



INDLEDNING

Treleddet - det pulserende, sunde og grønne hjerte på Frederiksberg. Med udgangspunkt i Frederiksbergstrategien får Treleddet et smukt æstetisk løft. Den eksisterende bygningsmasse bliver renoveret, og øverst vil 23 moderne, opdaterede og lettilgængelige penthouselejligheder se dagens lys.

Den pulserende by

Penthouselejlighederne skaber en stilren oase for feinschmeckere og udover at tiltrække tilflyttere, åbner de nye boliger ligeledes for mulighederne for omrokering internet hos de eksisterende beboere. Ved en omrokering bliver der skabt ny adgang til de eksisterende lejligheder, som i højere grad appellerer til alle typer borgere. Med de nye penthouselejligheder bliver der altså ikke alene skabt nye fashionable boliger, men også åbnet for den mulighed, at en række af de eksisterende boliger kan blive frigivet.

Den sunde by

For at sikre at Frederiksberg-borgerne kan opretholde og øge den sunde livsstil, har vi skabt de bedst mulige vilkår for cyklister. Unge som gamle springer vi på cyklerne, og denne positive tendens skal i endnu højere grad fremelskes, ved at gøre parkering lettere og sikkerheden højere for cyklister i det offentlige rum.

Den grønne by

Klimaet forandrer sig og dermed også behovet for klimatilpassede løsninger i det offentlige rum. Vi imødekommer det stigende krav om mulighed for afledning af regnvand og etablerer et helt nyt udeområde omkring Treleddet. Den nye begrønning fungerer som miljøvenlig regnvandsafleder, samtidig med, at der også bliver etableret nye parkeringspladser til området bilister.

Alt i alt har vi skabt en løsning, som imødekommer både de miljømæssige, sundhedsmæssige og bolig-mæssige behov for beboerne i Treleddet.

FREDERIKSBERGSTRATEGIEN 2012





Den grønne by
Vi imødekommer Treleddets behov for LAR og etablerer et helt nyt udeområde med begrønning, der fungerer som miljøvenlig regnvandsafleder.



Den pulserende by
Vi har i tråd med bydelens strategi skabt et gårdmiljø inde i karréen, der opfordrer til et positivt socialt liv i smukke omgivelser



Den sunde by
Vi har optimeret forholdene for cyklisterne ved at skabe et øget lysindfald samt anlagt en bred rampe, som markant øger tilgængeligheden til cykelkælderen.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

| | |
|--------------------------------|---------|
| INDLEDNING | SIDE 2 |
| OVERSIGT OVER FOKUSOMRÅDER | SIDE 4 |
| DEN GRØNNE BY | SIDE 6 |
| PERSPEKTIV FRA GADEN | SIDE 7 |
| FACADEUDSNIT 1-200 | SIDE 8 |
| PERSPEKTIV AF ALTANER | SIDE 9 |
| DEN PULSERENDE BY -TAGPLAN | SIDE 10 |
| GÅRDHAVE | SIDE 11 |
| DEN PULSERENDE BY -KÆLDERPLAN | SIDE 12 |
| GÅRDMILJØ | SIDE 13 |
| OMBYGNING -ETAGEPLAN 1-4.SAL | SIDE 14 |
| OMBYGNING LEJLIGHEDSPLAN 1-100 | SIDE 15 |
| PENTHOUSE -ETAGEPLAN 1-500 | SIDE 16 |
| LEJLIGHEDSPLANER 1-100 | SIDE 17 |
| PENTHOUSELEJLIGHEDER | SIDE 18 |
| PERSPEKTIV STUEN | SIDE 19 |
| PENTHOUSE SKYLounge | SIDE 20 |
| PENTHOUSE FÆLLES 1-100 | SIDE 21 |
| DEN SUNDE BY | SIDE 22 |
| KÆLDER NEDGANG PERSPEKTIV | SIDE 23 |
| PRINCIP SNIT 1-50 | SIDE 24 |
| AREALER | SIDE 27 |

LAR på parkeringsareal

- Lokal afledning af regnvand langs Phillips Schous Vej
- Flere parkeringspladser
- Mulighed for ophold

Cykelkælder

- Etablering af cykelparkering
- Behagelig afskærmning
- Let ankomst til cykelparkering

Renovering af gårdrum

- Moderne faciliteter
- Underlag med LAR
- Fælleshus til socialt samvær
- Zoneinddelt gård med mulighed for forskellige aktiviteter

Etablering af elevatorer

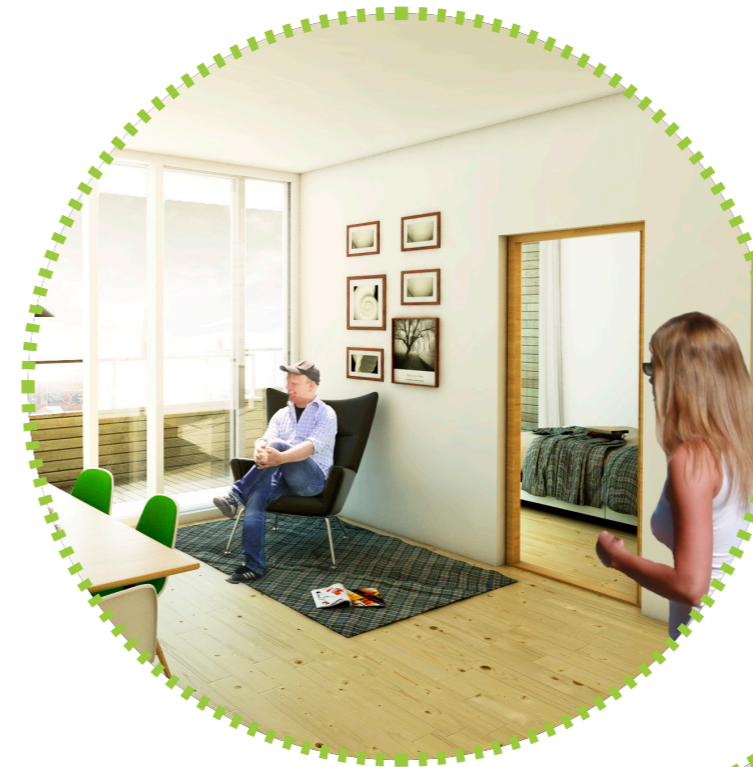
- Optimal tilgængelighed til alle lejligheder
- Let ankomst til cykelparkering

Renovering af eksisterende lejligheder

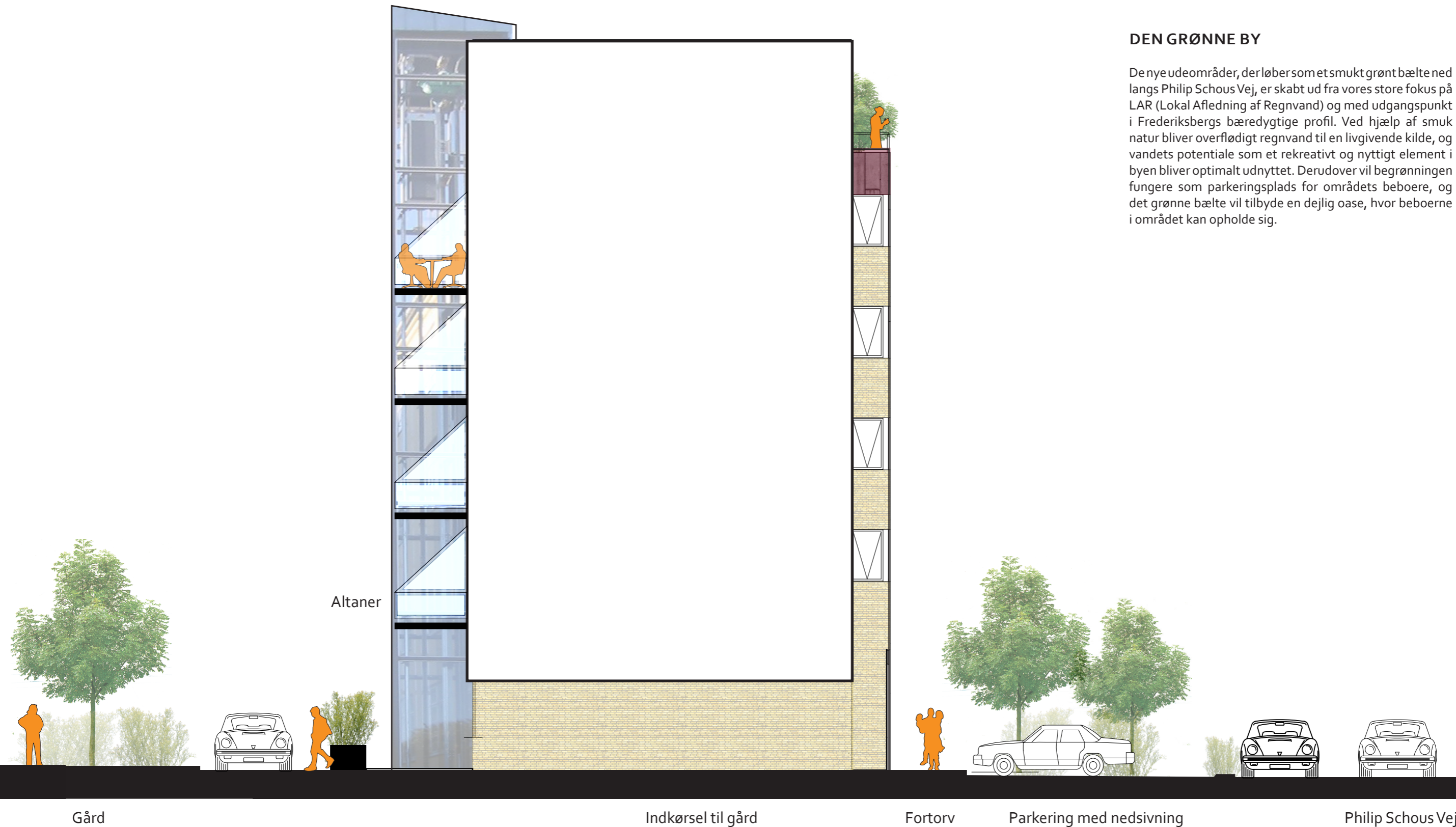
- Moderne indretning
- Store altaner
- Tidssvarende faciliteter

Etablering af penthouselejligheder

- Varme, venlige kvalitetsmaterialer
- Gennemlys fra store vinduespartier
- Gennemgående plankegulve
- Store altaner







DEN GRØNNE BY

De nye udeområder, der løber som et smukt grønt bælte ned langs Philip Schous Vej, er skabt ud fra vores store fokus på LAR (Lokal Afledning af Regnvand) og med udgangspunkt i Frederiksbergs bæredygtige profil. Ved hjælp af smuk natur bliver overflødig regnvand til en livgivende kilde, og vandets potentiale som et rekreativt og nyttigt element i byen bliver optimalt udnyttet. Derudover vil begrønningen fungere som parkeringsplads for områdets beboere, og det grønne bælte vil tilbyde en dejlig oase, hvor beboerne i området kan opholde sig.



