



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

25-11-2015

Sagsnr.
2015-0236704

Dokumentnr.
2015-0236704-4

NABOORIENTERING – boliger ved Rahbeks Allé

Praxis Arkitekter har på vegne af Carlsberg Byen P/S søgt om tilladelse til at opføre en boligbebyggelse på ca. 9.500 m² placeret ved Rahbeks Allé 13 og Constantin Hansens Allé 20-26 og 35-43, matr. nr. 1218g og 1218h, Udenbys Vester Kvarter, København. I den forbindelse har Carlsberg Byen P/S søgt om en række dispensationer fra lokalplan nr. 432 med tillæg 4, der gælder for området.

Inden vi dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20. Læs mere om dette, bagerst i brevet.

Illustrationer

De foreslåede dispensationer er illustreret i folderen ”Boliger ved Rahbeks Allé”, udarbejdet af Praxis Arkitekter. Folderen kan hentes via denne adresse: <http://www.kk.dk/files/boliger-rahbeks-allepdf>

Hvis du er fritaget for digital post, kan du få folderen tilsendt ved at kontakte os.

Projektet

Projektet er en del af en samlet ny bebyggelse mod Rahbeks Allé, bestående af fire selvstændigt afgrænsede bygninger, hvoraf de to er beliggende i Frederiksberg Kommune i vest. Den nye bebyggelse går fra tydelig karréstruktur mod øst - der binder Carlsberg Byens mere fortættede karréstruktur sammen med karréerne nord for Rahbeks Allé - til mere fritliggende bygningsvolumener mod vest. I Københavns Kommune opføres to karrélignende bygninger med henholdsvis 4-5 og 3-5 etager. Bebyggelsen omkranses af kantzoner mod gader og har et fælles halvprivat gårdanlæg imellem bygningerne.

Arkitektonisk relaterer bebyggelsen i Københavns Kommune sig til de eksisterende karrébebyggelser på nordsiden af Rahbeks Allé. Facaderne er opdelt i base, bygningskrop og penthouse etage, der ved deres udformning og karakter medvirker til at proportionere bygningerne i forhold til omgivelserne. Bygningskroppene udføres i tegl i henholdsvis grå/gule og røde/brune nuancer. Baser udføres med indfarvet puds i mørke grålige nuancer. Penthouse etagen beklædes med lette materialer som eksempelvis bronzerede aluminiumsplader, og dette materia-

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1377

E-mail
berjor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

le/farve går igen i vinduer og døre samt på værn om altaner, franske altaner og tagterrasser.

Der udføres altaner til alle lejlighed, hvoraf de fleste er placeret mod gårdsiden eller udformet som franske altaner. Lejligheder i penthouse etager får dog adgang til tagterrasser i stedet for altaner.

Dispensationer fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tillæg 2, 3, 4 og 5 og er beliggende indenfor lokalplanens delareal IVA.

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Vi anbefaler følgende dispensationer fra lokalplanen:

1. Opdeling i enkeltbygninger

Lokalplanen fastlægger, at nyt byggeri, undtagen højhuse, skal opdeles i enkeltbygninger med en maksimal gennemsnitlig størrelse på 4.000 m² etageareal og med en maksimal størrelse på 6.000 m². Lokalplanens fastlægger dog særligt for delareal IVA, at ny bebyggelse, undtagen facadebebyggelse mod Vesterfælledvej, Ny Carlsberg Vej og mod Købkes Plads, skal opdeles i enkeltbygninger med en maksimal størrelse på 3.000 m². Hensigten med bestemmelsen er, at bebyggelsen nord for Ny Carlsberg Vej skalammæssigt passer til områdets præg som grønt boligområde med en gennemgående lavere bygningshøjde.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at bygningerne på hhv. ca. 5.630 og 3.880 m² ikke opdeles i byhuse, da de vil fremtræde som opdelt i mindre enheder i kraft af de korte facadeforløb og varierende højder fra 3 til 5 etager.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b til at udføre bebyggelsen uden opdeling i byhuse, som ansøgt, da vi vurderer at den foreslåede bearbejdning af bebyggelsen medvirker til at opnå den ønskede en skalamæssige tilpasning til området.

