



Forslag til lokalplan 249

for hotel på Finsensvej 80

Høringsperiode fra den 09.09.2026 - 04.11.2026



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 realisering 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, formål og indhold. Den beskriver de eksisterende forhold inden for lokalplanområdet, og forholdet til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Hvis lokalplanens virkeliggørelse kræver tilladelser fra andre myndigheder end kommunalbestyrelsen, vil det også fremgå af redegørelsen.

Bestemmelsesdelen er den del af planen, der fastsætter bindende bestemmelser for ejendommene inden for lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse, at bestemmelserne overholdes, og sørge for, at ulovlige forhold lovliggøres.

Offentlig fremlæggelse

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på rådhuset fra den 09.09.2026 til den 04.11.2026 og kan endvidere ses på høringsportalen

Høringssvar og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via høringsportalen Bliv Hørt på www.blivhoert.frederiksberg.dk inden den 04.11.2026

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer af lokalplanen.

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

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

Juni 2026

Lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

INDHOLD

REDEGØRELSE	5
Indledning	5
Baggrund for lokalplanen	5
Det eksisterende område	6
Lokalplanens indhold	11
Klima- og miljøforhold	28
Forhold til anden planlægning	32
BESTEMMELSER	51
1. Lokalplanens formål	51
2. Områdets afgrænsning	51
3. Områdets anvendelse	51
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	52
5. Bebyggelsens omfang og placering	53
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	54
7. Ubebyggede arealer	57
8. Klima- og miljøforhold	59
9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	60
10. Ophævelser af lokalplan og servitutter	60
11. Forudsætninger for ibrugtagning	60
12. Retsvirkninger	61
14. Vedtagelse	61
Kortbilag	62
Bilag	64
Mindretalsudtalelse	83



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

REDEGØRELSE

INDLEDNING

Kommunalbestyrelsen har vedtaget at offentliggøre dette forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag om at muliggøre, at ejendommen Finsensvej 80 udvikles til hotel. Det eksisterende plangrundlag muliggør ikke hotelformål og derfor udarbejdes nærværende lokalplan.

Projektområdet ligger i den vestlige del af Frederiksberg. Ejendommen er opført i 1936 i to etager med kælder og blev udvidet i 1951 til tre etager. Ejendommen har afvigende etager og baghuset er i en etage. Ejendommen blev opført af trikotagefabrikken Taco A/S som fabriksbygning og har efterfølgende været benyttet til bogholderi og lager. I dag benyttes bygningen til liberale erhverv og kommunens plejegruppe.

Projektets hovedgreb består i at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere denne og tilføje ejendommen 2,5 etager mod Finsensvej og 2 etager på baghuset.

Adgangen til hotellet sker via hotellets nye hovedindgang på Finsensvej og via den eksisterende overkørsel på Finsensvej for biler og cyklister. I hotellets høje kælderetage mod Finsensvej etableres bageri eller mindre café med udeservering, der påtænkes at være åben for alle.

Forudgående proces

Klima-, Plan- og Boligudvalget vedtog en startredegørelse for projektet den 2. februar 2026.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedets karakter

Lokalplanområdet ligger på Finsensvej 80 og afgrænses af etageboligbyggeri mod øst, daginstitution med vest og den tidligere gasværksgrund mod nord, som i dag er omdannet til et grønt, rekreativt område - Flintholm Byhave - med stisystem til Flintholm Station.

Ejendommen Finsensvej 80 er opført i 1936 i to etager med kælder og blev udvidet i 1951 til tre etager. Ejendommen har afvigende etager, hvor baghuset er i en etage. Ejendommen blev opført af Trikotagefabrikken Taco A/S som fabriksbygning og har efterfølgende været benyttet til bogholderi og lager.

Finsensvej domineres af bygninger med en varieret tidsmæssig og stilfærdig karakter. Den omkringliggende bygningsmasse består primært af etageboligbebyggelse i 5 etager fra 1920'erne og 1930'erne, rækkehuse fra samme periode og Kathrine Kollegiet, der er placeret i en ombygget kontorbygning fra 1980'erne. På Finsensvej 82 ligger en daginstitution i en gammel lagerbygning fra 1939. På Finsensvej 78 og hjørnet ved Dirch Passers Alle ligger en ny bolig-/erhvervsbebyggelse fra 2007 med dagligvarebutikken Lidl i stuen og 4 etager ovenpå. I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings- og Forenklingsstyrelsen.

Flintholm Station ligger i gåafstand ca. 550 m mod nord, hvor der både er S-tog og metro.



Lokalplanområdet og det omgivende kvarter

OMRÅDETS ARKITEKTUR - FINSSENSVEJ



Daginstitutionen Finsensvej 82



Lidl bygningen Finsensvej 78



Finsensvej 58-68



Finsensvej 73-81



Finsensvej 48



Finsensvej 59



Rækkehuse på N. Jespersens vej



Finsensvej 25

Den tidligere gasværksgrund

Finsensvej 80 er beliggende i et tidligere industriområde, der i dag fremstår som en blandet bymæssig bebyggelse. Historisk var området domineret af Frederiksbergs Elektricitetsværk fra 1908 og Frederiksbergs Gasværk fra 1930, suppleret af en bred vifte af erhvervsbygninger, fra isværk til maskinfabrikker.

Med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv boligby blev langt størstedelen af de industrielle bygninger nedrevet. Trikotagefabrikken på Finsensvej 80 står tilbage som et vartegn for stedets historie og industrielle ånd.



Gasværksgrunden og trikotagefabrikken i sin originale kontekst

Flintholm Byhave

I dag er den gamle gasværksgrund blevet til Flintholm Byhave, som er et grønt område med stier, opholds- og legeområder. Området omkring byhaven er præget af ny boligbebyggelse, der danner rammen om byhaven, med plejehjem, kollegier og private boliger. Via stisystemet kan man blandt andet gå til Flintholm Station, KU.BE mv. I dag ender en af de eksisterende stier blindt i hegnet på den nordlige side af lokalplanområdet.



Flintholm Byhave



Hegn mellem Finsensvej 80 og Flintholm Byhave



Luftfoto af lokalplangrunden

LOKALPLANENS INDHOLD

Formål

Lokalplanens formål er at skabe det planmæssige grundlag for, at den eksisterende bebyggelse på Finsensvej 80 kan tilføjes op til 2,5 etager og anvendes til hotel.

Ydermere skal lokalplanen bidrage til at begrønne Frederiksberg og højne den arkitektoniske kvalitet på Finsensvej. Samtidig etablerer hotellet bageri eller mindre café med udendørs servering, som er åben for gæster udefra, hvilket bidrager til at skabe mere byliv i området.

Frederiksberg Bystrategi 2024

Projektet understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024 som byen-i-byen med målsætningen om, at Frederiksberg skal styrkes som destination for gode oplevelser i hovedstadsområdet og være et attraktivt sted at besøge. Projektet understøtter dette ved at tilbyde overnatningsmuligheder i den vestlige del af Frederiksberg, og gæster kan bidrage til bylivet i området og understøtte restaurant- og butikslivet i området.

I bebyggelsens høje kælderetage mod Finsensvej etableres en mindre café, som påtænkes at være åben for alle. Kælderetagen har på grund af den høje stueetage en god kontakt med omgivelserne og kan dermed være med til at aktivere strækningen langs Finsensvej og skabe byliv.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere denne og lave en påbygning. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet. Det understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Projektet udviser omhu og respekt for Frederiksbergs egenart og bymæssige kvaliteter. Facaderne på den nye påbygning bearbejdet så proportioner, materialer og detaljering indpasser sig i den eksisterende by, men samtidig også tilføjer sin egen og mere moderne udgave af de samme arkitektoniske træk, så der tilføjes et arkitektonisk løft til Finsensvej.

Med det nye hotel skal der etableres mere grønt. Der er et træ i det nordvestlige hjørne af lokalplangrunden, der bevares. Der etableres yderligere beplantning både på terræn, facader og tagterasse. Dette skaber mere bynatur på Frederiksberg.

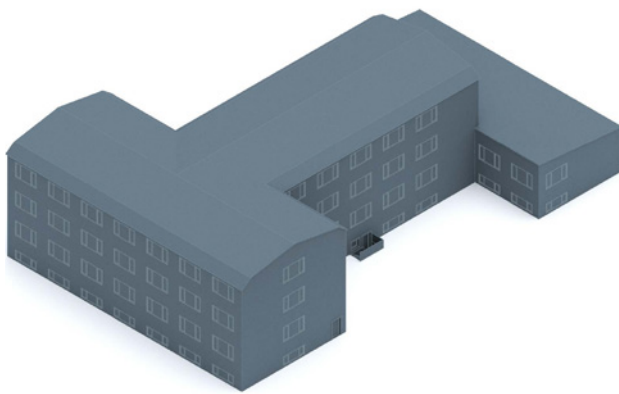
PROJEKTETS UDFORMNING

Hovedgrebet

Projektet tager udgangspunkt i den eksisterende bygningskrop, der bevares og ombygges, og som suppleres med nye etager i påbygningen. Den eksisterende fabriksbygning, der i dag står anonymt langs Finsensvej med indgang fra en smøge på bygningens side, gives med projektet et nyt, aktivt ansigt. Der etableres en ny hoveddør direkte mod Finsensvej, som bidrager til liv og tryghed i gaden, og som vil stå rettet mod N. Jespersens vej og bidrage til liv og tryghed i området.

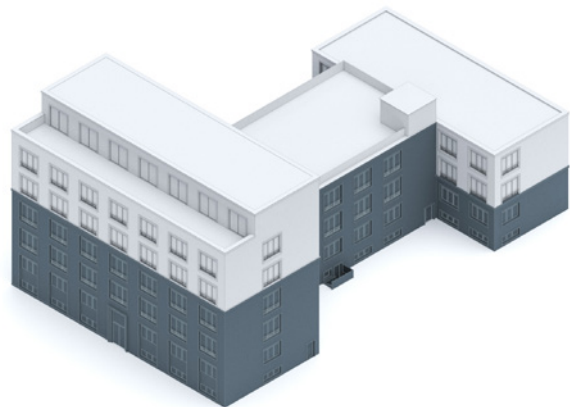
Bygningens volumen tilpasses den omkringliggende bebyggelsesstruktur. Påbygningen fortsætter de eksisterende facadelinjer langs Finsensvej med 6 etager mod gaden, hvoraf den øverste er tilbagetrukket, mens bygningen trapper ned til 3 etager mod Flintholm Byhave, hvor den møder det grønne rum i en mere afdæmpet skala. Et grønt byrum etableres i gårdhaven mod nordvest.

Arkitekturen tager afsæt i karakteren af de eksisterende teglstensbygninger langs Finsensvej, som rummer detaljeringer rundt om vinduer og dørpartier. Disse motiver viderebearbejdes og fortolkes i projektet, som tilfører den eksisterende bygning en ny arkitektonisk detaljering, der er forankret i stedets kontekst.



EKSISTERENDE BYGNING

Den eksisterende bygningskrop bevares i videst muligt omfang. Det er et bærende princip i projektet at genbruge og renovere frem for at nedrive, hvilket minimerer de materiale-mæssige ressourcer, der er nødvendige for at realisere projektet, og understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024's mål om bæredygtig byomdannelse



PÅBYGNING

Ovenpå den eksisterende bygning etableres nye etager: 3 etager hvoraf den øverste er tilbagetrukket og 2 etager mod Flintholm Byhave. De nye etager er udformet som en let konstruktion, der tager hensyn til den eksisterende bygningens bæreevne, og fremstår som en tydelig, men respektfuld tilføjelse til den historiske bygningskrop. Med påbygningen videreføres bygningens facadelinjer mod Finsensvej, mens bygningen trapper ned og møder det grønne rum mod byhaven

Funktioner

I bygningen etableres hotel med ca. 110 værelser ud mod alle sider af bygningen og der er således ingen "bagsider" på bygningen. Alle facader bearbejdes arkitektonisk. Den høje stueeta-ge muliggør, at hotelværelser kan placeres allerede i stueplan og have den fornødne privathed.

Den høje kælderetage har en god kontakt med omgivelserne og rummer et publikumsorienteret program i form af café eller bageri, der henvender sig til såvel hotelgæster som bydelen i øvrigt. Et gårdhavemiljø med udeservering i den vestvendte gård skaber et intimt byrum for bydelen. Der kan ligeledes placeres udeservering langs Finsensvej, hvilket kan være med til at aktivere denne strækning. Såfremt der ønskes udeservering på gaden, skal der ansøges om tilladelse hos Frederiksberg Kommune.



Finsensvej 80 - eksisterende facade langs Finsensvej

Bygningens arkitektur

Facader

Den eksisterende bygning er opført i gule tegl. Facadens murværk bevares, men renses og udbedres efter behov. Soklen er muret i klinker og bevares ligeledes.

Påbygningen udføres som en let konstruktion, og facaden beklædes med et mineralsk pudset overflade i en varm tone, der er afstemt med de eksisterende rensede teglsten i den underliggende bygningskrop. Den pudsede overflade underordner sig den historiske teglstensfacade og fremstår som en tydelig, men tilbager trukket overbygning.

Bygningens murværkskarakter understreges og udbygges med en ny arkitektonisk detaljering, der trækker på de eksisterende teglstensbygningers kompositionsprincipper langs Finsensvej: gesimsbånd ved overgangen til påbygningen, betonede overliggere og bredere teglmarkeringer om indgang og vinduespartier. Den eksisterende trappeindgangs fremstående teglkant videreføres som et genkendeligt motiv i den nye arkitektur.

Felt mellem stueetage og kælderetage langs Finsensvej udføres i pudset overflade og reserveres til skiltning for bygningens udadvendte funktioner.



Sydfacade - set fra Finsensvej

Materialer og farver



*Eksisterende bebyggelse:
Eksisterende tegl renses
og udbedres*



*Påbygning: mineralsk pudset
overflade i en lys gullig nuance,
der tilpasses de rensede sten*



*Ståltag, værn, afskærmning til teknik og
trappekerne og vinduesrammer etableres i en
skala af sarte grønne nuancer*



RAL 6019



RAL 6021



RAL 6011



RAL 6020



Nordfacade - set fra Flintholm Byhave

Vinduer og vinduespartier

I den eksisterende bygningskrop forstørres de eksisterende vinduesåbninger. Vinduespartierne markeres med en udvendig ramme i tegl, der refererer til stedets murstenstradition. Det tilstræbes at genbruge de tegl, der fjernes fra brystningerne i forbindelse med udvidelsen af vinduesåbningerne.

I påbygningen udføres vinduespartierne med tilsvarende rammer, dog i pudset overflade svarende til den øvrige facade. Mellem vinduerne udføres enkelte indrykninger i facadeplanet, der skaber et mere vertikalt udtryk og en varieret skyggespilsvirkning.

For at håndtere et overskredet støjniveau på ejendommens 2 nederste etager mod Finsensvej, indarbejdes en lydsluse i disse vinduer. Den valgte løsning kan indarbejdes arkitektonisk i vinduerne.

Over sydvendte vinduer mod Finsensvej etableres markiser, der skærmer for solen til hotelværelserne. Mellem kælder og stuevindue etableres ligeledes markiser, der indrammer den udadvendte funktion mod Finsensvej. Markiserne kan rulles ind og den nederste placeres 2,3 m over terræn.



Facaden mod Finsensvej, hvor kælder og stueetage får et åbent udtryk. Der skal søges om tilladelse i Frederiksberg Kommune om udeservering på Finsensvej.

Værn

Vinduerne etableres med en lav brystning og udvendigt værn malet i en grønlig nuance.

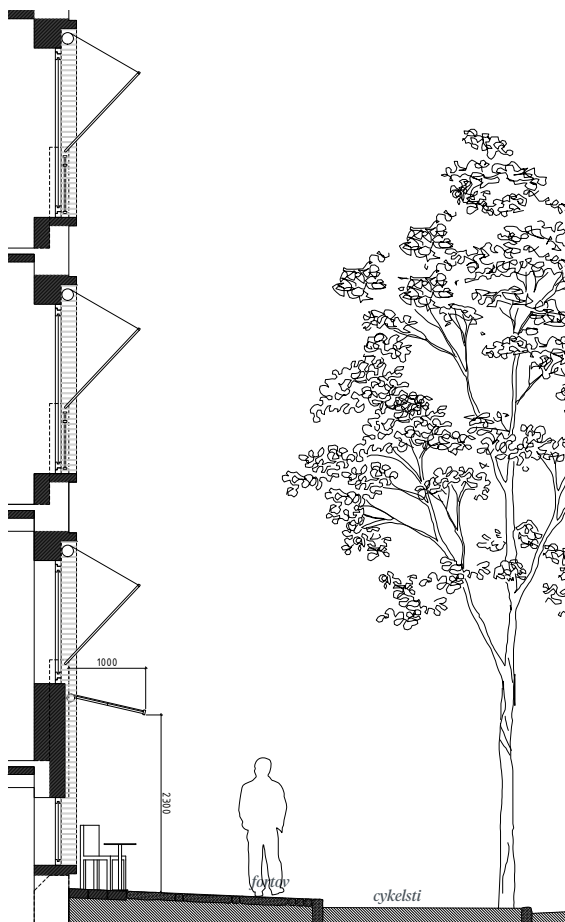
Hoveddør og porte

Den nye hoveddør mod Finsensvej markeres med en detaljering i tegl, der leder besøgende ind i bygningen og skaber en tydelig adgangsmarkering i gadebilledet. Detaljeringen – en teglramme om indgangen – viderefører det motiv, der benyttes i vinduesmarkeringerne på den eksisterende bygningskrop.

Farver

Der fastlægges en sammenhængende farveskala i grønne toner, der forener påbygningens nye elementer med den eksisterende bygningskrop.

Vinduesrammer udføres i en sart grøn nuance. Værn i vinduespartier, på tagterrasse og på flugtvejstrapper udføres ligeledes i en sart grøn nuance. Markiser mod syd udføres i en lidt mørkere grønlig tone. Trappekerner og teknikinddækninger udføres i grønne metalplader.



Facadeudsnit - kantzone - den nye hovedindgang ved Finsensvej

FACADEOPSTALTER



Østfacade



Vestfacade

Udendørsarealer

Ejendommens udearealer er i dag fuldt befæstet, primært med asfalt. Ejendommen er placeret i skel mod Flintholm Byhave som ligger nord for projektområdet og som landskabsprojektet henter sin inspiration fra. Byhavens grønne karakter udvides, eksisterende hegn i skel fjernes delvist og befæstede arealer brydes op, så der skabes et overgangslandskab mellem hotel og byhave med beplantning og udenførs opholdsarealer.

Hotellets udendørs opholdsarealer fordeles mellem fælles tagterrasse, gårdrum med udeservering, legeplads og private terrasser til hotelværelser.

Gårdrum

Gårdrummet udvikles som et grønt opholdsrum med udeservering under træernes kroner. Forskudt placerede træer med lette og transparente kroner skaber et grønt loft, som giver plads til både skygge og lys. Træerne placeres direkte i belægningen i plantehuller med sammenhængende rodvenlige bærelag og veldrænede vækstmedier, som sikrer robuste vækstvilkår i det tætte gårdrumsmiljø. Belægningen udføres i teglklinker, som relaterer sig til den eksisterende fabriksarkitektur og tilfører varme og stoflighed til opholdsarealerne.

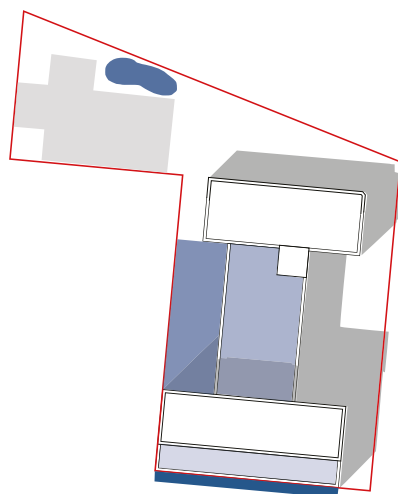
Tagterrasse og private terrasser

Tagterrassen etableres med bede i højde med murkrone/værn og pergola med klatreplanter. Pergolaen placeres i den østlige ende af tagterrassen, så den virker som afskærmning til naboerne på Finsensvej 78. Adgang til tagterrassen foregår fra forhuset og fra trappeopgang ved baghuset.

Hotelværelserne på øverste etage mod Finsensvej etableres med private terrasser. Terrasserne udføres med grønne bede og mod øst etableres et espalier, som afskærmer terrassen mod naboen på Finsensvej 78.

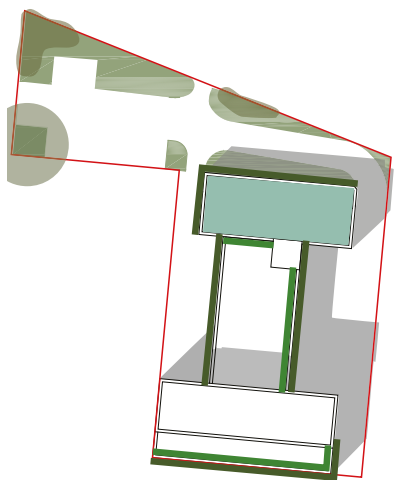
Rekreativt område

I den nordlige ende af projektområdet placeres et rekreativt område med mindre naturelementer som sten og balancebomme i træ, som giver mulighed for leg. Der placeres beplantning mod parkeringsarealet, så legeområdet afskærmes.



FUNKTIONER

- Private terrasser
- Fælles tagterrasse
- Opholdsgård med udeservering
- Åben legeplads
- Udeservering gade



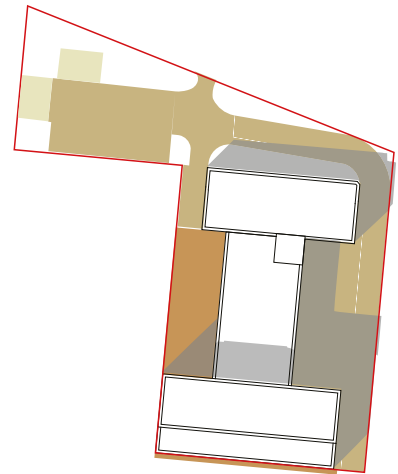
BEPLANTNING

- Eksisterende piletræ
- Skovbryn beplantning, afskærmning til naboer
- Græsser og urter
- Facadebeplantning (klatreplanter)
- Plantekasser og kummer (tage)
- Sedumtag

Kantzzone

Langs facaden mod Finsensvej etableres en grøn kantzzone, der fungerer som overgang mellem hotellets stueetage og det offentlige byrum. Facadebegrønningen udføres med klatreplaner på integrerede wiresystemer. Klatreplanterne etableres i adskilte plantefelter med veldrænede vækstmedier og tilstrækkeligt rodvolumen for at sikre robuste vilkår i den tætte kantzzone. Beplantningen understøtter samtidig vejtræernes grønne rytme langs Finsensvej.

Hotellet påtænker at have udeservering langs kantzonen og den første del af fortovet. Kantzonen er belagt med en bred række af chaussesten og tre fliser fortov. Udeserveringen kan bidrage til et levende bymiljø og åbne facaden yderligere op mod Finsensvej. Såfremt der ønskes udeservering skal der ansøges hos Frederiksberg Kommune.



