Høringssvar vedrørende lokalplanforslag 249 og kommuneplantillæg 4

Hotel på Finsensvej 80 – naboforhold ved Finsensvej 78

Til Frederiksberg Kommune

Vi bor i en tagbolig på Finsensvej 78, 5. tv., umiddelbart øst for det foreslåede hotelbyggeri på Finsensvej 80. Vi har ikke principielle indsigelser mod hotelanvendelsen, men har væsentlige indsigelser mod den foreslåede udformning og dens konsekvenser for vores bolig og andre omkringliggende boliger.

Vi er navnlig bekymrede for den øgede bygningshøjde i byggefelt A, forringede lys- og udsigtsforhold samt risikoen for støj fra den fælles tagterrasse i byggefelt B. **De foreslåede afværgeforanstaltninger introducerer i nogle tilfælde nye gener, samtidig med at de ikke altid løser de oprindelige problemer.** Ved at justere byggeriets udformning vil flere af disse gener efter vores opfattelse kunne undgås, uden at hotelprojektets overordnede formål nødvendigvis skal ændres.

Flere naboer har i deres høringssvar rejst lignende bekymringer. Vi fremlægger derfor et konkret forslag som udgangspunkt for en alternativ udformning, der efter vores vurdering kan forbedre forholdene for en bredere kreds af beboere. **Vi mener ikke, at lokalplanforslaget bør vedtages uændret, før både dette forslag og mulige beslægtede løsninger samt den samlede nabopåvirkning er undersøgt.**

Høringssvarets hovedpunkter

Nabopåvirkningen. Udsyn, direkte sol og dagslys på vores vestvendte terrasse og gennem glasfacaden samt mulige støjgener fra hotellets tagterrasse.

Vurderinger og dokumentation. Kommunens vurderinger, reviderede diagrammer og de forhold, der fortsat savner konkret dokumentation.

En alternativ hoteludformning. Vi foreslår at flytte den ekstra halve etage fra byggefelt A til B og erstatte fællesterrassen med hotelværelser som udgangspunkt for videre projektering.

Vores anmodninger. Undersøg og sammenlign alternative hoteludformninger, inden lokalplanen vedtages.

1. Baggrund og supplerende materiale

Under gennemgangen af lokalplanforslaget fandt vi anledning til at efterspørge en mere konkret belysning af nabopåvirkningen. Den 3. oktober 2026 anmodede vi kommunen om aktindsigt og om supplerende dokumentation, blandt andet korrigerede skyggediagrammer, indbliksanalyser og visualiseringer fra vores bolig. Vi modtog aktindsigtsmaterialet den 9. oktober. Kommunen har efterfølgende besvaret vores anmodning om supplerende oplysninger og fremsendt reviderede skygge- og indbliksdiagrammer.

De nye diagrammer retter konkrete mangler i det oprindelige materiale, men centrale forhold savner fortsat dokumentation. Vi henviser derfor både til lokalplanforslaget og til kommunens senere svar og materiale.

2. Byggeriets betydning for naboboligerne

2.1. Udsyn mod vest og visuel påvirkning fra byggefelt A

Vores tagbolig har en vestvendt terrasse og en stor glasfacade mod et sammenhængende opholdsrum med køkken, spiseplads og dagligstue. Da vi valgte boligen, lagde vi stor vægt på dagslyset og udsynet mod vest, herunder mod solnedgangen. Min hustru har nedsat mobilitet, og vi tilbringer derfor meget tid hjemme. Muligheden for at nyde lys, aftensol og udsyn både fra terrassen og gennem glasfacaden inde fra opholdsrummet har derfor særlig betydning for vores dagligdag.

Afstanden mellem hotellets og vores hovedbygnings gavle er cirka 5,3 meter. Fra hovedbygningens gavl er der yderligere cirka 3 meter til vores tilbagetrukne terrasse. På denne korte afstand bør det dokumenteres, hvordan hotellets ekstra bygningshøjde påvirker udsynet mod vest, herunder mod solnedgangen, og oplevelsen af den nærliggende bygningsmasse fra både terrassen og opholdsrummet.

Vi har anmodet om retvisende før- og eftervisualiseringer fra terrassen og gennem glasfacaden fra opholdsrummet. Kommunen har oplyst, at man ikke finder grundlag for at udarbejde dem. De eksisterende indbliksdiagrammer viser udsynet fra hotellet mod naboerne, men ikke hvordan hotelbygningen vil opleves fra vores bolig. Vores egen illustration nedenfor viser, hvorfor vi ønsker en dokumenteret visualisering fra projektets digitale bygningsmodel.



Eksisterende foto af terrassen



Vejledende fremtidsillustration med hotelgavl

Figur 1. Eksisterende terrassefoto sammenholdt med vores egen AI-baserede illustration af en mulig fremtidig udsigt. Fremtidsillustrationen er vejledende og ikke målfast eller kamerakalibreret.

