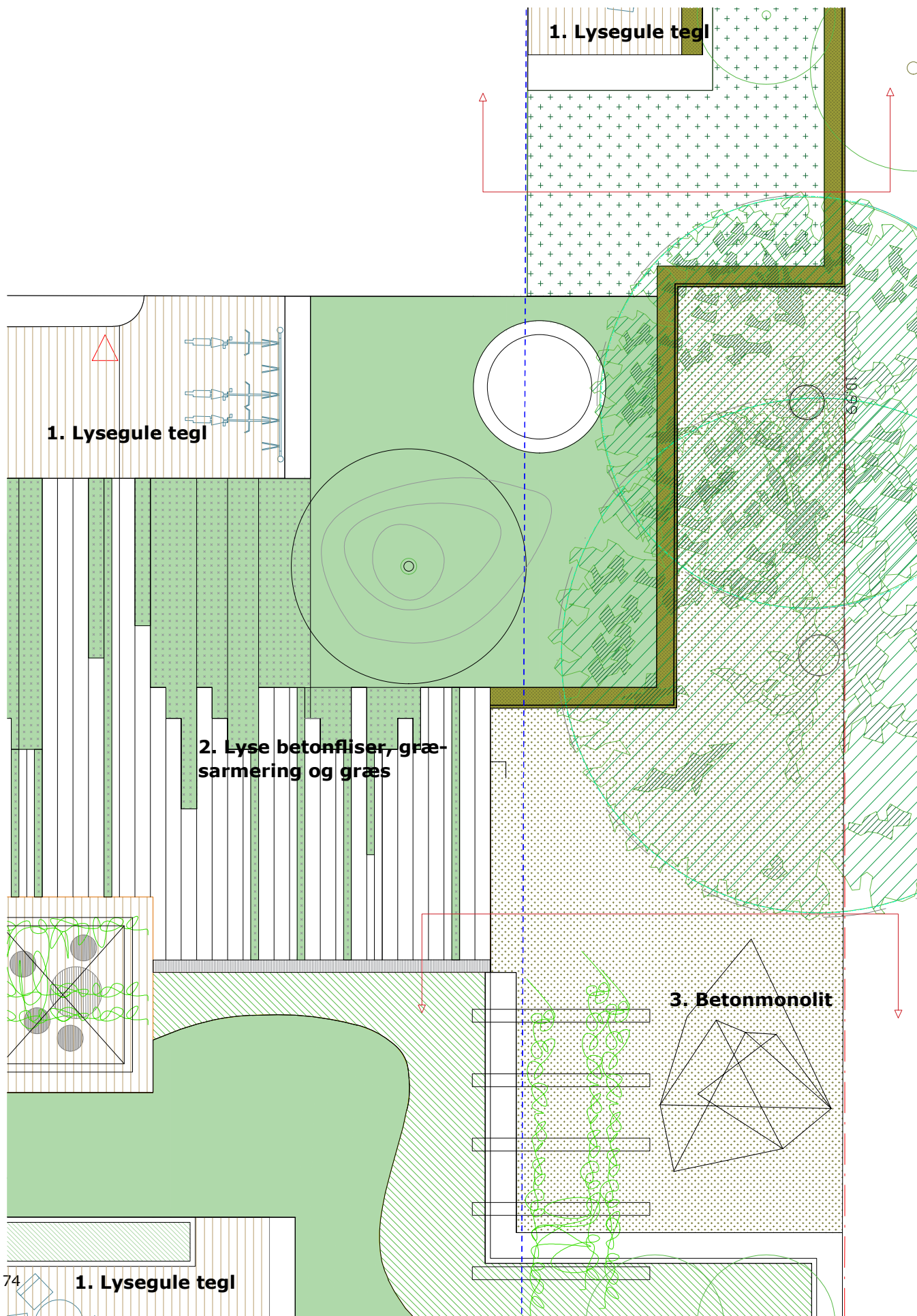
Kong Georgs Vej
Principsnit i landskab
14.100.1711.14.11.2022

BILAG 20 - LÆNGDESNIT HAVERUM (1:100)





BILAG 21 - BELÆGNINGER (1:100)



1. Lysegule tegl

Omkring indgangspartierne lægges lysegule tegl.



2. Lyse betonfliser, græsarmering og græs

Belægningen, der udgør den primære gangsti ind i boligområdet fletter med øvrig belægning, der har en flydende overgang mellem fliser, græsarmering og græs.



3. Betonmonolit

Betonmonolit/skulptur på forpladsen. Betonen kan præges med grafiske motiver, der trækker tråde tilbage til områdets historie.

BILAG 22 - BEPLANTNING

Staudebede

I haveområdet 2 store staudebede skal der være fokus på en beplantning, der sikrer en høj artdiversitet og så vidt muligt med hjemmehørende arter.

Vejledende plantevalg fremgår af modstående liste.



Udearealerne beplantes dels med blomstrende træer som her kirsebær. Som blomstrende staude kan høstanamoner være gode, da de blomstrer til sen hen på efteråret



FORSLAG TIL PLANTEVALG - STAUDEBEDE KONG GEORGS VEJ

Nedenstående stauder kan indgå i et klimavenligt plantebed.

Staudebete: For staudebete gælder at disse står i både sol og skygge, og nedenstående staudetyper er angivet ift. deres følsomhed overfor lysforhold. I skyggebedet kan særligt hosta, storkenæb, kæmpeverbena, høstanamone og pileurt være en flot blanding.

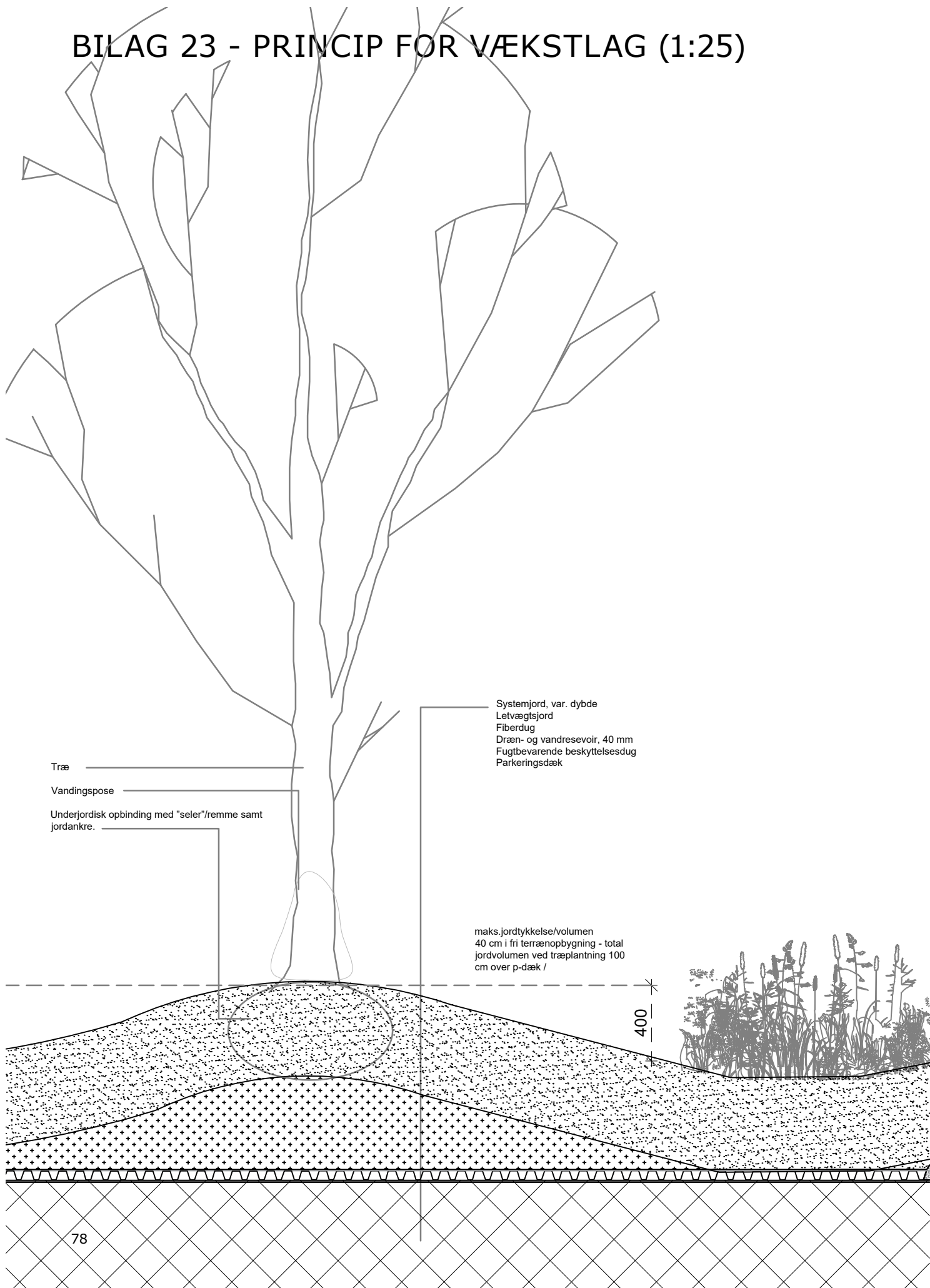
Biodiverst plantebed vil ligeledes kunne komponeres af nedenstående staudetyper.

Plantevalg til græsser: Rørhvene, mosebunke, blåtop, pipegræs, lampepudsergræs

Plantetæthed: vejledende ca. 6 planter pr m², dog under hensyntagen til den enkelte plantetypes vækst og anbefaling til plantetæthed.

Plantenavn	Sol (S)	Højde Cm	Farve	Blomstrings- tidspunkt	Antal/m ² (11-13 cm potte)
	Skygge (SK)				
	Halvskygge (HS)				
SOL					
Kæmpeknopurt	S	100	Gul	Juni-juli	3
Kæmpeverbena	S	100-150	Lilla	Juli-sept.	3
Lupin	S	50-80	Forskellige	Juni-august	6
Orientalisk valmue	S	80	Forskellige	Maj-juni	5
SOL / HALVSKYGGE					
Akeleje	S/HS	60-80	Blå, rosa	Maj-juli	9
Blåkant	S/HS	35-50	Blå-lilla	Juni-sept.	6
Daglilijer	S/HS	30-80	Forskellige	Juli-august	5 til 7
Dagpragtstjerne	S/HS	50	Rosa	Maj-juli	6
Engstorkenæb	S/HS	30	Blå	Maj-september	6
Gemserod	S/HS	30	Gul	April-maj	6
Hvid fredløs	S/HS	70	Hvid	Juli-august	5
Kertepileurt	S/HS	80-120	Rosa	Juli – oktober	3 til 5
Kærmindesøster	S/HS	20-40	Blå	Maj-juni	6
Kærvortemælk	HS/S	50	Gule	April-juni	7
Løvefod	S/HS	40	Gul-grøn	Juni-september	6
Solhat	S/HS	40	Gul	Juni-august	6
Spansk kørvel	S/HS	80	Hvid	Juni-juli	4
Stor tidseklugle	S/HS	125	Lilla	Juli-aug.	4 til 6
TÅLER OGSÅ SKYGGE					
Alm. mangeløv	S/SH/SK	80	-	-	5
Bølgekronet storkenæb	S/HS/SK	60	Mørk lilla	Juni-juli	6
Hosta	S/HS/SK	30-60	Hvid, blå	Juli-august	6
Storkenæb (Geranium magnificum)	S/HS/SK	70		Juni-juli	6
Hvid høstanamone	S/HS/SK	40	Hvid	Aug-oktober	5

BILAG 23 - PRINCIP FOR VÆKSTLAG (1:25)



BILAG 24 - FACADESKYGGEDIAGRAMMER

Modsatte side af Kong Georgs Vej og gårdrum



MARTS/SEPTEMBER KL 12:00



DECEMBER KL 12:00



MARTS/SEPTEMBER KL 15:00



DECEMBER KL 15:00



MARTS/SEPTEMBER KL 18:00



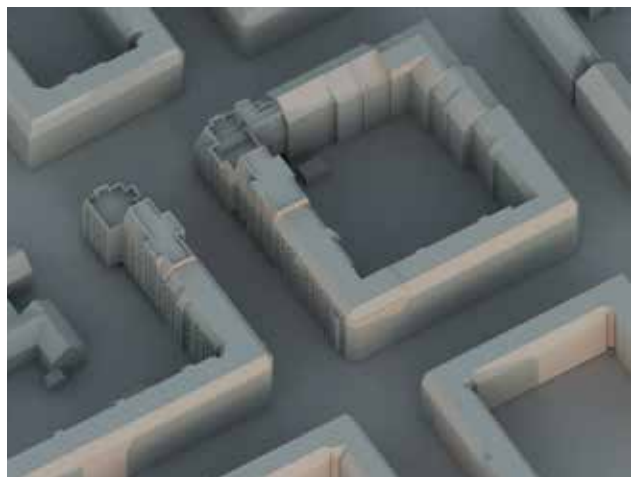
MARTS/SEPTEMBER KL 12:00



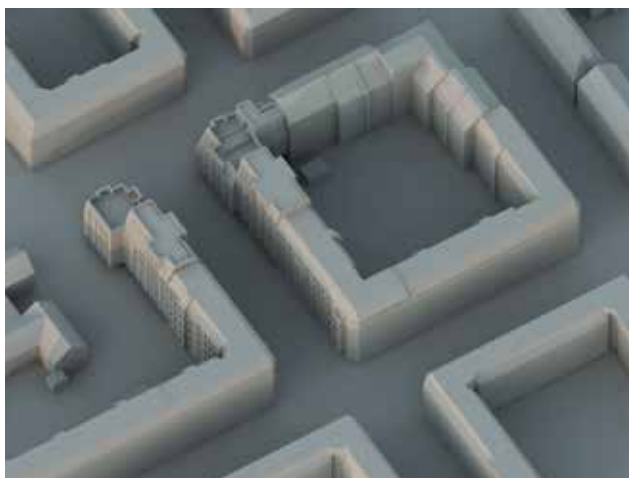
DECEMBER KL 12:00



MARTS/SEPTEMBER KL 15:00



DECEMBER KL 15:00



MARTS/SEPTEMBER KL 18:00