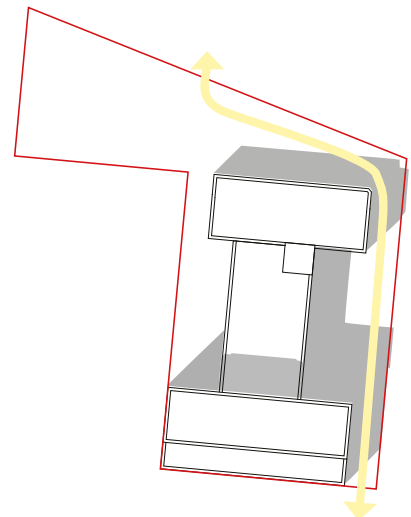
BELÆGNING

-  Belægning som fliser / klinker
-  Belægning som betonfliser / asfalt
-  Græsarmering

Stiforbindelse til Flintholm Byhave

Nord for lokalplanområdet ligger Flintholm Byhave, og i dag er der hegn i skel mellem lokalplanområdet og byhaven. Med henblik på at forbedre adgangen for områdets borgere etableres en åbning i hegnet, så der skabes adgang fra Finsensvej til byhaven gennem lokalplanområdet.

Den eksisterende sti, som løber gennem byhaven og ender i hegnet nord for lokalplanområdet, færdiggøres. Dertil etableres ny beplantning, som markerer åbningen i hegnet og skaber sammenhæng mellem lokalplanområdet og byhaven. Dette område er udenfor lokalplanområdet og der udarbejdes en løsning mellem bygherre og Frederiksberg Kommune efter lokalplanens vedtagelse.



Stiforbindelse til Flintholm Byhave

FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS RETNINGSLINJER OG RAMMER

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Lokalplanens overensstemmelse med retningslinjer og generelle rammebestemmelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og generelle rammebestemmelser.

Byudvikling

Lokalplanområdet ligger indenfor kommuneplanens stationsnære kerneområder. Ifølge kommunens retningslinjer skal serviceerhverv over 1.500 m² placeres indenfor disse.

Kulturmiljø og bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanområdet er ikke en del af de i kommuneplan udpegede kulturmiljøer og omfatter ikke bevaringsværdig bebyggelse.

Bevaringsværdig beplantning

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der er udpeget et bevaringsværdigt træ i lokalplanen på kortbilag 1 og lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring og eventuel genplantning ved sygdom og ælde.

Byens Huse

I Kommuneplanens retningslinjer er det beskrevet, at nybyggeri skal have en høj arkitektonisk kvalitet ved bl.a. at udtrykke en klar og arkitektonisk idé, og at denne skal tage udgangspunkt i stedets særlige fysiske træk. I forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan er det blevet lavet en analyse af den omkringliggende arkitektur, der afspejles i udformningen facaden og samspillet mellem den eksisterende bebyggelse og påbygningen.

Opholds- og legearealer

Behovet for opholdsarealer i forhold til kommuneplanens opholdsnormer er opfyldt ved at 20 % af etagearealet er udlagt til opholdsarealer, svarende til 900 m². Dette er beregnet ud fra et grundareal på 2.775 m² og en bebyggelse på 4.399 m².

Opholdsarealerne er fordelt på gårdum, opholdsarealer på terræn og tagterrasser. For hotelværelserne på øverste etage mod Finsensvej etableres der private tagterrasser til hotelværelserne.

Nord for lokalplanområdet ligger Flintholm Byhave som grænser op til ejendommen. I byhaven er der interne stiforbindelser mellem boligejendomme, parkeringspladser og legepladser i byhaven. Et hegn i skel adskiller lokalplanområdet fra byhaven, mens en af stiforbindelserne løber gennem byhaven og ender ved hegnet. Det er projektets ambition at fjerne hegnet delvist og åbne op til byhaven, så der er passage fra Finsensvej til Flintholm Byhaven gennem lokalplanområdet. Passagen kan anvendes af hotellets gæster og områdets beboere.

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

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2025 tager udgangspunkt i denne og supplerende registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

Det fremgår af Kommuneplan 2025, 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.



Bevaringsværdigt piletræ på lokalplanområdet

Trafik

Finsensvej indgår i kommunens overordnede vejstruktur som sekundær trafikvej, hvor trafik til og fra samt mellem de frederiksberske kvarterer afvikles.

Lokalplanområdet ligger meget centralt ca. 550 m fra Flintholm St., hvor der både kører S-tog og metro.

Ankomst for gående til hotellet kan ske fra Finsensvej via den nye hoveddør eller den eksisterende vejovergang fra Finsensvej eller fra Flintholm Byhave, såfremt hegnet fjernes.

Ankomst med bil og på cykel sker fra den eksisterende vejovergang fra Finsensvej.

Taxaer, vareindlevering og afhentning af renovation

Eksisterende parkeringsareal på Finsensvej omlægges til læssezone for taxaer, vareindlevering og afhentning af renovation i et afgrænset tidsrum. Bilparkeringsarealet vil agere almindelig parkeringsplads i aften- og nattetimerne. Arealet er udenfor lokalplanområdet, og der indgås aftale med Frederiksberg Kommune om løsningen.

Busser

Der er umiddelbart et begrænset behov for afsætning af hotelgæster med bus, da hotellet ikke har conferencefaciliteter. I tilfælde af, at der skal parkeres en bus, vil dette skulle ske i en eksisterende P-bane på Finsensvej.

Parkering

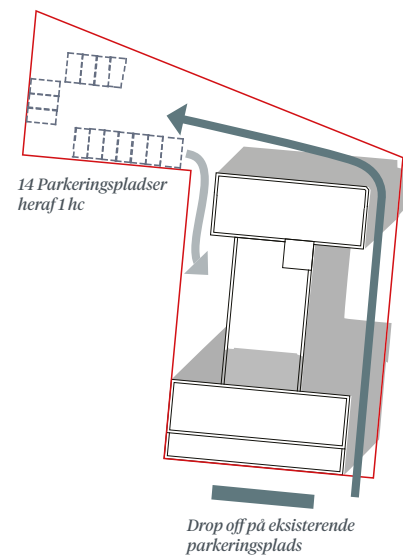
Der er foretaget en konkret vurderet af parkeringsbehovet, som parkeringsnormen giver mulighed for ved erhverv i henhold til Kommuneplan 2025. Hotellet forventer primært at tiltrække gæster, som kommer med offentlig transport til Flintholm St. og skal kun bruge et mindre antal bilparkeringspladser til hotellets personale. Det er vurderet, at der på baggrund af virksomhedens art samt placeringen i stationsnært kerneområde, skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 300 m². Det svarer til 14 parkeringspladser, heraf 1 plads til handicap-parkeringsplads.

Parkeringspladser til biler placeres på terræn i lokalplanområdets nord-vestlige hjørne. Handicappladsen placeres tættest på indgangen.

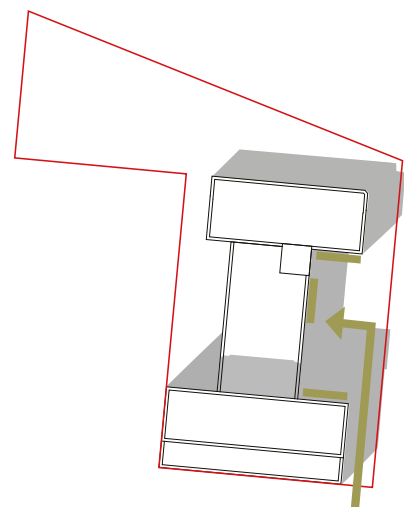
For at sandsynliggøre at parkeringsarealer bliver brugbare skal parkeringspladser i udgangspunktet være 2,5 x 5 m og manøvrearealer bag 90graders parkering være 7 m.

Der er foretaget en konkret vurdering af cykelparkeringsbehovet til ansatte og gæster, som parkeringsnormen giver mulig for ved erhverv i henhold til Kommuneplan 2025. Det er vurderet, at der skal etableres 32 cykelparkeringspladser.

Cykelpladserne etableres på terræn. Hver 10. plads skal være til en pladskrævende cykel.



Bilparkering



Cykelparkering

Bæredygtigt byggeri

Hotelprojektet omfatter transformation og gennemgribende renovering af en eksisterende bygning på Finsensvej. Projektet inkluderer tilbygning af op til 2,5 etager på den eksisterende bygning, anlæggelse af tagterrasse samt landskabsprojekt for udearealerne.

Det er bygherres ønske, at byggeriet skal opnå DGNB Guld certificering efter DGNB Renovering og Nybyggeri 2025. DGNB 2025 adskiller sig fra tidligere versioner af certificeringssystemet, idet antallet af kriterier og indikatorer er reduceret. Til gengæld stilles der generelt højere krav til projektets kvalitet og dokumentation for at opnå højere score i systemet.

På baggrund af en indledende DGNB screening vurderes projektet at have gode forudsætninger for at opnå certificeringsmålet om DGNB Guld, forudsat at DGNB kravene integreres systematisk i projektering, materialevalg og udførelse, og at valg træffes effektivt og rettidigt.

Med udgangspunkt i screeningens konklusioner opstilles 4 fokusområder for bæredygtighed, som danner rammen for projektet og være med til at sikre en DGNB-certificering:

1. Bevaring og genanvendelse af materialer og ressourcer
2. Arkitektonisk kvalitet i byrummet
3. Biodiversitet
4. Mobilitet

Biofaktor

Biofaktor udregnet på en skala fra 0,0-2,0 skal anvendes i lokalplaner og mindst være 0,5. Der kan fastsættes højere biofaktor krav ud fra en konkret vurdering af projektets potentiale og placering i bystrukturen. Hvis biofaktorkrav i særlige tilfælde må vurderes lavere skal der søges kompenserende muligheder med lignende effekt som en biofaktor på minimum 0,5. Grønne tage og grønne facader indgår som en vægtet del af biofaktorværktøjet, men grønne arealer med høj biofaktor på terræn vægtes højest.

Fremtidig biofaktor skal beregnes ud fra en tidshorisont på 10 år efter anlæg.

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

Projektområdet omfatter træer, plantebede og beplantning på facade. Den foreslåede beplantning giver en grundbiofaktor på 0,25. Dertil kommer en tillægsof biofaktor på 0,26 for begrønning af facade og tag samt trækrone. Samlet opnås en biofaktor på ca. 0,52 i projektet.

Grøn struktur og naturindhold

Lokalplanområdet indgår ikke i kommuneplanens overordnede grønne struktur.

Projektområdet er ved lokalplanens udarbejdelse generelt præget af et fravær af grønt, med hovedsageligt asfalterede flader på terræn på nær et stort piletræ, der vurderes at være over 25 år gammelt, og et mindre træ i det nordvestlige hjørne af projektgrunden.

Projektet arbejder både horisontalt og vertikalt med bynaturen. Bynaturen trækkes op ad facaderne, ind på tagfladerne og ind i bygningens overgangszoner. De grønne facader og tagflader bidrager til biodiversitet, lokal regnvandshåndtering og et forbedret mikroklima i byen.

Langs facaderne mod Finsensvej etableres facadebegrønning med klatreplanter på integrerede wiresystemer, med arter med tæt bladmasse og høj robusthed under urbane vækstvilkår. På bygningens tagflader skabes der mulighed for etablering af grønne tage som sedum iblandet blomstrende urter og græsser, der understøtter biodiversitet og lokal regnvandshåndtering.

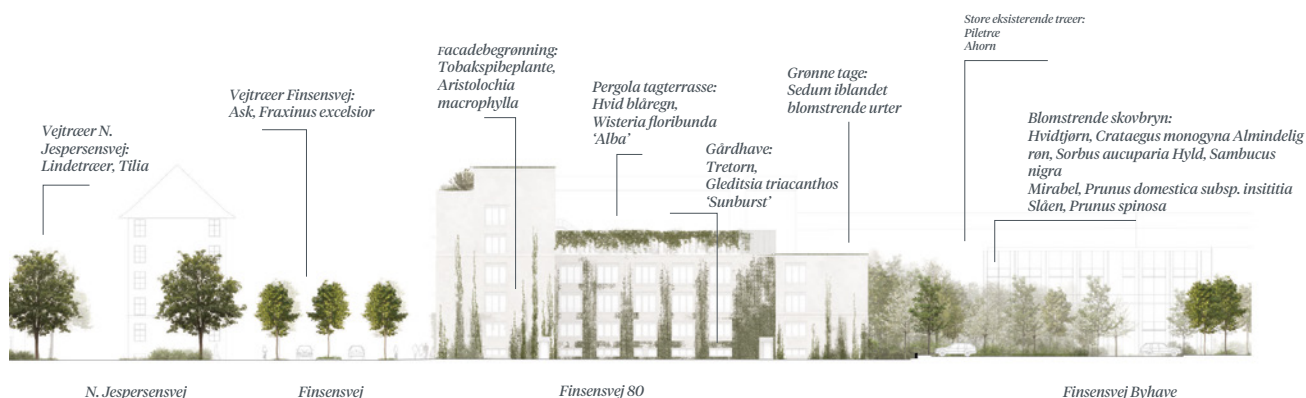
Facader og pergolaer begrønnes med klatreplanter, der tilfører skygge, grøn biomasse og flere levesteder for insekter.

Mod Flintholm Byhave etableres et varieret og blomstrende overgangslandskab med hjemmehørende træer og buske, med arter som hvidtjørn, røn, hyl, mirabel eller pil. Beplantningen skaber overgang mellem hotellet og byhaven og understøtter samtidig levesteder for fugle, insekter og mindre dyr.

I gårdrummet arbejdes der med træer med transparente kroner, som tilfører skygge omkring opholds- og serveringsområder.

Eksisterende træer, både unge og gamle, skal beskyttes. Hvis et træ fældes, skal der plantes to nye, med mindre der på anden måde kompenseres med beplantning. Ved anlæg og byggeri må træer og deres rodzoner ikke beskadiges - og skulle det alligevel ske, skal de erstattes.

LANDSKABSKONCEPT



Eksempler på beplantning



Tretern (Gleditsia triacanthos)



Tobakspibeplante (Aristolochia macrophylla)



Hvid blåregn (Wisteria floribunda 'Alba')



Stilkeg (Quercus robur)



Slåen (Prunus spinosa)



Almindelig Røn (Sorbus aucuparia)



Pil (Salix)



Hvidjörn (Crataegus monogyna)



Hyld (Sambucus nigra)



Røllike (Achillea millefolium)



Vellugtende gulaks (Anthoxanthum odoratum)



Almindelig brunelle (Prunella vulgaris)

Klimatilpasning

Som ejer af en ejendom, villa eller virksomhed er det ejers eget ansvar at sikre ejendommen mod oversvømmelser, således, at der ikke trænger regnvand ind i ejendommen, herunder kælderen.

Frederiksberg Kommune arbejder via sit skybruds- og klimasikringsarbejde (regnvandssystem) med at klimasikre byen, således at det for den enkelte grundejer med simple midler, som f.eks. montering af højvandslukker, bliver muligt at klimasikre ejendommen.

Frederiksberg Kommune arbejder via sit skybruds- og klimasikringsarbejde (regnvandssystem) med at klimasikre byen, således at det for den enkelte grundejer med simple midler, som f.eks. montering af højvandslukker, bliver muligt at klimasikre ejendommen.

Lokalplanområdet har sammenhæng til kommunens klima- og skybrudsplaner og -anlæg.

Lokalplanen må ikke forhindre kommunens regnvandssystem eller påvirke dette negativt.

Finsensvej er nærmeste forsinkelsesvej til lokalplanområdet. Lokalplanen er ikke til hinder for realisering af kommunens skybrudsplaner for området. Lokalplanområdet er teknisk egnet til nedsivning, men på grund af geologien (tætte lerlag) og jordforurening vurderes muligheder for at etablere nedsivning som dårlig. Nedsivning kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune, og vil med tilstedeværelse af grundvandstruende forurening, som her, normalt ikke blive givet.

For at reducere afvandingen fra området er der i overensstemmelse med Spildevandsplan 2019-2031 fastsat befæstelsesgrader (afløbskoefficient) for området. Ved nykloakering må afløbskoefficienten ikke overstige 0,65. Hvis området alene omkloakeres må den hidtil gældende befæstelsesgrad ikke overskrides. Såfremt afløbskoefficienten overskrides kan der i overensstemmelse med Spildevandsplanens principper dispenseres, hvis der etableres et mindre forsinkelsesbassin på ejendommen. Endelig fastsættelse af afløbsforhold ske i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Varmeø-effekten

Ved Byudvikling skal der planlægges for at mindske varmeø-effekten. I lokalplanen arbejdes der med dette bl.a. ved en væsentlig øgning af beplantning på projektgrunden. Der henvises i øvrigt til afsnittene om 'Grøn struktur og naturforhold' samt 'Biofaktor'.

Grundvands- og spildevandsforhold

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med følgende grundvandsinteresser; område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Hele

Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede forsinkelsesveje/skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder én gang hvert 10. år.

Nedsivningsanlæg kræver nedsivningstilladelse fra kommunen jf. Miljøbeskyttelsesloven

Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde).

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.

Området er kortlagt på vidensniveau 2. (Se også afsnit om "jordforurening"). Det betyder at alt bygge- og anlægsarbejder kræver § 8 tilladelse i forhold til jordforureningsloven, og der såfremt det er relevant heri fastsættes grundvandsikrende vilkår. Lokalplanen genanvender den eksisterende bygning og tilføjer alene nye etager på denne. Området forventes uændret meget kraftigt befæstet, hvilket er med til at beskytte grundvandsressourcen.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 15 og 17 meter (af typen moræneler, som vand har svært ved at sive igennem).

Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen

Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelse af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Grundvandssænkninger ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Støj

Planlovens 15 a fastsætter, at en lokalplan kun må udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Støj fra veje og jernbaner er omfattet af miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje (2007) samt støj fra jernbaner (1997) med tillæg fra 2007. Støj fra virksomheder er omfattet af miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 om ekstern støj med tillæg fra 2007.

Jernbane, herunder metrostøj

Lokalplanen er ikke udsat for støj fra jernbaner eller metro.

Virksomhedsstøj

Lokalplanen er ikke at være udsat for virksomhedsstøj udefra.

Vejstøj

Gældende vejledende grænseværdier for hoteller er 63 dB (Lden) for udendørs opholdsarealer og ved bygningsfacader. Det

indendørs støjniveau må med svagt åbne vinduer ikke overstige 51 dB (Lden).

Det indendørs støjniveau må ikke overstige 33 dB (Lden) med lukkede vinduer.

Der er foretaget beregninger af trafikstøj på facader og på de udendørs opholdsarealer. Beregninger af støj på facader har vist, at der på facaden mod trafikvejen Finsensvej er overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på Lden = 63 dB på de to nederste etager. Støjniveauet er op til 65 dB (Lden). På de to nederste etager vil der være krav til vinduernes lydisolation, i form af en effektiv lydreducerende lydsluse i vinduerne, så det sikres, at kravene til det indendørs støjniveau overholdes. Støjberegningerne viser, at alle opholdsarealer knyttet til lokalplanen overholder de vejledende grænseværdier på 63 dB (Lden).

Lokalplanen er således støjbeskyttet i henhold til planlovens 15a.

Evt. støj fra hoteldriften

I området må der kun foregå funktioner, der er indenfor miljøklasse 2, dvs. at der kun må være funktioner, der giver anledning til ubetydelige miljøgener til omgivelserne.

Det er generelt Kommunens opfattelse, at der ikke vil være væsentlig støj fra hotellet. Det baserer sig blandt på hotellets størrelse og indretning nævnt nedenfor, samt de erfaringer der er med øvrige hoteller i byen. Al støj fra hoteldriften er omfattet af miljøbeskyttelseslovens § 42 og kan begrænses ved påbud, hvis det mod forventning skulle være nødvendigt.

Der kommer i forbindelse med hoteldriften til at være en mindre café. Disse skal følge Frederiksberg Kommunes forskrift for drift og indretning af restauranter og caféer. Eksempelvis skal køleskabe, musikanlæg mm. være monteret med svingningsdæmper så det begrænser støj og vibrationsudbredelse.

I gårdrummet i den vestlige ende af lokalplanområdet vil der være mulighed for ophold og udeservering. Gårdrummet ligger mellem hotellet og daginstitutionen på Finsensvej 82, og der er hegn og beplantning i skel til daginstitutionen.

Anvendelsen af gårdrummet til udeservering i tilknytning til café vurderes ikke til at medføre en væsentlig ændring af det eksisterende støjbillede, idet aktiviteten vurderes at have et begrænset støjniveau.

Der etableres ikke udeservering på tagterrassen på midterbygningen. For at mindske indblik og eventuelt støjgener fra tagterrassen, etableres der pergola med beplantning i den østlige side af tagterrassen mod naboen på Finsensvej 78.

Anvendelsen fra kontor- og serviceerhverv og den fremtidige anvendelse til hotel vurderes ikke til at ændre støjniveauet mar-

kant. Støj i forbindelse med kørsel til og fra de 14 bilparkeringspladser nord for hotellet vurderes forsat at være ubetydelig i forhold til det samlede støjbillede. Parkeringsarealet er et mindre område og hastigheden forventes at være lav. Samtidig forventes det, at de fleste gæster til hotellet ankommer med offentlig trafik og parkeringspladserne forventes derfor ikke at blive fuldt udnyttet.

Støj fra vareindlevering vurderes ikke at være markant, da hotellet er af mindre størrelse med ca. 110 værelser og ikke indeholder restaurant. Miljøstyrelsens vejledning om støjsvag varelevering (nr. 32 maj 2019) er relevant for hoteldriften. Vejledningen beskriver støjsvag adfærd og arbejdets udførsel. Der vil af hotellet indbydes til, at vareindlevering sker ved støjsvage palleløftere mv.

Støj fra anlægsfasen

Projektets anlægsfase er omfattet af foreskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder. For tidsrum og støjgrænser gælder generelt for udførelse af støjende bygge- og anlægsarbejder: Mandag til fredag, i tidsrummet kl. 07:00 - 18:00, 70 dB(A). Særligt støjende bygge- og anlægsarbejde må dog kun udføres i tidsrummet kl. 08:00 - 16:00. Støjende samt særligt støjende arbejde uden for disse tidsrum må kun foretages undtagelsesvis, og kun efter forudgående dispensation, jf. § 4 i kommunens foreskrift for begrænsning. Uden for de angivne tidsrum må støjbelastningen ikke overstige 40 dB(A).

I forbindelse med projektets realisering skal der etableres en påbygning på op til 2,5 etager. Nærmeste naboer vil blive informeret om byggeprojektets varighed og i hvilke tidsrum, der kan forventes eventuelle støjgener.

Da projektet er transformation af eksisterende bygningskrop, forventes det ikke at anlægsarbejdet vil give anledning til væsentlig støj.

Luftforurening, Støv- og lugtbelastede områder

Lokalplanen er ikke udsat for luftforurening fra nærtliggende gade (Finsensvej) over de vejledende grænseværdier for partikler og NOx'er. Der vil ikke være luftforurening fra hoteldriften. Lokalplanen er heller udsat for luftforurening etc. fra andre virksomheder i nærområdet, jf. planlovens 15b.

Jordforurening

Hele Frederiksberg Kommune er områdeklassificeret, da byjord normalt altid er lettere forurenet. Al jord skal derfor anmeldes til kommunalbestyrelsen inden flytning (bortskaffelse).

Lokalplanområdet er kortlagt på vidensniveau 2. Området er konstateret jordforurenet med klorerede opløsningsmidler og PFAS, sandsynligvis stammende fra tidligere produktion af radioer eller trykkerivirksomhed. Bygge- og anlægsarbejdet må derfor ikke påbegyndes uden kommunalbestyrelsens tilladelse, jf. jordforureningslovens § 8. I § 8 tilladelse kan der fastsættes krav til såvel jord- som grundvandsforhold, samt at en evt. kommende offentlig oprensning ikke forhindres eller fordyres. Da

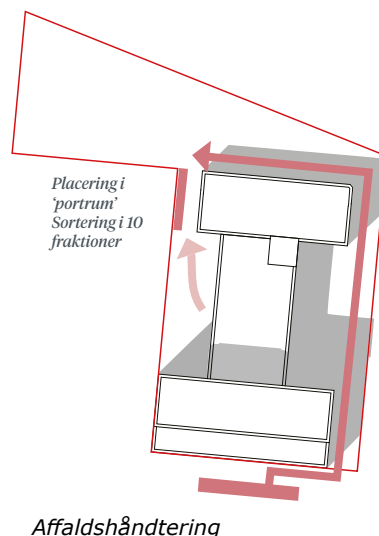
der er tale om erhverv vil indeklimaforhold være omfattet af arbejdstilsynets regler. Bygherren skal således her inden byggeriet påbegyndes kontakte arbejdstilsynet for evt. miljøforhold.

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.

Der etableres en renovationszone bag bygningen i nærhed af udgangen fra kælderen. Der indgås privat renovationsaftale om afhentning og tømning.

Pjecen "Vejledning om standpladser og adgangsveje" kan ses på kommunens hjemmeside.



FORHOLD TIL KOMMUNEPLANENS SPECIFIKKE RAMMEBESTEMMELSER

I Kommuneplan 2025 er lokalplanområdet i de specifikke rammebestemmelser en del af rammeområde 3.C.2, som fastlægger anvendelse til blandede byfunktioner – herunder byfunktioner af regional betydning – i form af etageboligbebyggelse med bolig-nære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og service-erhverv, offentlige institutioner, kulturelle, aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisnings- og forskningsinstitutioner, hotel- og conferencefaciliteter o.l. samt bypark. Rammeområdet fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 150 procent og et maksimalt antal etager på 6.

Med følgende supplerende bestemmelser:

Stationsnært kerneområde: Flintholmområdet.

Detailhandel: Bymidte ved Flintholm - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Bymidte ved Flintholm sidst i rammedelen.

P-pladser i konstruktion.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammebestemmelser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens specifikke rammer for så vidt angår bilparkering på terræn og bebyggelsesprocenten. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan kommuneplantillæg nr. 4, som fastlægger at der kan etableres parkering på terræn og bebyggelsesprocenten fastsættes til 160 procent.

Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen 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 anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen giver mulighed for, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Servitutter

Gyldigheden af den i §10 nævnte tilstandsservitutter ophæves med lokalplanen. Det drejer sig om dele af en servitut for så vidt angår dens bestemmelser om fuld hegnspligt på grund der grænser til kommunalt areal.

Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 126 vedtaget den 16.06.2003. Lokalplanen ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 8k

Skyggevirkninger

Der er udarbejdet skyggediagrammer, der viser henholdsvis de eksisterende forhold og forholdene med det nye byggeri indplaceret. Skyggediagrammerne kan ses på s. 34-44.

Den nye bebyggelse består af en tilføjelse af 2,5 etager på eksisterende bygningen mod Finsensvej og 2 etager på den resterende del. Den tilføjede volume betyder, at skyggeforholdene for ejendommen og naboejendommene ændres. Da bygningen ligger med Finsensvej mod syd, er det primært bebyggelsen vest for Finsensvej 80, der vil blive påvirket om formiddagen, og bebyggelsen øst for Finsensvej 80, der vil blive påvirket om eftermiddagen.

Tidspunkter for skyggediagrammer:

Sommersolhverv (den 21/6), kl. 9, 12, 15 og 18,

Jævnendøgn (den 21/3 og 21/9), kl. 9, 12, 15 og 17

Vintersolhverv (den 21/12), kl. 10, 12 og 14

Forårsjævnendøgn

Ved forårsjævnendøgn d. 21. marts kl. 9 viser skyggediagrammet, at der ikke opstår væsentligt mere skygge i baggården på Finsensvej 82 end ved eksisterende forhold. Generelt falder skyggen fra Finsensvej 80 sammen med skyggen fra volumenet på Finsensvej 82.

Kl. 12 skygger Finsensvej 80 primært på egne arealer – delvist på tagterrassen på midterbygningen og delvist på arealet ud mod parken.

Om eftermiddagen bevæger skyggen sig over mod Finsensvej 78, hvor den rammer bagbygningens facade med p-hus og afskærmende væg til deres egen tagterrasse. Den langstrakte aftenskygge fra bagbygningen på Finsensvej 80 vil fra kl. 15 bevæge sig ind over parkeringspladsen i parken og blive længst, når den rammer parkeringsrampen bag Finsensvej 78. Sent på eftermiddagen, efter kl. 15, vil skyggen fra forbygningen begynde at ramme tagterrassen på øverste etage. Den vestligst beliggende bolig vil først efter kl. 17 – grundet solens lave vinkel – få skygge på selve facaden.

Sommersolhverv

Ved sommersolhverv d. 21. juni vil det nye volumen om formiddagen kaste en anelse mere skygge ind over baggården til Finsensvej 82 end ved eksisterende forhold. Skyggen på egen grund vil ligeledes blive en anelse større. Der vil dog stadig komme sol ned i gårdrummene på begge sider af bygningen i løbet af dagen. I aftentimerne fra kl. 19 vil der opstå øgede skyggegener på naboejendommens vestvendte tagterrasser.

Vintersolhverv

Ved vintersolhverv d. 21. december kl. 12 vil påbygningen danne en bredere skygge ind over parken og parkeringspladserne. Men grundet den lave sol vil skyggeforholdene i øvrigt ændres minimalt i vinterhalvåret.

Indbliksvirkninger

Der er udarbejdet indbliksskemaer, der viser udsigtsforhold fra terrasser på det nye byggeri mod omkringliggende bebyggelse. Indbliksskemaerne kan ses på s. 45-47.

Finsensvej 78

Mod Finsensvej 78 er der fra tagterrassen på mellembygningen udsigt mod en mur, der afskærmer naboejendommens tagterrasse. Ifølge plantegninger er der placeret kontorareal på 3. og 4. sal. Fra tagterrassen på Finsensvej 80 er der med en afstand på ca. 25 m mulighed for indblik til enkelte vinduer i kontorarealet.

De nedre etager på Finsensvej 78 er parkeringsdæk, hvorfor det vurderes, at der ikke opstår indbliksgener til disse etager.

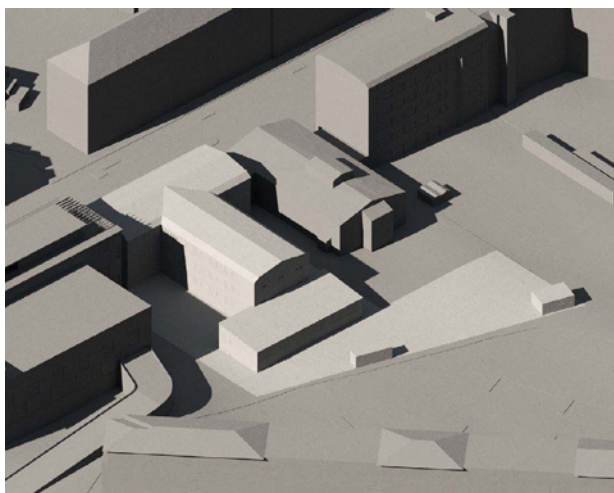
Finsensvej 78, 5. sal er en tilbagetrukket bolig beliggende to etager over terrasseniveauet på Finsensvej 80. Det er vurderingen, at den tilbagetrukne placering begrænser muligheden for indblik væsentligt. Der etableres begrønning af tagterrassen mod øst for yderligere at reducere eventuelle gener.

Fra terrassen på øverste etage mod Finsensvej er der mulighed for indblik til boligen på taget. Dette afhjælpes ved etablering af en afskærmning mod denne side. Gavlen mod Finsensvej 78 indeholder vinduer, hvorfra der ligeledes kan opstå indblik. Der etableres ikke vinduer i den øverste etage i gavlen, for at undgå indblik herfra.

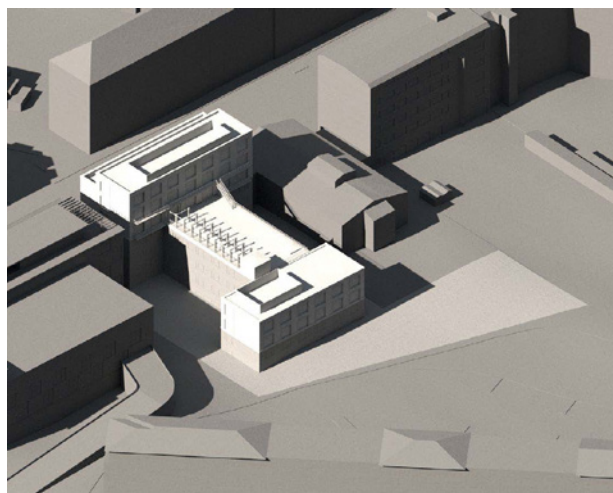
Fortsættes på side 49

Skyggediagrammer

21. JUNI SOMMERSOLHVERV KL. 09.00



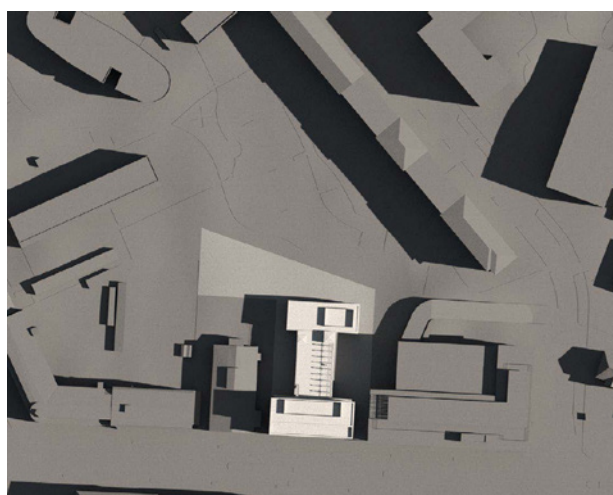
Eksisterende forhold fra nordøst



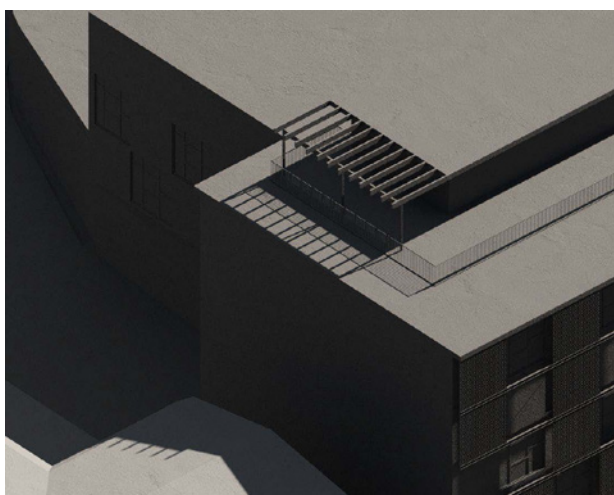
Fremtidige forhold fra nordøst



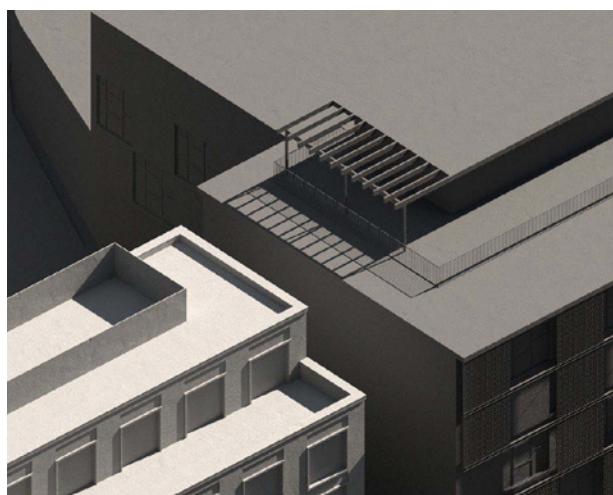
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



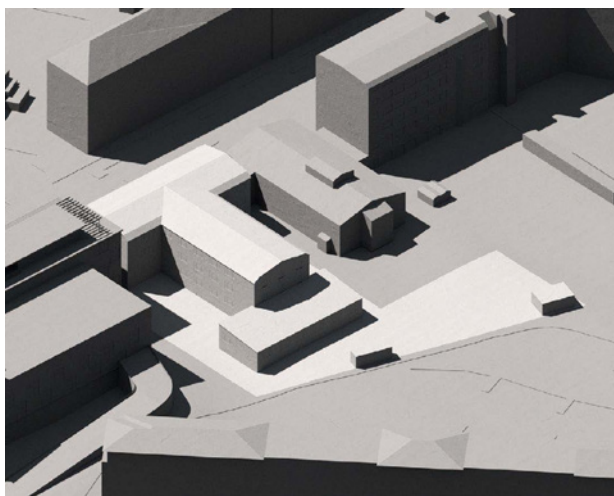
Eksisterende forhold fra sydvest



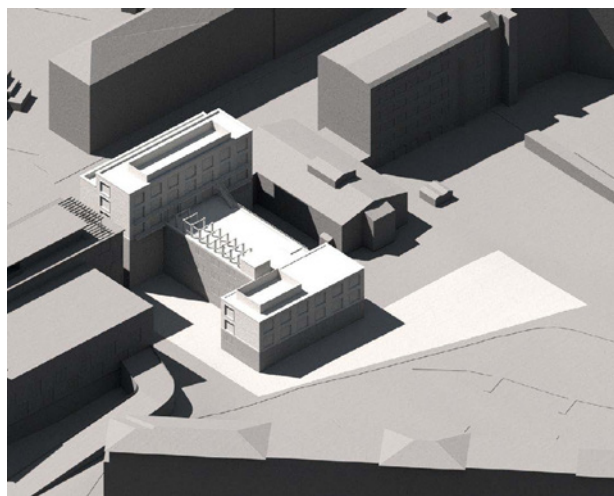
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

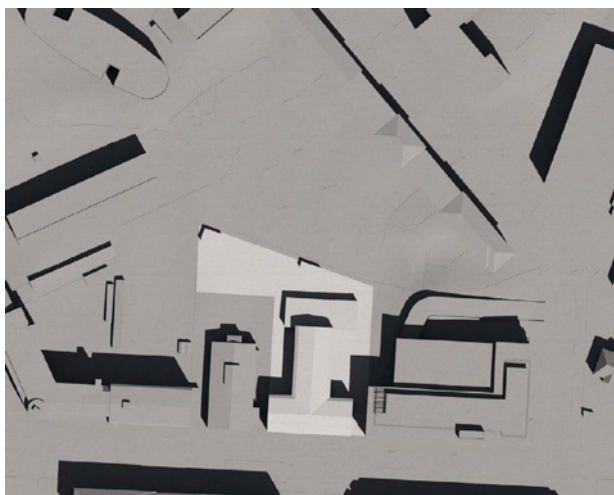
21. JUNI SOMMERSOLHVERV KL. 12.00



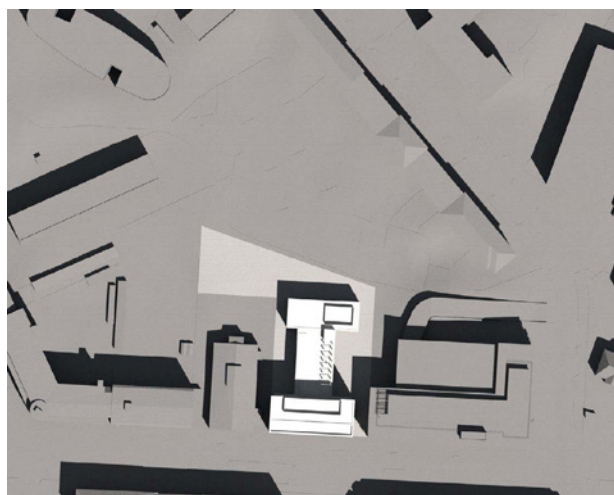
Eksisterende forhold fra nordøst



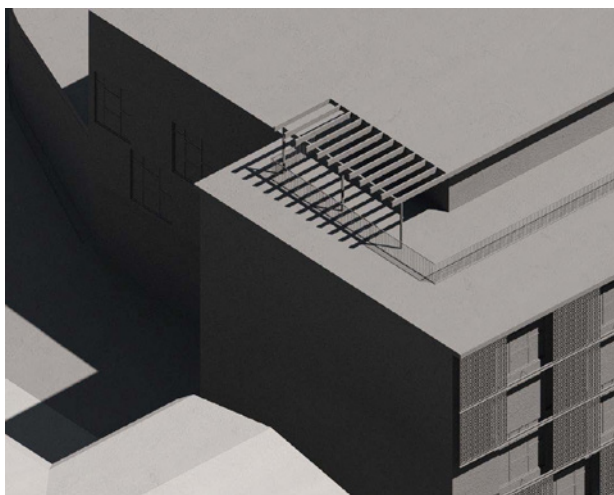
Fremtidige forhold fra nordøst



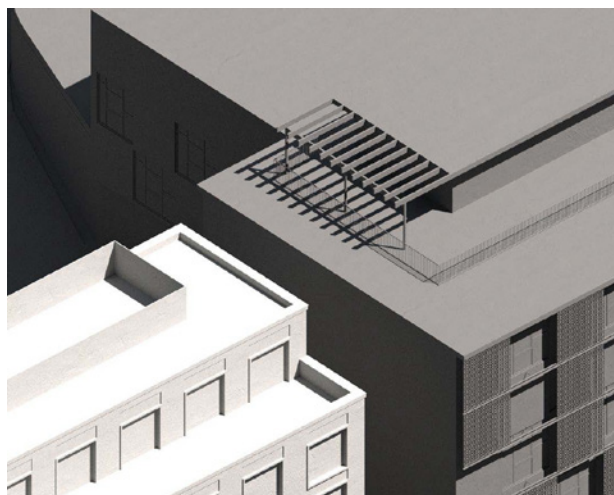
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



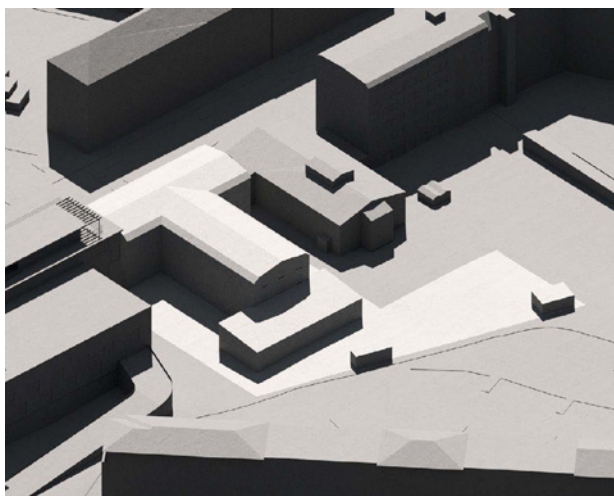
Eksisterende forhold fra sydvest



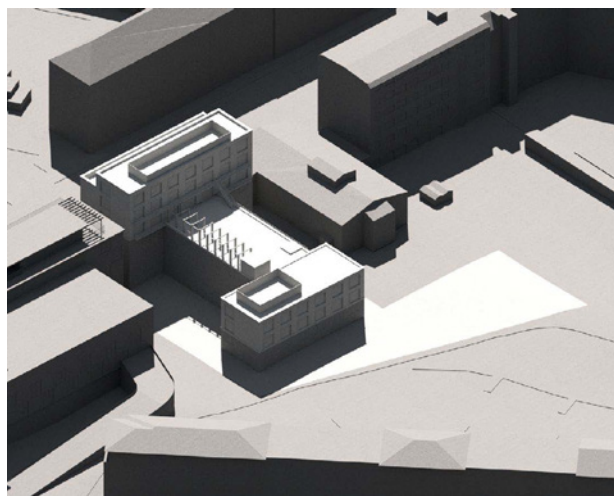
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

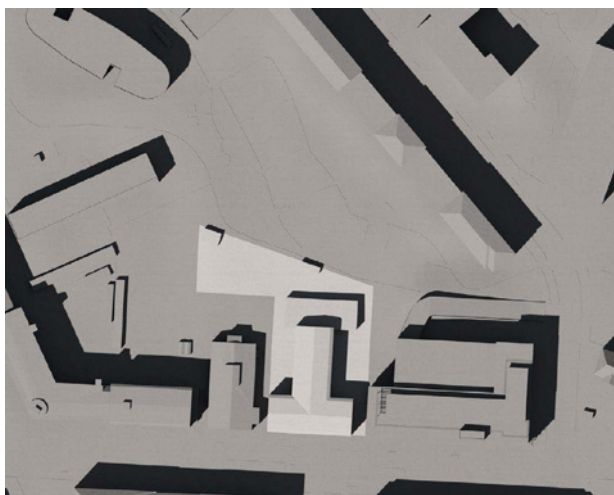
21. JUNI SOMMERSOLHVERV KL. 15.00



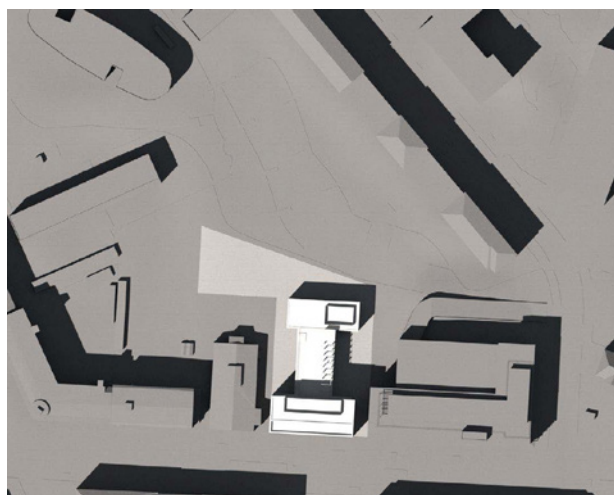
Eksisterende forhold fra nordøst



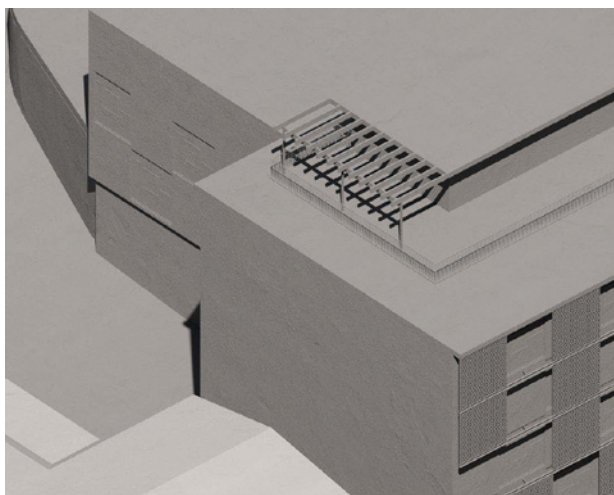
Fremtidige forhold fra nordøst



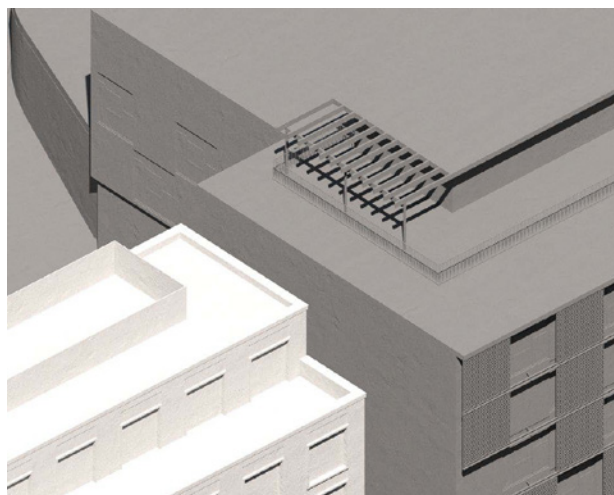
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



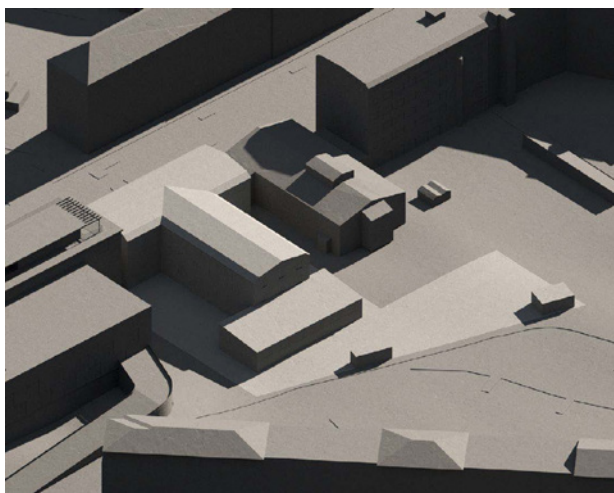
Eksisterende forhold fra sydvest



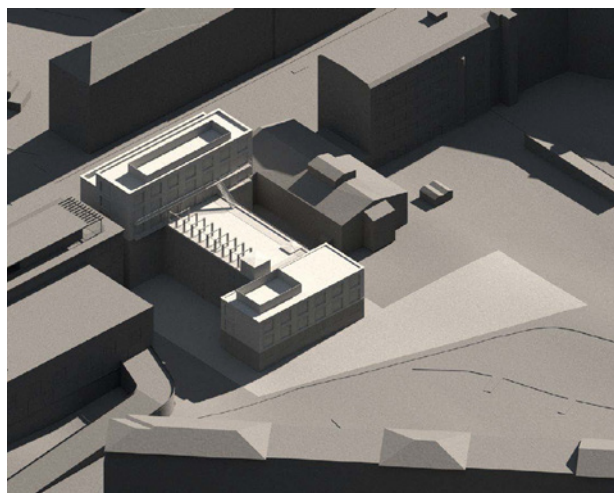
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

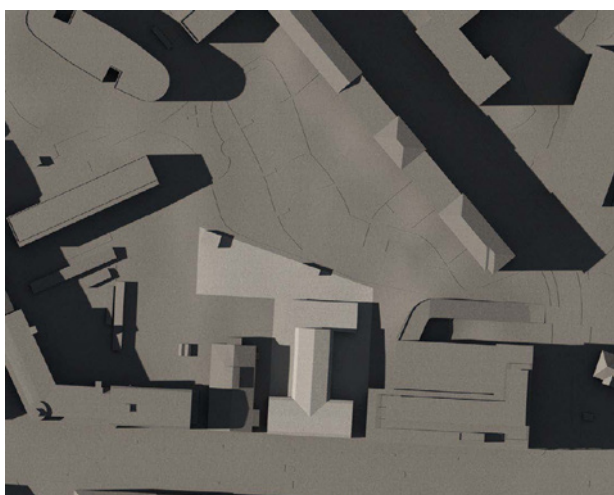
21. JUNI SOMMERSOLHVERV KL. 18.00



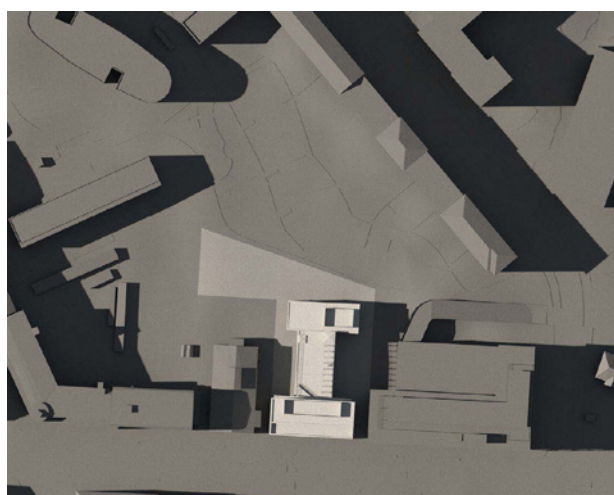
Eksisterende forhold fra nordøst



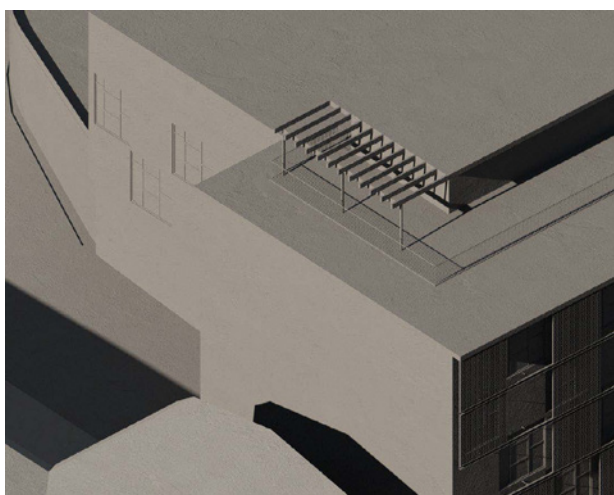
Fremtidige forhold fra nordøst



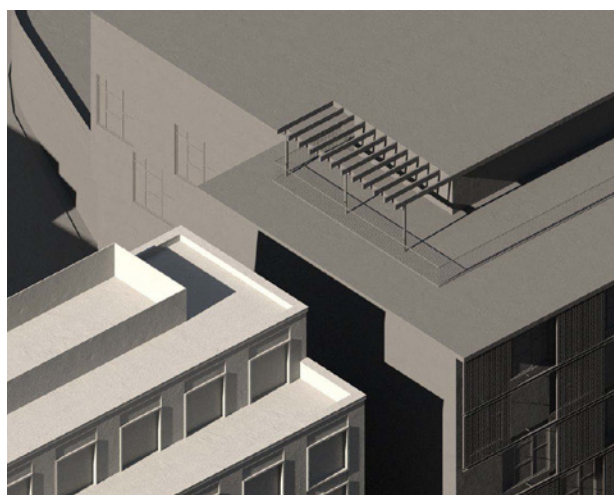
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



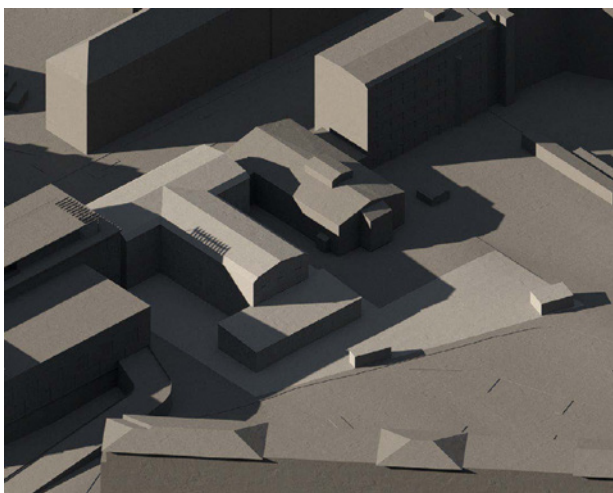
Eksisterende forhold fra sydvest



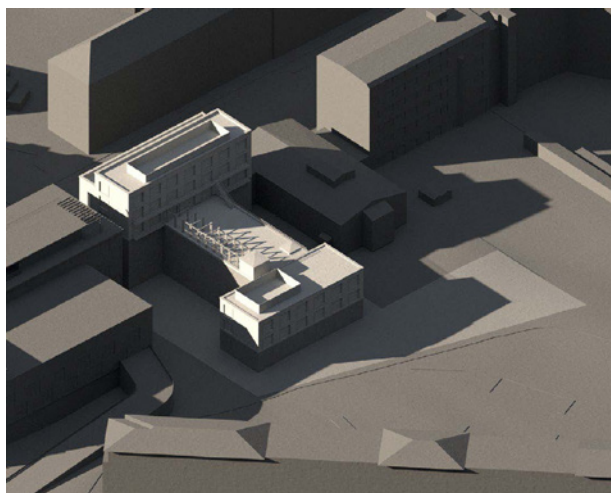
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN KL. 09.00



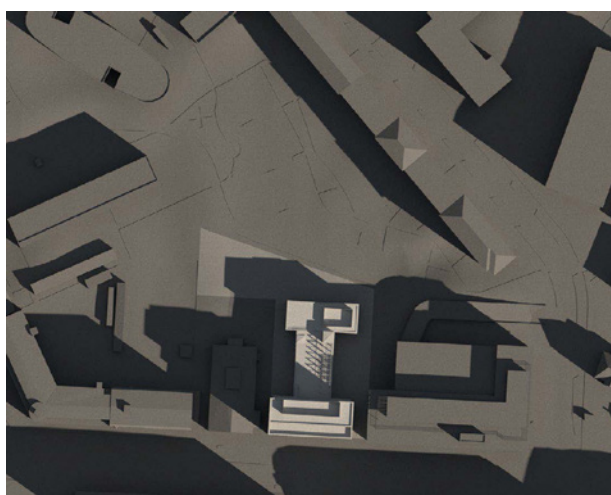
Eksisterende forhold fra nordøst



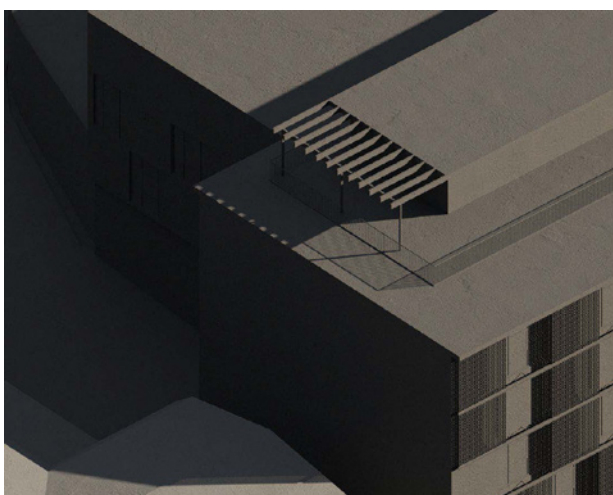
Fremtidige forhold fra nordøst



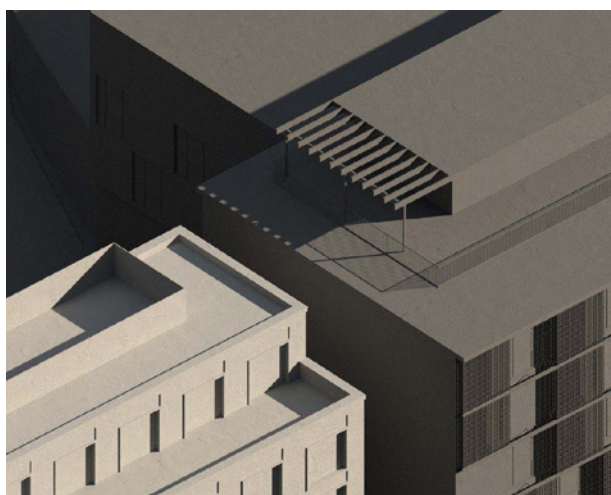
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



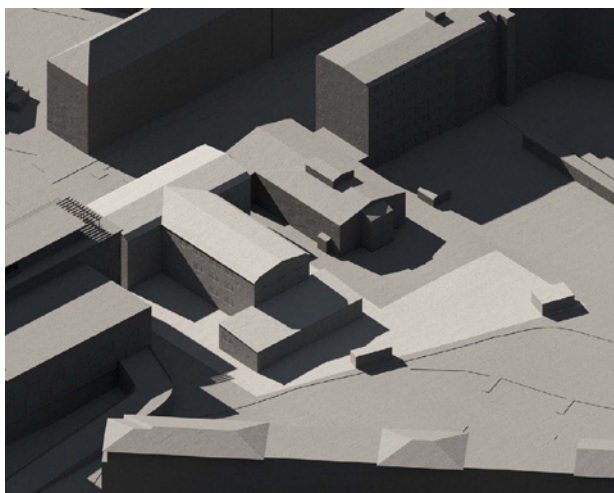
Eksisterende forhold fra sydvest



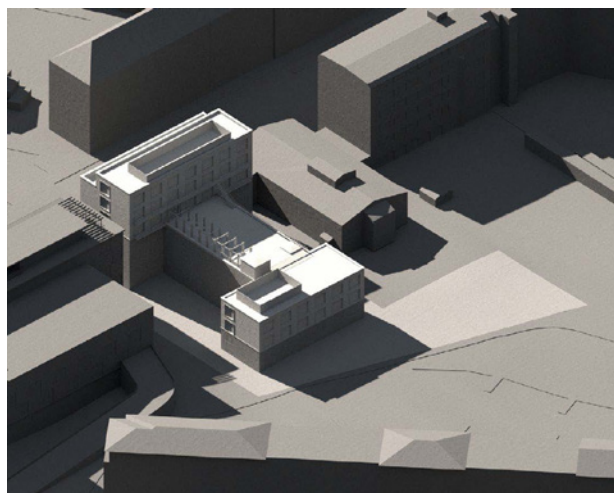
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

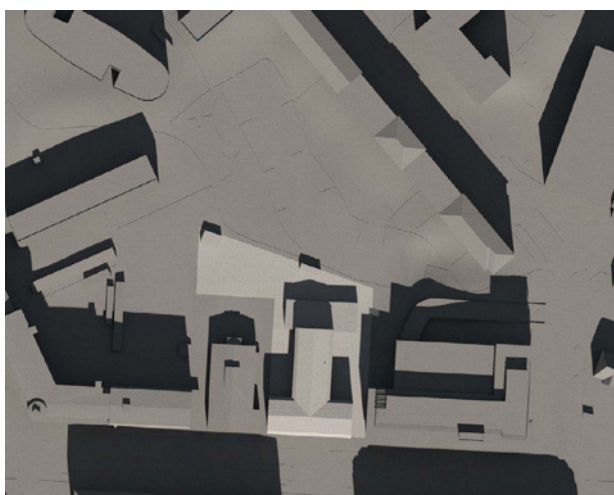
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN KL. 12.00



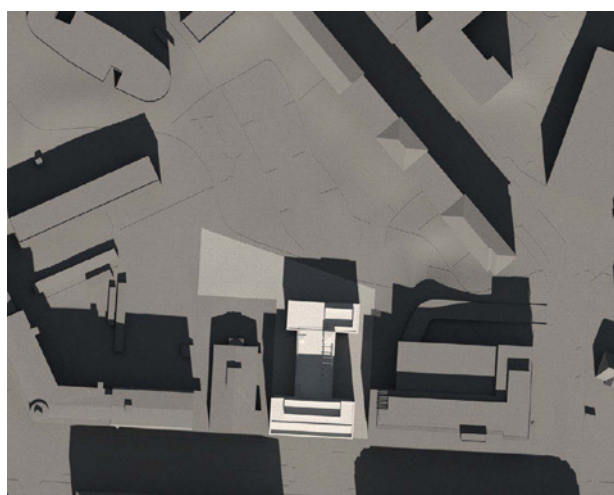
Eksisterende forhold fra nordøst



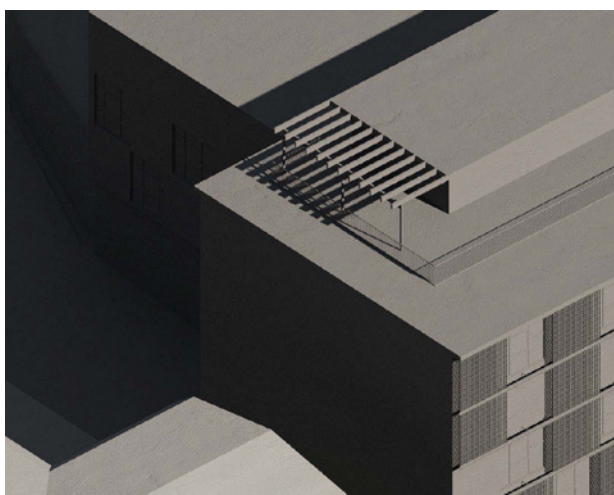
Fremtidige forhold fra nordøst



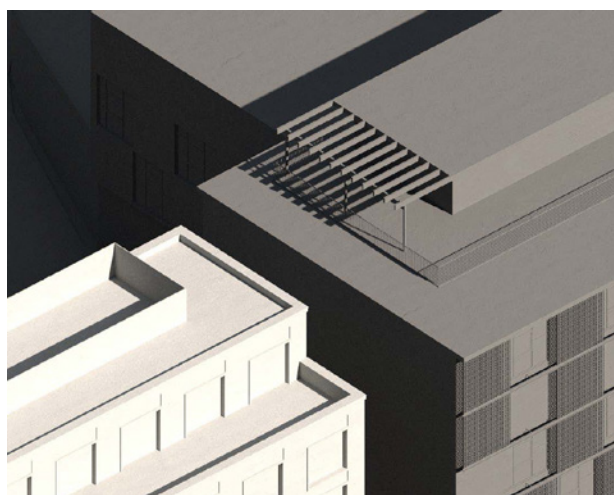
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



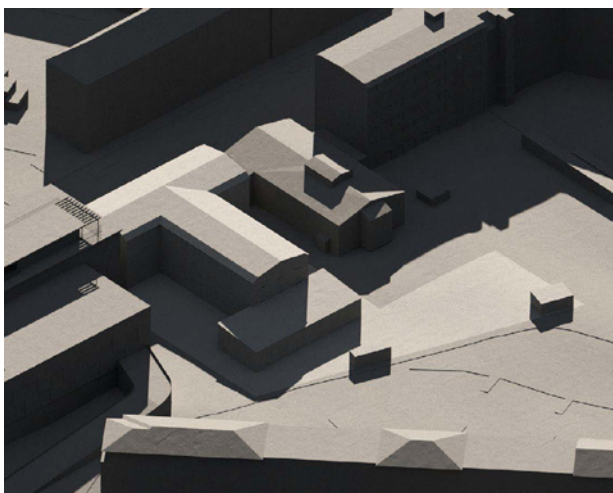
Eksisterende forhold fra sydvest



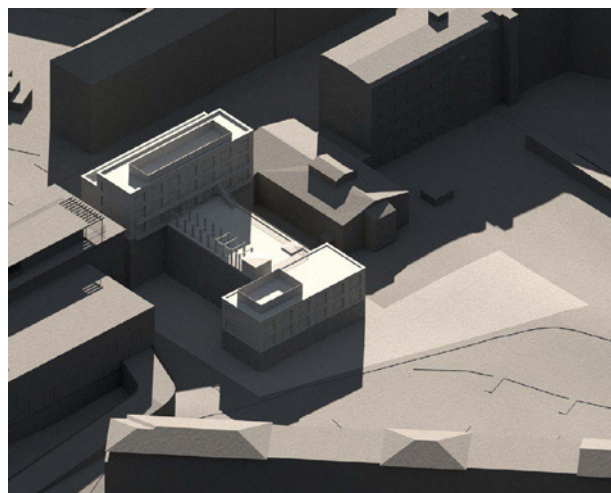
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

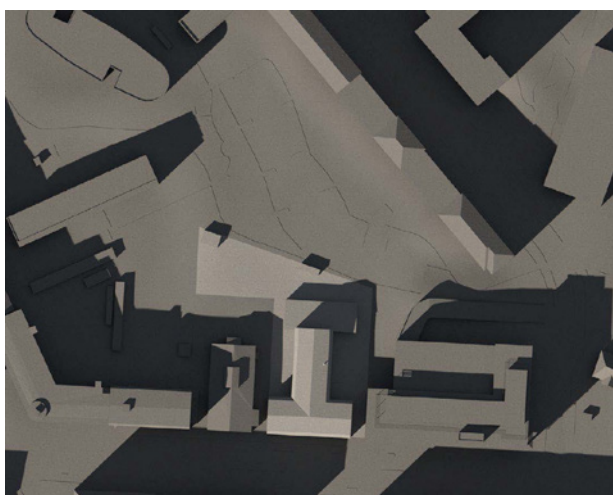
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN KL. 15.00



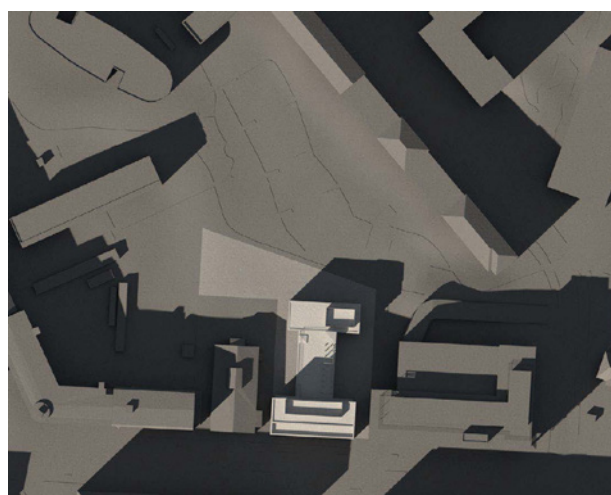
Eksisterende forhold fra nordøst



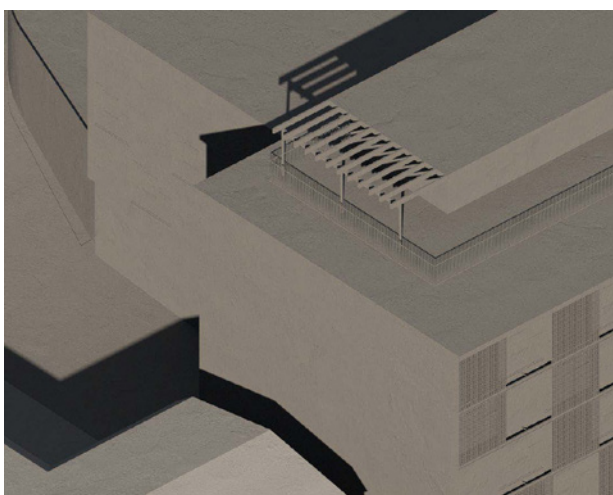
Fremtidige forhold fra nordøst



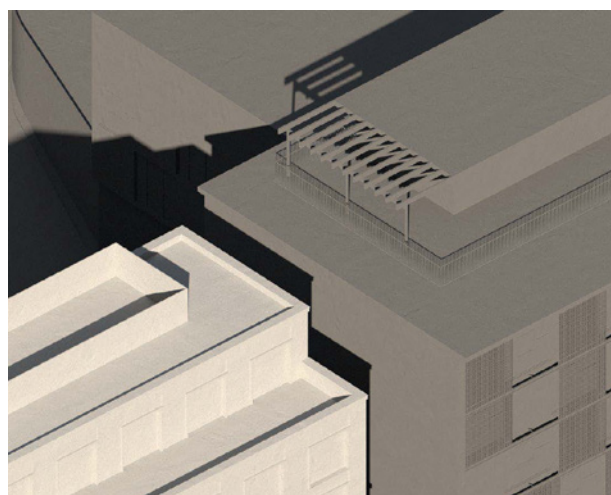
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



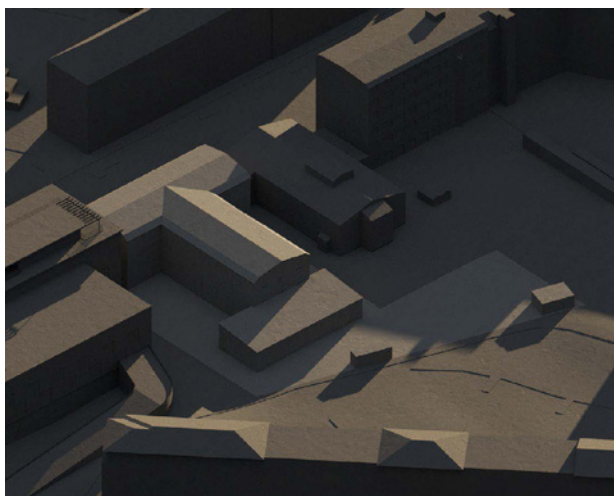
Eksisterende forhold fra sydvest



Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

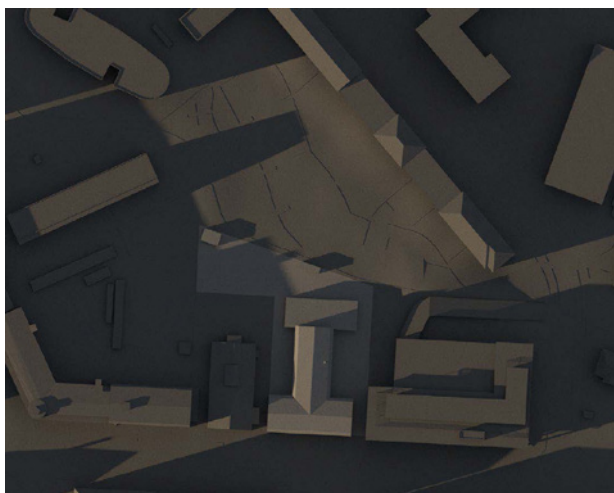
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN KL. 17.00



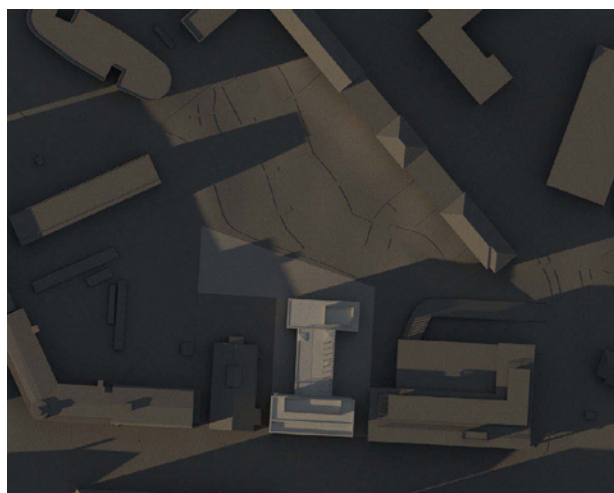
Eksisterende forhold fra nordøst



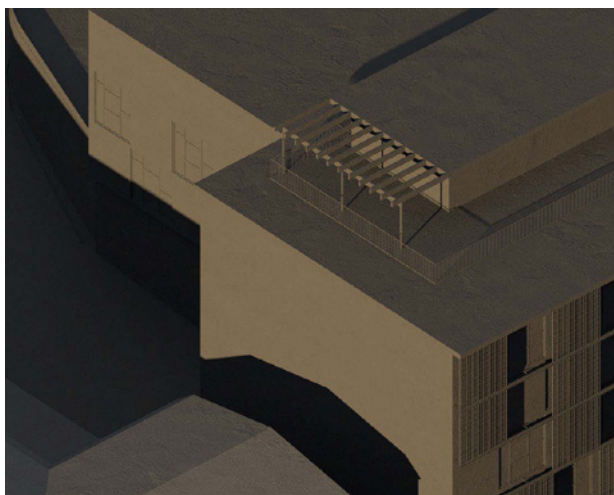
Fremtidige forhold fra nordøst



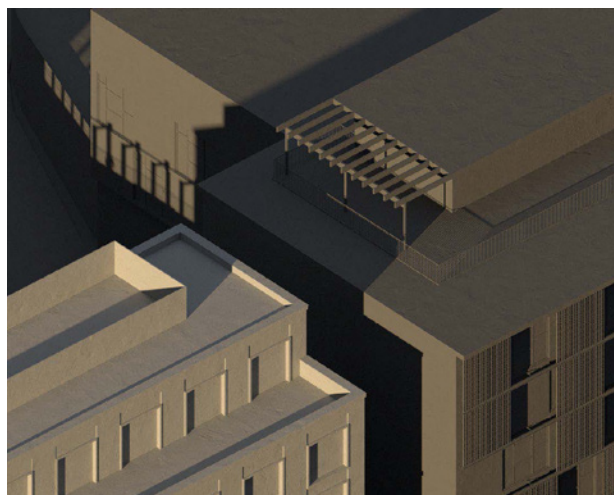
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



Eksisterende forhold fra sydvest



Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

21. DECEMBER VINTERSOLHVERV KL. 10.00



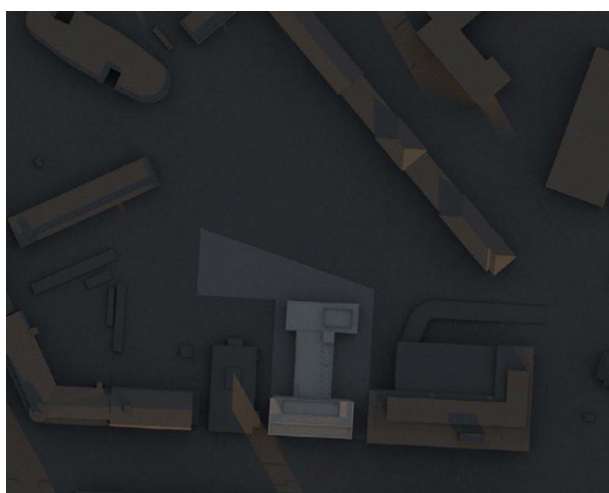
Eksisterende forhold fra nordøst



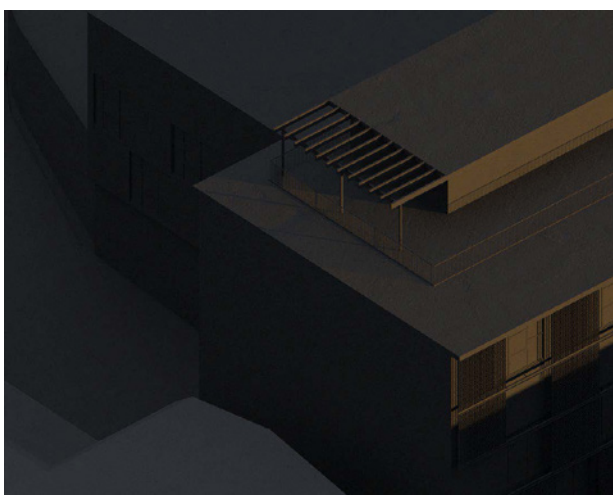
Fremtidige forhold fra nordøst



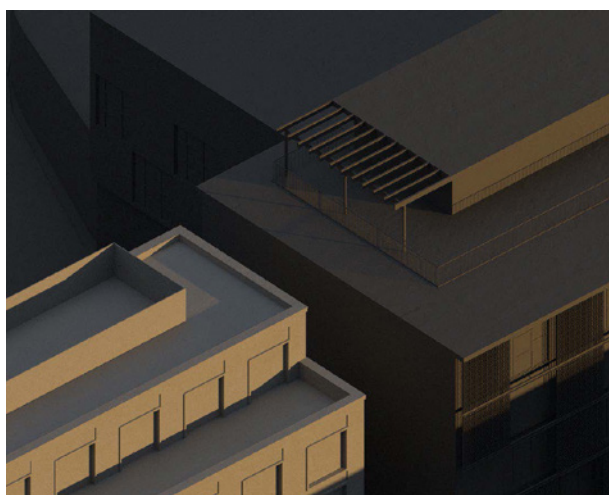
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



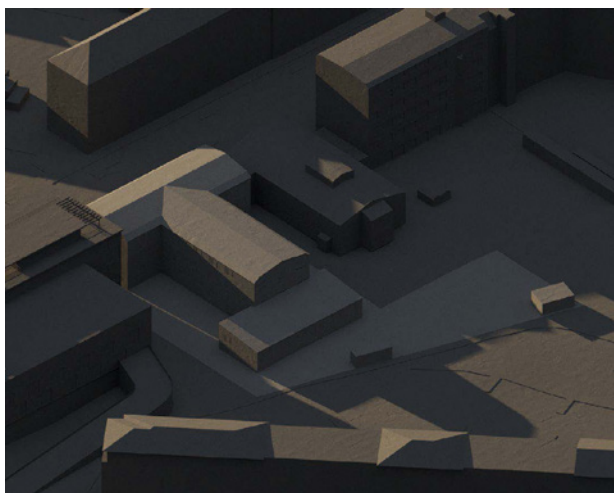
Eksisterende forhold fra sydvest



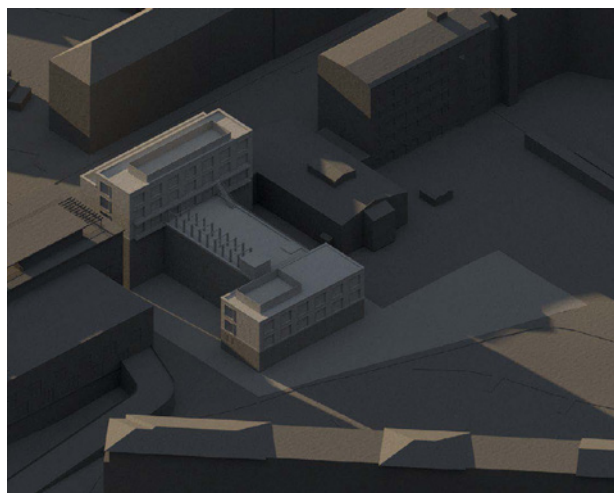
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

21. DECEMBER VINTERSOLHVERV KL. 12.00



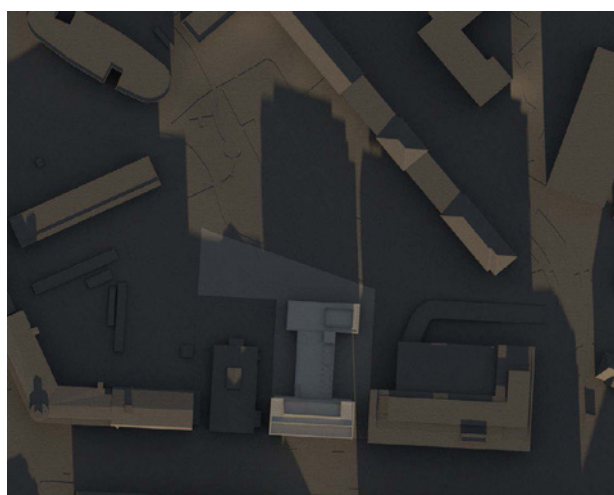
Eksisterende forhold fra nordøst



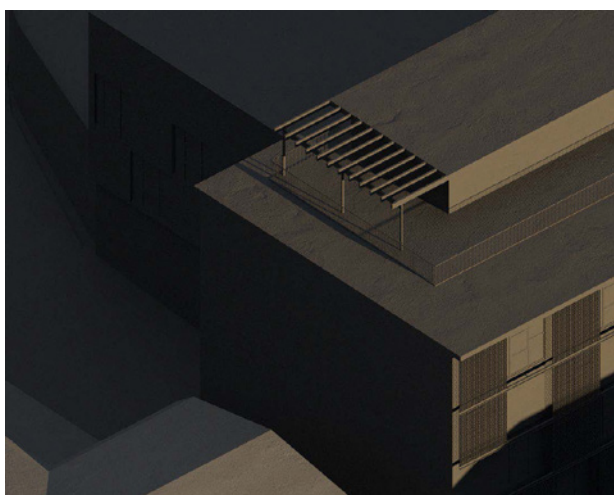
Fremtidige forhold fra nordøst



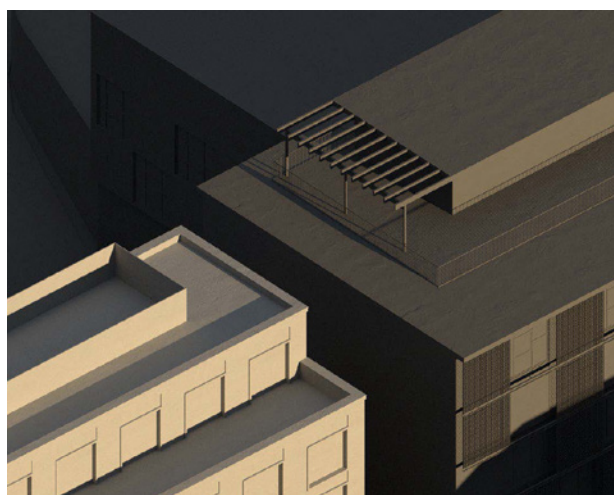
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



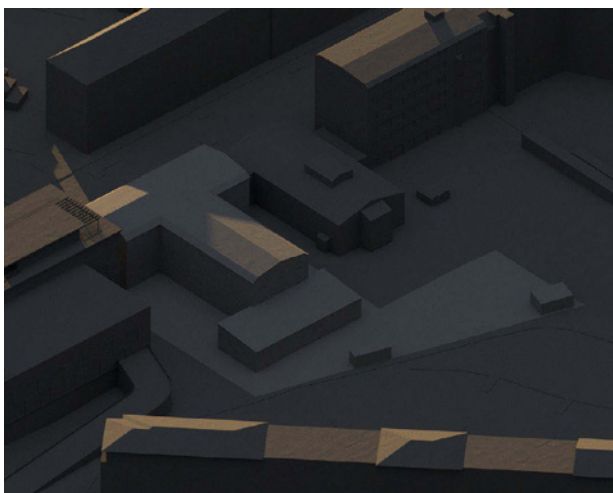
Eksisterende forhold fra sydvest



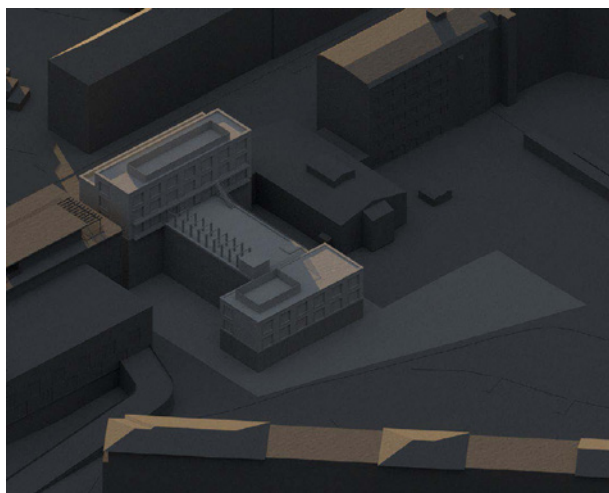
Fremtidige forhold fra sydvest

Skyggediagrammer

21. DECEMBER VINTERSOLHVERV KL. 14.00



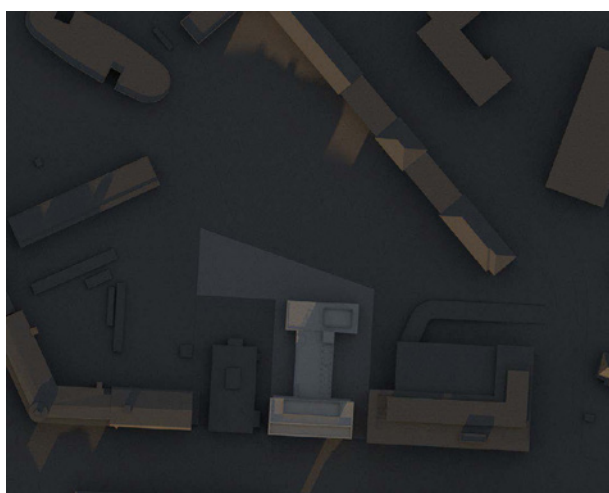
Eksisterende forhold fra nordøst



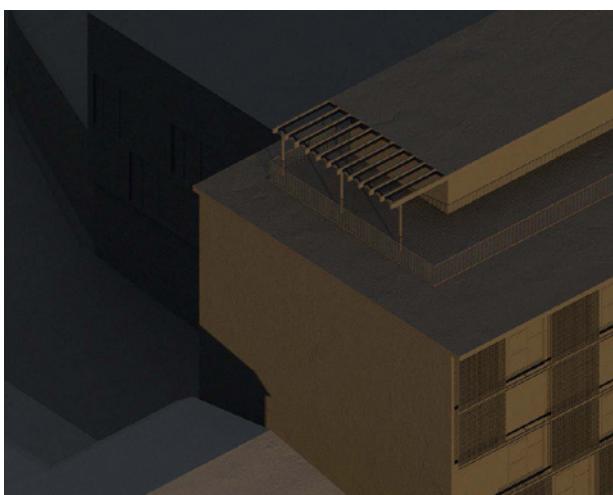
Fremtidige forhold fra nordøst



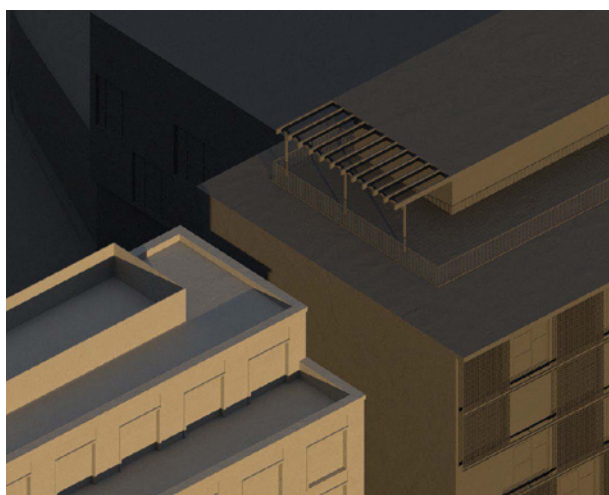
Eksisterende forhold set ovenfra



Fremtidige forhold set ovenfra



Eksisterende forhold fra sydvest

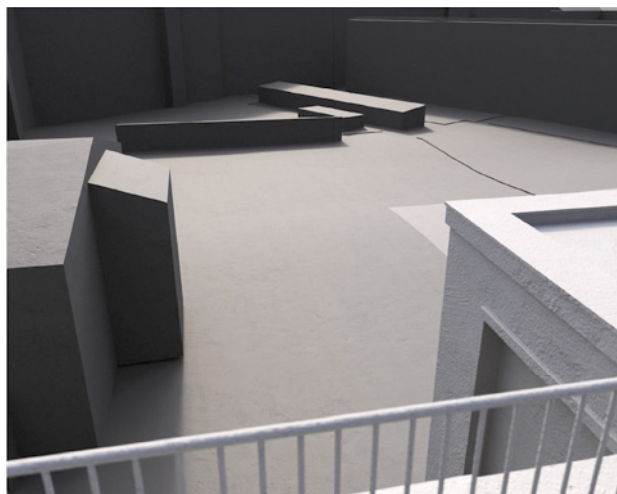


Fremtidige forhold fra sydvest

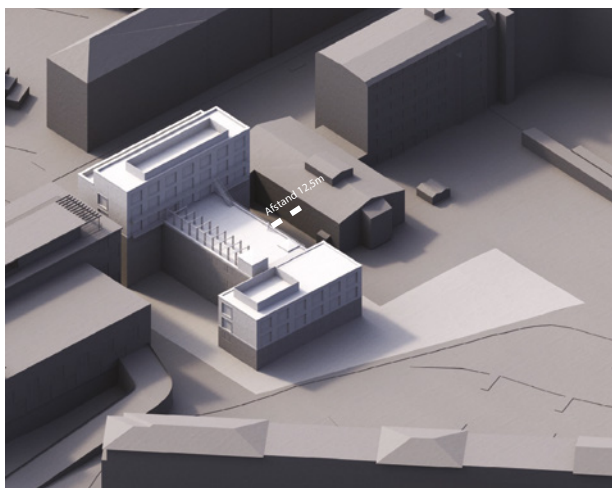
Indbliksvirkninger fra terrasser



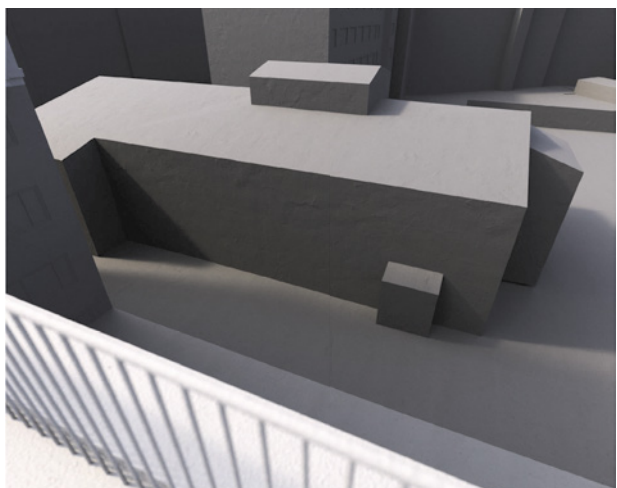
Isometrisk visning af bygning



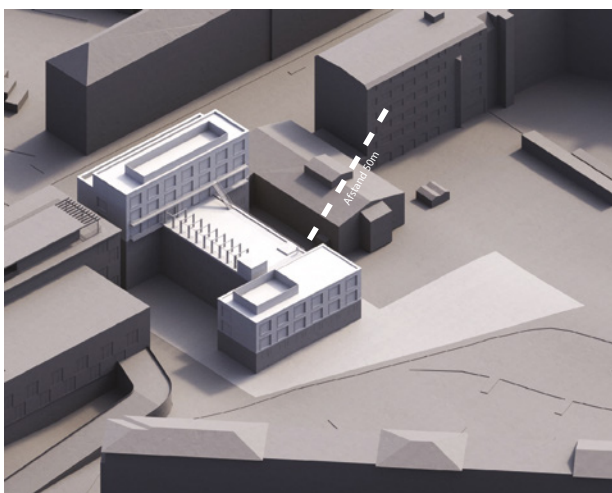
Udsigt fra terrassen



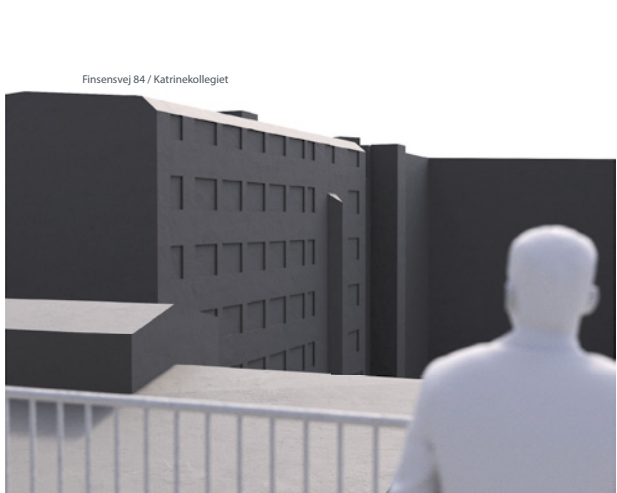
Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen

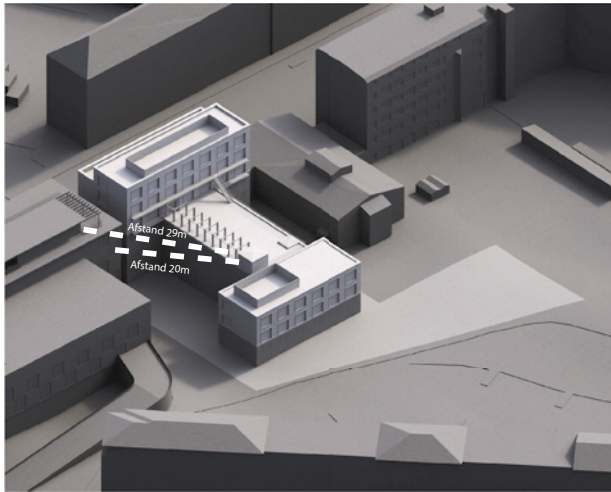


Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen

Indbliksvirkninger fra terrasser



Isometrisk visning af bygning



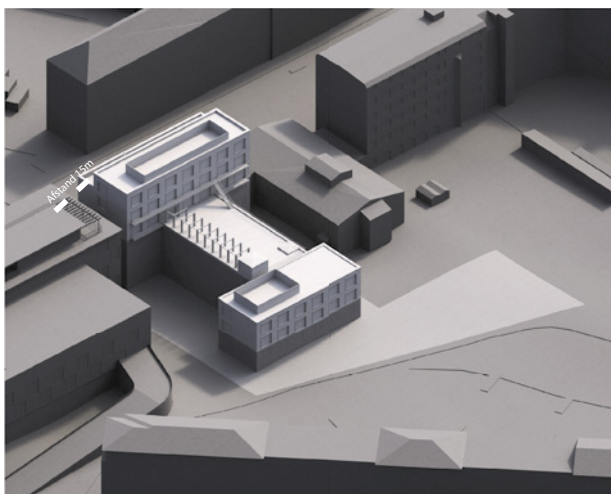
Udsigt fra terrassen



Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen

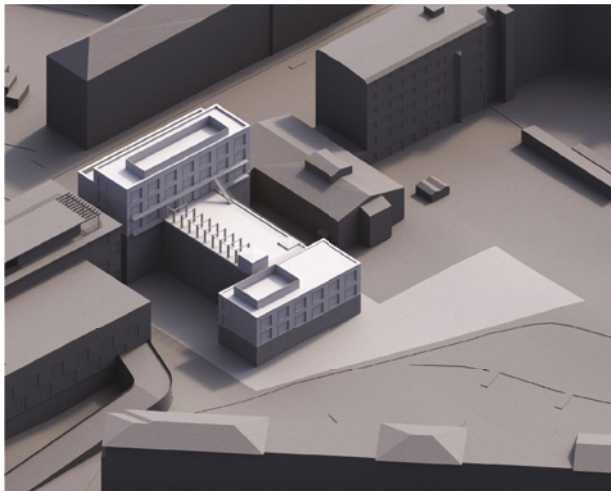


Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen

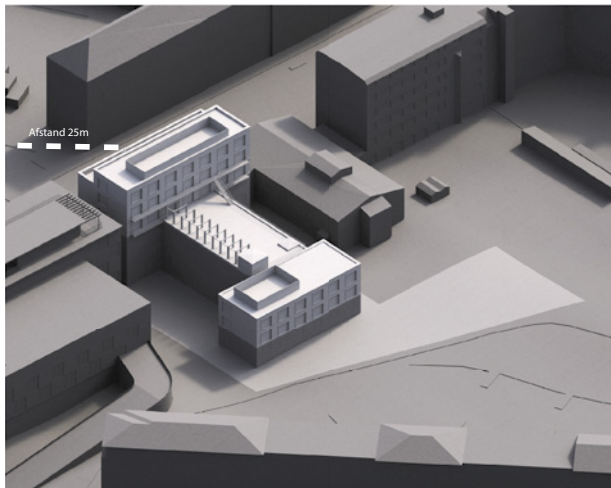
Indbliksvirkninger fra terrasser



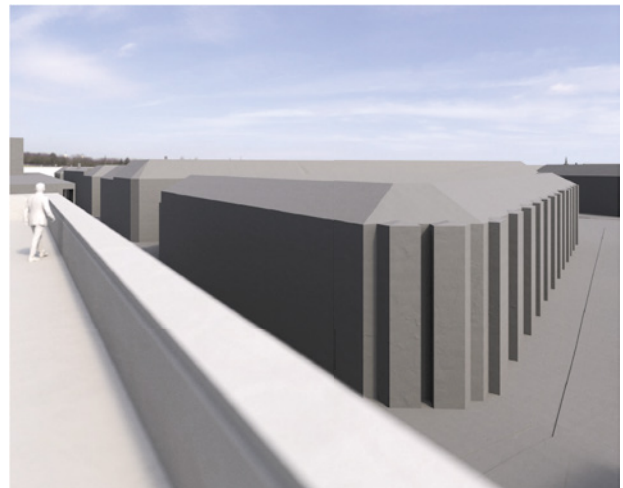
Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen



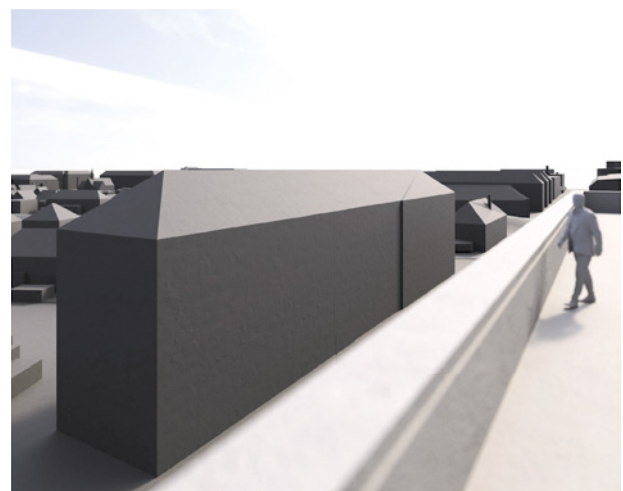
Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen



Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrassen

Finsensvej 82

Finsensvej 82 har et gårdrum, som det vil være muligt at kigge ned på fra tagterrassen i en afstand af ca. 12,5–20 m. Eksisterende beplantning omkring gårdrummet vil om sommeren bidrage til at afskærme dette.

Fra terrassen er der med en afstand på ca. 12,5 m indblik til facaden på Finsensvej 82, hvori der er vinduer mod Finsensvej 80. Disse vinduer er placeret to etager under tagterrassen, hvilket mindsker muligheden for direkte indblik.

Finsensvej 84

Kathrinekollegiet, beliggende på Finsensvej 84, har kollegieværelser til bagsiden. Fra tagterrassen er der udsigt mod denne facade. Med en afstand på ca. 50 m til vinduerne vurderes det, at der ikke opstår væsentlige indbliksgener.

Sydsiden af Finsensvej

På sydsiden af Finsensvej er der etageboliger på Finsensvej 63–81. Fra de private terrasser på 5. sal vil der med en afstand på ca. 25 m på tværs af Finsensvej være mulighed for indblik til disse boliger. Det vurderes, at indbliksforsholdene på tværs af en vej i denne afstand kan accepteres i tæt bybebyggelse.

Øvrige bebyggelser i Flintholm Byhave

Bebyggelserne i randen af parken er beliggende i en minimumsafstand på ca. 50 m. Det vurderes, at der ikke opstår indbliksgener til disse bebyggelser.

TILLADELSER EFTER ANDEN LOVGIVNING

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.

Byggeaffald skal screenes, anmeldes og bortskaffes i overensstemmelse med den til enhver tid gældende affaldsbekendtgørelse.

Caféer og restauranter

Caféer og restauranter er omfattet af kommunens "Forskrift vedr. miljøkrav ved indretning og drift af restauranter". Forskriften har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Byggesystemlovgivningen

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 anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning 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.

Naturbeskyttelseslov og beskyttelse af visse arter

Beskyttelse af naturtyper og arter skal ske ud fra naturbeskyttelsesloven og EU's naturbeskyttelsesdirektiver herunder internationalt beskyttede bilag IV-arter og fugle.

Lokalplanområdet omfatter ingen arealer beskyttet af Naturfredningslovens §3.

Der er blevet undersøgt for flagermus i hele bebyggelsen samt skur.

Undersøgelserne er foregået i april og maj 2026.

Undersøgelserne konkluderer, at der ingen indikationer er på, at bebyggelsen i lokalplanområdet bruges til yngle- eller rastested for flagermus

Det vurderes derfor, at renoveringen af bebyggelsen og nedrivning af tag og skur ikke vil 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).

Alle åbninger, hvor lameller i udluftningsriste er rustet er blevet skiftet og lukket til med træplade for at sikre, at flagermus heller ikke vil kunne benytte bygningen i fremtiden.

LOKALPLAN 249

for hotel på Finsensvej 80

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 572 af 29. maj 2024 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

Bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til hotel, kontor- eller serviceerhverv med tilhørende opholdsarealer
- at muliggøre opførelse af til- og ombygning på den eksisterende bygning
- at sikre høj arkitektonisk kvalitet ved at stille krav til det arkitektoniske udtryk

2. Områdets afgrænsning

Bemærkninger

Afgrænsning

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumre og herunder opdelte ejerlejligheder: 8k, af Frederiksberg, samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 15.06.2026 udstykkes og opdeles fra disse.

3. Områdets anvendelse

Bemærkninger

Erhverv

3.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af hotel, kontor-, serviceerhverv, café og restaurant som beskrevet i 3.2-3.3.

Byggefelt A

3.2

I kælder- og stueetagen i byggefelt A må der kun etableres hotel, serviceerhverv, café, restaurant eller andre udadvendte, publikumsorienterede funktioner.

I de øvrige etager i byggefelt A, må der kun etableres hotel, kontor- og serviceerhverv.

Byggefelt B

3.3

I byggefelt B må der kun etableres hotel, kontor- og serviceerhverv.

I kælder- og stueetagen i byggefelt B må der etableres café, restaurant eller andre udadvendte, publikumsorienterede funktioner.

Byggefelt C

3.4

I byggefelt C må der kun etableres hotel, kontor- og serviceerhverv.

Generelt

3.5

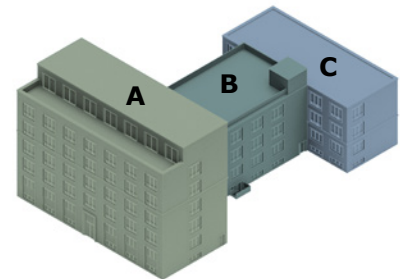
Der må ikke etableres spillehaller.

3.6

Ubebyggede arealer må kun benyttes til opholds- og serviceareal og til stier samt parkerings- og adgangsareal for gæster, besøgende og ansatte mv.

3.7

Kældre må kun benyttes til café, restaurant og andre udadvendte, publikumsorienterede serviceerhverv eller til lager for virksomheder i bebyggelsen samt til rum, som er nødvendige for selve bebyggelsens funktion.



*Illustration A:
Byggefelt A, B og C*

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

4.1

Vejadgang til området skal foregå fra Finsensvej som vist på kortbilag 2.

Stier

4.2

Der skal anlægges en offentlig tilgængelig sti gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag 2, som giver adgang til Flintholm Byhave.

Parkering

4.3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 300 m² etageareal.

4.4

Ud af det samlede antal parkeringspladser, skal der etableres mindst 1 handicap-parkeringsplads.

Bemærkninger

4.5

Parkerings- og tilkørselsarealer skal anlægges som vist på kortbilag 2.

4.6

Der skal anlægges mindst 32 cykelparkeringspladser. Heraf skal mindst 3 cykelparkeringspladser indrettes til særligt pladskrævende cykler (ladcykler o.lign.)

4.7

Cykelparkeringen skal anlægges på terræn som vist på kortbilag 2 og landskabsplan bilag 10.

5. Bebyggelsens omfang og placering

Rummelighed, placering og højde

5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 160 % for matriklen.

5.2

Der må højst opføres påbygninger med et samlet etageareal på 1700 m². Bebyggelsen må ikke overstige følgende etageantal og højder:

Byggefelt A: Maksimalt 5 etager samt en tilbagetrukket etage og maksimal højde på 22,5 meter

Byggefelt B: Maksimalt 3 etager med tagterrasse og maksimal højde på 12,5 meter

Byggefelt C: 3 etager og maksimal højde på 12,5 meter

Tekniske installationer

5.4

Facader på elevatorårne, trappekerne og lignende udføres i grønne metalplader med en højde på maksimalt 3,5 meter over bygningshøjden og udføres med udtryk og farver som vist i bilag 6.

5.5

Tekniske installationer på tag skal inddækkes med grønne metalplader med en højde på maksimalt 2 meter over bygningshøjden og udføres med udtryk og farver som vist i bilag 6.

Tekniske installationer på taget i byggefelt A skal placeres længst fra facadelinjen mod Finsensvej og minimum under en 45 graders sigtelinje, se illustration B.

Tekniske installationer på taget i byggefelt C skal placeres i en afstand fra bygningens facadelinjer, se illustration C.

Bemærkninger

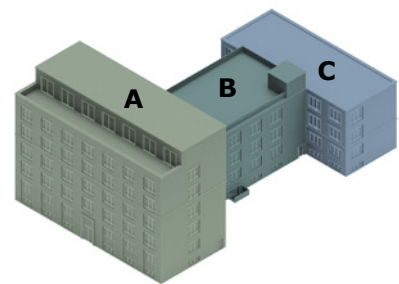


Illustration A:
Byggefelt A, B og C

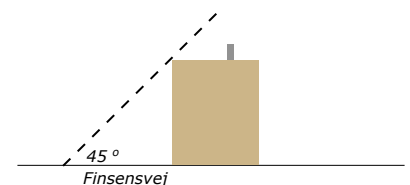


Illustration B:
45 graders sigtelinje



Illustration C:
45 graders sigtelinje

Skure og overdækninger mv.

5.6

Mindre skure, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen kan placeres uden for de angivne byggefeltet.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Hovedgreb

6.1

Ny bebyggelse skal placeres som påbygning på eksisterende bebyggelse og have samme husdybde som eksisterende bebyggelse.

Den sjette etage i byggefelt A skal udføres som tilbagetrukket fra Finsensvej som vist på bilag 3.

6.2

Bebyggelsen skal udføres med udtryk, materialer og dimensioner efter principper som vist på facadetegninger bilag 1-4 og bygningssnit bilag 5-7.

6.3

Bebyggelsen må kun opføres med fladt tag.

Der må på tagfladen i byggefelt B etableres tagterrasse.

6.4

Tagrender, nedløbsrør mv. skal udføres i stål.

Facader

6.5

Facadens kælder- til tredje etage i byggefelt A og B og kælderetage og første etage i byggefelt C skal udføres i tegl som vist på facadetegninger og facadeudsnit bilag 1-6.

6.6

Facadens fjerde til sjette etage i byggefelt A og anden til tredje etage i byggefelt C skal udføres i en pudset facade som vist på facadetegninger og facadeudsnit bilag 1-6.

6.7

Der må til facader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.8

Bygningernes tag må kun fremstå i tagpap, undtaget punkt 6.9

6.9

Tag på byggefelt C skal, hvor der ikke er teknik o.lign. etableres som grønt beplantet tag med beplantning som eksempelvis sedum (stenurt).

Bemærkninger

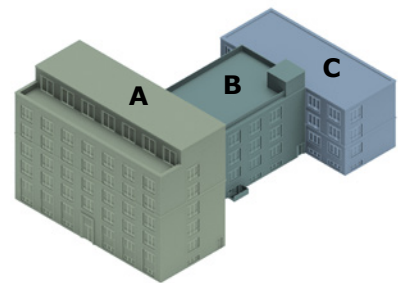


Illustration A:
Byggefelt A, B og C

Hvis der anvendes miljøskadelige stoffer 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 må til tagflader ikke anvendes reflekterende materialer.

6.11

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.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af solfangere/solceller forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Beplantning på facader

6.12

En del af facaden skal begrønnes med klatreplanter (se også bestemmelser om beplantning 7.8)

Vinduer og døre

6.13

Vinduer skal have et format og en opdeling som vist på facade-tegninger bilag 1-4 og udføres med udtryk, materialer og farver, som vist på bilag 5-7.

6.14

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller træ/alu.

Vinduesfag skal fremstå med lodrette inddelinger som vist på bilag 5-8. De lodrette poster i vinduet må maksimalt være 160 mm i bredden.

6.15

Vinduer i kælder- til tredje etage i byggefelt A og B og kælder- og første etage i byggefelt B skal udføres med en udvendig ramme i tegl med reces med udtryk og dimensioner som vist på bilag 5-8.

6.16

Vinduer i fjerde til sjette etage i byggefelt A og anden til tredje etage i byggefelt C skal udføres med en udvendig ramme i pudset overflade som den øvrige facade med udtryk og dimensioner som vist på bilag 5-6.

6.17

Vinduer i stueetagen og 1. sal mod Finsensvej i byggefelt A etableres med lydsluser i henhold til lydkrav punkt 8.2. Vinduerne skal udføres i samme udtryk som de øvrige vinduer som vist på bilag 5-8.

6.18

Felt mellem vinduerne i stueetage og kælderetage langs Finsensvej udføres i pudset overflade og med udtryk, dimensioner og farver som vist på bilag 5-8.

6.19

Vinduer i facaden i byggefelt A mod Finsensvej udføres med markiser og skal udføres med udtryk, dimensioner og farver som vist på bilag 5-8.

6.20

Hoveddøren skal placeres som vist på facadetegning på bilag 1, og udføres med udtryk, materialer og dimensioner som vist på bilag 5-8.

Skure og overdækninger mv.

6.21

Mindre skure, udhuse, overdækninger og lignende skal udføres i træ eller i grønne metalplader.

Tage skal beklædes med grøn beplantning som eksempelvis sedum (stenurt).

Tagbeplantning kan for eksempel være sedum (en stenurt), enggræs og/eller mos.

Afskærmning

6.22

Der skal etableres pergola i træ med beplantning på den fælles tagterrasse i byggefelt B og udføres med som vist på facadetegninger bilag 2-4 og beplantningsprincip bilag 13.

Beplantningen kan bidrage til både biofaktor og biodiversitet og tilbageholde noget af regnvandet, og derved belastes kloaksystemet ikke i samme omfang, ligesom varme-ø-effekt modvirkes med tagbeplantning.

6.23

Der skal etableres afskærmning på tagterrassen mod øst i byggefelt A. Afskærmningen må ikke være transparent og skal udføres i metal/alu med samme udtryk og farver som vist på facadetegning bilag 3 og bilag 6.

Graffiti

6.24

Bygningerne skal vedligeholdes i overensstemmelse med punkt 6.1- 6.23 og må ikke fremstå med graffiti.

Skilte og reklamer

6.25

Gavludsmykninger og -malerier kræver kommunalbestyrelsens tilladelse.

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

6.26

Skiltning for erhverv og lignende må ikke placeres højere oppe end stueetagen.

Vejledning om skiltning m.v. kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside.

Skilte skal fremstå som enkelt bogstaver.

6.27

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

7. Ubebyggede arealer

Bemærkninger

Opholdsarealer

7.1

Der skal etableres opholdsarealer svarende til min. 10 % af etageareal.

7.2

Opholdsarealer skal placeres og indrettes som vist på landskabsplan bilag 10 og planudsnit af gårdrum bilag 12.

7.3

Der skal indrettes tagterrasse på mellembygningen som vist på landskabsplan bilag 10.

7.4

Der skal etableres beplantning i højbede og opad pergola som vist i beplantningsprincipper på bilag 13. Planterne skal sikres gode vækstbetingelser og tilstrækkeligt vækstvilkår.

Hegn

7.5

Der må kun etableres levende hegn i skel fra A-B som vist på landskabsplan bilag 10.

7.6

Der må ikke opsættes hegn i skel fra B-C som vist på landskabsplan bilag 10.

Tilgængelighed for alle

7.6

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

Af hensyn til kørestolsbrugere og andre skal niveauspring så vidt muligt undgås og større niveauforskelle udlignes ved brug af rampeløsninger.

Beplantning

7.7

Træer og beplantningsstrukturer, vist på kortbilag 2, er bevaringsværdige. Disse træer må ikke fældes, stynes, topkappes eller i øvrigt udsættes for indgreb, der ændrer træets karakter, form eller naturlige vækstprincip, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

Fjernelse af enkelte døde eller knækkede grene samt fjernelse af vanris på hovedstammen anses som almindelig pleje og kan udføres uden forudgående tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

Vanris

Vanris er nye skud ved stammebasis (foden af træets stamme), på selve stammen eller fra knuder som reaktion på kraftig beskæring.

7.8

Der må ikke graves, køres eller påfyldes i træernes rod-/drypzoner uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Se også illustration D.

Ved grave- og anlægsarbejde tæt ved bevaringsværdige træer skal træerne beskyttes mod påkørsel af stammer og krone samt mod komprimering af jorden i rod-/drypzonen, og træets rødder må ikke overgraves.

7.9

Der skal etableres beplantning som vist på landskabsplan bilag 10 og med udtryk som vist på bilag 9. Beplantning skal bestå af mindst 60 % hjemmehørende arter.

7.10

Nyplantede træer og klatreplanter skal sikres gode vækstbetingelser og træer skal som udgangspunkt plantes ud i træhuller som er ca. 1000 mm dybe og med tilstrækkeligt drænet vækstlag efter princip som vist på bilag 13.

7.11

På bygningens facader skal der opsættes wires til klatre- og slyngplanter som vist på landskabsudsnit bilag 11.

Biofaktor

7.12

De ubebyggede arealer skal indeholde træer og beplantning med en samlet biofaktor (grundbiofaktor + tillægsbiofaktor) på mindst 0,5. Biofaktorberegning fremgår af bilag 14A og 14B.

Belægninger

7.13

Belægning i gårdrummet skal udføres med teglklinker som vist på bilag 12.

7.14

Belægning i ankomstområdet udføres med en jævn overflade som vist på bilag 12.

7.15

Der skal laves afmærkninger i belægningen ved ejendommens ankomstområdet fra Finsensvej, der markerer plads afsat til gående og transportmidler.

7.16

Belægning i parkeringsområdet skal udføres som græsarmering som vist på landskabsplan bilag 10 og i sammenhængende bånd som vist på bilag 12

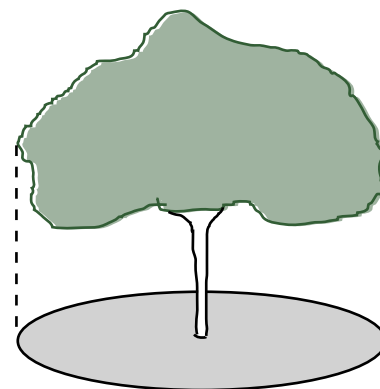


Illustration D:

Træs rod-/drypzone

Affaldshåndtering

7.17

Inventar til affaldshåndtering skal placeres på terræn som vist på kortbilag 2 og landskabsplan bilag 10.

Inventaret skal etableres med en træbeklædning.

Belysning

7.18

Udendørs belysning af opholdsarealer, parkeringsareal og adgangssareal skal fremstå afdæmpet og skal retningsbestemmes. Lyset må ikke virke generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området.

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer for husholdnings- og erhvervsaffald. Inventar til affaldshåndtering skal, hvis dette placeres i forhaver og på grønne arealer, gives en udformning og placeres, så det grønne præg fastholdes.

8. Klima- og miljøforhold

8.1

Befæstelsesgraden må ved nykloakering ikke overstige 65 %.

8.2

Befæstelsesgraden må ved omkloakering ikke forøges.

8.3

I lokalplanområdet må der kun udøves funktioner, der er indenfor miljøklasse 2.

Støj

8.4

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 63 dB(L_{den}).

Støjniveauet på hotelværelser med svagt åbne vinduer må ikke overstige 51 dB(L_{den}). Støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(L_{den}).

Bemærkninger

Befæstelsesgraden - afløbsskoefficienten - skal være i overensstemmelse med Splidevandsplan 2019-2031.

9. Transformerstationer og andre forsyningsanlæg

Bemærkninger

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.

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

Bemærkninger

Lokalplan 126

10.1

Lokalplan nr. 126 , med ikrafttræden 16.06.2003, ophæves for de af nærværende lokalplan omfattede ejendomme, matr. nr. 8k

Private servitutter

10.2

Med denne lokalplan ophæves følgende dele af servitut 2 med dato/løbenr.: 06.08.1936-1107-02:

§ 5 litra d) Grund der grænser kommunalt areal, har ejeren fuld hegnspligt

11. Forudsætninger for ibrugtagning

Bemærkninger

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

Støj

11.1

Bebyggelsen skal være isoleret mod støj over bygningsreglementes og Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. punkt 8.2

Parkering

11.2

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til punkt 4.3 - 4.7

Opholdsarealer

11.3

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til punkt 7.1-7.4.

