FREDERIKSBERG KOMMUNE

Rasmus Højring
Finsensvej 78,5 tv
2000 Frederiksberg

Dato: 09-10-2026
Sagsnr: 01.02.05-A53-1-26

Fuld aktindsigt

Ved digital post af 3. oktober 2026 har du anmodet om aktindsigt i forslag til lokalplan 249 og naboforhold til Finsensvej 78 i perioden fra 1. februar 2026 til 3. oktober 2026.

Da du anmoder om materiale i mange dele af projektet, har vi valgt at give fuld aktindsigt i følgende to sager:

01.02.05-P16-9-25 Startredegørelse for hotel på Finsensvej 80

01.02.05-P16-10-25 Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80 og KP-tillæg nr. 4

Aktlisten over sagens dokumenter vedhæftes.

Frederiksberg Kommune imødekommer hermed din anmodning om aktindsigt fuldt ud og vedhæfter det materiale, som er omfattet af din aktindsigtsanmodning. Bemærk at materialet er opdelt i 11 dele.

Vedrørende dit punkt 2 og 3 om referat/notat vedrørende et møde den 29.04.2026 mellem Tanmia og jer, kan jeg oplyse, at kommunen ikke har modtaget et referat eller notat fra det pågældende møde.

Venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen (kase03)

Byplanlægger
Byudvikling
Kontaktinformationer for Frederiksberg Kommune

FINSENSVEJ 80

ØST FACADE



FINSENSVEJ 80

VEST FACADE



FINSENSVEJ 80

NORD FACADE



FINSENSVEJ 80

1:200



Dokumentnavn: 20260428__Finsensvej80_Arkitektur_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 29-04-2026

FINSENSVEJ 80

1:200





Dokumentnavn: image001_172
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 29-04-2026



Dokumentnavn: img-7489dcd6-9301-4a1d-b8fb-fc2fd2c87a9c_14
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 29-04-2026



TANMIA

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>; "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>; "Morten Bøgedal" <mobo@arteliagroup.dk>
Sendt dato: 28-04-2026 09:29
Vedrørende: Støjnotat - opdateret
Vedhæftninger: image001.jpg, Notat - trafikstøj_REV.pdf

Hej Katrine,

Opdateret støjnotat i vedhæftet.

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO & Partner

T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand Kontorhus)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Dokumentnavn: image001_168
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 28-04-2026



TANMIA

Dokumentnavn: img-7489dcd6-9301-4a1d-b8fb-fc2fd2c87a9c_12
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 28-04-2026

Notat

Dato: 27.03.2026

Projekt nr.: 1027491
Mobil: +45 2540 0230
E-mail: smm@arteliagroup.dk

Projekt: Finsensvej 80, Frederiksberg

Emne: Beregning af vejstøj

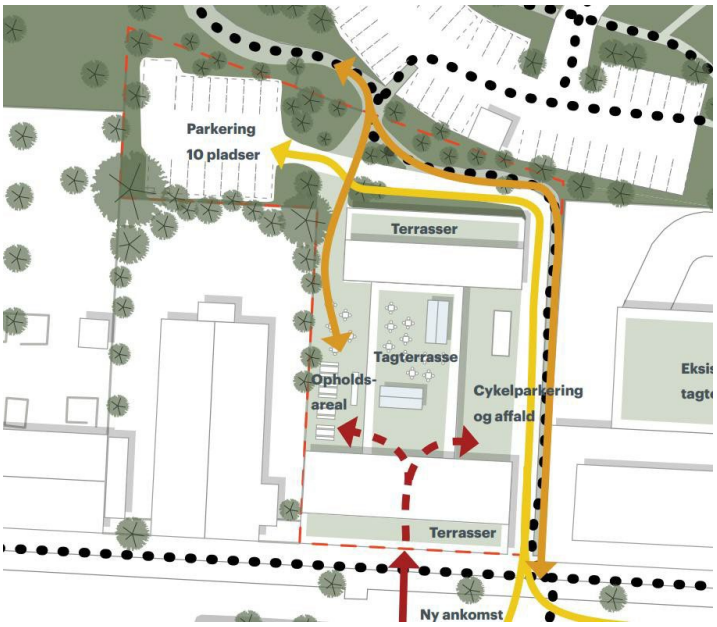
Notat nr.:

Rev.: 01

1 Indledning

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vedr. nyt hotel på Finsensvej 80, Frederiksberg, ønskes en redegørelse for belastningen af vejstøj i lokalplanområdet og om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj vil være overholdt.
Artelia har i den forbindelse foretaget beregninger af trafikstøj på hotellets facader samt udendørs opholdsarealer.

Formålet med dette notat er at redegøre for de udførte beregninger og støbelastningen ved hotellet.



Figur 1: Oversigt over området der planlægges til hotel

Artelia A/S
Buddingevej 272
DK-2860 Søborg
www.arteliagroup.dk

+45 4457 6000
CVR: 64 04 56 28

2 Grænseværdier

Grænseværdierne for vejstøj er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". For hoteller er der ift. boliger mindre restriktive grænseværdier på bygningernes facader og udendørs opholdsarealer.
Indendørs gælder dog de samme grænseværdier som for boliger.

I nærværende notat tages der udgangspunkt i at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal overholdes.

Den vejledende grænseværdi for vejstøj ved hoteller er jf. vejledningen L_{den} = 63 dB. Grænseværdien er gældende på hotellets facader og på de udendørs opholdsarealer.

I bygningsreglementet stilles der desuden krav til det indendørs støjniveau med lukkede vinduer. Jf. bygningsreglementet må det indendørs støjniveau fra vejtrafik i hotelværelser ikke overstige L_{den} = 33 dB med døre og vinduer lukkede.
Grænseværdien for det indendørs støjniveau med lukkede vinduer uden særlige lyddæmpende egenskaber, vil som udgangspunkt være overholdt ved facadestøjniveauer lavere end L_{den} = 58 dB.

3 Beregningsmodel

Beregningerne er udført ved at der er opbygget en 3D model i beregningssoftwaren SoundPLAN. I beregningerne er indeholdt alle, for støjberegningerne, relevante parametre i form af terrænhøjder, bygningsplaceringer og – højder, terrænegenskaber mv.

3.1 3D terrænmodel

Informationer om terrænhøjder er indhentet fra Klimadatastyrelsens hjemmeside "dataforsyningen.dk". Der er hentet den senest opdaterede terrænmodel, "Danmarks Højdemodel – højdekurver"

3.2 Terrænegenskaber

Terrænet er som udgangspunkt regnet som akustisk hårdt (terrænklasse G). Beplantede områder omkring bygningen er dog regnet som akustisk blødt terræn (terrænklasse D).

3.3 Bygninger

Placering af eksisterende bygninger er indhentet fra det digitale kortmateriale "GeoDanmark" på dataforsyningen.dk. Bygningshøjder er beregnet ud fra terrænmodellen.
Projektbygningen er tilpasset på baggrund af det tilgængelige tegningsmateriale, herunder en situationsplan samt snittegninger, men den planlagte tilbygning, der består af en forhøjelse af bygningen ud mod Finsensvej og ud mod det bagvedliggende grønne område.

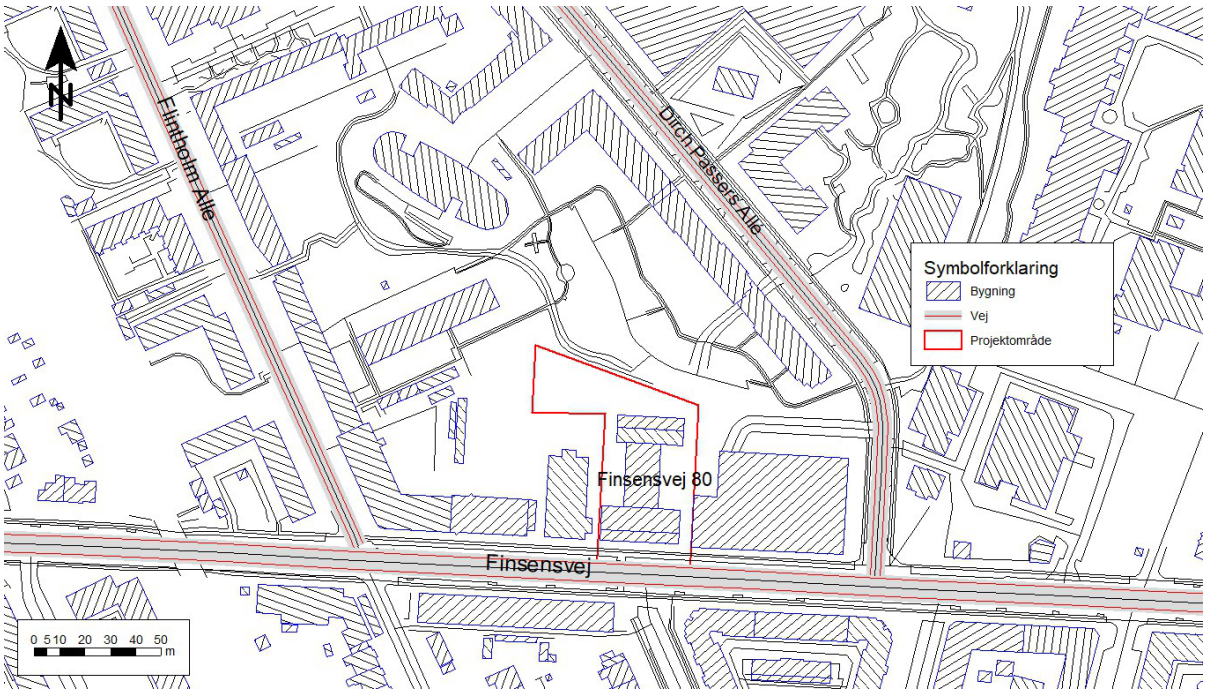
4 Beregning af vejstøj

Beregningerne af vejstøj er foretaget iht. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". Beregningerne er udført efter metoden "Nord2000" med 4 vejrklasser. Støjbelastningen er beregnet som L_{den}.
I praksis er beregningerne foretaget med SoundPLAN®, version 9.1, senest opdateret 11. februar 2026.
Beregningerne er udført som facadeberegninger i 2/3 højde på hver etage og som støjkonturer på de udendørs opholdsarealer i højden 1,5 m over lokalt terræn.

Trafiktallene som er benyttet til beregningerne, er oplyst af Frederiksberg kommune. For Finsensvej er der oplyst en trafiktælling fra 2024 med ÅDT og gennemsnitlig hastighed. For Dirch Passers Allé og Flintholm Alle er der oplyst en vurderet ÅDT for vejene.
De oplyste trafiktal er jf. almindelig praksis fremskrevet med 10 år til år 2036. Fremskrivningen er foretaget med vækst iht. Vejdirektoratets prognoser for trafikudviklingen i Danmark.
Der er regnet med fordeling af trafikken på vejtype iht. "Håndbog Nord2000". Vejbelægninger er regnet som SMA11.

Vejnavn	ÅDT (2035)	Hastighed [km/t]	Vejtype
Finsensvej	6382	35	Trafikvej i by
Dirch Passers Allé	1542	40	Lokalvej i by
Flintholm Alle	720	40	Lokalvej i by

En samlet oversigt over beregningsmodellen kan ses på figuren herunder



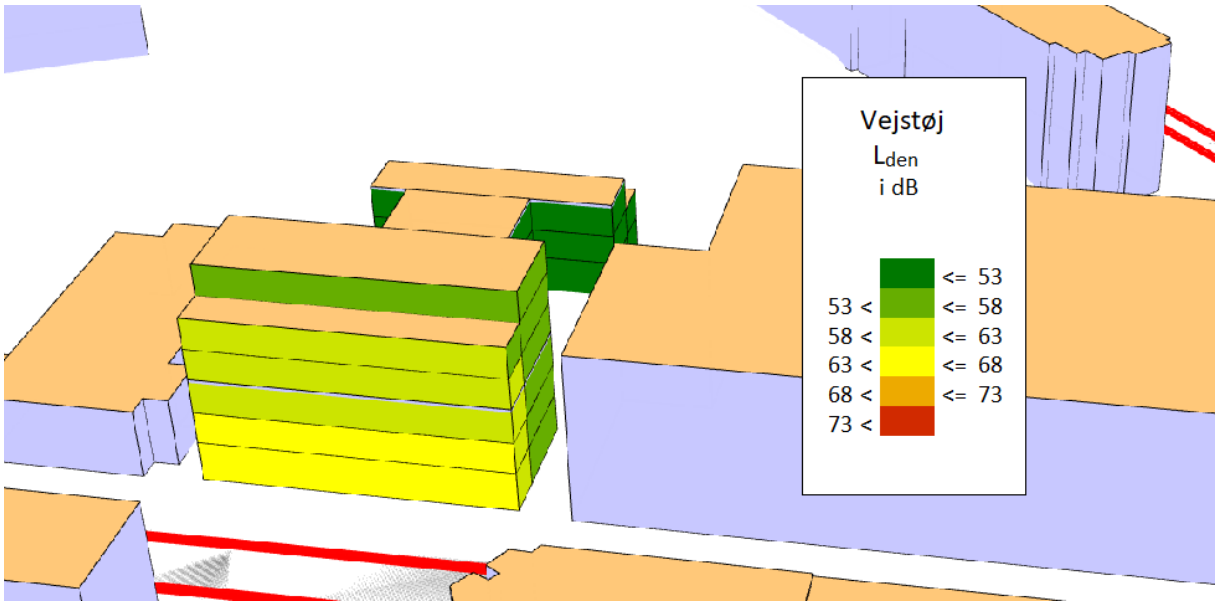
Figur 2: Oversigt over beregningsmodellen med de medregnede veje. Projektområdet er markeret med rødt.

5 Resultater

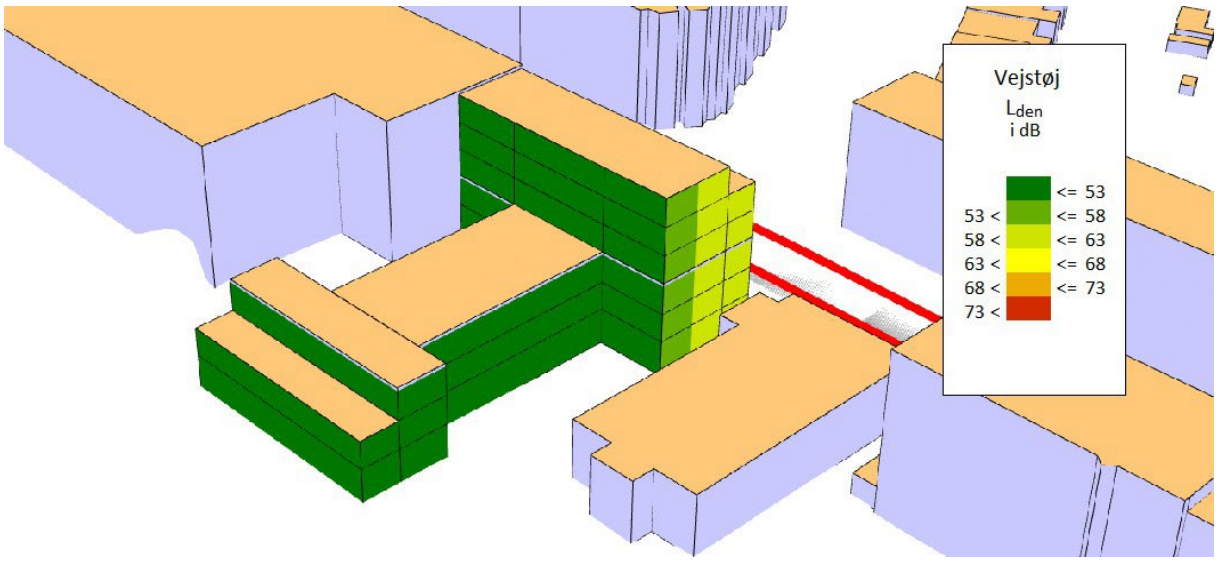
Der er foretaget beregninger af vejstøjen på bygningernes facader og på de udendørs opholdsarealer. Resultaterne præsenteres for sig herunder.

5.1 Beregning af vejstøj på bygningernes facader

Resultaterne af beregningerne af vejstøj på bygningernes facader fremgår af figuren herunder. Grænseværdien på L_{den} ≤ 63 dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne



Figur 3: Resultat af beregning af vejstøj på hotellets facader. Set fra syd

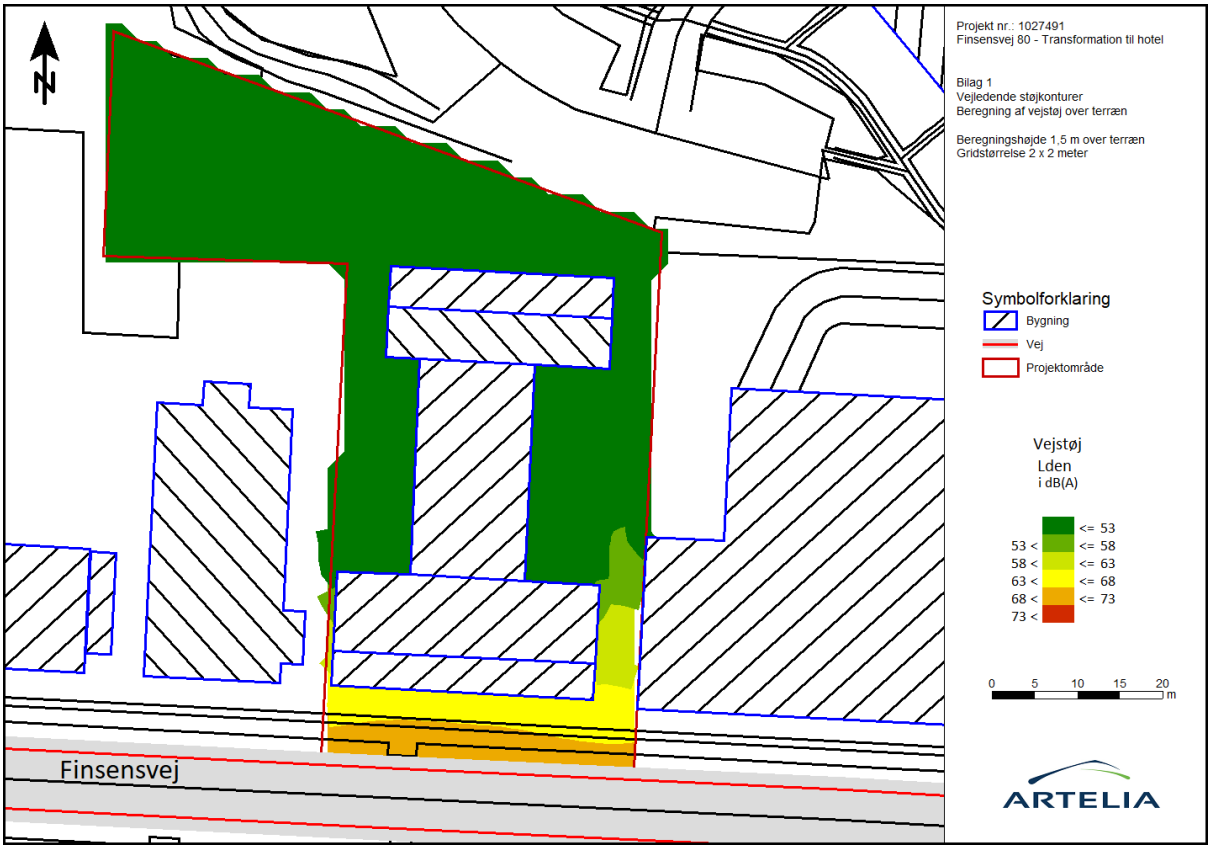


Figur 4: Resultat af beregning af vejstøj på hotellets facader. Set fra nordvest.

Som det fremgår af beregningsresultaterne, vil der på facaden ud mod Finsensvej, være overskridelse af grænseværdien på 63 dB på de nederste etager. Støjniveauerne på facaderne er her op til 65 dB. Grænseværdien er overholdt overalt på de øvrige facader af bygningen. De fleste steder er støjniveauet endvidere lavere end L_{den} = 58 dB.

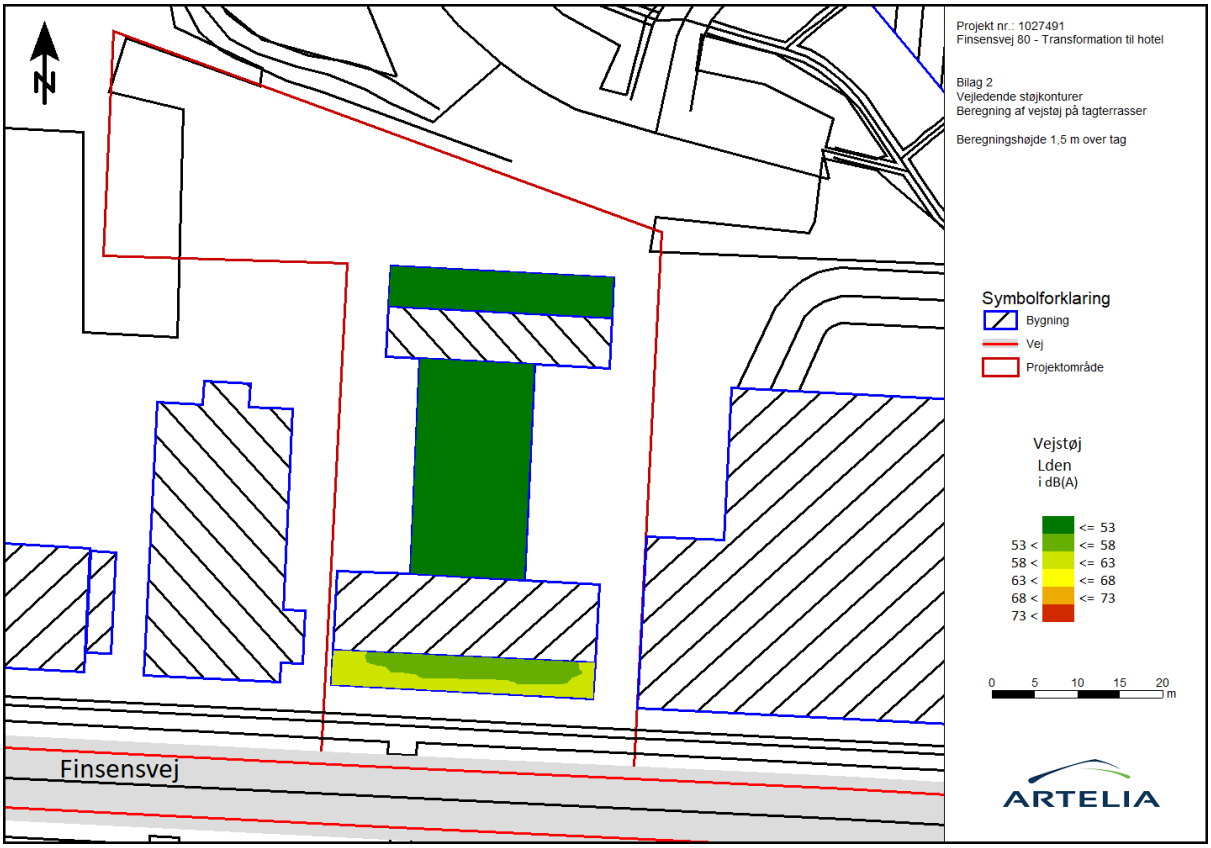
5.2 Beregning af vejstøj på udendørs opholdsarealer

I projektet planlægges der udendørs opholdsarealer på terræn og desuden på 3 adskilte tagterrasser. Figur 5 nedenfor viser resultaterne af beregningen af vejstøj på de udendørsopholdsarealer, 1,5 meter over terræn. Figuren fremgår desuden af bilag 1.
Grænseværdien på L_{den} = 63 dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne.



Figur 5: Resultat af beregning af vejstøj på de udendørs opholdsarealer på terræn. Beregningshøjde 1,5 m over lokalt terræn.

Figur 6 nedenfor viser resultaterne af beregningen af vejstøj på tagterrasserne, 1,5 meter over tag. Figuren fremgår desuden af bilag 2. Grænseværdien på $L_{den} \leq 63$ dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne.



Figur 6: Resultat af beregning af vejstøj på de udendørs opholdsarealer på tagterrasser. Beregningshøjde 1,5 m over tag.

Som det fremgår af beregningsresultaterne, vil støjgrænserne være overholdt på de udendørs opholdsarealer bag bygningerne og overalt på tagterrasserne. Kun umiddelbart ud mod Finsensvej, vil støjbelastningen være højere end 63 dB.

6 Opsummering af beregningsresultater

Der er foretaget beregninger af vejstøj på facader af fremtidige hotel på Finsensvej 80, Frederiksberg og på de udendørs opholdsarealer tilknyttet hotellet.
Af beregningerne kan følgende udledes:

- Grænseværdien for vejstøj ved hoteller på L_{den} = 63 dB er overholdt på de udendørs opholdsarealer på terræn og overalt på tagterrasserne

- Grænseværdien på 63 dB er overskredet på facaderne vendende ud mod Finsensvej. Facadestøjniveauerne er på de nederste etager op til L_{den} = 65 dB.
  På siden af bygningen ud mod Finsensvej er der enkelt steder støjniveauer over L_{den} = 58 dB.

- Anvendelse af bygningen til hotel vil kræve, at det accepteres at der er overskridelse af grænseværdien på facaderne.

Ved overskridelse af grænseværdien vil der jf. Miljøstyrelsen vejledning blive stillet krav til det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer.
Grænseværdien for det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ved hoteller er L_{den} = 51 dB, og gøre sædvanligvis gældende for ét delvist åbent vindue. For hoteller vil kravet dog normalt bortfalde, når hotelværelserne er fuldt klimastyrede.

Det er oplyst at vinduerne mod gaden skal bruges som redningsåbninger og dermed er op-lukkelige. Hotelværelserne vil dog være fuldklimastyrede og dermed uden behov for at vin-duerne åbnes. På baggrund af dette vil kravet til det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer normalt bortfalde.

- Ved facader med støjniveauer over 58 dB vil det være tilstrækkeligt at der stilles krav til vinduernes lydisolation i lukket tilstand, således at det sikres at bygningsreglementets krav om et indendørs støjniveau med lukkede vinduer på maksimalt L_{den} = 33 dB overholdes.

  Ved facader med støjniveauer under 58 dB kan det som udgangspunkt forventes, at kravet vil være overholdt med almindelige moderne energivinduer. I tilfælde af små rum med store vinduer, kan der dog være behov for at stille krav til vinduernes lydisolation her også.

Yderligere uddybning

Nedenfor uddybes yderligere hvorfor det kan accepteres at der med lukkede vinduer kan planlægges for støjfølsom anvendelse på trods af et lydtryk der overskrider 58dB på facaden.

Den foreslåede løsning beskrevet i dette notat er gængs praksis i en række lignende projekter med denne problematik. Seneste projekt hvor Artelia har været projekterende er Scandic Hotel Nørreport, hvor støjbelastede vinduer mod gade fungerer som redningsåbninger samtidigt med at hotelværelserne er fuldt klimastyrede. Da rummene er fuldt klimastyrede, er der ikke et generelt behov for udluftning via åbning af vinduer. I beregningsmæssig forstand, mht. til det fysiske indeklima (lyd, temp. Og fugt) kan de dermed betragtes som fuldt lukkede da dette, de facto vil skabe det bedste indeklima i værelserne. Løsningen er godkendt af Københavns Kommunes Byggemyndighed (TMF)

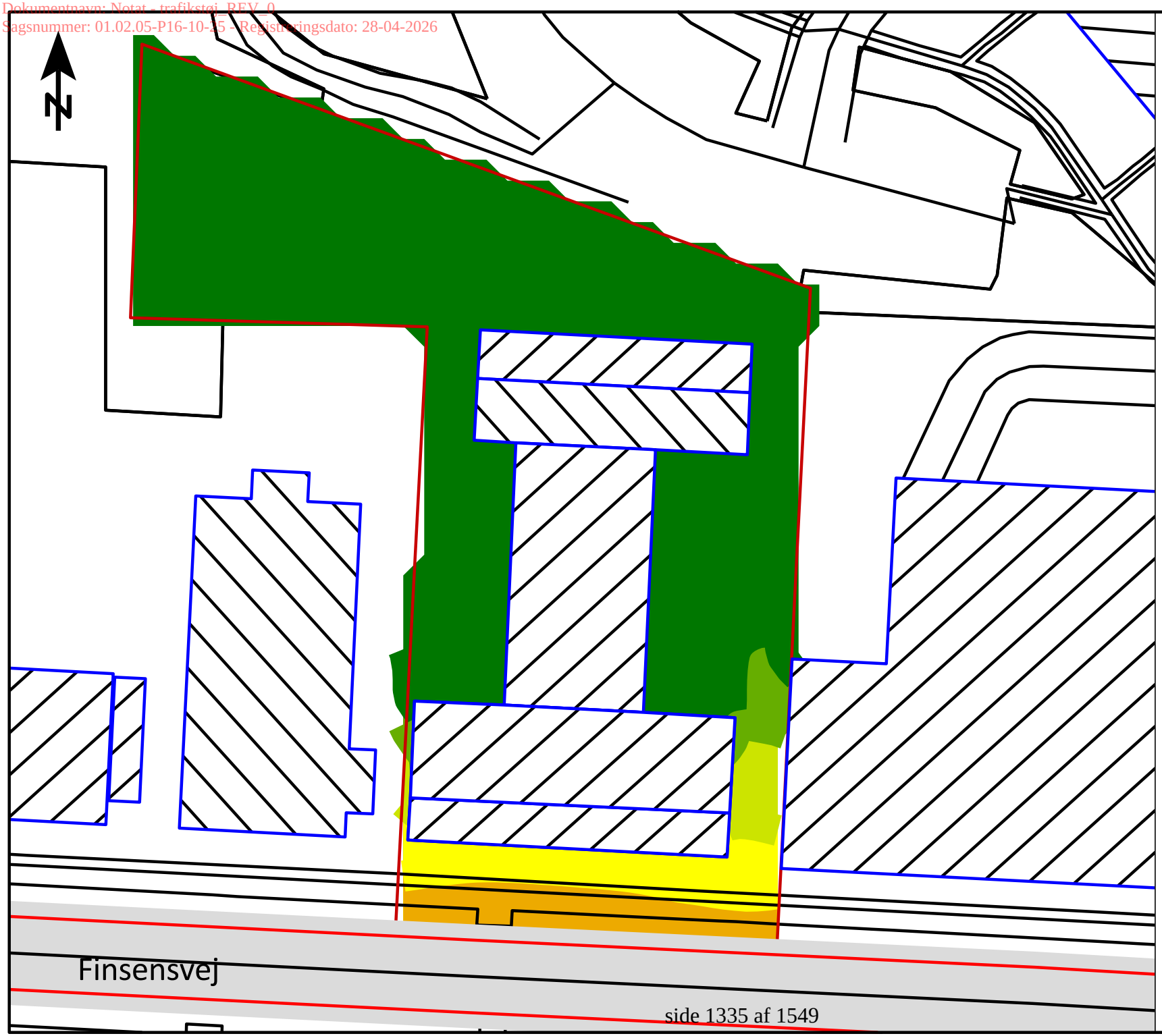
For at underbygge at vinduerne kan betragtes som lukkede er der i en lang række projekter udført vinduesløsninger hvor vejledningens krav til åbningsareal pr vindue (0,35 m2) lige akkurat er overholdt for at overholde kravene til både indeklimaet og indendørs lydniveau. Dette betyder dog ikke at vinduet ikke må kunne åbnes yderligere end de 0,35 m2, men at en beboer selv kan regulere åbningen efter behov og dermed lukke vinduet helt såfremt støjbelastningen er for voldsom. På samme vis har beboeren i de støjbelastede værelser på hotellet mulighed for at åbne vinduet men der er ikke et specifikt behov idet rummet er fuldt klimastyret og overholder kravene hertil.

I København nævner Kommuneplanen at der gælder følgende praksis for Indendørs og udendørs støjgrænser for trafikstøj

"Boligers sove- og opholdsrum skal som hovedregel have vinduer, der kan åbnes, mens andre anvendelser kan sikres luftudskiftning på anden vis i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser. Uanset at grænseværdierne for støj på facaden ikke kan overholdes, kan der i eksisterende boligområder og områder for blandede byfunktioner, som er særligt belastet af trafikstøj, planlægges for støjfølsom anvendelse, når det sikres, at grænserne for trafikstøj er overholdt indendørs og på udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne/støjfølsom anvendelse. "

Det er netop denne situation der planlægges for på hotellet på Finsensvej.

Dokumentnavn: Notat - trafikstøj_REV_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 28-04-2026



Projekt nr.: 1027491
Finsensvej 80 - Transformation til hotel

Bilag 1
Vejledende støjkonturer
Beregning af vejstøj over terræn

Beregningshøjde 1,5 m over terræn
Gridstørrelse 2 x 2 meter

Symbolforklaring
- Bygning
- Vej
- Projektområde

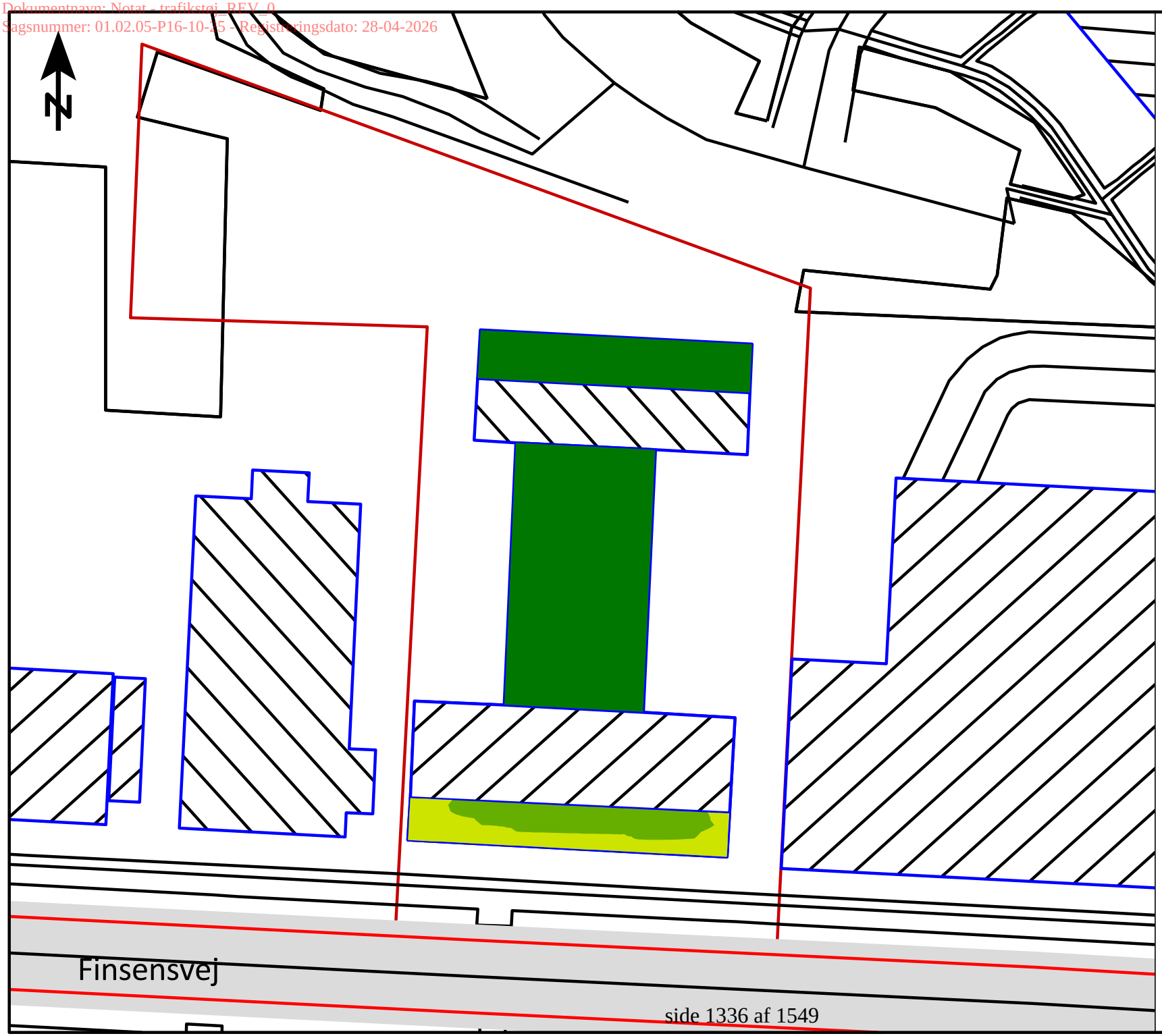
Vejstøj
Lden
i dB(A)

	<= 53
53 <	<= 58
58 <	<= 63
63 <	<= 68
68 <	<= 73
73 <	

0 5 10 15 20 m

ARTELIA

Dokumentnavn: Notat - trafikstøj_REV_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 28-04-2026



Projekt nr.: 1027491
Finsensvej 80 - Transformation til hotel

Bilag 2
Vejledende støjkonturer
Beregning af vejstøj på tagterrasser

Beregningshøjde 1,5 m over tag

Symbolforklaring
- Bygning
- Vej
- Projektområde

Vejstøj
Lden
i dB(A)

	<= 53
53 <	<= 58
58 <	<= 63
63 <	<= 68
68 <	<= 73
73 <	

0 5 10 15 20 m

ARTELIA

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>; "'Mads Lehnert | Tanmia A/S'" <ML@tanmia.dk>; "'Frederik Kalko'" <fk@nord91.dk>; "'Ann Christiansen'" <ann@norroen.dk>; "'Marco Berenthz'" <marco@norroen.dk>; "'Morten Bøgedal'" <mobo@arteliagroup.dk>
Cc: "Lars Kamp Jørgensen" <lajo05@frederiksberg.dk>; "Niels Kaalund Jensen" <nije01@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 21-04-2026 10:59
Vedrørende: Tilføjelser til referat fra 6. LP-møde om Finsensvej 80 d. 10.4.2026
Vedhæftninger: 6. Lokalplanmøde Finsensvej 80 10.04.2026.docx, Cykelstativ, Datablad.pdf

Kære alle

Efter aftale med trafikplanlægger Lars, videresender jeg jer her en række punkter til situationsplanen, som tilføjelse til referatet:

- FK-kommentarer:
  - Der skal sikres en god og tryg forbindelse for fodgængere fra Finsensvej til Byhaven evt. i form af et afmærket areal til fodgængerne
  - Der skal sikres, at der er belysning på stien som overholder reglerne for vejbelysning
  - Handicapparkeringspladsen skal placeres nærmere hovedindgang og belægningen på p-pladsen samt adgangen til og fra hovedindgangen skal være jævn og niveaufri.
- Der skal sikres en vendemulighed, så der ikke skal bakkes ud gennem passagen til Finsensvej
- Det skal afklares, om forslag til placering af affald er for langt fra Finsensvej
- Der skal være min. 0,5 m mellem cykelstativerne. Se evt. vedhæftet datablad.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: Katrine Devantier Severinsen
Sendt: 16. april 2026 15:10
Til: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>; Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>; Frederik Kalko <fk@nord91.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Morten Bøgedal <mobo@arteliagroup.dk>
Cc: Brian Hansen Westerheim <brwe01@frederiksberg.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen

<anto04@frederiksberg.dk>; Anja Hoffmann <anho13@frederiksberg.dk>; Niels Kaalund Jensen <nije01@frederiksberg.dk>; Lars Kamp Jørgensen <lajo05@frederiksberg.dk>
Emne: Referat fra 6. LP-møde om Finsensvej 80 d. 10.4.2026

Kære alle

Vedhæftet finder I referat fra 6. lokalplanmøde den 10.4.2026 om forslag til LP for Finsensvej 80.

Hvis I har nogle bemærkninger til referatet, hører jeg det gerne senest den 22. april, hvor referatet journaliseres.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Referat
Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

Dato: 16.04.2026
Sagsnr: 01.02.05-P16-10-25

By, Byggeri og Ejendomme

Mødested: Teams-møde den 10.4.2026

Deltagere:

Navn	Deltog	Kopi
Frederiksberg Kommune:		
Katrine Severinsen, byplanlægger (referent)	Ja	Ja
Ane Tonnesen, byplanlægger	Ja	Ja
Jesper Dahl, afdelingschef for By, Byggeri og Arkitektur	Nej	Nej
Brian Hansen Westerheim, byudviklingschef	Nej	Ja
Anja Hoffman, byggesagsbehandler	Nej	Ja
Niels Kaalund, miljøkonsulent	Ja	Ja
Lars Kamp Jørgensen, trafikplanlægger	Ja	Ja
Team:		
Mohammad-Ali, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Mads Lehnert, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Frederik Kalko, Nord91, bygherre	Nej	Ja
Marco Berenthz, Norrøn, rådgiver	Nej	Ja
Ann Christiansen, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Morten Bøgedal, Artelia, rådgiver	Ja	Ja

Dagsorden:

1. Støjnotat
2. Situationsplan og trafik

Referat:

1. Støjnotat

- Rådgiver præsenterede situationsplanen med stiforbinder, opholdsarealer mv.
- Der er kun udfordringer med støj i de to nederste etager, hvor støjen overstiger 63 dB.
- Ejendommen er et lukket hus, der fungerer med ventilation, hvilket ifølge rådgiver løser den indendørs støjproblematik uden udluftning.
- FK-kommentar: Kommunen har ikke praksis for at se bort fra kravet til let åbne vinduer selvom ejendommen er klimastyret.
- Rådgiver-kommentar: Facaden regnes som værende lukket. Indeklimaproblematikken løses gennem klimastyring, og man behøver derfor ikke have åbne vinduer for udluftning. Vinduerne kan dog åbnes pga. redning.
- FK-kommentar: dette skal uddybes i støjnotatet og gerne med henvisning til, hvor man har denne løsning andre steder, f.eks. i København.

- FK-spørgsmål: Sættes der støjskærm op på tagterrasserne mod Finsensvej, så disse overholder grænseværdierne for udendørs opholdsarealer?
- Rådgiver-kommentar: Der er nok opholdsareal i projektet, såfremt vi vælger ikke at medregne de private tagterrasser mod Finsensvej som opholdsareal.
- FK-kommentar: Vær OBS på afgørelse i Planklagenævnet fra den 1. juli 2025, (24/11690, 24/11014) om en lokalplan, hvor private udendørs friarealer ikke overholder de gældende støjgrænseværdier og planklagenævnet har vurderet, at den pågældende kommune ikke har fortaget den fornødne vurdering.

2. Situationsplan og trafik

- FK-kommentar til redning fra værelser mod Finsensvej: Obs om redning kan lade sig røre med de eksisterende vejtræer.
- FK: Naboer har meget fokus på drift fra hotel, herunder brug af tagterrasser, de private tagterrasser til værelser, tidspunkter for vareindlevering mv., hvilket hører under miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanens redegørelse kommer til at indeholde dette.

- Bygherre/rådgiver: det vurderes at der er behov for 14 bilparkeringspladser.
- Cykelparkering placeres i passagen. Der lavet formentlig også aflåst cykelparkering i bygningen, men den endelige løsning er ikke besluttet endnu.
- FK-kommentar: trafiknotatet er fint og gennemarbejdet. Obs på at lave en god shared space løsning i passagen som følges tryg for fodgængere.
- Øvrige opmærksomhedspunkter:
  - Rådgiver foreslår at afhentning af renovation og vareindlevering sker fra Finsensvej. FK foreslår, at de 2 parkeringspladser på Finsensvej omdannes til læssezone, som kan bruges til disse

formål i bestemte tidsrum om dagen. Dette skal besluttes af politikerne i forbindelse med behandling af lokalplanforslaget.

- Trafiknotatet skal opdateres og vise, at der kan holde en lastbil og renovationsbil i læssezonen.
- Handicapparkering: Obs på om der er nok plads til handicapparkering i parkeringsarealet og om der er nok manøvreareal/vendemuligheder.
- cykelparkering: der skal afsættes mere plads til cykelparkering i situationsplanen.



NOAH CYKELSTATIV

Design: HJØRRING KOMMUNE

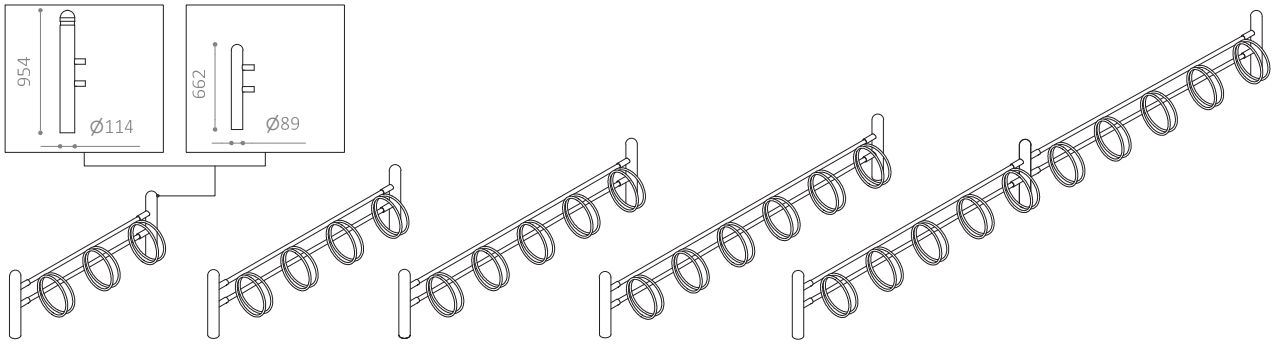
Er modulopbygget og kan sammensættes i længder efter behov
Fås retvinklet (90°) eller skråtstillet (45°)
Fås som rund med 16 pladser

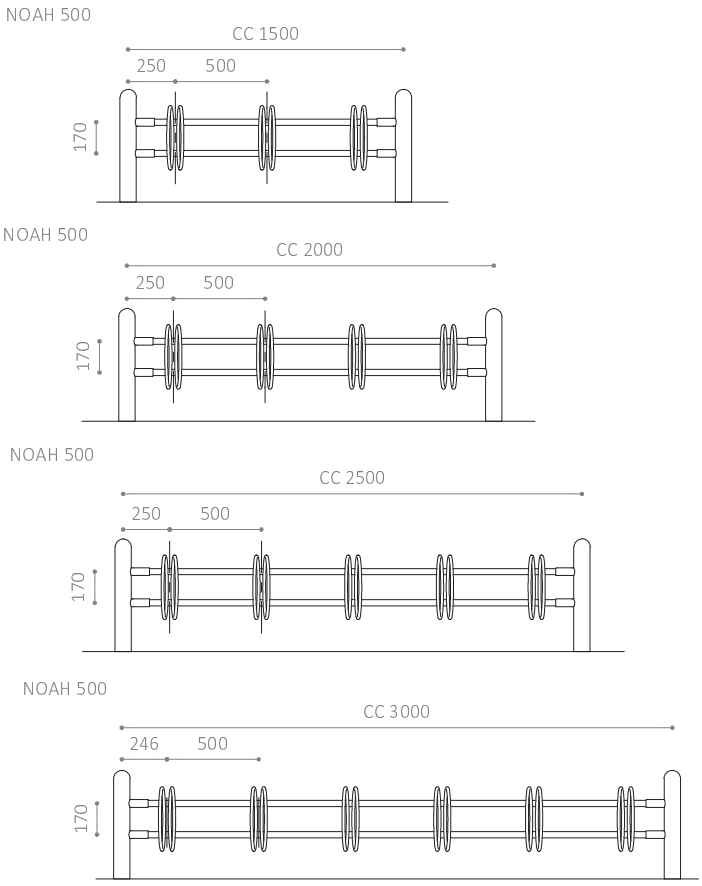


Ret til mindre ændringer forbeholdes

HITSA A/S
Albuen 37
DK 6000 Kolding
+45 75 57 41 55
hitsa@hitsa.dk
www.hitsa.dk

HITSA
WE SUPPLY OUTDOOR SPACES





NOAH CYKELSTATIV
- Koniske bøjler, der passer til alle dæktyper
- Er modulopbygget og kan sammensættes i længder efter behov
- Fås retvinklet (90°) eller skråtstillet (45°)
- Fås også som enkeltstativ (snap eller væg)
- Tilvalg: TRIANGEL eller LOCKT låsebøjle
- Fås også i RAL-farver

MATERIALER:
- Varmgalvaniseret stål
- Fås også i pulverlakeret, varmgalvaniseret stål.

MÅL:
Søjle: Ø89 mm
Søjle: Ø114 mm
Søjle, snap: Ø42 mm
Vanger: Ø33 mm
Bøjler: Ø16 mm
Standardafstand mellem bøjler: c/c 500 mm
Fås også med DGNB-godkendt afstand mellem bøjler: c/c 600 mm

MODULSTØRRELSER:
- Enkeltsidet: 3, 4, 5 eller 6 pladser
- Dobbeltsidet: 6, 8 eller 10 pladser

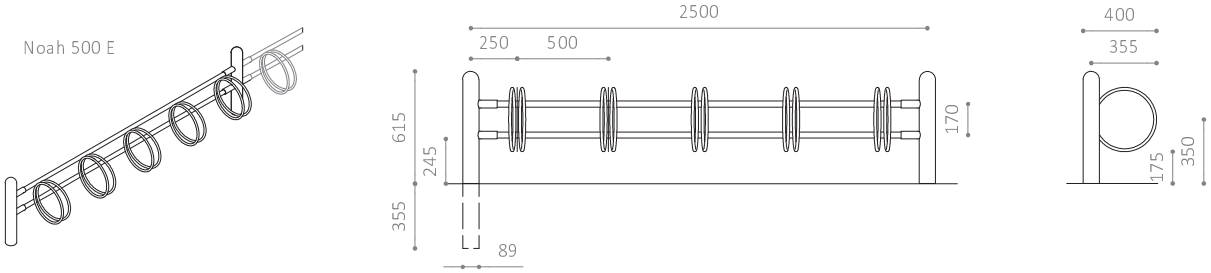
MONTERING:
- Fås til nedstøbning, påboltning underlag eller vægmontage
- Anbefalet fundamentstørrelse: Ø300 x H600 mm
- Afstand fra terræn til midt bøjle: 350 mm
- Afstand fra terræn til underkant bøjle: 175 mm

Ret til mindre ændringer forbeholdes

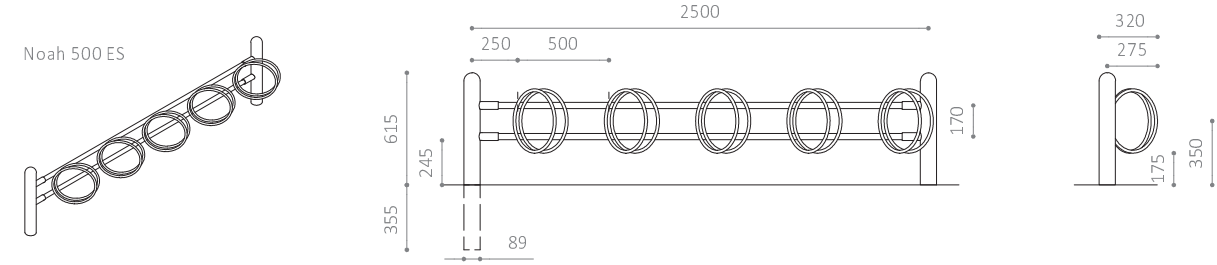
HITSA A/S
Albuen 37
DK 6000 Kolding
+45 75 57 41 55
hitsa@hitsa.dk
www.hitsa.dk

HITSA
WE SUPPLY OUTDOOR SPACES

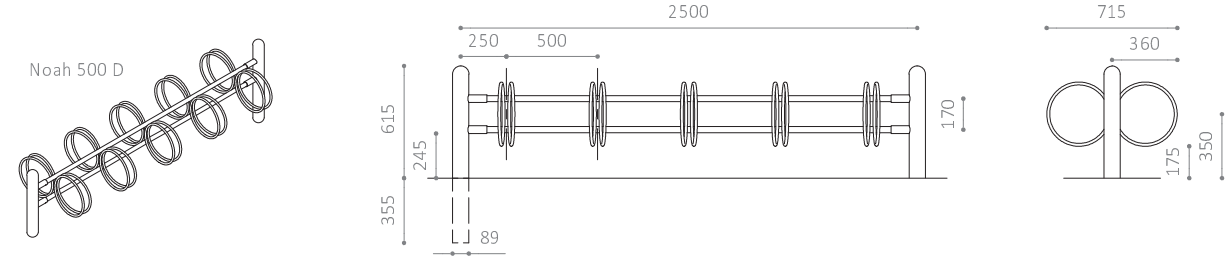
Noah 500 E



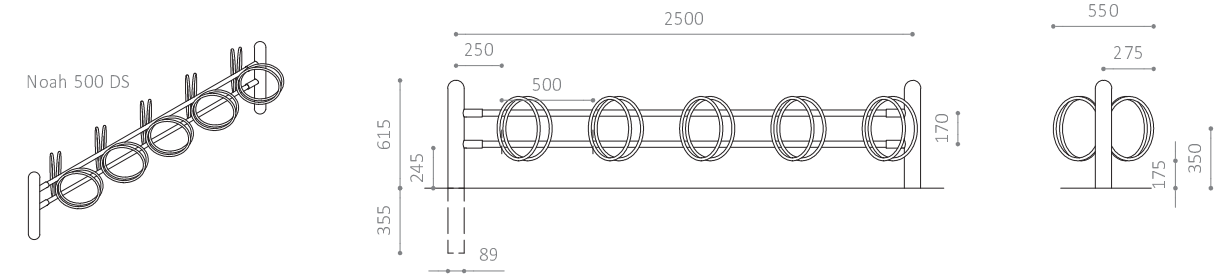
Noah 500 ES



Noah 500 D



Noah 500 DS



NOAH CYKELSTATIV
- Koniske bøjler, der passer til alle dæktyper
- Er modulopbygget og kan sammensættes i længder efter behov
- Fås retvinklet (90°) eller skråtstillet (45°)
- Fås også som enkeltstativ (snap eller væg)
- Tilvalg: TRIANGEL eller LOCKT låsebøjle
- Fås også i RAL-farver

MATERIALER:
- Varmgalvaniseret stål
- Fås også i pulverlakeret, varmgalvaniseret stål.

