



Lokalplan 192

for boliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-19



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastsætter regler om bebyggelse og anvendelse af arealer m.v. inden for planens geografiske område.

En lokalplan fastlægger de konkrete bestemmelser for realiseringen af de rammer, der er fastlagt i kommuneplanen.

Der er efter en lokalplans vedtagelse ikke pligt til at gennemføre de forhold, som lokalplanen beskriver, men alle ændringer af de eksisterende forhold skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Det vil sige, at en lokalplan regulerer alene fremtidige forhold og ændringer.

Lokalplanen består af to dele; en redegørelsesdel og en bestemmelsesdel.

Redegørelsen indeholder en gennemgang af planens baggrund, mål og indhold. Den beskriver lokalplanområdets eksisterende forhold, kommuneplanen og den øvrige planlægning.

Bestemmelsesdelen udgør den juridiske del af planen. Her opsummeres lokalplanens indhold i bestemmelser, som er gældende for alle ejendomme i lokalplanområdet. Kommunalbestyrelsen skal påse at bestemmelserne overholdes og skal sørge for at ulovlige forhold lovliggøres.

Frederiksberg Kommune
By- og Miljøområdet
Bygge-, Plan- og Miljøafdelingen
Rådhuset
2000 Frederiksberg
Tlf. 3821 4120

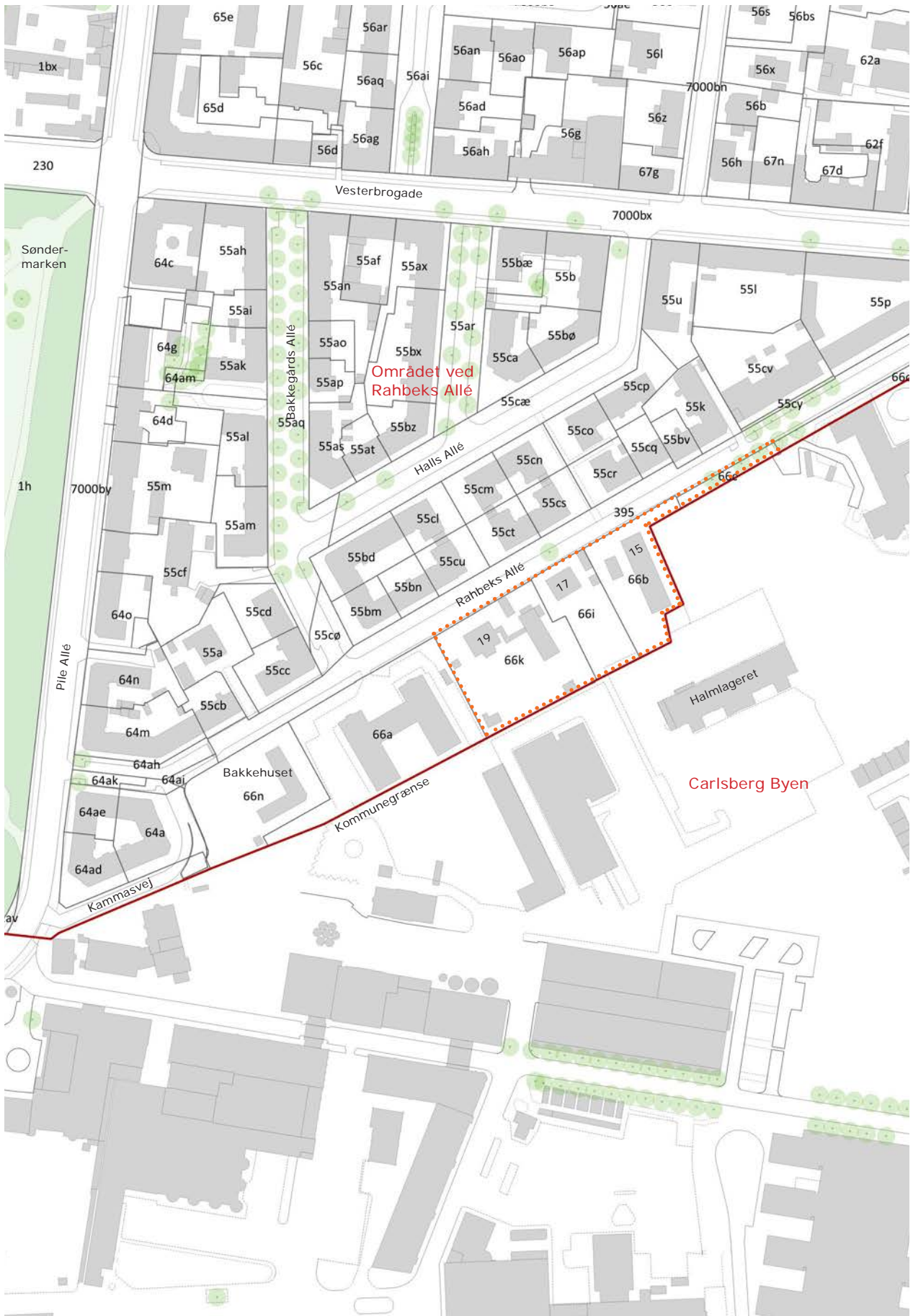
E-mail: bpm@frederiksberg.dk
Web: www.frederiksberg.dk/lokalplaner

December 2015

Lokalplan 192 for boliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-19

INDHOLD

REDEGØRELSE.....	5
Baggrund for lokalplanen.....	5
Det eksisterende område	5
Byrum og bebyggelse	6
Kulturmiljø	7
Bevaringsværdige bygninger.....	7
Bevaringsværdig beplantning.....	8
Trafikstruktur	9
Lokalplanens indhold.....	10
Projekternes udformning.....	10
Klima- og miljøforhold.....	24
Forhold til anden planlægning.....	26
BESTEMMELSER.....	29
Lokalplanens formål.....	29
Områdets afgrænsning	30
Områdets anvendelse	30
Vej-, sti- og parkeringsforhold.....	31
Bebyggelsens omfang og placering	34
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	35
Ubebyggede arealer.....	40
Klima- og miljøforhold.....	42
Transformerstationer og andre forsyningsanlæg	42
Ophævelser af lokalplan og servitutter	42
Forudsætninger for ibrugtagning	43
Retsvirkninger	44
Vedtagelse	44
BILAG.....	47



Lokalplanområdet med omgivelser - eksisterende forhold

REDEGØRELSE

Kommunalbestyrelsen har vedtaget lokalplan 192.

