



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Vesterbro Lokaludvalg

18-12-2015

Sagsnr.

2015-0236704

Dokumentnr.

2015-0236704-18

Vi har meddelt dispensation til boligbebyggelse på Rahbeks Allé

Praksis 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.

Naboorientering

Kommunen orienterede den 25. november 2015 berørte ejere, lejere og brugere m.fl. om projektet, afvigelserne fra lokalplan nr. 432 og om at kommunen anbefaler, at der gives dispensation til at udelade opdeling i enkeltbygninger, til overskridelse af det skrå højdegrænseplan, til etablering af en højere sokkel, til etablering af én større tagterrasse, til generelt større altaner, til etablering af altaner/trapper i kantzonen mod Thorvald Bindsbølls Plads og Rahbeks Allé, til reduktion af basens højde samt til materialeskift på facadens øverste etager.

Vesterbro Lokaludvalg har i den anledning indsendt bemærkninger. I har ingen konkrete bemærkninger til dispensationerne, men undres over, at der er behov for så mange dispensationer i byggeriet af Carlsberg Byen. Forvaltningen bemærker hertil, at dispensationerne primært omhandler arkitektoniske forhold, hvor det giver god mening at fravige enkelte af lokalplanens meget detaljerede, generelle bestemmelser, efter en konkret vurdering i den enkelte sag. På baggrund af kommunens nye altanretningslinjer tillades større altaner og terrasser, end lokalplanens restriktive bestemmelser muliggør – dog tages altid konkret stilling til proportioner, dagslys- og indblikforhold. Endeligt tillades overskridelse af det skrå højdegrænseplan mellem to bygninger, hvor lysberegninger har dokumenteret, at dagslysforholdene i stueetagen ikke forringes. Samlet vurderes de konkrete dispensationer i denne sag at tilføre bebyggelsen kvalitet uden at påvirke områdets helhedspræg eller forringe forhold for nabobebyggelser.

Dispensation

Teknik- og Miljøudvalget har bemyndiget Teknik- og Miljøforvaltningen til at dispensere fra lokalplaner, hvis dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 1377

E-mail
berjor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Ingen opdeling i enkeltbygninger

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b, afsnittet *opdeling i enkeltbygninger*, til at udføre bebyggelsen uden opdeling enkeltbygninger (som byhuse, der står skulder ved skulder i bybilledet), som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at den foreslåede bearbejdning af bebyggelsen medvirker til at opnå den ønskede en skalamæssige tilpasning til området.

Overskridelse af det skrå højdegrænseplan

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. k til at bygningen øst for Constantin Hansens Allé overskrider det skrå højdegrænseplan på 1,0 x afstanden til anden boligbebyggelse med 1,8 m, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at bestemmelsen muliggør, at kravet kan lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold. Vi vurderer at bygherre har dokumenteret tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum.

Højere sokkel

Der er meddelt 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, men med frem- og tilbagespring i stueetagen/basen, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at den arkitektoniske bearbejdning af stueetagen/basen med frem- og tilbagespring bidrager til at skabe et varieret facadeforløb og en blød overgang til byrummet, hvilket er hensigten med bestemmelsen. Endvidere er en højere stueetage hensigtsmæssig her, for at indgå indbliksgener i lejligheder.

Én større tagterrasse

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b afsnittet *terrasser på tag* til, at én tagterrasse mod Rahbeks Allé bliver 40 m² stor, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at en større tagterrasse ikke giver indbliksgener mod lavere liggende bebyggelser. Endvidere skabes en sammenhæng til den nye nabobebyggelse i Frederiksberg Kommune, som etableres med store tagterrasser.

Større altaner

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. e, afsnittet *altaner og karnapper*, til at altaner mod gårdrum og på facader mod Rahbeks Allé etableres med en udkrægning på 1,8 m og uden indeliggende del samt til at altaner mod Constantin Hansens Allé, Rahbeks Allé og Thorvald Bindsbølls Plads etableres i 3,5 m bredde, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, 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.

Altaner/trapper i kantzonen

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. c til at der etableres 9 stk. 1,8 m dybe altaner med brede siddetrapper i kantzonen, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at altaner/trapper vil spille positivt sammen med de brede kantzoner og understøtte brugen af udearealerne, især da der ikke etableres værn på fronterne. Endvidere vil denne løsning i samspil med de øvrige kantzoneløsninger bidrage til variation i byrummene. Dispensationen er givet på betingelse af, at der ikke etableres yderligere værn eller andre faste elementer på altanen/trappen højere end 1 meter over for-tovsniveau.

Reduktion af basens højde

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. c til at basens højde reduceres til mellem 3,5 og 4,5 m, svarende til stueetagerens højder, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at bestemmelsen muliggør, at højden kan reduceres, hvis særlige arkitektoniske forhold begrundet det. 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.

Materialeskift

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens § 6, stk.10, pkt. e til at udføre de øverste etager i metalbeklædning, som ansøgt. Kommunen har ved dispensationen lagt vægt på, at materialeskiftet er med til at nedskalere bebyggelsen i forhold til omgivelserne. Dispensationen er givet på betingelse af, at materialet ikke reflekterer sollys til gene for nabobebyggelser.

Klagevejledning

Den trufne afgørelse kan – for så vidt angår retlige spørgsmål – påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. planloven § 58, stk. 1, nr. 4. Øvrige spørgsmål kan ikke påklages til anden administrativ myndighed.

Klageberettigede er enhver, der har en retlig interesse i afgørelsen samt landsdækkende foreninger, der har til formål at beskytte natur og miljø eller har væsentlige brugerinteresser i arealanvendelse, jf. planlovens § 59, stk. 1 og 2.

Eventuel klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 60, stk. 1 og 2. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen

udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag. Klagefristen regnes i hele døgn. Det vil sige, at klagefristen udløber ved midnat på dagen for klagefristens udløb.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Københavns Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Københavns Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvist medhold i klagen. Vejledning om gebyrordningen kan findes på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling - byensudvikling@tmf.kk.dk eller postbox 348, 1503 København V. Teknik- og Miljøforvaltningen videresender anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Søgsmål til domstolsprøvelse af afgørelser, der er truffet af kommunen i henhold til lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen
Byplanlægger, Arkitekt maa.