



21-11-2014

SUPPLERENDE HØRING

Forslag om ændring af tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Sagsnr.
2014-0243756

Dokumentnr.
2014-0243756-1

København Kommune offentliggjorde i perioden 1. september til 27. november 2014 forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan 'Carlsberg II' med tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtaget af Borgerrepræsentationen 21. august 2014.

Det udsendte høringsmateriale kan ses her: <http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/byplanlaegning-og-anlaeg/byplanlaegning/lokalplaner/lokalplanforslag/carlsberg-tillaeg-4>

Baggrund

I forbindelse med den offentlige høring har kommunen modtaget 57 henvendelser, der blandt andet handler om bebyggelsens højde og placering, anvendelse, trafik, byrum, udearealer og skybrudssikring.

Som følge af den offentlige høring vil Teknik- og Miljøforvaltningen foreslå en række ændringer i planforslagene ved den endelige vedtagelse. Inden den endelige vedtagelse sendes væsentlige ændringer i supplerende høring.

Når planerne forelægges til endelig vedtagelse i Borgerrepræsentationen vil de modtagne henvendelser til såvel den oprindelige offentlige høring og denne supplerende høring blive fremlagt sammen med et notat med gennemgang af henvendelserne og bemærkninger hertil.

Væsentlige ændringer

De væsentlige ændringer, som er i supplerende høring, er

- *Ændring af tillæg nr. 4's afgrænsning*
Tillægsområdet mindskes i det nordvestlige hjørne mod Kgs. Bryghus.
- *Ændring af anvendelse i område IV*
Det fastsættes, at mindst 75 % af den bevaringsværdige bygning Halmlageret i område IV skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur.
- *Ændring af byggefelter, etageantal og højder*
Mulighed for minimal forøgelse af bygningshøjde på Europa-skolen og ved erhvervsbyggeri, ændring af byggefelt og etageantal mod Rahbeks Allé, fastsættelse af tagkoter mod have R og Humleby samt mulighed for tagterrasser.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

- *Ændring af skybrudsbestemmelse*
Krav om afløbtal på 10 l/s/h ændres til krav om etablering et eller flere forsinkelsesbassiner på mindst 3.000 m³.
- *Ny belægning i granitbrosten på Ny Carlsberg Vej*
Tekst burde have været markeret med rødt i den offentlige høring, så det tydeligt fremgik, at ændringen var en del af den offentlige høring.
- *Ændring af kommuneplantillægget*
Maksimal byggehøjde ændres fra 24 til 26 meter i den centrale del af Carlsberg for at muliggøre minimal øget højde på Europaskolen.

Ændringerne er nærmere beskrevet i vedlagte pjece.

Supplerende høring

I forbindelse med den endelige vedtagelse af en lokalplan kan der foretages ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Dette fremgår af planlovens § 27, stk. 2. Hvis ændringen på væsentlig måde berører andre end dem, der har foranlediget ændringen, skal de pågældende have lejlighed til at udtale sig. Forvaltningen vurderer, at ændringerne er væsentlige for ejere og brugere i området, men ikke så omfattende, at der reelt foreligger et nyt plangrundlag.

På planens hjemmeside og kommunens høringsportal *Bliv Hørt* kan du se og hente forslagene samt den supplerende høring, skrive din mening og sende dine bemærkninger.

Dit høringssvar kan også indsendes til:
Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V
e-mail: byensudvikling@tmf.kk.dk

Eventuelle bemærkninger skal være modtaget i Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling senest fredag den 5. december 2014.

Med venlig hilsen

Merete Andersen
Specialkonsulent

CARLSBERG II

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

I denne pjece kan du læse om de væsentlige ændringer
i projektet, som kræver supplerende høring i forhold til det
offentliggjorte lokalplanforslag.

**Supplerende høring fra den 21. november
til den 5. december 2014**

den 4. december 2014



Supplerende høring

Som følge af den offentlige høring vil der ved den endelige vedtagelse blive foreslået en række ændringer til plantillæggene. Inden den endelige vedtagelse sendes væsentlige ændringer i supplerende høring.

