

CARLSBERG II

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med
kommuneplantillæg

BILAG 8
Ændringer til planforslagene



Ændringer i planforslagene

Den med rød markerede tekst er tilføjelser i forhold til det offentliggjorte forslag. Den med sort overstregne tekst er eksisterende tekst, der slettes

Der foreslås følgende ændringer i planforslagene:

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

s. 18

Frederiksberg Kommune

'Helhedsplan for området ved Rahbeks Allé' er vedtaget den 8. september 2014, og at en lokalplan for Rahbeks Allé 15-19 i Frederiksberg Kommune skal være endelig vedtaget 15. december 2015.

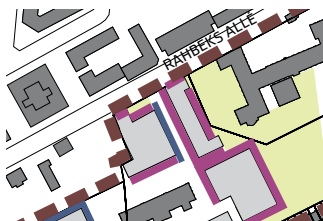
Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 3 og 4 § 3. Anvendelse

Stk. 5.

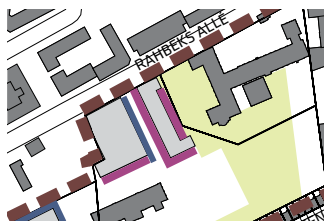
For område IV gælder særligt:

- a) I området skal ca. 60 - 90 pct. af etagearealet anvendes til boliger. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer. **For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur.**

Tegning 3B ændres:



Tegning 3B før



Tegning 3B efter.
Byggefelt udvides og kantzoner mod Rahbeks Allé udgår

§ 5. Omfang

Stk. 3.

d) **Bygningshøjder**

I forhold til eksisterende terræn samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m, undtaget ved skolebyggeri, hvor den maksimale højde er 26 m. Uanset ovenstående må tagkoten langs de på tegning nr. 11A med hhv. rød, gul og orange linje markerede

særlige facadestækninger må ikke overstige hhv. 28.5 mod Pasteursvej / Ny Carlsberg Vej (rød streg), 31.0 mod Lagerkælder 3 (orange streg) og den skal være præcis 29.5 mod Ny Carlsberg Vej / 'Bohrsgade' (gul streg). **Tagkoten på de tilbagetrukne 5. og 6. etager mod Pasteursvej og Ny Carlsberg Vej må ikke overstige hhv. 32,7 og 36,6.** Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90. For bygninger, hvor der ikke er fastlagt maksimal tagkote, må bygningshøjden (målt i forhold til den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum) ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m 16 m for bebyggelse i 4 etager; 20 m for bebyggelse i 5 etager og 24 m for bebyggelse i 6 etager.

Stk. 5.

- b) I delareal IVA må etagearealet ikke overstige ca. 55.300-48.800 m², heraf ~~53.300~~ 46.800 m² i ny bebyggelse.

Bygningshøjder

I forhold til eksisterende terræn i de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; ~~17~~ 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. **Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m.** Uanset ovenstående skal tagkoten langs den på tegning nr. 12A med gul linje markerede facade mod Ny Carlsberg Vej / 'Købkes Plads' / 'Sport Rahbek' være 29.5. Tagkoten langs den på tegning nr. 12A med rød linje markerede facadestækning mod Ny Carlsberg Vej / Vesterfælledvej må ikke overstige 22.0. **Langs de på tegning nr. 12A med grøn linje markerede facader mod den lokale have R (og Humleby) må bebyggelsen ikke opføres højere end de angivne tagkoter.** Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

Terrasser på tag

På nybyggeri må kun etableres tagterrasser indenfor det på tegning nr. 12B markerede felt til tagterrasse. Tagterrasser kan også etableres i forbindelse med boligbyggeri i stedet for altaner. Tagterrasser på nyt byggeri må ikke overskride et areal på 24 m². Tagterrasser på taget skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier. Terrasser og værn skal placeres indenfor de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte skrå højdegrænser og som minimum 1,2 m fra facadelinjen.

