



# Kommuneplantillæg 5

for rammeområde 4.B.18



# Tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Dette kommuneplantillæg omfatter del af rammeområde 4.B.7

Rammeområde 4.B.7 Seedorfs Vænge er udlagt til etageboliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Kommuneplantillægget udlægger en del af 4.B.7 til et nyt rammeområde 4.B.18 for Nylandsvej/Nordre Fasanvej. Det nye rammeområde giver mulighed for de samme anvendelser, etageboliger og etageantal, men der åbnes mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 265 for området under ét.

## Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
4.B.7 Seedorfs Vænge	Boligområde: etageboliger	110	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelsstrøg - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.



Eksisterende rammeområde 4.B.7

## Nyt rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
4.B.18 Nylandsvej/Nordre Fasanvej	Boligområde: etageboliger	265	6 etager	Detailhandel: Nordre Fasanvej er bydelsstrøg - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for Nordre Fasanvej sidst i rammedelen. Kontor- og serviceerhverv kan etableres i de nederste 2 etager langs Nordre Fasanvej.



Nyt rammeområde 4.B.18

## **Redegørelse**

### **Udpegning af bevaringsværdig bebyggelse**

I Kommuneplan 2025 er to bygninger indenfor det nye rammeområde udpeget som bevaringsværdige. Nyelandsvej 65 og Nordre Fasanvej 45 er udpegede som bevaringsværdige (SAVE-værdi 4), men er generelt medtagede og nedslidte med væsentlige byggeskader. Bygningerne indgår ikke i området's karréstruktur og har ikke umistelig kulturhistorie, arkitektoniske kvaliteter eller en særlig værdi for bymiljøet. Jf. Arkitekturpolitikken kan en bygning med bevaringsværdi i særlige tilfælde rives ned, hvis byen får mere værdi af det nye.

Som udgangspunkt bør bevaringsværdige bebyggelse ikke nedrives, med mindre et nyt projekt tilvejebringer værdier, der opvejer og forbedrer det eksisterende. I dette tilfælde vurderes det at nybyggeri jf. lokalplanforslag 240 er en god løsning for grunden. En ny samlet bebyggelse kan medvirke til at skabe et hjørne i byen, der bidrager til både kvalitet i gadebilledet og understøtter den blandede by i form af boliger med forskellige ejerformer, boligstørrelser og fællesarealer.

### **Detailhandelsstruktur**

Detailhandelsstrukturen fastholdes.

### **Grundvandsforhold**

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

### **Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af vise arter**

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteplasser for bilag IV-arter, idet grunden i dag er bebygget, belagt og uden grønt.

I forhold til vildtforvaltningsloven, skal det forinden nedrivning af eksisterende bygninger undersøges om disse er yngle- eller rasteplasser for flagermus.

### **Miljøvurdering**

Det er ud fra den anvendelse og det omfang som kommuneplantillægget og lokalplanforslaget giver mulighed for vurderet, at de ikke skal miljøvurderes ift. Bekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 af lov m miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) jf. § 2 stk. 2 ift. bilag 2 stk 10 b). Der henvises til screeningsafgørelse.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 26.03.2026

Michael Vindfeldt  
Borgmester

/

Poul Jepsen  
By-, Kultur- og Miljødirektør

### **Offentlig fremlæggelse**

Forslaget til kommuneplantillægget har været offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på Rådhuset fra den 13. februar til den 9. april 2024 og på [www.blivhoert.frederiksberg.dk](http://www.blivhoert.frederiksberg.dk).

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

E-mail: [bbe@frederiksberg.dk](mailto:bbe@frederiksberg.dk)  
Web: [www.frederiksberg.dk/lokalplaner](http://www.frederiksberg.dk/lokalplaner)

Marts 2026