BAGGRUND FOR LOKALPLANEN

Lokalplanen omfatter ejendommene Rahbeks Allé 15-19, der alle ligger langs den sydlige side af alléen, og består af matriklerne 66k, 66i, 66b og 66c med et samlet grundareal på 6012 m².

Baggrunden for lokalplanen er, at Udviklingsselskabet Carlsberg Byen P/S, der ejer ejendommene Rahbeks Allé 15 og 17, har henvendt sig til Frederiksberg Kommune med et konkret ønske om at kunne opføre bebyggelse til boligformål på ejendommene.

Derudover ønsker Frederiksberg Kommune på sigt, at etablere en ny og større daginstitution ved Rahbeks Allé 19. Ejendommen har tidligere været ejet af Carlsberg Byen, men med henblik på at udvide institutionen var det hensigtsmæssigt, at Frederiksberg Kommune erhvervede ejendommen. Købsaftalen er indgået juni 2014.

Det er hensigten, at de to bebyggelsesprojekter bindes sammen af et nyt grønt offentligt anlæg ved Rahbeks Allé 17.

Udviklingen af området har været undervejs siden 2011, hvor det blev besluttet at udarbejde en helhedsplan, der kunne afklare de muligheder og udfordringer, der måtte være i området. 'Helhedsplan for området ved Rahbeks Allé' er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 8. september 2014, og har fungeret som grundlag for udarbejdelse af denne lokalplan med kommuneplantillæg.

DET EKSISTERENDE OMRÅDE

Stedet

Rahbeks Allé ligger i den sydøstlige del af Frederiksberg – lige på grænsen til Københavns Kommune og Carlsberg Byen. Området omkring Rahbeks Allé udgør et helstøbt klassisk miljø, hovedsageligt med karrébebyggelse fra slutningen af 1800-tallet. Forhaver er et gennemgående tema i området, der i øvrigt fremstår meget grønt, også fordi de fleste veje er alléer med mange vejtræer.

Byrum og bebyggelse

Lokalplanområdet er omgivet af forskellige bygningsstrukturer, alt efter om man befinder sig på Frederiksberg eller i Carlsberg Byen:

Området ved Rahbeks Allé

Nord for Rahbeks Allé ses karréejendomme i hovedsageligt 4-6 etager, og med stor åbenhed omkring sig. Karréernes facader er gerne underdelt i mindre enheder, og i bygningernes base opstår passager og portbygninger, der markerer overgangen til bagvedliggende gårdrum. Basen har ofte en mørkere nuance end den øvrige facade. Bebyggelserne gør generelt et generøst indtryk med sin åbenhed og variation i byrummene, men også ved den fine bygningsdetaljer og afveksling bygningerne imellem.

Området syd for Rahbeks Allé er karakteristisk ved at rumme en rig fortælling om områdets historie, der i dag er synlig ved en række bygninger langs alléen; Bakkehuset, den tidligere åndssvageanstalt i nr. 21, de to villaer nr. 17 og 19 og det tidligere Kongens Bryghus. Bygningerne er opført som solitære bygninger på afgrænsede matrikler, og danner mod Rahbeks Allé en opbrudt struktur med frem- og tilbagetrukne facader og bygningskroppe. Et karakteristika er, at det flere steder ikke er facaden, men gavlen, der vender ud mod vejen.



*Nord for alléen danner karrébebyggelserne et homogent facadeforløb
Syd for alléen er facaderækken mere opbrudt
De grønne mellemrum er et gennemgående tema*

Carlsberg Byen

Carlsberg Byen udvikles i disse år til en ny tæt bydel. Den eksisterende bygningsstruktur har afsæt i bryggerihistorien, der fortsat kan opleves i området, idet flere af de eksisterende bygninger bevares og anvendes til bolig og erhverv. Carlsberg Byens nye bygningsstruktur kommer primært til at bestå af mere sammensatte karrébebyggelser, og i den nordlige kant mod Rahbeks Allé planlægges bebyggelser i 3-6 etager. Umiddelbart syd for Rahbeks Allé 19 planlægges det, at etablere bolig- og erhvervsbebyggelse i karréstruktur med et højhus på 50 meter.

De dominerende byrum i den nordlige ende af Carlsberg Byen er Thorvald Bindsbølls Plads og et nyt rekreativt strøg, der anlægges langs Constantin Hansens Gade. Dette rekreative strøg kommer til at ligge som et grønt og aktivitetspræget forløb op gennem Carlsberg Byen, og forventes afsluttet mod nord ved Rahbeks Allé 17, hvor det planlægges at etablere et grønt anlæg. Dette sammenhængende grønne forløb danner en rekreativ forbindelse på tværs af kommunegrænsen, der kan være med til at koble Carlsberg Byen sammen med området ved Rahbeks Allé.



De klassiske karrébebyggelser er gerne underdelt med portbygninger o. lign.



Området ved Rahbeks Allé fremstår meget grønt pga. forhaver og vejtræer.