MÅL:
Søjle: Ø89 mm
Søjle: Ø114 mm
Søjle, snap: Ø42 mm

Vanger: Ø33 mm
Bøjler: Ø16 mm
Standardafstand mellem bøjler: c/c 500 mm
Fås også med DGNB-godkendt afstand mellem bøjler: c/c 600 mm

MODULSTØRRELSER:
- Enkeltsidet: 3, 4, 5 eller 6 pladser
- Dobbeltsidet: 6, 8 eller 10 pladser

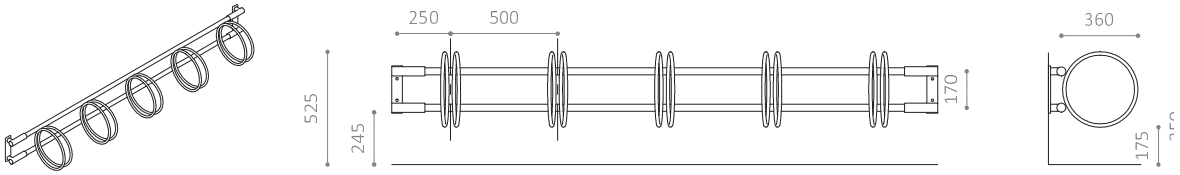
MONTERING:
- Fås til nedstøbning, påboltning underlag eller vægmontage
- Anbefalet fundamentstørrelse: Ø300 x H600 mm
- Afstand fra terræn til midt bøjle: 350 mm
- Afstand fra terræn til underkant bøjle: 175 mm

Ret til mindre ændringer forbeholdes

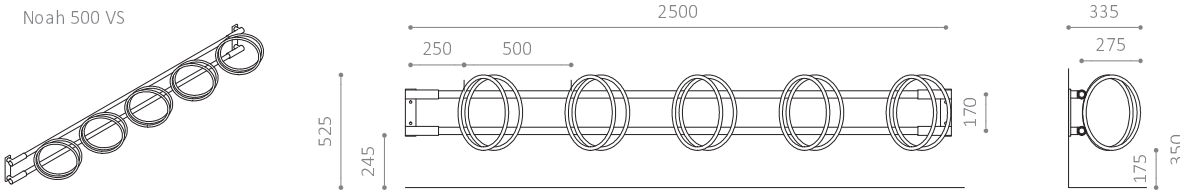
HITSA A/S
Albuen 37
DK 6000 Kolding
+45 75 57 41 55
hitsa@hitsa.dk
www.hitsa.dk

HITSA
WE SUPPLY OUTDOOR SPACES

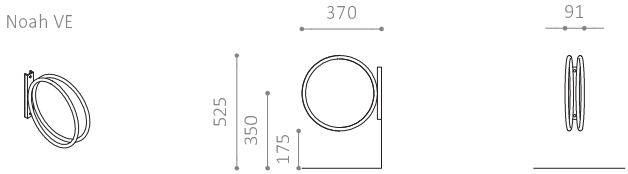
Noah 500 V



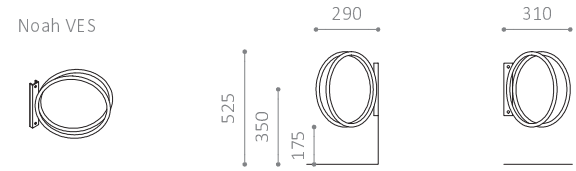
Noah 500 VS



Noah VE



Noah VES



NOAH CYKELSTATIV
- Koniske bøjler, der passer til alle dæktyper
- Er modulopbygget og kan sammensættes i længder efter behov
- Fås retvinklet (90°) eller skråtstillet (45°)
- Fås også som enkeltstativ (snap eller væg)
- Tilvalg: TRIANGEL eller LOCKT låsebøjle
- Fås også i RAL-farver

MATERIALER:
- Varmgalvaniseret stål
- Fås også i pulverlakeret, varmgalvaniseret stål.

MÅL:
Søjle: Ø89 mm
Søjle: Ø114 mm
Søjle, snap: Ø42 mm

Vanger: Ø33 mm
Bøjler: Ø16 mm
Standardafstand mellem bøjler: c/c 500 mm
Fås også med DGNB-godkendt afstand mellem bøjler: c/c 600 mm

MODULSTØRRELSER:
- Enkeltsidet: 3, 4, 5 eller 6 pladser
- Dobbeltsidet: 6, 8 eller 10 pladser

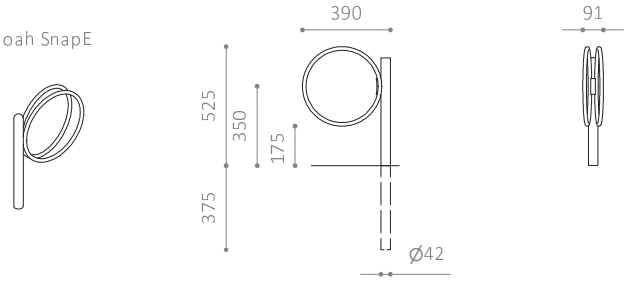
MONTERING:
- Fås til nedstøbning, påboltning underlag eller vægmontage
- Anbefalet fundamentstørrelse: Ø300 x H600 mm
- Afstand fra terræn til midt bøjle: 350 mm
- Afstand fra terræn til underkant bøjle: 175 mm

Ret til mindre ændringer forbeholdes

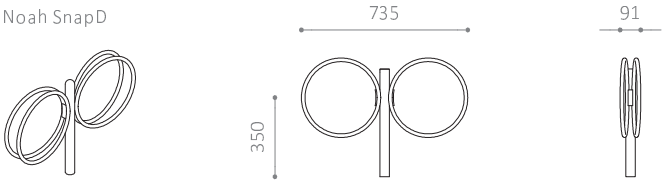
HITSA A/S
Albuen 37
DK 6000 Kolding
+45 75 57 41 55
hitsa@hitsa.dk
www.hitsa.dk

HITSA
WE SUPPLY OUTDOOR SPACES

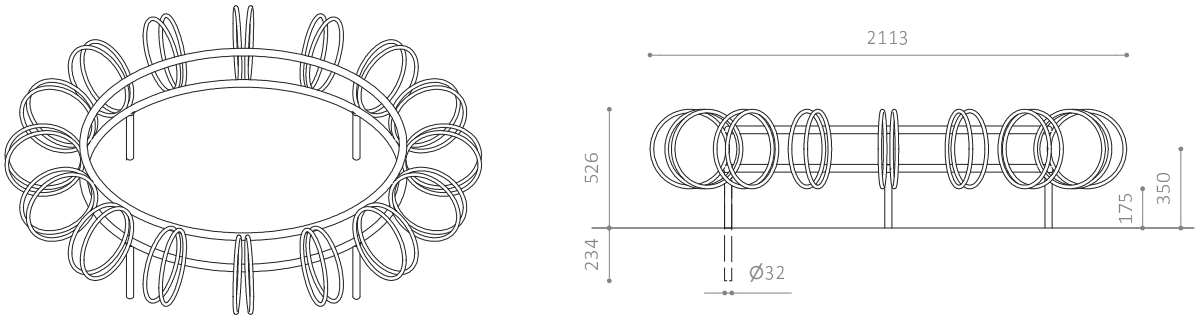
Noah SnapE



Noah SnapD



Noah R16



NOAH CYKELSTATIV
- Koniske bøjler, der passer til alle dæktyper
- Er modulopbygget og kan sammensættes i længder efter behov
- Fås retvinklet (90°) eller skråtstillet (45°)
- Fås også som enkeltstativ (snap eller væg)
- Tilvalg: TRIANGEL eller LOCKT låsebøjle
- Fås også i RAL-farver

MATERIALER:
- Varmgalvaniseret stål
- Fås også i pulverlakeret, varmgalvaniseret stål.

MÅL:
Søjle: Ø89 mm
Søjle: Ø114 mm
Søjle, snap: Ø42 mm
Vanger: Ø33 mm
Bøjler: Ø16 mm
Standardafstand mellem bøjler: c/c 500 mm
Fås også med DGNB-godkendt afstand mellem bøjler: c/c 600 mm

MODULSTØRRELSER:
- Enkeltsidet: 3, 4, 5 eller 6 pladser
- Dobbeltsidet: 6, 8 eller 10 pladser

MONTERING:
- Fås til nedstøbning, påboltning underlag eller vægmontage
- Anbefalet fundamentstørrelse: Ø300 x H600 mm
- Afstand fra terræn til midt bøjle: 350 mm
- Afstand fra terræn til underkant bøjle: 175 mm

Ret til mindre ændringer forbeholdes

HITSA A/S
Albuen 37
DK 6000 Kolding
+45 75 57 41 55
hitsa@hitsa.dk
www.hitsa.dk

HITSA
WE SUPPLY OUTDOOR SPACES

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>; "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>; "Frederik Kalko" <fk@nord91.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Morten Bøgedal" <mobo@arteliagroup.dk>
Cc: "Brian Hansen Westerheim" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=7d251ada6b6644cd984098024f41c348-Brian Hanse>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=userfb33c0d9>; "Anja Hoffmann" <anho13@frederiksberg.dk>; "Niels Kaalund Jensen" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=e7a1135f39a84069a57a3c4d324a59d8-Niels Kaalu>; "Lars Kamp Jørgensen" </o=ExchangeLabs/ou=Exchange Administrative Group (FYDIBOHF23SPDLT)/cn=Recipients/cn=usera91e64da>
Sendt dato: 16-04-2026 15:10
Vedrørende: Referat fra 6. LP-møde om Finsensvej 80 d. 10.4.2026
Vedhæftninger: 6. Lokalplanmøde Finsensvej 80 10.04.2026.docx

Kære alle

Vedhæftet finder I referat fra 6. lokalplanmøde den 10.4.2026 om forslag til LP for Finsensvej 80.

Hvis I har nogle bemærkninger til referatet, hører jeg det gerne senest den 22. april, hvor referatet journaliseres.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Referat
Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

Dato: 16.04.2026
Sagsnr: 01.02.05-P16-10-25

By, Byggeri og Ejendomme

Mødested: Teams-møde den 10.4.2026

Deltagere:

Navn	Deltog	Kopi
Frederiksberg Kommune:		
Katrine Severinsen, byplanlægger (referent)	Ja	Ja
Ane Tonnesen, byplanlægger	Ja	Ja
Jesper Dahl, afdelingschef for By, Byggeri og Arkitektur	Nej	Nej
Brian Hansen Westerheim, byudviklingschef	Nej	Ja
Anja Hoffman, byggesagsbehandler	Nej	Ja
Niels Kaalund, miljøkonsulent	Ja	Ja
Lars Kamp Jørgensen, trafikplanlægger	Ja	Ja
Team:		
Mohammad-Ali, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Mads Lehnert, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Frederik Kalko, Nord91, bygherre	Nej	Ja
Marco Berenthz, Norrøn, rådgiver	Nej	Ja
Ann Christiansen, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Morten Bøgedal, Artelia, rådgiver	Ja	Ja

Dagsorden:

1. Støjnotat
2. Situationsplan og trafik

Referat:

1. Støjnotat

- Rådgiver præsenterede situationsplanen med stiforbinder, opholdsarealer mv.
- Der er kun udfordringer med støj i de to nederste etager, hvor støjen overstiger 63 dB.
- Ejendommen er et lukket hus, der fungerer med ventilation, hvilket ifølge rådgiver løser den indendørs støjproblematik uden udluftning.
- FK-kommentar: Kommunen har ikke praksis for at se bort fra kravet til let åbne vinduer selvom ejendommen er klimastyret.
- Rådgiver-kommentar: Facaden regnes som værende lukket. Indeklimaproblematikken løses gennem klimastyring, og man behøver derfor ikke have åbne vinduer for udluftning. Vinduerne kan dog åbnes pga. redning.
- FK-kommentar: dette skal uddybes i støjnotatet og gerne med henvisning til, hvor man har denne løsning andre steder, f.eks. i København.

- FK-spørgsmål: Sættes der støjskærm op på tagterrasserne mod Finsensvej, så disse overholder grænseværdierne for udendørs opholdsarealer?
- Rådgiver-kommentar: Der er nok opholdsareal i projektet, såfremt vi vælger ikke at medregne de private tagterrasser mod Finsensvej som opholdsareal.
- FK-kommentar: Vær OBS på afgørelse i Planklagenævnet fra den 1. juli 2025, (24/11690, 24/11014) om en lokalplan, hvor private udendørs friarealer ikke overholder de gældende støjgrænseværdier og planklagenævnet har vurderet, at den pågældende kommune ikke har fortaget den fornødne vurdering.

2. Situationsplan og trafik

- FK-kommentar til redning fra værelser mod Finsensvej: Obs om redning kan lade sig røre med de eksisterende vejtræer.
- FK: Naboer har meget fokus på drift fra hotel, herunder brug af tagterrasser, de private tagterrasser til værelser, tidspunkter for vareindlevering mv., hvilket hører under miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanens redegørelse kommer til at indeholde dette.

- Bygherre/rådgiver: det vurderes at der er behov for 14 bilparkeringspladser.
- Cykelparkering placeres i passagen. Der lavet formentlig også aflåst cykelparkering i bygningen, men den endelige løsning er ikke besluttet endnu.
- FK-kommentar: trafiknotatet er fint og gennemarbejdet. Obs på at lave en god shared space løsning i passagen som følges tryg for fodgængere.
- Øvrige opmærksomhedspunkter:
  - Rådgiver foreslår at afhentning af renovation og vareindlevering sker fra Finsensvej. FK foreslår, at de 2 parkeringspladser på Finsensvej omdannes til læssezone, som kan bruges til disse

formål i bestemte tidsrum om dagen. Dette skal besluttes af politikerne i forbindelse med behandling af lokalplanforslaget.

- Trafiknotatet skal opdateres og vise, at der kan holde en lastbil og renovationsbil i læssezonen.
- Handicapparkering: Obs på om der er nok plads til handicapparkering i parkeringsarealet og om der er nok manøvreareal/vendemuligheder.
- cykelparkering: der skal afsættes mere plads til cykelparkering i situationsplanen.

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Cc: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>; "Frederik Kalko | Tanmia A/S" <fk@tanmia.dk>
Sendt dato: 15-04-2026 12:06
Vedrørende: Opfølgning på Nabomøde - Notat
Vedhæftninger: image001.jpg, Opsamling-Præsentation-Nabomøde.pdf

Hej Katrine,

Vedhæftet er notat vedrørende vores frivillige nabomøde afholdt d. 4 marts.

Som altid rækker du ud hvis der er spørgsmål

Med ønsket om en god dag

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO & Partner

T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand Kontorhus)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Dokumentnavn: image001_348
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 15-04-2026



TANMIA

Dokumentnavn: img-7489dcd6-9301-4a1d-b8fb-fc2fd2c87a9c_16
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 15-04-2026

FRIVILLIGT NABOMØDE

Finsensvej 80

Marts 2026

Invitation

Orienteringsmøde på Finsensvej 80

Naboer til Finsensvej 80 inviteres til orienteringsmøde vedrørende den kommende udvikling af bygningen. På mødet vil visioner og tanker for projektet blive præsenteret og der vil være mulighed for at nyde en gratis kop kaffe og let forplejning.

Onsdag d. 4 marts kl. 17.00
Finsensvej 80 (i gården)

Vi ser frem til at se jer.
Mvh. Teamet fra Tanmia



Dokumentnavn: Opslag Omdeling af invitationer til nabolaget
Sagsnummer: 01.02.00-P16-16-25 - Registreringsdato: 15.04.2026

Omdeling af invitationer til nabolaget

Kortlægning

Kortlægning af området for repræsentanter og formænd i hver tilstødende forening. Der blev sendt invitationer ud digitalt til de foreninger hvor administrator formidlede kontakten videre



Video

Kort video præsentation fra eftermiddagen på Finsensvej 80

VIDEO

Et sammendrag og indblik hvordan de to timers nabomøde foreløb på eftermiddagen d. 4 marts.



OPLÆG

ET GODT NABOSKAB

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING



Udarbejdet af

ASTRID RIFBJERG

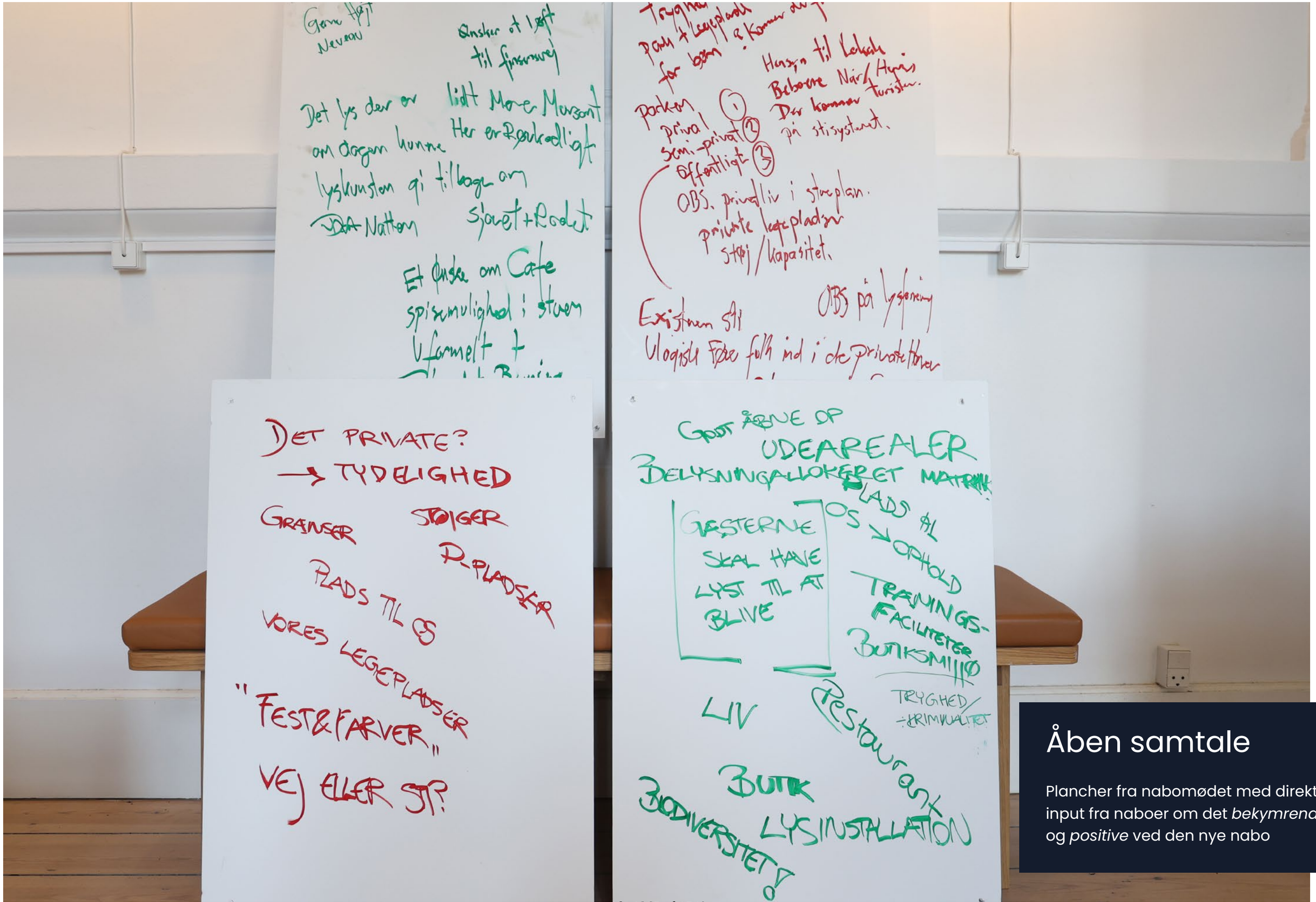
ANTROPOLOG

NORRØN ARKITEKTER
TAGENSVEJ 85, 1. TV
2200 - KØBENHAVN

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

Et Godt Naboskab

Nabomøde d. 4 marts



Åben samtale

Plancher fra nabomødet med direkte input fra naboer om det *bekymrende* og *positive* ved den nye nabo

TEMAER FRA NABOMØDE

FORBINDELSER & ADGANG

PRIVATHED

GÆSTETRYK

RO & HVERDAGSLIV

VEJ ELLER STI?

P-PLADSER

VORES LEGEPLADSER

DET PRIVATE?
→ TYDLIGHED

OBS. privatliv i stueplan

private legepladser

Parken

1. Privat
2. Semi-privat (eksisterende sti)
3. Offentligt

Ulogisk at føre folk ind i de private haver

GRÆNSER

PLADS TIL OS

støj/kapacitet

Hensyn til lokale
beboere når
der kommer turister
på stisystemet

Tryghed
park + legeplads
for børn? Kommer de flere

"FEST & FARVER"

Det er svært for
resturanterne at overleve

OBS på lysforurening

STØJGENER

HØJ KVALITET OG ET SAMLET LØFT

ØGET BUTIKSLIV OG NYE AKTIVITETER

TRYGHED & LYS I MØRKET

FRISTED FOR BEBOERE

Gerne højt niveau

Ønsker et løft til Finsensvej

BIODIVERSITET!

BUTIKSMILJØ

Lidt mere morsomt
Her er røvkedeligt

BUTIK

TRÆNINGS-FACILITETER

RESTAURANT

PLADS TIL OS → OPHOLD

Uformelt +
Blandet bygning

Sjovet + Rodet

LIV

Et ønske om cafe

Spismulighed i stuen

LYSINSTALLATION

Der lys der er
om dagen kunne
lyskunsten gi tillbage om
natten

BELYSNING

TRYGHED/
– KRIMINALITET

GODT AT ÅBNE OP

GÆSTERNE
SKAL HAVE
LYST TIL AT
BLIVE VED HOTELLET

UDEAREALER
ALLOKERET MATRIKLEN

EN NABO DER BEGEJSTRER

DEN INITIATIVRIGE NABO

- Hotellet vækker begejstring, når det skaber grobund for nye butikker, aktiviteter, caféer m.v. som ikke er tilstede i området i dag. Flere beboere efterspørger et større udvalg af spisesteder og caféer. Og mange oplever, at særligt restauranter har svært ved at finde fodfæste i kvarteret. “Her kunne godt være lidt mere morsomt”, som en nabo udtrykker det.

DEN HJÆLPSOMME NABO

- Hotellet højner trygheden efter mørkets frembrud ved at skabe lys i vinduerne og “øjne på gaden”. Flere naboer fortæller, at der foregår lyssky aktiviteter i gården til Finsensvej 80. Det skaber utryghed blandt beboerne, der generelt undgår området i aftentimerne. Med hotellet får kvarteret en nabo, hvor der altid er nogen hjemme. Det øger trygheden og forebygger kriminalitet i nabolaget.

DEN HENSYNSFULDE NABO

- Hotellet udviser respekt for sine naboer, når det rammesætter gæsteoplevelsen, påtager sig et tydeligt værtskab og sondrer mellem private og offentlige zoner. Flere naboer udtrykker ønske om, at hotellet udvikles med attraktive udearealer, så gæster anspores til at opholde sig der frem for at søge mod grønne områder med tilknytning til privat beboelse.

DEN GENERØSE NABO

- Hotellet “giver tilbage” til kvarteret gennem vedkommende tiltag af høj kvalitet. Det får naboerne til at ranke ryggen og skaber et pejlemærke i kvarteret, der bidrager positivt til bydelens identitet. Lyskunst, biodiversitetstiltag eller et kvalitetsbageri skaber et attraktivt kvarter med kant og egen DNA.

EN NABO DER BEKYMRER

RO & HVERDAGSLIV

- I Danmark hersker der en særlig forståelse af hjemmet: Det er et sted med ro, man som beboer har kontrol over. Når beboere oplever lyde som generende støj, udfordrer det den ro, som de fleste forventer at finde i deres hjem i dagligdagen. På Finsensvej bliver naboernes forestillinger om støjen fra et nyt hotel derfor oplevet som en trussel mod en central kvalitet i hjemmet - ro.

FORBINDELSER & ADGANG

- Nogle naboer mener, at der ikke er afsat tilstrækkelig p-areal til hotellets gæster og at et afledt behov kan lægge beslag på beboerparkering. Andre ser positivt på en begrænset p-norm, der tillader øget begrønning i området og ansporer gæster til at ankomme med kollektiv trafik. Samtidig peger flere naboer på et behov for tydelig opdeling mellem bløde og hårde trafikanter, hvis der åbnes for nye adgangsveje i kvarteret.

PRIVATHED

- Naboerne i Flintholm Byhave betragter byhavens fællesarealer som en udvidelse af hjemmet. Derfor ønsker naboerne her at bruge de åbne forhaver som et uforstyrret helle, de kan fortrække til uden at være under opsyn af gæster i området.

GÆSTETRYK

- Et flertal af lokale borgere er åbne overfor at invitere flere gæster ind i deres kvarter. Det gælder også beboerne på Finsensvej. Men besøgstilvæksten skal ske med omtanke: Med respekt for de steder, hvor dagligdagen udfolder sig. Det betyder, at besøgstrykket skal fordeles i kvarteret og føres udenom hverdagens centrale zoner.

ANBEFALINGER TIL DET GODE NABOSKAB

1 UNDERSTØT NABOSKABET MELLEM BEBOERE OG HOTEL

- Undersøgelser viser, at beboere som kender deres naboer føler sig mindre generede af dem (Petersen, 2020).

2 INDTÆNK DOBBELTFUNKTIONALITET I HOTELLETS TILBUD

- Undersøgelser viser, at et levende lokalmiljø højner attraktiviteten for turister, mens nye oplevelser og et øget butiksudbud bidrager positivt til hverdagslivet og dermed til lokale beboeres livskvalitet (Wonderful Copenhagen, 2018).

3 INVITER GÆSTER TIL AT TAGE MEDANSVAR

- Undersøgelser viser, at flere turistsegmenter ønsker at integrere sig i hverdagslivet i de lokalområder, de besøger. Gør det nemt for hotellets gæster at opføre sig hensynsfuldt og efterleve kvarterets adfærdskodeks og lokale skikke (Wonderful Copenhagen, 2018).

4 TILBYD SVAR PÅ KVARTERETS BEHOV

- Ved at skabe lys i vinduerne og "øjne på gaden" kan hotellet afhjælpe konkrete gener, som naboerne omkring Finsensvej 80 oplever i deres hverdag.

5 SYNLIGGØR DET SOM NABOERNE ER STOLTE AF

- Nye tiltag, der iscenesætter bygningens historie eller fremhæver kvaliteter, der er særlige for netop Finsensvej, gør hotellet til positiv medskaber af kvarterets selvopfattelse, øger stoltheden lokalt og højner bydelens attraktivitet for lokale og besøgende.


NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>; "'Mads Lehnert | Tanmia A/S'" <ML@tanmia.dk>; "'Frederik Kalko'" <fk@nord91.dk>; "'Ann Christiansen'" <ann@norroen.dk>; "'Marco Berenthz'" <marco@norroen.dk>; "'Morten Bøgedal'" <mobo@arteliagroup.dk>
Cc: "Brian Hansen Westerheim" <brwe01@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 10-04-2026 11:41
Vedrørende: Referat fra 5. LP-møde om Finsensvej 80
Vedhæftninger: 5. Lokalplanmøde Finsensvej 80 9.4.2026.docx

Kære alle

Vedhæftet finder I referat fra 5. lokalplanmøde om forslag til LP for Finsensvej 80.

Hvis I har nogle bemærkninger til referatet, hører jeg det gerne senest den 17. april, hvo referatet journaliseres.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Referat
Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

Dato: 10.04.2026
Sagsnr: 01.02.05-P16-10-25

By, Byggeri og Ejendomme

Mødested: Frederiksberg Rådhus den 9.4.2026

Deltagere:

Navn	Deltog	Kopi
Frederiksberg Kommune:		
Katrine Severinsen, byplanlægger (referent)	Ja	Ja
Ane Tonnesen, byplanlægger	Ja	Ja
Jesper Dahl, afdelingschef for By, Byggeri og Arkitektur	Nej	Nej
Brian Hansen Westerheim, byudviklingschef	Ja	Ja
Anja Hoffman, byggesagsbehandler	Nej	Nej
Team:		
Mohammad-Ali, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Mads Lehnert, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Frederik Kalko, Nord91, bygherre	Nej	Ja
Marco Berenthz, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Ann Christiansen, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Astrid Rifbjerg, Norrøn, rådgiver	Ja	Nej
Morten Bøgedal, Artelia, rådgiver	Ja	Ja

Dagsorden:

1. Naboarrangementet den 4/3
2. situationsplan, støjnotat mv. på et overordnet niveau

Referat:

1. Naboarrangementet den 4/3

- Bygherre og rådgiver fremlagde fremgangsmåden og output fra naboarrangementet, som bygherre afholdte den 4.3 i gårdrummet på Finsensvej 80.
- Af nabomødet kom det blandt ud af, at beboerne i området er stolte af det gode naboskab, det grønne området (byhaven), at mange kender historien om Finsen-lys og lægen Niels Finsen samt at mange naboer mener at Flintholm Byhave har et uforløst potentiale.
- Bygherre forventer at holde et møde med beboerne i penthouse-lejlighederne på Finsensvej 78 specifikt om skygge og indblik.
- Bygherre og rådgiver foreslår, at FK kigger på Flintholm Byhave og hvordan denne er indretning. Naboerne mener at byhaven har større potentiale og at wayfinding, zoneinddeling mv. kan optimeres.
- Naboerne kan se potentialet i, at hegnet fjernes og at der bliver åbnet op fra Finsensvej 80 til byhaven, da mere aktivitet, bedre belysning mv. kan øge trygheden i området
- Samtidig var der opmærksomhed omkring privathed i forhold til boligerne i området
- Det aftales, at FK kigger på om byhavens stier er tinglyste og om noget, står i vejen for, at hegnet fjernes.

2. situationsplan, støjnotat mv. på et overordnet niveau

- Der er plads til 14 bilparkeringspladser og 30 cykelparkeringspladser + 2 cykelparkeringspladser til pladskrævende cykler. Bygherre oplyser, at der er behov for omkring 5 bilparkeringspladser til hotellets drift (administration, rengøringshold, cafe/bageri)
- Rådgiver udarbejder trafiknotat og der arbejdes som udgangspunkt på, at p-normen sættes til 1 bilparkeringsplads pr. 300 m2, som det er fremlagt i startredegørelsen. P-normen kan sættes efter en konkret vurdering, og trafiknotatet skal indeholde en vurdering på baggrund af virksomhedens art og beliggende (stationsnært), antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.
- Rådgiver foreslår, at alt parkering til varelevering mv., sker på Finsensvej og at vareindlevering og renovationsbiler ikke kører ind på ejendommen. Dette skal drøftes med FK's trafikplanlægger ved næste møde.
- Støjnotat drøftes med miljøkonsulent ved næste møde.
- Notat om bilag IV-arter er sendt til stadsgartner Stine Poulsen og vi afventer en tilbagemelding

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>
Sendt dato: 07-04-2026 14:51
Vedrørende: Servitutredegørelse
Vedhæftninger: 260316_Servitutredegørelse_1104145.pdf, Deklarationer.zip

Hej igen Katrine,

Vedhæftet er servitutredegørelse med tilhørende deklarationer.

Til næste møde er der en servitut jeg kort vil vende med dig.

Med ønsket om en god dag

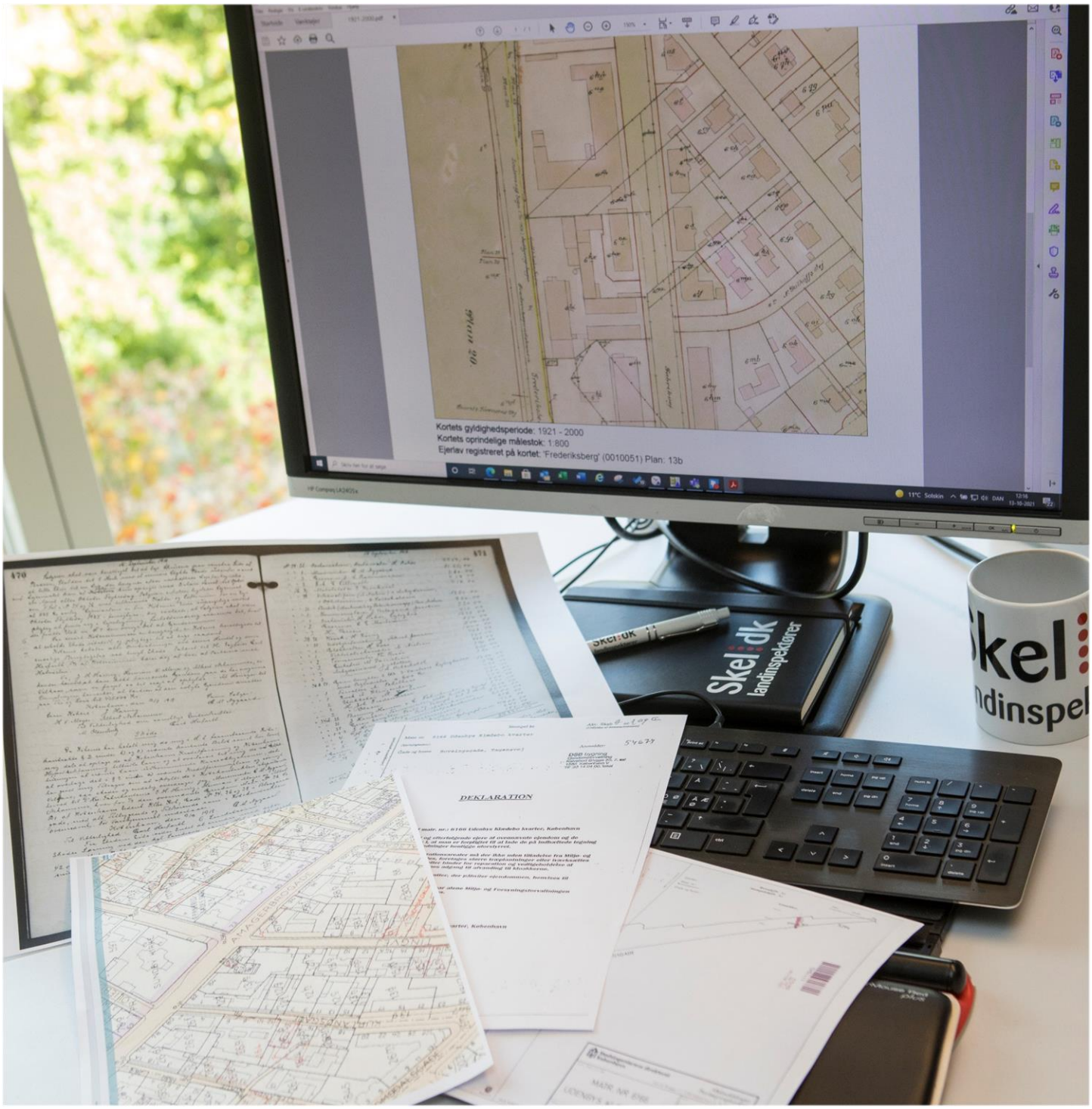
De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO, Partner

T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Servitutredegørelse

Skel dk landinspektører



Skel.dk Landinspektører

Tlf. 59 43 19 09
firma@skel.dk CVR:
34203180

Servitutredegørelse

Skel dk

VEDR.:

Matr.nr.: 8k Frederiksberg

Beliggenhed: Finsensvej 80, 2000 Frederiksberg

Tingbogsudtræk er foretaget d. 05.03.2026.

Dato: 16.3.2026

Projektnr.: 1104145

Redegørelsen er foretaget i forbindelse med udviklingen af ejendommen til hotel og ifbm. lokalplanlægning.
Materiale der ligger til grund for besvarelsen:
"Startredegørelse_Finsensvej_80_13.1.2026_2[518258]",
"2025 10 29_Max værelser" og
" Niels Finsens Hus_Finsensvej80" alle modtaget den 4. marts 2026

KOLONNEBESKRIVELSE:

Pr.
Prioritetsstilling i tingbogen.
Dato/løbe nr.
Dato for indførelse i tingbogen (tinglysningsdato) og identifikationsnummer.
Overskrift
Tingbogens betegnelse af indholdet af servitutten.
Beskrivelse
Dokumentets indhold beskrives i overordnede træk med en gennemgang af indholdet med fokus på rådighedsindskrænkningerne, herunder en vurdering af servituttens konsekvens, om den er relevant og om den er hhv. enten afgørende(rød), har betydning(gul) eller ingen eller begrænset betydning. Ønskes den fulde deklarationstekst henvises tilakten.

	Servitut har afgørende indflydelse på projektet. Servitut skal aflyses eller projektet ændres.
	Servitut har betydning for projektet og skal iagttages.
	Servitutten er sandsynligvis enten ikke længere aktuel (og bør muligvis aflyses) eller servitutten har ingen eller begrænset påvirkning af projektet.

Påtaleberettiget
Den påtaleberettigede skal høres, såfremt projektet ikke er i overensstemmelse med indholdet i dokumentet. Der er i redegørelsen i videst muligt omfang taget hensyn til, at der gennem årene kan være sket en ændring i betegnelsen af de påtaleberettigede. Den anførte påtaleberettigede er således den i dag relevante.
Bemærkning
Indeholder bemærkninger og fortolkninger til deklarationsteksten.

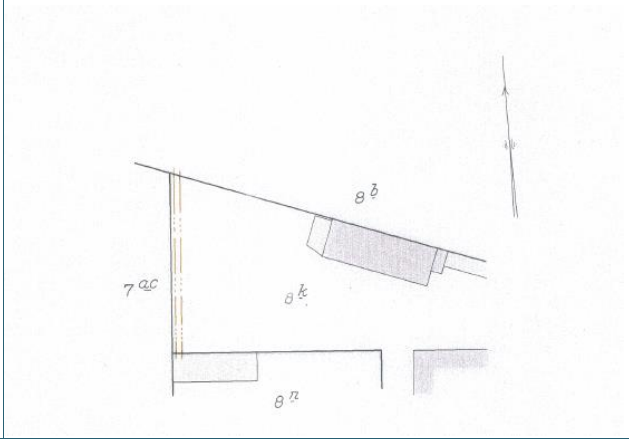
Bemærk! Alle tinglyste servitutter – uanset hvor gamle de er – er gældende og skal respekteres.

Skel dk landinspektører

Tinglyste servitutter på matr.nr.:

8k Frederiksberg (jf. tingbogsopslag af 4.3.2026)

Pr.	Dato/løbenr.	Overskrift	Beskrivelse	Påtaleberettiget	Bemærkning
1	10.01.1896-941423-02	Dok om brøndanlæg (5S 33-3), BESTILT OG REGNSKREVET VED RIGSARKIVET	Betingelser for hegn mellem tidl. ejendomme. **Ikke relevant. Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst da den kan erklæres ugyldig grundet den er forældet. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.** **Kan ikke aflyses ved lokalplan.**	-	-
2	06.08.1936-1107-02	Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forkøbsret mv, Se akt, AKT 2_FRB_K8	a) Ikke relevant b) Ikke relevant **c) Mure og Plankeværker i skel skal holdes i en Højde af 2,20 m.** **d) Grund der grænser til kommunalt areal, har ejeren fuld hegnspligt.** e) Ikke relevant f) Ikke relevant **g) Ved salg af ejendommen helt eller delvist har Kommunen forkøbsret.** h) Ikke relevant **i) Køber er med hensyn til en gennem parcellen løbende Kloakledning fra ejendommen "Flintholm" (red. Matr.nr. 8t) pligtig til at tåle tilstedeværelse, Eftersyn og Reparation samt forandring, eller at skaffe denne Ledning Afløb ved tilslutning til Køberens egen Kloakledning (gennem Gennemløbsbrønd eller på anden måde) efter nærmere Anvisning fra kommunen og uden udgift for Kommunen.** j) Ikke relevant **Relevant hvis ejendommen skal sælges helt eller delvist (g) og i forhold til vedligehold og ændringer til spildevandsledningen (i). Begge rådighedsservitutter bør søges aflyst og kan ikke aflyses ved lokalplan. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.** **Lokalplanen kan, hvis det ønskes, fortrænge tilstandsservitutterne for hegnspligt (d) og kravet om mur eller plankeværker, der skal holdes i en højde af 2,20 m. (c)**	Frederiksberg Kommune	De fleste af punkterne er irrelevante i dag eller for længst indarbejdet i bygge-, plan-, miljø og eller spildvandslovgivning og processer. Se evt. LER for placering og føringsvej for spildevandsledning/kloak.
3	28.09.1936-1542-02	Dok om fjernvarme mv, AKT 2_FRB_K8	Betingelser for levering af varme og placering af ledninger og rum til Forbindelse mellem Stikledning og Ejendommens Anlæg. **Relevant ved ændring af ledningsføringer eller tilkobling.** **Kan ikke aflyse rådighedsservitutten ved lokalplan.** **Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**	Frederiksberg Kommune	Gæsteprincippet for ledningerne er fraveget jf. § 4 i deklarationen. Ejer af ejendommen skal som udgangspunkt betale for omlægning mv. Se evt. LER for placering og føringsvej.
4	06.02.1937-2838-02	Dok om benyttelse af garager, AKT 2_FRB_K8	Dispensation til udlejning uden bopæl på ejendommen af 5 garager på betingelse af, at de ikke benyttes til vognmandsforretning **Ikke relevant da garager ikke eksistere længere.** **Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst da den kan erklæres ugyldig grundet den er forældet. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.** **Kan ikke aflyses ved lokalplan.**	Frederiksberg Kommune	-

5	08.05.1937-326-02	Dok om benyttelse af kælderrum, AKT 2_FRB_K8	Tilladelse til uanset kælderens højdeforhold at have Radiatorer, Arkiv, Køkken, Garderobe m.m. i Kælder på betingelse af, at intet af kælderrummene benyttes til natophold eller til Udsalg **Ikke relevant da Bygningsreglement og Arbejdsmiljøloven styrer forholdene i dag. Kan aflyse tilstandsservitutten ved lokalplan.** **Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**	Frederiksberg Kommune	-
6	30.11.1939-2262-02	Dok om kloakafløb, AKT 2_FRB_K8	Erklæring fra ejer af matr.nr. 8k og 8n om, at der ved et salg af bagvedliggende areal fra ejendommen matr.nr. 8k, accepteres ulemper ved placering, derunder evt. opgravning og for kloakledning, som vist på: Spildevandsapprobation, Løbe Nr. 114/39 af 4/4)239. **Ikke relevant da areal ikke er solgt.** **Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.** **Kan ikke aflyse rådighedsservitut ved lokalplan.**	Frederiksberg Kommune	Spildevandsapprobation, Løbe Nr. 114/39 af 4/4)239 må evt. rekvireres ved Frederiksberg Kommune, for placering og fremføring af omtalte spildvandsledning. OBS! Der er aldrig sket et salg af de bagvedliggende arealer for matr.nr. 8k.
7	28.05.1986-12766-02	Dok om ret til fjernvarmeledn adgang til eftersyn mv, Om resp se akt, AKT 2_FRB_K8	Uopsigelig tilladelse til fremføring af fjernvarmeledninger samt eftersyn og reparationsarbejder, og hvis beliggenhed på ejendommen fremgår, af medfølgende deklarationsrids. Kan forlanges omlagt, dersom de efter ejerens skøn ved bygningsændringer eller på anden måde bliver til væsentlig gene for ejendommen. Udgifterne afholdes af Frederiksberg Kommune. **Relevant ifbm. projektet for evt. bygninger og anvendelse af arealer over ledningstrace.** **Kan ikke aflyses rådighedsservitut ved lokalplan.** **Anbefaler at ejer af fjernvarmeledning kontaktes om relevans ved projektet. Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.** **Kan ikke aflyse rådighedsservitut ved lokalplan.**  	Frederiksberg Kommune	Ledning mv. er på gæsteprincippet jf. §§ 1 og 2. ledningsejer skal betale for omlægning mv.

8	21.07.1987-12931-02	Lokalplan nr. 54	Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 126. Lokalplan nr. 54 er aflyst og dermed ikke gældende. **Ikke relevant da der Ifbm. projektet vedtages ny lokalplan.** **lokalplan er aflyst og deklarationen bør aflyses.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		-
9	20.03.1989-5080-02	Lejekontrakt med Specialbladsforlaget Aps afstiftelsesret, Ikke til hinder for prioritering, AKT 2_FRB_K8	Lejekontraktlige forhold der skal påses ang. lejers rettigheder. **Relevant.** **Kan ikke aflyse rådighedsservitut ved lokalplan.** **Vi anbefaler, at servitutten søges aflyst.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		-
10	24.01.1991-1490-02	Dok om fælles brandmur/gavl mv, Se akt, AKT 2_FRB_K8	Tilladelse til at udføre en åbning i en brandgavl i skellet mod vest på ejendommen matr.nr. 8k af Frederiksberg, Finsensvej 80, med tilknyttet betingelse: at vindueshullet i brandgavlen mod vest lukkes i mindst BS 120 konstruktion, hvis der på naboejendommen (red. Matr.nr. 8n, Frederiksberg) sker ændring af bebyggelsen nærmere skel end 5 m. **Relevant i forhold til projekt for indretning af hotelværelse og belysningsforhold.** **Tilstandsservitut kan aflyses ved lokalplan.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		BS 120 i deklarationsteksten er samme klasse/restriktioner som det nuværende bygningsreglements (BR18) BS-bygningsdel 120
11	24.01.1991-1493-02	Dok om tilladelse til indretn af kontorer mv , Se akt, AKT 2_FRB_K8	Tilladelse til at indrette kontorer på 2.sal på ejendommen. **Ikke relevant da der foretages fornyet plangrundlag ved lokalplan til brug for hotel. Kan aflyse tilstandsservitut ved lokalplan.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		-
12	04.06.1996-18073-02	Tillæg til lokalplan nr 54	Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 126. Lokalplan nr. 54 inkl. tillægget er aflyst og dermed ikke gældende. **Ikke relevant da der Ifbm. projektet vedtages ny lokalplan.** **lokalplan er aflyst og deklarationen bør aflyses.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		-
13	03.09.2003-26061-02	Anmærkning 7ab, Lokalplan nr. 126	Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan nr. 126. **Ikke relevant da der Ifbm. projektet vedtages ny lokalplan.** **lokalplan er aflyst og deklarationen bør aflyses.** **Skel.dk Landinspektører kan bistå med hjælp.**		-

Dokumentnavn: image001_166
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 07-04-2026



TANMIA

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>
Sendt dato: 07-04-2026 14:46
Vedrørende: SV: Situationsplan og Støjnotat, Trafik, Natur
Vedhæftninger: Finsensvej80_trafikforhold.docx, Notat_FRB_levested_2.0.pdf

Kære Katrine,

Tak for mail.

Vedhæftet er opfølgende notater:

- Levested / Natur
- Trafikforhold

Vi ser også frem til nogle gode møder

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO, Partner

T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Fra: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Dato: tirsdag, 7. april 2026 kl. 12.40
Til: Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>, Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Emne: SV: Situationsplan og Støjnotat

Kære Mads

Tak for det. Vi ser frem til nogle gode møder senere på ugen.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

FREDERIKSBERG KOMMUNE



Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

Fra: Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>
Sendt: 6. april 2026 10:19
Til: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Cc: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>; Frederik Kalko | Tanmia A/S <fk@tanmia.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Morten Bøgedal <mobo@arteliagroup.dk>
Emne: Situationsplan og Støjnotat

Hej Katrine,

Håber du har haft en god påske.

Vedhæftet er

- Situationsplanen,
- Støjnotat

God dag

De bedste hilsner

Mads Lehnert

T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S



Notat

26.03.2026

Projekt nr.: 1027491
+45 2880 6751
late@arteliagroup.dk

Projekt: Hotel på Finsensvej 80

Emne: Trafikforhold

Fordeling: [Navn] [Init.] [Firma]

1 Projektets trafikale forhold

I forbindelse med udarbejdelse af en ny lokalplan for omdannelse af en ældre fabriksbygning til hotel på Finsensvej 80, gives her en vurdering af projektets trafikale forhold og konsekvenser. Figur 1 viser den eksisterende bygning på Finsensvej 80.



Figur 1. Bygningen Finsensvej 80 i dag. Illustration fra startredegørelsen.

Adgang til bygningen sker via en ca. 5 m bred overkørsel øst for bygningen. Adgangen fører ind til et sammenhængende gårdrum rundt om og nordvest for bygningen, hvor der bl.a. er bil- og cykelparkering i dag. Der er ca. 25-30 bilparkeringspladser på grunden i dag. Varelevering og afhentning af renovation sker også fra gården, men der er ikke viden om, hvorvidt større køretøjer kører ind på grunden, eller holder på Finsensvej. Pladsforholdene på stedet peger på, at de holder på Finsensvej.

Artelia A/S
Buddingevej 272
DK-2860 Søborg
+45 4457 6000
CVR: 64 04 56 28
www.arteliagroup.dk

Grunden ligger i et stationsnært kerneområde ved Flintholm Station. Parkeringsnormer er som udgangspunkt ensartede for hele Frederiksberg uanset stationsnærhed, men kan for erhverv fastsættes ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. Derfor vil bl.a. stationsnærhed kunne have betydning for fastsættelse af parkeringsnormer for grunden. De generelle parkeringsnormer for erhverv er 1 plads pr. 100 m^2 for bilparkering og 1 plads pr. 25 m^2 for cykelparkering.

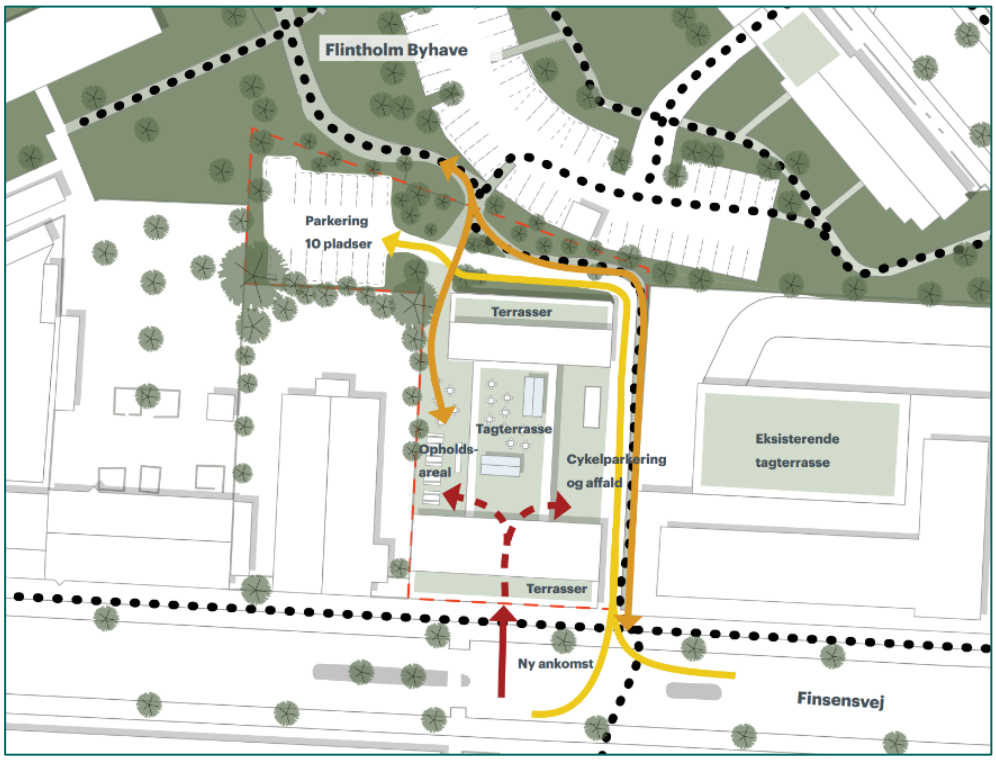
2 Projektet

Ved omdannelsen til hotel, bevares den nuværende bygning, der udbygges med to ekstra etager ud mod Finsensvej. Grundstrukturen bevares således, og adgangen til grunden vil fortsat ske via overkørslen øst for bygningen.

Der etableres en ny hovedindgang for gående i facaden ud mod Finsensvej, men overkørslen vil fortsat give adgang for cykler, biler og servicetrafik som varelevering og af renovation. Derudover arbejdes der med muligheden for at føre en offentlig sti gennem grunden mellem Finsensvej og de grønne arealer ved Flintholm Byhave, nord for hotellet. Denne sti er på principniveau vist som en mulighed i kommuneplanen placeret på den vestlige del af grunden og på nabogrunden mod vest.

Hotellet vil få ca. 100 værelser og have et samlet areal på ca. 4.300 m^2. Der er som udgangspunkt foreslået en parkeringsnorm for biler på 1 plads pr. 300 m^2, mens den for cykler er 1 plads pr. 25 m^2. Disse parkeringsnormer medfører et krav om etablering af 14 bilparkeringspladser, hvoraf 2 er handicapparkeringsplads, og 167 cykelparkeringspladser, hvoraf 17 er til pladskrævende cykler.

Figur 2 viser forslag til grundens fremtidige indretning og de trafikale principper.



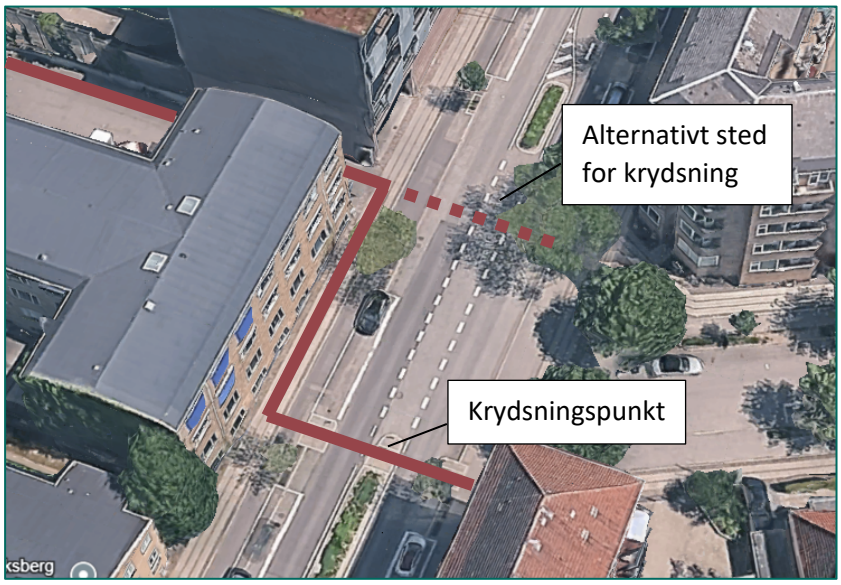
Figur 2. Fremtidig situationsplan og trafikale principper. Rød markering angiver gæsternes primære flow, orange markering angiver andre gående trafikanter, der passere igennem eller besøger hotellet, mens gul angive biltrafikkens flow. Illustration: Norrøn Arkitekter.

I det følgende beskrives de trafikale forhold mere detaljeret.

2.1 Gående

Mange vil ankomme til hotellet til fods via Finsensvej. Det må forventes, at langt størstedelen vil benytte den nye hovedindgang direkte fra Finsensvej. Nogle gæster samt ansatte og gående, der blot passerer igennem grunden, vil dog gå ind og ud via den eksisterende port øst for hotellet. Det betyder, at denne adgang skal etableres, så de gående trygt kan færdes her. Det kan være ved etablering af et fortov eller gangareal adskilt fra køreareal, men da adgangen er forholdsvis smal, er det nok mere hensigtsmæssigt at etablere et fælles areal for alle trafikanter, der indrettes så gående og cyklister prioriteres, og biltrafik afvikles med lav hastighed.

Der findes i dag et krydsningspunkt med midterhelle på Finsensvej lidt vest for bygningens midte. Dette krydsningspunkt vil være velegnet at benytte for gæster til og fra hovedindgangen. Derimod ligger det ikke optimalt i forhold til at understøtte stigennemgangen øst for bygningen. Her vil gående formentligt krydse Finsensvej direkte ud for overkørslen. Det vil dog formentligt være acceptabelt for de fleste, idet krydsning også her kan ske i to tempi i ly af den eksisterende midterhelle her, der dog ikke tilbyder et egentligt støttepunkt. Figur 3 viser de trafikale forhold på Finsensvej foran hotellet.



Figur 3. Udformning af Finsensvej foran hotellet. Foto: Google.

2.2 Cyklister

Der vil også komme cyklister til hotellet, der både vil være gæster og ansatte. Gæster vil forventeligt henvende sig ved hovedindgangen først, hvor det derfor kan være hensigtsmæssigt at placere et mindre antal cykelstativer. Herfra kan gæste udmærket henvises til den primære cykelparkering, der planlægges etableret på hotellets østside, tæt ved adgangen fra Finsensvej. Denne placering er god, fordi den er synlig og let at finde for gæsterne.

I forbindelse med etablering af cykelparkeringen bør der arbejdes med kvaliteten af cykeltilbuddet. Der bør altid være tilstrækkelig parkering til gæster, ligesom parkeringen bør være overdækket og helt eller delvist aflåst. Gæster på cykel vil typisk være på cykelferie, og vil ankomme på forholdsvis dyre cykler, og måske cykler monteret med udstyr (cykeltasker, lys mv.), der skal sikres under opholdet. Da der samtidig føres en offentlig sti gennem hotellet direkte forbi cykelparkeringen, bør cykler kunne placeres overdækket og aflåst.

Det må også overvejes, om der kan forventes cyklister på den gennemgående sti, og om hotellets færdselsareal skal indrettes til dette. Som udgangspunkt indrettes forbindelsen til gående, men erfaringsmæssig vil cyklister benytte alle stier og smutveje, hvis det er muligt. Dette bør blot indgå i overvejelserne i forbindelse med udarbejdelse af den endelige løsning.

2.3 Biltrafik

Ligesom for cyklisterne, kan gæster i bil have behov for at holde foran hotellets hovedindgang i forbindelse med ankomst til hotellet. Det kan være fordi man ikke ved hvor parkeringen er, eller ikke ved om den kan benyttes, fordi man ønsker at aflæsse bagage eller fordi man ankommer i taxi. I alle tilfælde vil denne form for trafik finde sted, og der anbefales derfor at etablere en afsætningsplads foran hotellet, hvor denne form for standsning og korttidsparkering kan ske.

En afsætningsplads kan etableres hvor der i dag findes en ca. 15 lang parkeringsbane mellem to træer. Denne afsætningsplads kan rumme ca. 2-3 personbiler eller en turistbus. Det vil være en god idé, at også en turistbus kan holde foran hotellet. Pladsforholdene skal undersøges mere detaljeret for at sikre, at en bus kan holde foran hotellet uden at påkøre gadetræerne, men det vurderes at der vil kunne findes en funktionel løsning.

2.4 Parkering

Hotellets parkering etableres i det fjerneste nordvestlige hjørne, hvor der etableres 12 almindelige parkeringspladser og 2 handicappladser, hvoraf den ene er til en handicapbus. Placeringen af parkeringsområdet vurderes generelt at være udmærket, men afstanden mellem handicapparkeringen og hotellet vurderes ikke at være optimal. Der bør maksimalt være ca. 30 m mellem parkeringen og den relevante indgang for disse gæster. Det vurderes ikke at være opfyldt.

Den begrænsede parkeringskapacitet for biler vil kunne medføre, at besøgende nogle gange vil køre forgæves fordi parkeringen er optaget. Det betyder, at bilister skal kunne vende inde på grunden og køre ud igen. Der ses dog ikke ud til, at der er indarbejdet en vendemulighed i projektet. Dette må indarbejdes i den videre projektering. En vendeplads skal kunne rumme de køretøjer, der forventes at køre ind, dvs. som minimum personbiler og handicapbusser. Ligeledes er manøvrepladsen for handicapparkeringspladserne begrænset, og særligt en handicapbus vil have meget svært ved at komme ud fra den viste plads.

Antallet af parkeringspladser er fastsat ud fra en forventet parkeringsnorm på 1 plads pr. 300 m^2. Det giver et forholdsvist lavt antal parkeringspladser med 12 normale parkeringspladser og to handicapparkeringspladser til ca. 100 værelser og hotellets ansatte. Dette er begrundet i, at hotellet ligger centralt i hovedstaden, og i et stationsnært kerneområde meget tæt på Flintholm Station, hvor man kan ankomme med både S-tog, metro og bus.

Det vurderes at være rimeligt, at arbejde med en reduceret parkeringsnorm på den baggrund, men det kan være vanskeligt at fastsætte en meget præcis norm på nuværende tidspunkt på det foreliggende grundlag. Der findes ikke generelle parkeringsnormer for hoteller, og de vil skulle fastlægges efter en konkret vurdering af behovet.

Samtidig arbejdes der med en cykelparkeringsnorm på 1 plads pr. 25 m^2, hvilket medfører etablering af 167 cykelparkeringspladser. Dette er et forholdsvist højt antal for et hotel, der traditionelt ikke tiltrække mange gæster på cykel. Den konkrete antal cykelparkeringspladser skal også fastsættes efter en konkret vurdering.

Til vurdering af parkeringsnormerne for biler og cykler er der taget udgangspunkt i en ny lokalplan, som Frederiksberg Kommune vedtog i 2025 for et hotel på Gammel Kongevej (Lokalplan 244 for hotel på Gammel Kongevej 72D - 74A). Dette projekt vurderes at være sammenligneligt med projektet på Finsensvej. I denne lokalplan fremgår det, at:

- *Frederiksberg Kommune har vurderet, at der på baggrund af virksomhedens art samt placeringen i stationsnært kerneområde, skal etableres 1 bilparkeringsplads pr. 300 m².*
- *Der er foretaget en konkret vurdering af cykelparkeringsbehovet til ansatte og gæster. Der skal etableres 57 cykelparkeringspladser på terræn.*

Her er således fastsat en parkeringsnorm på 1 plads pr. 300 m² for biler, hvilket er i overensstemmelse med det foreslåede for hotellet på Finsensvej. Den endelige vurdering kan afvige lidt fra dette, men det vurderes at være rimeligt at fastholde en parkeringsnorm på omtrent samme niveau, da begge projekter begge omfatter hoteller placeret i stationsnære kerneområder.

Antallet af cykelparkeringspladser er fastsat på baggrund af en konkret vurdering. De 57 pladser svarer til en norm på i størrelsesorden 1 plads pr. 135 m² for projektet på Gammel Kongevej. Det er en væsentligt lavere norm end der arbejdes med i projektet, og vil medføre krav om etablering af ca. 32 cykelparkeringspladser i stedet for de i alt 167 cykelparkeringspladser, der indledningsvist er foreslået. Det vurderes på den baggrund, at parkeringsnormen for cykler med rimelighed kan reduceres.

2.5 Servicetrafik

Der vil også være varelevering, afhentning af renovation og evt. anden servicetrafik til hotellet. Disse køretøjer forventes at være vare- og lastbiler på op til 12 m længde. Det er ikke beskrevet, hvor disse køretøjer skal holde.

Projektet viser kun en smal kørevej inde på grunden, der ikke ses være egnet til lastbiltrafik. Ligeledes vurderes det, at det vil være meget vanskeligt at skabe plads til en vendemulighed for lastbiler, eller opnå trygge og sikre forhold for gående og cyklister. Derfor anbefales det, at servicetrafikken holder foran bygningen på Finsensvej, og at dette sker et sted, hvor der afsættes plads til det. Det er uklart hvordan dette håndteres i dag, men det vurderes ikke at være hensigtsmæssigt, at køretøjerne i forbindelse med varelevering, afhentning af renovation mv. holder foran overkørslen til grunden, hvor hotelgæster og andre skal færdes ind og ud. Der bør derfor etableres en egentlig afsætningsplads, for at servicetrafikken kan håndteres under hensyn til gæsterne og trafikken på Finsensvej. Der er muligt at køre varer og affaldscontainere til og fra grunden via den eksisterende port. En sådan afsætningsplads kan være den samme, som anvendes til afsætning af gæster foran hotellet, og placeringen vurderes at være meget velegnet til servicetrafik.

2.6 Adgangsvejen

Adgangsvejen er ca. 5 m bred, og tænkes benyttet til en række formål. Der skal være dobbeltrettet biltrafik til og fra parkeringspladsen, håndtering af varer og renovation samt gang- og cykeltrafik i forbindelse med hotellet og den offentlige sti.

Det kan være vanskeligt at skabe en tryg og sikker løsning til disse mange formål på så lidt plads. Det skal derfor overvejes, hvordan adgangsvejen bedst udformes. Der bør så vidt muligt afsættes areal til de gående trafikanter, og særligt omkring adgangen ved Finsensvej og i svinget ved bygningens nordøstlige hjørne, hvor oversigtsforholdene er dårlige. Der vil på disse steder kun være plads til et smalt

areal til biltrafikken. Der må dog både øst for og nord for bygningen sikres vigepladser, hvor to biler kan passere hinanden, samtidig med at gangarealerne ikke indskrænkes.

Derudover skal flowet af gående og cyklister til og fra hotellets indgange og adgangen til Flintholm Byhave også indtænkes. Der vil være trafikanter, der krydser adgangsvejen og ikke er opmærksomme på biltrafikken. Selvom biltrafikken vil være meget begrænset, er det vigtigt at sikre gode oversigtforhold alle steder, og sikre tydelige markeringer af, hvor gående og cyklister kan komme uventet for bilisterne.

2.7 Trafikmængder

Der er ikke viden om, hvor meget biltrafik bygningen genererer i dag. Bygningen rummer forskellige funktioner, og trafikken varierer formentlig en del afhængigt af antallet og udskiftningen af disse funktioner. Der har bl.a. være skrædderi, gymnastiktilbud og klubfunktioner i bygningen.

Antallet af parkeringspladser ca. 28 i dag, dvs. det dobbelte af, hvad der etableres i fremtiden. Da der ikke er stor udskiftning på en hotelparkering, vurderes trafikken med personbiler ikke at overstige den trafik, der er i forbindelse med grunden i dag. Derimod vurderes mængden af vare- og lastbiler at blive større i fremtiden, da hotellet dagligt vil have behov for varelevering, afhentning af renovation, linnedservice mv.

Samlet set vil trafikken dog fortsat være begrænset, og i forhold til den samlede trafik på Finsensvej, vil omstillingen fra dagens funktioner til et hotel forventeligt ikke have nogen betydning. Der kører i dag jf. en tælling fra 2024 ca. 6.200 køretøjer (ÅDT) på Finsensvej, hvoraf ca. 200 er lastbiler. Lidt færre personbiler samt lidt flere varebiler og måske et par ekstra lastbiler pr. dag, medfører ingen væsentlig forskel i det samlede trafikbillede.



Dokumentnavn: image001_574
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 07-04-2026



TANMIA

Dokumentnavn: Notat_FRB_levested_2.0_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 07-04-2026

Notat

26.03.2026

Projekt nr.: 1027491
+45 2528 1830
akjo@arteliagroup.dk

Projekt: Finsensvej 80, 2000 Frederiksberg

Emne: Notat vedrørende beskyttet natur og arter.

Udarbejdet af: AKJO

KS: STDH

1 Indledning

På Finsensvej 80, 2000 Frederiksberg ligger en trikotagefabrik anlagt i 1939. I forbindelse med udvikling på matriklen laves denne screening for at afdække muligheden for tilstedeværelse og brug af beskyttede arter inden for matriklen.

Dette notat har til formål at kortlægge og vurdere potentialet for forekomst af beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens[1] § 3 samt forekomst af beskyttede arter – enten fredede arter[2] eller arter omfattet af EU's Habitatdirektivs[3] bilag IV – inden for matrikel 8k, Finsensvej 80, 2000 Frederiksberg.

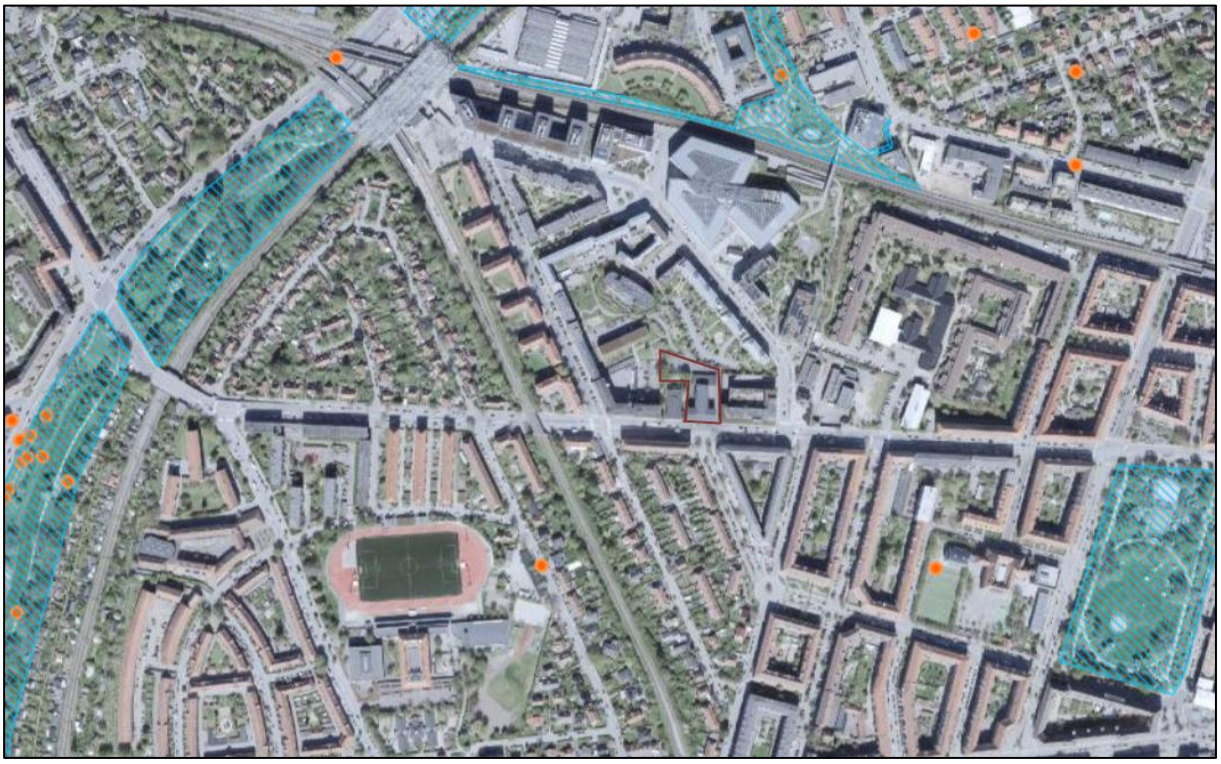
Undersøgelsen har primært fokuseret på det afgrænsede og markerede område, som er vist i Figur 1 nedenfor. For at opnå en samlet og faglig vurdering er det nødvendigt også at inddrage nærliggende naturområder og registreringer af arter i området omkring matriklen. Dette inkluderer både offentligt tilgængelige artsdata og en faglig vurdering af habitatforhold i nærområdet ved en feltundersøgelse.

2 Metode

[1] Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse LBK nr 927 af 28/06/2024
[2] Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt BEK nr 521 af 25/03/2021.
[3] Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter

Artelia A/S
Buddingevej 272
DK-2860 Søborg
+45 4457 6000
CVR: 64 04 56 28
www.arteliagroup.dk

Kortlægningen af potentialet for beskyttede naturtyper og beskyttede arter på matrikel 8k, Frederiksberg, er gennemført ved en kombination af skrivebordsundersøgelse og feltbesigtigelse.



Figur 1: Undersøgelsesområde markeret med rød. Omkringliggende fredet natur er blå skraverede områder. De orange prikker markerer fund af invasive arter.

2.1 Skrivebordskortlægning

Forud for feltarbejdet er der gennemført en skrivebordskortlægning baseret på følgende datakilder:

- **Danmarks miljøportal og Arealinformations kortvisning**: Herunder registreringer af § 3-beskyttede naturtyper, beskyttede jord- og stendiger, natura 2000 områder, fredede områder, samt bygge og beskyttelseslinjer.
- **Arter.dk:** For at identificere registrerede forekomster af arter omfattet af Habitatdirektivets bilag IV eller fredede arter i og omkring matriklen.
- **Topografiske og historiske kort og skråfotos**: Til vurdering af arealanvendelse, ændringer i vegetation, hydrologiske forhold og strukturforhold, der kan indikere naturpotentiale.

Denne undersøgelse danner grundlag for en målrettet feltbesigtigelse ved at identificere potentielle fokusområder og habitatstrukturer, der skal kigges nærmere på under feltbesigtigelsen.

2.2 Feltbesigtigelse

Feltbesigtigelsen er udført som en systematisk gennemgang af arealet til fods med fokus på følgende forhold:

- **Vegetationens sammensætning** – herunder artsdiversitet og dominansforhold.
- **Habitatstrukturer**, fx fugtige lavninger, vandhuller, gamle træer, læhegn eller andre strukturer, som kan have betydning for bilag IV-arter (bl.a. flagermus, padder og markfirben).
- **Hydrologiske forhold**, herunder tegn på vandmætning, grøfter, kilder eller tidligere vandhulsprofiler.
- **Mulige yngle-, raste- eller fourageringshabitater** for beskyttede arter baseret på både direkte observationer og vurdering af levestedsforhold.

3 Skrivebordskortlægning

Der er ikke andre typer naturbeskyttelse i nærheden. Der er ingen registrerede fund af bilag IV-arter eller fredede dyre og/eller plantearter inden for en radius af >500 meter.

Natura 2000: Det nærmeste Natura 2000-område er 5,5 km øst for undersøgelsesområdet. Natura 2000-område nr. 143 ”Vestamager og havet syd for”. Afstanden og projektets karakter udelukker mulighederne for påvirkning på Natura 2000-området som følge af projektet.

Fredede områder: 275 meter nord og vest for undersøgelsesområdet ligger det fredede område ”Grøndalen med tilstødende arealer”[4] - se Figur 1. Området består af flere mindre områder, der tilsammen dækker 26,1 ha grønne bynære områder.

§3 registreret natur: Det nærmeste §3 registreret natur ligger 2 km vest for undersøgelsesområdet, og er et engområde.

Anden beskyttet natur: Der er ikke registreret yderligere beskyttelseslinjer, fredninger eller lignende inden for >2 km i radius.

4 Feltundersøgelse

Besigtigelsen af matriklen blev gennemført den 24. marts 2026 i tidsrummet kl. 10–12. Vejrforholdene var milde med en temperatur på 5 °C, vind 5 m/s og overskyet.

Undersøgelsesområdet er et overvejende befæstet område indenfor bymæssig bebyggelse. Bygningerne er lyse mursten der bærer præg af tydeligt tidligere fabriksbrug. Taget har meget lidt udhæng og tagpap.

[4] https://www2.blst.dk/nfr/08115.00.pdf

4.1 Udendørs arealer



Figur 2: Udendørs arealer på matriklen. Undersøgelsesområde markeret med rødt, gammelt piletræ markeret med grøn cirkel.

Overvejende asfalterede parkeringsområder, med høj betonkant indtil nabomatrikler. I det ene hjørne, markeret med grøn cirkel, på Figur 2, befinder der sig et gammelt piletræ (Salix), med mange huller, sprækker og hulheder.

På nabomatriklen (8n) er der flere ældre træer med mange hulheder og sprækker (se Fig. 4).

Der er ingen beskyttede plantearter på matriklen. Ud over det enkelte piletræ, findes der ikke andre planter eller træer.

Der ingen våde eller fugtige områder, kvasbunker eller lignende. Og adgangen fra de nærliggende matrikler er særdeles begrænset grundet afgrænsning med beton-hegn og meget befæstning (se Fig. 4 og 5).
Træerne kunne ikke kigges grundigt efter, grundet højden. Det kan ikke udelukkes at flagermus anvender træerne.

4.2 Bygninger

Der findes på matriklen, tre bygværker (Figur 3). Et hovedhus i 3 plan (bygning 1 på Figur 3), et baghus i et plan (bygning 2 på Figur 3) og et mindre skur (bygning 3 på Figur 3). Hovedhusets loft er der god adgang til og blev gennemgået grundigt. Trods fine indflyvningsmuligheder via udluftningsriste og kanaler, til et isoleret loft (se Fig. 8-10) blev der ikke fundet spor eller tegn på flagermus aktivitet på loftet. Alle kanaler og riste i bygning 1 blev grundigt gennemgået, der lå hverken ekstrementer eller tegn på flagermus føde-aktivitet (insektrester eller lign).

Baghusets loft (bygning 2, figur 3) er der ikke umiddelbart adgang til, men der er flere udluftningskanaler, hvoraf flere af dem er bortrustet. De blev forsøgt gennemset med endoskop og lommelygte. Idet adgangen til ristene er for høj, kunne disse ikke tilstrækkeligt gennemses.
Der var ingen tegn på flagermus udefra, ingen ekskrementer eller føderester, men det kan skyldes perioden for undersøgelse, idet fækalier bortvaskes i flagermus' dvaleperioder. Se fig. 11-13.



Skuret er nyere, med tæt træbeklædning og tag (se Fig. 7). Tagets konstruktion og tæthed, samt bygningens højde udelukkerat den kan anvendes af flagermus.

Figur 3: Nummererede bygværker på matriklen.



Figur 4: Belægning og kant indtil nabo.



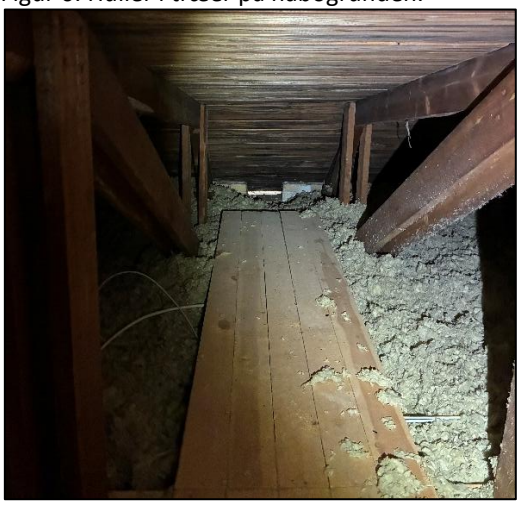
Figur 5: Kant indtil nabo og piletræ.



Figur 6: Huller i træer på nabogrunden.



Figur 7: Skur-tag på vest siden af grunden.



Figur 8: Loftsrum med isolering og udluftningshuller.



Figur 9: Loftsrum med isolering og bikube.



Figur 10: Udluftningsrist i murværk, set fra loftsrum.



Figur 11: Udluftningsrist i murværk, set ude fra.



Figur 12: Udluftningsriste af loft set ude fra.



Figur 13: Udluftningsrist af lofts set ude fra, flere riste er helt eller delvist rustet bort.

5 Vurdering

5.1 Flagermus

Det vurderes, at der er et begrænset potentiale for forekomst af flagermus på matriklen. Gennemgangen af bygningerne viste ingen tegn på flagermus-aktivitet i form af ekskrementer, føderester eller direkte observationer. Hovedbygningens loft (bygning 1) vurderes ikke aktuelt atvære anvendt som yngle- eller rasteområde for flagermus. Baghusets (bygning 2) loft kunne ikke undersøges fuldstændigt, hvilket medfører en vis usikkerhed, men der blev heller ikke her observeret tegn på flagermus aktivitet udefra.

Det gamle piletræ på matriklen samt træer med hulheder på nabogrunden udgør dog potentielle levesteder for flagermus, særligt som raste- eller fourageringsområder.

5.2 Padder

Det vurderes, at potentialet for forekomst af padder på matriklen er meget begrænset. Der er ikke registreret vandhuller, fugtige lavninger eller andre egnede ynglehabitater inden for undersøgelsesområdet, og arealet fremstår overvejende befæstet og stærkt afgrænset fra omkringliggende grønne områder.
De manglende hydrologiske forhold samt begrænset mulighed for ind- og udvandring betyder, at matriklen ikke vurderes at udgøre et egnet yngle- eller rasteområde for padder.

6 Konklusion

På baggrund af gennemført skrivebordskortlægning og feltbesigtigelse vurderes det, at matriklen ikke rummer beskyttede naturtyper. Der blev ikke registreret tegn på flagermus i de dele at bygningerne der er adgang til (bygning 1) eller i skur (bygning 3). Der er ikke registreret bilag IV-arter eller fredede arter i området, og de eksisterende forhold – herunder høj grad af befæstelse og begrænset adgang til egnede habitater – reducerer områdets naturpotentiale betydeligt.

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Cc: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>; "Frederik Kalko | Tanmia A/S" <fk@tanmia.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Morten Bøgedal" <mobo@arteliagroup.dk>
Sendt dato: 06-04-2026 10:18
Vedrørende: Situationsplan og Støjnotat
Vedhæftninger: Notat - trafikstøj.pdf, 20260330_Finsensvej_Situationsplan.pdf

Hej Katrine,

Håber du har haft en god påske.

Vedhæftet er

- Situationsplanen,
- Støjnotat

God dag

De bedste hilsner

Mads Lehnert

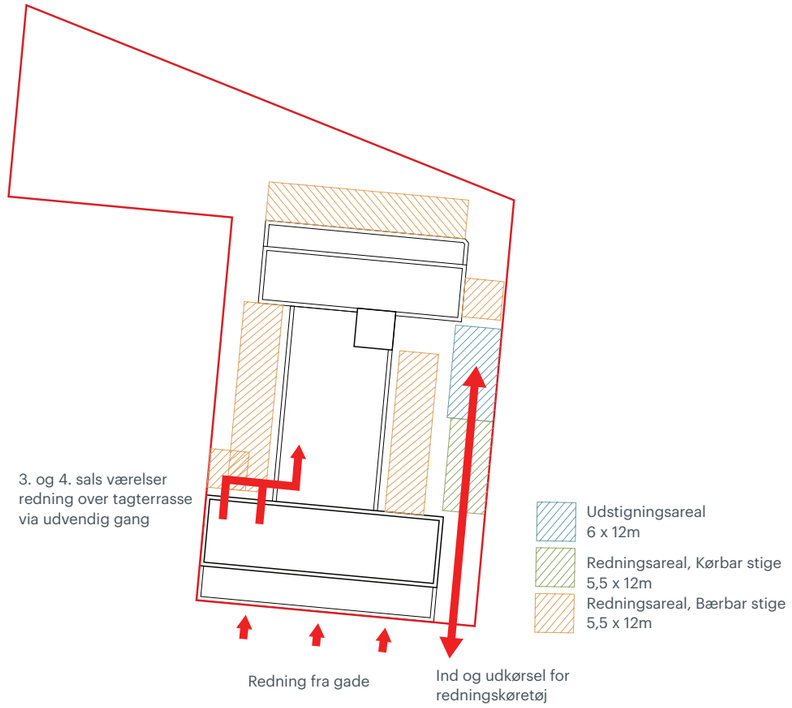
T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

FINSENSVEJ 80

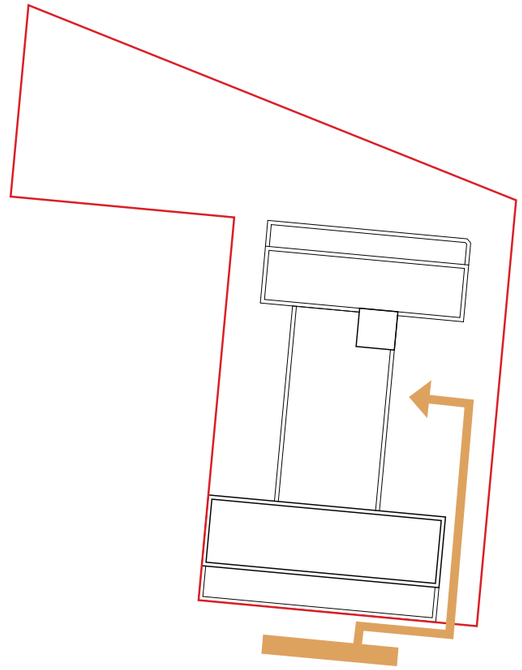
SITUATIONSPLAN

(FORELØBIG - 30.03.2026)

PLANDIAGRAMMER

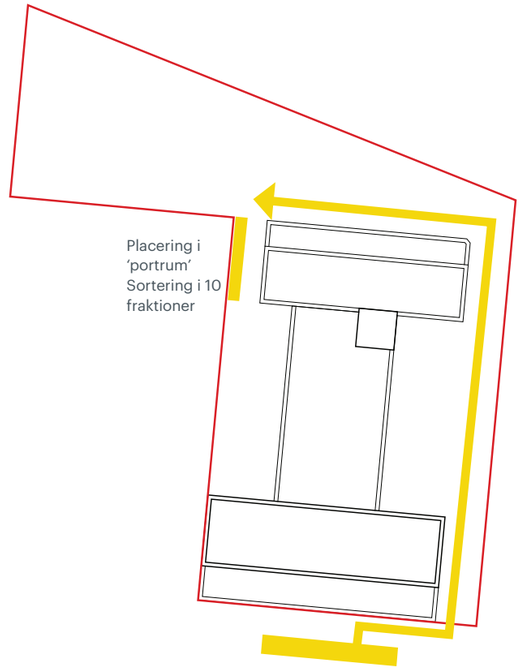


BRANDREDNING



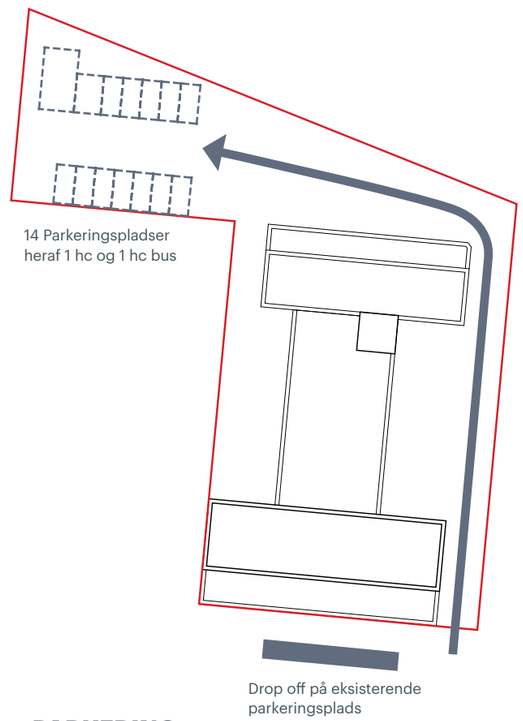
Aflæsning på eksisterende parkeringsplads

VARELEVERING

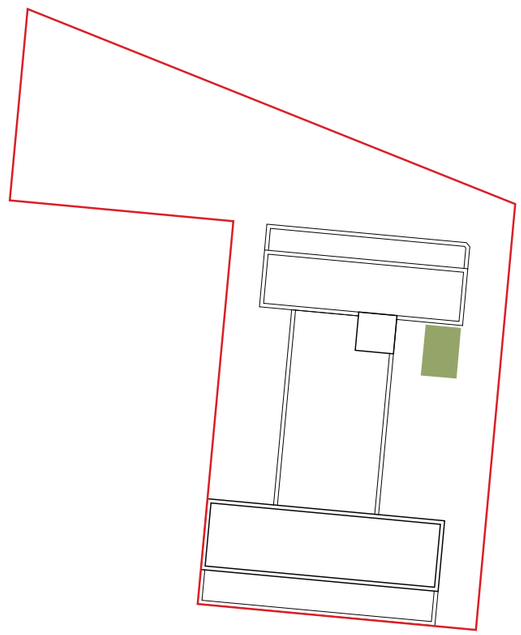


Afhentning fra eksisterende parkeringsplads

RENOVATION



PARKERING

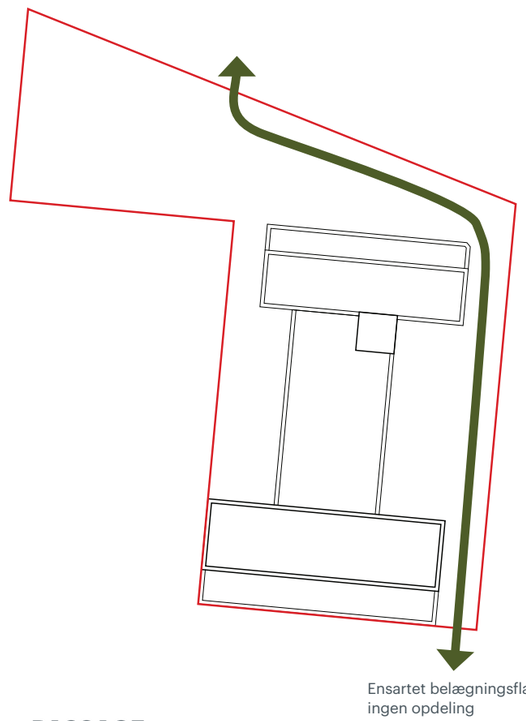


30 cykelparkeringspladser
2 pladskrævende.

Pladser vurderet
tilstrækelige til ansatte og til
gæster.

(tilsvarende reference:
Hotel på Gl. Kongevej
57 pladser til 7.750m2 hotel)

CYKELPARKERING



PASSAGE

Dokumentnavn: 20260330_Finsensvej_Situationsplan_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 06-04-2026

FINSENSVEJ 80
SITUATIONSPLAN
1:400
A3
30.03.2026

PORELØBIG

Rampe til P
Tagterrasse til kontor
Tagbolig
Pergola
Tagterrasse til boliger
Tag
Trappekerne
parkering
Stentørmur
alm personbil + varevogn
5324
5023
5000
Varelevering
Overkørsel
Udstigningsareal
6 x 12m
Redningsareal
Kørbar sti
5,5 x 12m
30 x Cykelp
2 x pladse
kræ vende
Redningsareal
Bærbar stige
5,5 x 12m
Trappe
Pergola
Læskærmning
Redningsareal
Bærbar stige
5,5 x 12m
Lav beplantning
Private terrasser til værelser med grønne bede
Tagterrasse
298m2
Espalier
beplantningsskærmning
Private terrasser til værelser med grønne bede
Ny fodgang
fortov
cykelsti
parkering
Vejtræ
Vejtræ
Vejtræ
Eksisterende sti
grøn belægning
Placering af bænk, fortsætter
Trædehegn
5000
7000
Flagstang
Elskab
(lav)
Legeplads
Stentørmur
Legeplads

Dokumentnavn: image001_164
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 06-04-2026



TANMIA

Notat

Dato: 27.03.2026

Projekt nr.: 1027491
Mobil: +45 2540 0230
E-mail: smm@arteliagroup.dk

Projekt: Finsensvej 80, Frederiksberg

Emne: Beregning af vejstøj

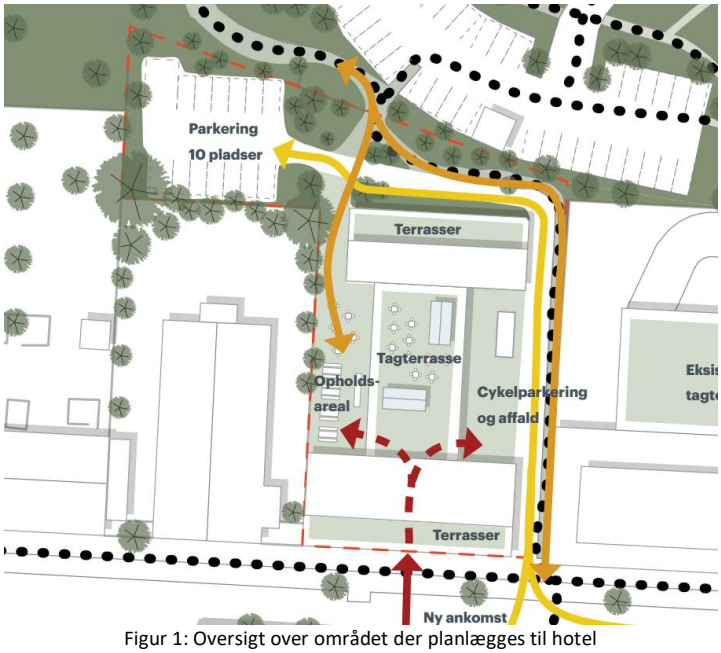
Notat nr.:

Rev.:

1 Indledning

I forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan vedr. nyt hotel på Finsensvej 80, Frederiksberg, ønskes en redegørelse for belastningen af vejstøj i lokalplanområdet og om Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj vil være overholdt.
Artelia har i den forbindelse foretaget beregninger af trafikstøj på hotellets facader samt udendørs opholdsarealer.

Formålet med dette notat er at redegøre for de udførte beregninger og støbelastningen ved hotellet.



Figur 1: Oversigt over området der planlægges til hotel

Artelia A/S
Buddingevej 272
DK-2860 Søborg
+45 4457 6000
CVR: 64 04 56 28
www.arteliagroup.dk

2 Grænseværdier

Grænseværdierne for vejstøj er angivet i Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". For hoteller er der ift. boliger mindre restriktive grænseværdier på bygningernes facader og udendørs opholdsarealer.
Indendørs gælder dog de samme grænseværdier som for boliger.

I nærværende notat tages der udgangspunkt i at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier skal overholdes.

Den vejledende grænseværdi for vejstøj ved hoteller er jf. vejledningen L_{den} = 63 dB. Grænseværdien er gældende på hotellets facader og på de udendørs opholdsarealer.

I bygningsreglementet stilles der desuden krav til det indendørs støjniveau med lukkede vinduer. Jf. bygningsreglementet må det indendørs støjniveau fra vejtrafik i hotelværelser ikke overstige L_{den} = 33 dB med døre og vinduer lukkede.
Grænseværdien for det indendørs støjniveau med lukkede vinduer uden særlige lyddæmpende egenskaber, vil som udgangspunkt være overholdt ved facadestøjniveauer lavere end L_{den} = 58 dB.

3 Beregningsmodel

Beregningerne er udført ved at der er opbygget en 3D model i beregningssoftwaren SoundPLAN. I beregningerne er indeholdt alle, for støjberegningerne, relevante parametre i form af terrænhøjder, bygningsplaceringer og – højder, terrænegenskaber mv.

3.1 3D terrænmodel

Informationer om terrænhøjder er indhentet fra Klimadatastyrelsens hjemmeside "dataforsyningen.dk". Der er hentet den senest opdaterede terrænmodel, "Danmarks Højdemodel – højdekurver"

3.2 Terrænegenskaber

Terrænet er som udgangspunkt regnet som akustisk hårdt (terrænklasse G). Beplantede områder omkring bygningen er dog regnet som akustisk blødt terræn (terrænklasse D).

3.3 Bygninger

Placering af eksisterende bygninger er indhentet fra det digitale kortmateriale "GeoDanmark" på dataforsyningen.dk. Bygningshøjder er beregnet ud fra terrænmodellen.
Projektbygningen er tilpasset på baggrund af det tilgængelige tegningsmateriale, herunder en situationsplan samt snittegninger, men den planlagte tilbygning, der består af en forhøjelse af bygningen ud mod Finsensvej og ud mod det bagvedliggende grønne område.

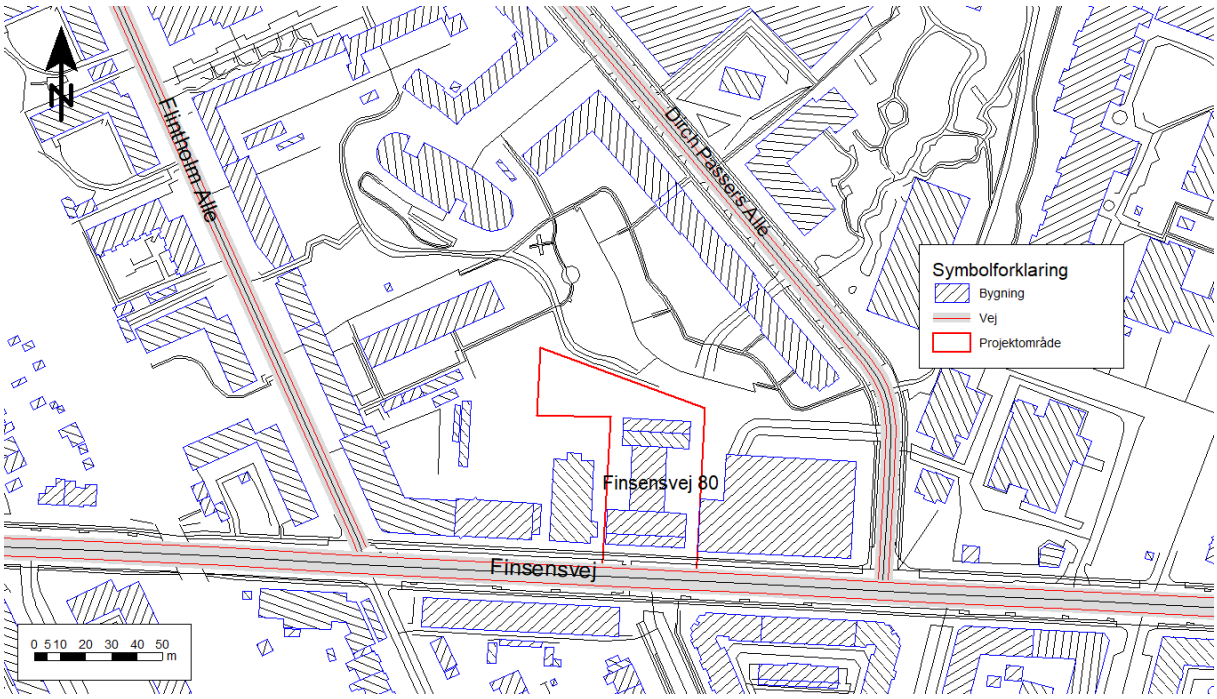
4 Beregning af vejstøj

Beregningerne af vejstøj er foretaget iht. Miljøstyrelsens vejledning 4/2007 "Støj fra veje". Beregningerne er udført efter metoden "Nord2000" med 4 vejrklasser. Støjbelastningen er beregnet som L_{den}.
I praksis er beregningerne foretaget med SoundPLAN®, version 9.1, senest opdateret 11. februar 2026.
Beregningerne er udført som facadeberegninger i 2/3 højde på hver etage og som støjkonturer på de udendørs opholdsarealer i højden 1,5 m over lokalt terræn.

Trafiktallene som er benyttet til beregningerne, er oplyst af Frederiksberg kommune. For Finsensvej er der oplyst en trafiktælling fra 2024 med ÅDT og gennemsnitlig hastighed. For Dirch Passers Allé og Flintholm Alle er der oplyst en vurderet ÅDT for vejene.
De oplyste trafiktal er jf. almindelig praksis fremskrevet med 10 år til år 2036. Fremskrivningen er foretaget med vækst iht. Vejdirektoratets prognoser for trafikudviklingen i Danmark.
Der er regnet med fordeling af trafikken på vejtype iht. "Håndbog Nord2000". Vejbelægninger er regnet som SMA11.

Vejnavn	ÅDT (2035)	Hastighed [km/t]	Vejtype
Finsensvej	6382	35	Trafikvej i by
Dirch Passers Allé	1542	40	Lokalvej i by
Flintholm Alle	720	40	Lokalvej i by

En samlet oversigt over beregningsmodellen kan ses på figuren herunder



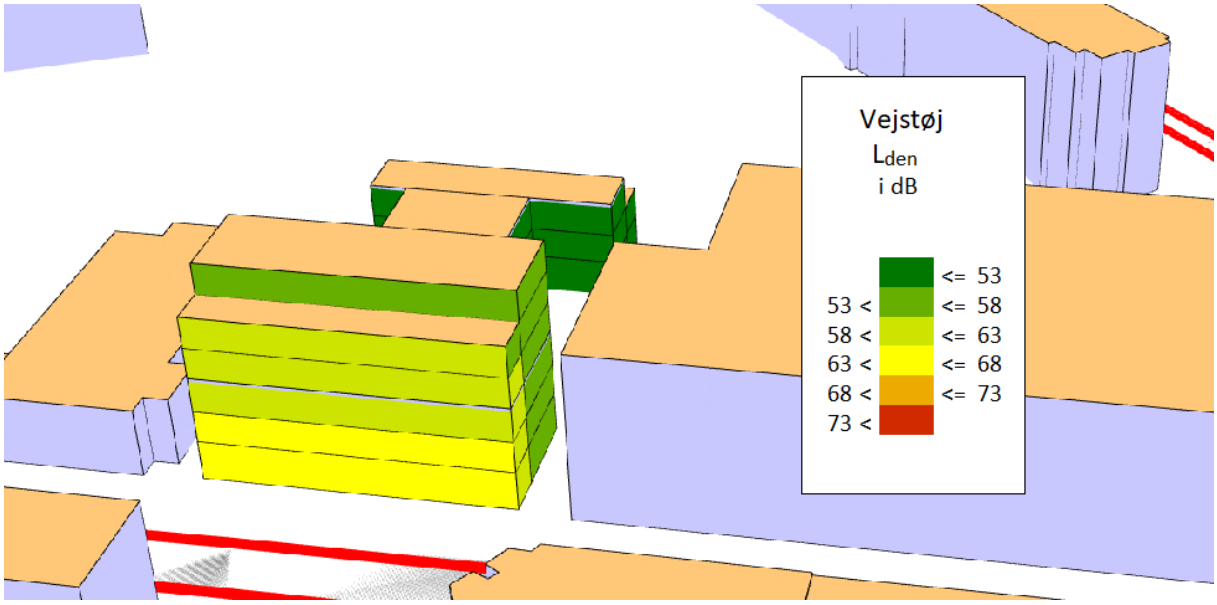
Figur 2: Oversigt over beregningsmodellen med de medregnede veje. Projektområdet er markeret med rødt.

5 Resultater

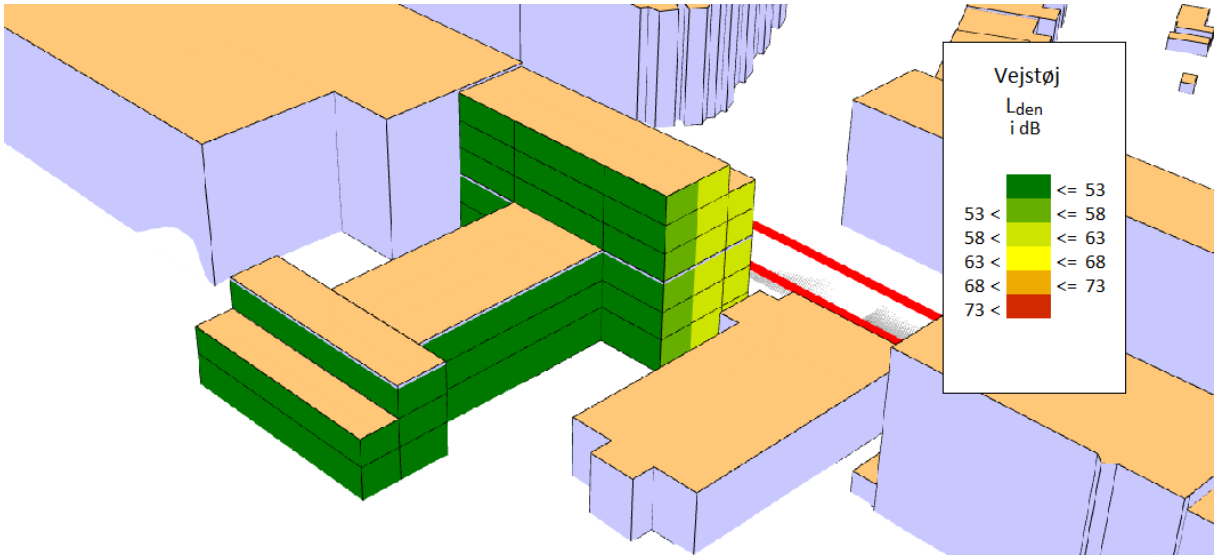
Der er foretaget beregninger af vejstøjen på bygningernes facader og på de udendørs opholdsarealer. Resultaterne præsenteres for sig herunder.

5.1 Beregning af vejstøj på bygningernes facader

Resultaterne af beregningerne af vejstøj på bygningernes facader fremgår af figuren herunder. Grænseværdien på $L_{den} \leq 63$ dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne



Figur 3: Resultat af beregning af vejstøj på hotellets facader. Set fra syd

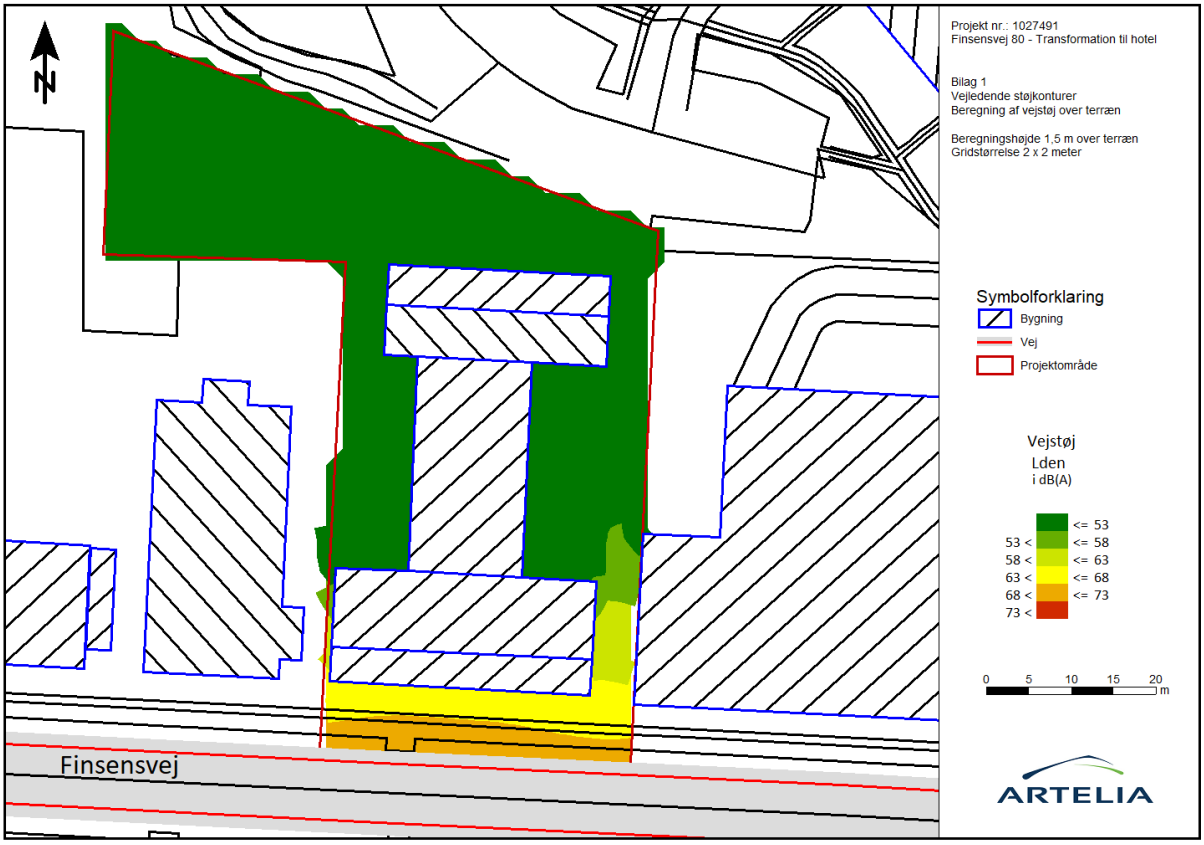


Figur 4: Resultat af beregning af vejstøj på hotellets facader. Set fra nordvest.

Som det fremgår af beregningsresultaterne, vil der på facaden ud mod Finsensvej, være overskridelse af grænseværdien på 63 dB på de nederste etager. Støjniveauerne på facaderne er her op til 65 dB. Grænseværdien er overholdt overalt på de øvrige facader af bygningen. De fleste steder er støjniveauet endvidere lavere end L_{den} = 58 dB.

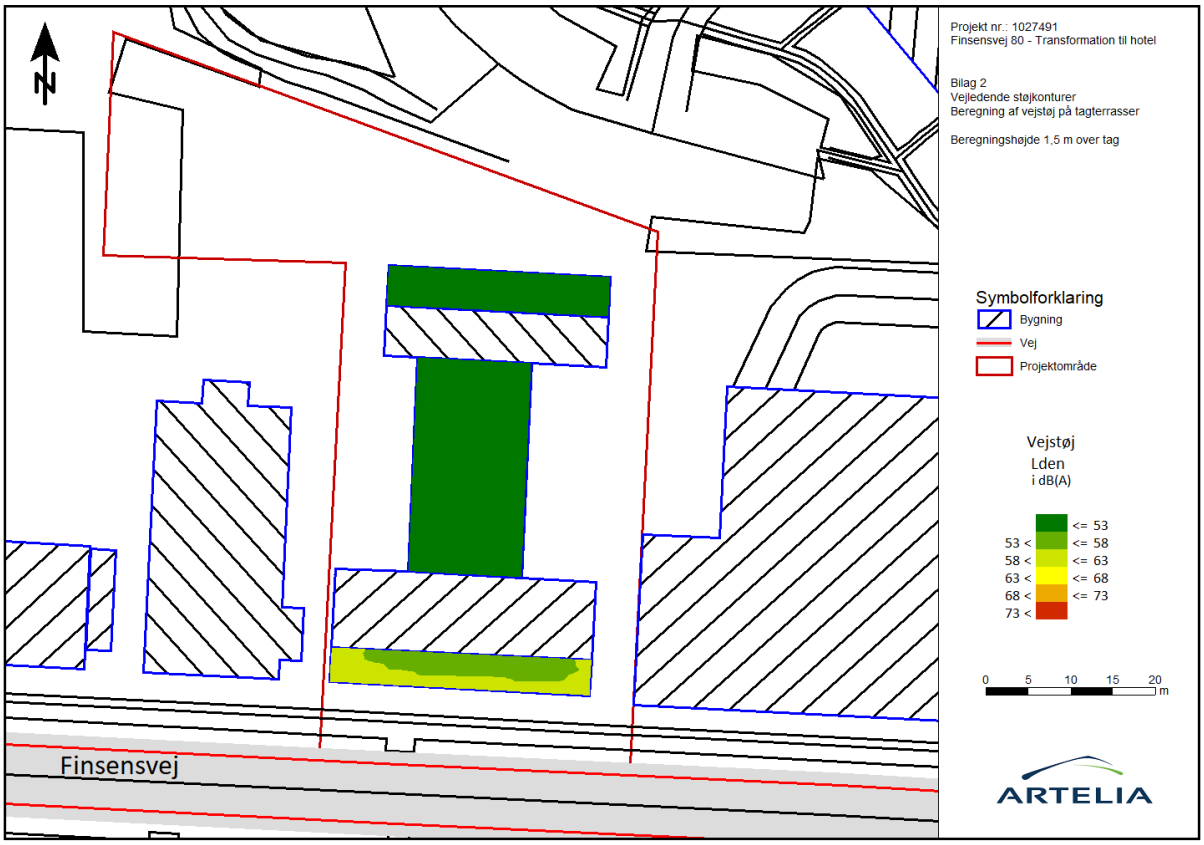
5.2 Beregning af vejstøj på udendørs opholdsarealer

I projektet planlægges der udendørs opholdsarealer på terræn og desuden på 3 adskilte tagterrasser. Figur 5 nedenfor viser resultaterne af beregningen af vejstøj på de udendørsopholdsarealer, 1,5 meter over terræn. Figuren fremgår desuden af bilag 1.
Grænseværdien på L_{den} = 63 dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne.