2.2. Eftermiddags- og aftensol samt dagslys i boligen

Aftensolen frem mod solnedgang er en væsentlig del af den eksisterende anvendelse af vores vestvendte terrasse og af opholdskvaliteten i boligen. Den direkte sol gennem glasfacaden bidrager også til lysforholdene i vores fælles opholdsrum. Dette har betydning for os både forår, sommer, efterår og vinter.

Vi påpegede den 3. oktober, at de oprindelige skyggediagrammer ikke viste den krævede afskærmning i byggefelt A og ikke belyste alle relevante sene aftentimer. Kommunen har efterfølgende fremlagt korrigerede diagrammer dateret 29. oktober 2026. Her er afskærmningen medtaget, og der vises blandt andet kl. 18 ved forårsjævndøgn og kl. 19, 20 og 21 ved sommersolhverv. Der mangler dog fortsat skyggediagrammer for aftentimerne frem mod solnedgang i april og maj, hvor vi også har stor glæde af både terrassen og sollyset gennem glasfacaden.

Uden disse diagrammer er det vanskeligt at vurdere, hvornår hotelbyggeriet vil skygge for terrassen og den vestvendte glasfacade i forhold til i dag. Vi efterspørger derfor **yderligere skyggediagrammer for relevante dage i april og maj** med særlig vægt på aftentimerne frem mod solnedgang. Tilsvarende skyggeforhold optræder i sensommeren og efteråret og bør også indgå i den samlede vurdering, uden at det nødvendigvis kræver særskilte efterårsdiagrammer.

Vi ønsker desuden en konkret vurdering af, hvordan hotellets bygningsmasse og det ændrede solindfald påvirker dagslysforholdene i opholdsrummet. Tab af direkte sol på glasfacaden og ændringer i det almindelige dagslys inde i boligen er forskellige påvirkninger, der begge bør belyses.

2.3. Den fælles tagterrasse i byggefelt B

Vi savner en konkret begrundelse for den store fælles tagterrasse i byggefelt B: Hvad er dens formål, og hvordan forventes den anvendt? Det er særligt relevant på grund af mulige støjgener fra ophold, samtaler og eventuelle arrangementer. Flere andre naboer har fremført lignende bekymringer.

I bygherrens tidlige projektmateriale fra september 2025, som vi har modtaget ved aktindsigt, var der angivet cirka 550 m² potentielt opholdsareal på terræn og en »mulig fælles tagterrasse« på cirka 300 m². Kravet om 10 % opholdsareal var her angivet til cirka 416 m². Oplysningerne fremgår af aktindsigtens Del 01, dokumentet »Niels Finsens Hus_Finsensvej80_0« af 25. september 2025, side 16 (»Opholdsareal«) [side 1544 af 1549 i aktindsigten]. I den efterfølgende startredegørelse fra januar 2026 indgår tagterrassen som en del af den foreslåede disponering.

Vi savner en forklaring på, hvorfor tagterrassen er blevet en fast del af projektet, og om den er nødvendig for at opfylde opholdsarealkravet. Vi anmoder om oplysning om kravet i det aktuelle projekt, om hvor meget af terrænarealet der reelt kan medregnes, og om opholdsarealkravet kan opfyldes uden fællesterrassen i B.

Vores største bekymring ved den fælles tagterrasse i byggefelt B er den fremtidige anvendelse og de mulige støjgener. Kommunen har i sit supplerende svar oplyst, at antallet af brugere, anvendelsestider, servering og musik ikke kan reguleres gennem lokalplanen, men håndteres efter anden lovgivning. Lokalplanen giver dermed ikke i sig selv klarhed over, hvor intensivt terrassen vil blive benyttet nu eller i fremtiden. Denne usikkerhed bør indgå i vurderingen af, om netop denne placering er hensigtsmæssig.

3. Kommunens vurdering af nabopåvirkningen

Kommunen har i lokalplanmaterialet foretaget en særskilt vurdering af naboforholdene for Finsensvej 78, herunder skyggevirkninger og indblik, og har dermed været opmærksom på den særligt korte afstand mellem bygningerne. På den baggrund finder vi det bemærkelsesværdigt, at der ikke er fremlagt en konkret visualisering og vurdering af, hvordan den forhøjede hotelbygning med den ikke-transparente afskærmning vil opleves fra vores vestvendte terrasse og gennem glasfacaden i opholdsrummet.

Vi savner derfor et konkret grundlag for kommunens konklusion om, at nabopåvirkningen er acceptabel. Der mangler efter vores opfattelse både visualiseringer af hotellets visuelle dominans set fra vores bolig og skyggediagrammer for de relevante aftentimer i april og maj. Også betydningen for dagslyset i opholdsrummet bør indgå i vurderingen. Indbliksdiagrammer set fra hotellet kan ikke erstatte denne dokumentation.

Miljøscreeningen beskriver skyggepåvirkningen som acceptabel i en »bymæssig kontekst«. At bygninger i en tæt by påvirker hinanden, ændrer ikke ved behovet for at belyse den konkrete situation med den korte afstand til vores vestvendte opholdsarealer og den samlede virkning af hotellets planlagte ekstra etager i byggefelt A, den faste afskærmning, taginstallationerne og ændringerne i udsyn og sollys – ikke kun hvert forhold for sig.

4. Afværgeforanstaltningerne medfører efter vores opfattelse nye gener

På byggefelt A kræver lokalplanforslagets § 6.23 en fast, ikke-transparent afskærmning på tagterrassen for at begrænse direkte indblik mod naboerne. I de reviderede indbliksdiagrammer er afskærmningen angivet til 2,70 meter. Den har et nødvendigt formål, men dens højde og udstrækning vil efter vores klare opfattelse samtidig forstærke hotellets visuelle dominans og begrænse udsynet fra vores bolig. Dermed løses ét problem med en konstruktion, som efter vores opfattelse skaber et nyt naboproblem.



Oprindeligt indbliksdiagram

Revideret med 2,70 m afskærmning

Figur 2. Udsyn fra hotellets tagterrasse i A før og efter afskærmningen. Kilder: oprindeligt projektmateriale og kommunens reviderede »Indblik«, 21. oktober 2026, side 2.

På byggefelt B kan pergolaen med beplantning begrænse indblik fra den fælles tagterrasse, men den fjerner ikke støj fra gæsternes ophold. Den afskærmende virkning afhænger desuden af årstiden og beplantningens udvikling.

Vi ønsker ikke at opgive nødvendig beskyttelse mod indblik. Vi ønsker derimod at undersøge, om en ændret udformning af byggeriet kan mindske behovet for afværgeforanstaltninger, der efter vores opfattelse selv giver nye nabogener.

5. Forslag til en alternativ disponering af byggeriet

Vi foreslår, at den ekstra halve etage flyttes fra byggefelt A til byggefelt B, og at den store fælles tagterrasse i B erstattes af hotelværelser. Det er et konkret principforslag til videre projektering – ikke en færdig planløsning. Kommunen og bygherren bør også undersøge andre udformninger, som imødekommer de samme nabohensyn.

Hotelværelserne kunne eksempelvis have vinduer mod vest, mens en adgangsgang mod øst med permanent matterede eller tilsvarende indblikshindrende vinduer begrænser direkte indblik mod naboboligerne. Også andre indretninger med samme hensyn til naboerne bør kunne overvejes.

En disponering efter disse principper vil efter vores vurdering kunne give flere fordele:

- En lavere bygning i byggefelt A kan bevare mere direkte aftensol og forbedre udsynet mod vest fra vores terrasse og opholdsrum, herunder i retning af solnedgangen.
- Også andre naboboliger kan få bedre lys- og udsigtsforhold hen over hotelbygningen. Alternativet bør derfor vurderes for de berørte naboer samlet.
- Hvis fællesterrassen i byggefelt B erstattes af værelser, fjernes støj og indblik fra ophold på netop denne terrasse. Det kan også imødekomme bekymringer fra andre naboer.
- Omfordelingen af etagearealet kan muligvis gennemføres uden væsentlig reduktion af hotellets værelseskapacitet, samtidig med at behovet for enkelte afværgeforanstaltninger mindskes.

Opstalten fra vest mod øst viser, at byggefelt B i det fremlagte projekt ligger lavere end hovedbygningen på Finsensvej 78 og vores tilbagetrukne tagbolig. Det gør det relevant at undersøge, om en ekstra etage i B i stedet for fællesterrassen vil være mindre belastende for naboernes udsyn, solforhold og støj end den foreslåede ekstra højde i A.

Opstalt fra vest mod øst – hotellet er vist i farver,
Finsensvej 78 ses i svagt omrids i baggrunden.



Figur 3. Opstalt fra vest mod øst. Hotellet er vist i farver og Finsensvej 78 i svagt omrids. Tegningen viser det fremlagte projekt, ikke den ekstra etage, vi foreslår i byggefelt B. Betegnelsen »tagbolig« er redaktionelt tilpasset.

Vi er opmærksomme på, at vores forslag ikke er færdigprojekteret, og at eksempelvis opholdsarealkrav, adgangs- og brandforhold eller værelsernes indretning kan kræve justeringer. Forslaget bør derfor ikke afvises alene, hvis en enkelt detalje viser sig vanskelig at gennemføre. Det bør i stedet bruges som inspiration til at udvikle en mindre belastende udformning af byggeriet, der imødekommer de bekymringer, som er fremkommet under høringen.