PERPSKETIV SET FRA GADE -FØR



PERPSKETIV SET FRA GADE -EFTER

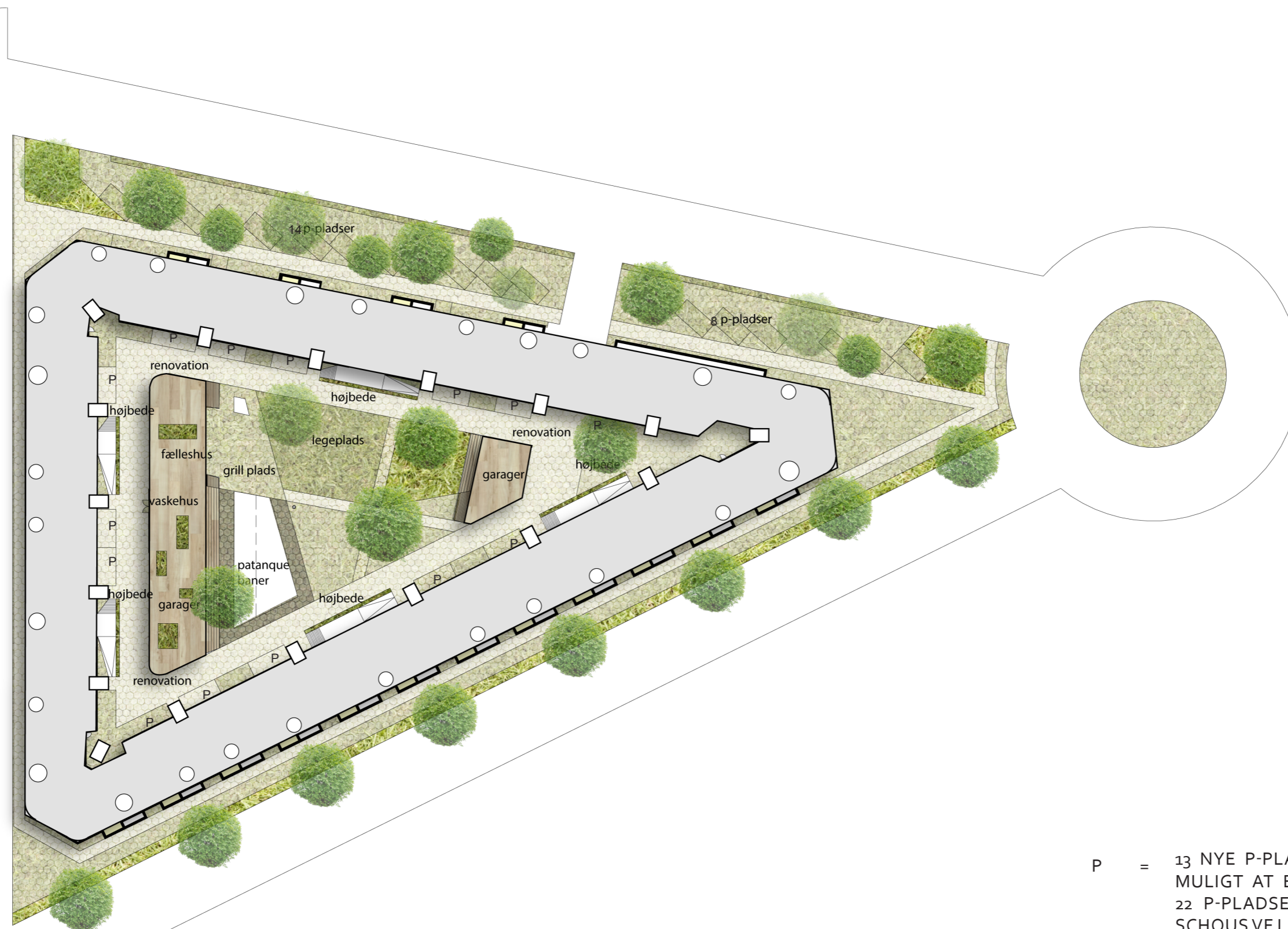


INSPIRATIONSBIJLIDEN



FACADEUDSNIT 1:200





P = 13 NYE P-PLADSER I GÅRDEN
MULIGT AT ETABLERE OP TIL
22 P-PLADSER LANGS PHILIP
SCHOUSVEJ.

TAGPLAN 1:500

DEN MANGFOLDIGE OG PULSERENDE BY

Mangfoldighed og pulserende byliv kendetegner allerede Frederiksberg. Vi har i tråd med kommunens strategi skabt et gårdmiljø inde i karréen, der opfordrer til et positivt socialt liv i smukke omgivelser. Vi har designet en siddetrappe op ad det eksisterende vaskerum, og fire af de nuværende garager i øst bliver konverteret om til hyggelige fællesrum, som har direkte kontakt til vaskerummet og til den indbydende udendørs grillplads.

For at udnytte gårdrummet optimalt samt anvende siddetrappen i sin helhed bliver tagene oven på garager og vaskerum lavet om til et højtliggende solområde, hvor beboerne får endnu en udendørs hyggeplet.

For at give beboerne de mest optimale muligheder for aktivt at anvende uderummet, har vi bibeholdt alle store træer på matriklen, som giver afskærmning og skaber hygge. Derudover etableres stisystemer, som zoneinddeler gårdrummet på græsarealerne, og flere steder i gården vil underlaget i tråd med vores fokus på LAR være vandafledende.

Derudover bliver der etableret nye renovationsområder i alle tre hjørner gården for at optimere beboeradgangen til dagrenovation.

Tre af de fire p-pladser, der nu er placeret ved vaskeriet nord i gården rykkes ned til renovationsområdet mod syd. De uoverdækkede cykelparkeringspladser langs facaden rykkes ned i kælderen, hvor cyklerne kan stå låst inde og beskyttet mod vejr og vind. Desuden bliver der etableret 13 nye p-pladser i gården.

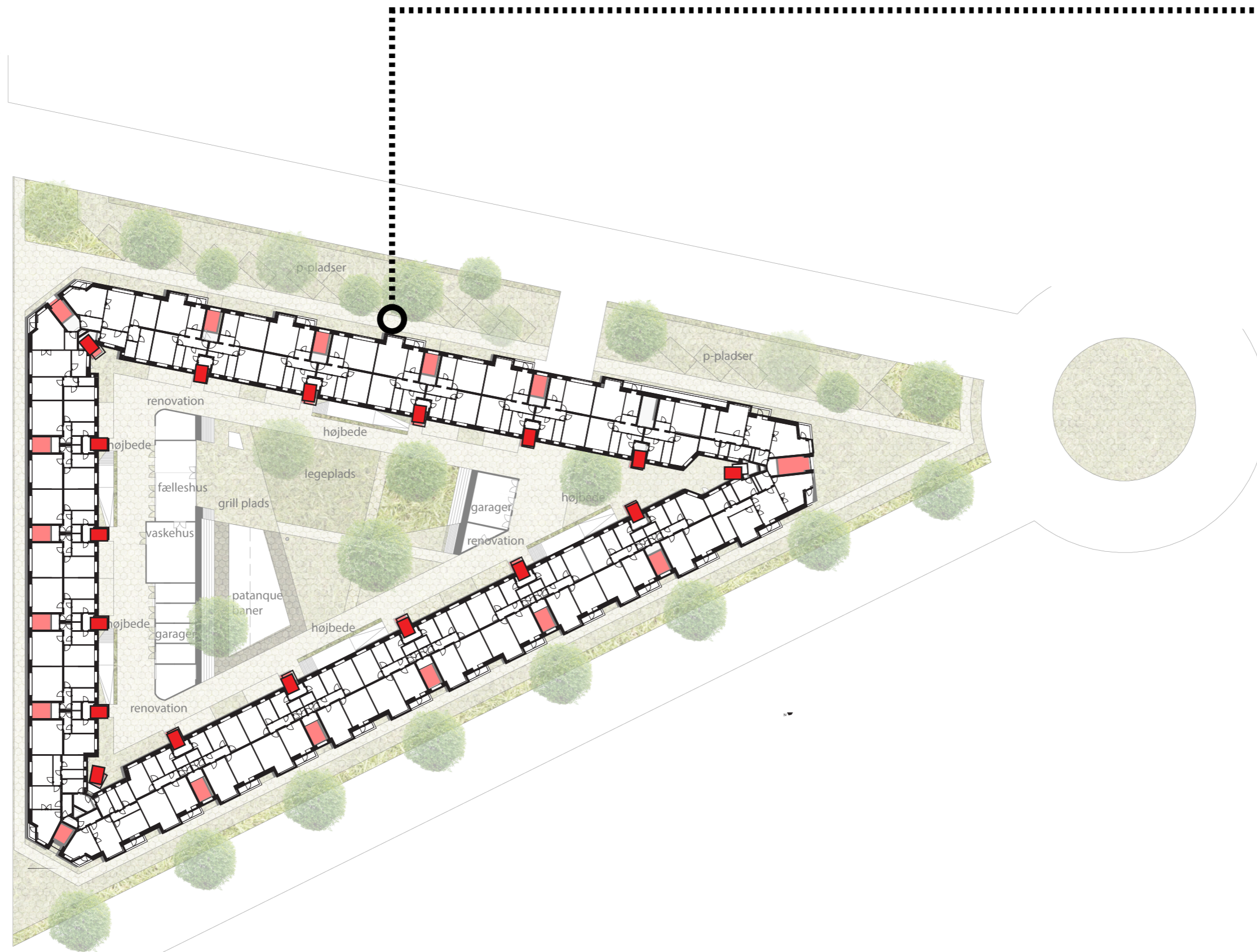


GÅRDHAVEN - FØR



GÅRDHAVEN - EFTER





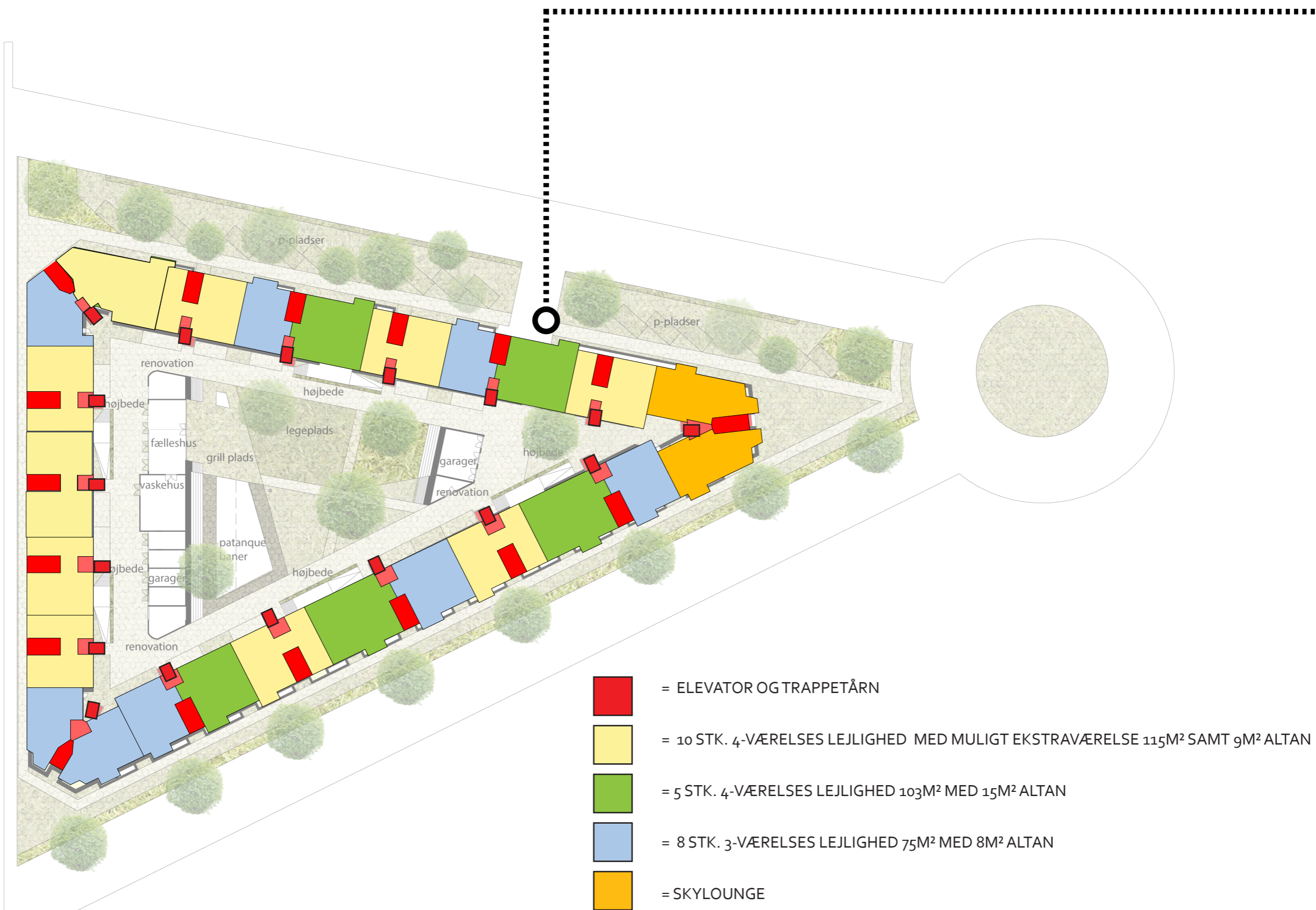
PENTHOUSPLAN 1:500

RENOVERING AF EKSISTERENDE LEJLIGHEDER

De nyrenoverede lejligheder er skabt, så de fuldt ud lever op til alle krav til nutidens boliger. Med respekt for de bærende vægge har vi skabt åbne leverum, hvor køkken og stue er forenet med et stilrent design skabt i tidssvarende og moderne materialer. Vi har prioriteret at give hver lejlighed en stor altan samt designet indbyggede skabe i soveværelset for at optimere rummet og imødekomme tidens krav om funktionalitet og optimering.



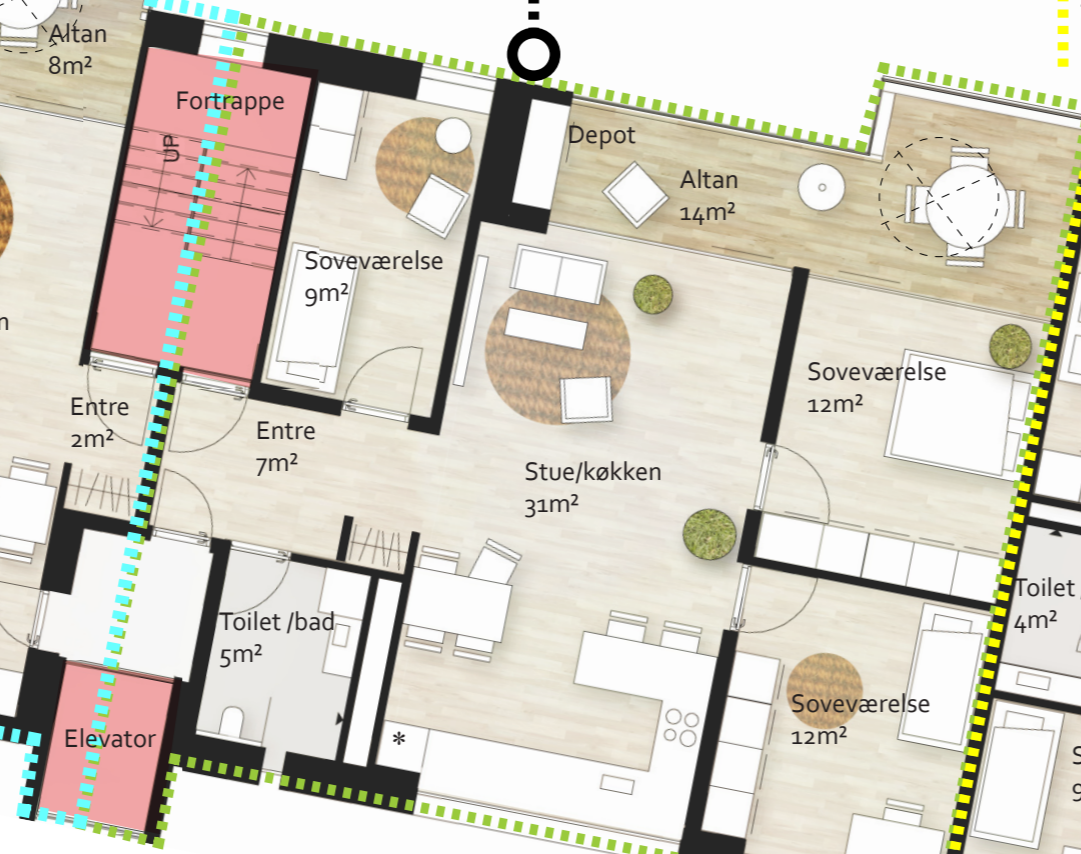
OMBYGNING AF EKSISTERENDE LEJLIGHED 76M² 1:100



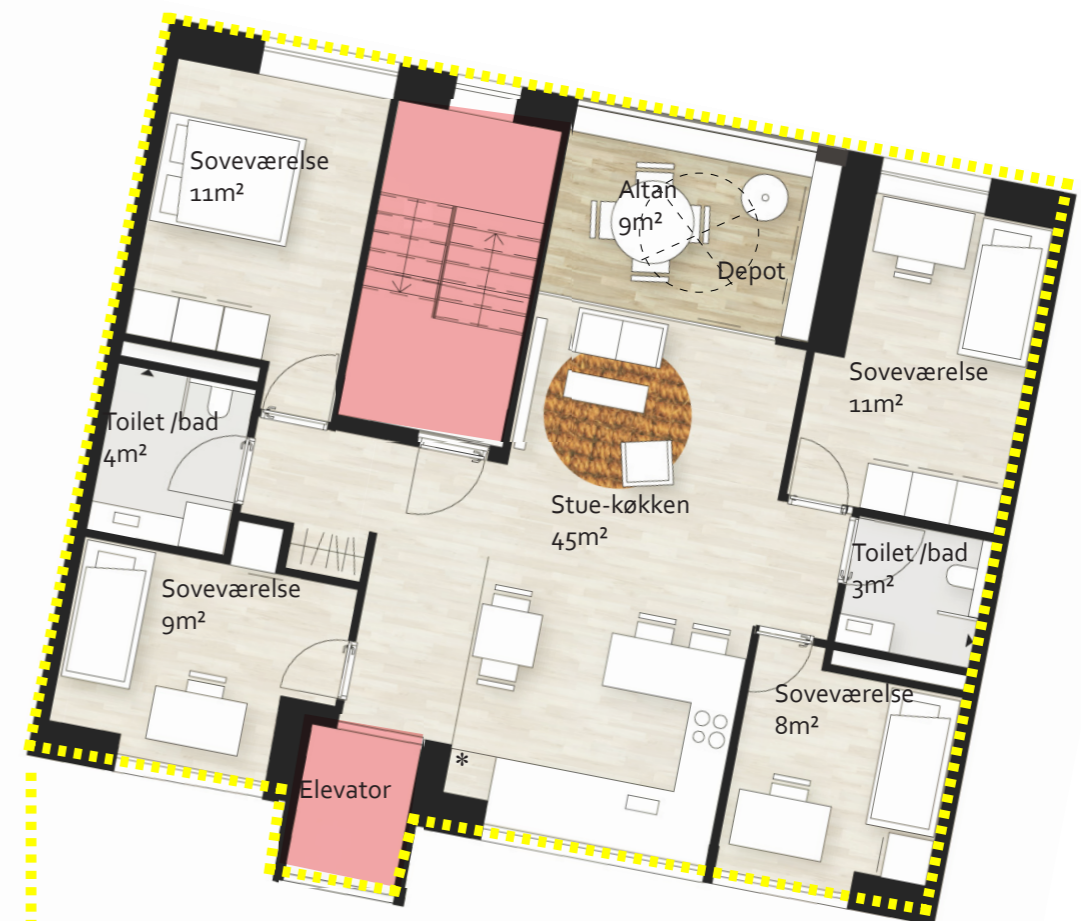
PENTHOUSEPLAN 1:500



3-VÆRELSES LEJLIGHED 75M²
MED 8M² ALTAN



4-VÆRELSES LEJLIGHED 103M²
MED 15M² ALTAN



5-VÆRELSES LEJLIGHED 115M²
MED 9M² ALTAN



4-VÆRELSES LEJLIGHED MED MULIGT EKSTRAVÆRELSE 115M²
SAMT 9M² ALTAN

PENTHOUSELEJLIGHEDERNE

23 nye eksklusive penthouselejligheder skal se dagens lys og give Treleddet et smukt og æstetisk løft. For at sikre en stor diversitet i mulige købere, har vi designet lejlighederne i tre forskellige størrelser på hhv. 75, 103 og 115 kvadratmeter.