De grønne rum mellem karrébebyggelserne er også et særligt kendetegn.



Mellem Rahbeks Allé og Halls Allé er en privat sti med offentlig adgang.



Bakkehuset udgør omdrejningspunktet i kulturmiljøet ved Rahbeks Allé.

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013 udpeget som en del af kulturmiljøet 7.2. *Området omkring Rahbeks Allé*. At området er udpeget til kulturmiljø betyder, at lokalplanen skal indeholde bestemmelser, der sikrer bevaring af bebyggelsernes og områdets væsentlige, karakteristiske hovedtræk. Samtidig er det vigtigt, at området fremstår som et levende, nutidigt bymiljø.

Området rummer en vigtig del af Frederiksbergs kulturhistorie, med bl.a. Bakkehuset, der er den ældste eksisterende ejendom på Frederiksberg. De historiske villaer Rahbeks Allé 17 og 19, har også en særlig karakter, og begge passes ind i de nye bebyggelsesplaner.

Bakkehuset er oprindeligt anlagt som ét af tre vangehuse, som Christian IV i 1620 opførte til sine opsynsmænd i udkanten af Ladegårdsmarken. Dengang var der en vejføring i forlængelse af Kammasvej, der lå parallelt med Rahbeks Allé, syd for denne. Vejføringen var en del af den gamle Roskilde Landevej, og førte direkte forbi Bakkehuset, der i en periode fungerede som kro og gæstgiveri for vejfarende. De omkringliggende alleer med etagehuse er anlagt og bebygget fra 1880'erne og frem.

Bevaringsværdige bygninger

Flere af bygningerne i lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige i Kommuneplan 2013. De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Indvendige ombygninger, der ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter er undtaget.

I foråret 2012 rejste Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur en fredningssag for de to villaer Rahbeks Allé 17 og 19. I den forbindelse udtalte Det Særlige Bygningssyn, at ingen af villaerne "har de arkitektoniske, arkitekturhistoriske eller kul-

I Frederiksberg kommune er der foretaget en registrering af alle bygninger opført før 1940, og de enkelte bygninger er klassificeret efter deres bevaringsværd.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Kommuneplan 2013 tager udgangspunkt i denne registrering og udpegede bevaringsværdige bygninger i gældende lokalplaner.

turhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning". Samtidig udtalte bygningsynet, at villaerne "har væsentlige miljømæssige kvaliteter som element i den kulturhistoriske sammenhæng på Rahbeks Allé, der udgøres af Bakkehuset, den tidligere åndssvageanstalt fra 1860 og de to villaer, Rahbeks Allé 17-19, af samme alder og type".

Med udgangspunkt i villaernes betydning for den kulturhistoriske sammenhæng i området, er disse bevaret.

Rahbeks Allé 17

Villaen Rahbeks Allé 17 er opført omkring 1851 og har en markant og velproportioneret senklassicistisk facade. Villaen har stueplan samt første sal med skrå vægge og kvist.

Bygningen er trukket tæt ud til Rahbeks Allé, og er kun adskilt fra vejarealet af en lille forhave. Villaen har en gylden pudset facade med sort sokkel, vinduer fremstår hvide og taget er udført i røde teglsten. På grunden er endvidere opført et udhus i ét plan. Udhuset ligger helt ud til vejen.

Villaen udstykket eventuelt til en selvstændig bolig.

For at muliggøre nybyggeri af boliger, er det nødvendigt, at fjerne det eksisterende udhus ved Rahbeks Allé 17.

Rahbeks Allé 19

Villaen Rahbeks Allé 19 er bygget omkring 1858, og også her er der tale om en markant villa i senklassicistisk stil. Villaen er i to etager med tag i teglsten. Facaden er pudset i en gylden farve, vinduer er hvide og den høje sokkel er sort. På grunden er tillige etableret et udhus i ét plan, hvis gavl ligger helt ud til vejen.

Det eksisterende udhus ønskes så vidt muligt bevaret i en ny bebyggelsesplan for daginstitutionen Rahbeks Allé 19.

Bevaringsværdig beplantning

Der findes en række bevaringsværdige træer på ejendommene.

Træer, der er over 25 år gamle, må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.



Den bevaringsværdige bebyggelse er optaget i Kommuneplan 2013, og har en bevaringsværdi på 3.



Den eksisterende villa Rahbeks Allé 17.



Den eksisterende villa Rahbeks Allé 19.



Der er flere bevaringsværdige træer i området ved Rahbeks Allé, som her den røde bog mellem nr. 19 og 21.

Trafikstruktur

Biltrafik

Området omkring Rahbeks Allé fremstår i dag som en relativ fredelig enklave uden gennemkørende biltrafik.

Rahbeks Allé er lukket mod vest for gennemkørsel af biler, idet der er opsat en vejspærre i alléens vestlige ende ud for Bakkehuset. De fire veje Rahbeks Allé, Halls Allé, Brøndsteds Allé og Bakkegårds Allé munder alle ud i Vesterbrogade, men det er kun muligt, at komme i retning mod vest fra området, ved at køre ud ad Halls Allé.

Trafikken er i dag dobbeltrettet på Rahbeks Allé, Bakkegårds Allé og Halls Allé, mens Kammasvej er ensrettet, idet der er indkørsel forbudt til Kammasvej fra Pile Allé. Der er foretaget trafiktællinger i området dels i juni 2006, august 2008 og november 2011. På baggrund af disse tællinger er trafikken til og fra området vurderet til ca. 1.400 biler i døgnet (ÅDT). Parkering foregår langs områdets veje.