Figur 5: Resultat af beregning af vejstøj på de udendørs opholdsarealer på terræn. Beregningshøjde 1,5 m over lokalt terræn.

Figur 6 nedenfor viser resultaterne af beregningen af vejstøj på tagterrasserne, 1,5 meter over tag. Figuren fremgår desuden af bilag 2. Grænseværdien på $L_{den} \leq 63$ dB er imødekommet alle de steder, hvor nuancerne er grønne.



Figur 6: Resultat af beregning af vejstøj på de udendørs opholdsarealer på tagterrasser. Beregningshøjde 1,5 m over tag.

Som det fremgår af beregningsresultaterne, vil støjgrænserne være overholdt på de udendørs opholdsarealer bag bygningerne og overalt på tagterrasserne. Kun umiddelbart ud mod Finsensvej, vil støjbelastningen være højere end 63 dB.

6 Opsummering af beregningsresultater

Der er foretaget beregninger af vejstøj på facader af fremtidige hotel på Finsensvej 80, Frederiksberg og på de udendørs opholdsarealer tilknyttet hotellet.
Af beregningerne kan følgende udledes:

- Grænseværdien for vejstøj ved hoteller på L_{den} = 63 dB er overholdt på de udendørs opholdsarealer på terræn og overalt på tagterrasserne

- Grænseværdien på 63 dB er overskredet på facaderne vendende ud mod Finsensvej. Facadestøjniveauerne er på de nederste etager op til L_{den} = 65 dB.
  På siden af bygningen ud mod Finsensvej er der enkelt steder støjniveauer over L_{den} = 58 dB.

- Anvendelse af bygningen til hotel vil kræve, at det accepteres at der er overskridelse af grænseværdien på facaderne.

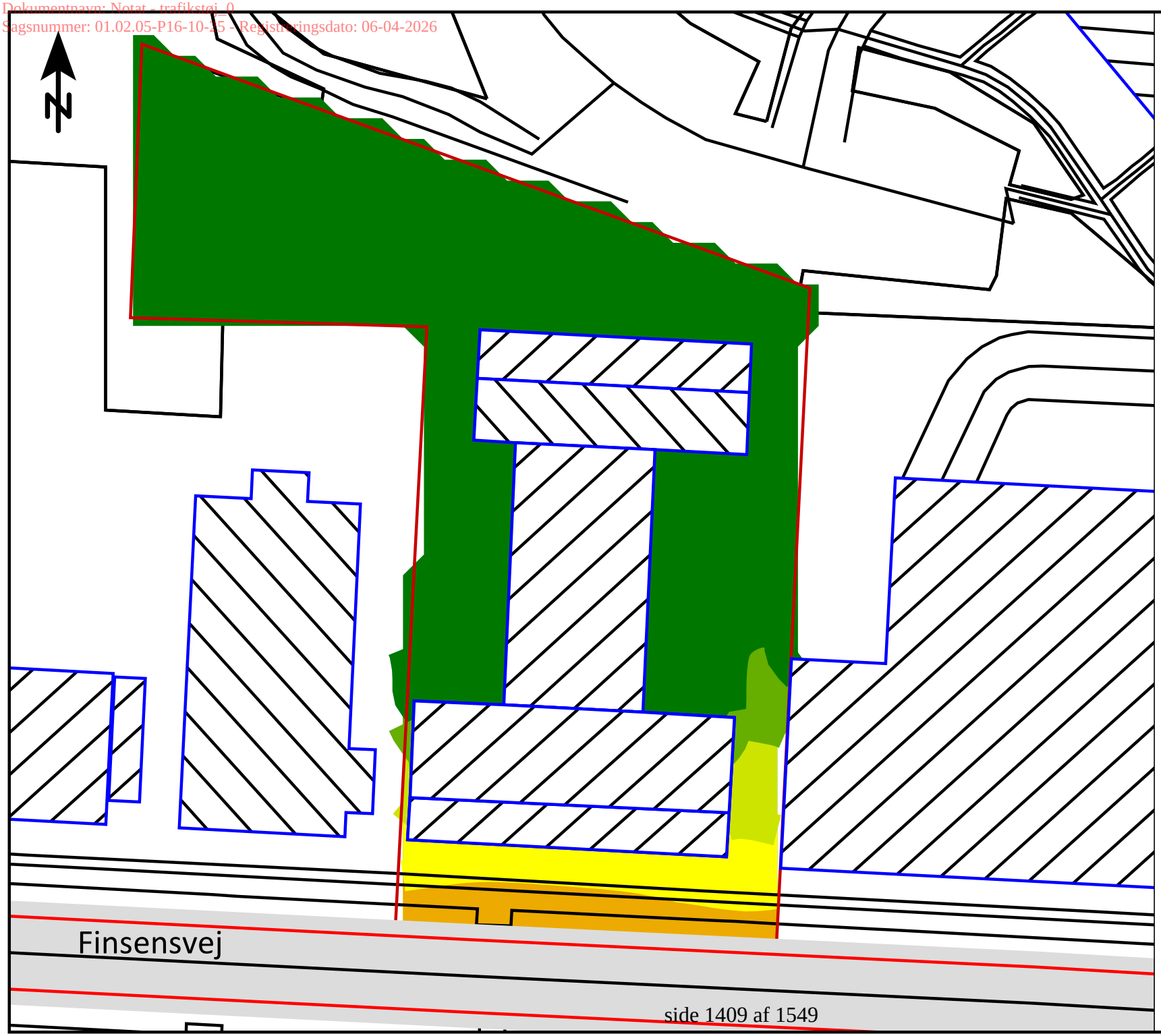
Ved overskridelse af grænseværdien vil der jf. Miljøstyrelsen vejledning blive stillet krav til det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer.
Grænseværdien for det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ved hoteller er L_{den} = 51 dB, og gøre sædvanligvis gældende for ét delvist åbent vindue. For hoteller vil kravet dog normalt bortfalde, når hotelværelserne er fuldt klimastyrede.

Det er oplyst at vinduerne mod gaden skal bruges som redningsåbninger og dermed er oplukkelige. Hotelværelserne vil dog være fuldklimastyrede og dermed uden behov for at vinduerne åbnes. På baggrund af dette vil kravet til det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer normalt bortfalde.

- Ved facader med støjniveauer over 58 dB vil det være nødvendigt at der stilles krav til vinduernes lydisolation i lukket tilstand, således at det sikres at bygningsreglementets krav om et indendørs støjniveau med lukkede vinduer på maksimalt L_{den} = 33 dB overholdes.

  Ved facader med støjniveauer under 58 dB kan det som udgangspunkt forventes, at kravet vil være overholdt med almindelige moderne energivinduer. I tilfælde af små rum med store vinduer, kan der dog være behov for at stille krav til vinduernes lydisolation her også.

Dokumentnavn: Notat - trafikstøj_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 06-04-2026



Projekt nr.: 1027491
Finsensvej 80 - Transformation til hotel

Bilag 1
Vejledende støjkonturer
Beregning af vejstøj over terræn

Beregningshøjde 1,5 m over terræn
Gridstørrelse 2 x 2 meter

Symbolforklaring
- Bygning
- Vej
- Projektområde

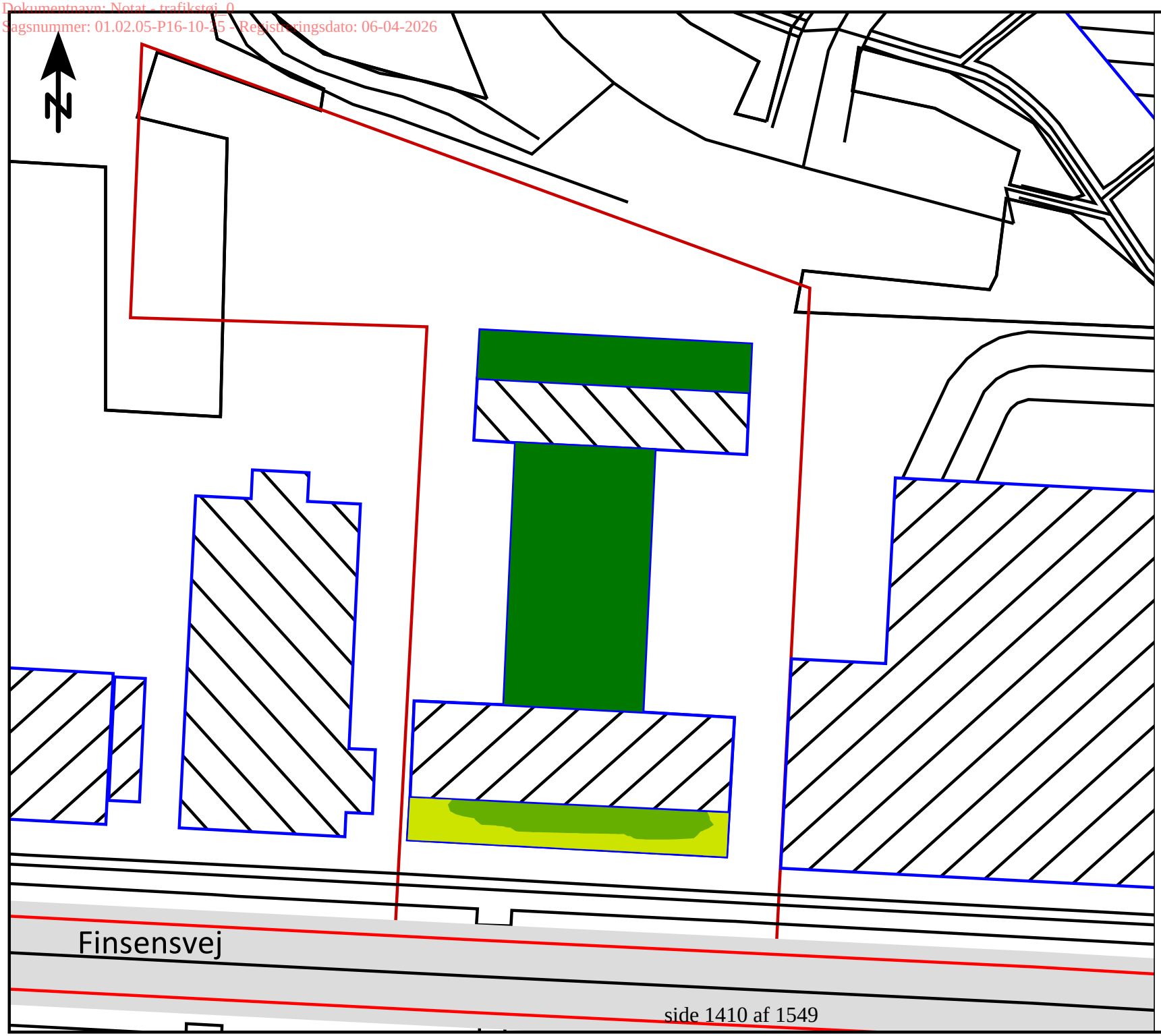
Vejstøj
Lden
i dB(A)

	<= 53
53 <	<= 58
58 <	<= 63
63 <	<= 68
68 <	<= 73
73 <	

0 5 10 15 20 m

ARTELIA

Dokumentnavn: Notat - trafikstøj_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 06-04-2026



Projekt nr.: 1027491
Finsensvej 80 - Transformation til hotel

Bilag 2
Vejledende støjkonturer
Beregning af vejstøj på tagterrasser

Beregningshøjde 1,5 m over tag

Symbolforklaring
- Bygning
- Vej
- Projektområde

Vejstøj
Lden
i dB(A)

	<= 53
53 <	<= 58
58 <	<= 63
63 <	<= 68
68 <	<= 73
73 <	

0 5 10 15 20 m

ARTELIA

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>; "'Mads Lehnert | Tanmia A/S'" <ML@tanmia.dk>; "'Frederik Kalko'" <fk@nord91.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Morten Bøgedal" <mobo@arteliagroup.dk>
Cc: "Brian Hansen Westerheim" <brwe01@frederiksberg.dk>; "Jesper Dahl" <jeda02@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>; "Anja Hoffmann" <anho13@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 27-03-2026 14:18
Vedrørende: Referat fra 4. lokalplanmøde om Finsensvej 80
Vedhæftninger: 4. Lokalplanmøde Finsensvej 80 24.3.2026.docx

Kære alle

Vedhæftet finder I referatet fra tirsdagens møde om forslag til lokalplan for Finsensvej 80.

God påske

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Referat
Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

Dato: 27.03.2026
Sagsnr: 01.02.05-P16-10-25

By, Byggeri og Ejendomme

Mødested: Frederiksberg Rådhus den 24.03.2026

Deltagere:

Navn	Deltog	Kopi
Frederiksberg Kommune:		
Katrine Severinsen, byplanlægger (referent)	Ja	Ja
Ane Tonnesen, byplanlægger	Ja	Ja
Jesper Dahl, afdelingschef for By, Byggeri og Arkitektur	Ja	Ja
Brian Hansen Westerheim, byudviklingschef	Ja	Ja
Anja Hoffman, byggesagsbehandler	Ja	Ja
Team:		
Mohammad-Ali, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Mads Lehnert, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Frederik Kalko, Nord91, bygherre	Ja	Ja
Marco Berenthz, Norrøn, rådgiver	Ja (Teams)	Ja
Ann Christiansen, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Morten Bøgedal, Artelia, rådgiver	Ja (Teams)	Ja

Dagsorden:

1. Arkitektur – FK's tilbagemelding på facaderne, der blev vist på mødet den 17.3
2. Status på leverancer til lokalplanforslaget

Referat:

1. Arkitektur - FK's tilbagemelding på facaderne, der blev vist på mødet den 17.3

FK's kommentarer og spørgsmål:

- Det drøftes hvorvidt der kan placeres andre funktioner end hotelværelser i stueetagen mod Finsensvej for at bidrage til bylivet
- Om facadeversion B: Det drøftes hvorvidt det er en tom gestus, at basen markeres så markant, hvis anvendelsen ikke er udadvendt.
- Om facadeversion A: Det drøftes, om toppen med den mørke Frederiksberg-grønne farve virker for tung. Den Frederiksberg-grønne farve er måske bedre i mindre skala
- Det drøftes hvorvidt facaden og markeringen af top og bund kan detaljeres på andre måder end med den Frederiksberg-grønne farve, eksempelvis med gesimsbånd, begrønning mv.
- FK foreslår, at der kigges på hvordan huset og facaden indpasser sig i det omkringliggende område. Kan der findes inspiration fra andre huse i området til detaljeringen?
- FK foreslår, at det overvejes, hvordan vinduerne kan bearbejdes og detaljeres. Proportioneringen er ok.
- FK foreslår, at det herskabelige får lov at fylde mere og det industrielle mindre, f.eks. ved at tilføre mere detaljering ved vindueshuller, indgangsparti og gesimsbånd.
- OBS på trafikstøj fra gaden og at en vinduesløsning skal overholde de vejledende grænseværdier. Støjniveauet på hotelværelser med svagt åbne vinder må ikke overstige 51 dB(Lden) og støjniveauet med lukkede vinduer må ikke overstige 33 dB(Lden)
- Udendørs opholdsarealer skal placeres eller afskærmes mod trafikstøj, således at støjbelastningen ikke overstiger 63 dB(Lden)
- Tilgængelighed skal overholde bygningsreglementet

Bygherre-kommentarer:

- Det er svært ikke at placere hotelværelser i stueetagen mod Finsensvej
- Bygherre og rådgiver præsenterer en ny facadeversion B, som er blevet bearbejdet siden sidste møde. Der arbejdes med hvordan huset kan invitere indenfor, blandt andet med detaljering af indgangspartiet (døråbning gjort bredere), belysning og begrønning af facaden samt udeservering på gaden.
- Lounge placeres i forhuset. Café eller lignende placeres i mellembygningen med åbning mod hotellets udendørs opholdsareal (vest for hotellet).

2. Status på leverancer til lokalplanforslaget

Bygherreleverancelisten blev gennemgået.

Støjnotat, miljønotater, arealopgørelse mv. er under udarbejdelse og sendes snarest.

<u>Kommende møder:</u>

- Torsdag den 9/4: Møde på rådhuset om bygherres naboarrangement den 4/3 + situationsplanen præsenteres på et overordnet niveau
- Fredag den 10/4: Teams-møde om støj og trafik. Situationsplanen gennemgås. Miljøkonsulent og trafikplanlægger fra FK deltager. Materiale til mødet (støjnotat og situationsplan) sendes senest tirsdag den 7/4 kl. 10.

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mads Lehnert | Tanmia A/S'" <ML@tanmia.dk>; "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>
Cc: "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "'Frederik Kalko'" <fk@nord91.dk>; "Morten Bøgedal" <mobo@arteliagroup.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 27-03-2026 08:42
Vedrørende: Om særlige arter i Flintholm Byhave

Kære Mads m.fl.

Jeg har nu fået et svar fra vores stadsgartner vedrørende, om der er særlige arter i Flintholm Byhave eller om der er særlige initiativer I kan arbejde med, for at understøtte flora og fauna i byhaven. Jeg har fået følgende svar:

Kommunen ligger ikke inde med registreringer af arter i Flintholm Byhave.

Vi kan henvise til disse pjecer til inspiration:
GUIDE TIL BIODIVERSITET I HAVEN OG PÅ ALTANEN
GUIDE TIL BIODIVERSITET I BYGGERIET

I kan desuden kigge på databasen arter.dk https://arter.dk/, hvor fund af arter knyttet til et sted lægges op. Den siger kun noget om, hvad nogen har fundet og lagt op, og ikke hvad der helt præcist findes på stedet.
Man kan også finde fund af fuglearter på DOFbasen.dk

Der er blandt andet registreret spurvehøg og vandrefalk i oplandet (Lindevangsparken og Grøndalen) til ejendommen på Finsensvej.
Der er desuden registreret 6 arter af flagermus i Grøndalsengen. De er fredede.

Herunder er en foreløbig liste over en række særlige arter, som kommunen planlægger at arbejde for, at skabe flere levesteder til i hele kommunen.

Rødt ordensbånd
Nældens takvinge
Lille saksebi
Mursejler
Stor flagspætte
Skimmelflagermus
Pindsvin
Lille vandsalamander
Bænkebider
Rødhals
Spurvehøg

Egern
Stensnyltehumle

Jeg håber det kan være til inspiration for det videre.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Cc: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>
Sendt dato: 18-03-2026 13:25
Vedrørende: Arkitektur & Facader - Foreløbig Udgave - 17/3-2026
Vedhæftninger: image001.jpg, 20260318_Finsensvej80_Facader.pdf

Hej Katrine,

Tak for mødet i går.

Vedhæftet er hvad vi gennemgik til mødet i går d. 17/3.

Vi ses på tirsdag

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO & Partner
T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand Kontorhus)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

FINSENSVEJ 80

ARKITEKTUR, FACADE FINSENSVEJ

(17.03.2026 - FORTSAT)

NB. BILLEDER I MAPPEN IKKE UNDERSØGT FOR COPYRIGHT

ARKITEKTUR FINSENSVEJ 80

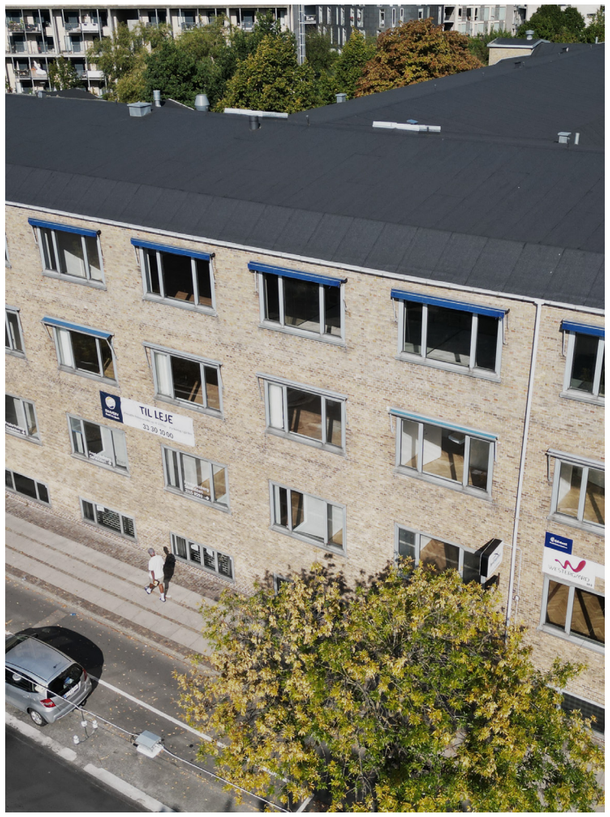


Nær kontekst

- Varieret bebyggelse i gammelt industriområde.

Området på den nordlige side af Finsensvej har enkelte bygninger, der stammer fra tiden, da industrien prægede området. Men herudover er det nyere boligbebyggelse, der rammer parken ind.

Modstående side af Finsensvej kendetegnes fra boligbebyggelser



Helhedsindtryk

- Rationel og industriel

Finsensvej 80 fremstår stadig som den rationelle industribygning, der blev opført i 1936. Især vidner vinduernes systematiske placering om det rationelle grid, som bygningen er bygget på.

Tidligere har vinduernes opsprosning være opdelt i mindre felter, fire vertikale fag og to horisontale med relativt høje brystninger.



Detaljering

- Sparsomt detaljeret

Facaden fremstår som et tæppe af gule tegl i krydsforbandt. Soklen er muret op i klinker, så den møder byens gulv uden en markeret sokkel. Der er ligeledes ingen detaljering omkring vinduerne - overliggeren er i samme teglforbandt som den øvrige facade. Herudover er der ingen markerede gesimsbånd eller andet, der markerer bygningens etager eller overgangen til tag.

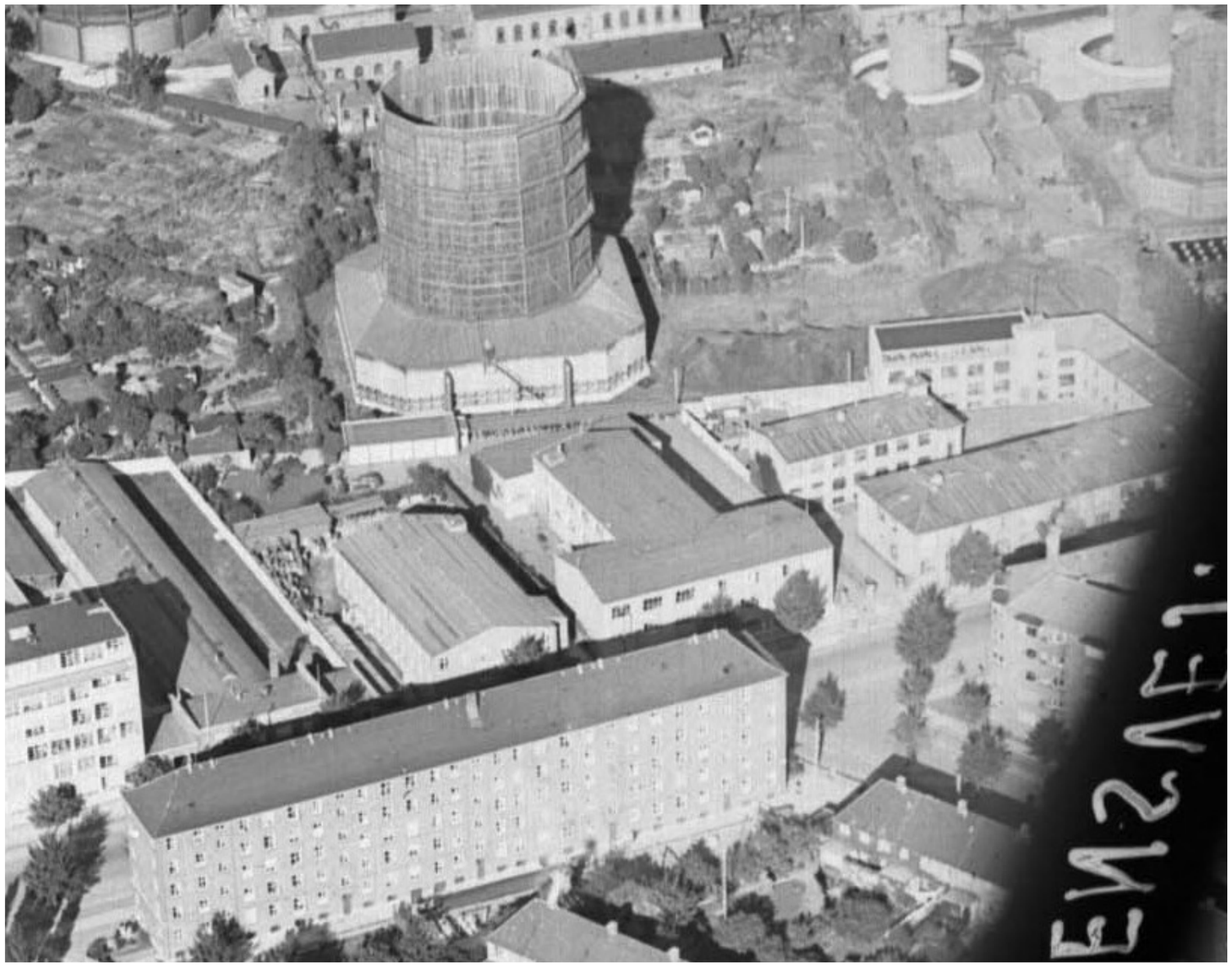
Tagrenden smyger sig ind til facaden langs tagkanten og bygningens rationalitet bliver understreget af nedløbene, der sidder symmetrisk ud mod Finsensvej.

FRA INDUSTRI TIL BYDEL

OMRÅDEBESKRIVELSE

Trikotagefabrikken er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området var domineret af Frederiksbergs Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksbergs Gasværk fra 1930, men generelt var der et væld af forskellige industrier, fra isværk til maskinfabrikker.

Med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området stort set ryddet for de mange industrielle bygninger. Trikotagefabrikken står tilbage som et vartegn for stedets historie og ånd.

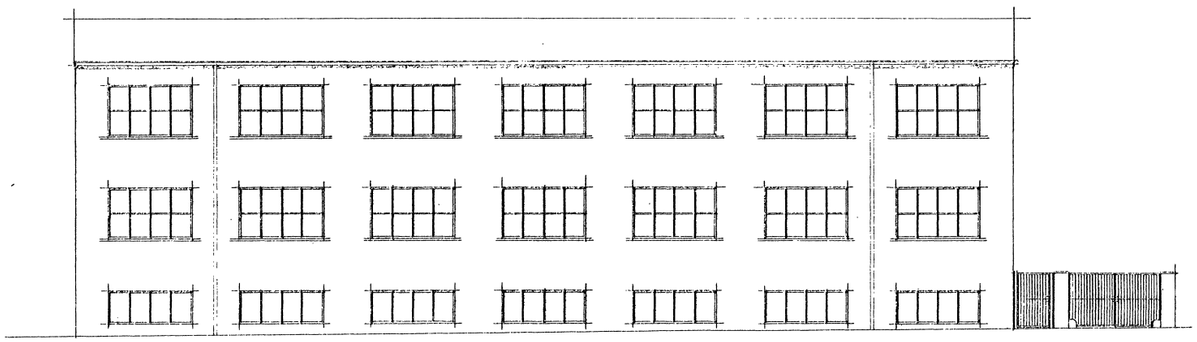


Trikotagefabrikken i sin originale kontekst

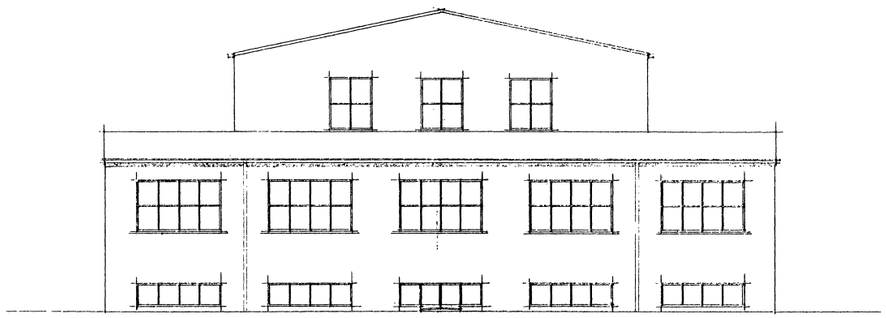
Dokumentnavn: 20260318_Finsensvej80_Facader_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 18-03-2026

TRIKOTAGEFABRIKKEN

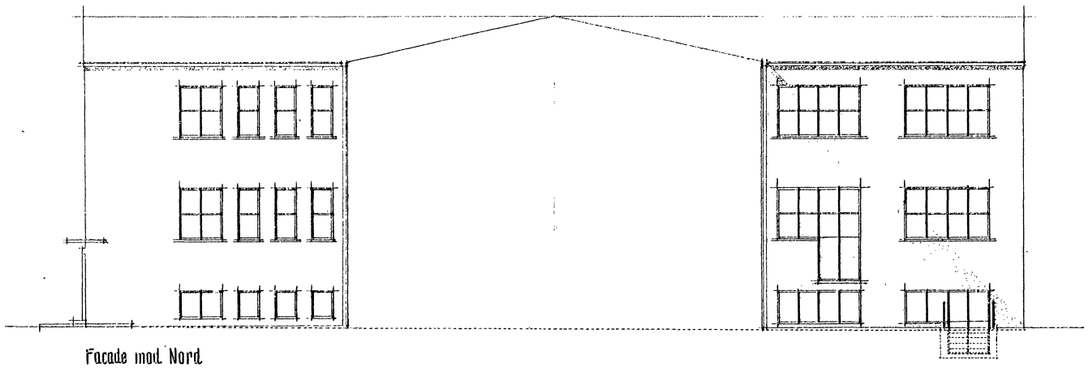
TEGNINGER BYGGESAGSARKIV 1936



Facade mod Finsensvej (Syd)



Facade mod Nord



Facade mod Nord



Snit A B

Tegninger 1:200

Bygningen opføres paa støbte Fundamenter og Kældermure, med murede Ydermure af fuldbrændte Sten. Etageadskillelser og Søjler er Jernbeton, de to Trapper ligeledes.

Facaderne mures med sorterede , gule, flammede Sten, og skrabefuges.

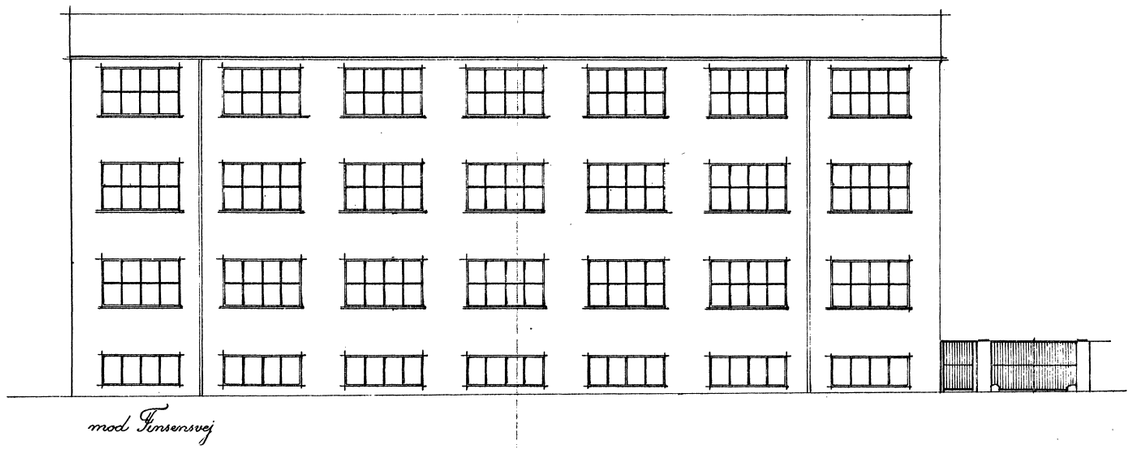
Der mures med Klinker i Cementmørtel ved Terræn.

Dokumentnavn: 20260318_Finsensvej80_Facader_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 18-03-2026

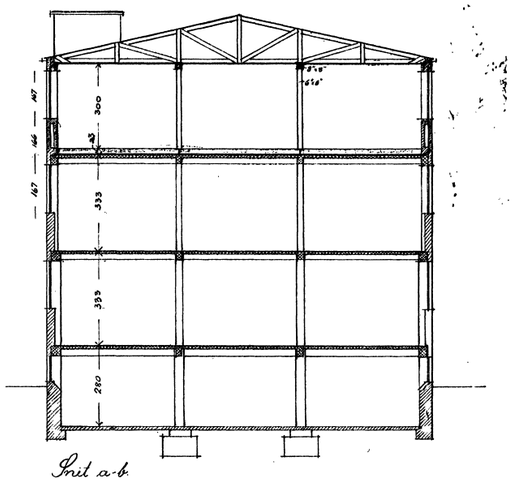
TRIKOTAGEFABRIKKEN

TEGNINGER BYGGESAGSARKIV 1941

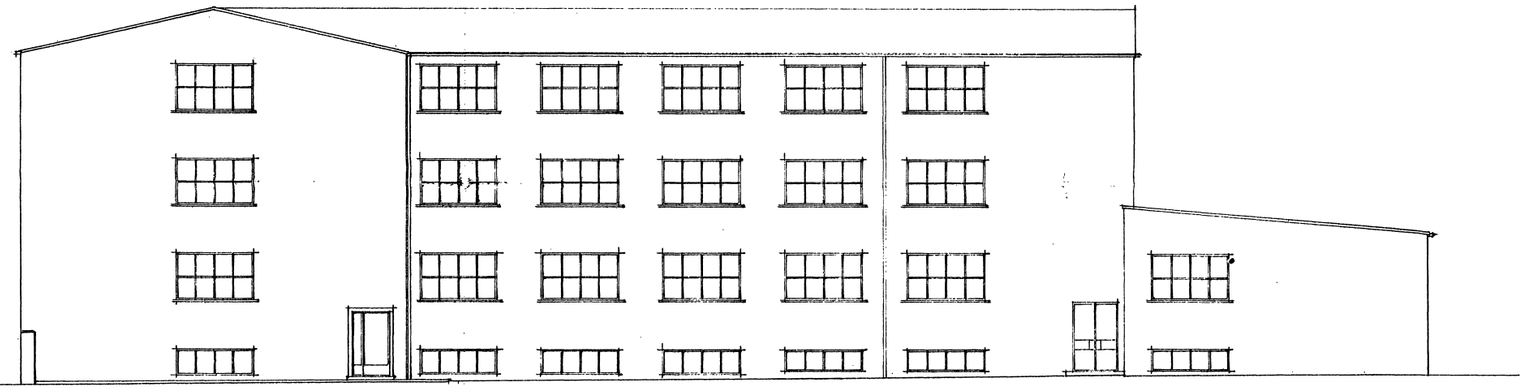
Fabrikken „Taco" Finsensvej 80.



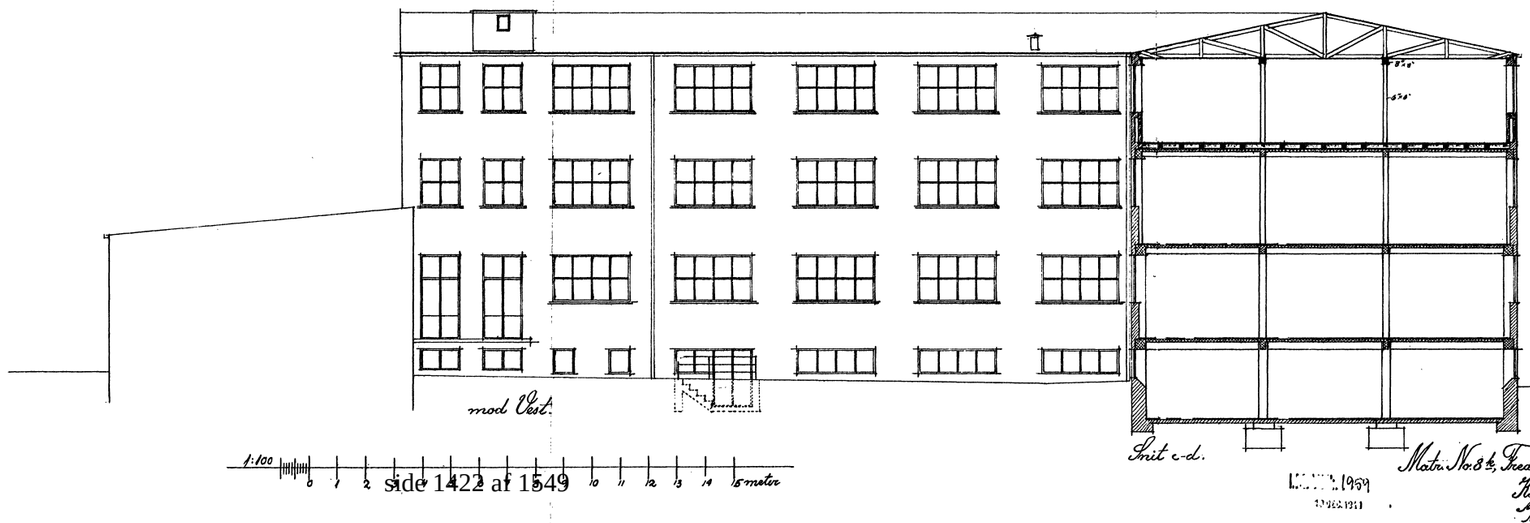
mod Finsensvej



Snit a-b



mod Øst.



mod Vest.

Snit c-d.

Med Svar af 16/X 1941 fra Frederiksberg Kommunes tekniske Forvaltning Byggesags- & Byplankontoret

16 OKT. 1941

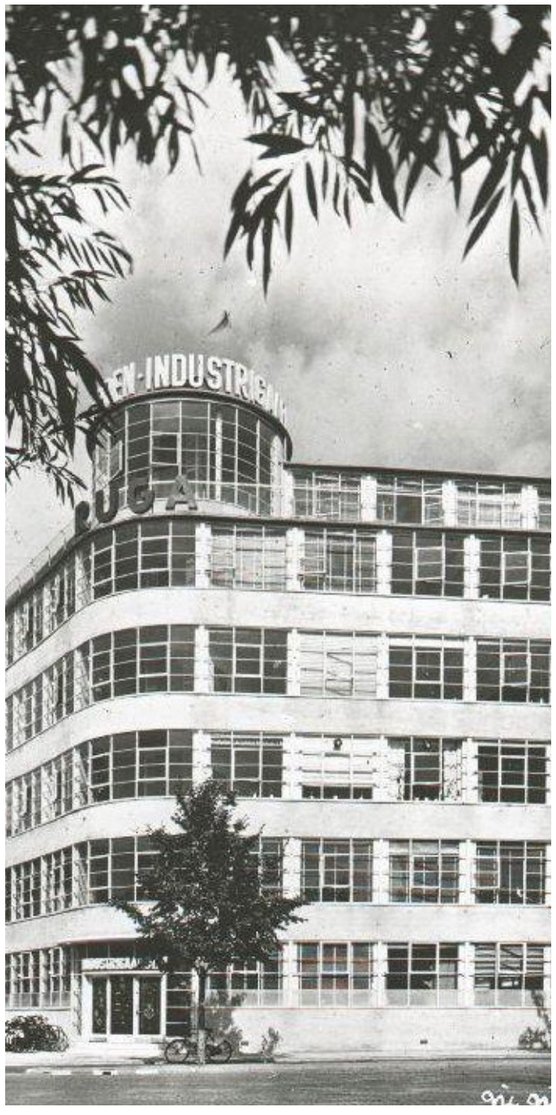
1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 meter

Matr. No. 8 b, Frederiksberg. Finsensvej 80.

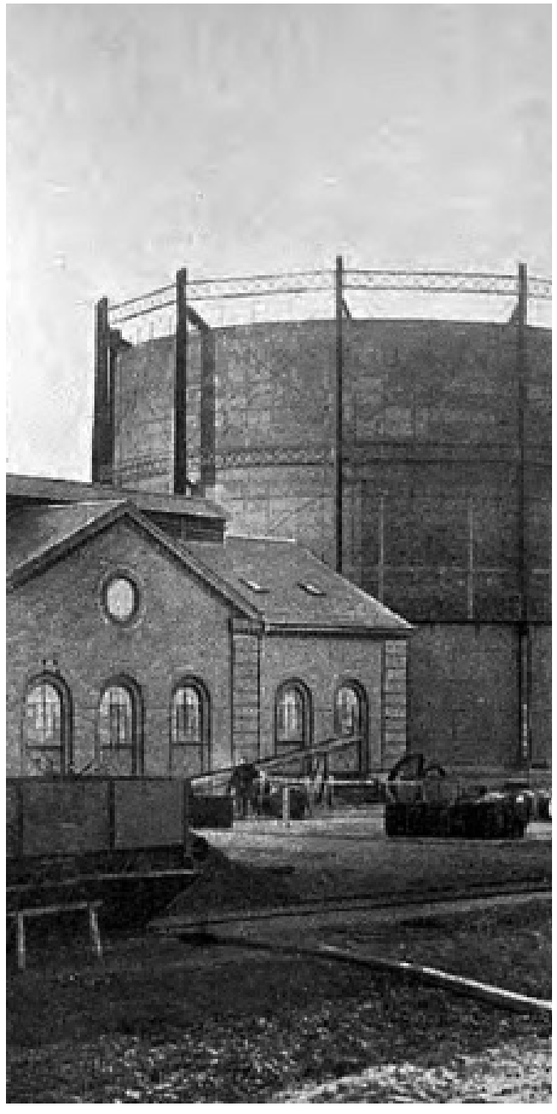
København Oktober 1941

NARRATIV
DET INDUSTRIELLE

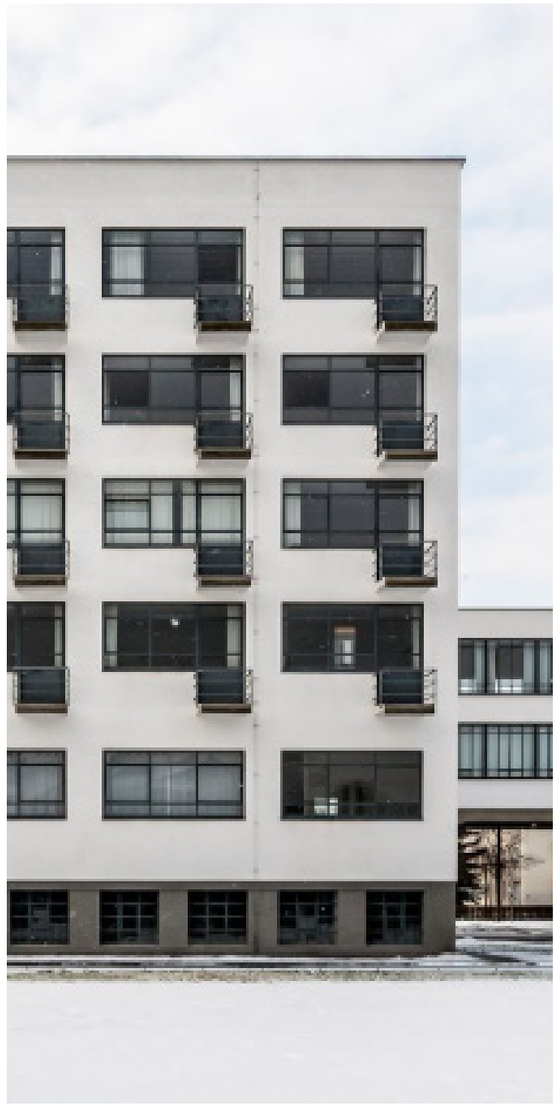
SERIELT, RATIONELT, SPRØDT, REPITATIVT
STÅL, DET STØBTE, FLISEN, MONTAGEN, KASSETTEN



1939, INDUSTIBYGNING, FINSENSVEJ 86



1895, FREDERIKSBERG GASVÆRK



1926, BAUHAUS KOLLEGIE, INDUSTRIELT MØDER BOLIG

NARRATIV
DET HERSKABELIGE

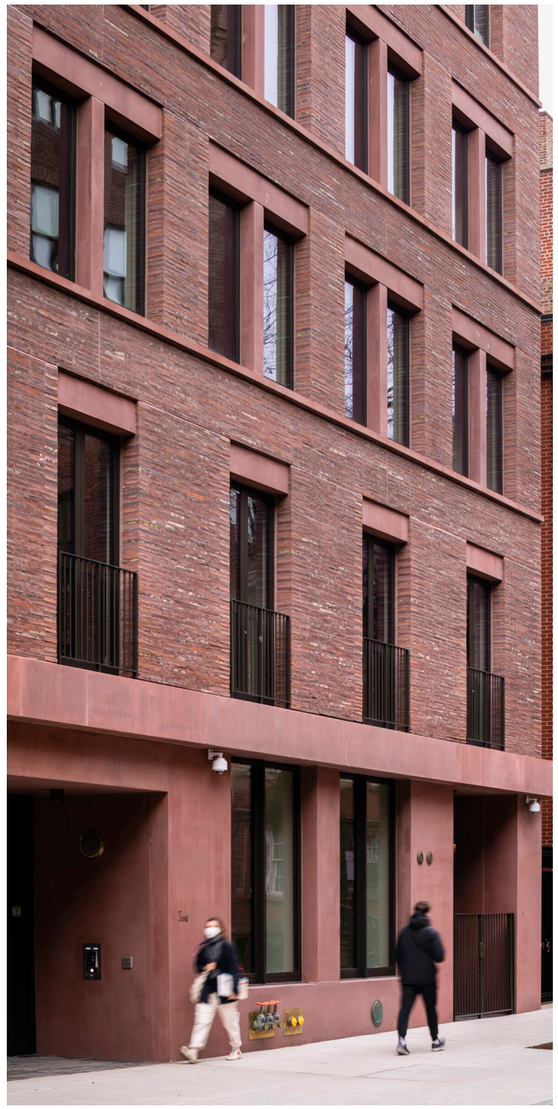
EN KLASSISK TREDELING AF BYGNINGSKROPPEN
ET NYT ANSIGT MOD FINSENSVEJ
ET NYT LAG AF DETALJER OG ORNAMENTER PÅ DET GAMLE



3DELINGEN, NY SKOLE NÆR GAMMEL KONGEVEJ



BASEN, KONTOR OG BOLIGER, NY ØSTERGADE



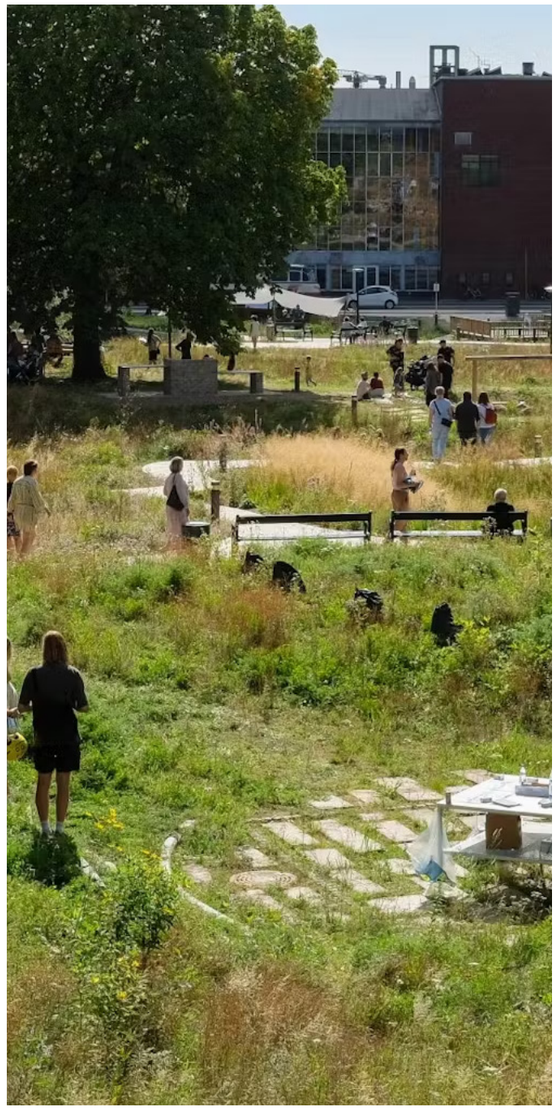
BOLIGER, JANE STREET, NEW YORK

NARRATIV
DET REKREATIVE

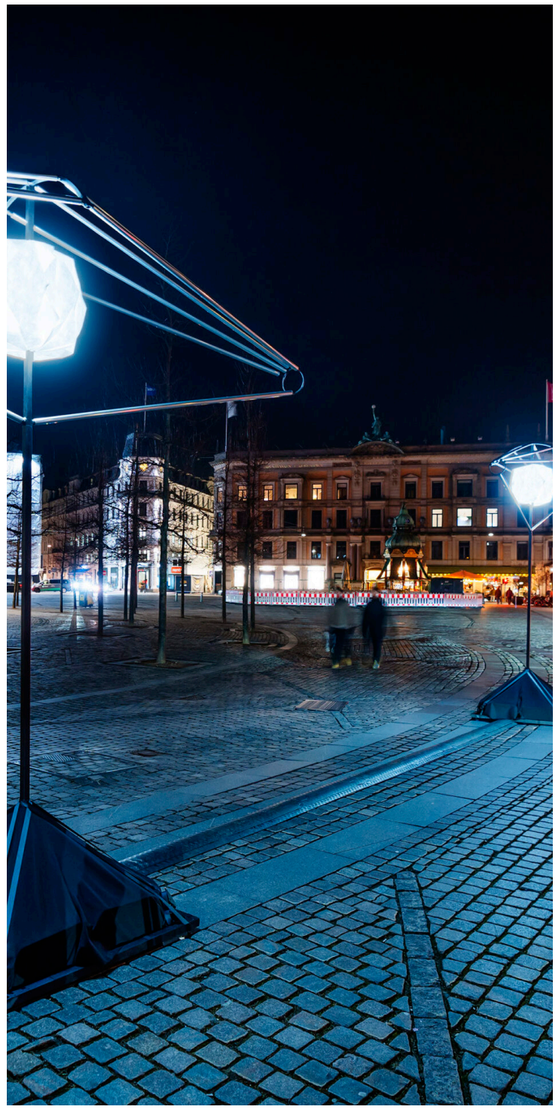
UDADVENDT INVITATION TIL OPHOLD OG BEGRØNNING AF FACADER
SAMMENSMELTNING MED PARKEN BAG HEGNET
NY OFFENTLIG IDENTITET BÅRET AF LYS



GRØN FACADE MED OPHOLD ,
HOTEL SANDERS

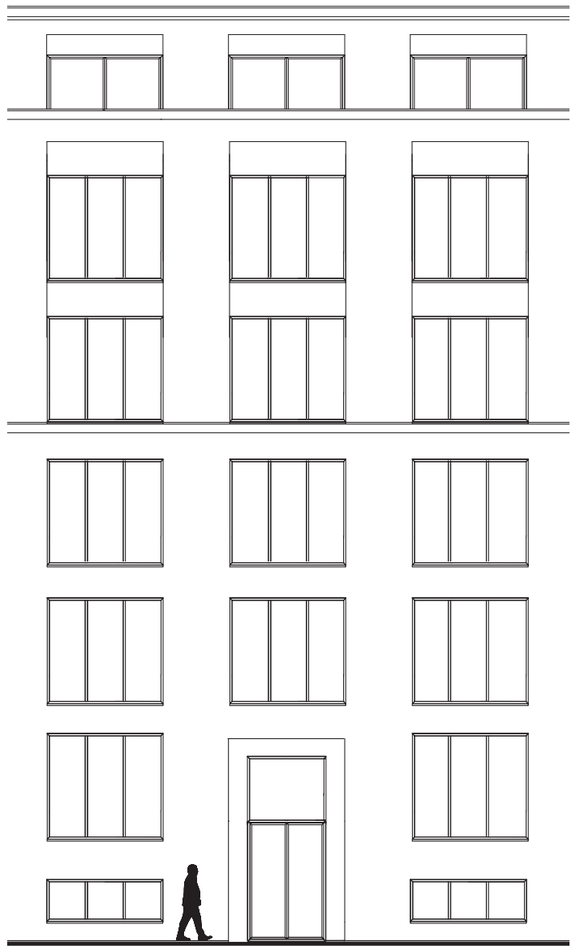


ET GRØNT LEVENDE SAMLENDE RUM,
GRØNNINGEN, BISPEPARKEN



KUNST OG LYS I BYRUMMET,
LES YEUX, KONGENS NYTORV,

FINSENS HUS
EN TREDELING AF FACADEN



KRONEN
Tilføjelsen af kronen udformes som et ensartet bygingsvolumen, der stadig har en relation til den eksisterende bygning.

Der etableres de samme vinduespartier, som er med til at skabe en sammenhæng på tværs af facaden.

KROPPEN
I den eksisterende del af facaden arbejdes der med ændrede vinduesformater, da der skæres ud i brystningen for at opnå et vindue, der har større kontakt med byen.

De større vinduesfelter vil skabe mere åbenhed og være mere indbydende end bygningen fremstår i dag.

Det gule murværk renses, men bevares i overvejende grad.