Kommentar

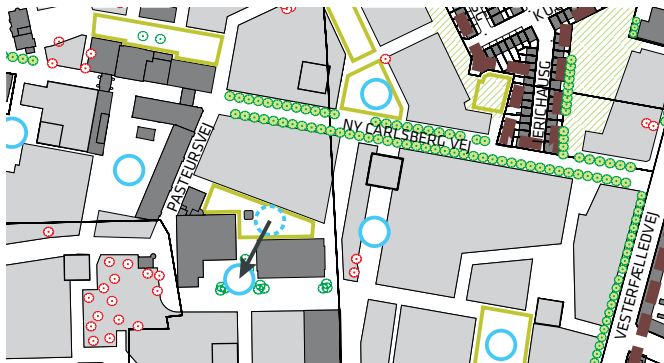
Hensigten med at begrænse elementer og ophold på taget er at sikre mulighed for grønne tage, at understøtte bylivet på terræn i byens rum og at hindre indbliksgener fra ophold på tag mod lavere liggende bebyggelser.

§ 7. Byrum

Stk. 3. Plads A - Bryggerens Plads

Der skal være siddemuligheder for alle aldre. Terrænreguleringer med trin skal udføres med siddemulighed. Der skal være siddemuligheder med stor tilgængelighed, herunder en passende siddehøjde samt ryg- og armlæn.

Tegning 7 ændres:



Tegning 7. Vandelement markeret med stipling flyttes som angivet med pilen. Byrumstegning s. 47 konsekvensrettes.

Tegning 11A ændres:



Tegning 11A. Stjerne indsat for varelevering ved Maskincentralen og Kedelhuset

§ 8. Udearealer

Stk. 10.

De lokale haver R og K (markeret på tegning nr. 3A)

- Haverne R og K skal anlægges som rekreative, grønne arealer med græs, træbeplantning, legepladser samt aktivitets- og opholdszoner. Der skal etableres legeplads for mindre børn samt en multibane på min. 13 x 21 m, som markeret på tegning nr. 12B.

§ 11. Bæredygtighed

Stk. 3.

- Indenfor underområde I, II og IV skal bebyggelse, haver og befæstede arealer udformes således, at regnvand forsinkes eller tilbageholdes. Der skal etableres tilbageholdelsesvolumen svarende til et afløbstal på max. 10 l/s/ha et eller flere forsinkelsesbassiner som kan tilbageholde i alt mindst 3.000 m³.

Kommentar

Carlsberg-området ligger højt i terrænet og spiller en væsentlig rolle ved skybrudssikringen af byen, idet en tilbageholdelse af regnvand fra de befæstede arealer vil reducere belastningen af de lavereliggende områder på Vesterbro.