Cykeltrafik og fodgængere

Rahbeks Allé benyttes som cykelrute mellem Valby og indre by. Via Rahbeks Allé og Kammasvej er der forbindelse til Søndermarken. Rahbeks Allé er i øvrigt forbundet med Halls Allé via en privat sti med offentlig adgang, kun til gang. Stien er placeret mellem Rahbeks Allé 18 og 20.



Et kig ned ad grønne Rahbeks Allé i retning mod Vesterbrogade.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at muliggøre opførelse af ny bebyggelse til boligformål. Derudover giver lokalplanen mulighed for etablering af et nyt grønt anlæg ved Rahbeks Allé 17 samtidig med, at der sikres mulighed for, at den eksisterende villa Rahbeks Allé 17 udstykkes til bolig med mulighed for erhverv.

Lokalplanens formål er endvidere, at sikre mulighed for at der kan nedrives mindre bygninger i hele lokalplanområdet.

Endelig er det også lokalplanens formål, at sikre de eksisterende bevaringsværdige villaer ved Rahbeks Allé 17 og 19, samt at fastholde det særlige grønne miljø med forhaver, der er i området ved Rahbeks Allé.

PROJEKTETS UDFORMNING

Fælles for lokalplanens byggegrunde er, at de har en markant placering ved overgangen mellem Frederiksberg Kommune og Carlsberg Byen. De nye bebyggelser skal på den ene side relatere sig til det eksisterende klassiske miljø ved Rahbeks Allé, og på den anden side også virke naturligt i samspil med den mere nutidige arkitektur, der opføres i Carlsberg Byen.

Nye boliger ved Rahbeks Allé 15-17

Den nye boligbebyggelse udvikles sammen med en del af matr. 1218g, der er beliggende i Carlsberg Byen, Københavns Kommune. Kommunegrænsen løber tilnærmelsesvist diagonalt igennem byggegrunden, og byggefelterne i den kommende bebyggelsesplan relaterer sig derfor delvist til Københavns Kommunes lokalplan 432 Carlsberg II, tillæg 4. De respektive byggefelter, 16.1.1 og 16.1.2 er angivet på situationsplanerne på side 13 og 17.

Bebyggelsen skal i arkitektur og udtryk udgøre et samlet hele hen over kommunegrænsen. Arkitektonisk er det målet, at bebyggelsen lægger sig op ad den frederiksbergske identitet, og sikrer den rette kvalitet og stemning langs Rahbeks Allé. På det overordnede landskabelige plan skal bebyggelsen understøtte det grønne præg omkring Rahbeks Allé, og sikre en sammenhæng til det nye grønne område ved nr. 17.

Bebyggelsen skal derudover tage hensyn til en mulig fremtidig udvidelse af vejarealet ved Rahbeks Allé, med etablering af fortov og parkering i begge sider af alléen. Bebyggelsen trækkes derfor tilbage fra det nuværende vejareal, og gives en byggelinje ud mod alléen, der ligger ca. 6 meter syd for ejendommenes nordlige skellinje (svarende til kommunegrænsen). Afstanden til vejarealet sikrer, at der er plads til at etablere både fortov og forhaver.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

I forbindelse med dette har Frederiksberg Kommune modtaget en opfordring fra Carlsberg Byen om at indgå en frivillig udbygningsaftale. I aftalen forpligter Carlsberg Byen sig, som ejer af Rahbeks Allé 15-17, til en række forhold, herunder etablering af fortov, parkeringszone, belysning og træbeplantning ud for Rahbeks Allé 15-17. Udbygningsaftalen indeholder derudover etablering af et grønt anlæg med stiforløb ved Rahbeks Allé 17. Udbygningsaftalen følger lokalplanprocessen og vedtagelsen af lokalplanen.



Constantin
Hansens Gade

Boliger ved nr. 15-17 placeret i Københavns
Kommune. Udtryk er vejledende.

Boliger ved nr. 15-17 placeret
i Frederiksberg Kommune

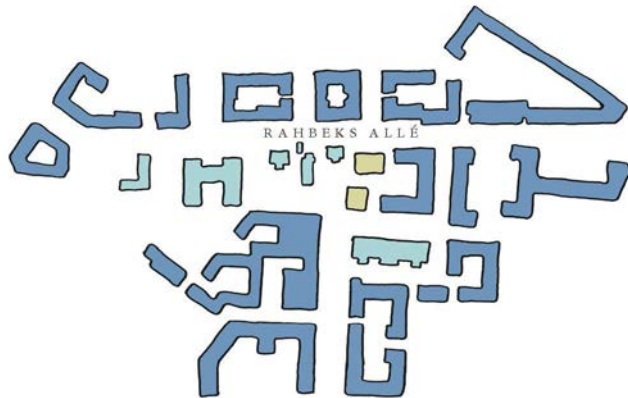
Villa nr. 17

Facadeopstalten herover viser den nye bebyggelse ved Rahbeks Allé 15-17 i sammenhæng med de nærmeste omgivelser. Visualiseringen er set fra Rahbeks Allé, og som det kan ses, er bebyggelsen lavest mod den eksisterende villa Rahbeks Allé 17, og bliver højere alt som man bevæger sig i retning mod det 5 etager høje Kongens Bryghus. Det grønne udtryk mod Rahbeks Allé er opretholdt med forhaver, træer og grønne mellemrum mellem bygningerne.

En sammensat bebyggelse

Den samlede bebyggelse går fra tydelig karréstruktur mod øst til fritliggende etagebebyggelser mod vest. Karrébebyggelsen, der er beliggende i Carlsberg Byen (Københavns Kommune), er hesteskoformet og åbner sig op mod de fritliggende bygninger.

Koblingen af karréstruktur og fritliggende bygninger betyder, at den samlede bebyggelse både sikres en sammenhæng med karréerne nord for Rahbeks Allé og i Carlsberg Byen, og samtidig markeres overgangen til de mere solitære bebyggelser mod vest, herunder den historiske villa ved Rahbeks Allé 17.



