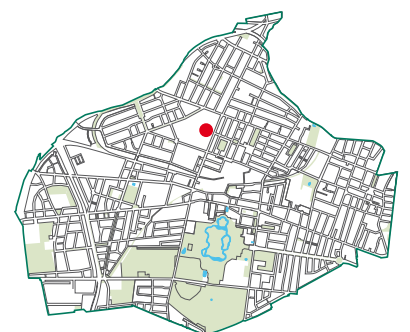




Forslag til Kommuneplantillæg 2

til Kommuneplan 2025 for lokalcenter og anvendelsesudvidelse i
Hospitalshaven

Høringsperiode fra den 27. maj - 5. august 2026



Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2025 for Frederiksberg Kommune

Støj

I Kommuneplan 2025 fastsættes, at for at undgå støjgener skal det sikres, at erhverv ikke indrettes over boliger. Kommuneplantillæg nr. 2 giver mulighed for at der kan etableres erhverv-, idræt- eller kulturfunktioner over bolig i rammeområde 4.C.B i bebyggelsen ved Hospitalshavens centrale park og i Sundhedsstrøjet under forudsætning af at planlægningen i området overholder bygningsreglementets støjkrav.

Detailhandel

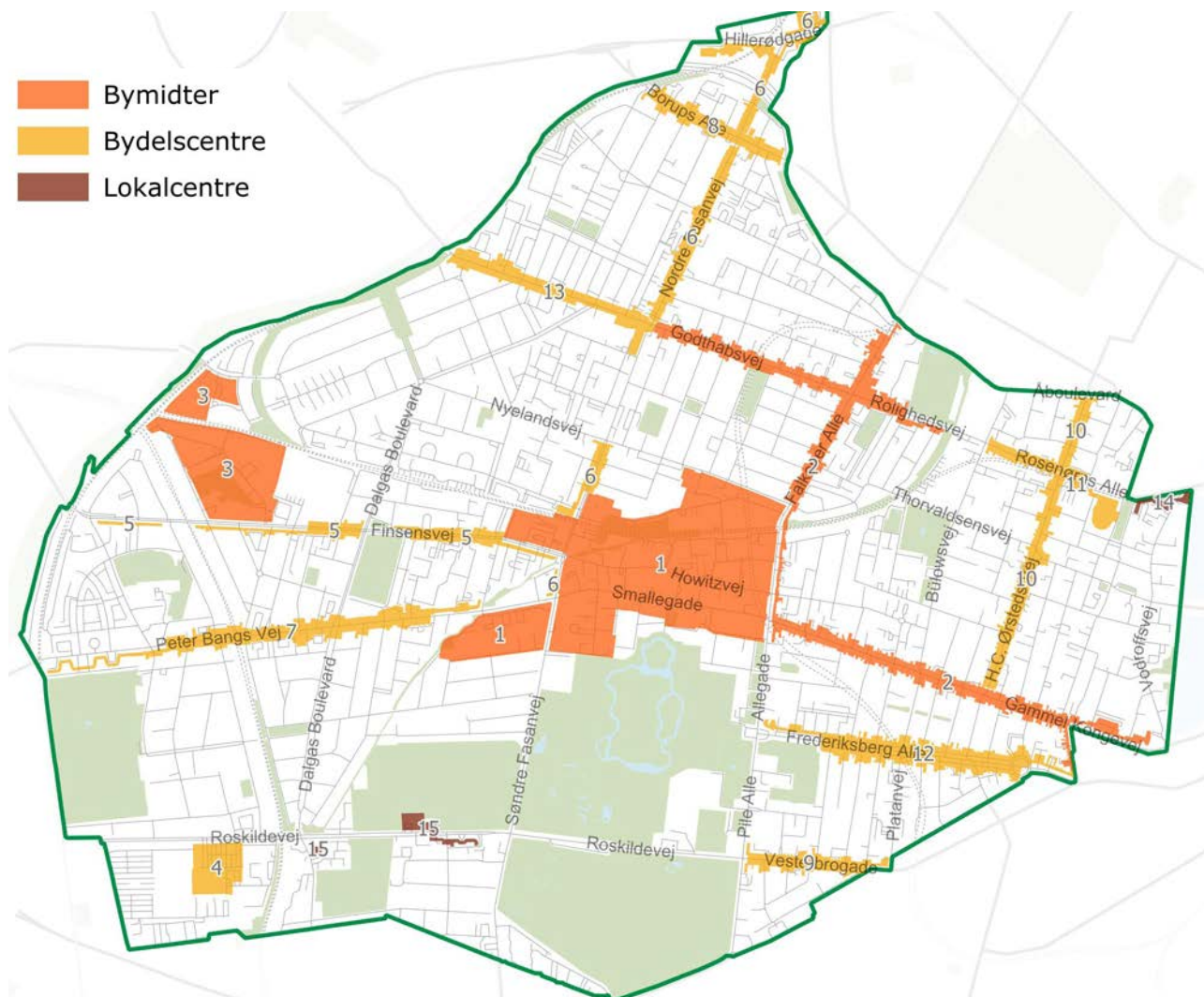
Frederiksbergs detailhandelsstruktur i Kommuneplan 2025 udgøres af bymidter, bydelcentre og lokalcentre.

Kommuneplantillæg nr. 2 udlægger bygninger rundt om ny park i Hospitalshaven til et lokalcenter i kommunens detailhandelsstruktur. Det nye lokalcenter skal skabe mulighed for indpassede butikker til Hospitalshavens betjening, eksempelvis mindre dagligvarebutik/kiosk, butikker, gallerier, kunsthåndværkere eller andre former for værksteder med detailsalg.

Rammer for detailhandel

Lokalcenter (16) i Hospitalshaven gives en samlet ramme for detailhandel, både dagligvarer og udvalgsvarer, på 3.000 m². Dagligvarebutikker må maks. være på 600 m² og udvalgsbutikker må maks. være på 500 m². Butikker skal indpasses i Hospitalshavens nye bebyggelse og bevarede bygningers struktur.

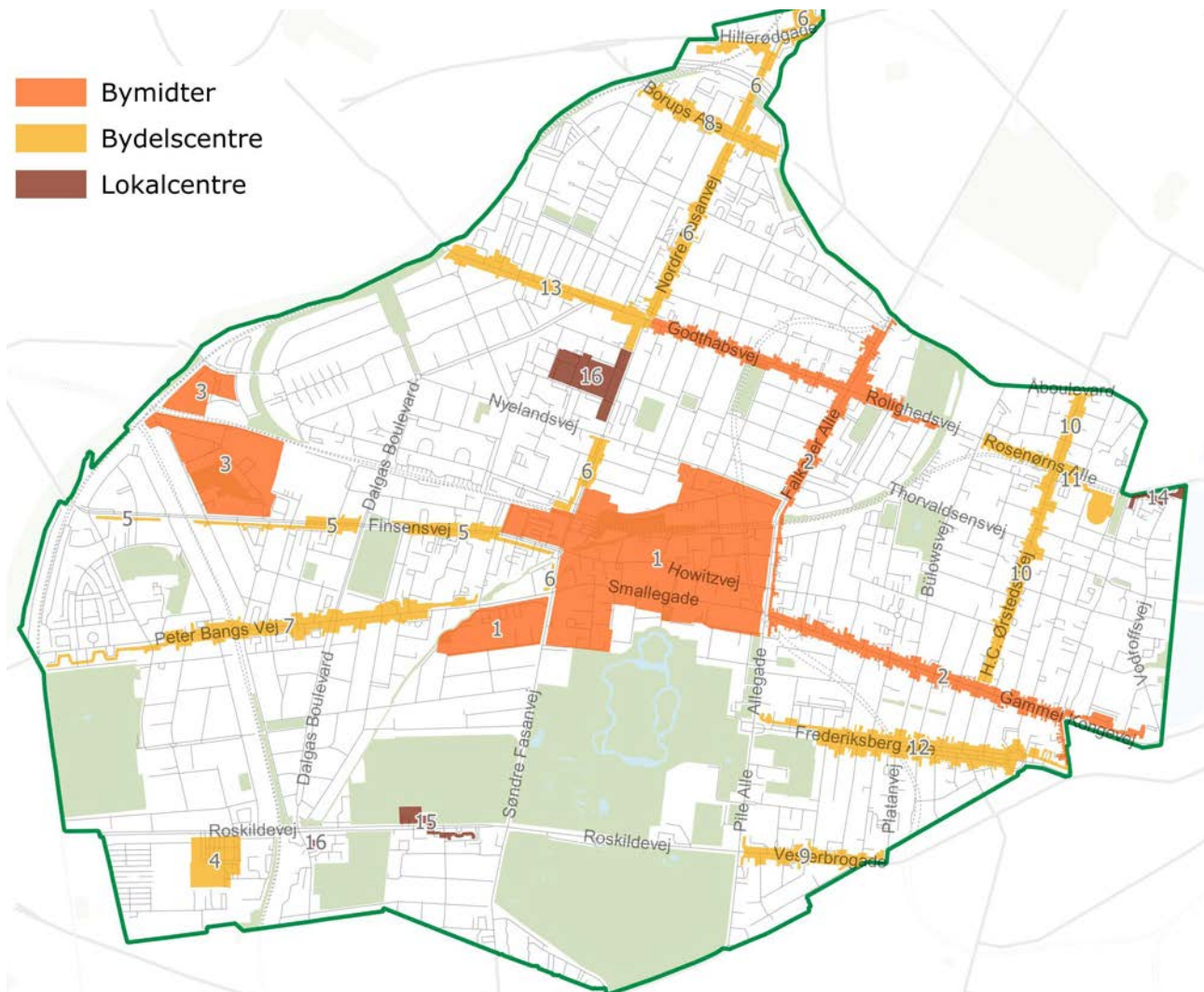
Eksisterende struktur



Ny struktur

Centertype	Område	Samlet bruttoareal til eksisterende butikker 2024*	Arealramme i kommuneplan 2021 til butikksformål*	Restrummelighed	Arealramme i kommuneplan 2025 til butikksformål*	Dagligvarer Maks. butiksstørrelse	Udvalgsvarer Maks. butiksstørrelse
1. Bymidte	Den centrale bymidte	39.600	57.000	17.400	57.000	2.500	2.000
2. Bymidte	De centrale centerstrøg	48.000	57.700	9.700	62.700	2.500	2.000
