Til: Kommunalbestyrelsen og Byudvikling i Frederiksberg Kommune

Vedrørende: Høringssvar, Lokalplanforlæg 249 og Kommuneplantillæg 4 – Hotel på Finsensvej 80

Sagsnr.: 01.02.05-K04-5-26

Dato: 21. september 2026

Afsender:

Ylva & Jarl Michael Rigner Freiesleben

N. Jespersens Vej 25

2000 Frederiksberg

Høringssvar, Lokalplanforlæg 249 og Kommuneplantillæg 4 – Hotel på Finsensvej 80

Som beboer på N. Jespersens Vej – beliggende umiddelbart overfor den berørte ejendom på Finsensvej 80, ønsker vi at indgive følgende høringssvar vedrørende lokalplansforslaget for transformationen til hotel.

I vores svar beskriver vi to konkrete forslag til løsning af væsentlige problemstillinger for projektet:

- Parkeringsforhold
- Trafikale gener for beboerne i det nære område

Etableringen af et nyt hotel med ca. 110 værelser, herunder bageri i kælderen og café, er et spændende projekt for området; men projektets nuværende udformning rejser alvorlige bekymringer vedrørende trafikal belastning, parkeringstryk og beboernes livskvalitet i det tilstødende nære boligområde.

Velbegrundede forslag til lokalplanen:

1. Utilstrækkelig parkeringsdækning og krav om øget p-kapacitet - f.eks. p-kælder

I lokalplansforslaget lægges der op til blot 14 bilparkeringspladser på grunden til at betjene 110 hotelværelser, bageri, udekoncept med café samt hotellets personale.

Samtidig fjernes den supplerende bestemmelse om parkeringspladser i konstruktion i kommuneplantillægget, hvorefter det eksisterende p-pladsantal på grunden omtrent halveres.

Denne plan for parkering er uforsvarlig lav af følgende grunde:

- **Realistisk mønster for ankommende gæster:** Selv med tæt adgang til offentlig transport, herunder metro mv., vil en betydelig andel af hotellets gæster, som f.eks forretningsrejsende, børnefamilier og udenlandske turister, ankomme i bil. Antagelsen om, at 110 værelser plus personale kan afvikles på 14 p-pladser, afspejler ikke virkeligheden.
- **Pres på lokalt erhverv og handelsliv:** Som anført i mindretalsudtalelsen fra Magistraten er der i forvejen fjernet p-pladser på Finsensvej i forbindelse med klimasikringen. Et yderligere p-underskud vil forringe rammerne for det lokale erhvervsliv og skabe unødig p-søgetrafik.

Forslag til løsning:

Dimensioneringen af parkeringspladser bør som minimum fordobles til **mindst 30 eller flere parkeringspladser**, svarende til at opretholde det eksisterende antal p-pladser på grunden eller bedre. En oplagt og fremtidssikret løsning er at stille krav om etablering af en simpel parkeringskælder under gård- og pladsarealet bag det kommende hotel, så friarealerne på overfladen fortsat kan anvendes til grønne opholdsrum. Umiddelbart forringes projektets rentabilitet; men gode parkeringsforhold for et hotel er i sig selv et væsentligt salgsargument med en forventet øget belægningsprocent. Dermed vil investering i parkeringsanlæg ikke forringe projektets økonomi i væsentlig grad.

2. Trafikale konsekvenser for N. Jespersens Vej – forslag om lokal færdselsregulering

N. Jespersens Vej ligger direkte overfor udkørslen og bygningen på Finsensvej 80.

Vejen er en smal boligvej med begrænset plads, hvor passage reelt kun kan lade sig gøre med én bil ad gangen. Beboerne på vejen oplever allerede i dag store udfordringer med at finde ledige parkeringspladser.

Hvis hotellet tages i brug med en markant underdækning af parkeringspladser, vil den helt naturlige og umiddelbare adfærd fra hotelgæster, leverandører og besøgende være at søge direkte ind på N. Jespersens Vej for at sondere efter p-pladser. Dette vil medføre:

1. Ekstra p-søgetrafik på en vej, der ikke er dimensioneret til det.
2. Trafikalt kaos og blokeringer ved møde af modkørende biler.
3. Yderligere forringelse af beboernes muligheder for at parkere i deres eget nærmiljø.

Forslag til løsning:

For at modvirke uhensigtsmæssig p-søgetrafik og beskytte det helt nære boligområde foreslås det, at Frederiksberg Kommune i forbindelse med lokalplanens vedtagelse og den tilhørende trafikafvikling etablerer skiltning med **"Motorkørsel forbudt" med undertavlen "Beboerkørsel tilladt"** ved indkørslen til N. Jespersens Vej fra Finsensvej.

Denne regulering vil effektivt afskære tilfældig gæsteparkering og gennemkørsel fra hotellets besøgende, reducere trafikpresset på den smalle vej og sikre, at vejen fortsat fungerer trygt for beboerne. Det er en enkel foranstaltning med stor effekt for os beboere.

Opsummering

Det er afgørende for områdets sammenhængskraft og trafikale afvikling, at kommunalbestyrelsen ikke godkender en lokalplan, der vælter et privat erhvervsprojekts parkeringsbehov over på de nære offentlige bolig- og villaveje og dermed over på områdets nuværende beboere.

Vi opfordrer derfor kommunalbestyrelsen til både at:

1. At stille krav i lokalplanen om etablering af **minimum 30** eller flere p-pladser på egen grund via etablering af p-kælder.
2. At gennemføre den nødvendige færdselsregulering ("**Motorkørsel forbudt / Beboerkørsel tilladt**") på N. Jespersens Vej for at forhindre umiddelbar kaotisk p-søgetrafik på vores stille villaveje.

Med venlig hilsen,

Ylva & Jarl Michael Rigner Freiesleben

N. Jespersens Vej 25

2000 Frederiksberg