De nye fritliggende etagebygninger (gul) fungerer som forbindelsesled mellem karréstruktur (mørk blå) og solitær bebyggelse (lys blå)

Bebyggelsens placering

Som det kan ses på situationsplanen på s. 13, er den nordligste af de to fritliggende etagebygninger (Bygning 1) trukket yderligere tilbage fra Rahbeks Allé end til den planlagte byggelinie. Dette er for at skabe yderligere åbenhed omkring bygningen ved indgangen til det nye grønne anlæg ved Rahbeks Allé 17, og for samtidig at understrege, at der sker en udvidelse af byrummet ved denne del af Rahbeks Allé.

Bygningen mod syd (Bygning 2) lægger sig mod syd i facadeflugten fra den hesteskoformede karrébebyggelse i Carlsberg Byen, så bygningen i samspil med de øvrige bygninger omkring Thorvald Bindsbølls Plads danner en veldefineret afgrænsning af pladsen. Bygningen er endvidere placeret, så der skabes en bred passage til det nye grønne anlæg fra Constantin Hansens Gade.

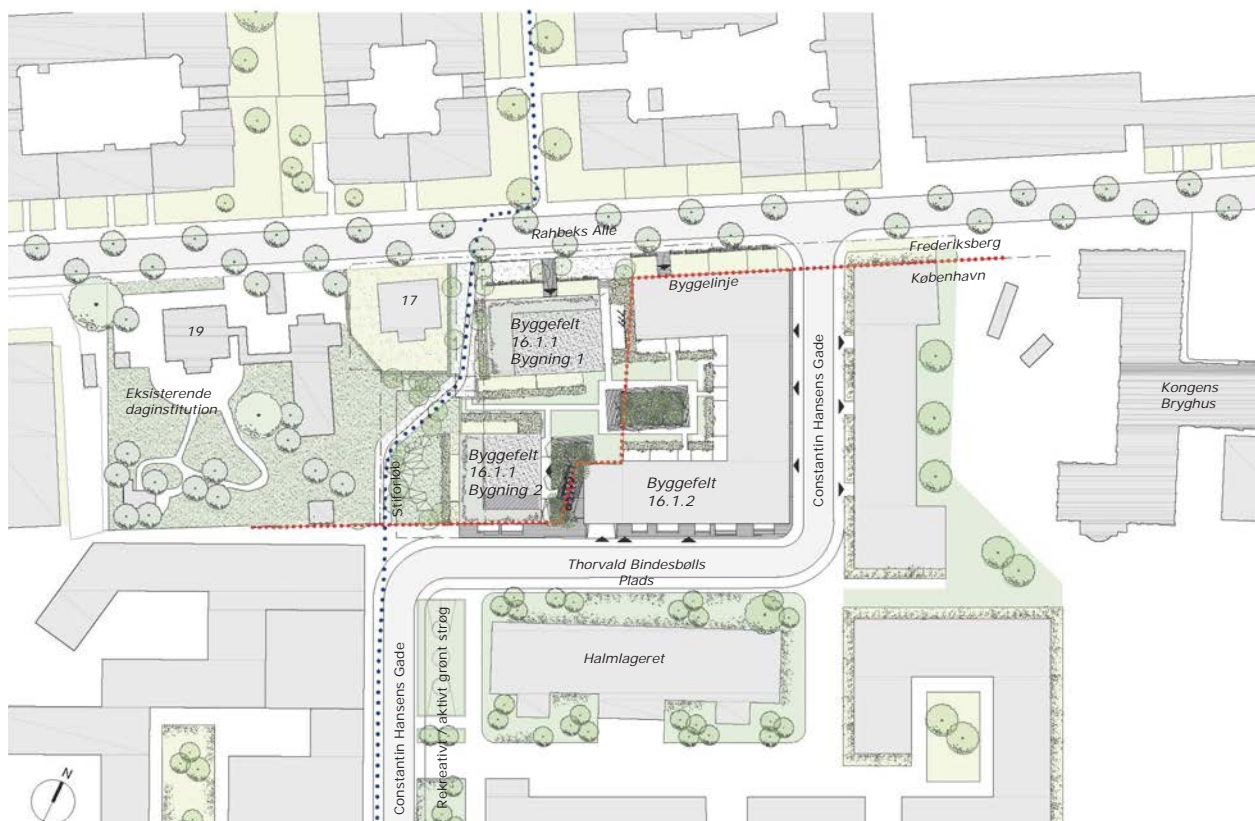
For begge de fritliggende bygninger gælder, at alle sider fremstår som egentlige hovedfacader, sådan at bebyggelsen ikke har nogen lukkede gavle. Facaderne har et mere eller mindre ensartet udtryk, idet der dog kan være mindre forskelle alt efter hvilket byrum de vender ud imod, det være sig mod vej, mod gårdrum eller mod det nye grønne anlæg. F.eks. etableres der forhaver ved den nordlige bygnings facade, der vender ud mod Rahbeks Allé.

Den hesteskoformede karrébebyggelse, der er beliggende i Carlsberg Byen (Byggefelt 16.1.2), kommer ligeledes til at få forhaver mod Rahbeks Allé, sådan at dette motiv er gældende for den samlede bebyggelse langs Rahbeks Allé.

Arkitektur

Bebyggelsen i Frederiksberg Kommune kommer til at bestå af ca. 31 boliger, med en gennemsnitlig størrelse på ca. 100 m². Begge de fritliggende bygninger har den samme overordnede rektangulære form, og har begge en tilbagetrukket penthouse-etage, der nedskalerer bygningerne mod omgivelserne – dvs. mod Rahbeks Allé, mod Thorvald Bindsbølls Plads og mod det nye grønne anlæg ved Rahbeks Allé 17.