Stier

11.4

Der skal være etableret sti i henhold til punkt 4.2.

Affaldshåndtering

11.5

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til punkt 7.13.

12. Retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, må de ejendomme, der er omfattet af planforslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Eksisterende lovlig anvendelse af ejendommen kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter offentliggørelsen, dvs. den 9. september 2027.

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, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper, herunder formåls- og anvendelsesbestemmelserne.

Bemærkninger

Når et lokalplanforslag er i offentlig høring gælder midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17.

Dette er lokalplanens endelige retsvirkninger jf. planlovens § 18.

I henhold til planlovens § 48 kan ejere af ejendomme, der ifølge lokalplanen er udlagt til offentlige formål, under visse forudsætninger kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Dette afsnit bør slettes, hvis lokalplanen ikke udlægger ejendomme til offentlige formål.

§ 49. Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

13. Vedtagelse

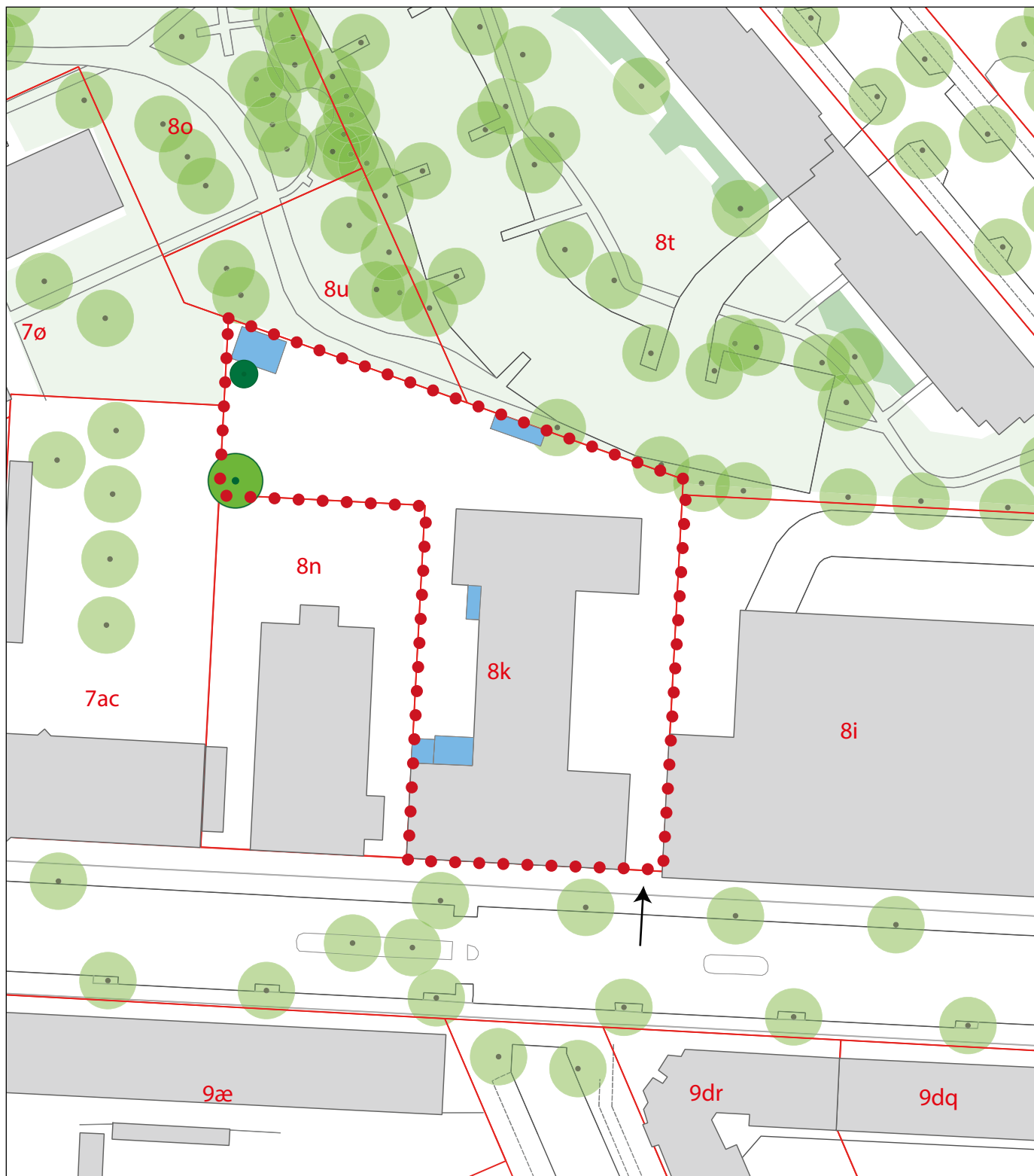
Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 31.08.2026 og offentliggjort den 09.09.2026.

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur- og Miljødirektør

Bemærkninger



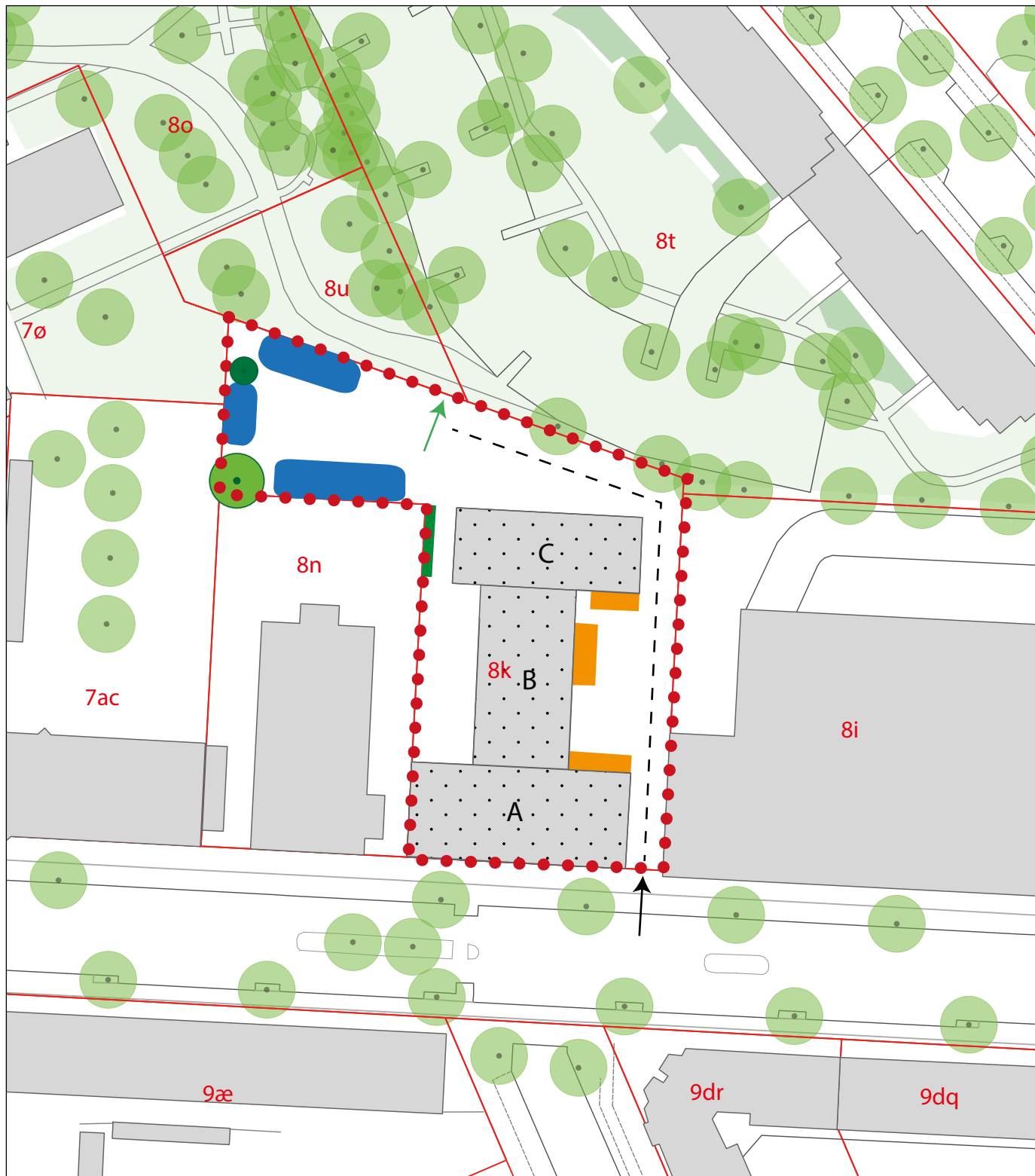
- | | | | |
|-----------|-------------------------|---|---|
| ● ● ● ● ● | Grænse for lokalplanen | → | Adgangsvej |
| □ | Matrikel | ○ | Træer udenfor lokalplanområdet |
| 8k | Matrikelnummer | ● | Eksisterende bevaringsværdigt træ indenfor lokalplanområdet |
| ■ | Eksisterende bebyggelse | ● | Eksisterende mindre træ indenfor lokalplanområdet som bevares |
| ■ | Skur/overdækning | | |

LOKALPLAN 249

Kortbilag 1 Eksisterende forhold
1:800

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E





- | | | | | | |
|-------|-------------------------|--|---|--|----------------|
| ●●●●● | Grænse for lokalplanen | | Træer udenfor lokalplanområdet | | Renovation |
| | Matrikel | | Eksisterende bevaringsværdigt træ indenfor lokalplanområdet | | Bilparkering |
| 8k | Matrikelnummer | | Eksisterende mindre træ indenfor lokalplanområdet som bevares | | Cykelparkering |
| | Eksisterende bebyggelse | | Adgangsvej til Flintholm Byhave | | |
| | Byggefelter | | Adgangsvej | | |
| --- | Sti | | | | |

LOKALPLAN 249

Kortbilag 2 Fremtidige forhold
1:800

F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



BILAG 1 - SYDFACADE

1:200



BILAG 2 - NORDFACADE

1:200



BILAG 3 - ØSTFACADE

1:200



BILAG 4 - VESTFACADE

1:200



BILAG 5 - Facader

Facader – påbygning

Påbygningen udføres som en let konstruktion, og facaden beklædes med et mineralsk pudset overflade i en varm tone, der er afstemt med de eksisterende rensede teglsten i den underliggende bygningskrop. Den pudsede overflade underordner sig bevidst den historiske teglstensfacade og fremstår som en tydelig, men tilbagetrukket overbygning.

Vinduer og vinduespartier

I den eksisterende bygningskrop forstørres de eksisterende vinduesåbninger og markeres med en udvendig ramme i tegl.

I påbygningen udføres vinduespartierne med tilsvarende rammer, dog i pudset overflade svarende til den øvrige facade. Mellem vinduerne udføres enkelte indrykninger i facadeplanet, der skaber et mere vertikalt udtryk og en varieret skyggespilsvirkning.

Vinduer udføres med markiser.

Arkitektonisk detaljering

Gesimsbånd ved overgang mellem nyt og eksisterende, betonedede overliggere og bredere teglmarkeringer om indgang og vinduespartier

Facader – eksisterende bygningskrop

Den eksisterende bygning er opført i gule tegl. Facadens murværk bevares, men renses og udbedres efter behov. Soklen er muret i klinker og bevares ligeledes.

Hoveddør og porte

Den nye hoveddør mod Finsensvej markeres med en detaljering i tegl, der leder besøgende ind i bygningen og skaber en tydelig adgangsmarkering i gadebilledet.

Stue- og kælderetage

Felt mellem stueetage og kælderetage langs Finsensvej udføres i pudset overflade og reserveres til skiltning for bygningens udadvendte funktioner som bageri, café eller lign.



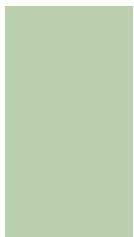
BILAG 6 - Farver og materialer



Ståltag i sart grøn nuance til afskærmning af teknik, trappekerner mv.



Vinduesrammer udføres i en sart grøn nuance



RAL 6019



RAL 6021



RAL 6011



RAL 6020

Vinduesrammer, værn og øvrige detaljer etableres i en skala af sarte grønne nuancer. Vinduesrammer udføres i en sart grøn nuance. Værn i vinduespartier, på tagterrasse og på flugtvejstrapper udføres ligeledes i en sart grøn nuance. Markiser mod syd udføres i en lidt mørkere grønlig tone. Trappekerner og teknikinddækninger udføres i grønne metalplader.

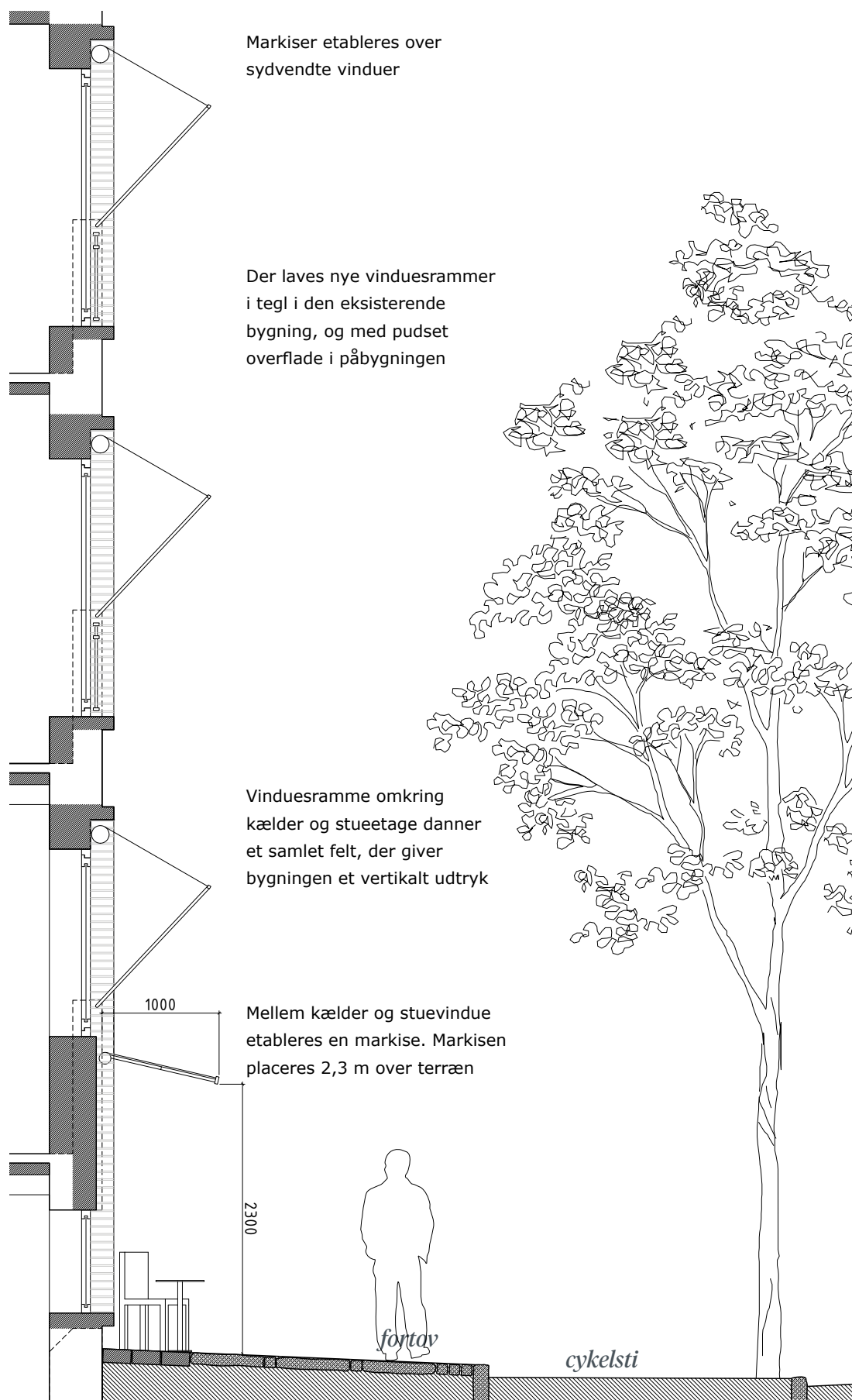


Påbygning har mineralsk pudset overflade, i en lys gulig nuance, der tilpases de rensede sten



Eksisterende tegl, renses og udbedres hvor nødvendigt

BILAG 7 - Facadeudsnit



*Snit mod Finsensvej
1:50*

BILAG 7 - fortsat



Eksempel på muligt udadvendt program i kælderen.

*Facadeudsnit
1:50 71*

BILAG 8 - Visualisering af stueetagen



Facaden mod Finsensvej bearbejdes, så stueetage og kælder får et åbent udtryk med udadvendte funktioner. Vinduer i kælder- og stueetage indrammes af et samlet felt, der giver facaden et vertikalt udtryk. Felt mellem kælder- og stueetage udføres i pudset overflade og reserveres til skiltning.

BILAG 8 - fortsat - Visualisering af stueetagen



Ny hovedindgang til hotellet - view fra N. Jespersens Vej

BILAG 9 - Landskabskoncept

Eksempler på beplantning



Tretern (Gleditsia triacanthos)



Tobakspibeplante (Aristolochia macrophylla)



Hvid blåregn (Wisteria floribunda 'Alba')



Stilkeg (Quercus robur)



Slæen (Prunus spinosa)



Almindelig Røn (Sorbus aucuparia)



Pil (Salix)



Hvidjørn (Crataegus monogyna)



Hylde (Sambucus nigra)



Røllike (Achillea millefolium)

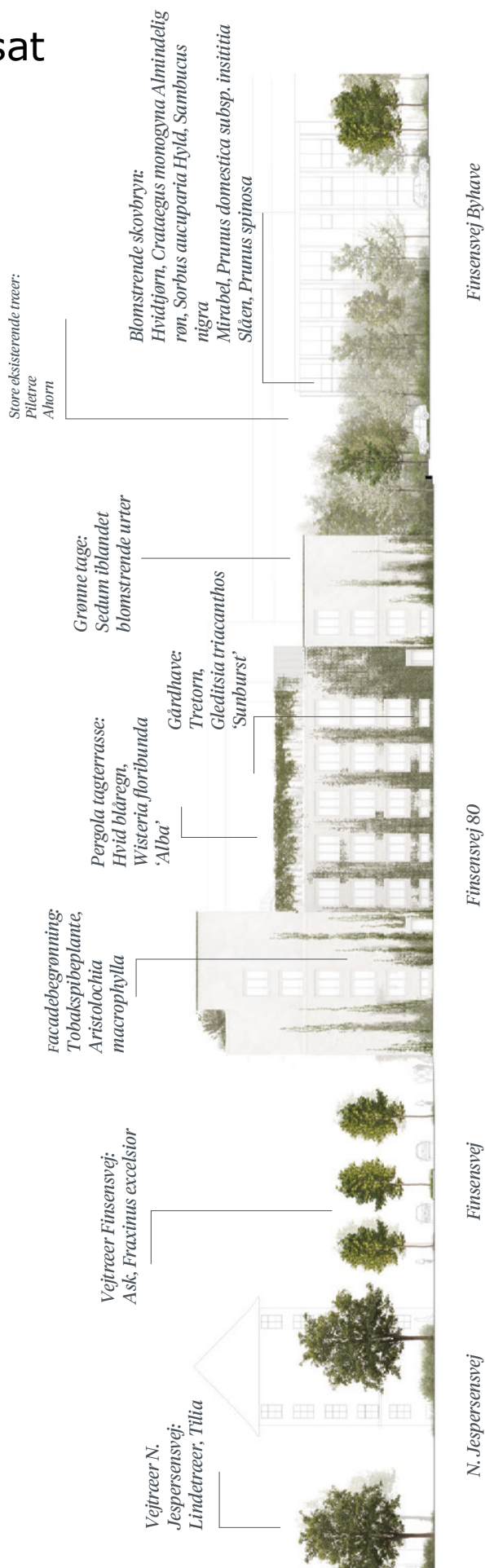


Vellugtende gulaks (Anthoxanthum odoratum)



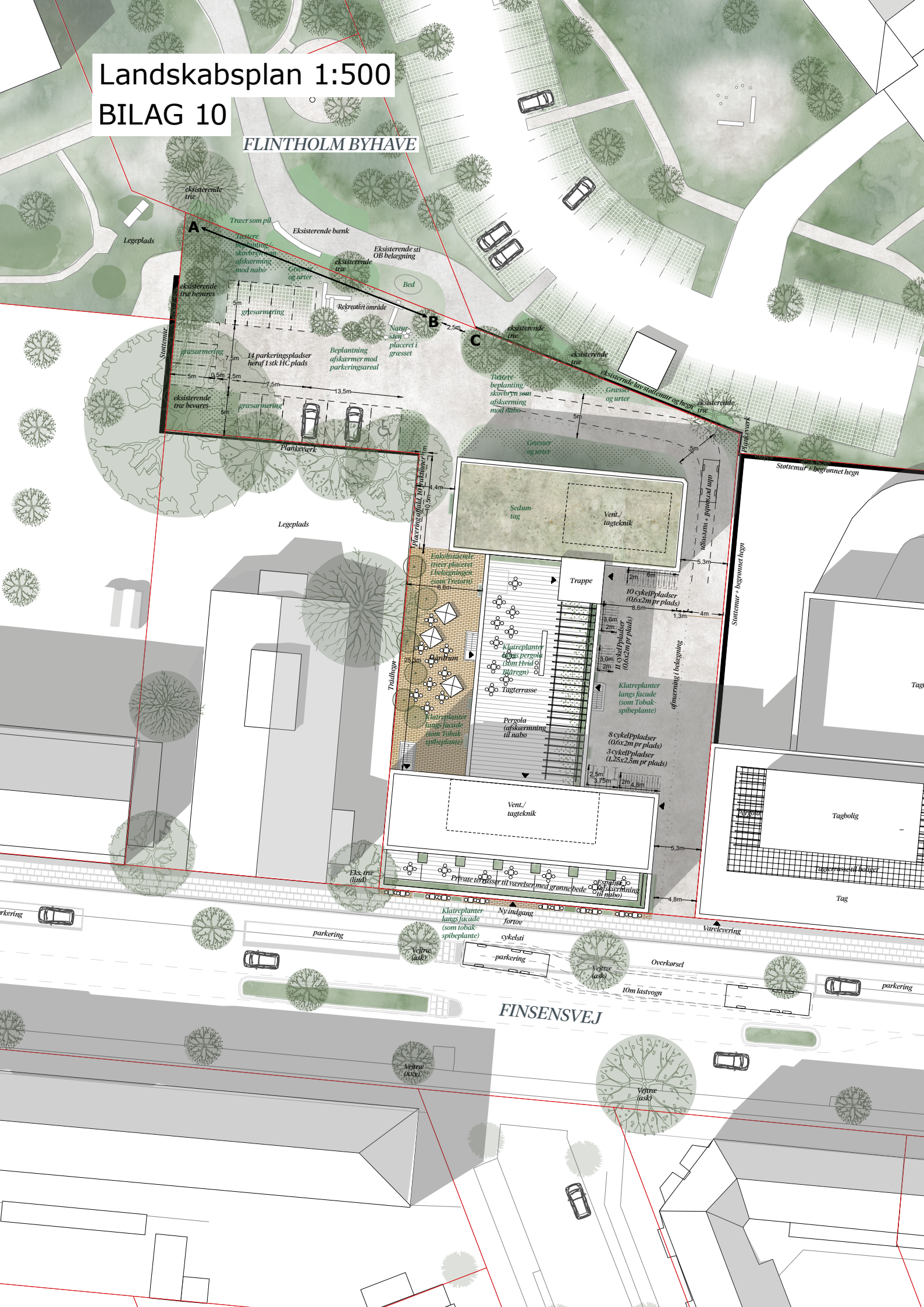
Almindelig brunelle (Prunella vulgaris)