BASEN
Der arbejdes med at bygningens stueetage detaljeres, især i den nye hovedindgang skabes der et særligt felt, der skal være med til at give en mere oplevelsesrig facadearkitektur i øjenhøjde og blive velkommende overfor både besøgende og forbipasserende.

VERSION A

DEN GRØNNE TOP

DEN EKSISTERENDE TEGLFACADE
NYT INDGANGSPARTI MED TEGL
NY GRØN TOP (ØVERSTE ETAGE SAMME FARVE, MEN LYSERE FORDI DEN LIGGER LÆNGERE TILBAGE)



VERSION B

DEN TUNGE BASE

GRØN PUDSET BASE
NYT INDGANGSPARTI MED FLISER DER RUNDER IND
NY TOP (ØVERSTE ETAGE SAMME FARVE, MEN LYSERE FORDI DEN LIGGER LÆNGERE TILBAGE)



VERSION C

FOKUS PÅ INDGANGEN

LAV GRØN PUDSET BASE
NYT INDGANGSPARTI MED GLASSEREDE GRØNNE TEGL OG PUDSET FELT, DER GÅR OP.
NY LYS TOP (ØVERSTE ETAGE SAMME FARVE, MEN LYSERE FORDI DEN LIGGER LÆNGERE TILBAGE)



Dokumentnavn: image001_158
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 18-03-2026



TANMIA

Fra: "Mads Lehnert | Tanmia A/S" <ML@tanmia.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>; "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>
Cc: "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>
Sendt dato: 03-03-2026 08:18
Vedrørende: SV:
Vedhæftninger: image001.jpg, 20260302_finsensvej80 Indbliksgener_compressed.pdf, 20260302_finsensvej80_Arkitektur.pdf, 20260302_finsensvej80 Skyggediagrammer.pdf, 2026 03 02_Finsensvej_Skyggevirkninger.docx

Hej Katrine,

Det kommer i vedhæftede.

Vi ses på torsdag.

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO & Partner
T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand Kontorhus)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

Fra: Katrine Devantier Severinsen
Dato: tirsdag, 3. marts 2026 kl. 08.14
Til: Mads Lehnert | Tanmia A/S , Mohammad-Ali | Tanmia A/S
Cc: Ane Bolette Oksbøl Tonnesen , Marco Berenthz , Ann Christiansen
Emne: SV:

Hej Mads og I andre
Vi ser frem til at modtage materialet snarest muligt.
Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: Mads Lehnert | Tanmia A/S
Sendt: 2. marts 2026 09:23
Til: Katrine Devantier Severinsen ; Mohammad-Ali | Tanmia A/S
Cc: Ane Bolette Oksbøl Tonnesen ; Marco Berenthz ; Ann Christiansen
Emne: SV:

Hej Katrine,
Tak for din mail.
Der kommer noget materiale i dag fra Norrøn, som er indenfor temaer

1. Arkitektur – referencer og snit
2. Skyggediagrammer
3. Indsigtsgener

Vi ser frem til mødet i morgen.

De bedste hilsner

Mads Lehnert
CMO & Partner
T 30 60 50 10
M 26 63 96 36
A Rahbeks Alle 21, 1801 Frederiksberg (Ferdinand Kontorhus)
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

TANMIA

Fra: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Dato: mandag, 2. marts 2026 kl. 09.19
Til: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>, Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>
Cc: Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne:

Hej Mohammad-Ali og Mads
Vi har møde i morgen kl. 14 om forslag til lokalplan på Finsensvej 80. Det ser dog ikke ud til, at jeg har modtaget noget materiale fra Norrøn eller jer endnu. Ved I om der er noget på vej?
Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

NORRØN
TERRITORY FOR DREAMING

02/03 2026 - Udkast

Finsensvej 80

Skyggevirkninger

Det tilføjede volumen på Finsensvej 80 betyder uundgåeligt at bygningen vil danne mere skygge på omgivelserne. 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.

Ved forårsjævndøgn kl. 9 kan det ses på skyggediagrammet at der umiddelbart ikke kommer mere skygge i baggården på Finsensvej 82 end der er ved eksisterende forhold. Generelt falder skyggen fra Finsensvej 80 sammen med skyggen fra volumenet på Finsensvej 82.

Midt på dagen skygger Finsensvej 80 primært på egne arealer – delvist på tagterrassen på midterbygningen og delvist på arealet du mod parken.

Om eftermiddagen bevæger skyggen sig over mod Finsensvej 78, hvor den rammer bagbygningens facade, der rummer 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.

Ved sommersolhverv vil det nye volumen om formiddagen kaste lidt ekstra skygge end eksisterende ind over baggården til Finsensvej 82. Derudover vil skyggen på egen grund også blive en anelse større. Der vil dog stadig komme sol ned i gårdrummene på begge siger af bygningen i løbet af dagen.

Ved vintersolhverv vil skyggen fra Finsensvej 80 forlænges ind over parken og parkeringspladserne.

Ph.: +45 5057 8727
Mail: info@norroen.dk

Tagensvej 85 F 1, 2200 København N

Ph.: +45 5057 8727
Mail: info@norroen.dk

Tagensvej 85 F 1, 2200 København N



FINSENSVEJ 80

INDBLIKSPROBLEMATIKKER

(02.03.2026)

INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER

FINSENSVEJ 78
Mod Finsensvej 78 kigger man fra tagterrassen ind i en mur, der omgiver en tagterrasse. Tagterrassen på FInsensvej 78 bruges iht. plantegninger af det kontorareal, der lægger ud til på 3. og 4. sal. Der er enkelte vinduer ind til dette kontorareal, man kan se ind til fra Tagterrasen på Finsensvej 80.

De nedre etager er parkeringsdæk, hvorfor vi vurderer at der ikke er indbliksgener.

5.sal er en tilbagetrukket bolig. Her vil man kunne se op imod boligen, men den vil blive afskærmet pga. at den ligger 2 etager længere oppe.

FINSENSVEJ 82
Finsensvej 82 har et gårdrum, som man vil kunne kigge ned over fra en tagterrasse. Der er dog en del beplantning omkring gården, som skærmer den om sommeren.

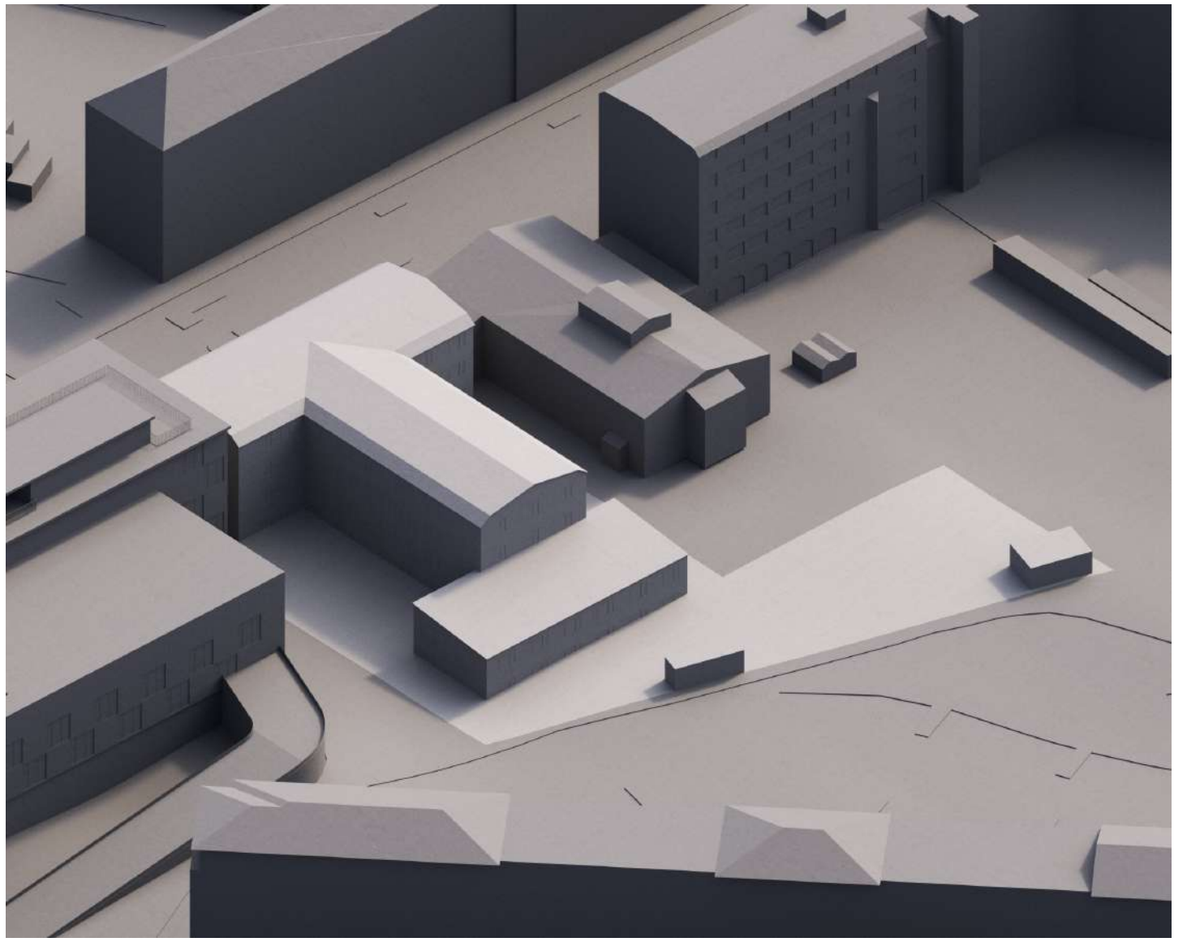
FINSENSVEJ 84
Katrinekollegiet ligger på FInsensvej 84. Dette har kollegieværelser ud til bagsiden. Man vil fra tagterrassen kunne se hen til facade. Der er dog 50m afstand til vinduerne.

SYDSIDEN AF FINSENSVEJ
På sydsiden af Finsensvej lilgger der etageboliger. Disse vil man kunne kigge over på fra de private 5.sals terrasser. Der er 25m på tværs af Finsensvej.

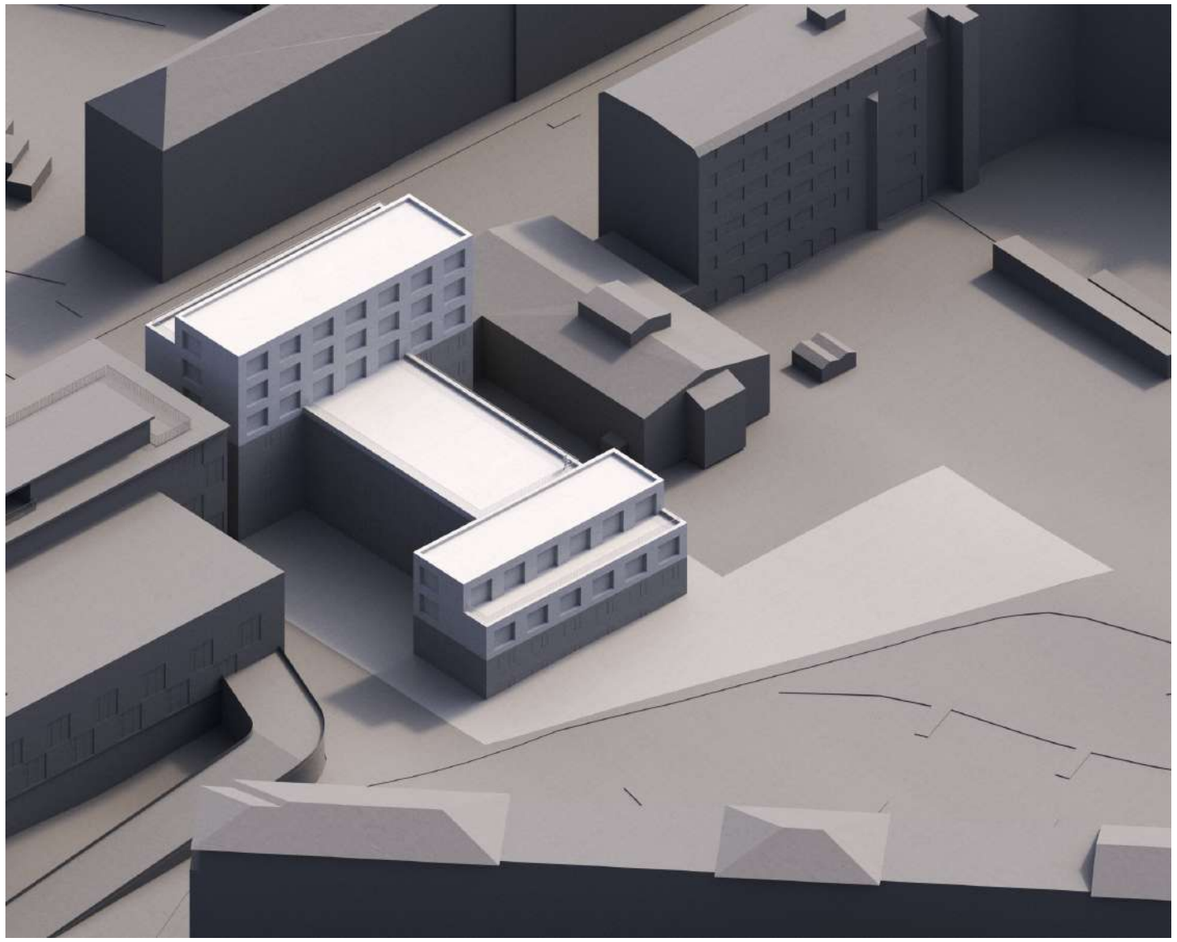
ØVRIGE PARKBEBYGGELSER
Bebyggelserne der ligger i randen af parken er der min. 50m afstand til.



INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



EXISTERENDE BYGNING



BYGNING MED NY VOLUMEN

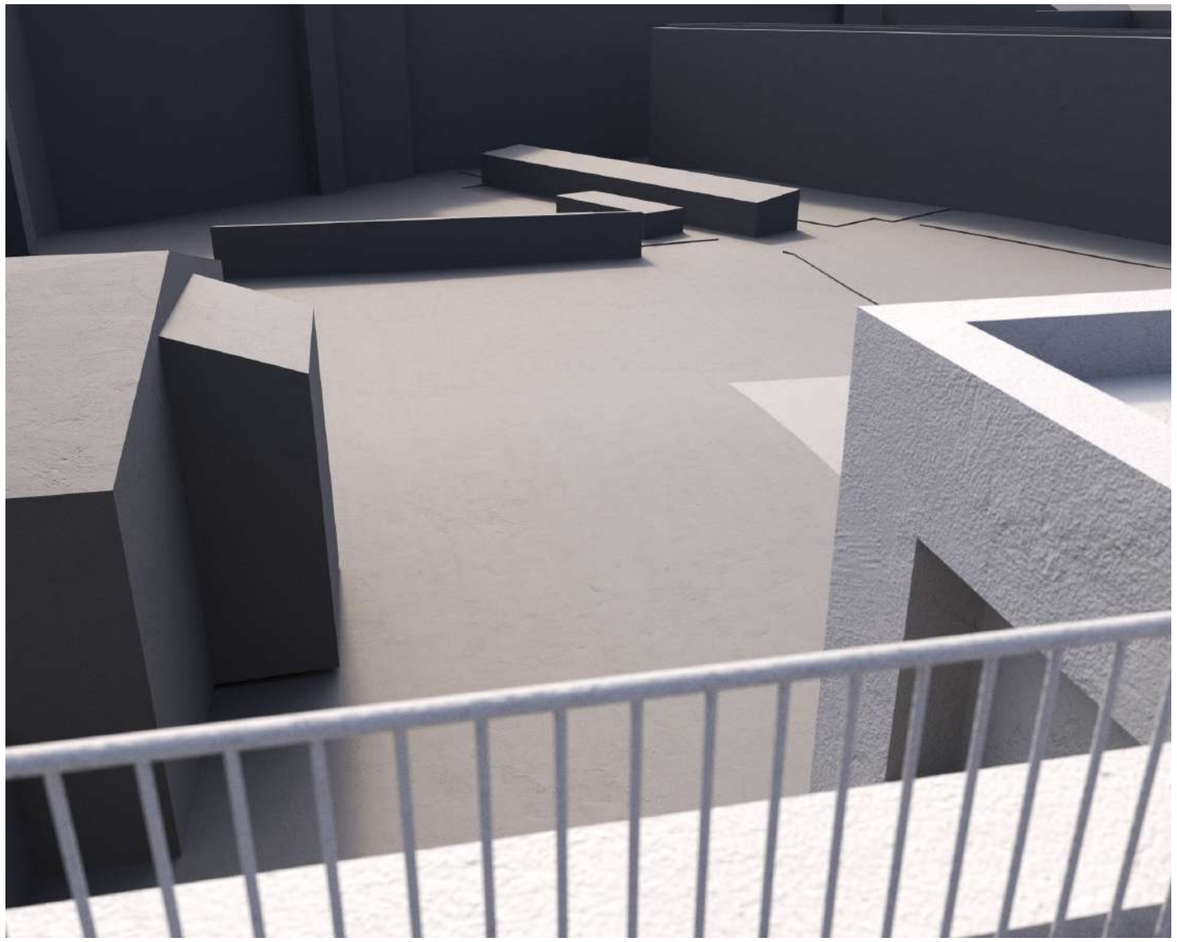
FINSENSVEJ 82
INSTITUTION



INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



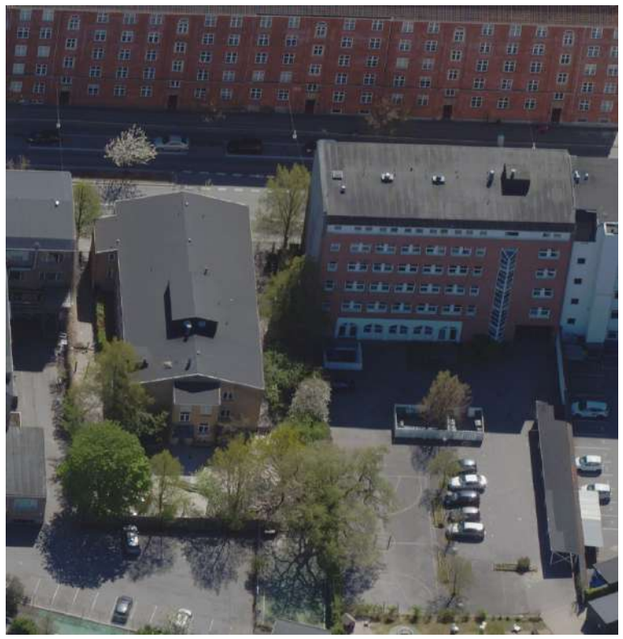
Isometrisk visning af bygning

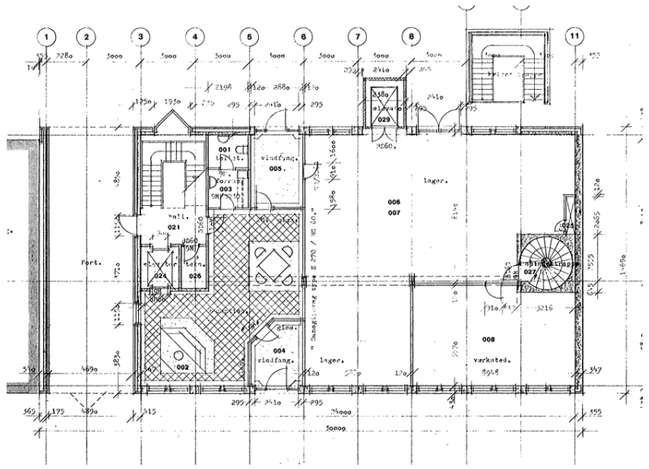


Udsigt fra terrasse

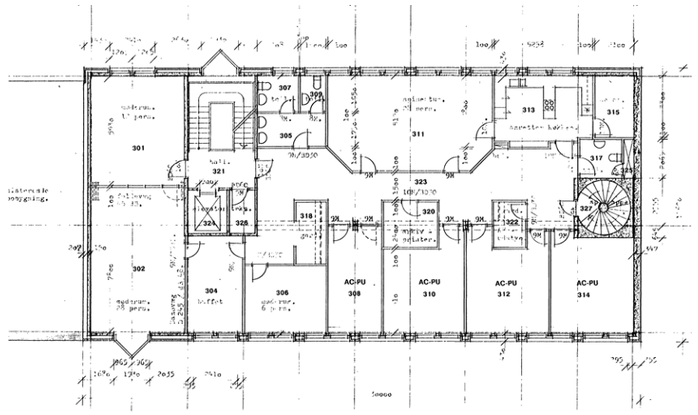
Dokumentnavn: 20260302_finsensvej80 Indbliksgener_compressed_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 03-03-2026

FINSENSVEJ 84
PLANTEGNINGER

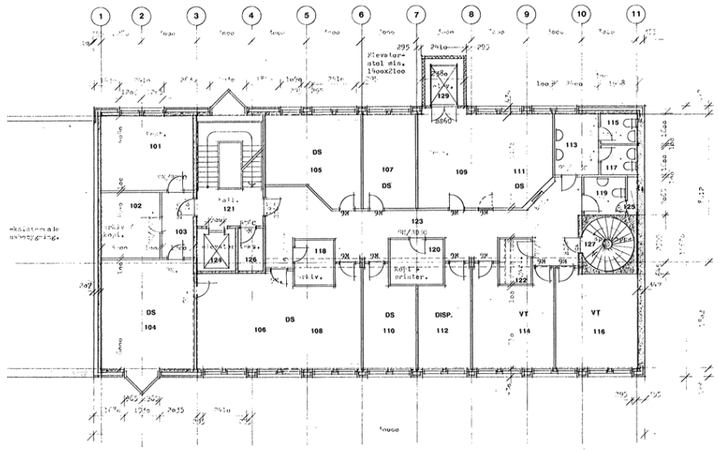


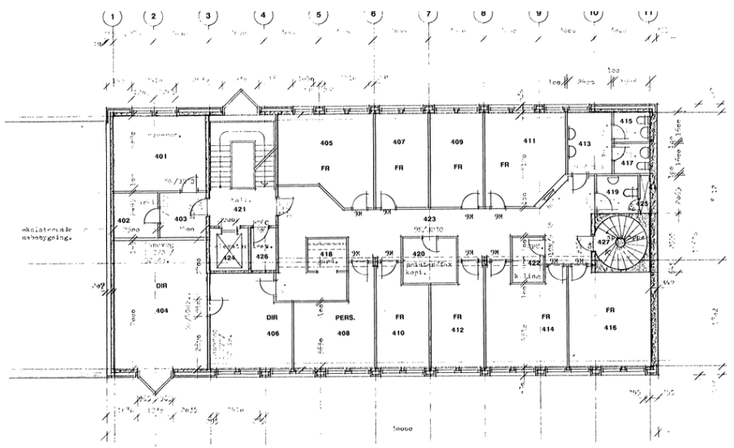


Stueetage

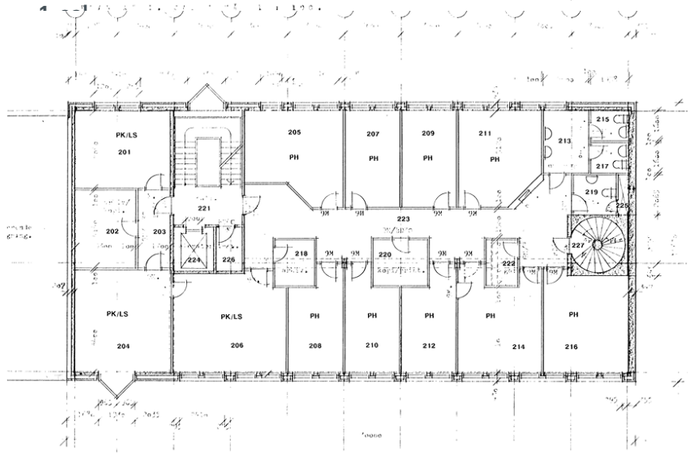


3. sal

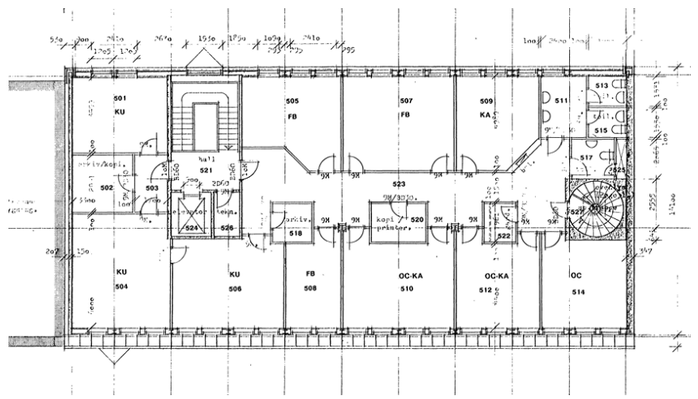




4. sal



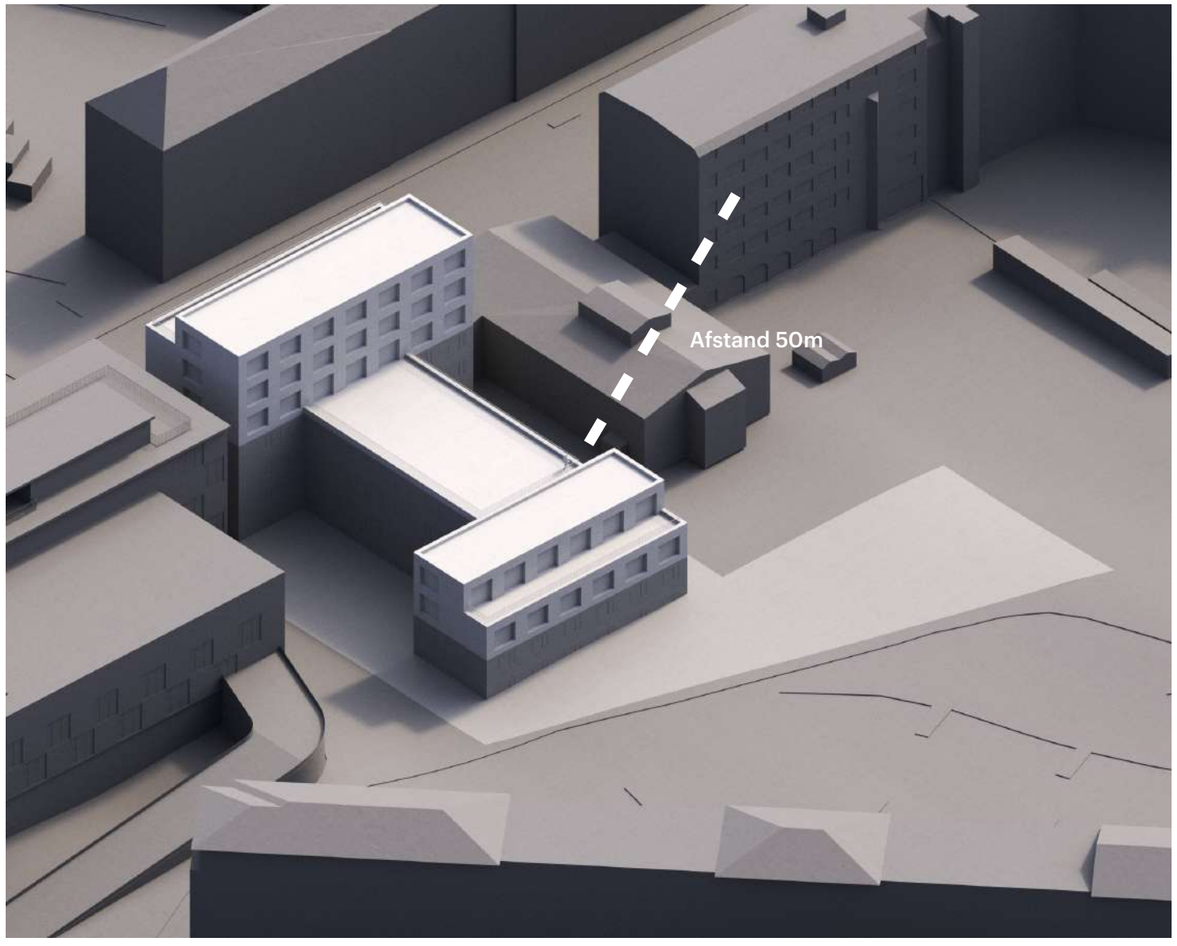
2. sal



5. sal

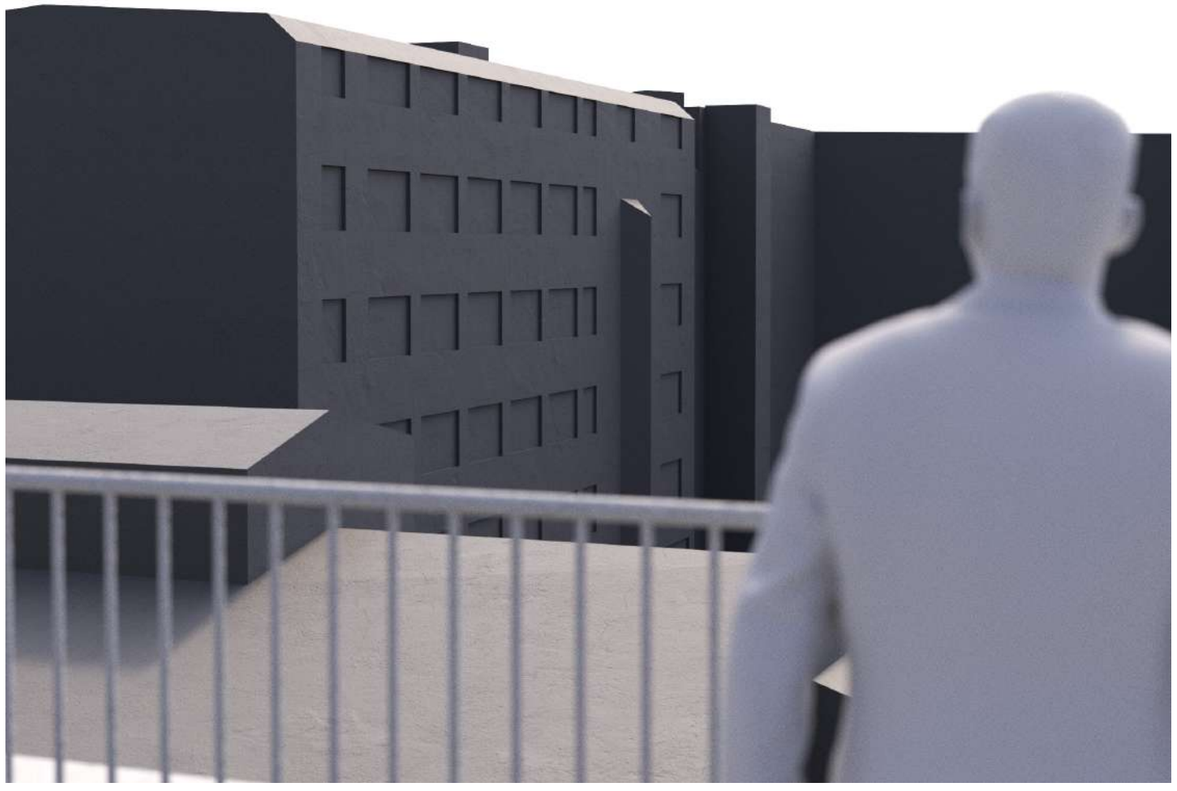
Dokumentnavn: 20260302_finsensvej80 Indbliksgener_compressed_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 03-03-2026

INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



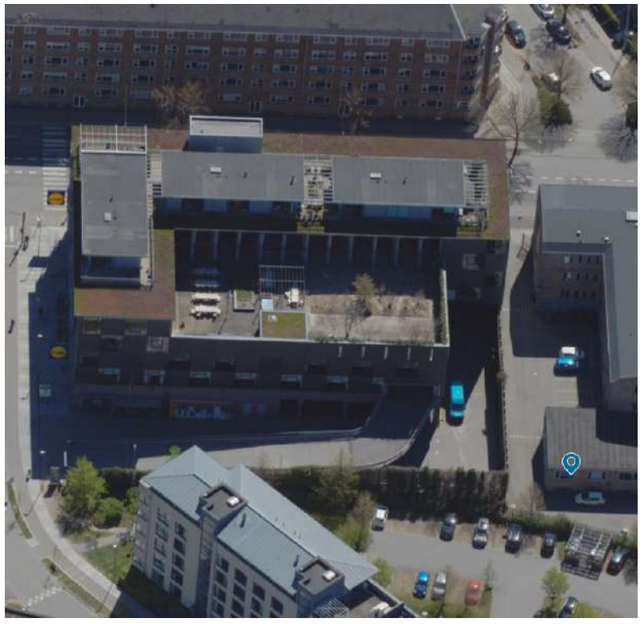
Isometrisk visning af bygning

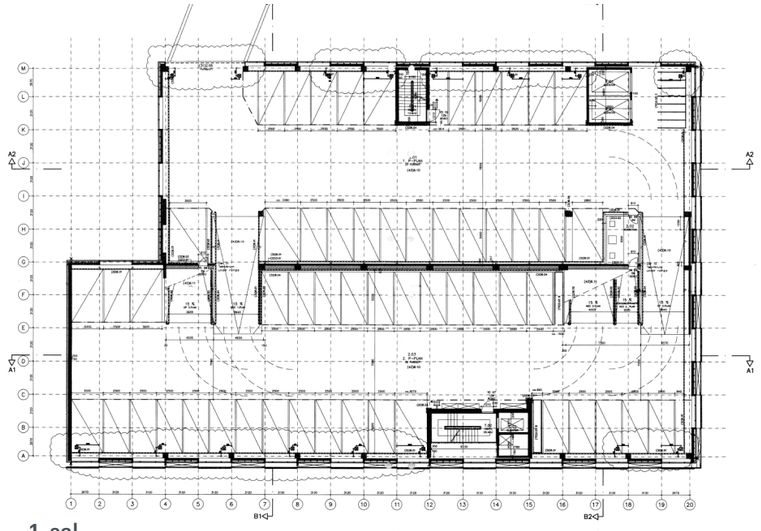
Finsensvej 84 / Katrinekollegiet



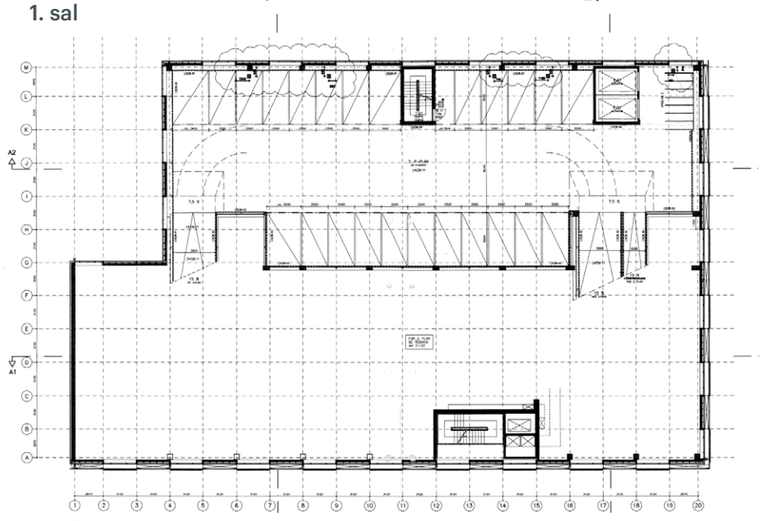
Udsigt fra terrasse

FINSENSVEJ 78
PLANTEGNINGER

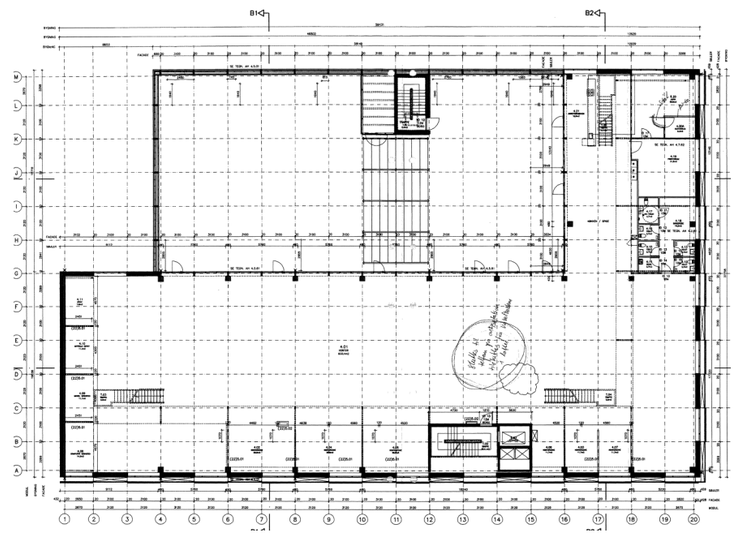




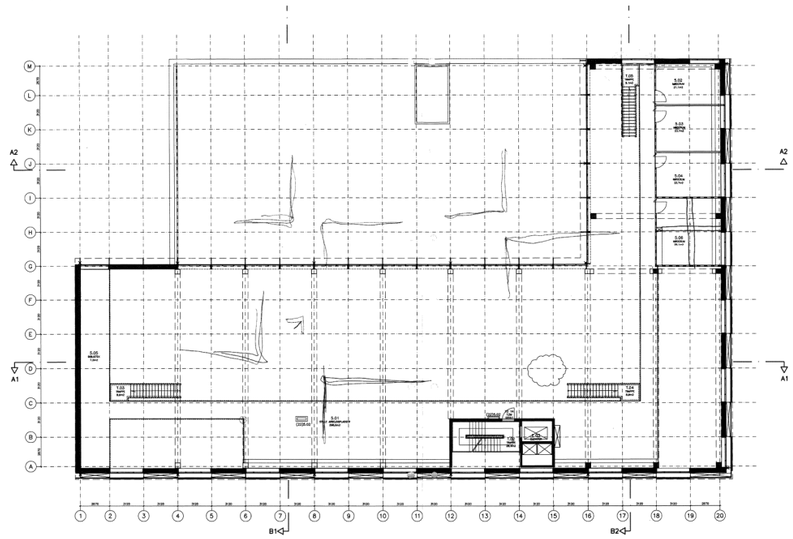
1. sal



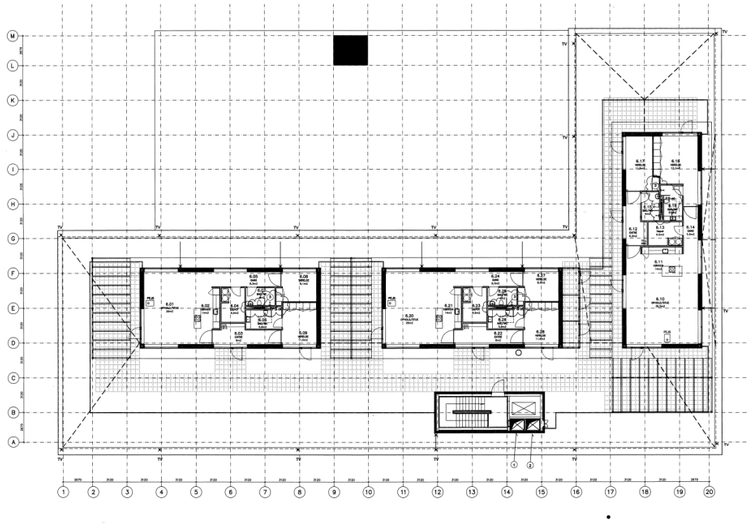
2.sal



3.sal

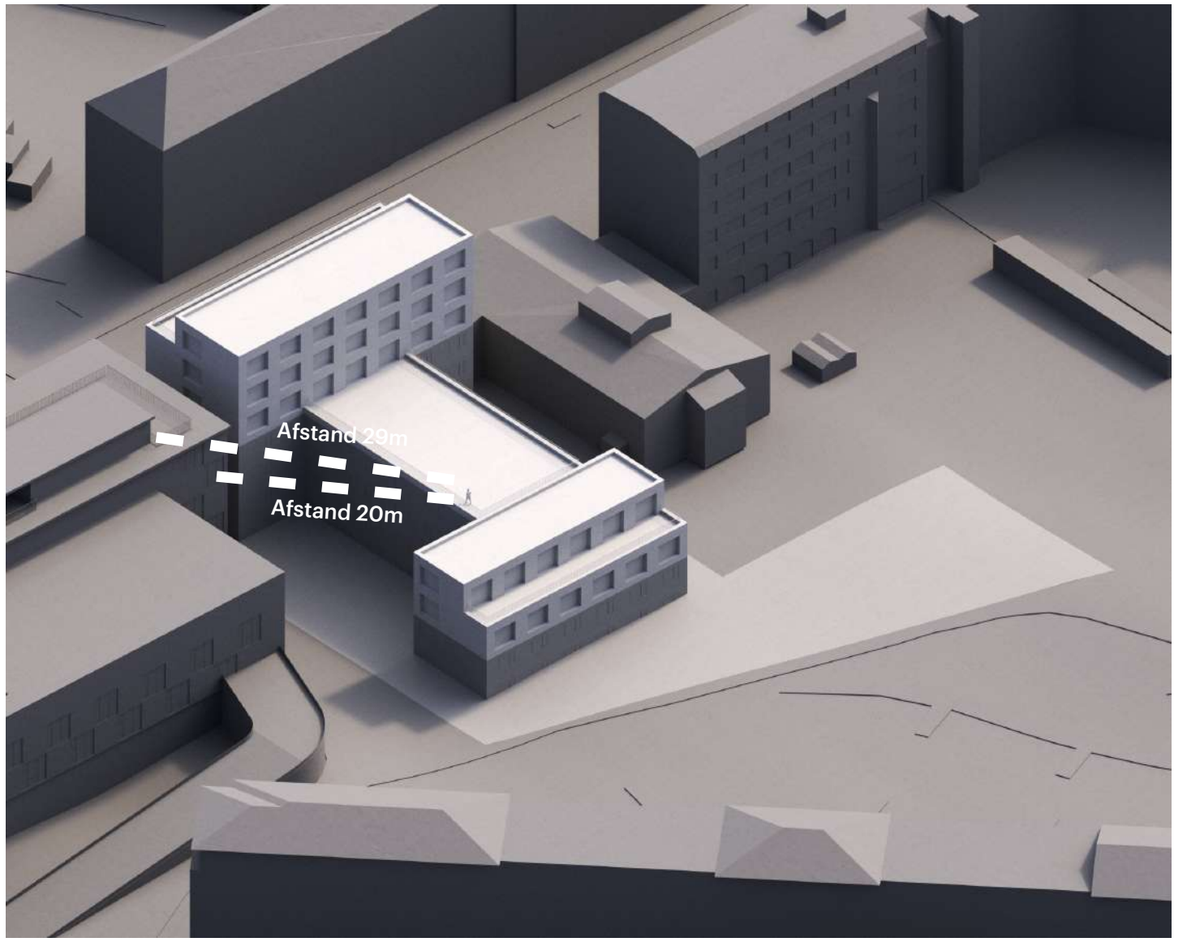


4.sal



5.sal

INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



Isometrisk visning af bygning

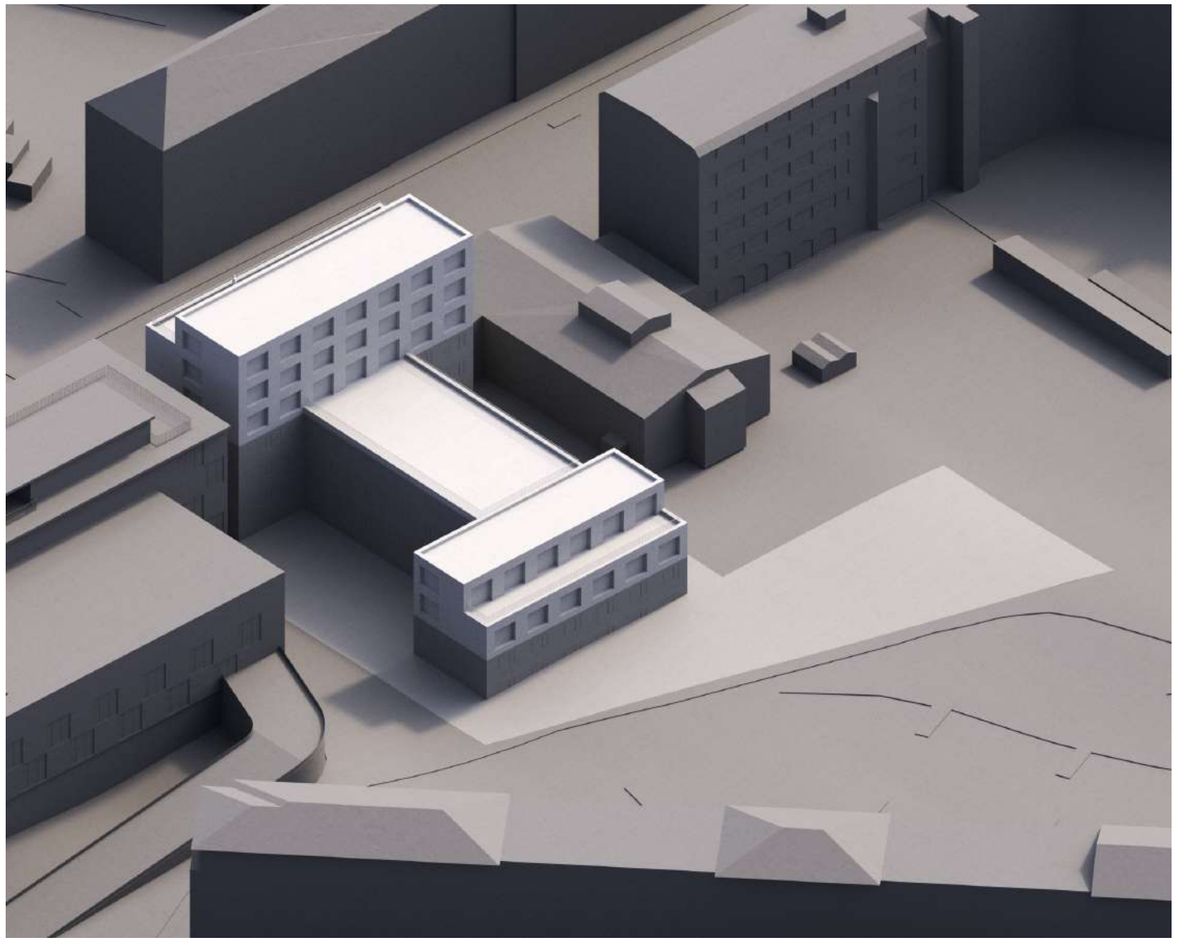


Udsigt fra terrasse

FINSENSVEJ SYDSIDE
BOLIGER



INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER

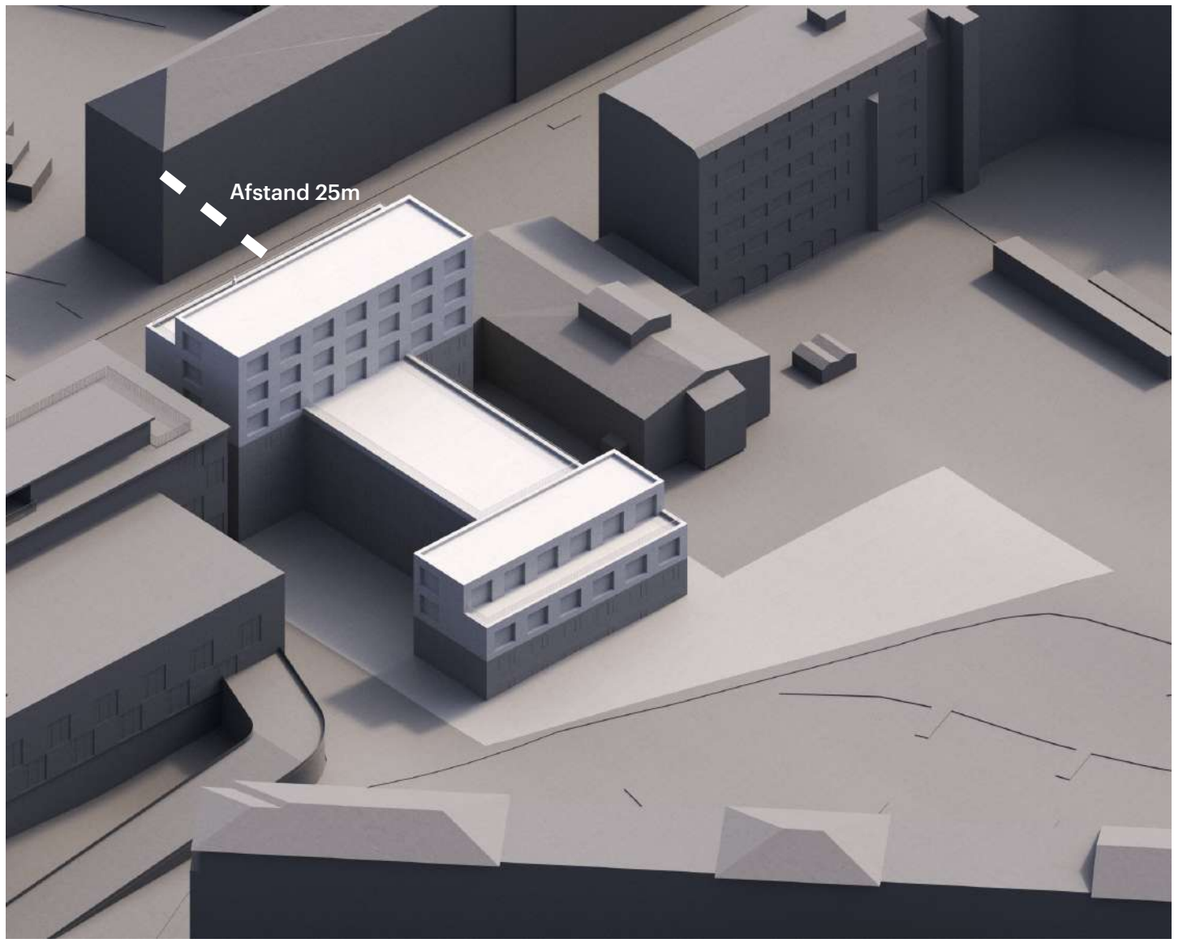


Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrasse

INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



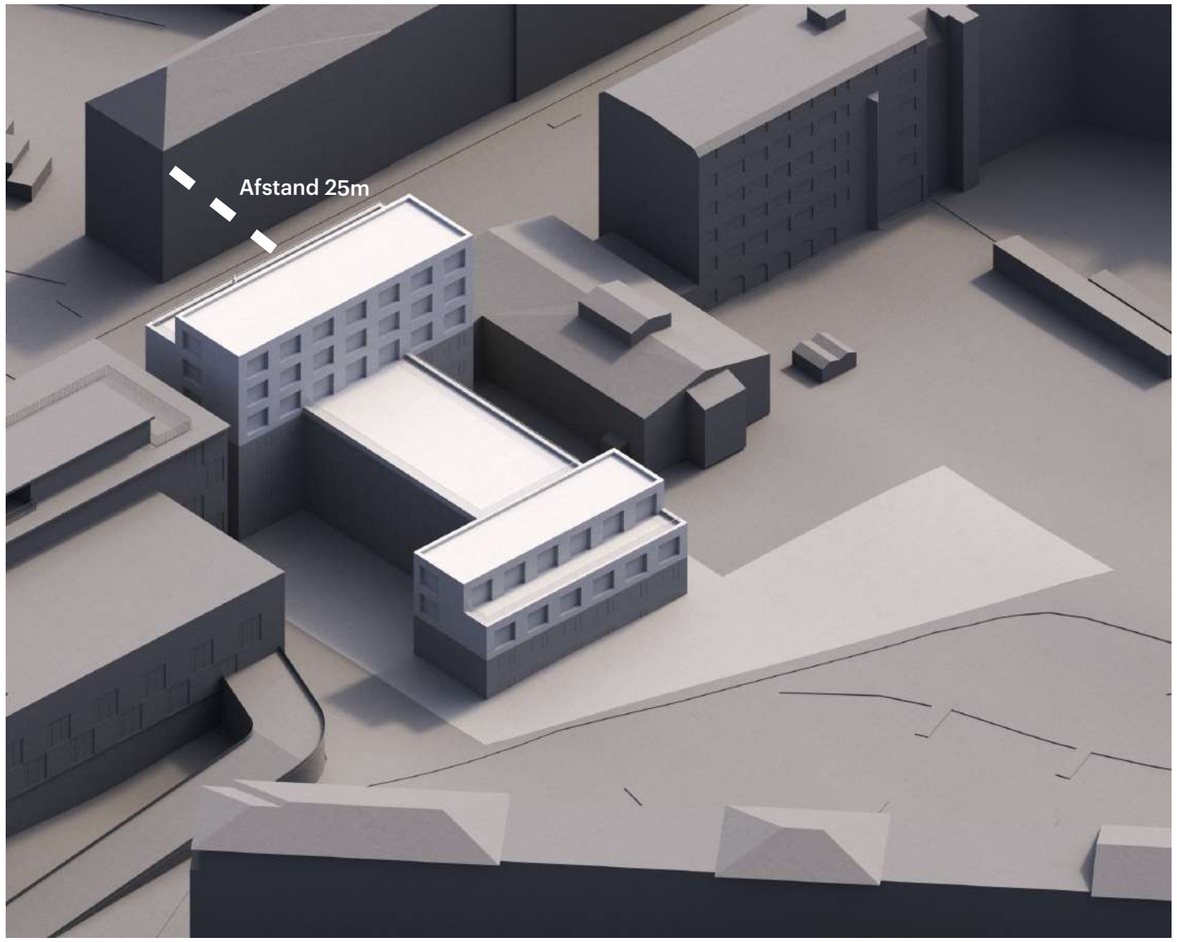
Isometrisk visning af bygning



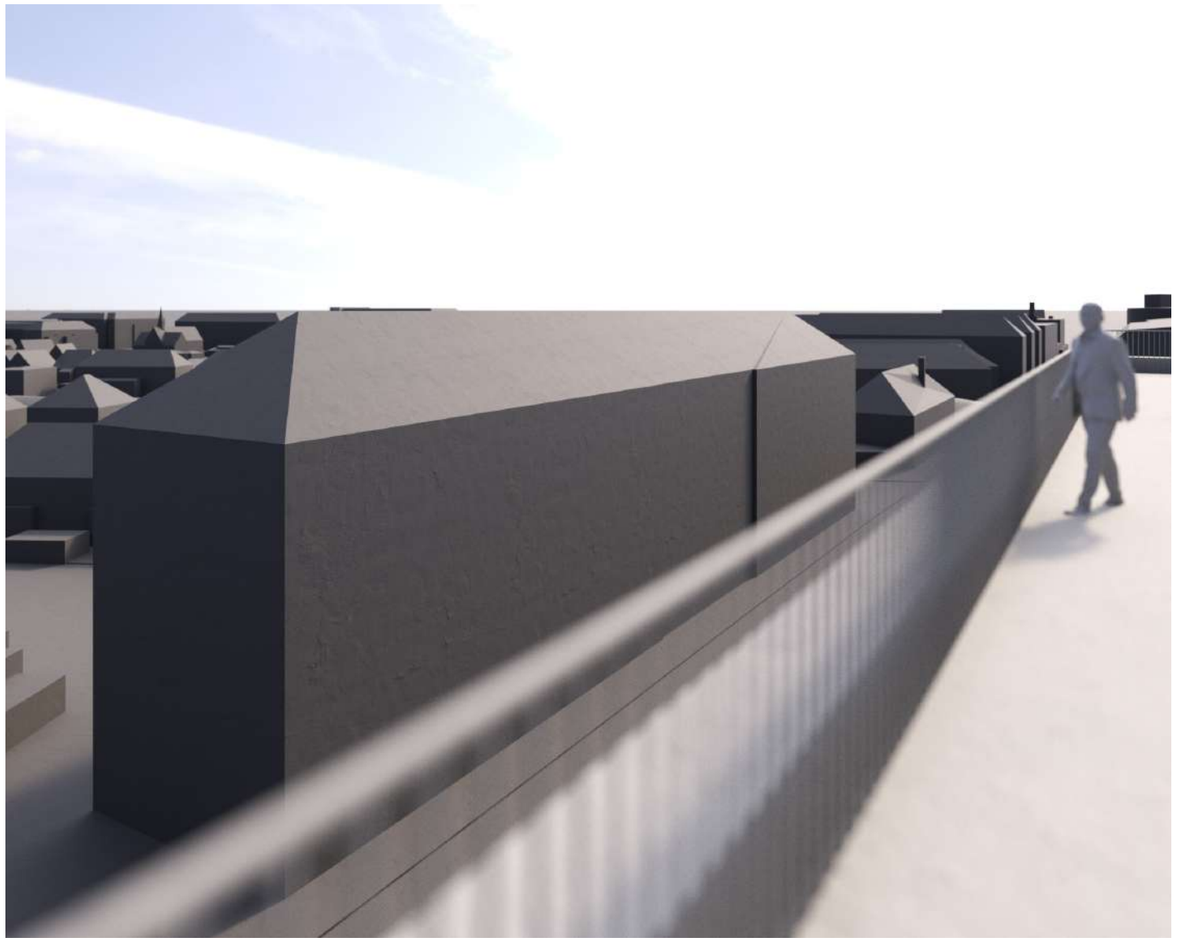
Udsigt fra terrasse

Dokumentnavn: 20260302_finsensvej80 Indbliksgener_compressed_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 03-03-2026

INDBLIKSPROBLEMATIKKER
FRA TERRASSER



Isometrisk visning af bygning



Udsigt fra terrasse

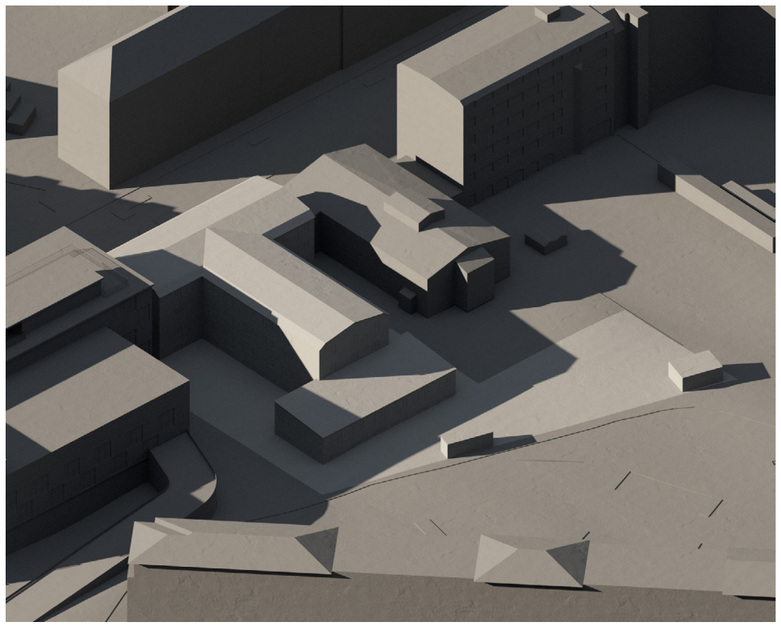


FINSENSVEJ 80

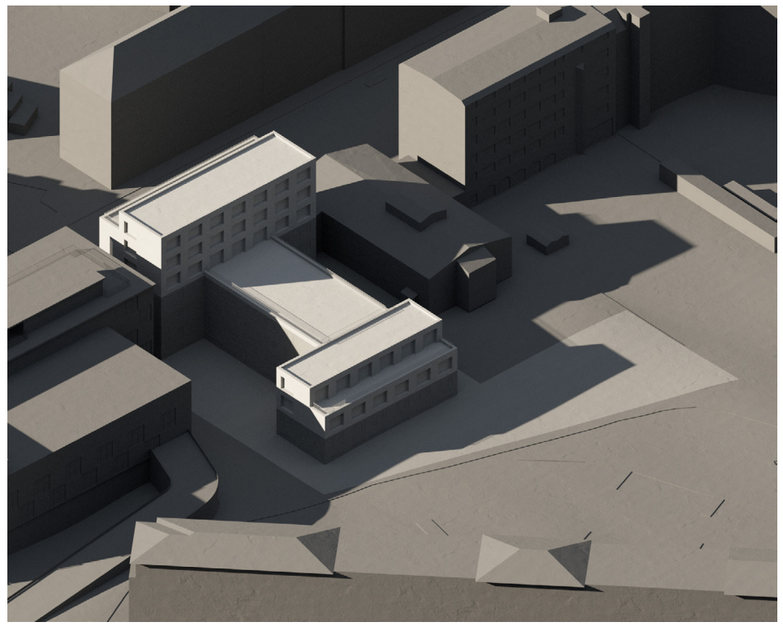
SKYGGEDIAGRAMMER

(02.03.2026)

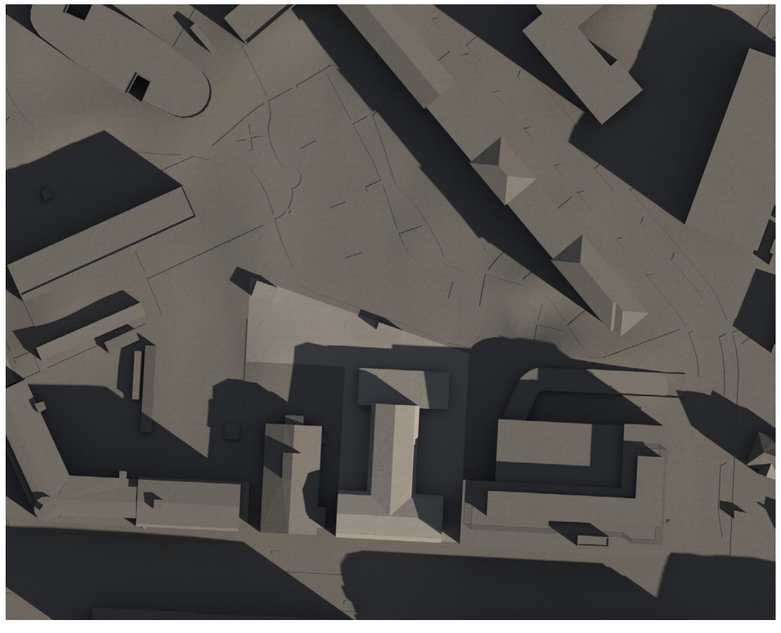
SKYGGEDIAGRAMMER
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN 09:00

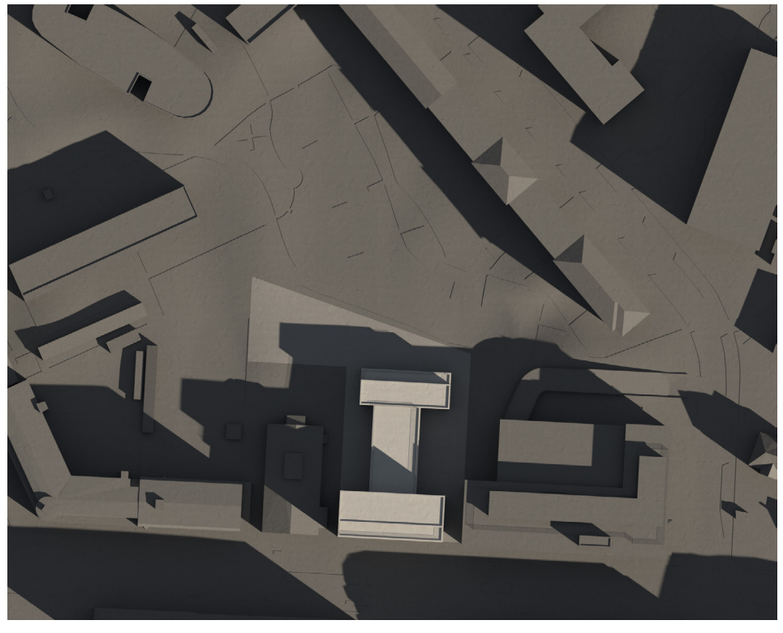


EKISTERENDE BYGNING

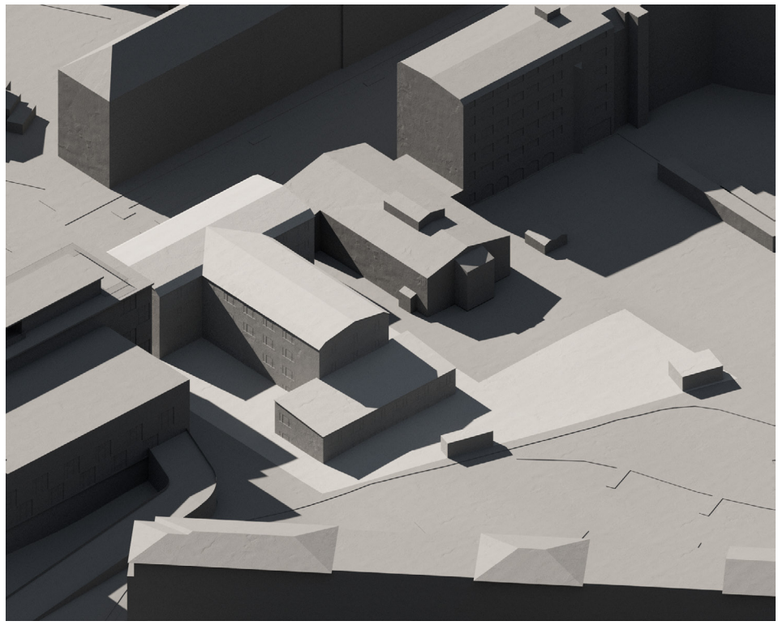


BYGNING MED NYT VOLUMEN

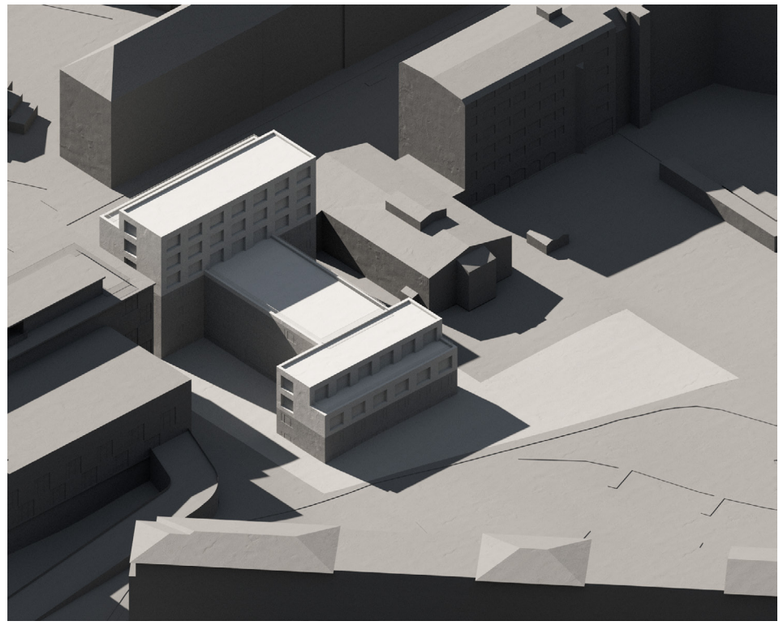




SKYGGEDIAGRAMMER
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN 12:00

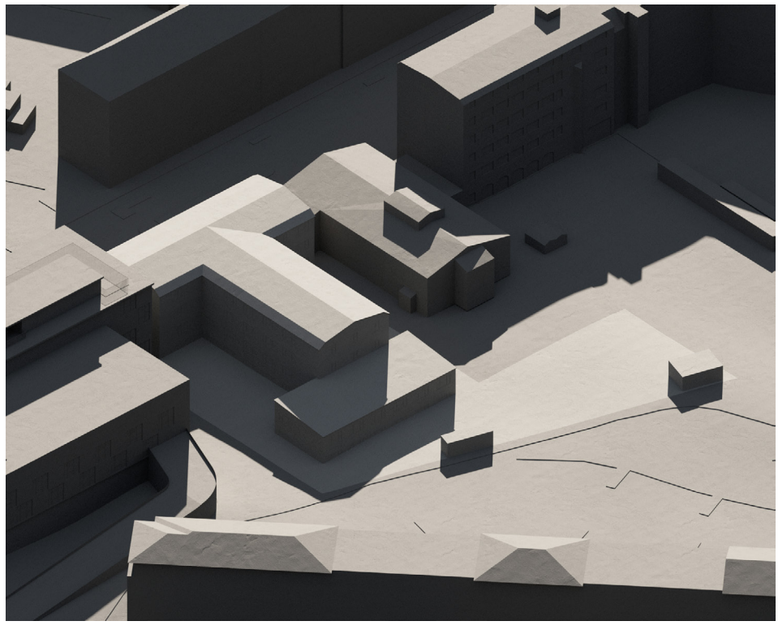


EKISTERENDE BYGNING

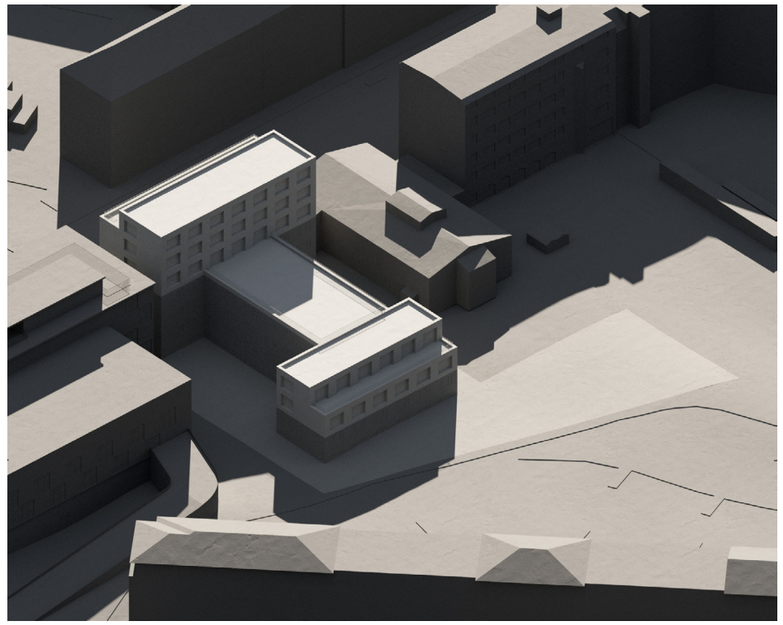


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN 15:00

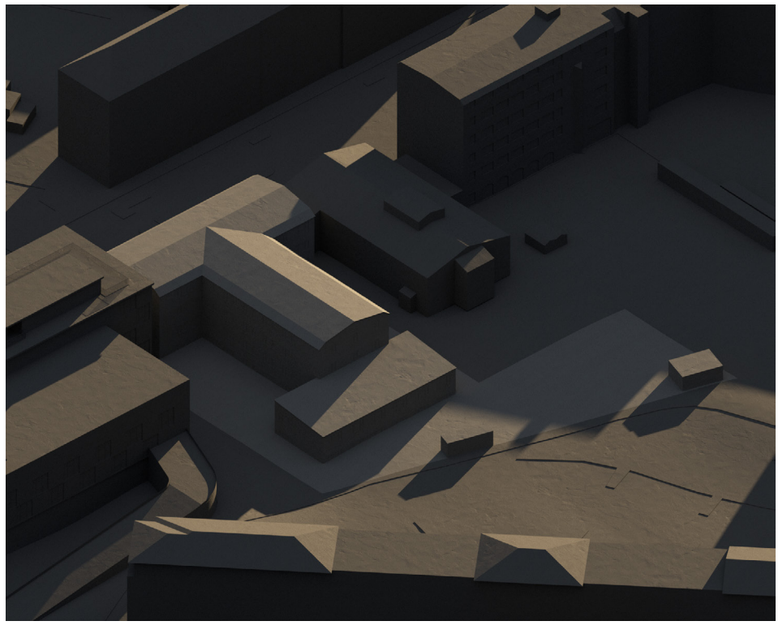


EKISTERENDE BYGNING

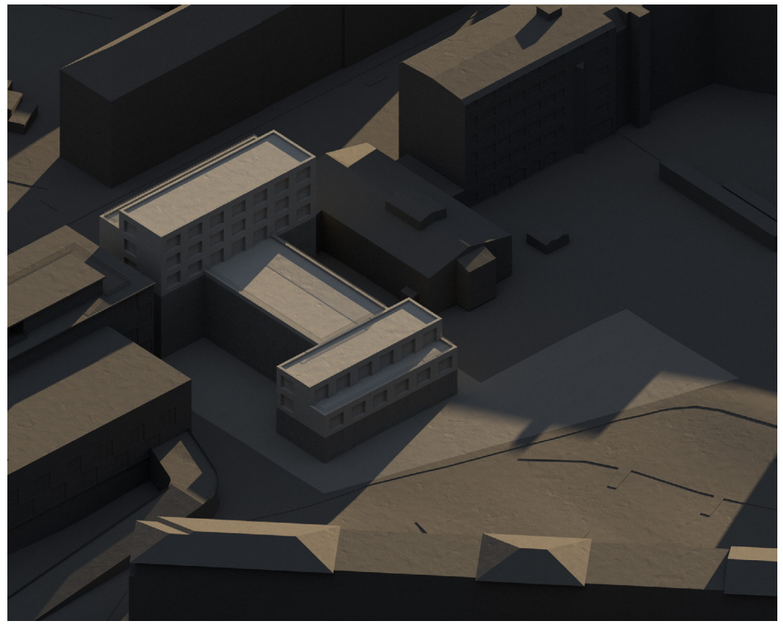


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN 17:00

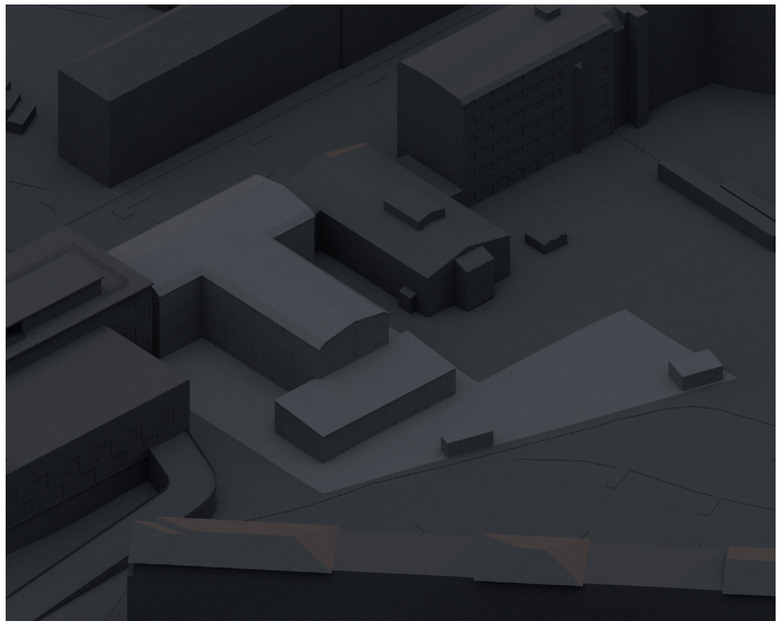


EKISTERENDE BYGNING

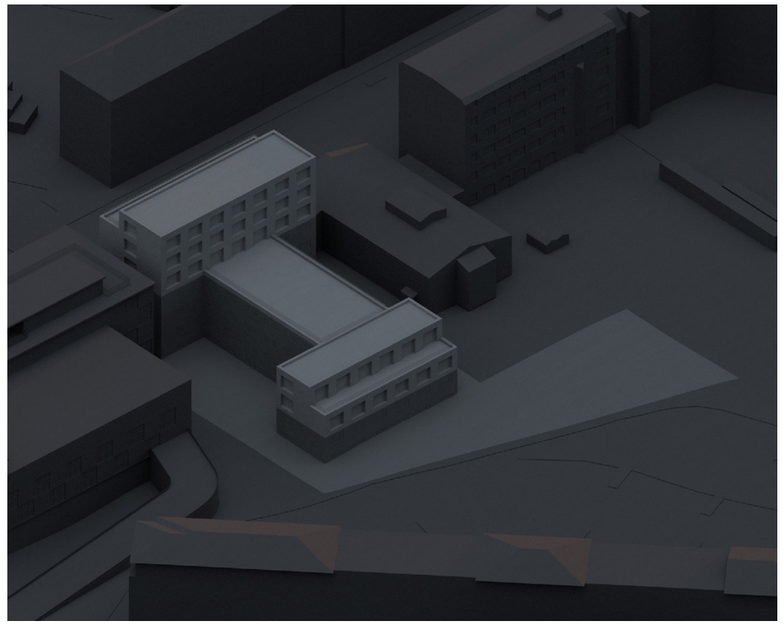


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. MARTS FORÅRSJÆVNDØGN 18:00

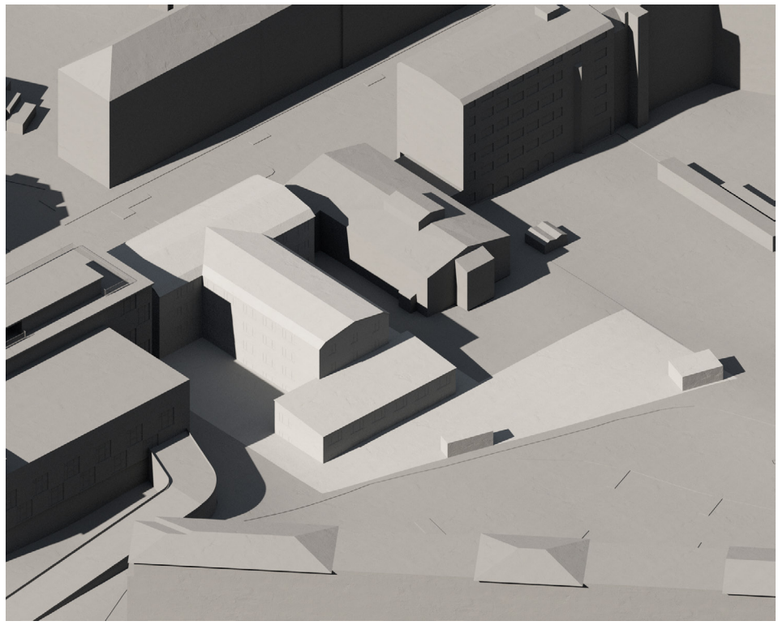


EKISTERENDE BYGNING

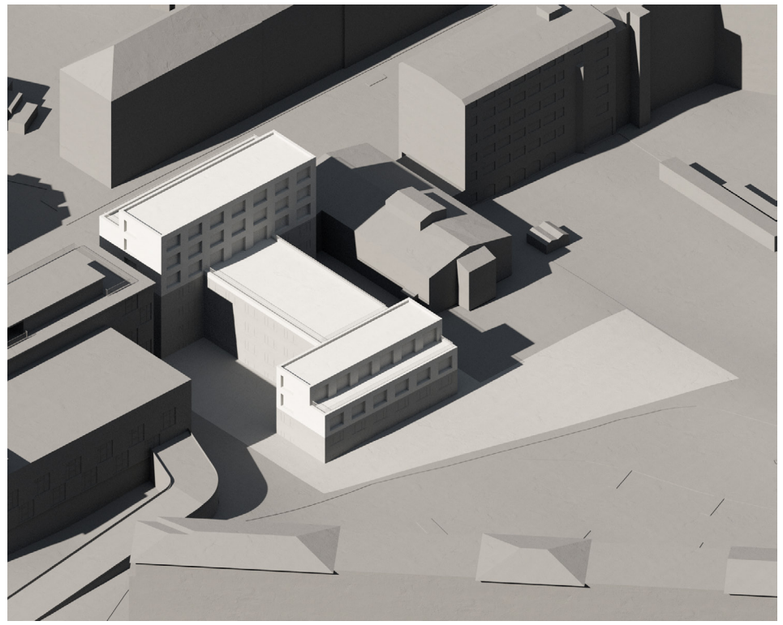


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. JUNI SOMMERSOLHVERV 09:00

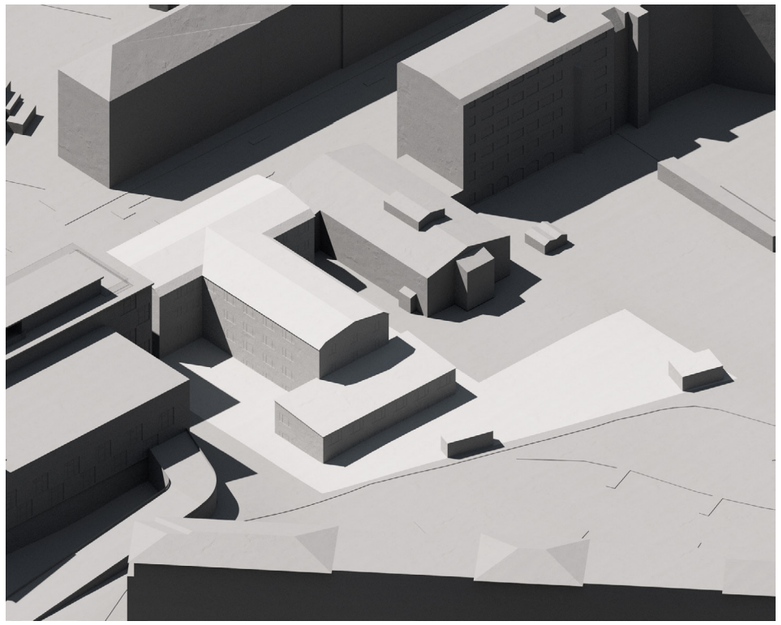


EKISTERENDE BYGNING

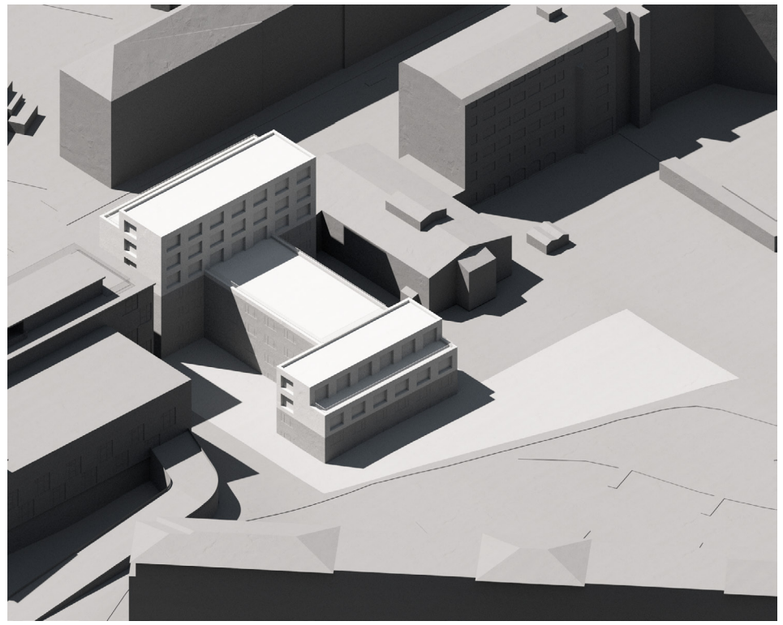


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. JUNI SOMMERSOLHVERV 12:00

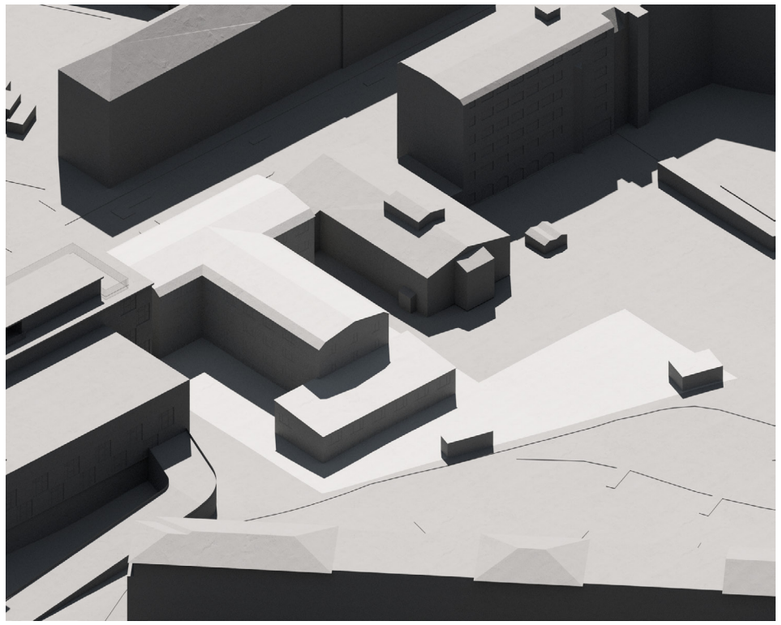


EKISTERENDE BYGNING

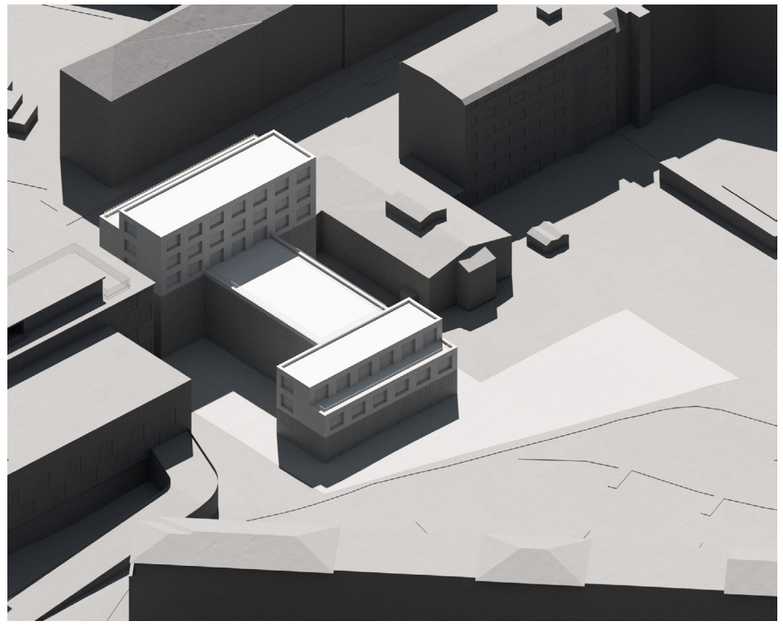


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. JUNI SOMMERSOLHVERV 15:00

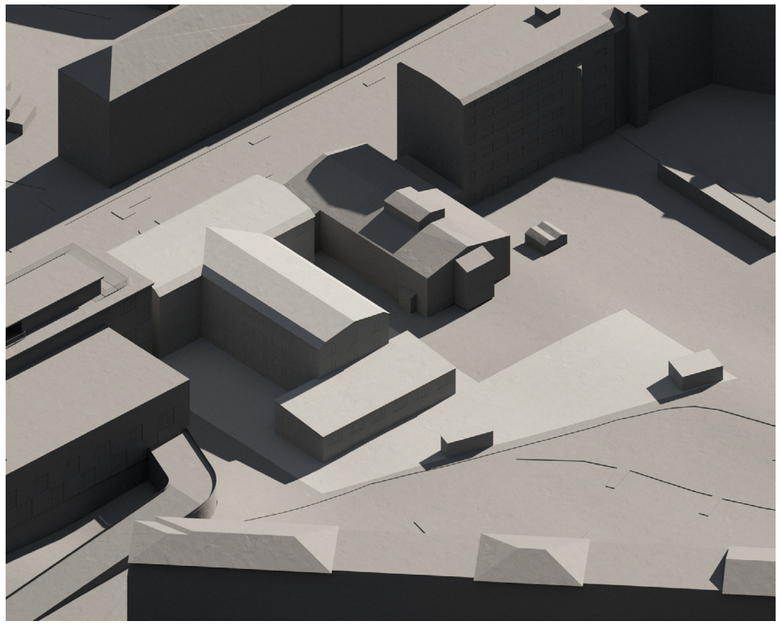


EKISTERENDE BYGNING

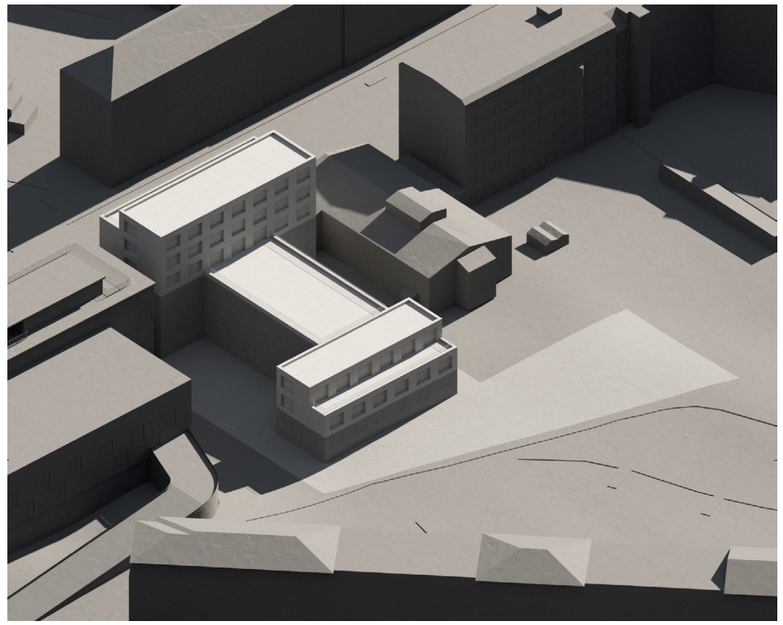


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. JUNI SOMMERSOLHVERV 18:00

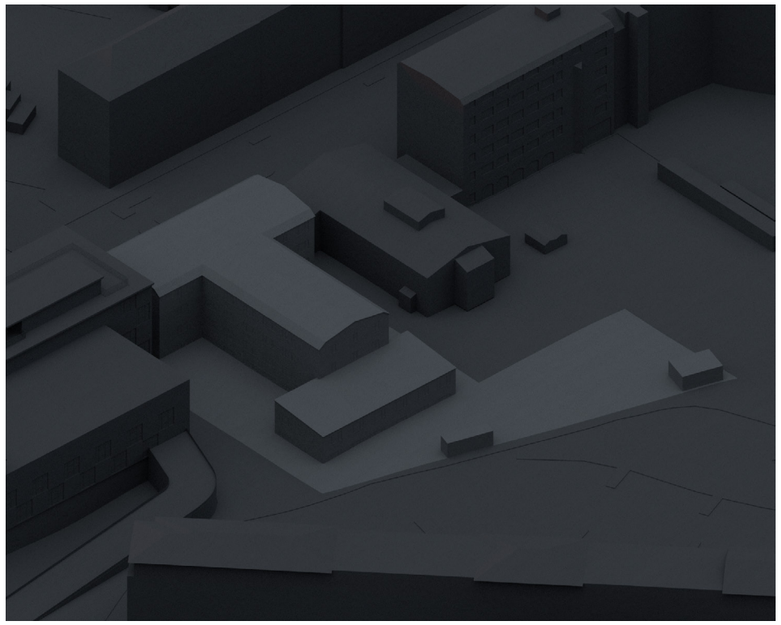


EKISTERENDE BYGNING

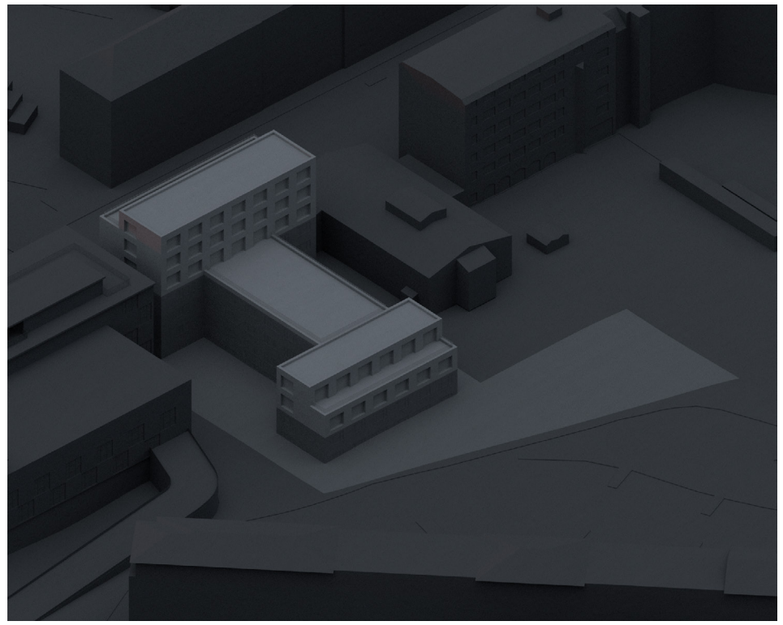


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. DECEMBER VINTERSOLHVERV 09:00

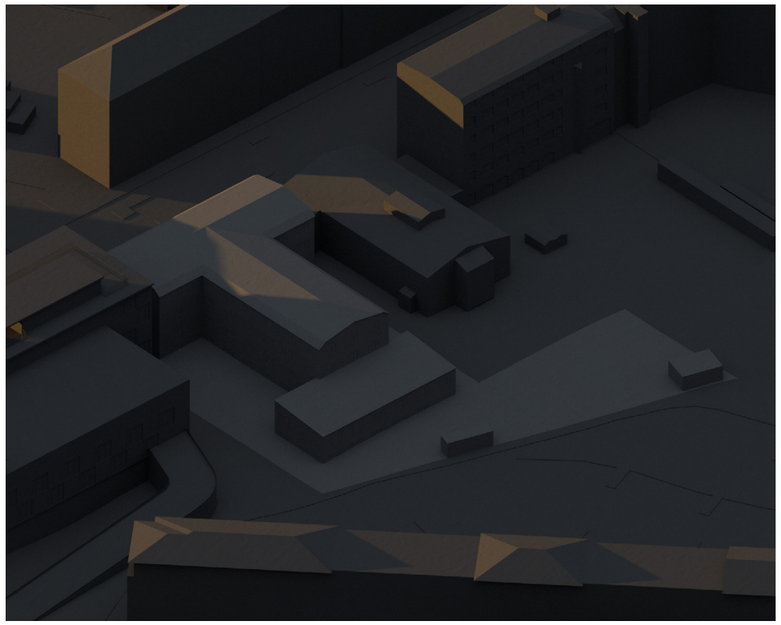


EKISTERENDE BYGNING

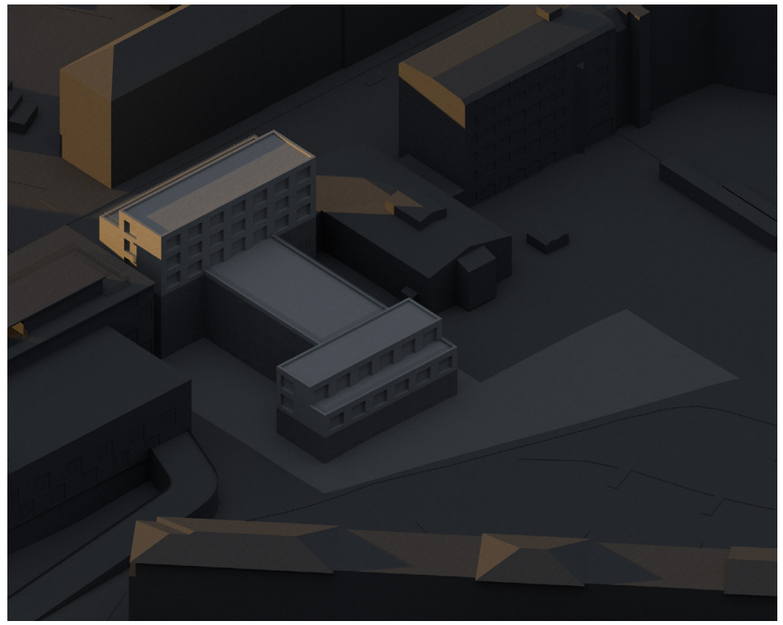


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. DECEMBER VINTERSOLHVERV 10:00

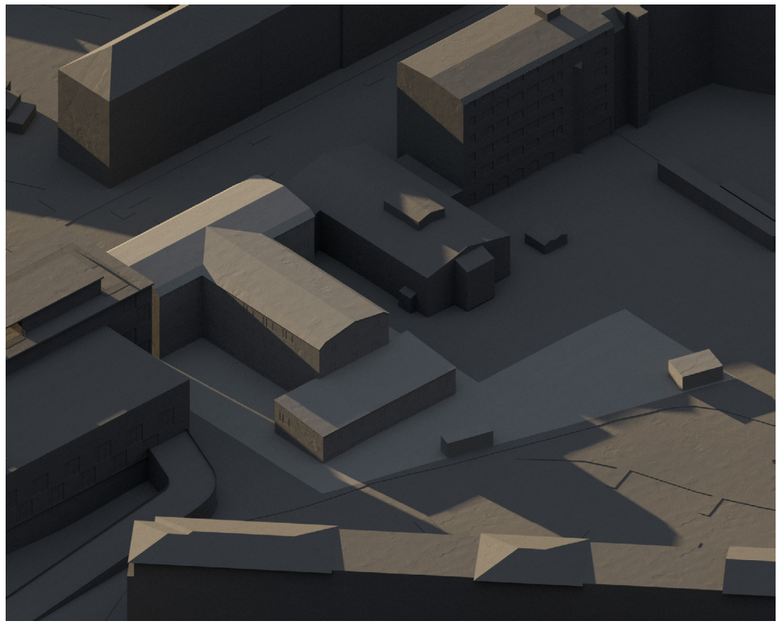


EKISTERENDE BYGNING

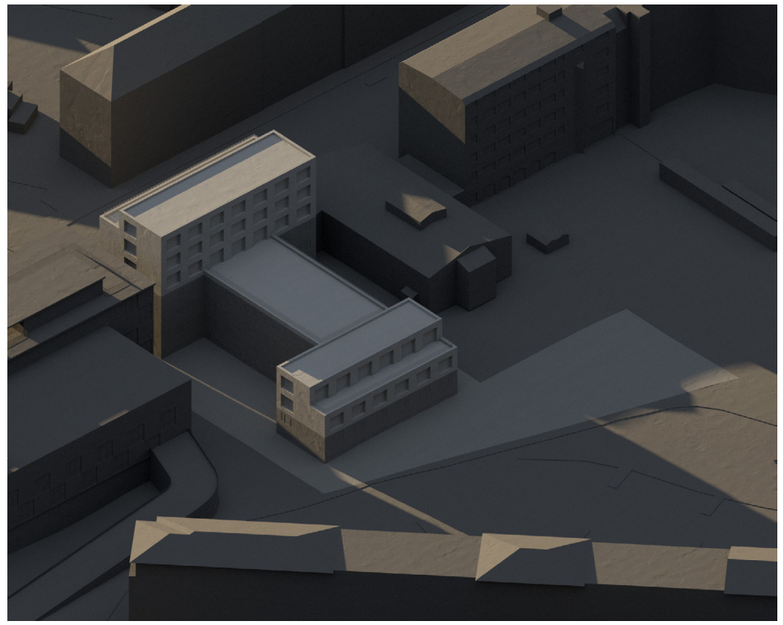


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. DECEMBER VINTERSOLHVERV 12:00

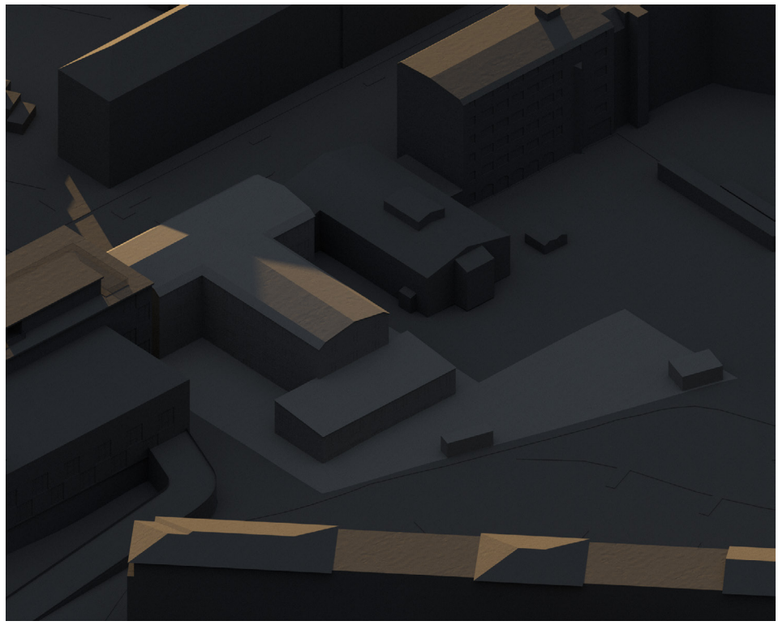


EKISTERENDE BYGNING

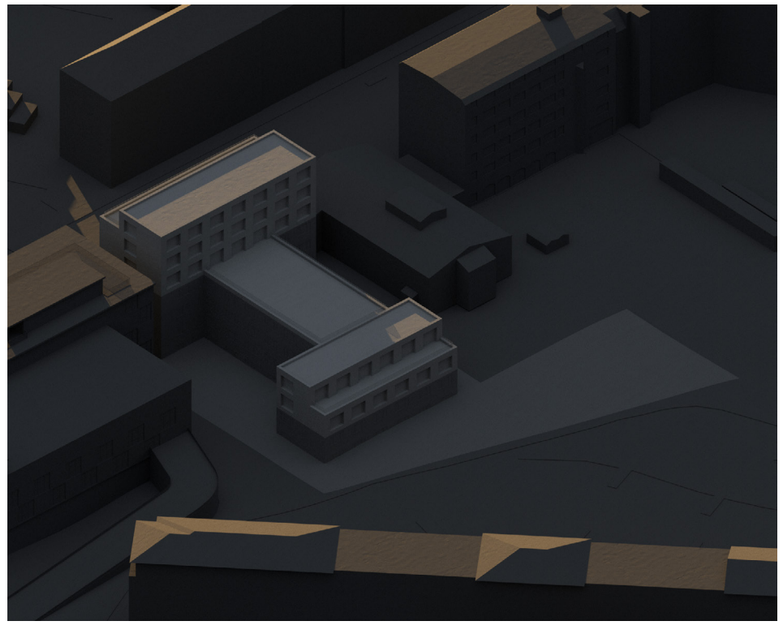


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. DECEMBER VINTERSOLHVERV 14:00

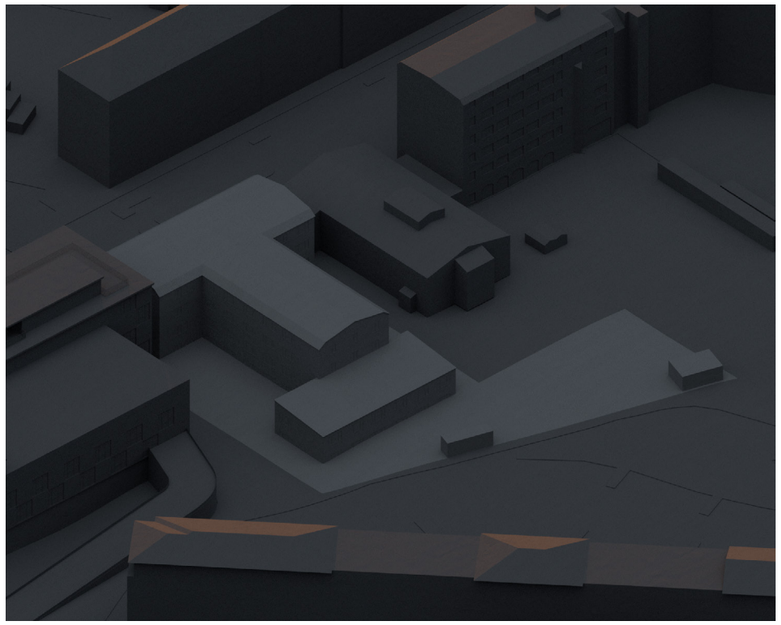


EKISTERENDE BYGNING

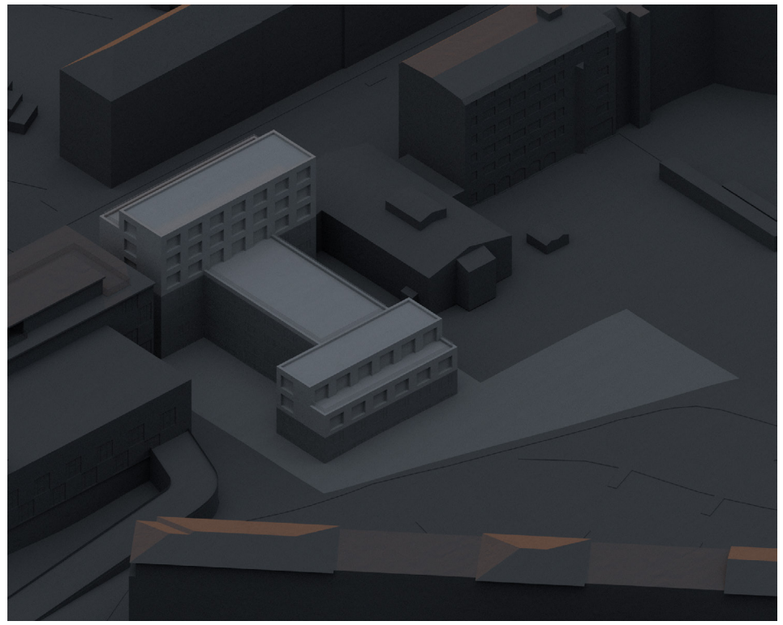


BYGNING MED NYT VOLUMEN

SKYGGEDIAGRAMMER
21. DECEMBER VINTERSOLHVERV 15:00



EKISTERENDE BYGNING



BYGNING MED NYT VOLUMEN



FINSENSVEJ 80

ARKITEKTUR

(02.03.2026 - INDLEDENDE)

NB. BILLEDER I MAPPEN IKKE UNDERSØGT FOR COPYRIGHT

ARKITEKTUR FINSENSVEJ 80

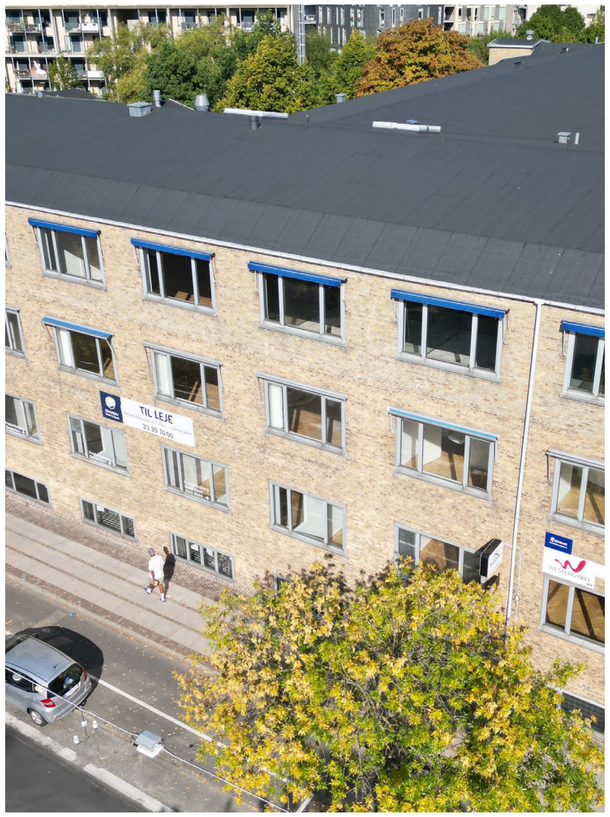


Nær kontekst

- Varieret bebyggelse i gammelt industriområde.

Området på den nordlige side af Finsensvej har enkelte bygninger, der stammer fra tiden, da industrien prægede området. Men herudover er det nyere boligbebyggelse, der rammer parken ind.

Modstående side af Finsensvej kendetegnes fra boligbebyggelser



Helhedsindtryk

- Rationel og industriel

Finsensvej 80 fremstår stadig som den rationelle industribygning, der blev opført i 1936. Især vidner vinduernes systematiske placering om det rationelle grid, som bygningen er bygget på.

Tidligere har vinduernes opsprosning være opdelt i mindre felter, fire vertikale fag og to horisontale med relativt høje brystninger.



Detaljering

- Sparsomt detaljeret

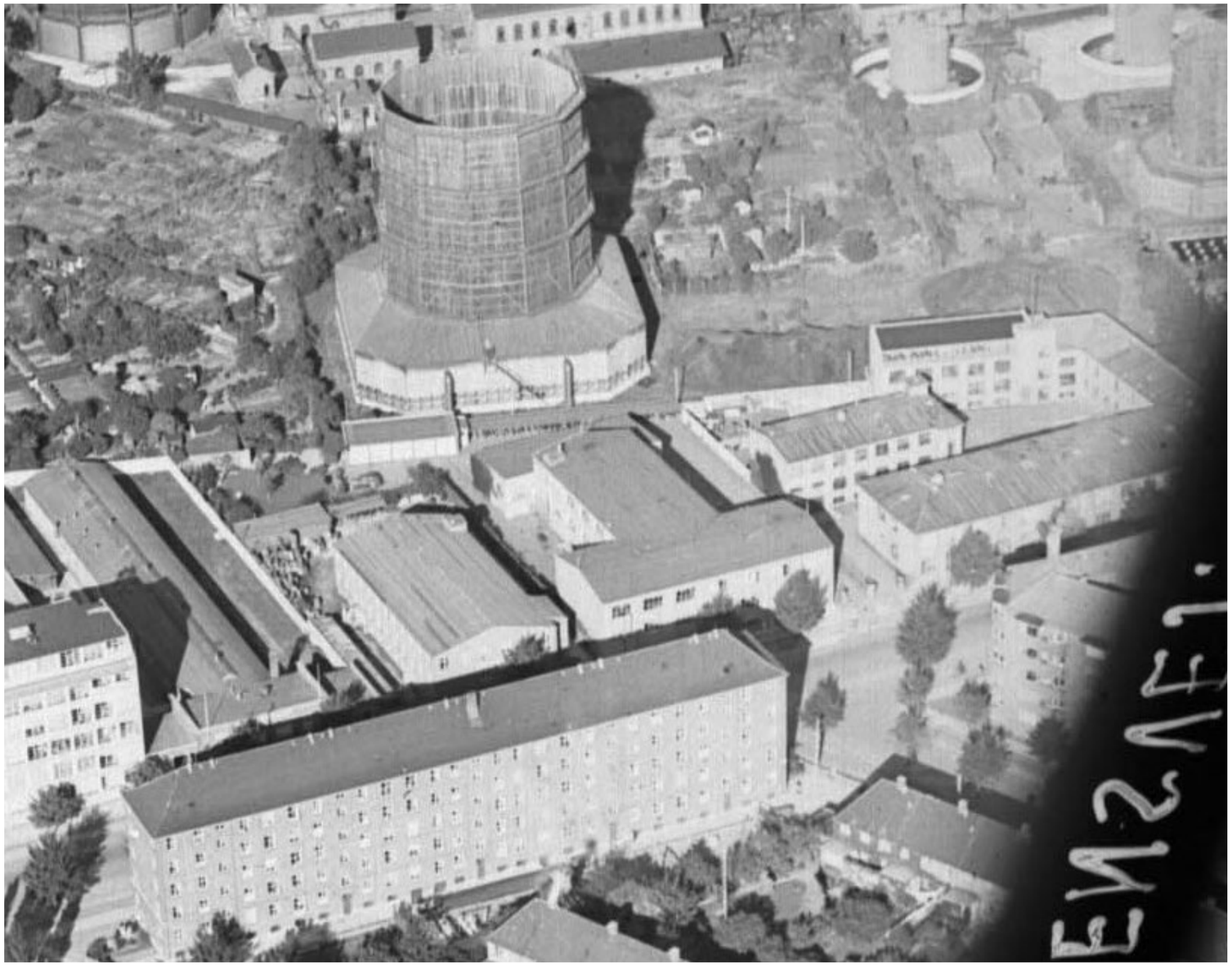
Facaden fremstår som et tæppe af gule tegl i krydsforbandt. Soklen er muret op i klinker, så den møder byens gulv uden en markeret sokkel. Der er ligeledes ingen detaljering omkring vinduerne - overliggeren er i samme teglforbandt som den øvrige facade. Herudover er der ingen markerede gesimsbånd eller andet, der markerer bygningens etager eller overgangen til tag.

Tagrenden smyger sig ind til facaden langs tagkanten og bygningens rationalitet bliver understreget af nedløbene, der sidder symmetrisk ud mod Finsensvej.

FRA INDUSTRI TIL BYDEL
OMRÅDEBESKRIVELSE

Trikotagefabrikken er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området var domineret af Frederiksbergs Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksbergs Gasværk fra 1930, men generelt var der et væld af forskellige industrier, fra isværk til maskinfabrikker.

Med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området stort set ryddet for de mange industrielle bygninger. Trikotagefabrikken står tilbage som et vartegn for stedets historie og ånd.

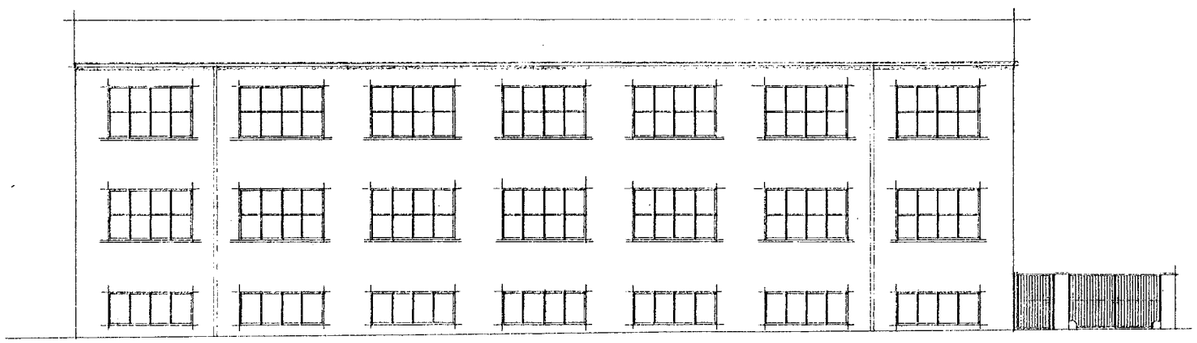


Trikotagefabrikken i sin originale kontekst

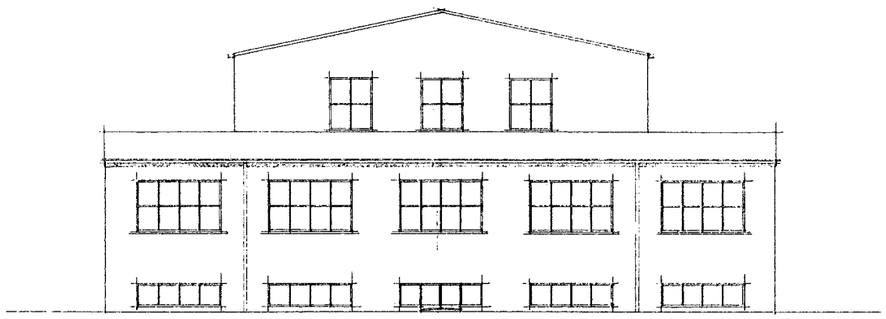
Dokumentnavn: 20260302_finsensvej80_Arkitektur_0
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 03-03-2026

TRIKOTAGEFABRIKKEN

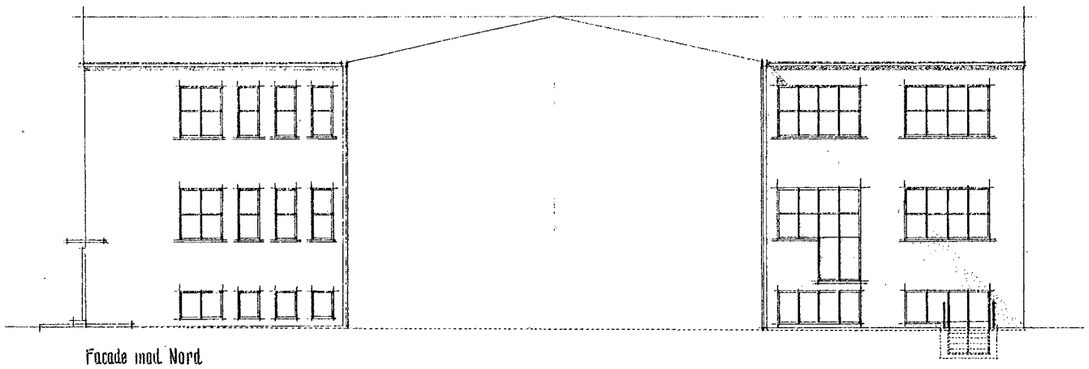
TEGNINGER BYGGESAGSARKIV 1936



Facade mod Finsensvej (Syd)



Facade mod Nord



Facade mod Nord



Snit A B

Tegninger 1:200

Bygningen opføres paa støbte Fundamenter og Kældermure, med murede Ydermure af fuldbrændte Sten. Etageadskillelser og Søjler er Jernbeton, de to Trapper ligeledes.

Facaderne mures med sorterede , gule, flammede Sten, og skrabefuges.

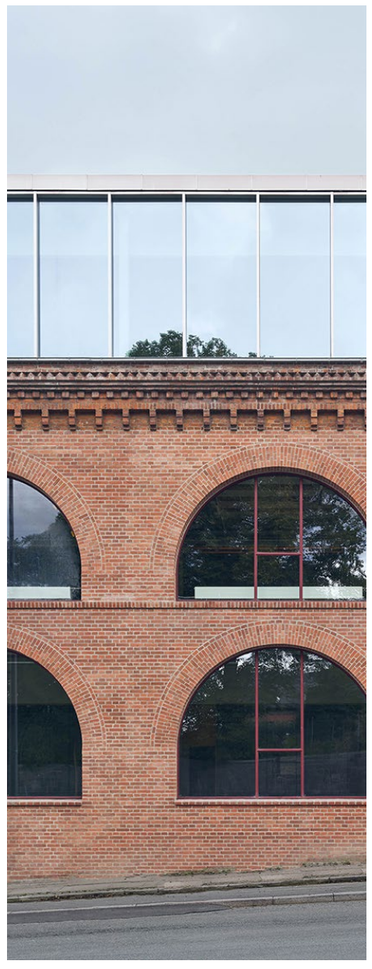
Der mures med Klinker i Cementmørtel ved Terræn.

ARKITEKTUR (FRA STARTREDEGØRELSE)
MATERIALER OG DETALJERING

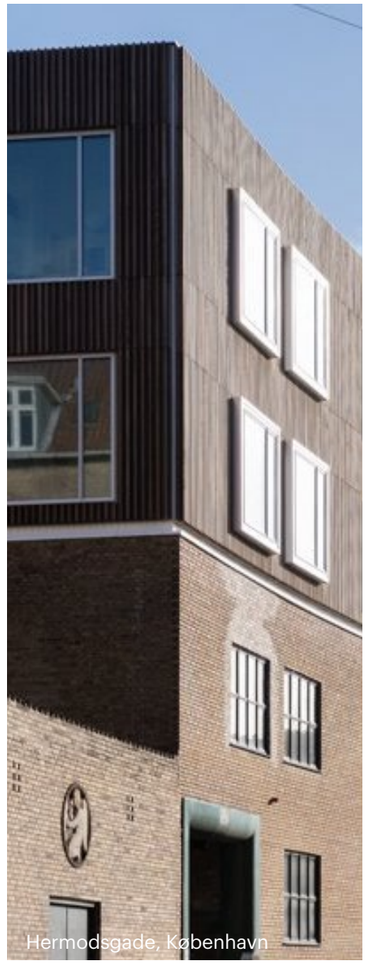
Eksempler på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København, hvor afgrænsningen af det eksisterende volumen respekteres og der bygges ovenpå i et nyt materiale.


Tietgensgade, København

SAMME MATERIALET I MODERNE UDTRYK



KONTRAST MELLEM NYT OG GAMMELT


Hermodsgade, København

EN SKARP FORM I ET VARMERE MATERIALE

FACADEREFERENCE
DAVID CHIPPERFIELD - ROCKBUND 769, SHANGHAI





FACADEREFERENCE
DAVID CHIPPERFIELD - JANE STREET, NEW YORK





FACADEREFERENCE
SWECO - CARLSBERGBYEN





Dokumentnavn: image001_18
Sagsnummer: 01.02.05-P16-10-25 - Registreringsdato: 03-03-2026



TANMIA



Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "'Mohammad-Ali | Tanmia A/S'" <MA@tanmia.dk>; "'Frederik Kalko'" <fk@nord91.dk>; "'Mads Lehnert | Tanmia A/S'" <ML@tanmia.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ann Christiansen" <Ann@norroen.dk>
Cc: "Brian Hansen Westerheim" <brwe01@frederiksberg.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>; "Anja Hoffmann" <anho13@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 17-02-2026 14:33
Vedrørende: Referat fra 1. lp-møde Finsensvej 80
Vedhæftninger: 1. Lokalplanmøde Finsensvej 80 16.2.2026.docx

Kære alle

Tak for et fint møde i går.

Jeg sender jer her referatet fra mødet. Såfremt I har bemærkninger til referatet, hører jeg gerne fra jer senest udgangen af denne uge.

Som aftalt har jeg indkaldt til ugentlige møder hver tirsdag kl. 14, hhv. på rådhuset og Teams. Jeg har booket til og med den 7. april.
Jeg kan se, at jeg fra april kommer til at have udfordringer med tidspunktet. Jeg foreslår vi finder et nyt mødetidspunkt fra april og fremad, når vi kommer tættere på.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Referat

Dato: 16.02.2026
Sagsnr: 01.02.05-P16-10-25

By, Byggeri og Ejendomme

Forslag til lokalplan 249 for hotel på Finsensvej 80

Mødested: Frederiksberg Rådhus den 16.2.2026

Deltagere:

Navn	Deltog	Kopi
Frederiksberg Kommune:		
Katrine Severinsen, byplanlægger (referent)	Ja	Ja
Ane Tonnesen, byplanlægger	Ja	Ja
Brian Hansen Westerheim, byudviklingschef	Ja	Ja
Anja Hoffman, byggesagsbehandler	Ja	Ja
Team:		
Mohammad-Ali, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Mads Lehnert, Tanmia, bygherre	Ja	Ja
Frederik Kalko, Nord91, bygherre	Ja	Ja
Marco Berenthz, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja
Ann Christiansen, Norrøn, rådgiver	Ja	Ja

Dagsorden:

1. Gennemgang af bygherre leveranceliste
2. Præsentation og drøftelse af foreløbig tidsplan
3. Fremadrettet mødekadence

Referat:

1. Gennemgang af bygherre leveranceliste

- Listen over bygherreleverancer blev gennemgået og drøftet punktvis.
- FK påpeger, at det er vigtigt, at notat om bilag IV-arter igangsættes tidligt, herunder screening for flagermus. Hvis en screening viser, at ejendommen er egnet til flagermus (yngle- og rasteområde), skal der foretages en gennemgående undersøgelse for flagermus. Undersøgelser skal foretages på bestemte tidspunkter af året. FK henviser til forvaltningsplanen for bilag IV-arter. Et lokalplanforslag kan ikke behandles politisk og sendes i høring før relevante undersøgelser er foretaget.
- Rådgiver ønsker at indrette landskab (hotellets arealer i forbindelse med den bagvedliggende byhave) til særlige arter, hvis det giver mening. FK undersøger, om kommunen har viden om særlige arter som kan understøttes i landskabet.
- Såfremt den gældende P-norm på 1 parkeringsplads pr. 100 m^2 (jf. Kommuneplan 2025) ikke kan overholdes, skal rådgiver udarbejde et trafik-/parkeringsnotat, der redegør for, hvor mange parkeringspladser hotellet forventes at have behov for, for at p-kravet kan nedsættes. Redegørelsen skal tage udgangspunkt i det konkrete projekt (anvendelse, beliggenhed, målgruppe mv.).

2. Præsentation og drøftelse af foreløbig tidsplan

- Foreløbig tidsplan blev fremlagt.
- Relevante undersøgelser, herunder for bilag IV-arter, skal være udført, før forslaget kan sendes i høring, hvilket kan påvirke den endelige tidsplan.
- FK afklarer i løbet af lokalplanprocessen om der enten skal afholdes borgermøde eller åbent hus-arrangement i forbindelse med høringsperioden. Arrangementet afholdes gerne lokalt.
- Bygherrer oplyser, at de arrangerer naboorienteringsmøde den 4.3 kl. 17.

3. Fremadrettet mødekadence

- Det aftales, at møder fastlægges til hver tirsdag kl. 14, skiftevis med fysisk deltagelse og på Teams. Materiale forud møde afleveres senest fredagen inden.
- Nogle møder kan afholdes hos rådgiver, når det er relevant. Dette aftales fra gang til gang.
- Møder aflyses såfremt der ikke er nyt materiale at se på.
- Spørgsmål mv. til FK sendes til Katrine, som vil koordinere med relevante kollegaer i kommunen.
- Der er indkaldt til ugentlige møder til og med påsken, hvorefter vi skal finde et nyt mødetidspunkt.
- Næste mødedato: tirsdag den 3. marts kl. 14 på rådhuset

Dokumentnavn: Dagsordenpunkt
Sagsnummer: 01.02.05-P16-9-25 Klima-, Plan- og Boligudvalget 2026-29

11. Beslutning om godkendelse af startredegørelse for Finsensvej 80

01.02.05-P16-9-25

OVERSKRIFT

Beslutning om godkendelse af startredegørelse for Finsensvej 80

RESUMÉ

Klima-, Plan- og Boligudvalget skal med denne sag tage stilling til igangsættelsen af forslag til lokalplan for hotel på Finsensvej 80 med tilhørende kommuneplantillæg. Ejer af ejendommen ønsker at tilføje op til 2,5 etager på den eksisterende bygning og udvikle ejendommen til hotel. Forvaltningen anbefaler, at arbejdet med forslag til lokalplanen igangsættes, idet et hotel kan bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til den vestlige del af Frederiksberg.

BESLUTNING

Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkendte, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes et lokalplanforslag for hotel på Finsensvej 80, og

2. godkendte, at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, der giver mulighed for at øge bebyggelsen til 155 % og parkering på terræn.

Udvalget bemærkede, at der skal ske en gennemgribende arkitektonisk bearbejdning af facaden ud mod Finsensvej, så facaden bliver mere ensartet og i højere grad passer til den Frederiksbergske egenart.

ÅBEN BESLUTNING

[Åben beslutning til lukkede punkter. SKAL udfyldes hvis lukket punkt. Udfyldes kun af dagsordenslæggerne]

INDSTILLING

Indstilling

Forvaltningen indstiller, at Klima-, Plan- og Boligudvalget

1. godkender, at der på baggrund af startredegørelsen udarbejdes et lokalplanforslag for hotel på Finsensvej 80 - og
2. godkender, at der udarbejdes tilhørende kommuneplantillæg, der giver mulighed for at øge bebyggelsesprocenten til 155 % og parkering på terræn.

ANLEDNING

Projektet
Projektet omhandler et forslag om at udvikle ejendommen på Finsensvej 80 til hotel.

Dokumentnavn: Dagsordenpunkt
Sagsnummer: [illegible]

Den eksisterende bygningskrop bevares, og der tilføjes 2,5 etage til forhuset og 1,5 etage til baghuset. Ejendommen benyttes i dag til liberale erhverv og Frederiksberg Kommunes plejegruppe. Projektområdet ligger i den vestlige ende af Finsensvej og tæt på Flintholm Station.

Udarbejdelse af plangrundlag
Projektområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan 126 for Flintholmområdet vedtaget den 16. juni 2003. Den eksisterende lokalplan muliggør forskellige typer af erhverv og boliger men ikke hotel, og projektet kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme 3.C.2 Flintholm Syd, der tillader blandede byfunktioner, herunder hotel, med max. bebyggelsesprocent på 150 og op til 6 etager. Parkeringspladser skal ifølge supplerende bestemmelse etableres i konstruktion. Projektet øger forhuset fra 3 til 5,5 etager og overholder anvendelse og etageantal. Bebyggelsesprocenten stiger fra 101 % til 155 %. Da der ikke planlægges for parkeringskælder, kræves et kommuneplantillæg, som muliggør parkering på terræn og en bebyggelsesprocent på 155 %.

Arkitektur og projektets visioner
Tilbygningen hæver forhuset mod Finsensvej, så det flugter med de omkringliggende ejendommene og styrker facadeforløbet. De nye etager skal udformes i et udtryk, der tydeligt adskiller nyt fra eksisterende på en respektfuld måde.

Der etableres en ny hovedindgang til hotellet fra Finsensvej for at skabe åbenhed mod byen. Udover ca. 100 hotelværelser skal hotellet indeholde en række faciliteter for hotellets gæster samt besøgende fra byen som eksempelvis café, fitness og kontorfaciliteter. Derved forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

Ved at bygge hotel i den vestlige del af Frederiksberg understøtter projektet 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. Gæsterne kan bidrage til bylivet i området og understøtte restaurant- og butikslivet i den vestlige del af Frederiksberg.

Nord for projektområdet ligger et grønt område, ”Flintholm Byhave”, med legepladser, grønne opholdsarealer for beboerne i området og en rekreativ sti, som går gennem byhaven. Det er bygherres ambition at binde projektområdet sammen med byhaven ved at forlænge den rekreative sti, så der er adgang til byhaven fra projektområdet og videre til Finsensvej.

Bygherre planlægger at afholde et informationsmøde for de nærmeste naboer i februar 2026, hvor bygherres visioner for projektet præsenteres.

Opholdsarealer og parkering
Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien "andre institutioner, erhverv og undervisning" i kommuneplanen, vil der i nærværende lokalplan blive stillet krav om minimum 10 % udendørs opholdsarealer jf. kommuneplanens krav, svarende til 410 m². Opholdsarealerne etableres på terræn på den vestlige side af projektområdet og på taget af mellembygningen.

Lokalplanforslaget skal arbejde med at udforme opholdsarealerne i høj kvalitet med fokus på at skærme de omkringliggende boliger og daginstitutionen på naboejendommen mod støj.

Dokumentnavn: Dagsordenpunkt
Sagsnummer: [illegible]

Anvendelsen som hotel udløser krav om bilparkeringspladser svarende til 1. pr. 100 m² etageareal og 1 cykelparkeringsplads pr. 25 m² etageareal jf. kommuneplan 2025. Det er muligt at fastsætte antallet på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224 og 244, som begge omfatter hotel på hhv. Værnedamsvej og Gammel Kongevej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m². Disse to hotelprojekter er sammenlignelige i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt ikke er mulighed for konference-faciliteter. Kommuneplanens krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal vil svare til 41 parkeringspladser i dette projekt, mens med en norm fastsæt som i de to tidligere projekter på 1 pr. 300 m², vil udløse 14 bilparkeringspladser i projektet. I forbindelse med udarbejdelse af et lokalplanforslag skal normen for bilparkeringskravet for projektet fastsættes.

Lokalplanen vurderes at være principiel, idét den forventes fulgt af et kommuneplantillæg, som øger bebyggelsesprocenten til 155 % og giver mulighed for parkering på terræn. Lokalplanen skal derfor behandles i hhv. Klima-, Plan og Boligudvalget, Magistraten og Kommunalbestyrelsen.

ANBEFALING

Forvaltningen anbefaler, at arbejdet med lokalplanforslag for hotel på ejendommen Finsensvej 80 med tilhørende kommuneplantillæg igangsættes. Etablering af hotel passer godt ind i området, da det kan styrke den vestlige del af Frederiksberg som destination med overnatningsmuligheder for turister. Herudover forventes det, at projektet vil bidrage positivt til detailhandlen i området.
Projektets tilbygning, der forhøjer den eksisterende bygningskrop mod Finsensvej, styrker facadeforløbet langs vejen, og projektet indpasser sig i det omkringliggende område. Ved at lave en ny hovedindgang mod Finsensvej og ved at udforme de nye etager i et udtryk, der markerer afgrænsningen mellem det nye og den eksisterende bygning, medvirker projektet til at højne ejendommens arkitektoniske kvalitet.

BEVILLINGSMÆSSIGE KONSEKVENSER

Sagen har ingen bevillingsmæssige konsekvenser

BORGMESTERPÅTEGNING

Nej

BEHANDLING

Klima-, Plan- og Boligudvalget

ANSVARLIGT OMRÅDE

BKM

INTERNE BEMÆRKNINGER

[VALGFRIT AT UDFYLDE. Skriv evt. meget korte interne bemærkninger for sagsstyringen, herunder hvis andre forvaltningsområder skal bidrage til sagen. Hvis sagen skal behandles i flere udvalg så skriv evt. meget kort om, hvad man skal være

Dokumentnavn: Dagsordenpunkt
Sagsnummer: [illegible]

opmærksom på ift. den tværgående koordinering. Her noteres også, hvis evt. bilag til sagen skal være beskyttede]

DIR BEHANDLING

Nej

SAGSTYPE

B

LUKKET

Nej

AFDELINGSCHEF/FAGLIG LEDER

[SKAL UDFYLDES! OG HJÆLPETEKST SKAL SLETTES. Skriv initialer på den ansvarlige afdelingschef og den faglige leder for sagen under de respektive forvaltningsområder (Du må ikke slette de andre forvaltningsområder). Skriv kun initialer efter område]
BKM: BHW / JD
BUO:
SSA:
FS/LS:

SAGSBEHANDLER

[SKAL UDFYLDES! OG HJÆLPETEKST SKAL SLETTES. Skriv initialer på den ansvarlige afdelingschef og den faglige sagsbehandler for sagen under de respektive forvaltningsområder (Du må ikke slette de andre forvaltningsområder). Skriv kun initialer efter område]
BKM: KDS
BUO:
SSA:
FS/LS:

BILAG

- Startredegørelse for hotel på Finsensvej 80

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Finsensvej 80

- startredegørelse for nyt hotel



Projekt / Fakta

Bygherre:	Tanmia A/S & Nord91
Rådgiver:	Norrøn A/S & Artelia
Beliggenhed:	Finsensvej 80 Matr. nr. 8k
Grundareal:	2.775 m²
Erhverv:	Anvendelse som hotel Ca. 100 værelser
Størrelse:	1.585 m² nyt 2.701 m² eksisterende (heraf 124 m² kælder) 4.286 m² i alt
Parkering:	1 bilparkering pr. 300 m² - 14 stk. 1 cykelparkering pr. 25 m² 167 stk. heraf 17 til pladskrævende cykler Norm skal fastsættes på baggrund af en konkret vurdering
Opholds-arealer:	410 m² svarende til ca. 10 % af etagearealet

Baggrund

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag fra ejeren af Finsensvej 80 om, at ejendommen tilføres op til 2,5 etager og udvikles til hotel. Projektområdet ligger i den vestlige ende af Finsensvej, og området består primært af etageboligbebyggelse og rækkehuse.
Ejendommen 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. I dag bruges bygningen af liberale erhverv samt Frederiksberg Kommunes plejegruppe.

Stedet

Finsensvej domineres af bygninger med en varieret tidsmæssig og stilmæssig karakter. Området består primært at beboelse med klassiske 5 etagers boligbebyggelser fra 1920'erne og 1930'erne, tidstypiske 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-/erhvervbebyggelse fra 2007 med dagligvarebutikken Lidl i stuen og 4 etager ovenpå. I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings-



Foto 1. Finsensvej 80



Foto 2. Finsensvej 80 set fra bagsiden

og Forenklingsstyrelsen.

Nord for projektområdet ligger den tidligere gasværksgrund, som i dag er omdannet til et grønt, rekreativt område med boligejendomme langs kanten og stisystem til Flintholm Station.

Historie

Finsensvej 80 blev oprindeligt bygget til trikotagefabrik og bygningen er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området har oprindeligt været domineret af Frederiksberg Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksberg Gasværk fra 1930. Derudover har der været forskellige industrier fra isværk til maskinfabrikker, men med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området ryddet for de mange industrielle bygninger.

Hovedgreb

Projektet består i at udvikle ejendommen Finsensvej 80 til hotel med 100 hotelværelser og faciliteter, som også vil være åbne for gæster udefra som eksempelvis café, fitness og kontorfaciliteter for unge iværksættere.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere og tilføje 2 etager og en tilbagetrukket tagetage til forhuset samt 1 etage og en tilbagetrukket tagetage til baghuset. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet, hvilket understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Finsensvej via en ny hovedindgang, som ses på figur 2, så der skabes en tydelig indgang, der åbner det ellers lukkede facadeudtryk op. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

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.

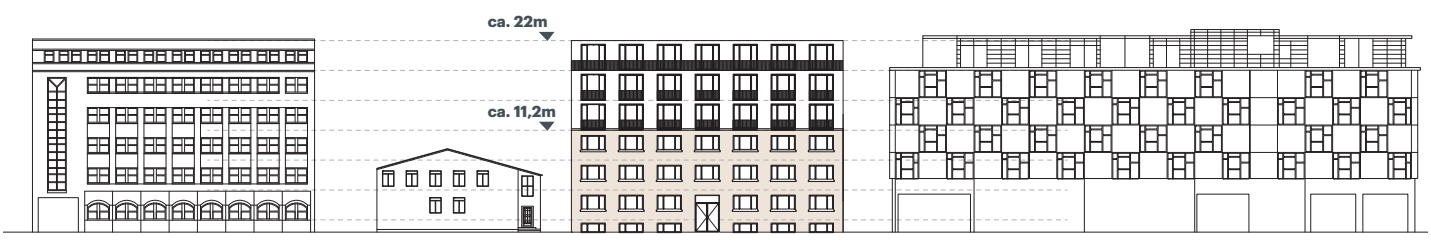
Derudover er det projektets ambition at binde projektområdet sammen med det grønne område nord for projektområdet og forlænge den rekreative sti, som det ses på foto 4, så der bliver adgang til det grønne område fra Finsensvej.

Arkitektur

Med projektet påbygges ejendommen med 2,5 og 1,5 etager på hhv. forhuset og baghuset. Ved tilføjelse af 2,5 etager mod Finsensvej får bygningen samme højde som flere øvrige bygninger langs Finsensvej som det ses på figur 1, hvilket styrker facadeforløbet langs vejen.

Bygherres indledende idé er at bevare de gule murværksfacader. De nye etager udformes i et udtryk, der markerer afgrænsningen mellem det nye og den eksisterende bygningskrop på en respektfuld måde.

Der etableres en ny hovedindgang mod Finsensvej for at



Figur 1. Facadeopstalter - fremtidige forhold - Finsensvej 84-78



Foto 3. Hotellet set fra N. Jespersens Vej - Alléen langs N. Jespersens Vej udpeger ejendommens nye ansigt mod Finsensvej.

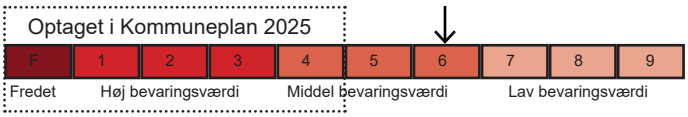


Foto 4. Hotellet set fra det grønne område - forbindelsen mellem Finsensvej og Flintholm station gennem parken etableres

skabe mere åbenhed mod byen. Indgangspartiet suppleres med elementer, der markerer den nye indgang. Som det ses på foto 3, ligger den nye hovedindgang i forlængelse af N. Jespersens Vej, der er kendetegnet af en fin allé.

Bevaringsværdier

Bygningerne er en del af områdets industrielle historie. Ejendommen har en SAVE registrering på 6 (middel) og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Den bliver beskrevet som en anonym industribygning, en del af blandet industrikvarter, men skæmmet af nye uoriginale vinduer og med et nyt tag.



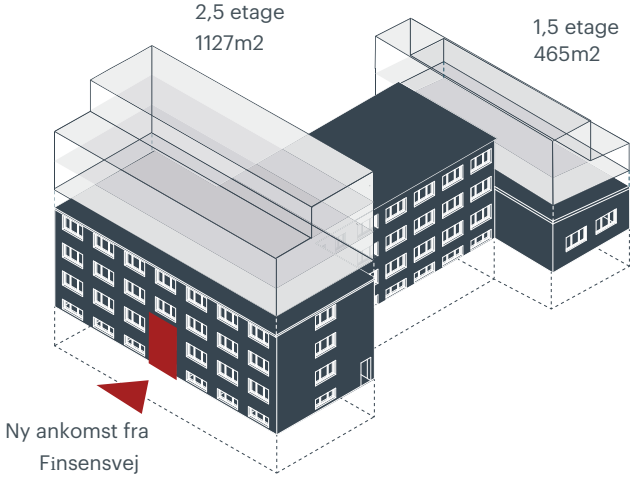
SAVE-analyse skala

Opholdsarealer

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i lokalplanen blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer, svarende til ca. 410 m².

Opholdsarealer etableres på terræn på den vestlige side af projektområdet og som tagterasse til brug for hotellets gæster på mellembygningen. Det grønne opholdsareal på terræn er åbent for både hotellets og byens gæster.

Til værelserne i de nye tilbagetrukne tagetager i for- og baghuset kan der etableres terrasser med udsigt til hhv. Finsensvej og det grønne område nord for ejendommen.



Figur 2. Påbygning af 2,5 etage og 1,5 etage på den eksisterende ejendom



Foto 5. Referencer på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København

Trafik og parkering

Den eksisterende overgang fra Finsensvej for biler og cykler bevares, mens der etableres ny hovedindgang til hotellet ligeledes fra Finsensvej.

Biler til parkering forventes løst på terræn i den nordlige ende af projektgrunden. I henhold til Kommuneplan 2025 er udgangspunktet for erhverv et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal med mulighed for at fastsætte kravet til parkering på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224 og 244, som begge omfatter hotel på hhv. Værnedamsvej og Gammel Kongevej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m² efter en konkret vurdering. Disse hotelprojekter er sammenlignelige i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt, ikke er mulighed for konferencefaciliteter.

Et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal vil svare til 41 p-pladser i dette projekt, mens med en norm fastsat som i de to tidligere projekter på 1 pr. 300 m², vil udløse 14 bilparkeringspladser i projektet.

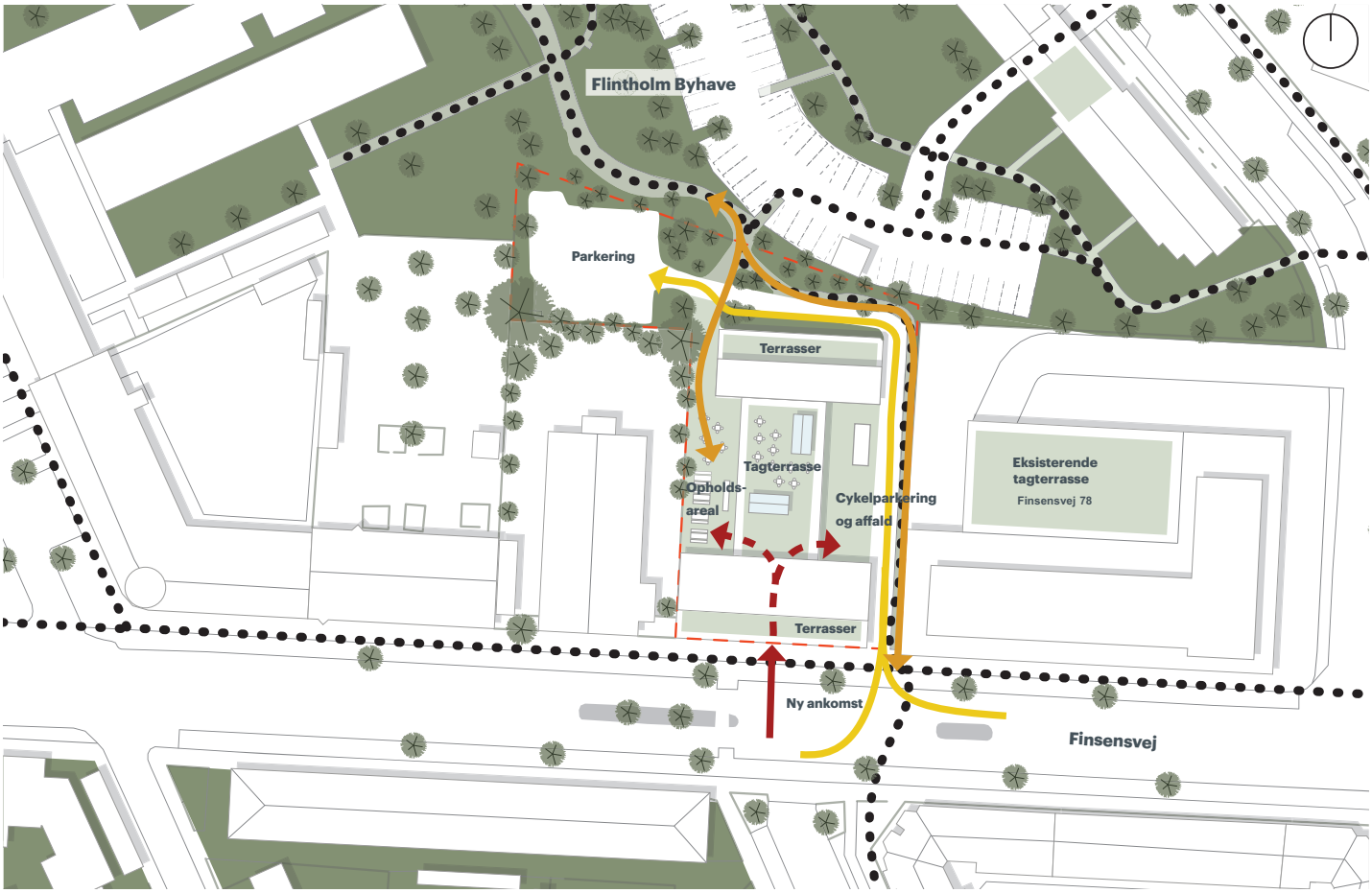
I henhold til Kommuneplan 2025 fastsættes cykelparkeringsnormen til 1 pr. 25 m², hvilket svarer til 167 cykelparkeringspladser. Heraf skal 17 pladser etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

Forbindelser

Projektet er placeret tæt på S-tog og metro ved Flintholm Station nord for projektområdet. Ligeledes nord for projektområdet ligger det grønne område "Flintholm Byhave", hvor der løber en eksisterende sti. I projektet føres stien gennem projektgrunden og byhaven forbindes med hotellet og Finsensvej, og projektet har dermed potentiale for at styrke forbindelser og nedbryde barrierer i området.

Plan og strategi

Projektområdet ligger i et stationsnært kerneområde. I Kommuneplan 2025 er det fastsat, at byfunktioner, som på grund af besøgsmønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis skal placeres inden for de stationsnære kerneområder. Området er desuden udpeget som område for byudvikling og områdefornyelse i kommuneplanen med henblik på udvikling af eksisterende fysiske projekter



Figur 3. Situationsplan - opholdsarealer, parkering og forbindelser

Tidsplan

februar 2026	august 2026	september 2026	oktober 2026	januar 2027	
Startredegørelse i fagudvalg	Lokalplanforslag til politisk behandling fagudvalg, Magistraten og Kommunalbestyrelsen		Offentlig høring	Endelig vedtagelse fagudvalg, Magistraten kommunalbestyrelsen	Endelig bekendtgørelse

samt sociale og kulturelle tiltag. Placering af hotel i dette område ligger derfor i tråd med Kommuneplan 2025 strategi for udvikling af området.

Finsensvej 80 er i dag omfattet af Kommuneplan 2025's rammeområde 3.C.2 Flintholm Syd. I rammeområdet er der fastsat et maksimalt etageantal på 6 og en bebyggelsesprocent på 150. Rammeområdet giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner - herunder hotel.
I de supplerende bestemmelser for rammeområdet står der, at bilparkeringspladser skal være i konstruktion.

Ejendommen Finsensvej 80 har en nuværende bebyggelsesprocent på 97 %. Med tilbygningen og transformationen til hotel øges bebyggelsesprocenten til 155 %, og lokalplanen skal derfor følges af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent op til 155 %.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der laves en konkret vurdering af parkeringsbehovet og placering af parkeringspladserne. Hvis parkeringspladserne placeres på terræn, kan lokalplanen ligeledes ikke indeholdes i de eksisterende kommuneplanrammer og der skal laves et kommuneplantillæg til lokalplanen, der giver mulighed for parkering på terræn.

Eksisterende lokalplan
Projektområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan nr. 126 for Flintholmområdet vedtaget den 16. juni 2003.

For at muliggøre hotelprojektet på Finsensvej 80 foreslås lokalplan 126 for Flintholmområdet aflyst for matrikel 8k og erstattet med en ny lokalplan.

Opmærksomhedspunkter

- Nabohensyn. En forhøjelse af ejendommen betyder, at der skal vises hensyn til de omkringliggende beboelsesejendomme og daginstitutionen på Finsensvej 82, herunder i forhold til skygge-, lys- og indbliksgener.
- Støjgener. I det videre forløb skal der være opmærksomhed på støjgener bl.a. for de omkringliggende ejendomme fra hotellets drift. Der skal fremadrettet være opmærksomhed på, at der findes løsninger, så der genereres færrest støjgener for de nærliggende ejendomme. Samtidig skal der findes løsninger som skærmer støj fra daginstitutionen til hotellets opholdsarealer.
- Jordforurening. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Et behov for undersøgelser og oprensning skal afklares.
- Trafikafvikling. Der skal findes de mest hensigtmæssige løsninger for transport til og fra hotellet samt varelevering og affaldsafhentning.

Fokus for det videre arbejde

Det er hensigen med den videre lokalplanproces at have særlig fokus på følgende punkter:

- Arkitektur. Der skal udarbejdes et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området. Det vil gælde både facaden, påbygningen og sammenspillet mellem nyt og gammelt.
- Parkering og trafikhåndtering. I det fremadrettede arbejde med en lokalplan skal der etableres et passende antal bil- og cykelparkeringspladser. Ligeledes skal der etableres de bedste løsninger med hensyn til afsætning, vareindlevering og generel trafiksikkerhed.
- Opholdsarealerne både på terræn og tagterrasse. Herunder, at hvordan disse gøres grønne med en høj biofaktor og indrettes på en måde, så de opnår en høj kvalitet og i sammenhæng med det omkringliggende område.
- Indbliksgener og støj. Opholdsarealer skal indrettes således, at der tages hensyn til de omkringliggende boligejendomme og daginstitutionen på nabogrunden i forhold til indblik og støj.
- Skyggegener.

Kommuneplan 2025 - Rammer for lokalplanlægning

Rammeområde: 3.C.2 Flintholm Syd

Anvendelse: Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisning- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

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.

Bebyggelsesprocent: 150

Etageantal: 6

Opholdsarealers % af bruttoarealer:
Erhverv: 10 %

Parkering - andre erhvervsformål
Cykelparkering: 1 pr. 25 m2
Bilparkering: 1 pr. 100 m2

Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Finsensvej 80

- startredegørelse for nyt hotel



Projekt / Fakta

Bygherre:	Tanmia A/S & Nord91
Rådgiver:	Norrøn A/S & Artelia
Beliggenhed:	Finsensvej 80 Matr. nr. 8k
Grundareal:	2.775 m²
Erhverv:	Anvendelse som hotel Ca. 100 værelser
Størrelse:	1.585 m² nyt 2.701 m² eksisterende (heraf 124 m² kælder) 4.286 m² i alt
Parkering:	1 bilparkering pr. 300 m² - 14 stk. 1 cykelparkering pr. 25 m² 167 stk. heraf 17 til pladskrævende cykler Norm skal fastsættes på baggrund af en konkret vurdering
Opholds-arealer:	410 m² svarende til ca. 10 % af etagearealet

Baggrund

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag fra ejeren af Finsensvej 80 om, at ejendommen tilføres op til 2,5 etager og udvikles til hotel. Projektområdet ligger i den vestlige ende af Finsensvej, og området består primært af etageboligbebyggelse og rækkehuse.
Ejendommen 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. I dag bruges bygningen af liberale erhverv samt Frederiksberg Kommunes plejegruppe.

Stedet

Finsensvej domineres af bygninger med en varieret tidsmæssig og stilmæssig karakter. Området består primært at beboelse med klassiske 5 etagers boligbebyggelser fra 1920'erne og 1930'erne, tidstypiske 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-/erhvervbebyggelse fra 2007 med dagligvarebutikken Lidl i stuen og 4 etager ovenpå. I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings-



Foto 1. Finsensvej 80



Foto 2. Finsensvej 80 set fra bagsiden

og Forenklingsstyrelsen.

Nord for projektområdet ligger den tidligere gasværksgrund, som i dag er omdannet til et grønt, rekreativt område med boligejendomme langs kanten og stisystem til Flintholm Station.

Historie

Finsensvej 80 blev oprindeligt bygget til trikotagefabrik og bygningen er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området har oprindeligt været domineret af Frederiksberg Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksberg Gasværk fra 1930. Derudover har der været forskellige industrier fra isværk til maskinfabrikker, men med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området ryddet for de mange industrielle bygninger.

Hovedgreb

Projektet består i at udvikle ejendommen Finsensvej 80 til hotel med 100 hotelværelser og faciliteter, som også vil være åbne for gæster udefra som eksempelvis café, fitness og kontorfaciliteter for unge iværksættere.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere og tilføje 2 etager og en tilbagetrukket tagetage til forhuset samt 1 etage og en tilbagetrukket tagetage til baghuset. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet, hvilket understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Finsensvej via en ny hovedindgang, som ses på figur 2, så der skabes en tydelig indgang, der åbner det ellers lukkede facadeudtryk op. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

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.

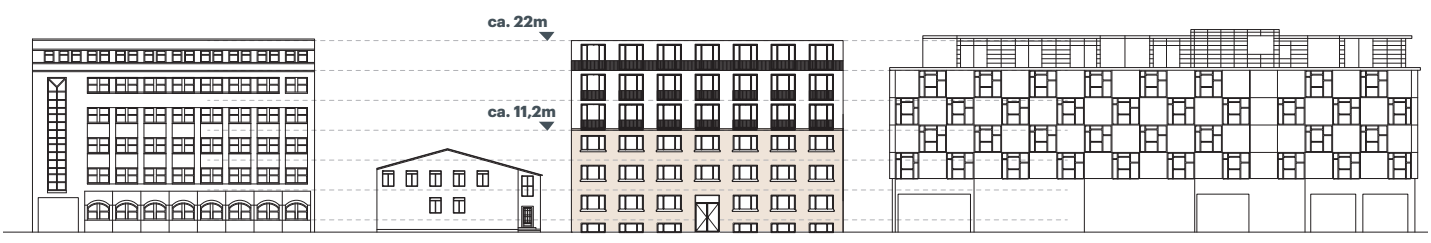
Derudover er det projektets ambition at binde projektområdet sammen med det grønne område nord for projektområdet og forlænge den rekreative sti, som det ses på foto 4, så der bliver adgang til det grønne område fra Finsensvej.

Arkitektur

Med projektet påbygges ejendommen med 2,5 og 1,5 etager på hhv. forhuset og baghuset. Ved tilføjelse af 2,5 etager mod Finsensvej får bygningen samme højde som flere øvrige bygninger langs Finsensvej som det ses på figur 1, hvilket styrker facadeforløbet langs vejen.

Bygherres indledende idé er at bevare de gule murværksfacader. De nye etager udformes i et udtryk, der markerer afgrænsningen mellem det nye og den eksisterende bygningskrop på en respektfuld måde.

Der etableres en ny hovedindgang mod Finsensvej for at



Figur 1. Facadeopstalter - fremtidige forhold - Finsensvej 84-78



Foto 3. Hotellet set fra N. Jespersens Vej - Alléen langs N. Jespersens Vej udpeger ejendommens nye ansigt mod Finsensvej.

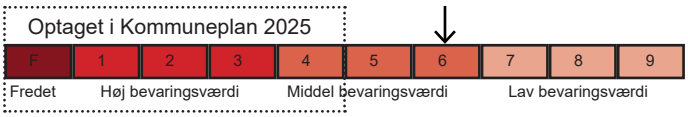


Foto 4. Hotellet set fra det grønne område - forbindelsen mellem Finsensvej og Flintholm station gennem parken etableres

skabe mere åbenhed mod byen. Indgangspartiet suppleres med elementer, der markerer den nye indgang. Som det ses på foto 3, ligger den nye hovedindgang i forlængelse af N. Jespersens Vej, der er kendetegnet af en fin allé.

Bevaringsværdier

Bygningerne er en del af områdets industrielle historie. Ejendommen har en SAVE registrering på 6 (middel) og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Den bliver beskrevet som en anonym industribygning, en del af blandet industrikvarter, men skæmmet af nye uoriginale vinduer og med et nyt tag.



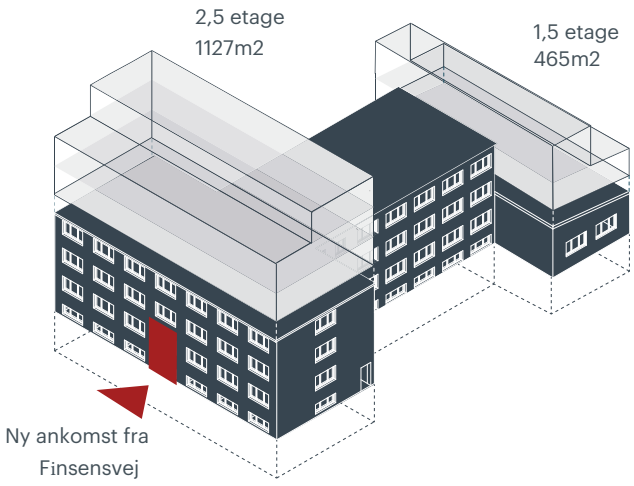
SAVE-analyse skala

Opholdsarealer

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i lokalplanen blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer, svarende til ca. 410 m².

Opholdsarealer etableres på terræn på den vestlige side af projektområdet og som tagterasse til brug for hotellets gæster på mellembygningen. Det grønne opholdsareal på terræn er åbent for både hotellets og byens gæster.

Til værelserne i de nye tilbagetrukne tagetager i for- og baghuset kan der etableres terrasser med udsigt til hhv. Finsensvej og det grønne område nord for ejendommen.



Figur 2. Påbygning af 2,5 etage og 1,5 etage på den eksisterende ejendom



Foto 5. Referencer på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København

Trafik og parkering

Den eksisterende overgang fra Finsensvej for biler og cykler bevares, mens der etableres ny hovedindgang til hotellet ligeledes fra Finsensvej.

Biler til parkering forventes løst på terræn i den nordlige ende af projektgrunden. I henhold til Kommuneplan 2025 er udgangspunktet for erhverv et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal med mulighed for at fastsætte kravet til parkering på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224 og 244, som begge omfatter hotel på hhv. Værnedamsvej og Gammel Kongevej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m² efter en konkret vurdering. Disse hotelprojekter er sammenlignelige i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt, ikke er mulighed for konferencefaciliteter.

Et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal vil svare til 41 p-pladser i dette projekt, mens med en norm fastsat som i de to tidligere projekter på 1 pr. 300 m², vil udløse 14 bilparkeringspladser i projektet.

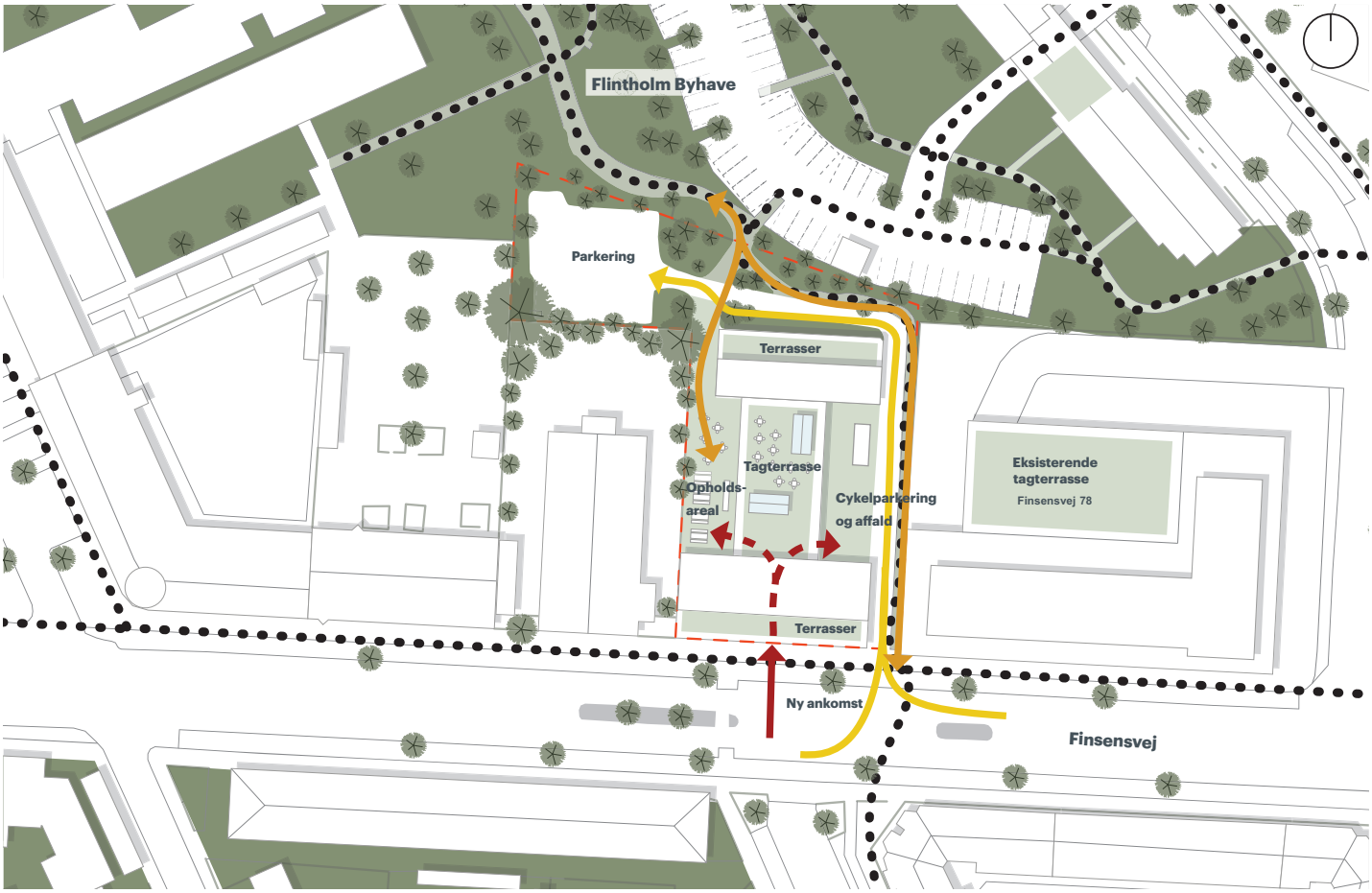
I henhold til Kommuneplan 2025 fastsættes cykelparkeringsnormen til 1 pr. 25 m², hvilket svarer til 167 cykelparkeringspladser. Heraf skal 17 pladser etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

Forbindelser

Projektet er placeret tæt på S-tog og metro ved Flintholm Station nord for projektområdet. Ligeledes nord for projektområdet ligger det grønne område "Flintholm Byhave", hvor der løber en eksisterende sti. I projektet føres stien gennem projektgrunden og byhaven forbindes med hotellet og Finsensvej, og projektet har dermed potentiale for at styrke forbindelser og nedbryde barrierer i området.

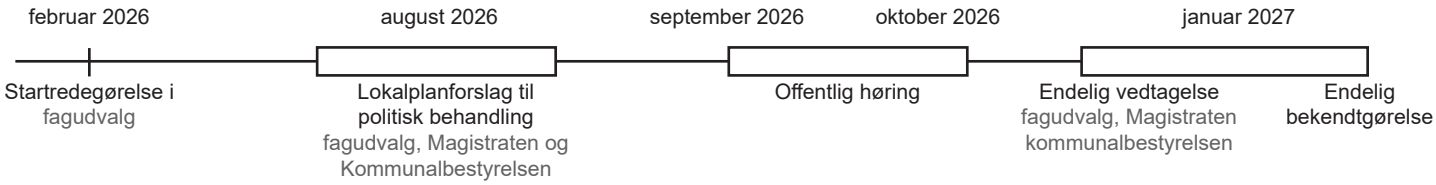
Plan og strategi

Projektområdet ligger i et stationsnært kerneområde. I Kommuneplan 2025 er det fastsat, at byfunktioner, som på grund af besøgsmønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis skal placeres inden for de stationsnære kerneområder. Området er desuden udpeget som område for byudvikling og områdefornyelse i kommuneplanen med henblik på udvikling af eksisterende fysiske projekter



Figur 3. Situationsplan - opholdsarealer, parkering og forbindelser

Tidsplan



samt sociale og kulturelle tiltag. Placering af hotel i dette område ligger derfor i tråd med Kommuneplan 2025 strategi for udvikling af området.

Finsensvej 80 er i dag omfattet af Kommuneplan 2025's rammeområde 3.C.2 Flintholm Syd. I rammeområdet er der fastsat et maksimalt etageantal på 6 og en bebyggelsesprocent på 150. Rammeområdet giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner - herunder hotel.
I de supplerende bestemmelser for rammeområdet står der, at bilparkeringspladser skal være i konstruktion.

Ejendommen Finsensvej 80 har en nuværende bebyggelsesprocent på 97 %. Med tilbygningen og transformationen til hotel øges bebyggelsesprocenten til 155 %, og lokalplanen skal derfor følges af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent op til 155 %.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der laves en konkret vurdering af parkeringsbehovet og placering af parkeringspladserne. Hvis parkeringspladserne placeres på terræn, kan lokalplanen ligeledes ikke indeholdes i de eksisterende kommuneplanrammer og der skal laves et kommuneplantillæg til lokalplanen, der giver mulighed for parkering på terræn.

Eksisterende lokalplan
Projektområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan nr. 126 for Flintholmområdet vedtaget den 16. juni 2003.

For at muliggøre hotelprojektet på Finsensvej 80 foreslås lokalplan 126 for Flintholmområdet aflyst for matrikel 8k og erstattet med en ny lokalplan.

Opmærksomhedspunkter

- Nabohensyn. En forhøjelse af ejendommen betyder, at der skal vises hensyn til de omkringliggende beboelsesejendomme og daginstitutionen på Finsensvej 82, herunder i forhold til skygge-, lys- og indbliksgener.
- Støjgener. I det videre forløb skal der være opmærksomhed på støjgener bl.a. for de omkringliggende ejendomme fra hotellets drift. Der skal fremadrettet være opmærksomhed på, at der findes løsninger, så der genereres færrest støjgener for de nærliggende ejendomme. Samtidig skal der findes løsninger som skærmer støj fra daginstitutionen til hotellets opholdsarealer.
- Jordforurening. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Et behov for undersøgelser og oprensning skal afklares.
- Trafikafvikling. Der skal findes de mest hensigtmæssige løsninger for transport til og fra hotellet samt varelevering og affaldsafhentning.

Fokus for det videre arbejde

Det er hensigen med den videre lokalplanproces at have særlig fokus på følgende punkter:

- Arkitektur. Der skal udarbejdes et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området. Det vil gælde både facaden, påbygningen og sammenspillet mellem nyt og gammelt.
- Parkering og trafikhåndtering. I det fremadrettede arbejde med en lokalplan skal der etableres et passende antal bil- og cykelparkeringspladser. Ligeledes skal der etableres de bedste løsninger med hensyn til afsætning, vareindlevering og generel trafiksikkerhed.
- Opholdsarealerne både på terræn og tagterrasse. Herunder, at hvordan disse gøres grønne med en høj biofaktor og indrettes på en måde, så de opnår en høj kvalitet og i sammenhæng med det omkringliggende område.
- Indbliksgener og støj. Opholdsarealer skal indrettes således, at der tages hensyn til de omkringliggende boligejendomme og daginstitutionen på nabogrunden i forhold til indblik og støj.
- Skyggegener.

Kommuneplan 2025 - Rammer for lokalplanlægning

Rammeområde: 3.C.2 Flintholm Syd

Anvendelse: Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisning- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

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.

Bebyggelsesprocent: 150

Etageantal: 6

Opholdsarealers % af bruttoarealer:
Erhverv: 10 %

Parkering - andre erhvervsformål
Cykelparkering: 1 pr. 25 m2
Bilparkering: 1 pr. 100 m2

Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Finsensvej 80

- startredegørelse for nyt hotel



Projekt / Fakta

Bygherre:	Tanmia A/S & Nord91
Rådgiver:	Norrøn A/S
Beliggenhed:	Finsensvej 80 Matr. nr. 8k
Grundareal:	2.775 m²
Erhverv:	Anvendelse som hotel Ca. 100 værelser
Størrelse:	1.585 m² nyt 2.701 m² eksisterende (heraf 124 m² kælder) 4.286 m² i alt
Parkering:	1 bilparkering pr. 300 m² - 14 stk. 1 cykelparkering pr. 25 m² 167 stk. heraf 17 til pladskrævende cykler Norm skal fastsættes på baggrund af en konkret vurdering
Opholds-arealer:	410 m² svarende til ca. 10 % af etagearealet

Baggrund

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag fra ejeren af Finsensvej 80 om, at ejendommen tilføres op til 2,5 etager og udvikles til hotel. Projektområdet ligger i den vestlige ende af Finsensvej, og området består primært af etageboligbebyggelse og rækkehuse.
Ejendommen 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. I dag bruges bygningen af liberale erhverv samt Frederiksberg Kommunes plejegruppe.

Stedet

Finsensvej domineres af bygninger med en varieret tidsmæssig og stilmæssig karakter. Området består primært at beboelse med klassiske 5 etagers boligbebyggelser fra 1920'erne og 1930'erne, tidstypiske 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-/erhvervbebyggelse fra 2007 med dagligvarebutikken Lidl i stuen og 4 etager ovenpå. I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings-



Foto 1. Finsensvej 80



Foto 2. Finsensvej 80 set fra bagsiden

og Forenklingsstyrelsen.

Nord for projektområdet ligger den tidligere gasværksgrund, som i dag er omdannet til et grønt, rekreativt område med boligejendomme langs kanten og stisystem til Flintholm Station.

Historie

Finsensvej 80 blev oprindeligt bygget til trikotagefabrik og bygningen er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området har oprindeligt været domineret af Frederiksberg Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksberg Gasværk fra 1930. Derudover har der været forskellige industrier fra isværk til maskinfabrikker, men med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området ryddet for de mange industrielle bygninger.

Hovedgreb

Projektet består i at udvikle ejendommen Finsensvej 80 til hotel med 100 hotelværelser og faciliteter, som også vil være åbne for gæster udefra som eksempelvis café, fitness og kontorfaciliteter for unge iværksættere.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere og tilføje 2 etager og en tilbagetrukket tagetage til forhuset samt 1 etage og en tilbagetrukket tagetage til baghuset. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet, hvilket understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Finsensvej via en ny hovedindgang, som ses på figur 2, så der skabes en tydelig indgang, der åbner det ellers lukkede facadeudtryk op. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

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.

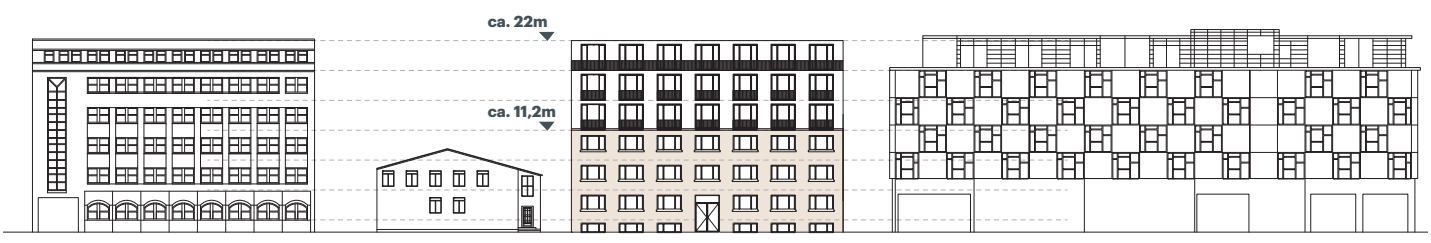
Derudover er det projektets ambition at binde projektområdet sammen med det grønne område nord for projektområdet og forlænge den rekreative sti, som det ses på foto 4, så der bliver adgang til det grønne område fra Finsensvej.

Arkitektur

Med projektet påbygges ejendommen med 2,5 og 1,5 etager på hhv. forhuset og baghuset. Ved tilføjelse af 2,5 etager mod Finsensvej får bygningen samme højde som flere øvrige bygninger langs Finsensvej som det ses på figur 1, hvilket styrker facadeforløbet langs vejen.

Bygherres indledende idé er at bevare de gule murværksfacader. De nye etager udformes i et udtryk, der markerer afgrænsningen mellem det nye og den eksisterende bygningskrop på en respektfuld måde.

Der etableres en ny hovedindgang mod Finsensvej for at



Figur 1. Facadeopstalter - fremtidige forhold - Finsensvej 84-78



Foto 3. Hotellet set fra N. Jespersens Vej - Alléen langs N. Jespersens Vej udpeger ejendommens nye ansigt mod Finsensvej.

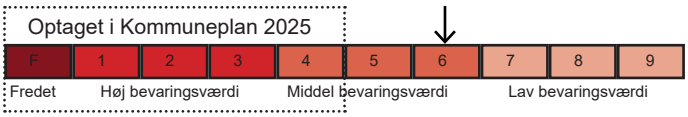


Foto 4. Hotellet set fra det grønne område - forbindelsen mellem Finsensvej og Flintholm station gennem parken etableres

skabe mere åbenhed mod byen. Indgangspartiet suppleres med elementer, der markerer den nye indgang. Som det ses på foto 3, ligger den nye hovedindgang i forlængelse af N. Jespersens Vej, der er kendetegnet af en fin allé.

Bevaringsværdier

Bygningerne er en del af områdets industrielle historie. Ejendommen har en SAVE registrering på 6 (middel) og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Den bliver beskrevet som en anonym industribygning, en del af blandet industrikvarter, men skæmmet af nye uoriginale vinduer og med et nyt tag.



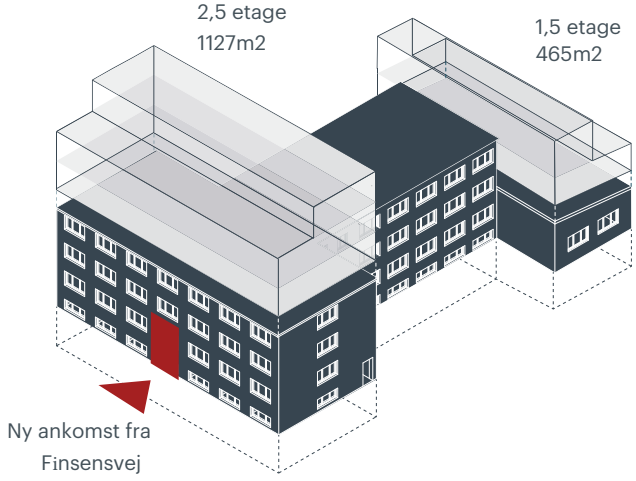
SAVE-analyse skala

Opholdsarealer

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i lokalplanen blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer, svarende til ca. 410 m².

Opholdsarealer etableres på terræn på den vestlige side af projektområdet og som tagterasse til brug for hotellets gæster på mellembygningen. Det grønne opholdsareal på terræn er åbent for både hotellets og byens gæster.

Til værelserne i de nye tilbagetrukne tagetager i for- og baghuset kan der etableres terrasser med udsigt til hhv. Finsensvej og det grønne område nord for ejendommen.



Figur 2. Påbygning af 2,5 etage og 1,5 etage på den eksisterende ejendom



Foto 5. Referencer på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København

Trafik og parkering

Den eksisterende overgang fra Finsensvej for biler og cykler bevares, mens der etableres ny hovedindgang til hotellet ligeledes fra Finsensvej.

Biler til parkering forventes løst på terræn i den nordlige ende af projektgrunden. I henhold til Kommuneplan 2025 er udgangspunktet for erhverv et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal med mulighed for at fastsætte kravet til parkering på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224 og 244, som begge omfatter hotel på hhv. Værnedamsvej og Gammel Kongevej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m² efter en konkret vurdering. Disse hotelprojekter er sammenlignelige i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt, ikke er mulighed for konferencefaciliteter.

Et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal vil svare til 41 p-pladser i dette projekt, mens med en norm fastsat som i de to tidligere projekter på 1 pr. 300 m², vil udløse 14 bilparkeringspladser i projektet.

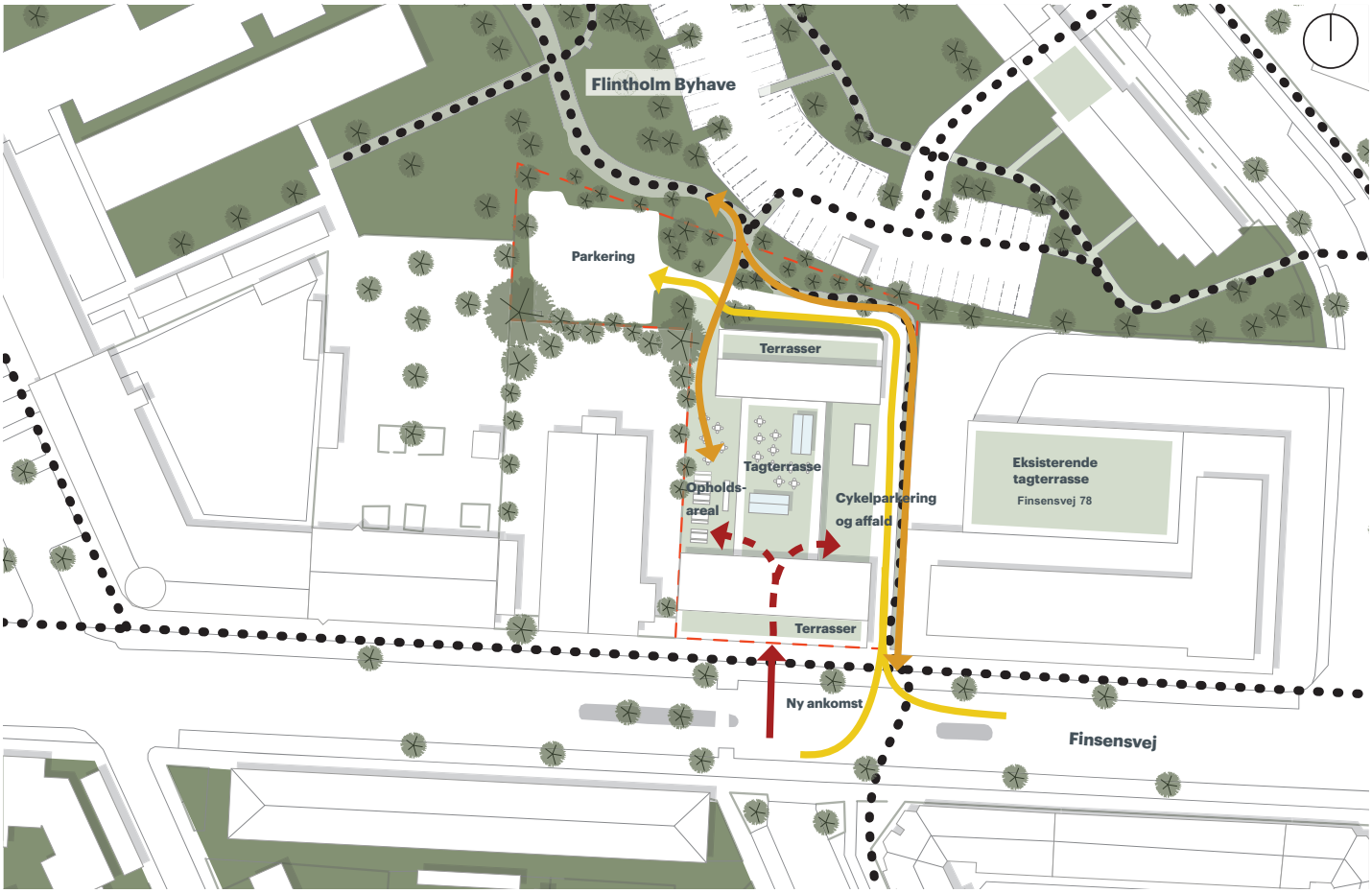
I henhold til Kommuneplan 2025 fastsættes cykelparkeringsnormen til 1 pr. 25 m², hvilket svarer til 167 cykelparkeringspladser. Heraf skal 17 pladser etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

Forbindelser

Projektet er placeret tæt på S-tog og metro ved Flintholm Station nord for projektområdet. Ligeledes nord for projektområdet ligger det grønne område "Flintholm Byhave", hvor der løber en eksisterende sti. I projektet føres stien gennem projektgrunden og byhaven forbindes med hotellet og Finsensvej, og projektet har dermed potentiale for at styrke forbindelser og nedbryde barrierer i området.

Plan og strategi

Projektområdet ligger i et stationsnært kerneområde. I Kommuneplan 2025 er det fastsat, at byfunktioner, som på grund af besøgsmønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis skal placeres inden for de stationsnære kerneområder. Området er desuden udpeget som område for byudvikling og områdefornyelse i kommuneplanen med henblik på udvikling af eksisterende fysiske projekter



Figur 3. Situationsplan - opholdsarealer, parkering og forbindelser

Tidsplan

februar 2026	august 2026	september 2026	oktober 2026	januar 2027	
Startredegørelse i fagudvalg	Lokalplanforslag til politisk behandling fagudvalg, Magistraten og Kommunalbestyrelsen		Offentlig høring	Endelig vedtagelse fagudvalg, Magistraten kommunalbestyrelsen	Endelig bekendtgørelse

samt sociale og kulturelle tiltag. Placering af hotel i dette område ligger derfor i tråd med Kommuneplan 2025 strategi for udvikling af området.

Finsensvej 80 er i dag omfattet af Kommuneplan 2025's rammeområde 3.C.2 Flintholm Syd. I rammeområdet er der fastsat et maksimalt etageantal på 6 og en bebyggelsesprocent på 150. Rammeområdet giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner - herunder hotel.
I de supplerende bestemmelser for rammeområdet står der, at bilparkeringspladser skal være i konstruktion.

Ejendommen Finsensvej 80 har en nuværende bebyggelsesprocent på 97 %. Med tilbygningen og transformationen til hotel øges bebyggelsesprocenten til 155 %, og lokalplanen skal derfor følges af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent op til 155 %.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der laves en konkret vurdering af parkeringsbehovet og placering af parkeringspladserne. Hvis parkeringspladserne placeres på terræn, kan lokalplanen ligeledes ikke indeholdes i de eksisterende kommuneplanrammer og der skal laves et kommuneplantillæg til lokalplanen, der giver mulighed for parkering på terræn.

Eksisterende lokalplan
Projektområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan nr. 126 for Flintholmområdet vedtaget den 16. juni 2003.

For at muliggøre hotelprojektet på Finsensvej 80 foreslås lokalplan 126 for Flintholmområdet aflyst for matrikel 8k og erstattet med en ny lokalplan.

Opmærksomhedspunkter

- Nabohensyn. En forhøjelse af ejendommen betyder, at der skal vises hensyn til de omkringliggende beboelsesejendomme og daginstitutionen på Finsensvej 82, herunder i forhold til skygge-, lys- og indbliksgener.
- Støjgener. I det videre forløb skal der være opmærksomhed på støjgener bl.a. for de omkringliggende ejendomme fra hotellets drift. Der skal fremadrettet være opmærksomhed på, at der findes løsninger, så der genereres færrest støjgener for de nærliggende ejendomme. Samtidig skal der findes løsninger som skærmer støj fra daginstitutionen til hotellets opholdsarealer.
- Jordforurening. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Et behov for undersøgelser og oprensning skal afklares.
- Trafikafvikling. Der skal findes de mest hensigtmæssige løsninger for transport til og fra hotellet samt varelevering og affaldsafhentning.

Fokus for det videre arbejde

Det er hensigen med den videre lokalplanproces at have særlig fokus på følgende punkter:

- Arkitektur. Der skal udarbejdes et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området. Det vil gælde både facaden, påbygningen og sammenspillet mellem nyt og gammelt.
- Parkering og trafikhåndtering. I det fremadrettede arbejde med en lokalplan skal der etableres et passende antal bil- og cykelparkeringspladser. Ligeledes skal der etableres de bedste løsninger med hensyn til afsætning, vareindlevering og generel trafiksikkerhed.
- Opholdsarealerne både på terræn og tagterrasse. Herunder, at hvordan disse gøres grønne med en høj biofaktor og indrettes på en måde, så de opnår en høj kvalitet og i sammenhæng med det omkringliggende område.
- Indbliksgener og støj. Opholdsarealer skal indrettes således, at der tages hensyn til de omkringliggende boligejendomme og daginstitutionen på nabogrunden i forhold til indblik og støj.
- Skyggegener.

Kommuneplan 2025 - Rammer for lokalplanlægning

Rammeområde: 3.C.2 Flintholm Syd

Anvendelse: Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisning- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

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.

Bebyggelsesprocent: 150

Etageantal: 6

Opholdsarealers % af bruttoarealer:
Erhverv: 10 %

Parkering - andre erhvervsformål
Cykelparkering: 1 pr. 25 m2
Bilparkering: 1 pr. 100 m2

Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Finsensvej 80

- startredegørelse for nyt hotel



Projekt / Fakta

Bygherre:	Tanmia A/S & Nord91
Rådgiver:	Norrøn A/S
Beliggenhed:	Finsensvej 80 Matr. nr. 8k
Grundareal:	2.775 m²
Erhverv:	Anvendelse som hotel Ca. 100 værelser
Størrelse:	1.585 m² nyt 2.701 m² eksisterende (heraf 124 m² kælder) 4.286 m² i alt
Parkering:	1 bilparkering pr. 300 m² - 14 stk. 1 cykelparkering pr. 25 m² 167 stk. heraf 17 til pladskrævende cykler Norm skal fastsættes på baggrund af en konkret vurdering
Opholds-arealer:	410 m² svarende til ca. 10 % af etagearealet

Baggrund

Frederiksberg Kommune har modtaget et forslag fra ejeren af Finsensvej 80 om, at ejendommen tilføres op til 2,5 etager og udvikles til hotel. Projektområdet ligger i den vestlige ende af Finsensvej, og området består primært af etageboligbebyggelse og rækkehuse.
Ejendommen 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. I dag bruges bygningen af liberale erhverv samt Frederiksberg Kommunes plejegruppe.

Stedet

Finsensvej domineres af bygninger med en varieret tidsmæssig og stilmæssig karakter. Området består primært at beboelse med klassiske 5 etagers boligbebyggelser fra 1920'erne og 1930'erne, tidstypiske 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-/erhvervbebyggelse fra 2007 med dagligvarebutikken Lidl i stuen og 4 etager ovenpå. I området ligger desuden kulturhuset KU.BE, CBS og Udviklings-



Foto 1. Finsensvej 80



Foto 2. Finsensvej 80 set fra bagsiden

og Forenklingsstyrelsen.

Nord for projektområdet ligger den tidligere gasværksgrund, som i dag er omdannet til et grønt, rekreativt område med boligejendomme langs kanten og stisystem til Flintholm Station.

Historie

Finsensvej 80 blev oprindeligt bygget til trikotagefabrik og bygningen er en rest fra områdets historiske industrielle brug. Området har oprindeligt været domineret af Frederiksberg Elektricitetsværk fra 1908 samt Frederiksberg Gasværk fra 1930. Derudover har der været forskellige industrier fra isværk til maskinfabrikker, men med 1980'ernes omdannelse af Frederiksberg til en attraktiv moderne boligby, blev området ryddet for de mange industrielle bygninger.

Hovedgreb

Projektet består i at udvikle ejendommen Finsensvej 80 til hotel med 100 hotelværelser og faciliteter, som også vil være åbne for gæster udefra som eksempelvis café, fitness og kontorfaciliteter for unge iværksættere.

Projektets hovedgreb er at genbruge den eksisterende bygningskrop ved at renovere og tilføje 2 etager og en tilbagetrukket tagetage til forhuset samt 1 etage og en tilbagetrukket tagetage til baghuset. Dermed kommer den eksisterende bygning til at sætte rammen for projektet, hvilket understøtter Frederiksberg Bystrategi 2024, hvor det blandt andet er et mål at fremme genbrug og genanvendelse i bygge- og anlægsprojekter.

Hovedindgangen til hotellet vil foregå fra Finsensvej via en ny hovedindgang, som ses på figur 2, så der skabes en tydelig indgang, der åbner det ellers lukkede facadeudtryk op. På denne måde forsøger projektet at bidrage med et bylivsmæssigt tilskud til byen, som er ét af Frederiksberg-kriterierne i arkitekturpolitikken.

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.

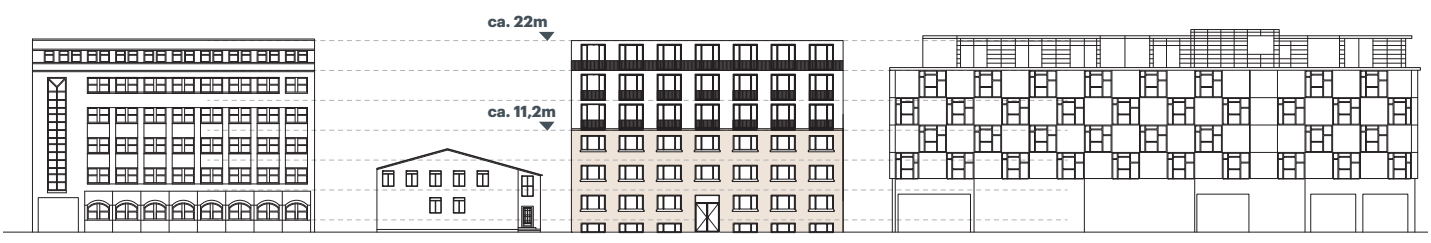
Derudover er det projektets ambition at binde projektområdet sammen med det grønne område nord for projektområdet og forlænge den rekreative sti, som det ses på foto 4, så der bliver adgang til det grønne område fra Finsensvej.

Arkitektur

Med projektet påbygges ejendommen med 2,5 og 1,5 etager på hhv. forhuset og baghuset. Ved tilføjelse af 2,5 etager mod Finsensvej får bygningen samme højde som flere øvrige bygninger langs Finsensvej som det ses på figur 1, hvilket styrker facadeforløbet langs vejen.

Bygherres indledende idé er at bevare de gule murværksfacader. De nye etager udformes i et udtryk, der markerer afgrænsningen mellem det nye og den eksisterende bygningskrop på en respektfuld måde.

Der etableres en ny hovedindgang mod Finsensvej for at



Figur 1. Facadeopstalter - fremtidige forhold - Finsensvej 84-78



Foto 3. Hotellet set fra N. Jespersens Vej - Alléen langs N. Jespersens Vej udpeger ejendommens nye ansigt mod Finsensvej.

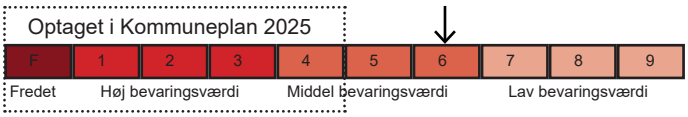


Foto 4. Hotellet set fra det grønne område - forbindelsen mellem Finsensvej og Flintholm station gennem parken etableres

skabe mere åbenhed mod byen. Indgangspartiet suppleres med elementer, der markerer den nye indgang. Som det ses på foto 3, ligger den nye hovedindgang i forlængelse af N. Jespersens Vej, der er kendetegnet af en fin allé.

Bevaringsværdier

Bygningerne er en del af områdets industrielle historie. Ejendommen har en SAVE registrering på 6 (middel) og er derfor ikke udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen. Den bliver beskrevet som en anonym industribygning, en del af blandet industrikvarter, men skæmmet af nye uoriginale vinduer og med et nyt tag.



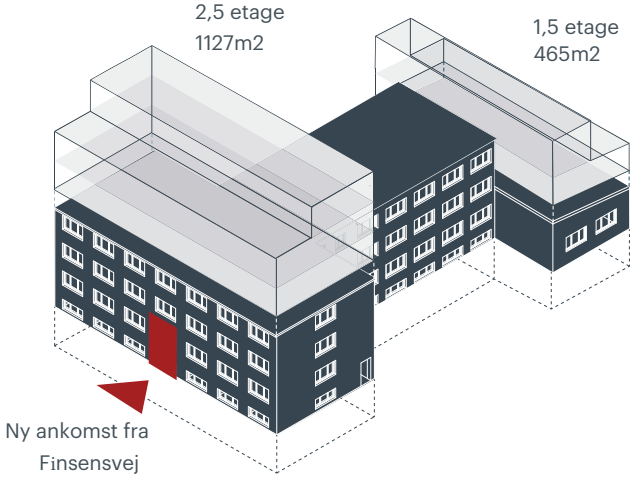
SAVE-analyse skala

Opholdsarealer

Ved anvendelse til hotel, som falder ind under kategorien andre institutioner, erhverv og undervisning i kommuneplanen, vil der i lokalplanen blive stillet krav om minimum 10% udendørs opholdsarealer, svarende til ca. 410 m².

Opholdsarealer etableres på terræn på den vestlige side af projektområdet og som tagterasse til brug for hotellets gæster på mellembygningen. Det grønne opholdsareal på terræn er åbent for både hotellets og byens gæster.

Til værelserne i de nye tilbagetrukne tagetager i for- og baghuset kan der etableres terrasser med udsigt til hhv. Finsensvej og det grønne område nord for ejendommen.



Figur 2. Påbygning af 2,5 etage og 1,5 etage på den eksisterende ejendom



Foto 5. Referencer på påbygninger af ældre teglstensbygninger i København

Trafik og parkering

Den eksisterende overgang fra Finsensvej for biler og cykler bevares, mens der etableres ny hovedindgang til hotellet ligeledes fra Finsensvej.

Biler til parkering forventes løst på terræn i den nordlige ende af projektgrunden. I henhold til Kommuneplan 2025 er udgangspunktet for erhverv et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal med mulighed for at fastsætte kravet til parkering på baggrund af en konkret vurdering.

I Lokalplan 224 og 244, som begge omfatter hotel på hhv. Værnedamsvej og Gammel Kongevej, blev kravet til bilparkeringspladser fastsat til 1 pr. 300 m² efter en konkret vurdering. Disse hotelprojekter er sammenlignelige i forhold til bilparkering, da der i lighed med nærværende projekt, ikke er mulighed for konferencefaciliteter.

Et krav om 1 bilparkeringsplads pr. 100 m² etageareal vil svare til 41 p-pladser i dette projekt, mens med en norm fastsat som i de to tidligere projekter på 1 pr. 300 m², vil udløse 14 bilparkeringspladser i projektet.

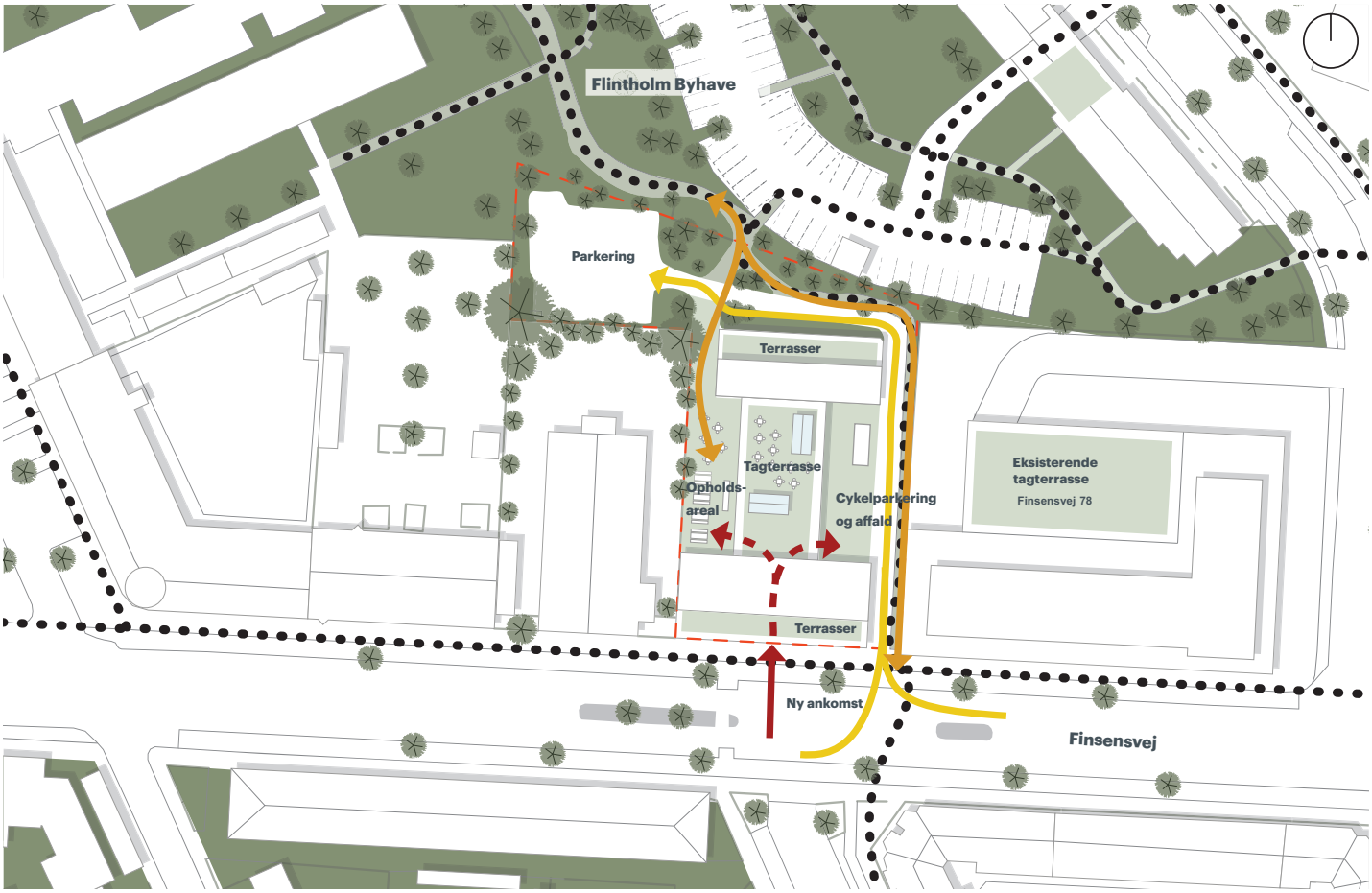
I henhold til Kommuneplan 2025 fastsættes cykelparkeringsnormen til 1 pr. 25 m², hvilket svarer til 167 cykelparkeringspladser. Heraf skal 17 pladser etableres som parkeringsplads til særligt pladskrævende cykler (ladcykler mv.).

Forbindelser

Projektet er placeret tæt på S-tog og metro ved Flintholm Station nord for projektområdet. Ligeledes nord for projektområdet ligger det grønne område "Flintholm Byhave", hvor der løber en eksisterende sti. I projektet føres stien gennem projektgrunden og byhaven forbindes med hotellet og Finsensvej, og projektet har dermed potentiale for at styrke forbindelser og nedbryde barrierer i området.

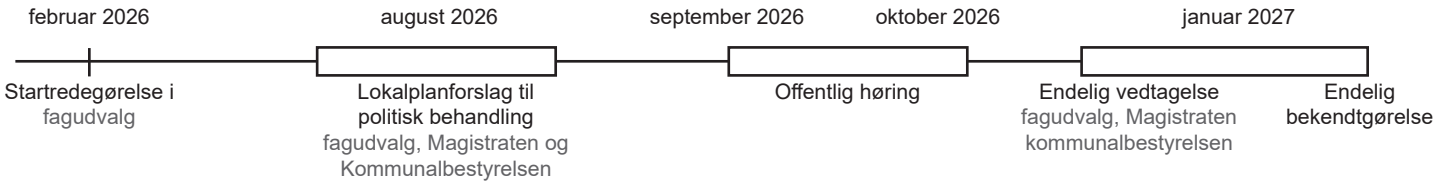
Plan og strategi

Projektområdet ligger i et stationsnært kerneområde. I Kommuneplan 2025 er det fastsat, at byfunktioner, som på grund af besøgsmønstre har en intensiv karakter, fortrinsvis skal placeres inden for de stationsnære kerneområder. Området er desuden udpeget som område for byudvikling og områdefornyelse i kommuneplanen med henblik på udvikling af eksisterende fysiske projekter



Figur 3. Situationsplan - opholdsarealer, parkering og forbindelser

Tidsplan



samt sociale og kulturelle tiltag. Placering af hotel i dette område ligger derfor i tråd med Kommuneplan 2025 strategi for udvikling af området.

Finsensvej 80 er i dag omfattet af Kommuneplan 2025's rammeområde 3.C.2 Flintholm Syd. I rammeområdet er der fastsat et maksimalt etageantal på 6 og en bebyggelsesprocent på 150. Rammeområdet giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner - herunder hotel.
I de supplerende bestemmelser for rammeområdet står der, at bilparkeringspladser skal være i konstruktion.

Ejendommen Finsensvej 80 har en nuværende bebyggelsesprocent på 97 %. Med tilbygningen og transformationen til hotel øges bebyggelsesprocenten til 155 %, og lokalplanen skal derfor følges af et kommuneplantillæg, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent op til 155 %.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen skal der laves en konkret vurdering af parkeringsbehovet og placering af parkeringspladserne. Hvis parkeringspladserne placeres på terræn, kan lokalplanen ligeledes ikke indeholdes i de eksisterende kommuneplanrammer og der skal laves et kommuneplantillæg til lokalplanen, der giver mulighed for parkering på terræn.

Eksisterende lokalplan
Projektområdet er i dag omfattet af gældende lokalplan nr. 126 for Flintholmområdet vedtaget den 16. juni 2003.

For at muliggøre hotelprojektet på Finsensvej 80 foreslås lokalplan 126 for Flintholmområdet aflyst for matrikel 8k og erstattet med en ny lokalplan.

Opmærksomhedspunkter

- Nabohensyn. En forhøjelse af ejendommen betyder, at der skal vises hensyn til de omkringliggende beboelsesejendomme og daginstitutionen på Finsensvej 82, herunder i forhold til skygge-, lys- og indbliksgener.
- Støjgener. I det videre forløb skal der være opmærksomhed på støjgener bl.a. for de omkringliggende ejendomme fra hotellets drift. Der skal fremadrettet være opmærksomhed på, at der findes løsninger, så der genereres færrest støjgener for de nærliggende ejendomme. Samtidig skal der findes løsninger som skærmer støj fra daginstitutionen til hotellets opholdsarealer.
- Jordforurening. Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2. Et behov for undersøgelser og oprensning skal afklares.
- Trafikafvikling. Der skal findes de mest hensigtmæssige løsninger for transport til og fra hotellet samt varelevering og affaldsafhentning.

Fokus for det videre arbejde

Det er hensigen med den videre lokalplanproces at have særlig fokus på følgende punkter:

- Arkitektur. Der skal udarbejdes et projekt af høj arkitektonisk kvalitet både i helhed og detalje, som kan bidrage til at løfte området. Det vil gælde både facaden, påbygningen og sammenspillet mellem nyt og gammelt.
- Parkering og trafikhåndtering. I det fremadrettede arbejde med en lokalplan skal der etableres et passende antal bil- og cykelparkeringspladser. Ligeledes skal der etableres de bedste løsninger med hensyn til afsætning, vareindlevering og generel trafiksikkerhed.
- Opholdsarealerne både på terræn og tagterrasse. Herunder, at hvordan disse gøres grønne med en høj biofaktor og indrettes på en måde, så de opnår en høj kvalitet og i sammenhæng med det omkringliggende område.
- Indbliksgener og støj. Opholdsarealer skal indrettes således, at der tages hensyn til de omkringliggende boligejendomme og daginstitutionen på nabogrunden i forhold til indblik og støj.
- Skyggegener.

Kommuneplan 2025 - Rammer for lokalplanlægning

Rammeområde: 3.C.2 Flintholm Syd

Anvendelse: Blandede byfunktioner - herunder byfunktioner af regional betydning - i form af etageboligbebyggelse med bolignære offentlige servicetilbud, detailhandel, kontor- og serviceerhverv, offentlige institutioner, kulturelle aktiviteter, forlystelser, idræts- og bevægelsesaktiviteter, evt. undervisning- og forskningsinstitutioner, hotel- og konferencefaciliteter o.l. samt bypark.

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.

Bebyggelsesprocent: 150

Etageantal: 6

Opholdsarealers % af bruttoarealer:
Erhverv: 10 %

Parkering - andre erhvervsformål
Cykelparkering: 1 pr. 25 m2
Bilparkering: 1 pr. 100 m2

Antallet af bil- og cykelparkeringspladser til erhvervsformål samt institutions- og undervisningsformål kan fastsættes større eller mindre ud fra en vurdering af virksomhedens art og beliggenhed, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende.

Fra: "Kristian Baatrup" <kb@skel.dk>
Til: "Katrine Devantier Severinsen" <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: "Mohammad-Ali Tanmia A S" <MA@tanmia.dk>; "Ann Christiansen" <ann@norroen.dk>; "Marco Berenthz" <marco@norroen.dk>; "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 12-01-2026 11:05
Vedrørende: SV: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent
Vedhæftninger: 260109 kælderarealer.pdf

Kære Katrine

Det var tilsyneladende indsneget sig en lille fejl i det tidligere fremsendte; så hermed den korrekte beregning og oversigt over arealerne i kælderen.

I henhold til beregningsreglerne i BR18 beregnes bebyggelsesprocenten som etagearealets procentvise andel af grundens areal. Grundens areal omfatter det areal, der er angivet for det pågældende matrikelnummer. Etagearealet beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder indskudte etager, kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende. Til etageareal medregnes ikke den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen.

Jeg har i dén forbindelse gennemført en opmåling af koterne omkring bygningen og en kote til underkant loft. I forbindelse med renovering af kælderen er der efter min vurdering blevet gennemført en frilægning af de tekniske installationer, det egentlige loft er beliggende på undersiden af de bærende betonbjælker – hvilket er udgangspunktet for beregningen.

Dén del af kælderen hvor det omgivende terræn ligger mere end 1,25 m svarer til 124m². Det samlede bygningsareal er i henhold til BBR 2577m²

Den eksisterende bebyggelsesprocent er således 97,3%

Såfremt du måtte have behov for et selvstændigt notat, må du endelig sige til.

J.nr. 1104145 .

Med venlig hilsen

Kristian Baatrup
Landinspektør, Partner, CCO, MRICS

Tlf: 5194 0044

Skel dk
landinspektører

Tlf: 3332 1900 | CVR: 34203180

Fra: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Sendt: 7. januar 2026 10:10
Til: Kristian Baatrup <kb@skel.dk>
Cc: Mohammad-Ali Tanmia A S <MA@tanmia.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne: SV: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Hej Kristian

Tak for tilbagemeldingen.

Vi har en deadline for politisk behandling af projektet som nærmer sig, derfor er det vigtigt med hurtig afklaring af bebyggelsesprocenten.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: Kristian Baatrup <kb@skel.dk>
Sendt: 7. januar 2026 09:55
Til: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: Mohammad-Ali Tanmia A S <MA@tanmia.dk>; Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne: Re: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Kære Katrine

Tak for samtalen og FEDT at blive rykket

Jeg skal lige have lavet en lille opmåling, og håber at jeg kan aflevere notat senest fredag.

Med venlig hilsen

Kristian Baatrup
Landinspektør, Partner, CCO, MRICS

Tlf: 5194 0044

Skel dk
landinspektører

Tlf: 3332 1900 | CVR: 34203180

RICS

Den 7. jan. 2026 kl. 09.10 skrev Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>:

Hej Mohammad-Ali

Godt nytår

Jeg talte med Kristian Baatrup kort før juleferien, jeg har dog ikke modtaget et notat endnu.

Vi skal gerne have afklaret bebyggelsesprocenten senest i denne uge.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettighederher.

Fra: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Sendt: 17. december 2025 13:53
Til: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>; kb@skel.dk
Emne: SV: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Hej Katrine

Tak for snakken igår, det var rigtig godt.

Vi har været i dialog med vores landinspektør Kristian Baatrup, som meget gerne vil ringe dig op før han laver notatet.
Han er cc denne mail og vil kontakte dig snarest.

Med ønsket om en god dag.

De bedste hilsner

Mohammad-Ali
Partner - Udvikling

M 91 56 91 57
T 30 60 50 10
A Allegade 8F- 2000 Frederiksberg
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S



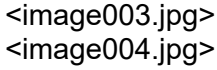
Fra: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Dato: tirsdag, 16. december 2025 kl. 08.48
Til: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Cc: Ann Christiansen <ann@norroen.dk>, Marco Berenthz <marco@norroen.dk>, Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>
Emne: SV: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Kære Mohammad-Ali og Ann

Jeg var forbi ejendommen i går og lavede en hurtig måling med målebånd.

Som fotos nedenfor viser, er der ca. 123 cm fra terræn til den øverste del af vindueskarmen (mit cykelstyr er omkring 1 m i højden). Det var svært for mig at se ude fra, hvor langt der er fra vinduet til loftet indvendigt, men jeg vil tro, vi når over de 125 cm fra terræn til loftet. I så fald skal kælderen indregnes i bebyggelsesprocenten.

Jeg vil gerne bede jer om at lave en præcis måling.



Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

Fra: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Sendt: 15. december 2025 10:40
Til: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Cc: Ann Christiansen <ann@norroen.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>
Emne: VS: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Kære Katrine

Tak for snakken lige før.

Se hvad Ann skriver fra Norrøn, det nok?

Glædelig Jul og godt nytår.

De bedste hilsner

Mohammad-Ali
Partner - Udvikling

M 91 56 91 57
T 30 60 50 10
A Allegade 8F- 2000 Frederiksberg
W www.tanmia.dk | Tanmia A/S

<image005.jpg>

Fra: Ann Christiansen <Ann@norroen.dk>
Dato: mandag, 15. december 2025 kl. 10.24
Til: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Cc: Frederik Kalko <fk@nord91.dk>, Marco Berenthz <marco@norroen.dk>,

Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>
Emne: RE: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent
Kære Mo,

Arealerne har vi taget fra BBR – og nej, vi har ikke regnet kælderen med, da tegningen umiddelbart viser at loftet ligger under de 1,25m til terræn. – se tegning nedenfor.

Tegningsmaterialet er tegnet op efter tegningerne på byggesagsarkivet kombineret med registrering på stedet.

<image006.png>

Med venlig hilsen / Kind regards

Ann Christiansen
Architect MAA, Project Manager

NORRØN
Tagensvej 85 F, 1. Sal Tv,
2200 Copenhagen N, Denmark
+45 5057 8727
ann@norroen.dk

<image007.png>

Denne email fra NORRØN A/S indeholder information, som kan være fortroligt samt ophavsretligt beskyttet.
Informationen er udelukkende beregnet for modtageren og brug af informationen af andre er ikke tilladt.
Hvis De har mistanke om at have modtaget denne email ved en fejltagelse,
bedes De venligst slette den og underrette afsenderen.

<image008.png>

<image009.png>

<image010.png>

<image011.png>

Member of:

<image012.png>

From: Katrine Devantier Severinsen <kase03@frederiksberg.dk>
Sent: Wednesday, 3 December 2025 09.47
To: Mohammad-Ali | Tanmia A/S <MA@tanmia.dk>
Cc: Ane Bolette Oksbøl Tonnesen <anto04@frederiksberg.dk>; Frederik Kalko <fk@nord91.dk>; Marco Berenthz <marco@norroen.dk>; Ann Christiansen <Ann@norroen.dk>; Mads Lehnert | Tanmia A/S <ML@tanmia.dk>
Subject: Finsensvej 80 - bebyggelsesprocent

Kære Mohammed-Ali

Jeg har et spørgsmål til den eksisterende bebyggelsesprocent på ejendommen Finsensvej 80, og det data I har præsenteret i jeres materiale til startredegørelsen.

Med data fra BBR får jeg den eksisterende bebyggelsesprocent til at være 130 %, mens I jeres materiale står der 93 %. Jeg formoder, at I ikke har medregnet kælderen. Kan du oplyse, på hvilket datagrundlag I har udregnet bebyggelsesprocenten, og om hvor høj kælderen er?

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen <image013.jpg>
Byplanlægger

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.



Bemærk: Koter anført i DVR90

Koterne er tilsluttet DVR90 via GPS-referencen, hvorfor koternes absolutte nøjagtighed er +/- 5cm

Emne: Oversigtsplan	DATO: 9. januar 2026
Matr.: 8k Frederiksberg	JR.NR.: 1104145
Adresse: *Finsensvej 80, 2000 Frederiksberg*	Tegnet: KB
Mål: 1:400 / Tegn. rev.: 01	Koord.: DKTM3
Landinspektør: Kristian Baatrup	Højderef.: -

Skel dk landinspektører
Helsingør Afdeling
Vinkelvej 4
3000 Helsingør
Tel. 51 94 00 44
www.skel.dk
firma@skel.dk
CVR-nr. 34 20 31 80
Afdelinger
• København • Slagelse
• Holbæk • Sorø
• Kalundborg • Helsingør

Signaturforklaring:

- Registeret skel (matrikelkortet)
- Udlagt vej
- Forslag til nyt skel
- Loft mindre end 1,25 m over terræn
  Areal indgår ikke i bebyggelsesprocenten
- Loft mere end 1,25 m over terræn
  Areal indgår i bebyggelsesprocenten

Fra: "Katrine Devantier Severinsen"
Til: "Mohammad-Ali | Tanmia A/S" <MA@tanmia.dk>
Cc: "Ane Bolette Oksbøl Tonnesen" <anto04@frederiksberg.dk>
Sendt dato: 02-12-2025 14:18
Vedrørende: Startredegørelse for hotel på Finsensvej 80

Kære Mohammad-Ali

Tak for vores snak tidligere vedr. hotelprojektet på Finsensvej 80 og indholdet til startredegørelsen.

I forlængelse af mine andre spørgsmål vil jeg gerne høre, om I også har været i dialog med de andre erhvervsaktører udover Heartcore, og hvad deres planer er fremadrettet?

Derudover vil vi gerne opfordre til, at I går i dialog med de omkringliggende boligforeningerne/ejerforeninger, som har opholdsarealer mod Flintholm Byhave, og jo før jo bedre. Som nævnt er det ikke noget, jeg kommer til at skrive i startredegørelsen og vi skal heller ikke have løst en eventuel aftale omkring ophold og byhaven, men der er et politisk fokus på, at relevante aktører og borgere inddrages tidligst muligt.

Med venlig hilsen

Katrine Devantier Severinsen
Byplanlægger

FREDERIKSBERG KOMMUNE

By- Kultur- og Miljøområdet
Smallegade 1
DK - 2000 Frederiksberg
Mobil: +45 28980448
www.frederiksberg.dk

Når du henvender dig til Frederiksberg Kommune behandler vi personoplysninger om dig.
Du kan læse mere om formålet og dine rettigheder her.

FREDERIKSBERG KOMMUNE

Internt referat

Dato: 29-09-2025
Sagsnr: 01.02.05-P16-9-25

Byudvikling

Internt referat Finsensvej 80 16.9.2025

Deltagere
Bygherre Tanmia

Mohammed-Ali

Mads Lehnert

Frederik Kalko

Rådgiver Norrøn A/S

Marco Berenthz

Ann Christiansen

Frederiksberg Kommune

Brian Hansen Westerheim

Ane Tonnesen (ref.)

Afbud: Katrine Severinsen

1. Bygherre og rådgiver præsenterede det ønskede projekt for hotel på Finsensvej 80 ud fra en projektmappe.
2. Forskellige emner blev vendt. Herunder kommuneplanens generelle rammebestemmelser for parkering og opholdsareal. Frederiksberg Kommune oplyste at antallet af bil- og cykelparkeringskravet kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af virksomhedens art og beliggenhed. Kravet ved de seneste to hotelprojekter på Frederiksberg har f.eks. været 1 bilparkeringsplads per 300 m^2.

3. Frederiksberg Kommune gav udtryk for at materialet kan danne baggrund for en startredegørelse som fremlægges for det politiske udvalg. Frederiksberg Kommune vender tilbage med en tidsplan for dette.
4. Bygherre sender projektmappe til FK.

Ane Tonnesen (anto04)
Byplanlægger

Telefonnotat med Mohammed-Ali fra Tanmia den 2.12.2025

1. Hvor mange hotelværelser forventer I kan være i projektet?
Omkring 100 værelser

2. Hvilket type hotel, hvad er konceptet, er der køkken på værelserne?

Klassisk hotel – med unik indretning – værelser skal ikke ligne hinanden – muligvis tekøkken, min. 22-25 m2 (familieværelser) - nogle også større
Den hoteloperatør de har talt med, bor gæsterne i gennemsnittet 2,8 dage, de vil gerne hav et koncept, hvor gæsterne bor der 3-4-5 dage af gangen.

3. Hvilke type faciliteter er fælles faciliteterne?
Vil afvente og se hvad der mangler i området, hvad er levedygtigt, f.eks. Bagværk – træningsfaciliteter – mere i den kreative del – arbejdspladser, unge iværksætter - dialog med træningsoperatør, som bor i ejendommen nu (forsvarstræning særligt henvendt til kvinder) om at blive, hvilket han gerne vil.

4. Skal der være elevator i forhuset?
Ja i forhuset - vil ikke kunne ses fra gaden.

5. Vi laver et kommuneplantillæg pga. den specifikke ramme om p-pladser i konstruktion.
ok (er allerede indarbejdet i tidsplanen)

6. De liberale erhverv – er der en dialog med dem og hvad skal de?
Der er dialog med ejeren af træningsklubben om, at de kan fortsætte og være en den af hotellets koncept.

7. Der har ikke været dialog med de omkringliggende boligforeninger/ejerforeninger endnu om det grønne området og ophold.

De liberale erhverv – er der en dialog med dem og hvad skal de? Vi ved det er noget politikerne vil spørge ind til