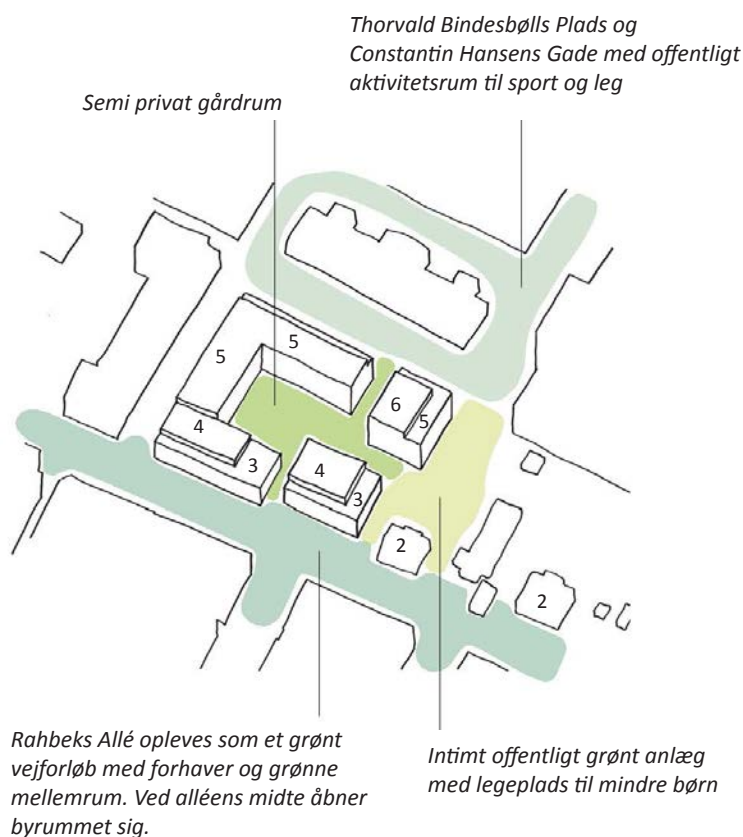
Den nordlige bygning er 3 etager med en tilbagetrukket 4. etage (penthouse), og den sydlige bygning er 5 etager med en tilbagetrukket 6. etage (penthouse). Begge bygninger etableres med forhaver/terrasser, altaner og tagterrasser, der sikrer privat udendørs ophold. Boliger i stueetagen er hævet over det omgivende terræn, men vil have niveaufri adgang til de tilhørende terrasser. For at hindre indbliksgener etableres grønne hække eller buskplantninger mod alle offentlige arealer. Bygningernes tage er flade, og hvor der ikke er teknik eller eventuelt solceller etableres tagene som grønne tage.



Situationsplanen herover viser den samlede bebyggelsesplan for de nye boliger ved Rahbeks Allé 15-17.

De nye boliger placeres ved de angivne byggefelt 16.1.1 og 16.1.2. Den røde linje angiver kommunegrænsens forløb.

Både de fritliggende bygninger og karrébebyggelsen er lavest mod Rahbeks Allé og højest mod Carlsberg Byen. Slægtskabet mellem de fritliggende etagebebyggelser og den hesteskoformede karrébebyggelse styrkes ved, at karrébebyggelsen tilsvarende har en tilbagetrukket øverste etage. Karrébebyggelsen vil således være 3 etager ud mod Rahbeks Allé med en tilbagetrukket 4 etage.



Facader, tage og materialer

Den nye bebyggelse vil i arkitektur og materialer relatere sig til de eksisterende karrébebyggelser på nordsiden af Rahbeks Allé, så bebyggelsen fremtræder værdigt i den frederiksbergske kontekst.

Facader

Facaderne er opdelt i base, bygningskrop og penthouseetage, og udformningen af de enkelte dele medvirker til at relatere bygningerne til omgivelserne.

Ligesom på de eksisterende karrébebyggelser på nordsiden af Rahbeks Allé er basen også fremhævet på den nye bebyggelse. Dette er sket ved, at basen dels udføres i en mørkere nuance end den øvrige facade, dels varierer den i højde alt efter bygningens højde, hvilket er med til at give selve bygningskroppen de rette dimensioner. Ved basen etableres forhaver/terrasser, sådan at dette motiv fra området ved Rahbeks Allé også opleves flere steder i den nye bebyggelse.

Bygningskroppen på henholdsvis de fritliggende bygninger og den hesteskoformede karrébebyggelse er proportioneret og udformet efter den enkelte bygning. Bygningskroppens størrelse er set i sammenhæng med antallet af etager, så den enkelte bygning fremstår velproportioneret. De laveste bygninger mod Rahbeks Allé består således af base i stueetagen, bygningskrop i to etager samt penthouseetage, mens de højeste bygninger mod Carlsberg Byen har base både i stueetagen og 1. sal, bygningskrop op til øverste etage samt penthouseetage (se kortbilag 6).

Hver af de to fritliggende bygninger har en penthouseetage. Penthouseetagen ligger tilbagetrukket fra to af bygningens sider, og ved de to andre sider ligger penthouseetagen fremme i forlængelse af facaden. Dette giver den enkelte bygning et varieret udtryk, alt efter hvilken side den betragtes fra. Penthouseetagerne udformes med en let karakter og udføres i sit eget materiale. På den måde adskiller penthouseetagen sig fra bygningskroppen og får en klar karakter af tagetage, der afslutter bebyggelsen opadtil.

For at sikre en god kontakt mellem ude og inde etableres større sprosseløse vinduespartier. Derudover etableres altaner på alle etager, undtaget ved base og penthouse, hvor der anlægges henholdsvis forhaver/terrasser og tagterrasser. Altanerne udføres i to dybder, alt efter om de placeres ved større opholdsrum eller ved mindre værelser.



Vejledende facadeopstalt af den fritliggende bygning, der ligger ud mod Rahbeks Allé. Bygningen er set fra Rahbeks Allé. Stueetagen udgør bygningens base, der fremstår i en mørkere nuance end den øvrige bygningskrop. Der etableres forhaver mod Rahbeks Allé.

Tag

På tagene ud for penthouselejligheder etableres tagterrasser for de pågældende boliger. Tager over penthouseetager udføres som grønne tage, beplantet med sedum, og der etableres eventuelt solceller på bygning 2 mod syd. Nødvendige ventilationsindtag/-afkast, udluftningshætter mv. føres ligeledes over tag.

Materialer

Basens hovedmateriale udføres som indfarvet puds, og har en ensartet karakterfuld tekstur med et nuanceret farvespil. Farven er mørk grålig. Bygningernes sokkel adskilles fra basen gennem et materialeskift, og får endvidere en endnu mørkere nuance end basen, hvilket visuelt er med til at give bygningen tyngde i mødet med terræn.

Bygningskroppens primære materiale er skalmuret murværk. I skalmuren kan de vertikale og horisontale træk i facaden fremhæves ved skift i forbandtets retning. Murværket fremstår nuanceret og med et farvespil i stenene. Der anvendes primært sten i lyse grå og gullige farver med islæt af rødlige og mørkegrå sten. Bygningskroppens samlede facadetone er således lys, men med dybde og karakter på grund af de mørkere sten.

Penthouseetagen, herunder gesims, beklædes med metalplader, der overfladebehandles i en mat gylden farve, som ikke giver genskin. Vinduer og døre udføres som træ/alu partier, der udvendigt fremstår i overflade og nuance som penthouseetage. Altaner, franske altaner og tagetage forsynes med værn i metal og overflade som dør- og vinduespartier.

Landskab

Landskabeligt følger den nye bebyggelse sig til området ved at understøtte de eksisterende temaer; forhaverne og de grønne mellemrum mellem bygningerne.

Vest for den samlede bebyggelse etableres et nyt grønt anlæg. Anlægget er med til at sikre en åbenhed mellem bebyggelserne, og giver samtidig mulighed for at komme på tværs mellem Rahbeks Allé og Carlsberg Byen.

Der føres en dobbeltrettet cykel- og gangsti i gennem det nye grønne anlæg, der i øvrigt får et roligt og enkelt udtryk, med græsplæner med træer og et lege- og opholdsmøbel i træ.

Omkring den eksisterende villa - Rahbeks Allé 17 - plantes hæk mod det grønne anlæg og der etableres stakit mod vejen.

Det nye boligbyggeri omkranses af en kantzone mod gaderne, og der etableres et fælles gårdanlæg imellem bygningerne. Mod Rahbeks Allé etableres forhaver til stuelejlighederne. Her etableres også en lille grusbelagt flade beplantet med træer, hvor der er plads til cykelparkering og eventuelt en handicapparkeringsplads. Forhaverne afgrænses med lette hegn mellem haverne og



Vejledende landskabsplan for det nye grønne anlæg ved Rahbeks Allé 17 samt for gårdrummet til den nye bebyggelse ved Rahbeks Allé 15-17

grønne hække mod vejen. Mod Halmlageret, syd for byggeriet, erstattes forhaverne af store opholdstrapper, der spiller bedre sammen med pladsens urbane kontekst.

Bebyggelsens gårdanlæg beplantes med græs, og der føres et enkelt stinet igennem gårdanlægget. Også her har stuelejlighederne små private terrasser, med blomstrende buske/hække som afgrænsning mod gårdanlægget. Centralt i gårdanlægget placeres et hævet bed med varierende beplantning og mulighed for uformelt ophold.

Husholdningsaffald for den samlede bebyggelse forventes afviklet som mobilsug. Der etableres affaldssug med indkast på hver etage i trappeopgange, tanke placeret i kælder og centralt sugested placeret i forbindelse med bebyggelsen på byggefelt 16.1.2 i Københavns Kommune. På terræn etableres skur til affaldssortering. Dette placeres mod Thorvald Bindsbølls Plads mellem Bygning 2 og byggefelt 16.1.2, let skjult i et beplantet bed.

Parkering

Der etableres parkeringskælder for biler under matriklerne 66i og 66b i forlængelse og sammenhæng med parkeringskælder under det tilstødende byggefelt 16.1.2 beliggende i Københavns Kommune (se fig. 1 s. 33). Til boligerne i Frederiksberg Kommune (byggefelterne 16.1.1, Bygning 1 og 2) etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig, og 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

Parkeringskælderen vil have nedkørselsrampe fra Thorvald Bindsbølls Plads, placeret i den hesteskoformede bygning 16.1.2 i Københavns Kommune / Carlsberg Byen.

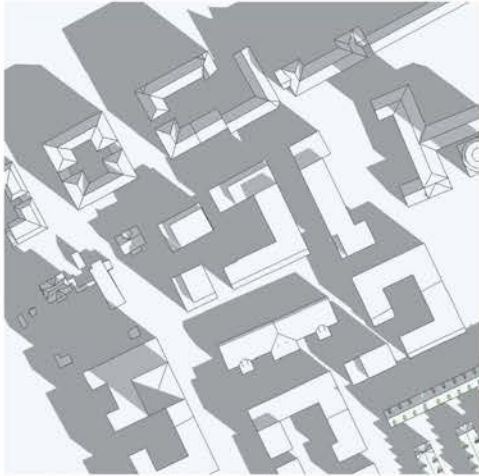
Cykelparkering til boligbebyggelsen er placeret dels på terræn, dels i kælder under Bygning 1, fordelt med ca. halvdelen af pladserne på terræn og halvdelen af pladserne i kælder.