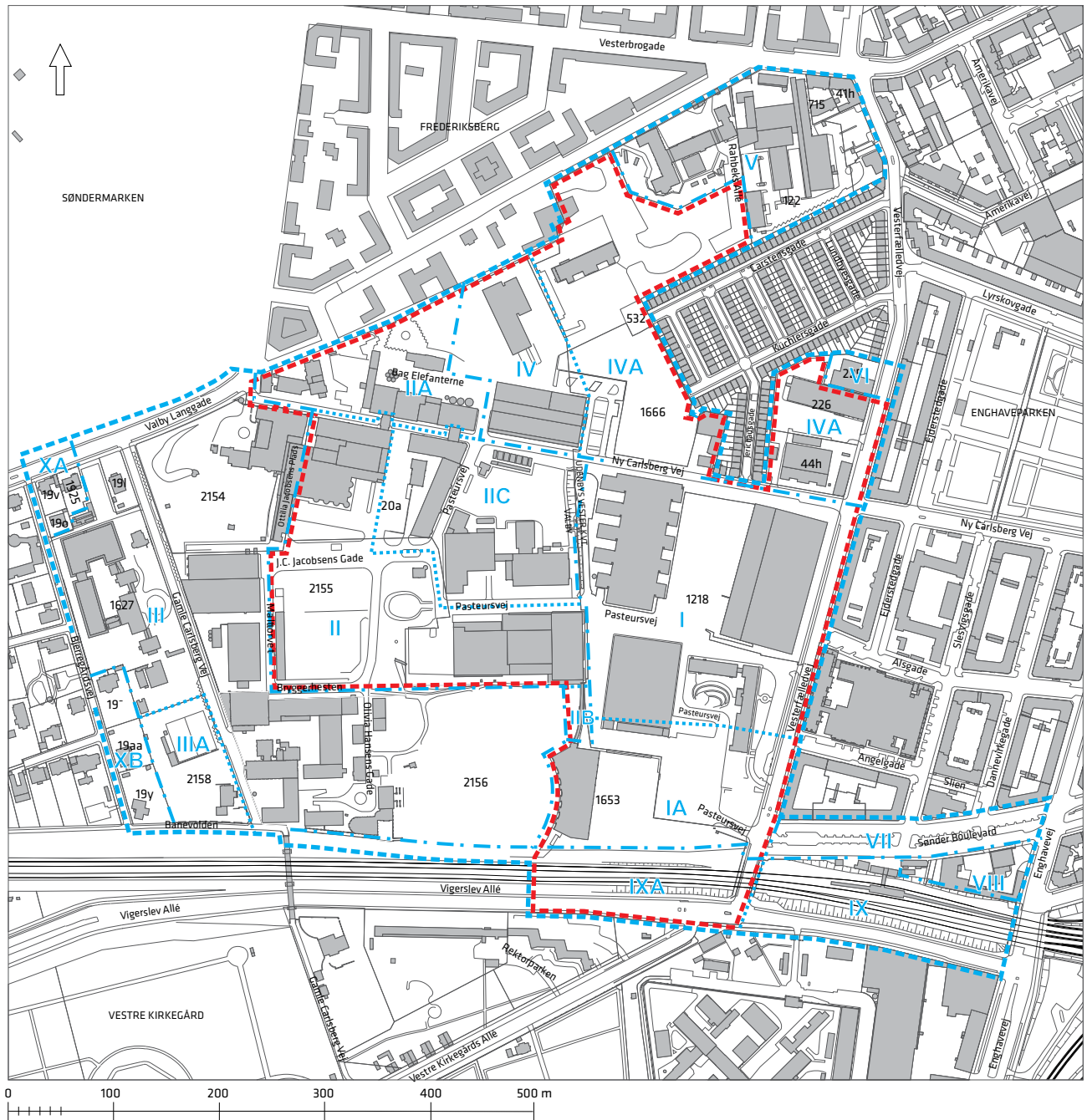
Tilbageholdelse af regnvandet kan ske ved terrænbearbejdning og profilering af byrum og gader samt valg af belægninger, etablering af forsinkelsesbassiner, regnbæde, vandrender, grønne beplantninger og lignende. Eksempelvis vil udformning af Ny Carlsberg Vej og 'Sport Rahbek' til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand kunne bidrage væsentligt til bydelens skybrudsløsninger. Hvis det i forbindelse med skybrudskonkretiseringen af Carlsberg-grenen, der bl.a. omfatter oplandet fra Carlsberg Byen og Enghaveparken, vurderes, at der ikke er behov for et tilbageholdelsesvolumen svarende til 10 l/s/ha, vil der kunne dispenseres til, at afløbstallet nedsættes.

Kommuneplantillæg

Følgende ændringer foreslås i kommuneplantillæggets særlige bemærkning til ramme for blandet bolig og serviceerhverv (C2*) (ramme-id: 4021):

