



Til Teknik- og Miljøudvalget

18. september 2018

Orientering om dispensation vedr. etagearealer for at den muliggjorte bebyggelsesplan for Carlsberg Byen kan virkeliggøres

Sagsnr.
2018-0238452

Dokumentnr.
2018-0238452-2

Teknik- og Miljøudvalget har ved den endelige vedtagelse af tillæg 6 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" (TMU 28. november 2016) ønsket at behandle sager om dispensationer i Carlsberg Byen. Det drejer sig om sager vedrørende fældning af bevaringsværdige træer og ændring/nedrivning af bevaringsværdige bygninger samt dispensationer, der har været i naboorientering.

Denne dispensation vedrører en korrektion i forhold til lokalplanens tal. Den er således ikke blandt de dispensationer, som udvalget har bedt om at få til behandling.

Dispensationen har ikke været i naboorientering, da den ikke vedrører bebyggelsens omfang, placering eller højde. Den forlægges til orientering grundet opmærksomheden omkring Carlsberg Byen og dispensationer.

Baggrund

Lokalplanen for Carlsberg er en rammelokalplan, der efter vedtagelsen i 2009 er suppleret med en række tillæg. Lokalplanen består således af den oprindelige rammelokalplan med en række tilføjelser og justeringer, som er indarbejdet i forbindelse med de vedtagne tillæg.

I tillæg nr. 6 (BR 15. december 2016) blev bebyggelsesplanen justeret, så der kunne etableres større gårdrum. For at fastholde det samlede maksimale etageareal på 600.000 m² i Carlsberg Byen blev højden på bebyggelsen forøget. Blandt andet blev der i lokalplanens delareal IID flyttet byggemulighed fra karrebebyggelse til et højhus, som således blev forhøjet med 30 meter.

Lokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og højde for hvert enkelt byggefelt. Herudover indeholder lokalplanen bestemmelser om den maksimale byggemulighed i de underområder og delarealer, som lokalplanen er opdelt i. Endvidere er det bestemt, hvor højt hvert højhus skal være, og det er angivet, hvordan byggemuligheden er fordelt mellem eksisterende byggeri, nyt byggeri, karrebebyggelse og højhuse.

Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S har gjort forvaltningen opmærksom på, at lokalplanens angivelse af den maksimale byggemulighed til højhuse ikke er justeret, så det svarer til

Byplan Vest

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

bebyggelsesplanen. Der mangler således 9.245 m² til højhuse i delareal IID og tilsvarende er der 9.245 m² i overskud til karrébebyggelse (som ikke kan udnyttes pga. bestemmelse om grønne gårdrum).

Det første højhus i delareal IID, ”Dahlerups Tårn”, som med vedtagelsen af tillæg 6 blev forhøjet fra 50 til 80 meter, er byggesagsbehandlet.

Forvaltningen behandler pt. byggeansøgning om det næste projekt med højhus i delareal IID. Som følge af den manglende justering af angivelsen af etagearealet for højhusene i tillæg 6, som beskrevet ovenfor, forudsætter byggetilladelsen, at der gives dispensation fra lokalplanens § 5 stk. 3, pkt. a og pkt. e til, at det samlede etageareal til højhuse i lokalplanens delareal IID overskrides med ca. 1.300 m².

Forvaltningen meddeler dispensation sammen med byggetilladelse til projektet primo oktober 2018. Der gennemføres ikke naboorientering, da dispensationen ikke vedrører bebyggelsens omfang, placering eller højde. Dispensationen er en korrektion i forhold til lokalplanens tal, så den muliggjorte bebyggelsesplan kan virkeliggøres.

Byggetilladelse til det tredje højhus i delareal IID vil ligeledes forudsætte en dispensation vedr. etagearealet (forventet primo 2021).

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør