



01. oktober 2025

Miljøscreeningsskema for Forslag til Kommuneplantillæg 1 for hotel

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 10 i lov om miljøvurdering af planer og programmer samt af konkrete projekter.

1.

Planernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:

i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler

På området, Vodroffsvej 59, ligger i dag en eksisterende bygning i syv etager, der har været anvendt til kontorbygning og i mindre omfang beboelseslejemål. Området omfatter desuden en åben plads på hjørnet af Vodroffsvej og Rosenørns Allé. Den eksisterende bygning har et etageareal på ca. 5.900 m² og et kælderareal på ca. 390 m², som kan anvendes til parkering. Kommuneplantillægget ændrer afgrænsningen af rammeområderne 6.B.7. og 6.B.8. således, at ejendommene beliggende Vodroffsvej 59, matr.nr. 72N, Frederiksberg, og Rosenørns Allé 3, matr.nr. 19S, Frederiksberg skifter ramme fra 6.B.7 til 6.B.8. Ændringen betyder, at området også kan anvendes til hotel. Planen omfatter i alt et areal på ca. 7.180 m², hvoraf matr.nr. 72N udgør ca. 2600 m² og matr. 19S udgør ca. 760 m².

i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki,
Ingen

planen eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,

Ændringen gør det muligt at anvende en eksisterende bygningskrop til hotel, hvilket vil mindske CO₂-udledningen fra byggeriet væsentligt pga. et lavere materialeforbrug, da der allerede er anlagt fundament og betonvægge m.v.

miljøproblemer af relevans for planen eller programmet og

Jf. skema

planen eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning (f.eks. planer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).

Ingen.

2.

Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:

indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet

Jf. skema

indvirkningens kumulative karakter

Jf. skema

indvirkningens grænseoverskridende karakter

Jf. skema

faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)

Jf. skema

indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)

Der er tale om et mindre afgrænset lokalt område på Frederiksberg i eksisterende tæt bymæssig bebyggelse.

værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:

særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv

Jf. skema.

overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier og

jf. skema

intensiv arealudnyttelse og

Der er tale om udnyttelse af bymæssige områder, hvor der generelt i forvejen er tæt bebyggelse

indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Ingen

Konklusion/Afgørelse: Screeningen viser, at de anvendelsesmuligheder, som kommuneplantillægget anviser, ikke i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 4. oktober 2023 vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der gennemføres derfor ikke nogen miljøvurdering af planen. Der er i vurderingen lagt til grund, at planen udgør et mindre areal og 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

Lov om miljøvurdering betyder, at alle lokalplaner, kommuneplantillæg etc. skal screenes m.h.p. at vurdere, om der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering. Der er til dette udarbejdet et hjælpeskema/checkliste.

I forbindelse med benyttelse af skemaet skal man være opmærksom på, at der kan være forskel på hvor meget og hvordan en given aktivitet belaster miljøet ved hhv. anlæg og drift. F.eks. vil der være en miljøbelastning i forbindelse med et byggeri, både når byggeriet påbegyndes og når bygningen overgår til almindelig anvendelse og drift.

Hvis du kan sætte kryds i en eller flere af de grå kasser, skal der anføres "bemærkninger" i bemærkningsfeltet. Bemærkningen kan f.eks. være en uddybning af miljøkonsekvenserne og en vurdering af om de er væsentlige eller ej - samt forslag til forebyggende miljøbestemmelser, der kan indgå i f.eks. lokalplanen.

Den samlede konklusion, hvorvidt der skal udføres en egentlig miljøvurdering eller ej anføres i planforslaget.

Høring af berørte myndigheder.

Der er jf. lovens § 10 udpeget og foretaget høring af berørte myndigheder inden afgørelsen. Der er ikke modtaget bemærkninger fra berørte myndigheder til afgørelsen.

Checkliste/hjælpekema

MILJØFORHOLD	JA	NEJ	Bemærkninger
STØJ OG VIBRATIONER			
Vil aktiviteten medføre støj eller vibrationer for omgivelserne, der overskrider de vejledende grænseværdier?		X	<p>Anlægsaktiviteter, også ombygninger, vil være omfattet af kommunens forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejde samt kommunens vejledning ved miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder. Dette indebærer blandt andet, at støjende anlægsaktiviteter skal ske mellem kl. 7-18 på hverdage, og særligt støjende aktiviteter skal ske mellem kl. 8-16 på hverdage. Støjpåvirkningen af omgivelserne fra anlægsarbejdet forventes generelt begrænset via forskriften, som desuden stiller krav om begrænsning af støjende aktiviteter via anvendelse af BAT (bedste tilgængelige teknologi) og evt. støjafskærmninger.</p> <p><i>Driften.</i> Hoteldrift vil være omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42, og kan hvis de giver anledning til væsentlig støj reguleres via miljøbeskyttelsesloven og miljøstyrelsens støjvejledning 05.1984.</p> <p>Evt. restaurant og bar vil desuden være omfattet kommunens miljøforskrift for cafeer, hvor der er støjkrav (støjgrænser) og indretningskrav m.v., der skal overholdes.</p> <p>Trafik til/fra bebyggelsen via Rosenørns Allé og Vodroffsvej vurderes blandt andet pga. nærhed til Forum Metrostation og dermed gode muligheder for kollektiv transport generelt til at være begrænset.</p> <p>Sammenfattende vurderes det, at planen ikke vil påvirke omgivelserne, med væsentlig støj eller vibrationer.</p>