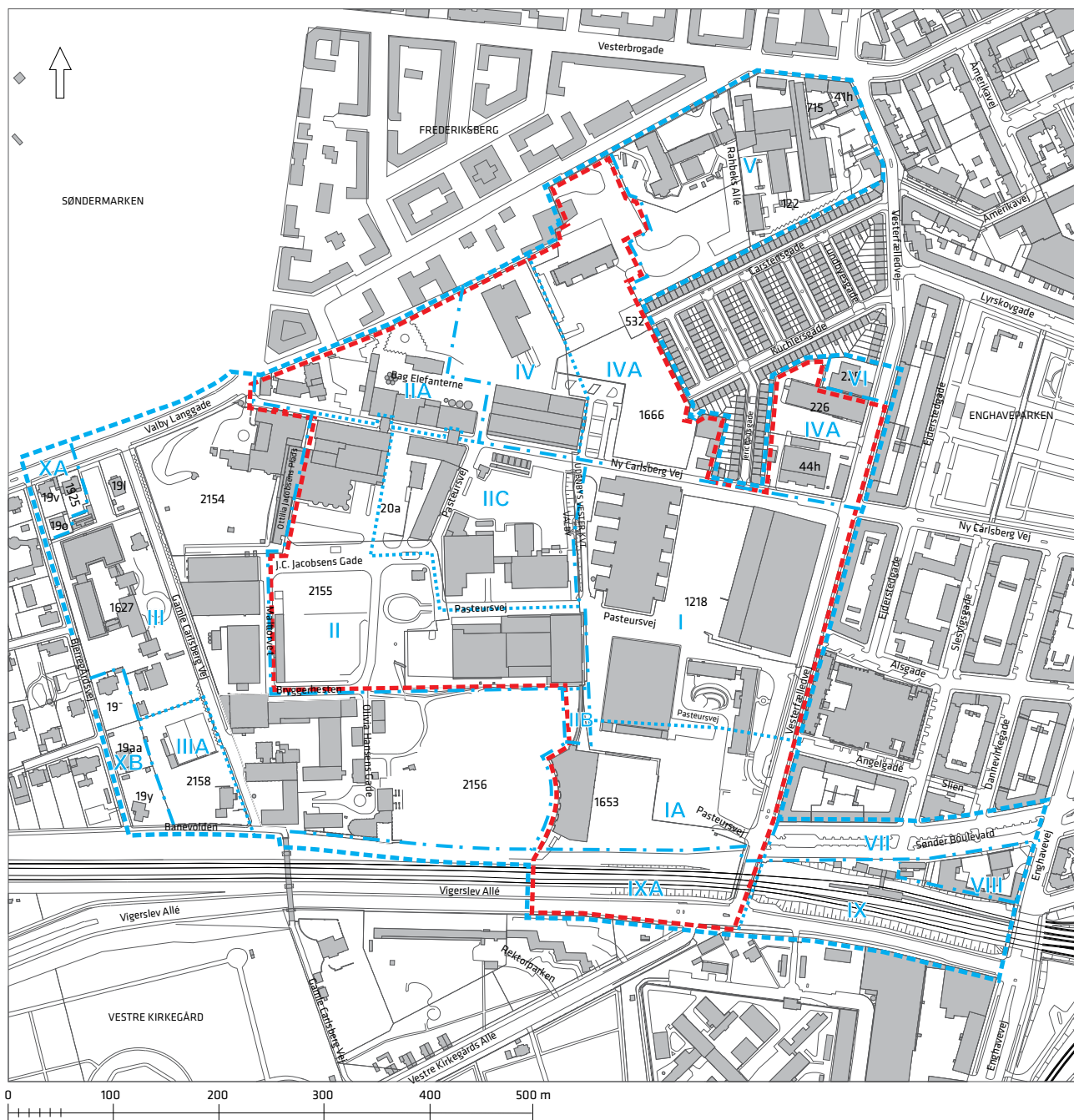
Carlsberg-området er udlagt som C2*-område og fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 3 på maks. 80 m og 3 på maks. 50m) med en placering, der fastlægges i lokalplan. I hhv. det mest stationsnære område og det centrale område syd for Ny Carlsberg Vej kan der i lokalplan tillades bygninger på op til hhv. 38 m og 26 m højde. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk."