2. Højdegrænseplan

Lokalplanen fastlægger at bebyggelsens højde ikke må overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljø Forvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at bygningen øst for Constantin Hansens Allé overskrider det skrå højdegrænseplan med 1,8 m, da overskridelsen er så lille, at det ikke vurderes at have betydning for dagslyset i de påvirkede boliger i stueetagen i bygningen på den anden side af Constantin Hansens Allé samt at det ved dagslysfaktorberegning - udført på baggrund af en simulering – er påvist, at afvigelsen fra højdegrænseplanet fremstår ubetydelig og derfor ikke vil medføre forringede dagslysforhold i de pågældende boliger.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. k til at bygningen øst for Constantin Hansens Allé overskrider det skrå højdegrænseplan med 1,8 m, da vi vurderer at der sikres tilfredsstillende lysforhold i beboelses- opholds- og arbejdsrum.

3. Stueetagens gulvkote – højde over terræn

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og at overkanten af stueetagens gulv som hovedregel ikke må ligge mere end 1 m over terrænet i det omgivende byrum. Hensigten er at undgå en skarp opdeling mellem byrummet og stueetagens gulv.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at stueetagens gulv langs vestsiden af Constantin Hansens Allé kan placeres i op til 1,25 m over terræn, af hensyn til p-kælder og for at undgå at udføre niveauspring indenfor den enkelte bygning. Endvidere finder Carlsberg Byen P/S det hensigtsmæssigt at placere stueetagens gulvkote højere her, hvor man færdes tæt på bygningen, for at indgå indbliksgener i lejligheder. I den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen/basen er der endvidere arbejdet med frem- og tilbagespring på facaden for at skabe et varieret facadeforløb langs gaden.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. l til at stueetagens gulv langs vestsiden af Constantin Hansens Allé kan placeres i op til 1,25 m over terræn, som ansøgt **på betingelse af** at stueetagen/basen udføres med frem- og tilbagespringer, som ansøgt, for at skabe et varieret facadeforløb og undgå en skarp opdeling mod byrummet.

4. Tagterrasser

Lokalplanen fastlægger, at tagterrasser må etableres i forbindelse med boligbyggeri i stedet for altaner, og at de ikke må overskride et areal på 24 m². 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.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at etablere én tagterrasse mod Rahbeks Allé, der er større end lokalplanens maksi-

mum på 24 m², da dette hænger fint sammen med de større tagterrasse, som etableres på den del af bebyggelsen, som ligger i Frederiksberg Kommune.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b til, at én tagterrasse mod Rahbeks Allé udføres 40 m² stor, som ansøgt, da vi vurderer, at der hermed skabes en god sammenhæng til bebyggelsen i Frederiksberg Kommune, og at der ikke er risiko for indbliksgener mod lavere liggende bebyggelser.

5. Altaner

Lokalplanen fastlægger, at altaner ikke må udføres med en større udkræning end 0,8 m, dog med en række undtagelser: Op til 20 procent af boligerne mod Thorvald Bingesbølls Plads og Constantin Hansens Allé må udføres altaner med en udkræning på op til 1,3 m. Mod det grønne område vest for Kongens Bryghus må altaner udføres med en udkræning på op til 1,3 m. Endvidere fastlægger lokalplanen, at altaner skal udføres med minimum 1/3 af altandybden indeliggende bag facadeplanet og at altaner ikke må have en større bredde end 3 m. Hensigten med bestemmelsen er at fastholde en bymæssig identitet sikre gode dagslysforhold mod eksisterende nabobebyggelser og i byrum.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at etablere altaner mod gårdrum og på facader mod Rahbeks Allé med en udkræning på 1,8 m og uden indeliggende del. Endvidere har Carlsberg Byen P/S søgt om dispensation til at altaner mod Constantin Hansens Allé, Rahbeks Allé og Thorvald Bingesbølls Plads udføres i 3,5 m bredde. Argumentationen er, at antallet af altaner mod det offentlige rum er begrænset, og at de ønskede dimensioner giver bedre opholdsmuligheder. Endvidere vil den øvrige del af byggeriet, der er beliggende i Frederiksberg Kommune, få større udeliggende altaner, hvorfor der vil være god sammenhæng hermed i hele facadelinien mod Rahbeks Allé. De bredere altaner mod gadesiderne ønskes af hensyn til facadearkitekturen og sammenhængen med de bagvedliggende dør- og vinduespartier.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. 2 til at altaner mod gårdrum og på facader mod Rahbeks Allé etableres med en udkræning på 1,8 m og uden indeliggende del samt til at altaner mod Constantin Hansens Allé, Rahbeks Allé og Thorvald Bingesbølls Plads etableres i 3,5 m bredde, som ansøgt. Vi vurderer, at forøgelsen af altanernes dimensioner mod det offentlige rum ikke påvirker projektets bymæssig identitet eller forringer dagslysforhold mod eksisterende nabobebyggelser eller byrum. Endvidere lægger vi vægt på, at altanernes størrelse og placeringer giver gode opholdsmuligheder og at de indgår i en god helhedsvirkning med facadearkitekturen i øvrigt. Mod gård-