3. Bymidte	Bymidten ved Flintholm	8.500	39.700	31.200	39.700	2.500	2.000
I alt bymidter		96.100	154.400	58.300	154.400		
4. Bydelscenter	Nordens Plads	4.000	16.900	12.900	16.900	3.500	2.000
5. Bydelscenter	Finsensvej	6.200	9.600	3.400	9.600	3.500	2.000
6. Bydelscenter	Nordre Fasanvej	6.000	16.100	10.100	11.100	3.500	2.000
7. Bydelscenter	Peter Bangs Vej	6.900	11.700	4.800	11.700	3.500	2.000
8. Bydelscenter	Borups Alle	4.700	7.000	2.300	7.000	3.500	2.000
9. Bydelscenter	Vesterbrogade	4.600	9.100	4.500	9.100	3.500	2.000
10. Bydelscenter	H.C. Ørstedesvej	9.500	11.700	2.200	11.700	3.500	2.000
11. Bydelscenter	Rosenørns Alle	1.600	3.100	1.500	3.100	3.500	2.000
12. Bydelscenter	Frederiksberg Alle	2.700	7.100	4.400	7.100	3.500	2.000
13. Bydelscenter	Godthåbsvej Vest	3.100	5.400	2.300	5.400	3.500	2.000
I alt bydelscentre		49.000	97.700	48.700	97.700		
14. Lokalcenter	Rosenørns Alle Øst	1.600	2.300	700	2.300	1.200	1.000
15. Lokalcenter	Roskildevej	600	3.000	2.400	3.000	1.200	1.000
16. Lokalcenter	Hospitalshaven	0	0	0	3.000	600	500
I alt i lokalcentre		2.200	5.300	3.100	5.300		
Udenfor centerstrukturen		7.800				1.200	500
I alt for alle områder		155.400	257.400	110.100	261.400		