Tegning 1 Lokalplanområdets afgrænsning



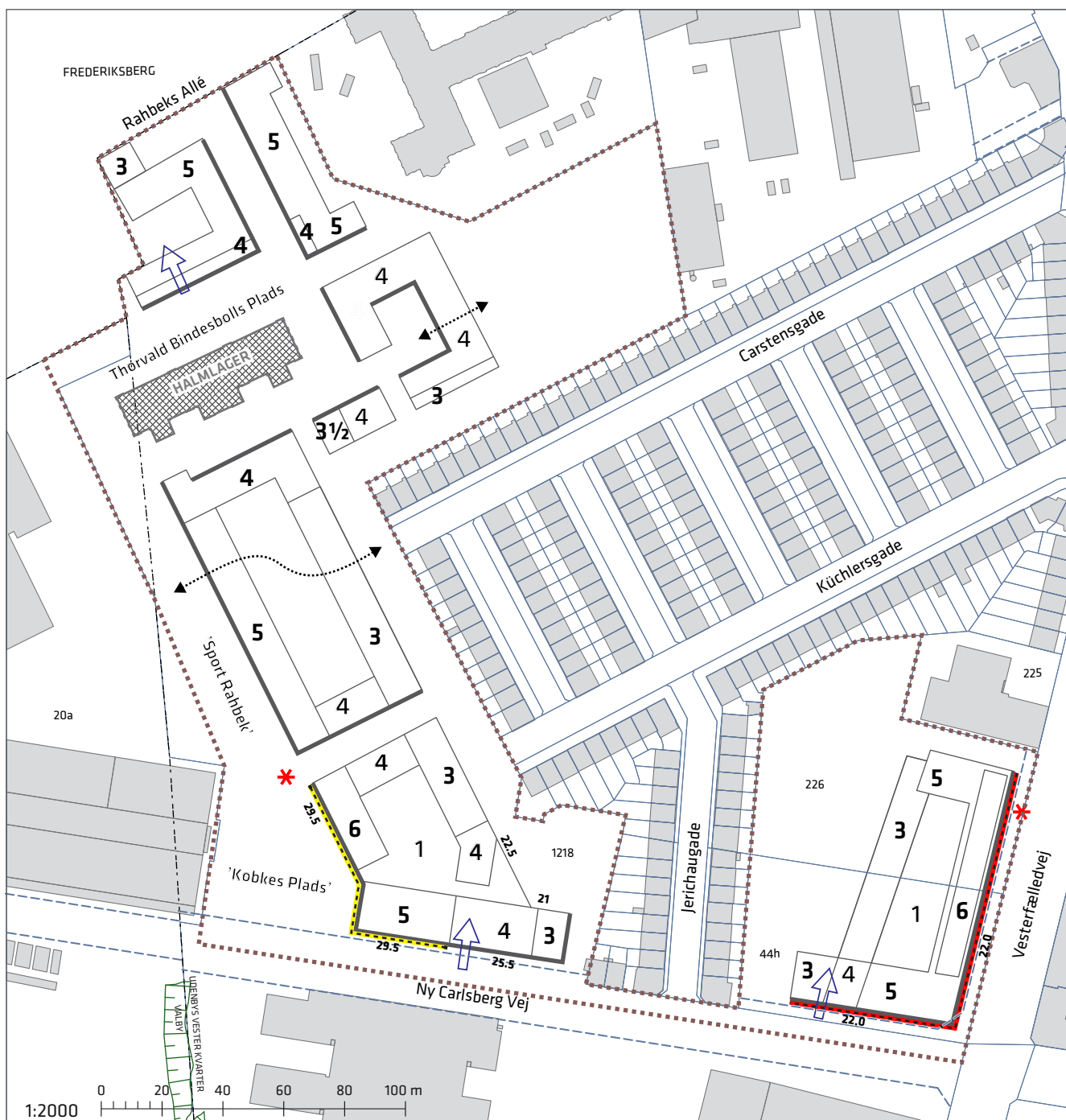
- Lokalplan nr. 432
- . - . Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Grænse for tillæg nr. 4

Tegning 1 Lokalplanområdets afgrænsning (revideret)