rum vil den endelige stillingtagen til en øget altandybde ske på baggrund af en vurdering af eventuelle indbliksgener.

6. Altaner/trapper i stueetagen

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen skal opføres indenfor de fastlagte byggefeltet.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at etablere 9 altaner med brede siddetrapper og trapper til terræn i de brede kantzoner mod Thorvald Bindesbølls Plads og Rahbeks Allé. Altanerne er 1,8 m dybe og 3 m brede. Der etableres værn på siderne – og ikke på fronterne – således at altanerne er med til at skabe et varieret facadeforløb i stueetagen mod gader og pladser og forberede overgangen mellem den hævede stueetage og kantzonen.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. c til at der etableres 1,8 m dybe altaner med brede siddetrapper i kantzonen, som ansøgt, **på betingelse af**, at der ikke etableres værn eller lignende på fronter mod gaderne. Således vurderes de foreslåede altaner/trapper at spille positivt sammen med de brede kantzoner og understøtte brugen af udearealerne.

7. Basen

Lokalplanen fastlægger, at nybyggerier skal udformes med en base, der skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset. Basen skal have en højde på mindst 6,5 m. Dog kan højden reduceres, hvis særlige arkitektoniske forhold begrundes det. Hensigten med en særlig udformning af bygningernes baser er at styrke samspillet mellem bygningen og byens rum.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at markere baser i 3,5 til 4,5 m højde, svarende til stueetagerens højder, da dette vurderes at give en bedre proportionering af facaderne.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. c til at markere baser i 3,5 til 4,5 m højde, som ansøgt, da vi vurderer, at den foreslåede opdeling giver en bedre proportionering af facaderne, samt at den foreslåede facadebearbejdning sikrer det ønskede samspil mellem bygningen og byrum.

8. Materialer

Lokalplanen fastlægger, at hovedfacadematerialet på hver enkeltbygning, undtagen ”basen”, skal være det samme.

Carlsberg Byen P/S har søgt om dispensation til at de øverste etager udføres i metalplader, mens resten af facaden fremtræder i tegl/puds. Ønsket er motiveret af de konstruktive forhold ved de mange tilbagetrukne etager.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk.10, pkt. e til at udføre de øverste etager i metalbeklædning,

som ansøgt, **på betingelse af**, at materialet ikke reflekterer sollys til gene for nabobebyggelser. Vi vurderer, at metalbeklædning på de øverste etager er med til at nedskalere bebyggelsen i forhold til omgivelserne.

Yderligere informationer

Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" kan hentes via denne adresse:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2980058_1442384126960.pdf

Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer?

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer, så send dem til Byens Udvikling, så de er modtaget her **senest den 16. december 2015**. Skriv til Byensudvikling@tmf.kk.dk eller til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Postboks 348, 1505 København V.

Mærk mail eller kuvert: *Hørings svar – boliger ved Rahbeks Allé*

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen
Byplanlægger, Arkitekt maa.