Vil aktiviteten udsættes for støj eller vibrationer fra omgivelserne, der overskrider de vejledende grænseværdier?	x		Lokalplanområdet er udsat for et støjniveau på op til ca. 68 henholdsvis 63 dB (Lden) fra trafikken på Rosenørn Allé henholdsvis Vodroffsvej. Den vejledende grænseværdi for hoteller er ifølge miljøstyrelsens Vejstøjvejledning 2007, 63 dB (Lden) og 58 dB for boliger, hvilket betyder at planen er udsat for støj over de vejledende grænseværdier. Støjen vurderes at kunne forebygges/afværges med passende indretning af bygning og udearealer.
LUFT			
Vil aktiviteten medføre udslip af stoffer (herunder lugtstoffer og støv) til luften, der overskrider de vejledende grænseværdier?		X	Evt. restaurant og køkken vil omfattes af kommunens cafeforskrift. Her er der miljøkrav til evt. madproduktion med afkast over tag etc. Lastbiler og varebiler (diesel) til f.eks. anlægsarbejdet vil være omfattet af kommunens miljøzone, med skærpede krav til køretøjernes partikeludledning.
Vil aktiviteten udsættes for luftforurening, der overskrider de vejledende grænseværdier?		X	Kortlægning af luftforureningen viser, at grænseværdierne ikke er overskredet på Frederiksberg (NO ₂ , Partikler).
AFFALD			
Er det sikret, at eventuel affaldsbortskaffelse lever op til Frederiksberg Kommunes affaldsregulativer?	X		Erhvervsaffald fra erhverv er omfattet af kommunens erhvervsaffaldsregulativ. Byggeaffald, herunder farligt affald (f.eks. PCB) er omfattet af de nye statslige regler for byggeaffald, udpegning af miljøkoordinator mv.
GRUNDVAND			
Vil aktiviteten medføre anvendelse af farlige stoffer eller produkter, der kan give risiko for grundvandsforurening?		X	
Vil aktiviteten medføre sænkning af grundvandsstanden?		X	Planen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser (OD) og er ligesom hele Frederiksberg udpeget som NFI (nitrat følsomt området), Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem Fem- og otte meter (af typen moræneler, som vand har svært

			ved at sive igennem), hvilket betyder, at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved brug af eksisterende bygning. Planen vil ikke medføre risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til ringere beskyttelsen af grundvandsressourcen.
JORD			
Vil aktiviteten medføre anvendelse af farlige stoffer eller produkter, der kan give risiko for jordforurening?		X	Planens anvendelsesmuligheder vurderes ikke at give anledning til jordforurening.
Er det sikret, at eventuel jordbortskaffelse sker i overensstemmelse med Frederiksberg Kommunes regler?	X		Alt jord der flyttes, er anmeldeligt. Forurenet jord og brokker skal bortskaffes til godkendt deponi.
Vil aktiviteten finde sted på et område med forurenet jord, som kan påvirke aktiviteten?	X		Matrikel nr. 19 S er kortlagt på vidensniveau 1, og konstateret forurenet med olie- og benzinkomponenter. Matriklen er i 2002 blevet delvis oprenset til offentlig plads, som er den nuværende anvendelse. Der vurderes på baggrund af de udførte undersøgelser ikke at være risiko overfor grundvandet. Matrikel 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 evt. afværgekrav og dokumentation, og må ikke påbegyndes før der er meddelt tilladelse hertil. Alt jord der bortskaffes skal anmeldes efter jordflytningsreglerne inden bortskaffelse.
SPILDEVAND			
Vil aktiviteten medføre udledning af f.eks. tungmetaller og/eller miljøfremmede stoffer til kloaksystemet?		X	Lokalplanen vil ikke udlede tungmetaller og /eller miljøfremmede stoffer til kloaksystemet. Alt spildevand ledes til Renseanlæg Lynetten.
GRØNNE OMRÅDER			
Vil aktiviteten medføre en væsentlig reduktion af arealet af grønne områder i Frederiksberg Kommune og/eller af kvaliteten (værdien) af de grønne områder?		X	Der er tale om et område i tæt bymæssig bebyggelse uden egentlig beplantning. Planen vurderes ikke at ville medføre risiko for beskadigelse eller ødelæggelse af bilag 4 arter yngle- eller rasteområder, jf. § 7 i bekendtgørelse om administra-

			tion af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). I forhold til vildtforvaltningsloven skal der forinden renovering af eksisterende bygning, undersøges om denne er yngle- eller rasteplads for flagermus.
TRAFIK			
Vil aktiviteten medføre en væsentlig stigning i trafikbelastningen?		X	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 planen ikke vil medføre væsentlig mertrafik i området. Frederiksberg Kommune arbejder på at ensrette Vodroffsvej og anlægge cykelsti. Projektet er dog endnu ikke politisk besluttet. Nævnte vurderes ikke at kunne få væsentlig betydning for trafikbelastningen fra planen, da parkering, varelevering og affaldshåndtering forsat vil kunne ske på egen grund.
KULTURVÆRDIER/VISUELLE FORHOLD			
Vil planen medføre en væsentlig påvirkning af kulturmæssige værdier eller påvirke det visuelle miljø? Vil planen medføre vindpåvirkning af omgivelserne?		X	Lokalplanområdet omfatter ikke bevarelsesværdige bygninger. Planen ændrer ikke på vindforhold i området.

KLIMATILPASNING/KLIMAFORBYGGELSE			
Vil planen kunne medføre en væsentlig reduktion i mulighederne for at tilpasse området til de fremtidige klimaændringer?		X	Området er placeret i et område, som er udsat for risiko for oversvømmelser ved meget kraftige skybrud (risikoområde). Planen ændrer ikke på afvandingsforhold og muligheder for afvanding af området – skybrudssikring. Frederiksberg forsyning er i samarbejde med HOFOR ved at færdiggøre skybrudstunnel – Kalvebod Brygge Skybrudstunnel. Tunnellen forventes færdig i 2026, og denne vil medvirke positivt til at skybrudsikre planområdet.
Vil planen kunne medføre en væsentlig påvirkning af klimaet?		X	Relevante krav i bygningsreglementet skal overholdes, herunder krav til energi og bæredygtighed. Eksisterende bygning kan genanvendes.
GENERELLE MILJØHENSYN			
Er anlæg, ombygninger, renoveringer o. lign. planlagt i overensstemmelse med principper for miljørigtig projektering?			Privat byggeri. Planen giver mulighed for at anvende eksisterende bygning, hvilket reducere CO2 og ressourcepåvirkningen.
Er der ved byfornyelse, helhedsorienteret byfornyelse m.v. indarbejdet byøkologiske tiltag?			Ikke relevant her
Er der ved udbud, rammeaftaler og større nyanskaffelser taget højde for kommunens grønne indkøbspolitik?			Ikke relevant her.

Udvalgte referencer

Støj og vibrationer

- Ekstern støj fra virksomheder - Vejledning fra Miljøstyrelsen, nr. 5, 1984
<http://www.mst.dk/udgiv/Publikationer/1984/87-503-5287-4/pdf/87-503-5287-4.PDF>
- Tillæg støjvejning nr. 5, 1984 Ekstern støj virksomheder, 2007
- Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune
- Frederiksberg Kommunes Foreskift for begrænsning af støj og støv ved byggearbejder, 2006
- Miljøstyrelsens vejledning om støj fra veje nr. 7. 2007

Luft

- Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune
- Strategi for ren luft 2030, Frederiksberg Kommune
- Frederiksberg Kommunes foreskrift for begrænsning af støj og støv ved bygge- og anlægsarbejder, 2006

Affald

- Frederiksberg Kommunes regulativ for erhvervsaffald www.frederiksberg.dk
- Frederiksberg Kommunes regulativ for husholdningsaffald www.frederiksberg.dk
- Frederiksberg Kommunes Affaldsplan www.frederiksberg.dk

Grundvand

- Frederiksberg Kommunes Grundvandsplan www.frederiksberg.dk

Spildevand

- Tilslutning af industrispildevand til kommunale spildevandsanlæg – Vejledning fra Miljøstyrelsen 2007.
<http://www.mst.dk/udgiv/Publikationer/1994/87-7810-258-8/pdf/87-7810-258-8.PDF>
- Frederiksberg Kommunes spildevandsplan 2019-2031
- Frederiksberg Kommunes Regnvandsplan 2024

Klimatilpasning

Frederiksberg Kommunes Skybrudskonkretiseringsplaner 2015,2016
Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Grønne områder

- Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Trafik

- Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Generelle miljøsyn

- Frederiksberg Kommunes miljøpolitikker, jf. kommuneplan 2025