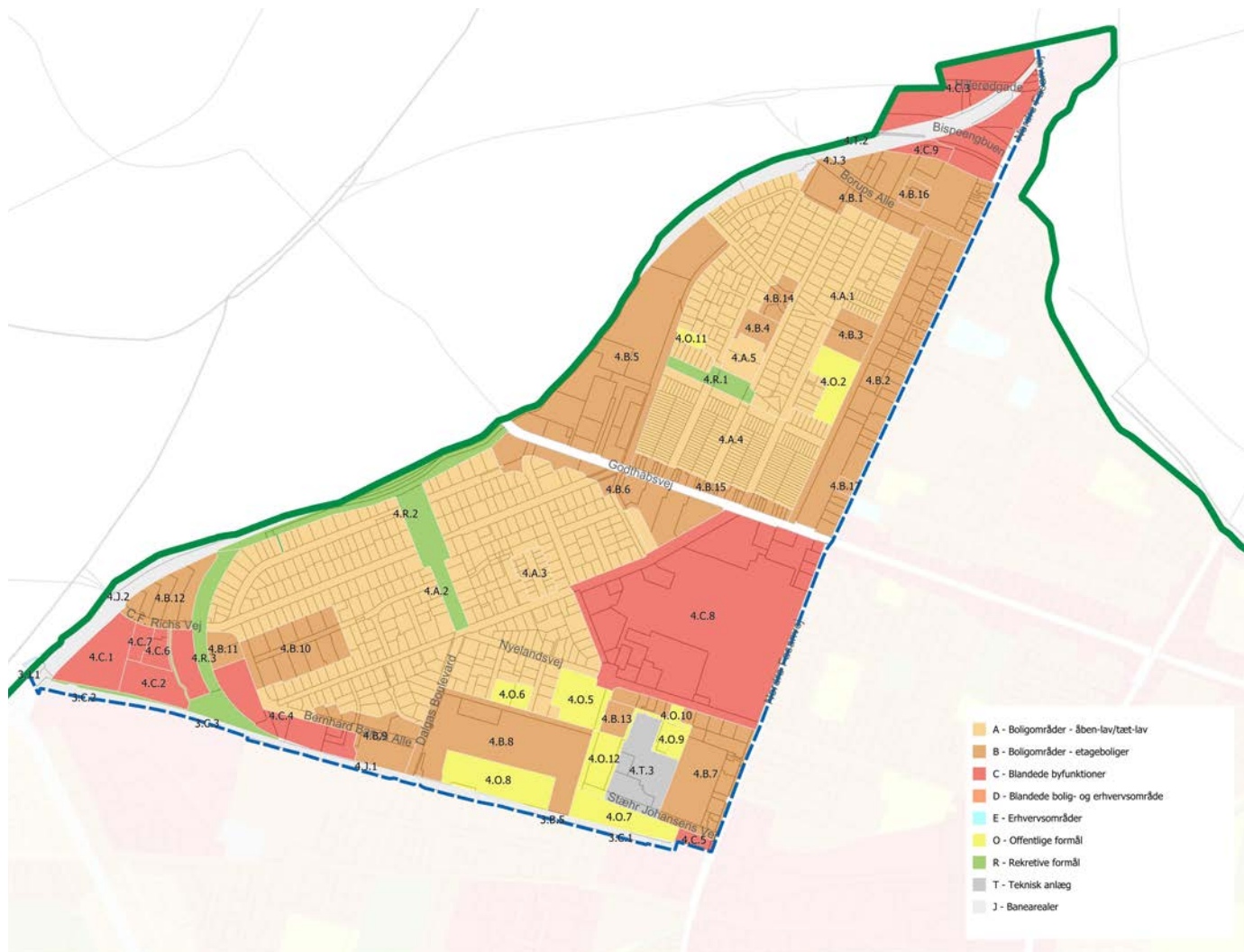
* Jf. planlovens definitioner inkl. eventuelle personalefaciliteter.



Anvendelsesbestemmelser for rammeområde 4.C.8

For rammeområde 4.C.8 er anvendelsen i Kommuneplan 2025 fastlagt til: Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, kreative erhverv og erhvervs-kuvøser, undervisning og forskning, sundhedserhverv, rekreative- og kulturelle aktiviteter og erhverv, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier, bofællesskaber, seniorboliger, plejeboliger og bolignære offentlige servicetilbud samt offentlige funktioner i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, sundhedsfunktioner, daginstitutioner, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder.

Kommuneplantillæg nr. 2 tilføjer *hotel* til anvendelseskategorierne for rammeområde 4.C.8.



Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
4.C.8 Hospitalshaven	Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, kreative erhverv og erhvervs-kuvøser, undervisning og forskning, sundhedserhverv, rekreative- og kulturelle aktiviteter og erhverv, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier, bofællesskaber, seniorboliger, plejeboliger og bolignære offentlige servicetilbud samt offentlige funktioner i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, sundhedsfunktioner, daginstitutioner, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder	110 under ét	6 etager	<p>Udviklingen skal ske ud fra 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.</p> <p>Der skal sikres areal til en central park.</p> <p>Potentielle yngle- og rasteområder for flagermus indenfor Hospitalshaven skal respekteres i den videre planlægning.</p> <p>Udviklingen af rammeområdet forudsætter, ud over aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med generelle rammer tilpasset 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.</p> <p>*Byudviklingsområde ved Hospitalshaven.</p>

Fremtidige rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
4.C.8 Hospitalshaven	Blandede byfunktioner i form af enkeltstående butikker, kontor- og serviceerhverv, kreative erhverv og erhvervs-kuvøser, undervisning og forskning, sundhedserhverv, rekreative- og kulturelle aktiviteter og erhverv, restauranter og cafeer, samt boliger, herunder boliger i form af kollegier, bofællesskaber, seniorboliger, plejeboliger og bolignære offentlige servicetilbud samt offentlige funktioner i form af idræts- og bevægelsesaktiviteter, sundhedsfunktioner, daginstitutioner, kulturelle faciliteter og sociale samlingssteder, samt hotel.	110 under ét	6 etager	<p>Udviklingen skal ske ud fra 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.</p> <p>Der skal sikres areal til en central park.</p> <p>Potentielle yngle- og rasteområder for flagermus indenfor Hospitalshaven skal respekteres i den videre planlægning.</p> <p>Udviklingen af rammeområdet forudsætter, ud over aktiviteter af midlertidig karakter, at der udarbejdes et kommuneplantillæg med generelle rammer tilpasset 'Udviklingsplan for Frederiksberg Hospital'.</p> <p>*Byudviklingsområde ved Hospitalshaven.</p> <p>Detailhandel: Bydelscenter 13 Godthåbsvej Vest – se skema med samlet ramme om maksimale butiksstørrelser for Godthåbsvej sidst i rammedelen.</p> <p>Lokalcenter 16, Hospitalshaven - samlet ramme for detailhandel 3.000 m². Dagligvarebutikker må maks. være på 600 m² og udvalgsbutikker må maks. være på 500 m². Butikker skal indpasses i Hospitalshavens nye bebyggelse og bevarede bygningers struktur.</p> <p>Der kan etableres erhverv-, idræt- eller kulturfunktioner over bolig i rammeområdet 4.C.B i bebyggelsen ved Hospitalshavens centrale park og i Sundhedsstrøjet under forudsætning af at planlægningen i området overholder bygningsreglementets støjkrav.</p>

Redegørelse

Det vurderes, at der i forbindelse med omdannelse af eksisterende bygninger, ved central park og Sundhedsstrøg indenfor rammeområdet, kan etableres publikumsrettet erhverv-, idræt- eller kulturfunktioner, der understøtter den blandede by og bylivet omkring parken og Sundhedsstrøget, hvor det kan sikres at bygningsreglementets krav til trin- og luftlyd kan overholdes ved særlige tiltag ift. evt. underliggende boliger.

I forbindelse med omdannelse af Frederiksberg Hospital indgår planer om fremtidige anvendelser og aktiviteter, som for eksempel kultur, værksteder, butikker, gallerier, iværksætter mv. indenfor det afgrænsede lokalcenterområde. For at åbne mulighed for de ønskede anvendelser udlægges den del af Hospitalshaven, der ønskes anvendt til publikumsrettede erhverv, med mulighed for detailhandel.

Hensigten med såvel bydels- som lokalcentre er at sprede indkøbsmulighederne for at opnå en mere bæredygtig detailhandelsstruktur med begrænsede afstande til indkøb. Hverken bydelscentre eller lokalcentre må blive så store, at de reelt udgør en konkurrent til bymidten.

Dette kommuneplantillæg giver mulighed for maksimalt 3.000 m² detailhandel i Hospitalshavens lokalcenter. Et lokalcenter er laveste led i detailhandelsstrukturens hierarki, som først og fremmest betjener et mindre lokalområde med dagligvarer f.eks. som her til en begrænset del af en by eller bydel, og kan bestå af en eller flere dagligvarebutikker suppleret med mindre butikker med udvalgsvarer.

Det vurderes, at Hospitalshavens lokalcenter har en begrænset udstrækning og ikke udgør en konkurrent til bymidten/bymidtstrøgene og bydelsstrøgene og dermed er af underordnet betydning for detailhandelsstrukturen i Frederiksberg Kommune.

Det vurderes, at muligheden for butikker i lokalcenteret mod den centrale park vil bidrage til det planlægningsmæssige mål om et blandet og livligt bykvarter med variation og oplevelse. Det vil skabe muligheder for gallerier, kunsthåndværkere eller andre former for værksteder med detailsalg. Butikker vil understøtte bylivet omkring parken i Hospitalshaven.

Det vurderes, at en hotelfunktion vil passe ind i viften af blandede byfunktioner i rammeområdet for Hospitalshaven.

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af vise arter

Potentielle yngle- og rastepladser for flagermus indenfor Hospitalshaven skal respekteres i den detaljerede planlægning.

Grundvandsforhold

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

Miljøvurdering

Det er, ud fra de ændringer kommuneplantillægget og rammelokalplanforslag 245 giver mulighed for, vurderet at de skal miljøvurderes, og der er udarbejdet en Miljørapport ift. Bekendtgørelse af lov nr. 4 af 03/01/2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der henvises udarbejdet miljørapport, der er bilag 2 til rammelokalplanforslaget.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 18.05.2026

Michael Vindfeldt
Borgmester

/

Poul Jepsen
By-, Kultur og Miljødirektør

Offentlig fremlæggelse

Forslaget til kommuneplantillægget er offentligt fremlagt på Frederiksberg Kommunes biblioteker og på Rådhuset fra den 27. maj til den 5. august 2026 og kan endvidere ses på www.blivhoert.frederiksberg.dk.

Indsigelser, synspunkter og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Ejendomme, Frederiksberg Kommune eller via Høringsportalen www.blivhoert.frederiksberg.dk senest den 5. august 2026.

Kommunalbestyrelsen vil herefter behandle de modtagne kommentarer og vurdere, om der skal ske ændringer i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget.

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

E-mail: bbe@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

Maj 2026