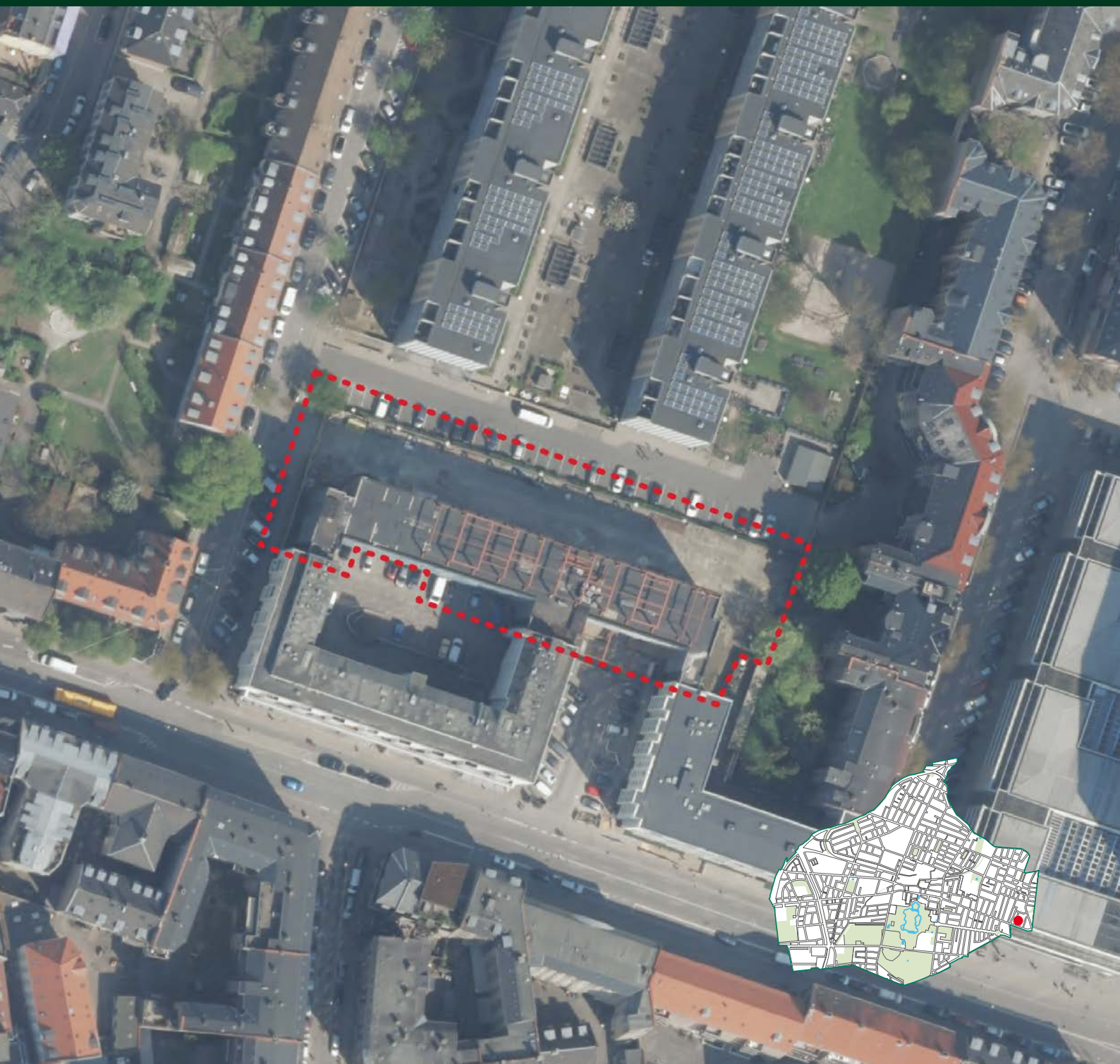




Kommuneplantillæg 9

for hotel ved Gammel Kongevej 72D - 74A

Høringsperiode fra den 5.2.2025 - 2.4.2025



Tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2021 for Frederiksberg Kommune

Dette kommuneplantillæg omfatter en del af rammeområde 6.C.2. Rammeområde 6.C.2 er udlagt til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l. med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 6 etager.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde 6.C.7 Gammel Kongevej 72D - 74A. Det nye rammeområde giver mulighed for anvendelse til blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger og fastsætter en bebyggelsesprocent på 245 og et maksimalt etageantal på 7.

Eksisterende rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageanvendelse	Supplerende bestemmelser
6.C.2 Gl. Kongevej/Allégade/Falkoner Allé/Rolighedsvej	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger. Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.	150	6 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.

Eksisterende rammeområde 6.C.2



Nyt rammeområde

Områdets nummer og navn	Områdets anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Supplerende bestemmelser
6.C.7 Gammel Kongevej 72D - 74A	Blandede byfunktioner i form af butikker, kontor- og serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, hotel- og kongresfaciliteter, kulturelle aktiviteter samt boliger.	245	7 etager	Stationsnært kerneområde: De centrale centerstrøg. Detailhandel: Den centrale bymidte - se skema med samlet ramme og maksimale butiksstørrelser for de centrale centerstrøg sidst i rammedelen.

Nyt rammeområde 6.C.7



Redegørelse

Baggrund for ændring af kommuneplanramme.

Kommuneplan 2021 udlægger rammeområde 6.C.2 til blandede byfunktioner med en bebyggelsesprocent på maksimalt 150 og et maksimalt etageantal på 6 etager.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 244, som muliggør etableringen af et hotel i allerede eksisterende bygninger i området Gammel Kongevej 72D-74A udarbejdes dette kommuneplantillæg med et nyt rammeområde med en bebyggelsesprocent på 245 og et maksimalt etageantal på 7.

Områdets anvendelse fastholdes fra det tidligere rammeområde. Dog udgår specificeringen for stueetagen: Facadebebyggelsens nederste etage (stueetagen eller kælderetagen) må kun anvendes til detailhandel, særligt publikumsorienterede serviceerhverv, caféer og restauranter, forlystelser, kulturelle aktiviteter o.l.

Internationale beskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter

Det er vurderet, at planen ikke vil føre til beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rastepladser for bilag IV-arter, jf. § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). I forhold til vildtforvaltningsloven, skal det forinden renovering af eksisterende bygning m.v. undersøges om disse er yngle- eller rasteplads for flagermus.

Sikring af grundvandsressourcen

Kommuneplantillægget er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Området er beliggende mere end 1.500 meter fra nærmeste indvinding og ligger ikke i område med frit grundvandsspejl. Hele Frederiksberg er desuden udpeget som NFI (Nitrat følsomt indvindingsområde). Området er beskyttet af et dæklag (beskyttende lerlag) på mellem 5-8 meter. Tilladelse til nedsivning af regnvand kan som udgangspunkt ikke forventes. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten. Der forventes ikke behov for grundvandssænkninger eller anden påvirkning ved opførelsen. Det vurderes samlet, at den bebyggelse og anvendelse som kommuneplantillægget foreskriver ikke vil medføre en risiko for grundvandsbeskyttelsen eller føre til ringere beskyttelse af grundvandsressourcen.

Således vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse den 27.1.2025

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 5.2.2025 til den 2.4.2025 og kan endvidere ses på blivhoert.frederiksberg.dk

Indsigelser, synspunkter og ændringsforslag kan sendes til By, Byggeri og Arkitektur, Frederiksberg Kommune eller via Høringsportalen blivhoert.frederiksberg.dk inden den 2.4.2025.

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-, Kultur- og Miljøområdet
By, Byggeri og Arkitektur
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

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

Januar 2025