Den med rødt markerede tekst er ændringer i forhold til det offentliggjorte forslag. Tekst som slettes er udstreget. Ændringer på tegninger er tillige vist.

Det offentliggjorte forslag kan ses på [planens hjemmeside](#).

Ændringer i lokalplantillægget

Væsentlige ændringer:

ÆNDRING AF LOKALPLANOMRÅDE

§ 2. Område

Stk. 5.

Afgrænsningen af området ændres i det nord-vestlige område mod Kgs. Bryghus som vist på s. 4-5.

ÆNDRING AF ANVENDELSE

§ 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.**

ÆNDRING AF BYGGEFELTER, ETAGEANTAL OG HØJDER

§ 5. Omfang

Stk. 3. d)

Bygningshøjder

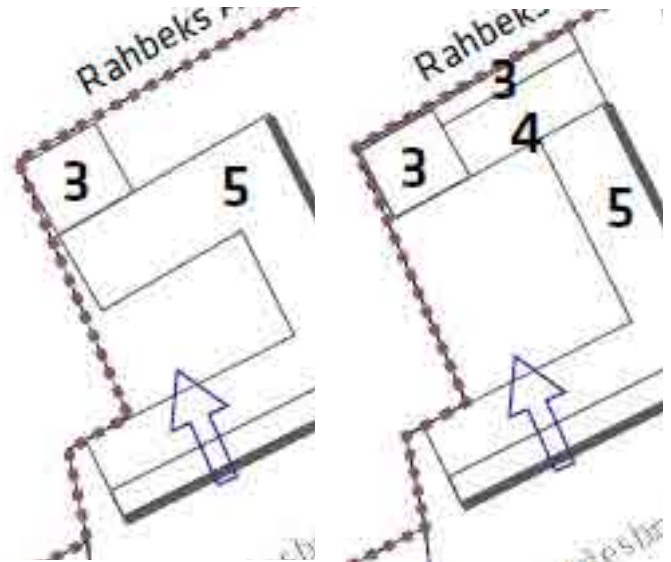
I forhold til eksisterende terræn samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m, dog undtaget bygningshøjden på Europaskolen, der kan være op til 26 m. Højden regnes fra eksisterende terræn samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum. Uanset ovenstående må tagkoten langs de på tegning nr. 11A med hhv. rød, gul og orange linje markerede særlige facadestregninger 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 Europaskolens 5. etage må ikke overstige 32,7, og tagkoten på Europaskolens 6. etage må ikke overstige 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)

Bebyggelsesplan

I bestemmelsen henvises til byggefelter og etageantal på tegning 12A. Denne er revideret således, at byggefelt og etageantal ændres mod Rahbeks Allé.



Udsnit af tegning 12A før

Udsnit af tegning 12A efter.
Byggefelt udvides og etageantal ændres mod Rahbeks Allé

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.** Højden regnes fra 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. 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 facadestregning 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.

Stk. 5. b)

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.

ÆNDRING AF SKYBRUDSBESTEMMELSE

§11. Bæredygtighed

stk. 3. c)

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

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, regnbede, 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.

Rettelser i tekst

Nedenstående med rød markering skulle have været markeret med rødt i den offentlige høring:

§ 4. Trafik

Stk. 6.

Ny Carlsberg Vej opretholdes/fastlægges i en bredde af 21 m på strækningen fra Vesterfælledvej til Pasteursvej, bortset fra strækningen ud for Humleby, hvor den eksisterende vejlinie fastholdes. **Ny belægning skal være granitbrosten. Brostenenes overfladebehandling og vejprofil udformes under hensyn til fremkommelighed for cykler, sikkerhed og maksimal støjrreduktion.** På strækningen fra Pasteursvej til Valby Langgade opretholdes vejen med sin nuværende anlægsbredde på 12,55 m. Vejen spærres for gennemkørsel mellem Elefantporten og Dipylon, bortset fra cykler og eventuelle busser i rute.

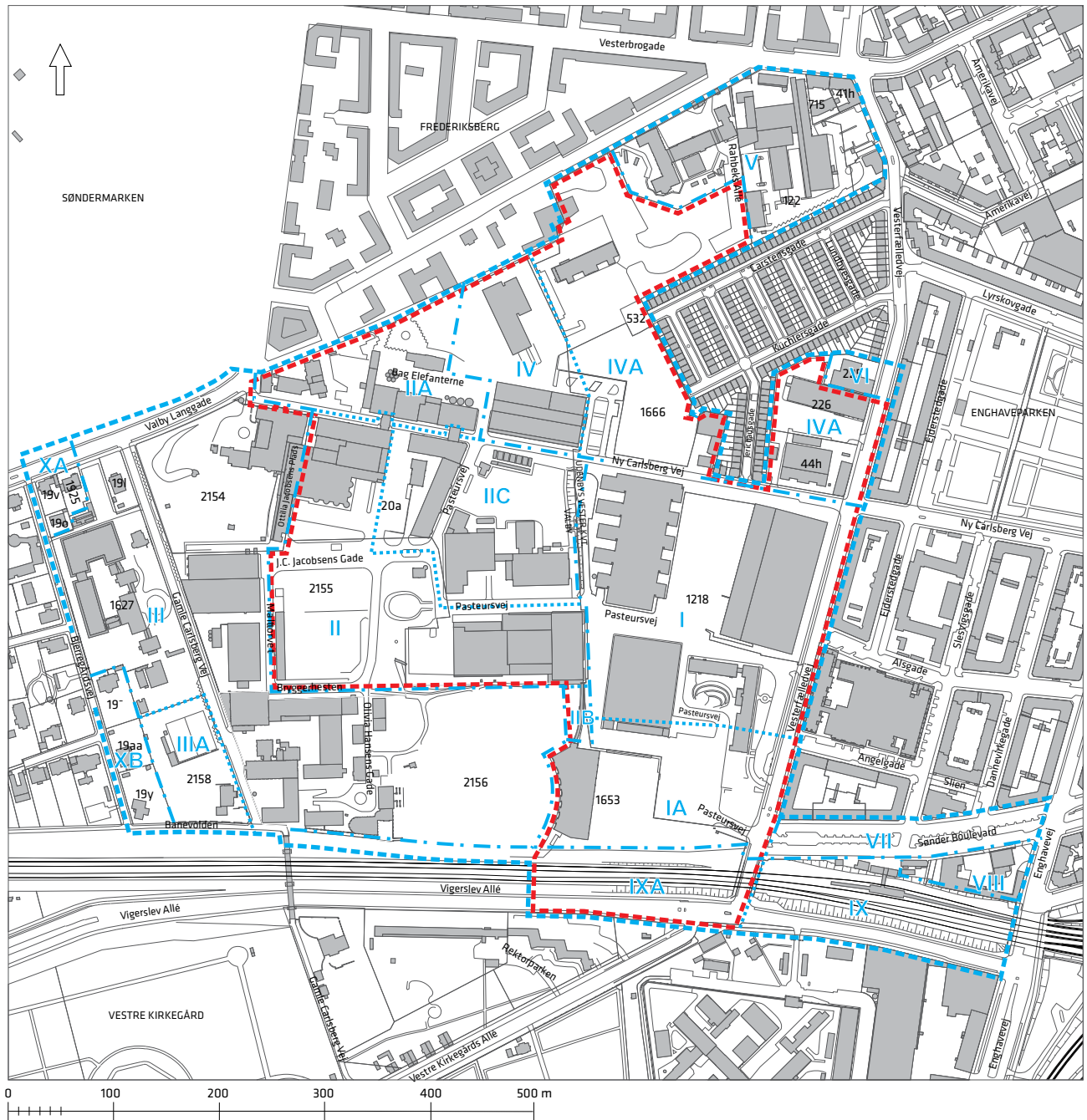
Ændringer til kommuneplantillægget

Det ønskede byggeri til en ny Europaskole ligger på et terræn med stærk stigning. Det betyder, at for at kunne realisere det ønskede byggeri til en velfungerede skole, skal der være mulighed for at bygge i op til 26 m's højde. Dette sikrer tillægget til kommuneplantillægget ved at tillade dette i den centrale del af Carlsberg.

Den særlige bemærkning til ramme for blandet bolig og serviceerhverv (C2*) (ramme-id: 4021) for Carlsberg ændres til:

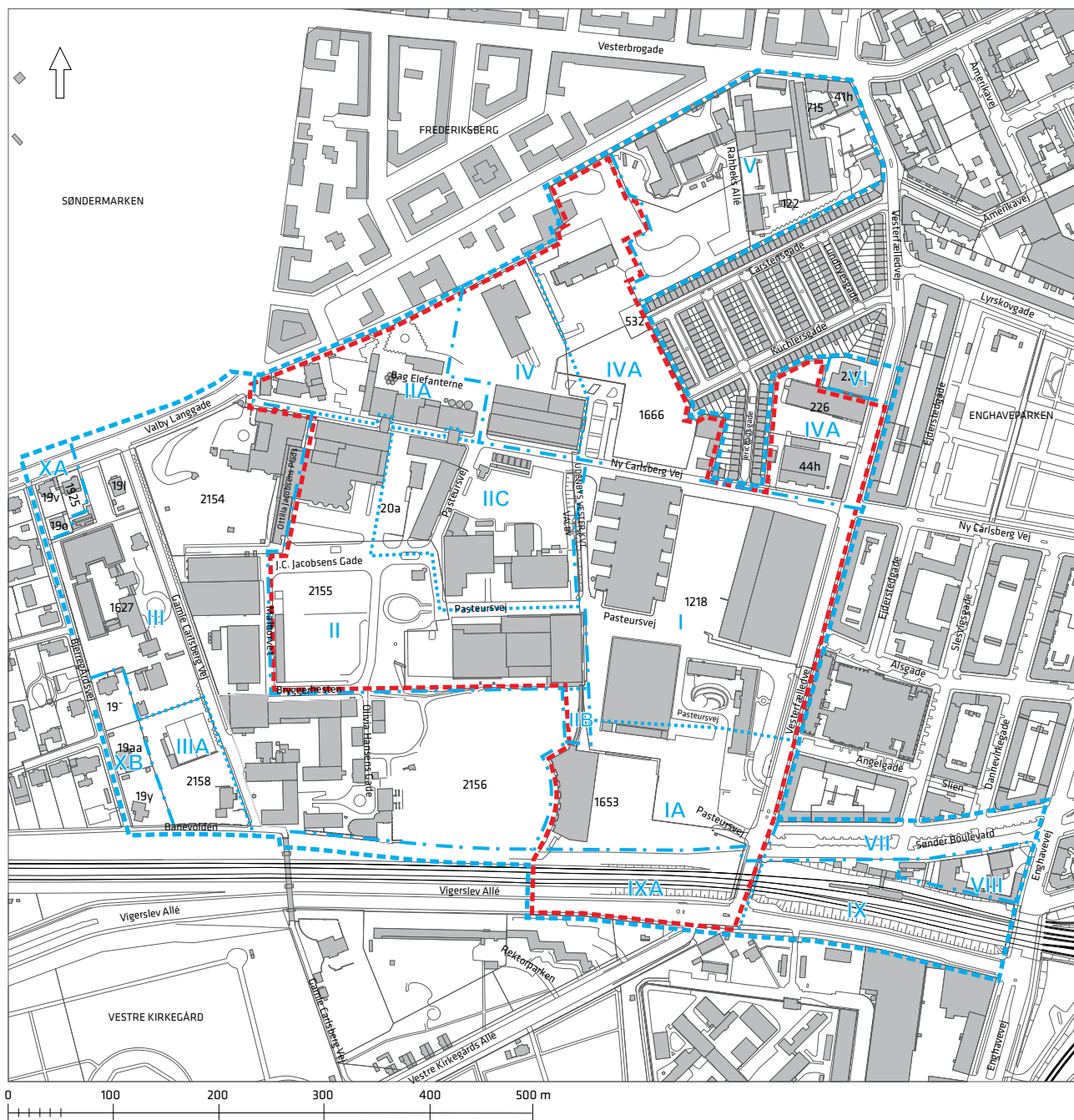
Carlsberg-området er udlagt som C2*-område og fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015. I området som helhed 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