



Kommuneplantillæg 3

for et område ved Platanvej/Vesterbrogade



Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Dette kommuneplantillæg omfatter del af rammeområde 7.B.2

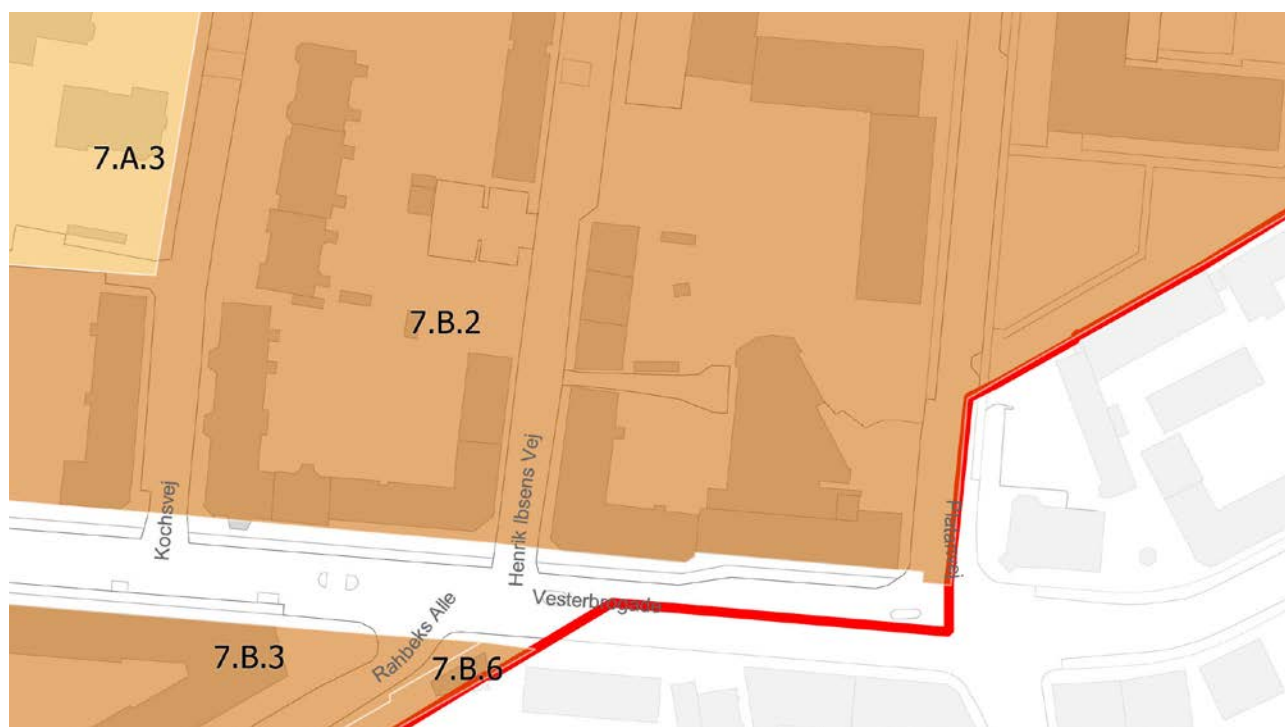
I kommuneplan 2025 er rammeområde 7.B.2 udlagt til anvendelsen boligområde; etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et maksimalt antal etager på 6. Bebyggelsen mod Vesterbrogade indgår i detailhandelsstrukturen, og kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Vesterbrogade.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 7.B.7. Det nye rammeområde giver mulighed for de samme anvendelser, etageboliger, samt udadvendte/publikumsorienterede funktioner, herunder kulturfunktion og endvidere kontor- og serviceerhverv i de to nederste etager langs Vesterbrogade. Der åbnes mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 240 for området under ét og en maksimal bygningshøjde på 7 etager.

Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
7.B.2 Frederiksberg Allé/ Vesterbrogade	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Vesterbrogade og Frederiksberg Allé er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimal butiksstørrelser for hhv. Vesterbrogade og Frederiksberg Allé sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Frederiksberg Allé, Kingosgade og Vesterbrogade.

Eksisterende rammeområde 7.B.2

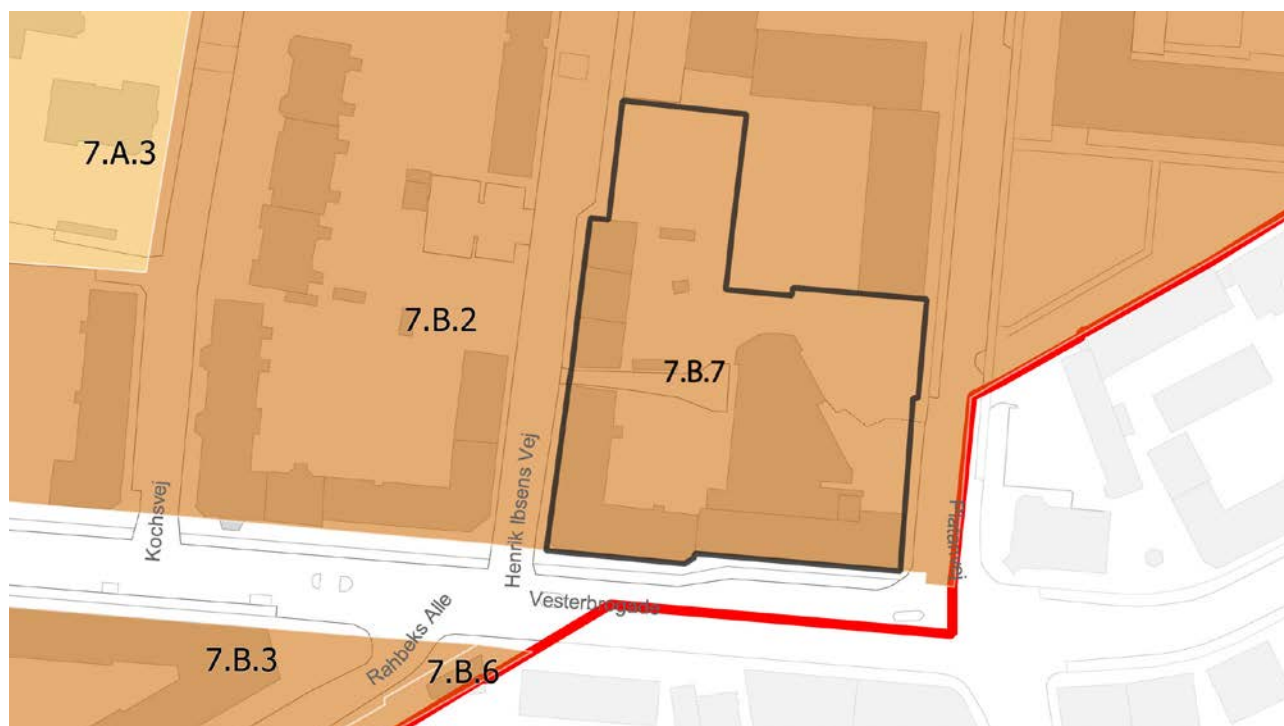


Eksisterende rammeområde 7.B.2

Nyt rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
7.B.7 Platanvej/Vesterbrogade	Boligområde: etageboliger	240 under ét	7 etager	Detailhandel: Vesterbrogade er bydelscenter - se skema med samlet ramme og maksimal butiksstørrelser for hhv. Vesterbrogade sidst i rammedelen. I bydelscenteret Vesterbrogade og rundt om hjørnet langs de tilstødende veje må der i stueetagen etableres udadvendte/publikumsorienterede funktioner, herunder kulturfunktion. Kontor- og serviceerhverv, herunder klinikker (læge, tandlæge og lign.) kan etableres i de nederste 2 etager langs Vesterbrogade.

Nyt rammeområde 7.B.7



Nyt rammeområde 7.B.7

Redegørelse

Bebyggelsesprocent

Lokalplanens område er på 4.778 m² (plus del af vejareal; Vesterbrogade). Nuværende bebyggelse inden for rammeområdet på både projektejendomme og de bevaringsværdige ejendomme er samlet på ca. 7.200 m². Dermed er den nuværende bebyggelsesprocent på ca. 151 %.

Fremtidig bebyggelsesprocent bliver ca. 238 % ud fra, at den samlede bebyggelse efter nedrivning af bagbygning med den tidligere biografbygning samt opførelse af nyt byggeri inkl fælleshus plus den bevarede bebyggelse bliver ca. 11.375 m².

Udpegning af bevaringsværdig bebyggelse

I Kommuneplan 2025 er fire bygninger indenfor det nye rammeområde udpeget som bevaringsværdige; Henrik Ibsens Vej 41-45 og Henrik Ibsens Vej 49-51/Vesterbrogade 164-166, Vesterbrogade 162 og bagbygningen Platanvej 32 (tidligere biograf) er udpegede som bevaringsværdige (SAVE-værdi 4). Platanvej 32 er generelt medtaget og nedslidt med væsentlige byggeskader. Bygningen indgår ikke i områdets karréstruktur og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye. Som udgangspunkt bør bevaringsværdig bebyggelse ikke nedrives, med mindre et nyt projekt tilvejebringer værdier, der opvejer og forbedrer det eksisterende. I dette tilfælde vurderes det, at nybyggeri jf. lokalplanforslag 241 er en god løsning for grunden. Den nye bebyggelse indgår i karréstrukturen og strammer gadeforløb op, så de indgår i de klassiske, Frederiksberg-ske karréstrukturer og bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer.

Detailhandelsstruktur

Detailhandelsstrukturen fastholdes, som den er i Kommuneplan 2025.

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af vise arter

Det er vurderet, bl.a. ud fra flagermusundersøgelse, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteplasser for bilag IV-arter.

Grundvandsforhold

Kommuneplantillægget er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde). Alt spildevand ledes til rensesanlæg Lynetten. Den udlagte arealanvendelse udgør ikke en risiko for grundvandsressourcen, ligesom Bygge- og anlægsarbejdet ved evt. bortledning (sekundært grundvand) vil være omfattet af vandforsyningslovens § 26 og jordforureningslovens § 8 i forhold til evt. jordforurening. Det vurderes derfor samlet, at de muligheder og anvendelser, som kommuneplantillægget muliggør, ikke vil medføre en risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til en ringere beskyttelse i området.

Miljøvurdering

Det er ud fra den anvendelse og det omfang som kommuneplantillægget og lokalplanforslaget giver mulighed for vurderet, at de ikke skal miljøvurderes ift. Bekendtgørelse af lov 1225 af 25/10/2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) jf. § 2 stk. 2 ift. bilag 2 stk 10 b). Der henvises til screeningsafgørelse.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 15.06.2026

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur - og Miljødirektør

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

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

Juni 2026