BILAG 9 - Fortsat

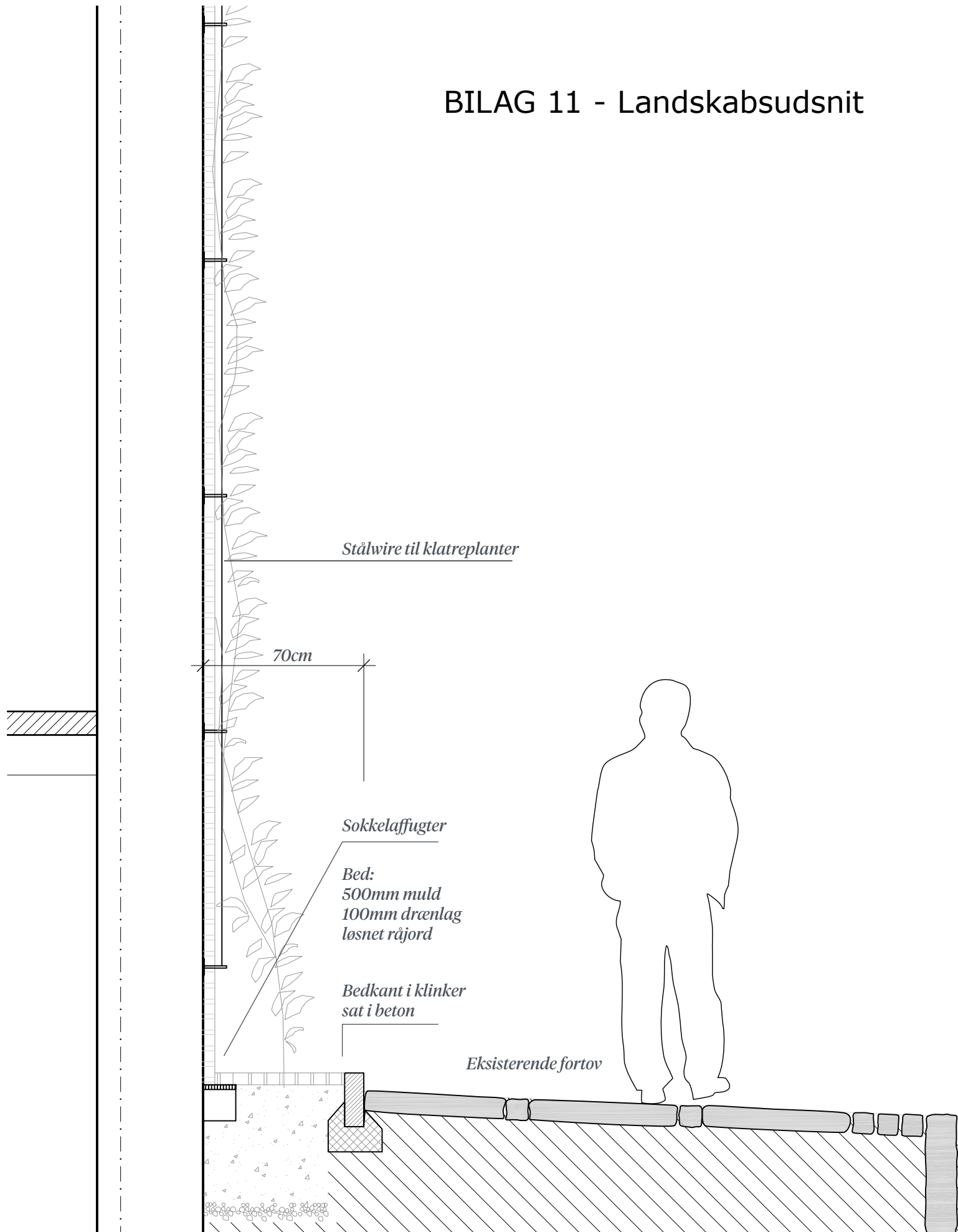


Konceptsnit med eksempler på plantevalg

FLINTHOLM BYHAVE



BILAG 11 - Landskabsudsnit

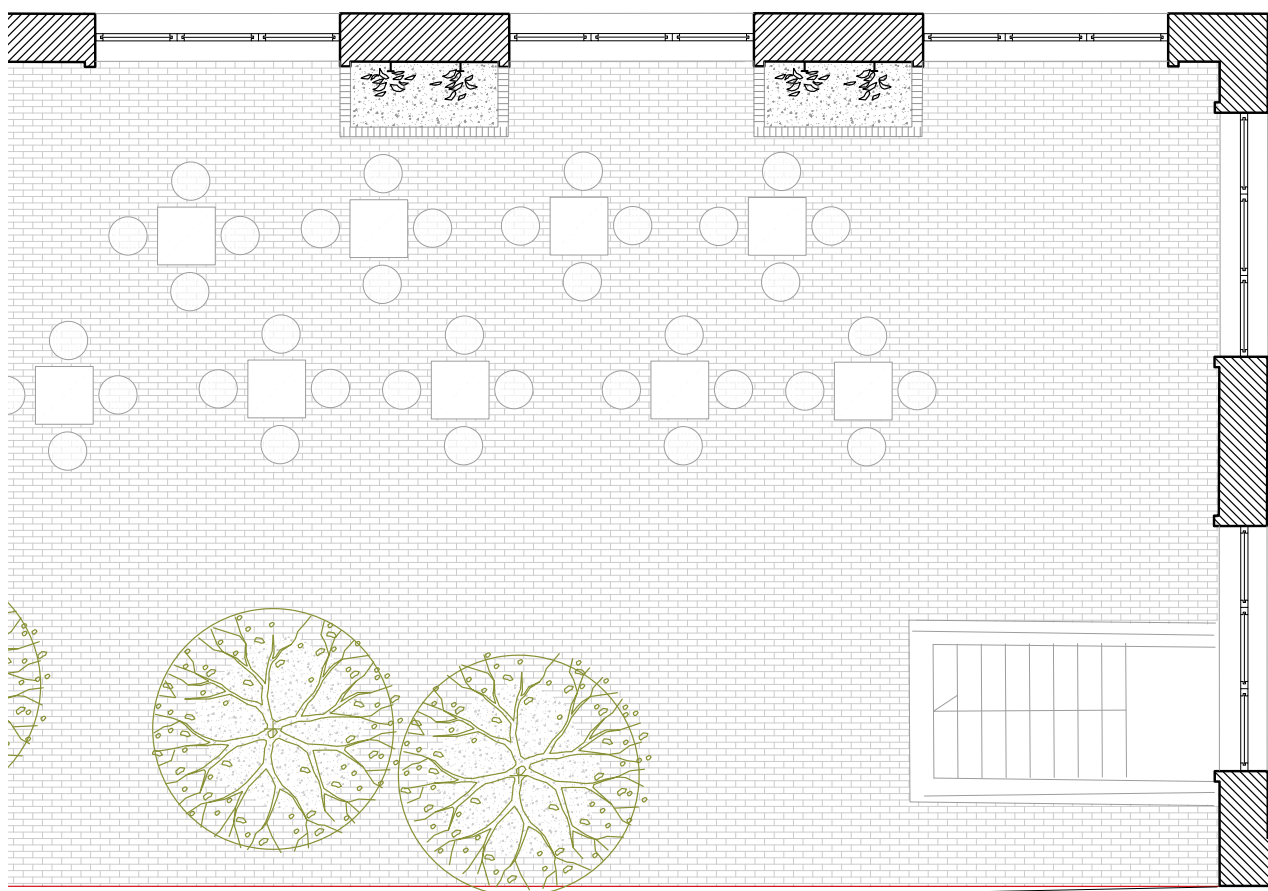


Snit Finsensvej

1:20

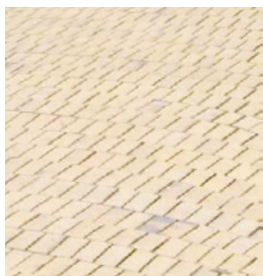
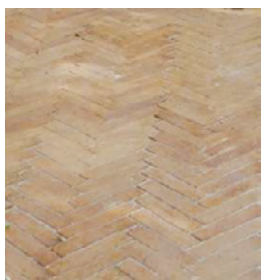
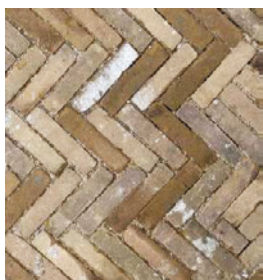
77

BILAG 12 - Planudsnit og belægninger

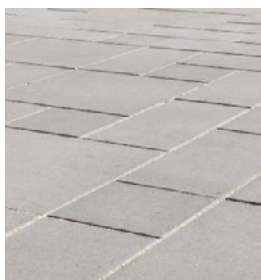


Planudsnit af gårdrum

Eksempler på klinker / fliser



Belægning i gårdrummet udføres i teglklinker, der tilfører varme og stoflighed til opholdsarealerne.

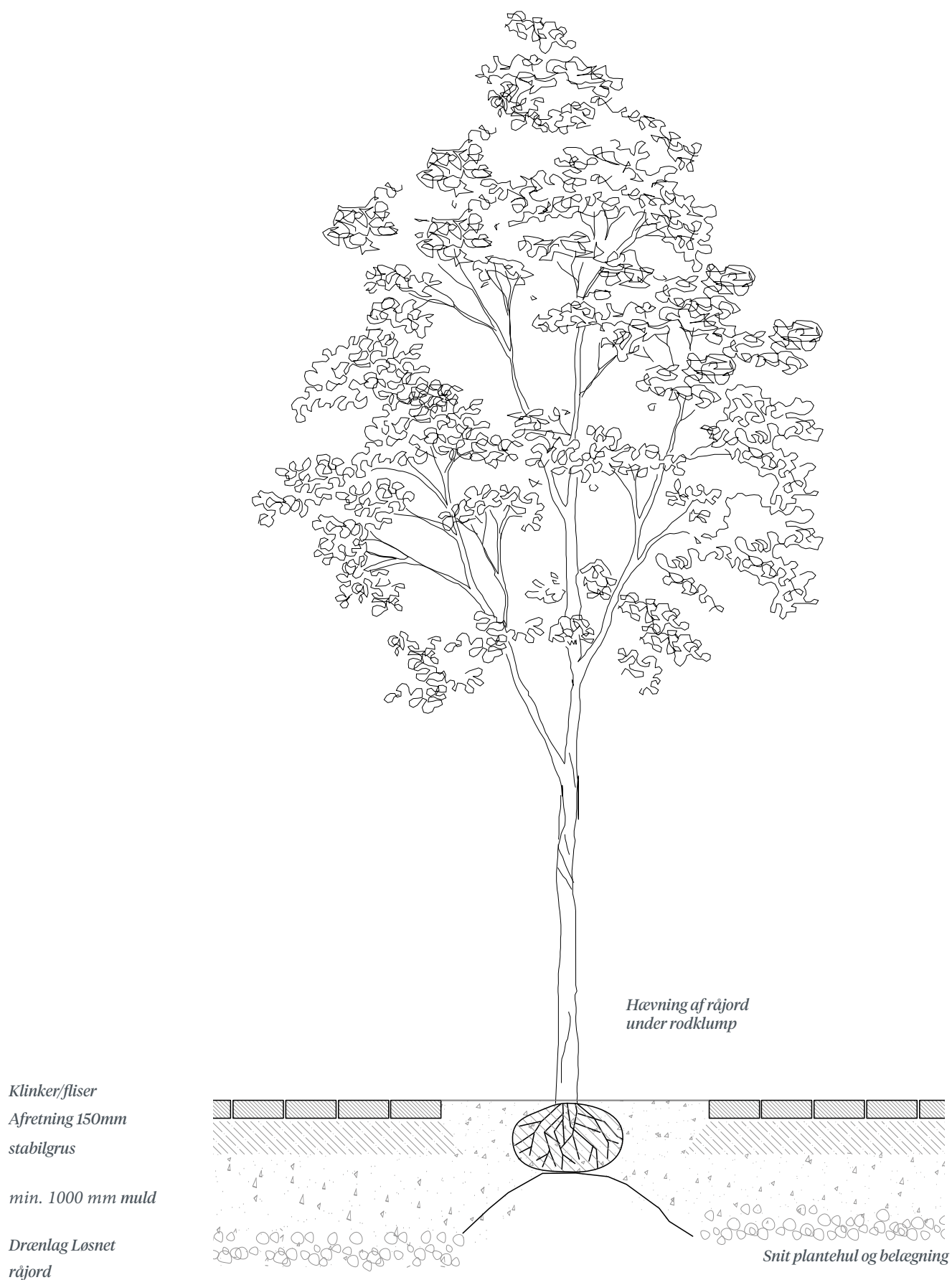


Belægning i ankomstområdet på ejendommen udføres i grå toner som på stier i Flintholm Byhave. Betonsten, asfalt eller OB belægning.

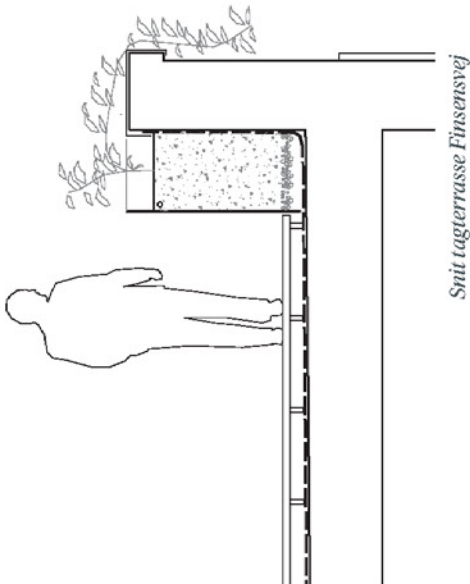
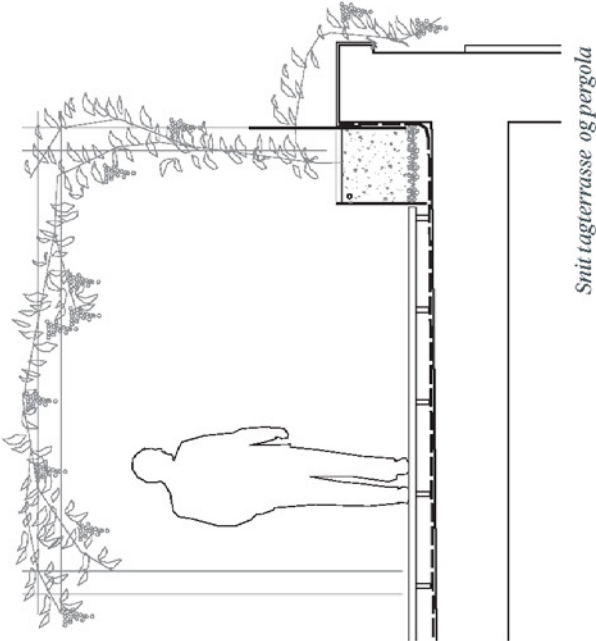
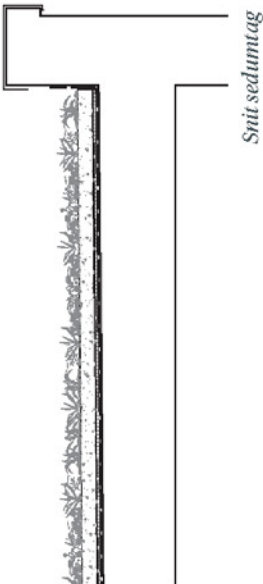


Græsarmering i sammenhængende bånd i parkeringsområdet

BILAG 13 - Beplantningsprincipper



BILAG 13 - fortsat

 Snit tagterrasse Finsensvej	Tagterrasse mod Finsensvej Der etableres bede i højde med murkrone/ værn. Der etableres vandtæt membran mod facade og tagophbygning. Bede etableres med ca. 700mm muld og ca. 100mm drænlæg. Terrassen afvandes mod drænhul.
 Snit tagterrasse og pergola	Pergola på tagterrasse Der etableres bede i højde med murkrone. Værn monteres på inderside af mur. Der etableres vandtæt membran mod facade og tagophbygning. Bede etableres med ca. 350mm muld og ca. 100mm drænlæg. Terrassen afvandes mod drænhul.
 Snit sedumtag	Sedumtag Opbygning: - Sedumarter og tørketulende vegetation - Løvvejlsjord, 100mm - Filterdug - Dræn- og vandreservoirlag - Beskyttelsesdug - Rod- og vandtæt membran

BILAG 14A - Biofaktorberegning

Udfyld grønne felter
Grå felter er resultat af input

Samlet eksisterende ubebygget areal	Samlet areal for eksisterende grundareal	Samlet areal for fremtidigt ubebygget areal (after 10 år)	Samlet areal for fremtidigt grundareal (after 10 år)
1702	2775	1702	2775

Basisarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende projektområde	Fremtidigt ubebyggede areal (efter 10 år)	Fremtidigt projektområde (efter 10 år)
	Bygninger fodaftryk (kun for projektområdet)	0,0		1073		1059
	Asfalt, fliser o.l.	0,0	1675	1608	1232	1232
	Grusarealer, græsarmering	0,3	15	15	75	75
	Klippet græs/boldbaner	0,5	0	0	0	0
	Slæderbæde o.l.	0,5	0	0	5	20
	Krat og buske under to meter	0,5	12	12	0	0
	Naturgræs	1,0	0	0	403	403
	Krat og buske over to meter	1,5	0	0	0	50
	Træ- og skovplantninger	2,0	0	0	0	0
	Vandareal, ikke permanent	0,5	0	0	0	0
	Søareal, permanent	1,0	0	0	0	0
Biologisk volumen			10,52	10,53	428,01	510,52
Basis-biofaktor			0,01	0,00	0,25	0,18

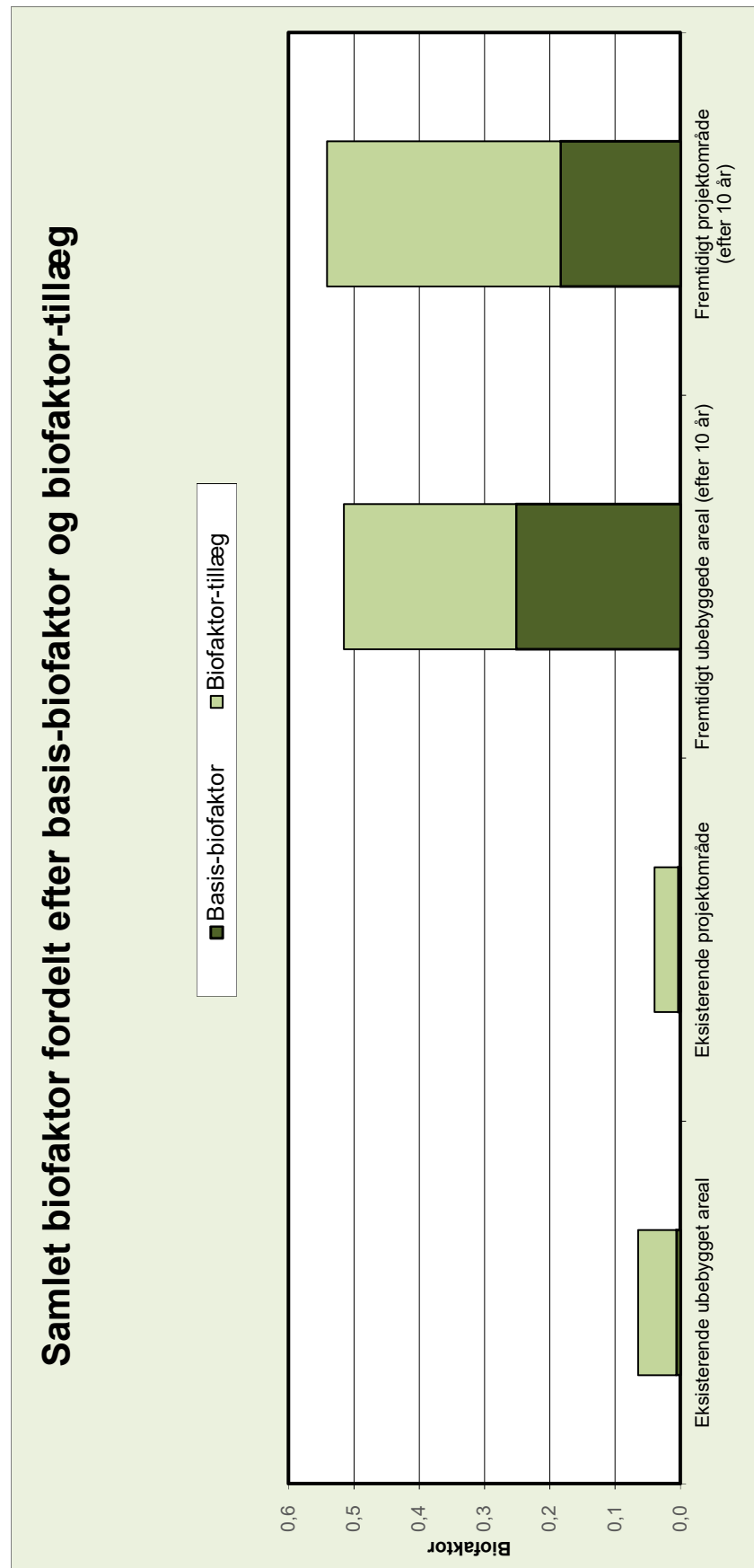
Tillægssarealer

Farvekode	Type areal	Faktor	Eksisterende ubebygget areal	Eksisterende grundareal	Fremtidigt ubebygget areal	Fremtidigt grundareal (efter 10 år)
	Tag- og facadebeplantning	0,5	0	0	275	1166
	Enkeltstående trærs kroneareal (kronediameter)	2,0	50	50	62	110
	Regnvandsnedslvning fra belagt areal	0,5	0	0	375	375
	Areal dækket af egen kompost	0,5	0	0	0	0
Biofaktor-tillæg			0,1	0,0	0,3	0,4

Samlet arealer

Basis-biofaktor	0,01	0,00	0,25	0,18
Biofaktor-tillæg	0,06	0,04	0,26	0,36
Samlet biofaktor for grundarealer og tillægsarealer	0,06	0,04	0,52	0,54

BILAG 14B - Biofaktorberegning



Mindretalsudtalelse jf. Planlovens § 24 stk. 2:

Et mindretal i Magistraten (Jan E. Jørgensen, Malene Sandfeld og Lars Berg Andersen) afgav følgende mindretalsudtalelse ved behandlingen af lokalplanforslaget:

Venstre og Liberal Alliance er bekymret for, at der i lokalplan lægges op til at nedlægge omtrent halvdelen af de eksisterende pladser ved omdannelsen til hotel. Finsensvej er en handelsgade, og der er allerede – helt unød-vendigt - nedlagt mange parkeringspladser på Finsensvej i forbindelse med klimasikringen af ve-jen. Vi godtager ikke argumentet om, at der er en metrostation i en afstand af 550 meter fra det nye hotel, og at ingen hotelgæster således vil komme i bil til hotellet. Det er langt at gå en halv kilometer med en rullekuffert, så der vil utvivlsomt være hotelgæster, som vil ankomme i bil og parkere på selve Finsensvej. Det er således ikke tilstrækkeligt kun at udlægge parkeringspladser til hotellets personale. Vi foreslår derfor, at det i lokalplanforslaget udlagte antal parkeringspladser fordobles, således af det allerede eksisterende antal p-pladser opret-holdes.

