

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøforvaltningen
Rådhuset, Frederiksberg

Fra Gårdlauget 50-58

Vodroffsvej 50a
Vodroffsvej 52a
Vodroffsvej 52b
Vodroffsvej 54
Vodroffsvej 56a
Vodroffsvej 56b
Vodroffsvej 58

Høringssvar vedrørende forslag om rammeskift og anvendelsesændring for ejendommen Vodroffsvej 59, matr. nr. 72m, 1900 Frederiksberg C

Undertegnede indsender hermed **indsigelse** til forslaget om at udlægge ejendommen Vodroffsvej 59 (matr.nr. 72m) fra rammeområde 6.B.7 til 6.B.8 med mulighed for hotelbrug, samt den dertil knyttede afgørelse om screening for miljøvurdering.

Fakta:

Hotel Cabinn råder over ca **3.800 kvm**

Evt. Nyt hotel på Vodroffsvej 59 vil råde over ca **5.800 kvm**

Evt nyt totalt hotelareal – 9.600 kvm

1. Kort resumé

- Ejendommen ligger i et bolig- og søfrontmiljø med særlig planpolitisk status som område for *bevarende lokalplanlægning*.
- Den gældende kommuneplanramme 6.B.7 fastlægger bolig som hovedanvendelse – ikke hotel. frederiksberg.dk+1
- Forslaget til rammeskift til 6.B.8 med hotelanvendelse udgør en væsentlig anvendelsesændring, som efter planlovens § 13 eller § 15 forudsætter lokalplan med relevante bindinger.
- Screening af miljøvurdering (SEA) er foretaget, men det må argumenteres, at anvendelsesændringen **kan have væsentlig indvirkning** på trafik, støj, byrum og kulturmiljø – og bør derfor miljøvurderes fuldt ud.
- Derfor anmoder vi om, at forslaget enten trækkes tilbage eller ændres, så anvendelsen forbliver bolig- eller kontor/erhverv med boligdominans, samt at der i givet fald udarbejdes lokalplan med fuld miljøvurdering.

2. Indsigelser / begrundelser

2.1 Planpolitisk uoverensstemmelse med Kommuneplan 2025 og bevaringshensyn

- Området ved søerne er i Kommuneplan 2025 udpeget som “Søfronten Nord (ramme 6.C.6)” med mål om *bevarende lokalplanlægning*. frederiksberg.dk+1
- At tillade hotelanvendelse vil kunne ændre områdets karakter (trafik, nataktivitet,

udeservering, skiltning m.v.) og dermed svække den planlagte bolig- og rekreative kvalitet.

– Det gældende rammeområde 6.B.7 er med bolig som primær funktion – en overgang til 6.B.8 med hotel skaber præcedens for yderligere turist-/overnatningsfunktioner i boligkvarteret, hvilket strider mod intentionen om boligdominans og byliv med roligere karakter.

2.2 Krav om lokalplan ved væsentlig anvendelsesændring

– En ændring fra kontor/erhverv eller bolig til hotel er en væsentlig anvendelsesændring, der ikke alene kan styres via rammeskift. Ifølge vejledningen om kommuneplanlægning og lokalplanlægning skal der udarbejdes lokalplan, når der er tale om 'væsentlige' ændringer i anvendelse eller struktur. [Retsinformation+1](#)

– Uden lokalplan får områdets naboer og bymiljøet ikke de nødvendige sikre bindinger mht. driftstider, trafik, tag-/facadeændringer, skiltning m.v. – hvilket øger usikkerheden og risikerer dårligere planlægning.

2.3 Miljøvurdering bør gennemføres – screening ikke tilstrækkelig

– Kommunens brev angiver, at der er foretaget screening og truffet afgørelse om *ikke* at udarbejde miljøvurdering (SEA). Men hotelfunktioner indebærer typisk øget trafik (ankomst/afgang, taxaer, vareleverancer), døgnaktivitet, større varme/ventilation/taganlæg, ændret belysning og potentiale for støj og lysgener i boligmiljøet.

– Disse forhold udgør **potentielt væsentlige påvirkninger** og gør, at fuld miljøvurdering bør gennemføres med redegørelse for trafik-, støj- og lysniveauer samt kulturmiljø.

– At undlade miljøvurdering (kun screening) risikerer at undergrave plangrundlaget og eventuelt påklages med krav om omvurdering.

2.4 Trafik, standsning, parkering og levering – kapacitetsproblemer

– Vodroffsvej er en smal gade i søfrontmiljø med fodgænger- og cykeltrafik; hotelanvendelse med drop-off, taxa, minibussers ankomst/afgang, vareleverancer og evt. udeservering vil give øget trafikbelastning og konflikter med det omgivende miljø.

– Kommunens parkerings- og standsningsbekendtgørelse gør kravene strenge for lokal zone – risiko for at afsætning/afhentning sker på vejareal udenfor egen grund, hvilket er plan- og trafiksikkerhedsmæssigt uheldigt.

2.5 Drifts- og nabohensyn – nataktivitet og støj

– Kontorbrug er typisk dagtidsaktivitet; hotelanvendelse indebærer nataktivitet (gæster ind/ud, rengøring, service, eventuel bar/restaurant). I et tæt boligområde ved søfronten er dette en stor udfordring for naboskab, boligro og miljøkvalitet.

– Kommunen har hjemmel efter miljøbeskyttelseslov at gribe ind ved støj og virksomhedsmæssig drift, men risikoen for konflikter bør føre til, at planlægning undgår anvendelsen eller sætter stærke bindinger i lokalplan.

2.5a. Erfaringer fra naboskabet Hotel Cabinn.

-Vodroffsvej 50a+52a har facade mod Hotel Cabinn, og oplever betydelige støjgener. Med Hotel Cabinn´s beliggenhed udenfor centrum, tiltrækkes et yngre og mere feststemt/oplevelses orienteret publikum. I sommer perioden (maj til okt) må vi som naboer ugentligt ringe til Cabinn for at anmode dem om at dæmpe deres gæster. Samme når der er internationale sports eller kulturarrangementer. Med et muligt hotel i samme ”ikke luksus” segment risikerer vi mere end dobbelt støj og affaldsbelastning.

2.5.a1 Fremmede i vor fælles have.

- Som medlem af gårdlauget Vodroffsvej 50-58, med fælles have, oplever jeg/vi at Hotel Cabinn´s gæster ofte bruger vor private have, og ikke kan forstå at vort haveanlæg ikke er en offentlig park eller et offentligt toilet. Samme kan vi forvente med yderligere et hotel på den anden side af gaden. To hoteller vil medføre en urimelig belastning af vort haveanlæg.

2.5.a2 Trafikale problemer med Hotel Cabinn

Vodroffsvej er sidste parkeringsmulighed for pendlere til København, hvormed vejen fyldes op fra ca. kl 8.30-17tiden. Når lokale samtidig afleverer og henter børn i nærliggende institutioner belastes parkeringen udover kapaciteten. Og når Hotel Cabinn's gæster fra DK og udland samtidig parkerer på vejen både kort og langtids er vi-lokale beboere urimeligt parkeringsbelastede.

2.5.a3 Hærværk og kriminalitet samt affald pga. Hotel Cabinn´s gæster.

Som naboer oplever vi en tydelig øgning af natlig tumult og hærværk af biler når Hotel Cabinn er fuldbelagt. Dertil oplever vi, at vi selv som beboere, må på gaden og rydde op efter natlig aktivitet så gaden tager sig ren og ryttelig ud. Frederiksberg Kommune har øjensynligt ikke kapacitet til enten at håndhæve gæsternes opførsel eller at rydde op når det går over gevind. Vi frygter at et nyt hotel med mere end dobbelt størrelse, vil medføre en ekstrem belastning med mere hærværk, mere skrald i gaden og i vore haver, mere tumult.

2.5.a4 Mere end fordobling af hotelværelsesbelastning.

Med Frederiksberg Kommunes godkendelse af et evt. nyt hotel vil hotelgæster på et meget snævert område øge belastningen lokalt **med 255 pct.** 24/7 i 365 dage årligt. En fortsættelse af kontorstatus vil ikke ændre belastningen af området idet beboerne ”bytter” belastning i arbejdstiden med nr 59´s ansatte.

2.6 Bygningsmæssige indgreb og kulturmiljø

– Et hotel kræver typisk brandsektioner, flugtveje, teknikskakte, eventuel tagudvidelse eller facadeændringer — især når bygningen hidtil har været kontor. Det kan medføre synlige ændringer mod søen og i bygningsvolumen, hvilket kan være i strid med de bevaringsværdige hensyn i søfrontområdet.

– I bevaringstemalokalplaner (fx temalokalplan for bevaringsværdige bygninger) fastsætter kommunen skærpede krav til tag- og facadeændringer – uden lokalplan og bindinger er der risiko for uharmonisk indgreb.

2.7 Privatretslige bindinger (servitutter mv.)

– Ejendommen bør undersøges for tinglyste servitutter, adgangsret, facade- eller brugsbegrænsninger. Hotelanvendelse kan kræve ændringer eller dispensationer, som giver yderligere sags- og retlig risiko – dette bør indgå i vurderingen og taler mod en hurtig omdannelse.

3. Krav og anbefalinger

1. At forslaget om rammeskift (6.B.7 → 6.B.8) **afvises eller tilbagetrækkes**, fordi det strider med den gældende kommuneplan og områdets bevaringsprofil.
2. Hvis kommunen trods indsigelser ønsker at muliggøre hotel, skal der **udarbejdes lokalplan** med alle relevante bindinger (trafik, parkering, natdrift, teknik/skiltning, tag/facade) **før** rammeskift og anvendelsesændring godkendes.
3. At der **uden videre** indledes fuld miljøvurdering (SEA) for ændringen, med særlig fokus på trafik/støj/lys/kulturmiljø.
4. At området fortsat fastholder boligdominans og at hotelanvendelse kun gives som *undtagelse* i områder med mere nærhed til hovedgader eller byliv, ikke i søfrontmiljøet med boligkarakter.
5. Vi anbefaler, at kommunen enten bibeholder kontor/erhvervsstatus, subsidiært at kommunen giver tilladelse til konvertering til beboelse for på den måde at løse Frederiksberg Kommunes mangel på boliger.

4. Konklusion

På baggrund af ovenstående må det konkluderes, at den foreslåede ændring af anvendelse til hotel på Vodroffsvej 59 vil **øge hotelkapaciteten med 255pct** indenfor en radius af 100m, og giver betydelige planretlige, miljømæssige og driftsmæssige konflikter.

Derfor bør kommunen fastholde den gældende boligramme eller — hvis anvendelsen ændres — sikre et robust planlægningstrin med lokalplan og miljøvurdering.

Vi ser frem til at blive orienteret om kommunens videre behandling og anmoder om, at vores indsigelser tages med i høringsarbejdet.

Med venlig hilsen

På vegne af Gårdlauget vodroffsvej 50a-58

Stig Westergaard

Medlem af Gårdlauget Vodroffsvej 50-58