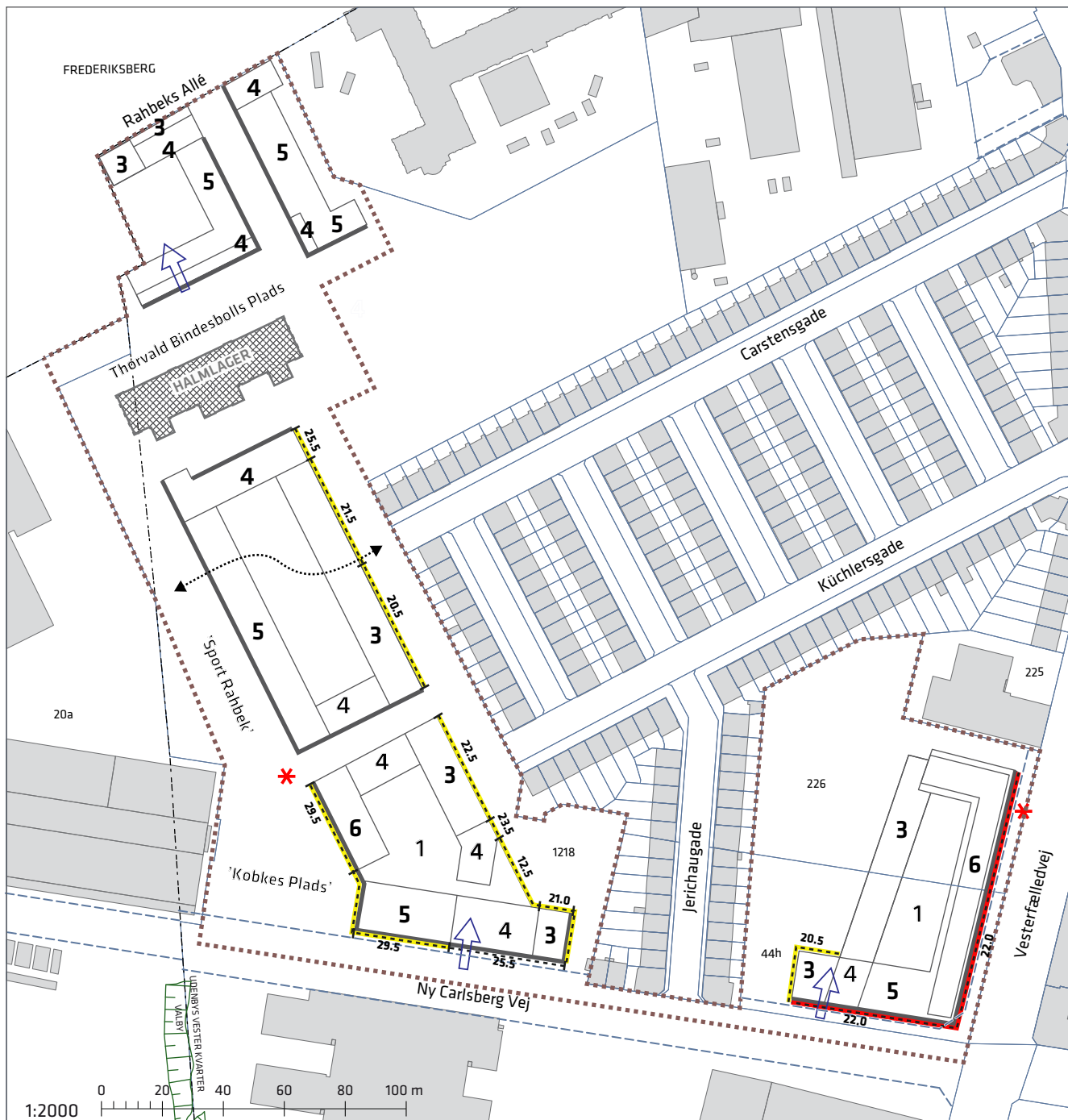
- - - - - Lokalplan nr. 432
- . - . - Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- - - - - Grænse for tillæg nr. 4