Facaden bliver metalbeklædt og vil patinere, så den kommer til at stå flot sammen med det eksisterende murstensbyggeri og de store altaner. Hver lejlighed vil med sine grønne bede omkranse byggeriet og give en venlig front, og det moderne udtryk fra facaden går igen i de 23 lejligheder.

Med fokus på lysindfald er de alle gennembelyst fra store vinduespartier, og plankegulve inde såvel som på altanerne skaber en unik sammenhæng mellem inde og ude. Åbne fleksible rum samt et øget fokus på varme og venlige kvalitetsmaterialer vil appellere til den kræsne, kapitalstærke køber med høje krav til både beliggenhed og arkitektur. Desuden designes nye elevatorer, der vil højne kvaliteten og gøre hele bygningen ældrevenlig, og i den forbindelse bliver trappen også brandsikret.



INSPIRATIONSBILLEDE



INSPIRATIONSBILLEDE



PENTHOUSE SKYLounge





DEN MANGFOLDIGE OG PULSERENDE BY

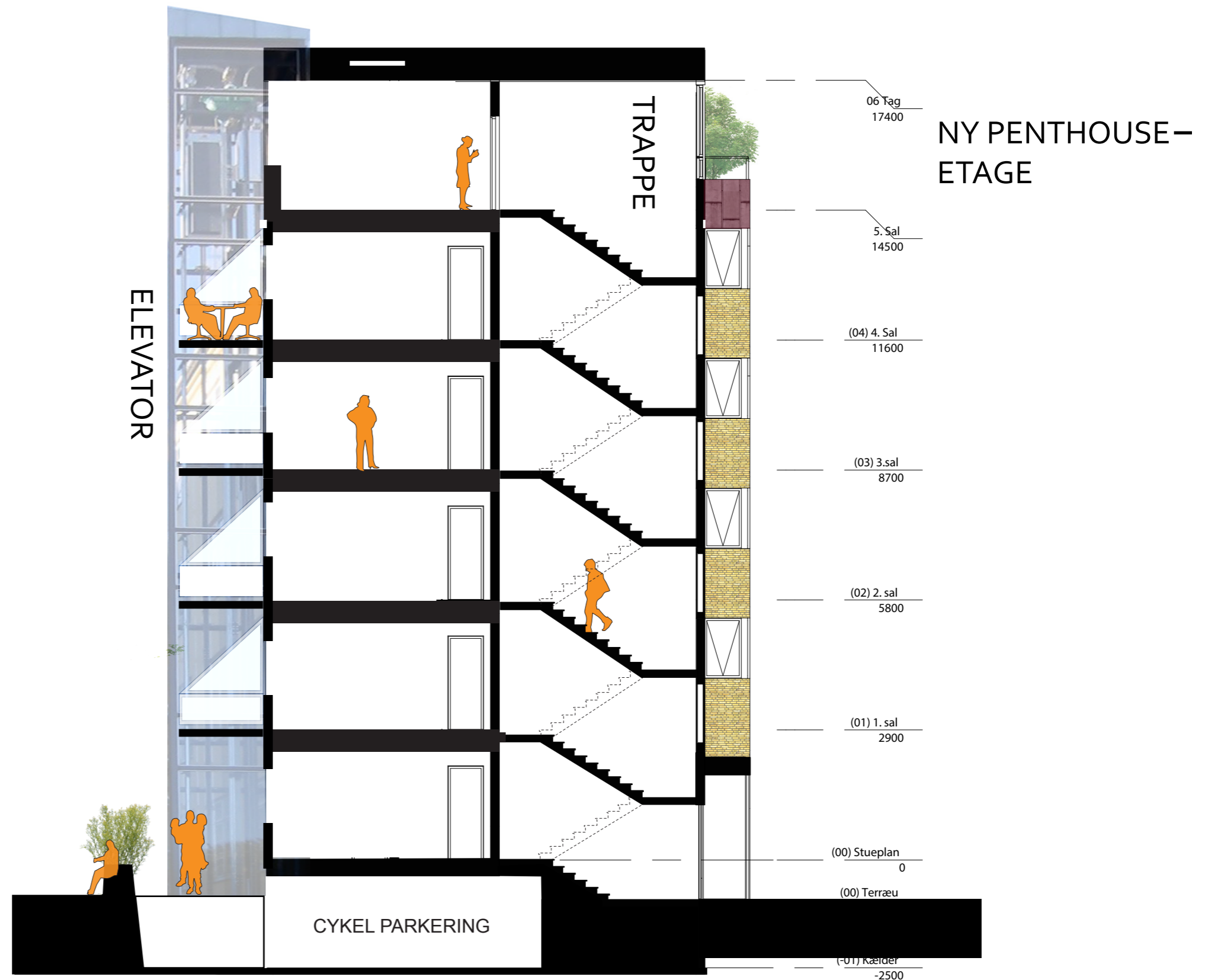
På penthouseetagen får beboerne en fantastisk udsigt ud over den sydlige del af Frederiksberg med et smukt villakvarter til højre og høje karakteristiske karrébygninger til venstre. Her bliver etableret et fællesrum på ca. 80 m², som skal danne rammerne om alt fra sociale aftenarrangementer til korthygge og madlavning i det store tilhørende køkken for alle beboerne i Treleddet. Til fællesrummet hører en 12 m² terrasse, og fra køkkenet er der direkte forbindelse ud til den store 36 m² store terrasse på den anden side af huset. Den eksisterende skorsten midt i rummet kommer til at fungere som bindeleddet mellem køkkenet og fællesrummet. Ved at sætte det varme ildsted centralt sammenbindes rummet omkring den samlende aktivitet ved ildstedet og giver en hyggelig og varm stemning. Ud fra ønsket om at indbyde til mangfoldighed og socialt liv er skabt et fællesrum, som både kan danne rammerne om det sociale liv, børnefødselsdage eller fællesspisning for seniorer.

DEN SUNDE BY

Det skal være let at være sund. Og med det for øje har vi optimeret forholdene for cyklisterne i ejendommen. Nedgangen til kælderen bliver åbnet for at skabe et øget lysindfald til området.

Derudover bliver der anlagt en bred rampe, som markant øger tilgængeligheden for beboere, som skal have deres cykler i kælderen. Foroven af rampen bliver en række højbede placeret for at tilbyde en behagelig afskærmning. Hver af de tre stænger, som udgør Treleddet, vil få to separate cykelkældre samt et barnevognsrum.

For at sikre optimal tilgængelighed i bygningen til både de eksisterende samt de nye penthouse-lejligheder, bliver der etableret elevatorer på bagtrapperne, som kommer til at fremstå som smukke glastårne lags de gule mursten.



PRINCIPSNIT 1-100



NEDGANG TIL CYKELKÆLDER - FØR



NEDGANG TIL CYKELKÆLDER - EFTER

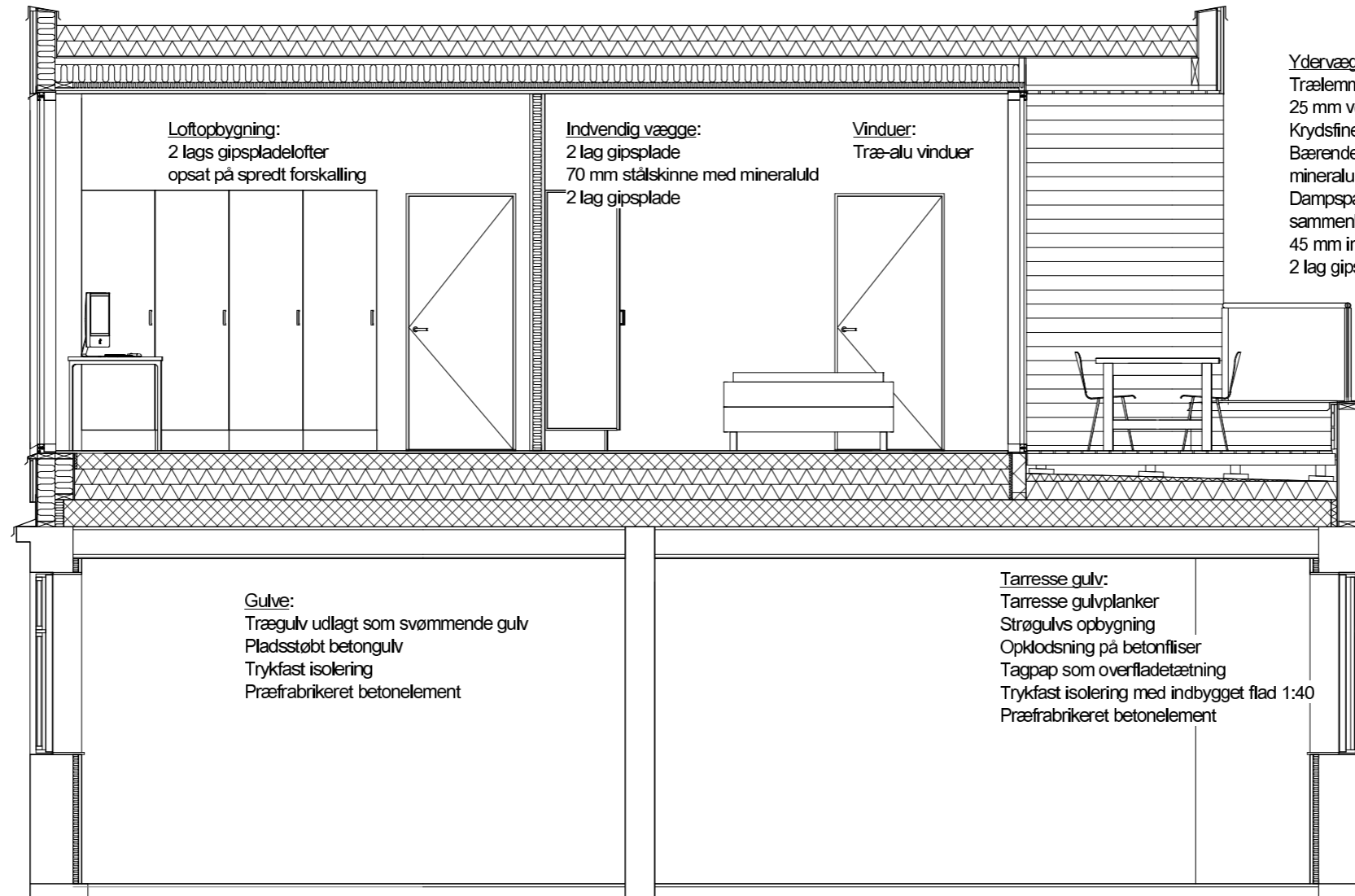
Murkrone:
 Kobberfacadebeklædning
 Rupløjede brædder
 25 mm ventilationsspalte
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Bærende konstruktion i træ med mineraluldsisolering
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Tagpap som overfladetætning

TAG OPBYGNING:
 Tagpap som overfladetætning
 Trykfast isolering med indbygget flad 1:40
 Krydsfinerplade
 Spærkonstruktion med mineraluldsisolering
 45 mm installationsisolering
 22 mm forskalling
 2 lag gipsplade

Tag opbygning ved altan overdækning:
 Tagpap som overfladetætning
 Trykfast isolering med indbygget flad 1:40
 Krydsfinerplade
 Spærkonstruktion uisoleret
 45 mm ventilationsspalte
 Trælemmelbeklædning

Murkrone ved altan overdækning:
 Kobberfacadebeklædning
 Rupløjede brædder
 25 mm ventilationsspalte
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Bærende konstruktion i træ uisoleret
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Tagpap som overfladetætning

Ydervæg:
 Kobberfacadebeklædning
 Rupløjede brædder
 25 mm ventilationsspalte
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Bærende konstruktion i træ med mineraluldsisolering
 Dampspærre med tætning mod gulv og sammenklæbning med loft
 45 mm installationsisolering
 2 lag gipsplader



Loftopbygning:
 2 lags gipspladelofter
 opsat på spredt forskalling

Indvendig vægge:
 2 lag gipsplade
 70 mm stålskinne med mineraluld
 2 lag gipsplade

Vinduer:
 Træ-alu vinduer

Ydervæg ved altan:
 Trælemmelbeklædning
 25 mm ventilationsspalte
 Krydsfinerplade som vindspærre
 Bærende konstruktion i træ med mineraluldsisolering
 Dampspærre med tætning mod gulv og sammenklæbning med loft
 45 mm installationsisolering
 2 lag gipsplader

Brystning:
 Kobber facadebeklædning
 Rupløjede brædder
 25 mm ventilationsspalte
 Krydsfiner plade som vindspærre
 Bærende konstruktion i træ uisoleret
 Krydsfiner plade som vindspærre
 25 mm ventilationsspalte
 Trælemmelbeklædning

Partiel efterisolering:
 Isoleret forsatsvæg
 Opbygget i stålprofiler
 2 lag gips som vægoverflade
 Nye vinduesfalsse og bundstykker

Gulve:
 Trægulv udlagt som svømmende gulv
 Pladsstøbt betongulv
 Trykfast isolering
 Præfabrikeret betonelement

Tarresse gulv:
 Tarresse gulvplanker
 Strøgulvs opbygning
 Opklodsning på betonfliser
 Tagpap som overfladetætning
 Trykfast isolering med indbygget flad 1:40
 Præfabrikeret betonelement





Eksisterende bygning

| Martrikel nr. | 9ap | 9dp | 9dq | 9dr | i alt |
|-------------------------|------|------|------|------|----------------------|
| Grundareal | 1878 | 1388 | 1002 | 1770 | 6038 m ² |
| Bolig | 4403 | 3345 | 4190 | 1820 | 13758 m ² |
| Heraf udnyttet tagetage | 108 | 0 | 0 | 0 | 108 m ² |
| Heraf kælder | 31 | 12 | 18 | 0 | 61 m ² |
| Erhverv | 167 | 0 | 0 | 0 | 167 m ² |
| Kælder <1,15m | 929 | 681 | 856 | 364 | 2830 m ² |
| Fælleshus | | | 181 | | 181 m ² |

Eksisterende bygning

| | | | | | |
|--------------------------|------|------|------|------|----------------------|
| Bebygget areal (fodspor) | 909 | 669 | 838 | 364 | 2780 m ² |
| Samlet etage areal | 4493 | 3345 | 4190 | 1820 | 13848 m ² |
| Tagetage | 500 | 368 | 201 | 461 | 1530 m ² |

Samlede eksisterende areal 15378 m²

Fremtidig bygning:

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Eksist. | 2780 m ² |
| Fra altan | 341 m ² |
| tillæg elevator | 45 m ² |
| tillæg elevator øverige etager | 225 m ³ |
| Penthouse etageareal | 2521 m ² |

ageareal: 16639 m²

jf. bbr er alle åbne altaner fratrukket i det samlede etageareal

Alle nye elevatorer og udvendigerapoer er tillagt jf. bbr om fælles adgangsveje oplysninger:

Bebyggelseprocent

| | |
|------------------------------|---------|
| Eksist. bebyggelsesprocent | 254,69% |
| Fremtidig bebyggelsesprocent | 275,57% |

Parkeringsforhold i gården

| | |
|---|-----------|
| Nuværende antal af p-pladser | 8 stk. |
| Fremtidige antal af p-pladser | 21 stk. |
| Forøgelse af antal p-pladser | 13 stk. |
| Krav til af forøgelse af p-pladser jf. kommuneplan (1 p-plads pr. bolig.) | 23,0 stk. |
| Parkeringspladser der skal finaliseres ved p-fonden eller placeres langs Philips Schous Vej | 10,0 stk. |

Lejemål

| Martrikel nr. | 9ap | 9dp | 9dq | 9dr | Penthouse | i alt |
|-----------------------------|-----|-----|-----|-----|-----------|---------|
| Eksisterende lejemål | | | | | | |
| Antal lejemål | 51 | 40 | 50 | 30 | | 171 stk |
| Heraf bolig | 48 | 40 | 50 | 30 | | 168 stk |
| Heraf erhverv | 3 | 0 | 0 | 0 | | 3 stk |
| Derudover tagetage | 1 | 0 | 0 | 0 | | 1 stk |
| Fremtidige lejemål | | | | | | |
| Antal lejemål | 51 | 40 | 50 | 30 | 23 | 194 stk |
| Antal nye lejemål | | | | | | 23 stk |
| Heraf bolig inkl. nye | 48 | 40 | 50 | 30 | | 191 stk |
| Heraf erhverv | 3 | 0 | 0 | 0 | | 3 stk |
| Derudover tagetage | 1 | 0 | 0 | 0 | | 1 stk |

Penthouseetage

4-værelses lejlighed med muligt ekstraværelse

113 m2 ekskl. altan

Altanen er 9 m2

4-værelses lejlighed

103 m2 ekskl. altan

Altan er 15 m2

3-værelses lejlighed

75 m2 ekskl. altan

Altan er 9 m2

Fælleshus

162 m2 ekskl. altan

Altaner er tilsammen 33 m2

Eksisterende opholdsarealer

| | | |
|-------------------------------|---|---------------------|
| Altaner eksist. Bygningsmasse | 111 stk a 2 m ² + 1 stk a 11m ² | 233 m ² |
| Gård arealer (grøn zone) | | 935 m ² |
| Total areal | | 1168 m ² |

Fremtidige opholdsarealer

| | | |
|---|---|---------------------|
| Altaner eksist. bygningsmasse | 111 stk a 2 m ² + 1 stk a 11m ² | 233 m ² |
| Gård arealer (grøn zone) inkl. Fællestarresser over fælleshus og renovation i syd | | 1279 m ² |
| Nye altaner eksist. byggemasse | 112 stk a 4 m ² | 448 m ² |
| Nye penthousealtaner ink. Skylounge altaner | | 341 m ² |
| Bænke v. trappe | | 29 m ² |
| Total areal | | 2330 m ² |

Procentvis forøgelse af opholdsarealer i forhold til eksisterende opholdsarealer 199 %

Fælles inddøres opholdsarealer

| | |
|--------------------------------------|--------------------|
| Fælleshus i terræn | 128 m ² |
| Skyounge ekskl. Altaner | 156 m ² |
| Total fælles inddøres opholdsarealer | 284 m ² |