Det afgørende er at undersøge mulighederne for en lavere bygningsmasse i A, færre gener fra udendørs fællesophold i B og mindre behov for afværgeforanstaltninger, som selv påvirker naboerne. Vi anmoder om, at kommunen og bygherren prioriterer en konkret sammenligning af det fremlagte projekt med vores forslag og andre løsninger, der bygger på de samme principper.

6. Vores anmodninger til kommunen

Vi anmoder om, at Frederiksberg Kommune inden den endelige vedtagelse:

1. Får undersøgt vores forslag om at flytte etageareal fra byggefelt A til B og erstatte eller reducere fællesterrassen i B, samt andre løsninger, der følger samme hensyn, såfremt enkelte detaljer ikke kan gennemføres.
2. Får sammenlignet det fremlagte projekt med disse mulige alternativer for de berørte naboejendomme med hensyn til bygningshøjde, udsyn, direkte sol, dagslys, indblik, støj, hotelkapacitet og opholdsarealer.
3. Får udarbejdet **retvisende før- og eftervisualiseringer** fra faste fotostandpunkter på vores terrasse og fra opholdsrummet gennem glasfacaden, med den fulde bygningsvolumen, afskærmningen og installationsetagen, og sikrer, at visualiseringerne indgår i den konkrete vurdering af nabopåvirkningen.
4. Får udarbejdet supplerende skyggediagrammer for relevante dage i april og maj, navnlig aftentimerne frem mod solnedgang, så påvirkningen af vores terrasse og vestvendte glasfacade kan vurderes i forhold til de eksisterende forhold. Kommunen anmodes samtidig om at vurdere betydningen for dagslyset i opholdsrummet og lade resultaterne indgå i den samlede nabovurdering.
5. Redegør for, om fællesterrassen i B er nødvendig for opholdsarealkravet, hvor meget af terrænarealet der kan medregnes i det aktuelle projekt, og hvilke muligheder der findes for en anden disponering.

6. Redegør for, om de korrigerede skygge- og indbliksdiagrammer har givet anledning til en fornyet samlet vurdering af nabopåvirkningen, hvordan installationsetagen indgik i den oprindelige miljøscreening, og hvilken betydning det har, at den krævede faste afskærmning først blev vist i de senere skyggediagrammer.
7. Forelægger de undersøgte alternativer og den konkrete sammenligning, herunder de efterspurgte visualiseringer, skyggediagrammer og vurderingen af dagslysforholdene, for kommunalbestyrelsen som en del af beslutningsgrundlaget inden endelig vedtagelse.

Arkitekterne råder allerede over digitale projektdata, som kan danne grundlag for visualiseringerne og de supplerende skyggediagrammer. Vi stiller gerne vores bolig og terrasse til rådighed for fastlæggelse af fotostandpunkter og bidrager gerne til dækning af omkostningerne ved disse undersøgelser, hvis det er nødvendigt. Det ændrer ikke ved kommunens ansvar for et tilstrækkeligt beslutningsgrundlag.

7. Afslutning

Vi mener, at de beskrevne forhold kræver en nærmere vurdering, og at lokalplanforslaget ikke bør vedtages i sin nuværende udformning, før det er undersøgt, om vores principforslag eller andre løsninger i samme ånd kan reducere nabogenerne. Forslaget er tænkt som et konkret udgangspunkt for en bedre disponering til gavn for flere naboer, uden at hotelprojektets overordnede formål nødvendigvis ændres.

Vi anmoder derfor om, at kommunen og bygherren udvikler og vurderer relevante løsningsmuligheder efter disse principper og sikrer, at de indgår i den videre politiske behandling.

Med venlig hilsen
Rasmus Højring
Finsensvej 78, 5. tv.
2000 Frederiksberg

Illustrationer og dokumentgrundlag

- Figur 1: Eksisterende foto og egen vejledende AI-fremtidsillustration (ikke målfast).
- Figur 2: Oprindeligt og revideret udsyn fra hotellets tagterrasse i byggefelt A, herunder 2,70 m afskærmning (»Indblik«, rev. 21.10.2026).
- Figur 3: Opstalt fra vest mod øst med relative højdeforhold; billedets betegnelse »tagbolig« er redaktionelt tilpasset.
- Frederiksberg Kommunes supplerende svar og reviderede skygge- og indbliksdiagrammer, oktober 2026.
- Aktindsigt: Del 01, »Niels Finsens Hus_Finsensvej80_0«, 25.09.2025, side 16 (»Opholdsareal«) [side 1544 af 1549 i aktindsigten], samt Del 02, »Startredegørelse for hotel på Finsensvej 80«, registreret 13.01.2026, afsnittet om opholdsarealer [side 1486 til 1500 i aktindsigten].