Tegning 12A Delareal IVA - Bebyggelsesplan



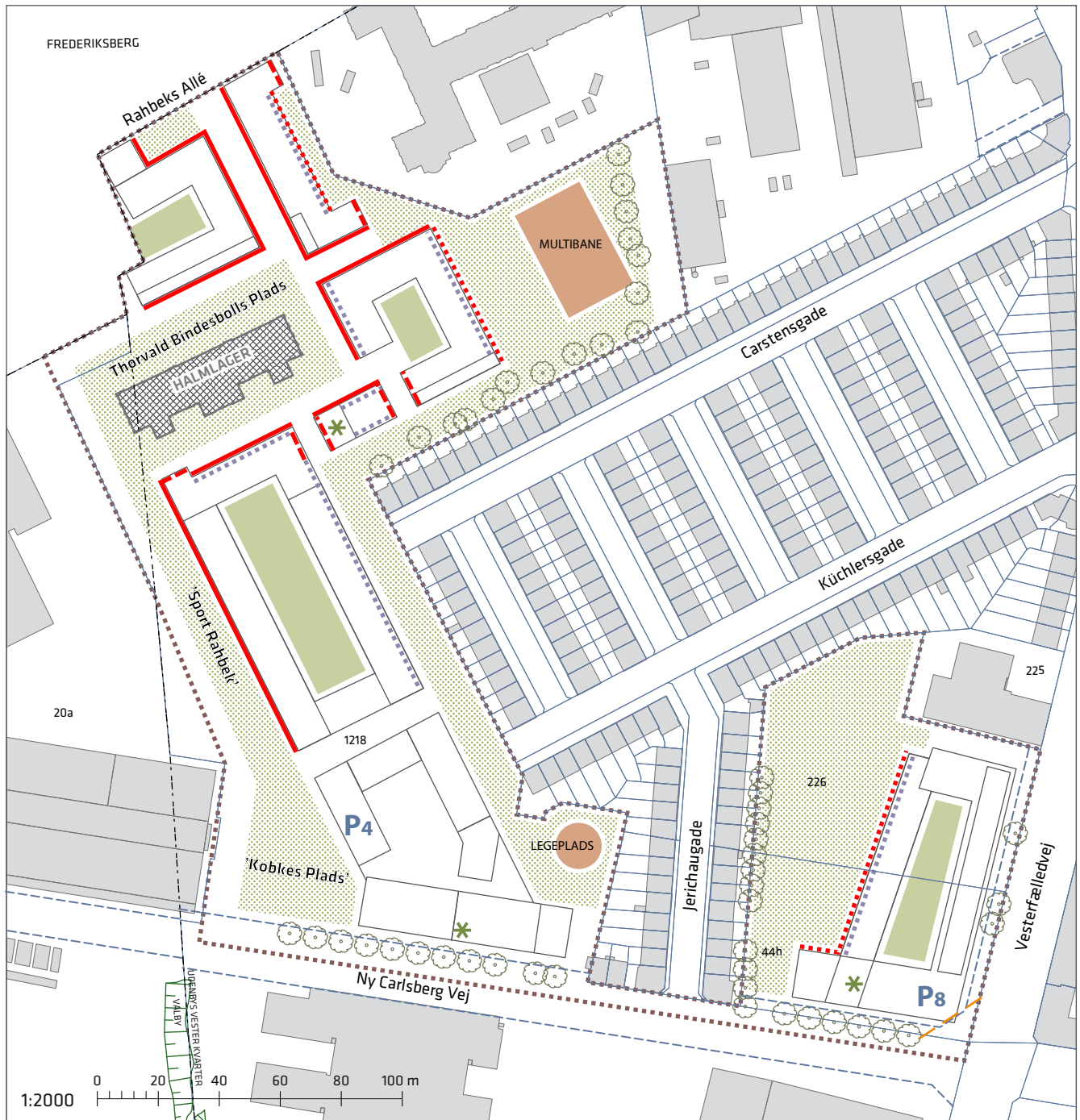
- Grænse for delareal IVA
- - - - - Vejudlægslinje
- 5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri
Byggefelter med maks. etageantal
- Existing building, to be preserved
- Public passage
- Sluttet randbebyggelse/facadelinje
- - - - - 29.5 Maksimal gesims- eller tagkote
- Facades with special facade requirements
- Op- og nedkørsel til parkeringskælder
- * Varelevering

Tegning 12A Delareal IVA - Bebyggelsesplan (revideret)



- Grænse for delareal IVA
- - - - - Vejudlægslinje
- 5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri
Byggefelter med maks. etageantal
- Eksisterende bygning, der skal bevares
- ◄.....► Offentlig passage
- Sluttet randbebyggelse/facadelinje
- +^{29.5}-+ Maksimal gesims- eller tagkote
- Facader med særlige facadebestemmelser
- ← Op- og nedkørsel til parkeringskælder
- * Varelevering

Tegning 12B Delareal IVA - Bebyggelsesplan

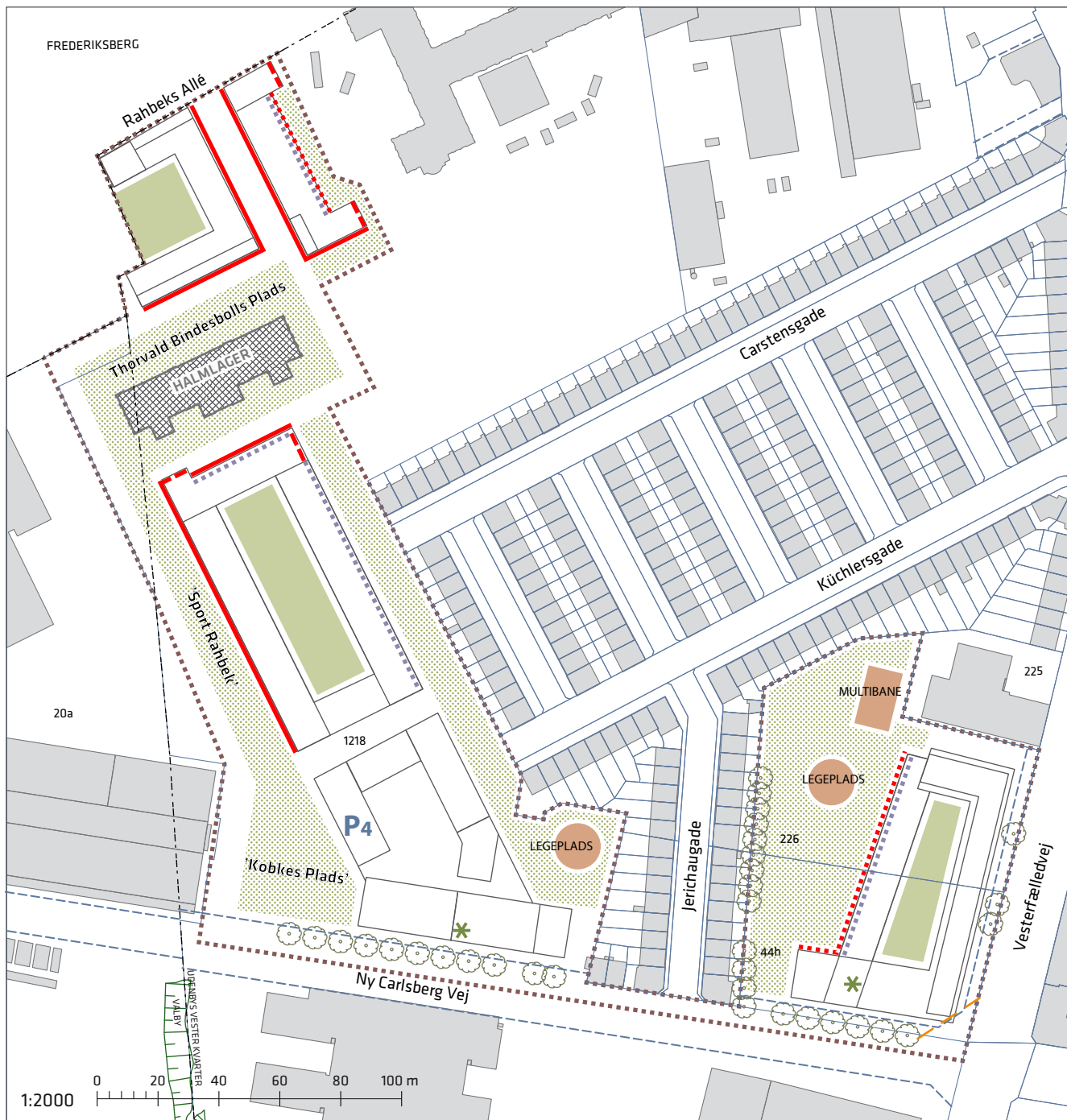





- Grænse delareal IVA
- ▨ Eksisterende bygning, der bevares
- Byggefelter
- * Mulighed for tagterrace
- P4** Mulighed for 'parasit' med maks højde i m
- Særlig bearbejdning af tagform
- Vejudlægslinje
- Hjørneafskæring

SÆRLIGE KRAV TIL ALTANER OG KARNAPPER:








- 20 pct. altaner må udkrages maks. 1,3 m
- Altaner og karnapper må udkrages maks. 1,3 m
- Kun indeliggende altaner
- Grønne gårdrum
- ▨ Haver og byrum med større træer
- Eksisterende træer, der skal bevares
- Multibane og legeplads

Tegning 12B Delareal IVA - Bebyggelsesplan (revideret)



- Grænse delareal IVA
-  Eksisterende bygning, der bevares
-  Byggefelter
-  Mulighed for tagterrace
- P4** Mulighed for 'parasit' med maks højde i m
- Særlig bearbejdning af tagform
- Vejudlægslinje
- Hjørneafskæring

SÆRLIGE KRAV TIL ALTANER OG KARNAPPER:

-  20 pct. altaner må udkrages maks. 1,3 m
-  Altaner og karnapper må udkrages maks. 1,3 m
-  Kun indeliggende altaner
-  Grønne gårdrum
-  Haver og byrum med større træer
-  Eksisterende træer, der skal bevares
-  Multibane og legeplads

**Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V**

**tlf.: 33 66 33 66
e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk**



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen