



Forslag til Kommuneplantillæg 1

for hotel på Vodroffsvej 59

Høringsperiode 01.10.2025 - 29.10.2025

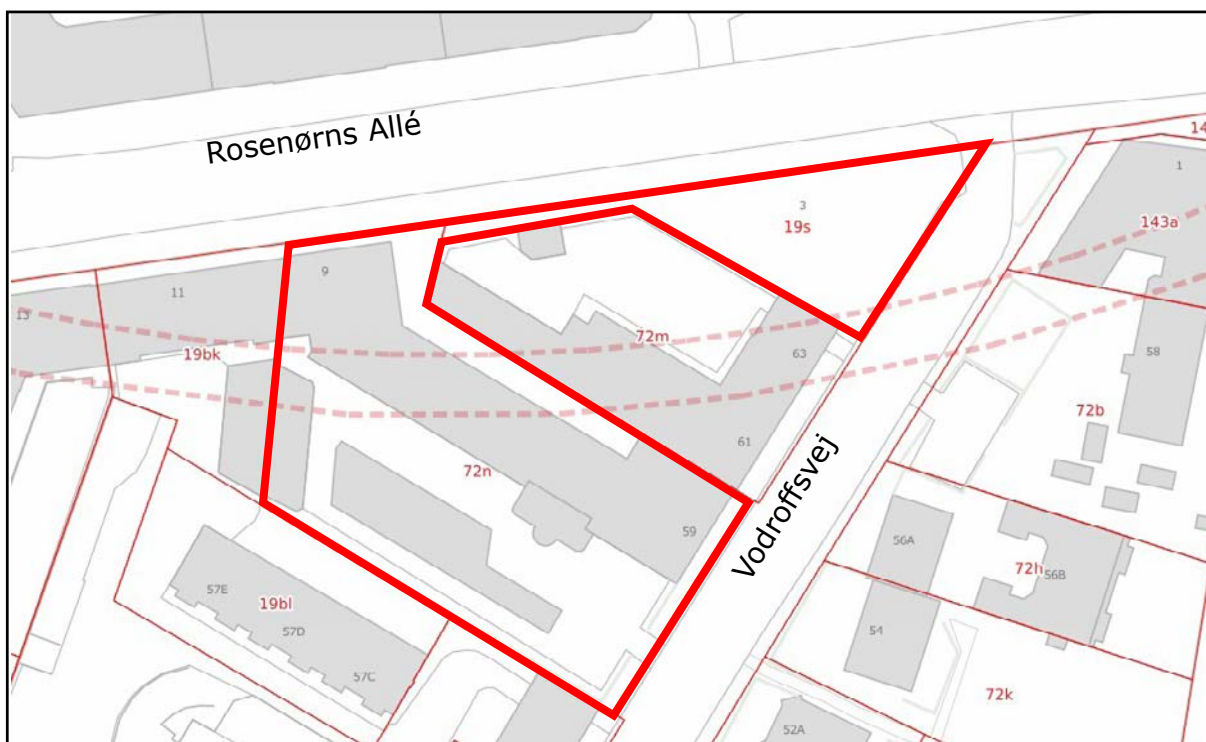


Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Dette kommuneplantillæg omfatter forslag om, at en del af rammeområde 6.B.7, der muliggør etageboliger, overgår til rammemråde 6.B.8, der muliggør etageboliger, hotel og lign.

Rammeområde 6.B.7 er udlagt til boligområde; etageboliger, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager. Rammeområde 6.B.8 er udlagt til boligområde; etageboliger, hotel og lignende, med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af rammeområderne således, at ejendommene beliggende Vodroffsvej 59, matr.nr. 72N og Rosenørns Allé 3, matr. nr. 19S, overgår fra rammeområde 6.B.7 til den tilgrænsende kommuneplanramme 6.B.8. Der foreslås ikke ændringer i indholdet af rammerne.



Matrikelkort med ejendommene matr. nr. 72N og 19S, Frederiksberg, markeret



Hjørnet med pladsen ved Rosenørns Allé 3, matr. 19S

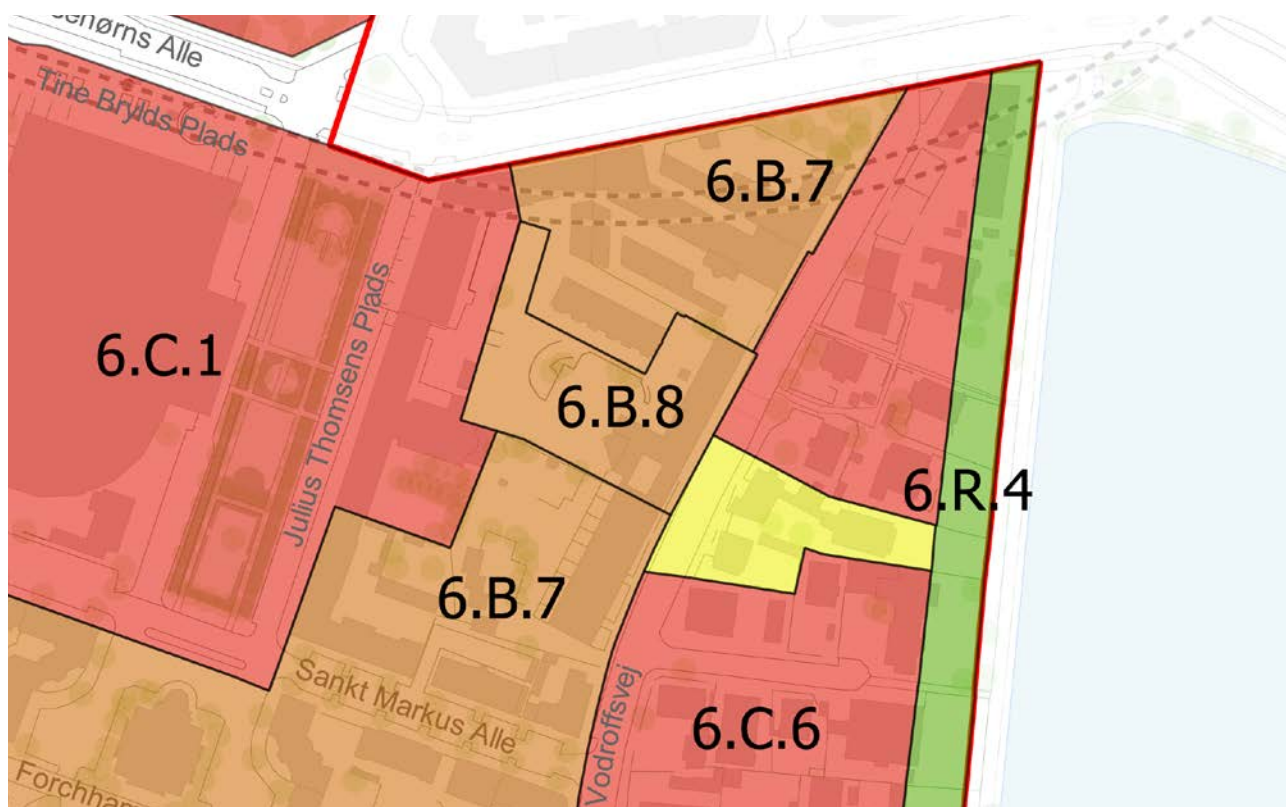


Ejendommen Vodroffsvej 59, matr. 72N

Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
6.B.7 Sankt Markus Allé	Boligområde: etagebolig	110	6 etager	Detailhandel: H.C. Ørstedes Vej er bydels-center og Rosenørns Allé er dels bydelscenter, dels lokalcenter) østlige del) - se skema med samlet ramme og maksimale butiks-størrelser for hhv. H.C. Ørstedes Vej og Rosenørns Allé (dels bydelscenter dels lokalcenter) sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs H.C. Ørstedes Vej og Rosenørns Allé og i den nederste etage langs Dannesvej.

Eksisterende rammeområde 6.B.7



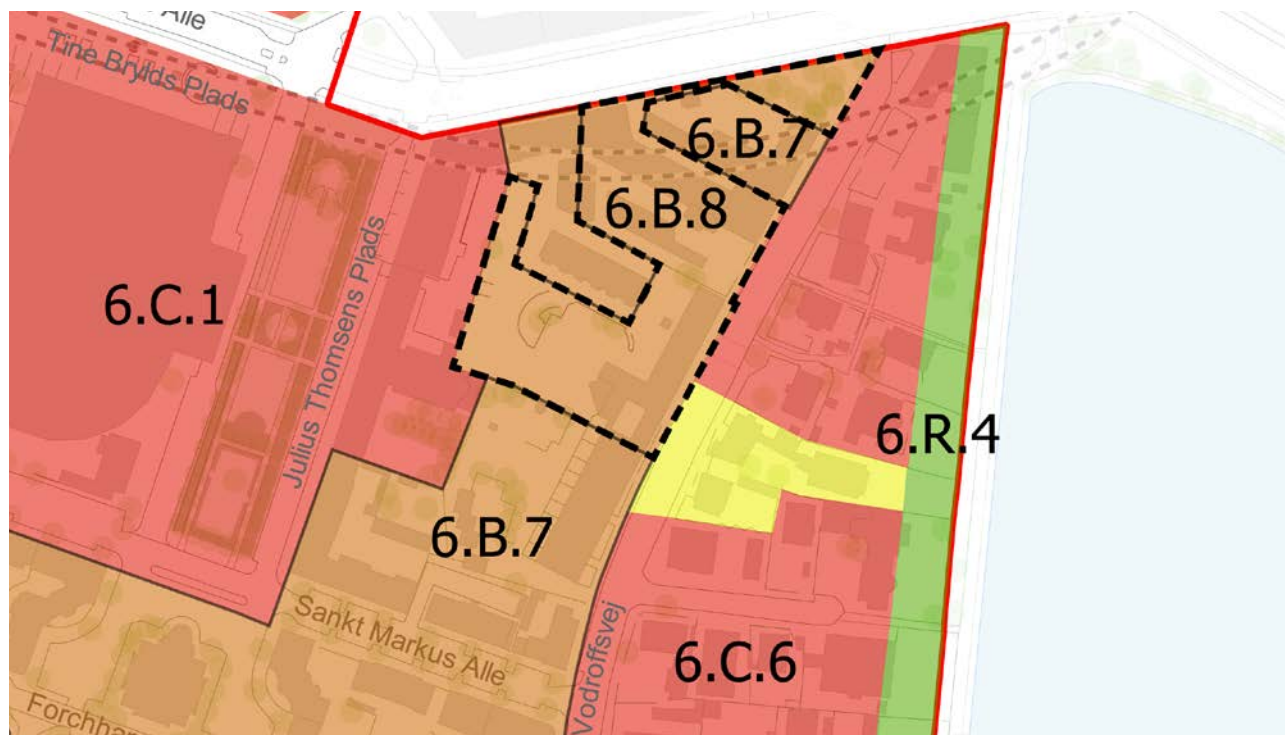
Eksisterende rammeområder i området, hvor ejendommene Vodroffvej 59 og Rosenørns Allé 3 er omfattet af rammeområde 6.B.7

Nyt rammeområde

Det eksisterende rammeområde 6.B.8 udvides til at omfatte ejendommen Vodroffsvej 59, matr. 72N, Frederiksberg og Rosenørns Allé 3, matr. nr. 19S, Frederiksberg.

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
6.B.8 Vodroffsvej	Boligområde: etageboliger, hotel og lign.	110	6 etager	Detailhandel: Rosenørns Allé (østlige del) er lokalcenter - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Rosenørns Allé (lokalcenter) sidst i rammedelen.

Indholdet i eksisterende ramme 6.B.8 er uændret.



Forslag til ny afgrænsning af rammeområde 6.B.8, som foreslås udvidet til at omfatte matr. nr. 72N og 19S, Frederiksberg.

Redegørelse

Baggrund for ændring af kommuneplanramme

Ejendommene på Vodroffsvej 59, matr. nr. 72N, Frederiksberg og Rosenørns Allé 3, matr. nr. 19S, Frederiksberg, er omfattet af kommuneplanramme 6.B.7, der muliggør etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og bygningshøjde på 6 etager.

Den eksisterende ejendom på Vodroffsvej 59 har hidtil været anvendt som kontorejendom og et mindre beboelseslejemål. Matr. nr. 19S, på hjørnet af Rosenørns Allé og Vodroffsvej, anvendes til en offentlig tilgængelig plads.

I forbindelse med høringen af Kommuneplan 2025 har ejer af ejendommene indgivet et høringssvar med et ønske om, at anvendelsen for bygningen på Vodroffsvej 59 ændres, så det bliver muligt at anvende bygningen til hotelfunktion. Dette da bygningen af sikkerhedsmæssige årsager skal ombygges med flere bærende lodrette skillevægge, som vil begrænse mulighederne for den hidtidige anvendelse med store åbne kontorrum. Der er ikke ønsker om ny bebyggelse. Kommunalbestyrelsen besluttede i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2025 den 16. juni 2025, at en sådan justering af kommuneplanrammen skal gennemføres som et kommuneplantillæg umiddelbart efter offentliggørelsen af Kommuneplan 2025.

Området, som ejendommene indgår i, er karakteriseret ved blandede anvendelser med boliger, herunder med kontor og servicefunktioner i de nederste etager, erhverv mv. samt hotelvirksomhed på naboejendommen Vodroffsvej 55. Anvendelsen til hotel vurderes at kunne indgå i god sammenhæng med områdets bymiljø med eksisterende blandede anvendelser. Ejendommen på Vodroffsvej 59 har en god trafikal beliggenhed, og støder i den ene ende op til den primære trafikvej Rosenørns Allé, og har en stationsnær beliggenhed med ca. 160 meter til Forum Metrostation.

Kommuneplantillægget indebærer forslag om, at ejendommene matr. 72N og 19S overgår fra rammeområde 6.B.7, der muliggør etageboliger, til den tilgrænsende kommuneplanramme 6.B.8, der muliggør etageboliger, hotel og lign.

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteplasser for bilag IV-arter, 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). I forhold til vildtforvaltningsloven, skal det forinden rensning af eksisterende bygning m.v. undersøges om disse er yngle- eller rasteplasser for flagermus.

Sikring af grundvandsressourcen

Kommuneplantillægget er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med drikkevandsinteresser (OD). Området er beliggende mere end 1.500 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl. Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde). Området er beskyttet af et dæklag (beskyttende lerlag) på mellem 5-8 meter, 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 brug af eksisterende bygning. Planen vil ikke medføre risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til ringere beskyttelse af grundvandsressourcen.

Trafik

De nærtliggende veje Vodroffsvej og Rosenørns Allé har årsdøgntrafiktal på henholdsvis ca. 2000 og ca. 8000. Det forventes pga. den stationsnære placering, 160 meter fra Forum Metrostation, ikke, at planen vil påvirke trafikken i området væsentligt. Samlet vurderes det, at pla-

nen ikke vil medføre væsentlig mertrafik i området. Parkering, varelevering og affaldshåndtering vil fortsat ske på egen grund.

Støj

Støj fra veje og jernbaner er omfattet af Miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007). Støj fra virksomheder er omfattet af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007. Planområdet er ikke støjbelastet fra jernbaner, og hoteldriften anses ikke som værende en støjende virksomhed jf. Miljøstyrelsens vejledning.

Vejstøj

Planområdet er udsat for et støjniveau på op til ca. 68 henholdsvis 63 dB (Lden) fra trafikken på Rosenørns Allé henholdsvis Vodroffsvej. Den vejledende grænseværdi for hoteller er ifølge miljøstyrelsens Vejstøjvejledning 2007 på 63 dB (Lden) og på 58 dB for boliger, hvilket betyder, at planen er udsat for støj over de vejledende støjgværdier, hvilket vurderes, at kunne forebygges/afværges med passende indretning af bygning og udearealer.

Støj fra hoteldrift

Støj fra hoteldrift er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42 og kan begrænses ved påbud, hvis det mod forventning skulle være nødvendigt.

Evt. restaurant og bar vil desuden være omfattet af kommunens miljøforskrift for cafeer, hvor der er støjkrav (støjgrænser) og indretningskrav m.v., der skal overholdes.

Trafik til/fra bebyggelsen via Rosenørns Allé og Vodroffsvej vurderes generelt til at være begrænset, blandt andet pga. nærhed til Forum Metrostation, og dermed gode muligheder for kollektiv transport.

Sammenfattende vurderes det, at planen ikke vil påvirke omgivelserne med væsentlig støj eller vibrationer.

Støv og luftforurening

Planområdet er ikke udsat for luftforurening over de vejledende grænseværdier for partikler og NO_x fra blandt andet nærtliggende veje. Der vil ikke være luftforurening fra hoteldriften.

Jordforurening

Planens anvendelsesmuligheder vurderes ikke at give anledning til jordforurening.

Matr. nr. 19S er kortlagt på vidensniveau 1, og konstateret forurenet med olie- og benzinkomponenter. Matriklen er i 2002 blevet delvist oprenset til offentlig plads, som er den nuværende anvendelse. Der vurderes på baggrund af de udførte undersøgelser ikke at være risiko overfor grundvandet. Matr. nr. 72N er forureningskortlagt på vidensniveau 1 (mistænkt forurenet pga. historik, uden fysiske målinger). Gravearbejder på de to matrikler (bygge- og anlægsarbejder) vil være omfattet af jordforureningslovens § 8 med tilhørende afværgekrav og dokumentation, og må ikke påbegyndes før der er meddelt tilladelse hertil. Alt jord der bortskaffes skal anmeldes efter jordflytningsreglerne inden bortskaffelse.

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.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillægget 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 anvendelsesmuligheder, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af kommuneplantillægget. Der er i vurderingen lagt til grund, at planen udgør et mindre areal, og at planen omfatter en eksisterende lokal bebyggelse i et i forvejen tæt udbygget, bymæssigt område, samt at den gennemførte screening viser, at planen ikke har en væsentlig miljøpåvirkning.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 29.09.2025

Micheal Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på Rådhuset fra den 01.10.2025 til den 29.10.2025 og kan endvidere ses på www.blivhoert.frederiksberg.dk.

Indsigelser, synspunkter og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Arkitektur, Frederiksberg Kommune eller via Høringsportalen www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 29.10.2025.

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

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

Oktober 2025