Bevaringsværdige træer

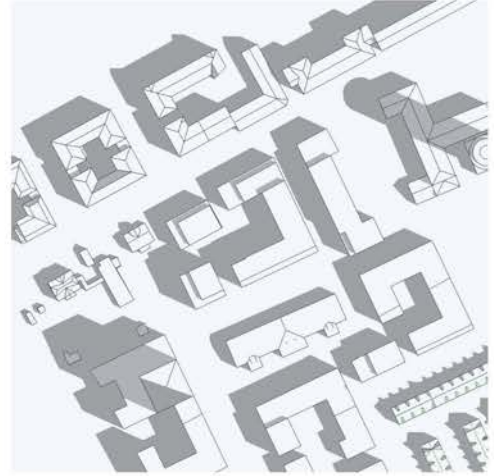
Da der etableres parkeringskælder under en stor del af lokalplanområdet, er det vurderet, at det er nødvendigt at fjerne flere af de bevaringsværdige træer. Træerne kan fjernes mod, at der plantes andre træer andetsteds i lokalplanområdet. Enkelte af træerne placeret ud mod Rahbeks Allé kan fjernes, så de ikke forhindrer en fremtidig etablering af forhaver langs den sydlige del af alléen. De berørte træer kan fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.



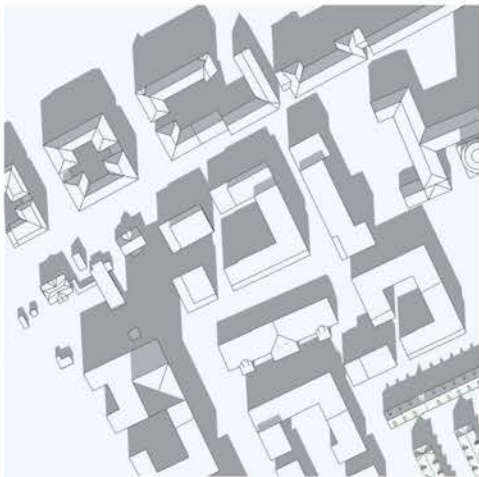
Vejledende facadeopstalt herover viser den nye boligbebyggelse set fra det nye grønne anlæg ved Rahbeks Allé 17/vest. Illustrationen viser mødet med Rahbeks Allé samt det parkeringsanlæg, der etableres under terrænen.



Skyggediagram d. 21. marts kl. 09.00



Skyggediagram d. 21. juni kl. 09.00



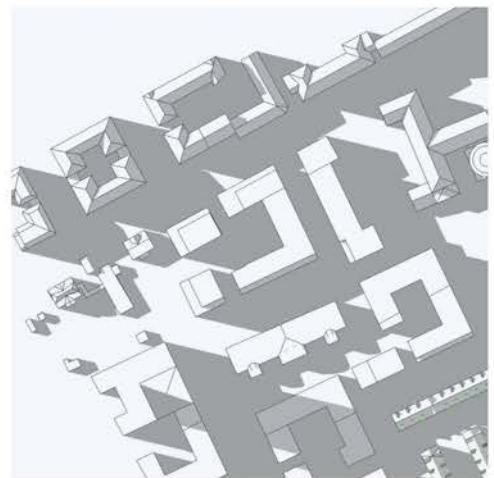
Skyggediagram d. 21. marts kl. 12.00



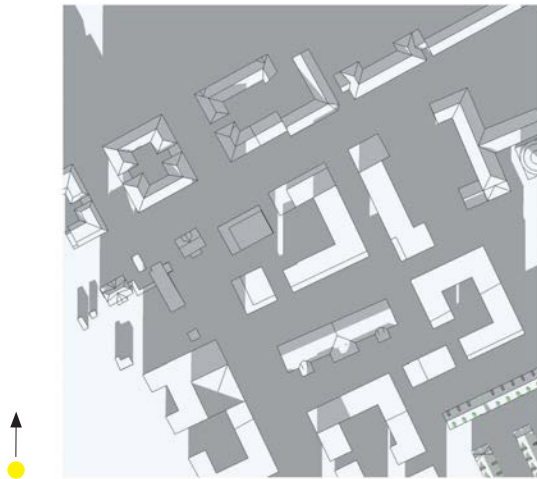
Skyggediagram d. 21. juni kl. 12.00



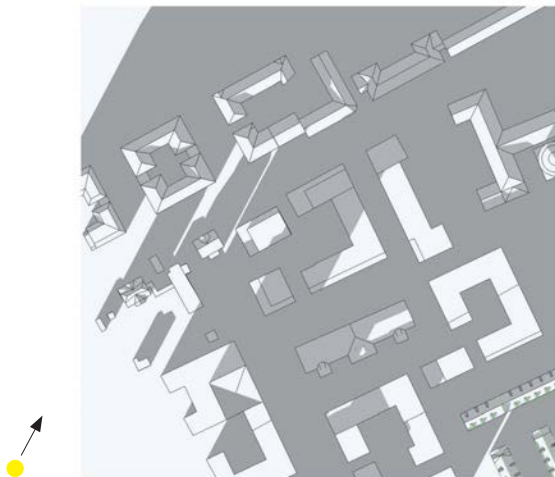
Skyggediagram d. 21. marts kl. 15.00



Skyggediagram d. 21. juni kl. 18.00



Skyggediagram d. 21. december kl. 12.00



Skyggediagram d. 21. december kl. 14.00

Ny bebyggelses skyggevirksomhed

Der er udarbejdet skyggediagrammer på forskelligt udvalgte tidspunkter for den kommende bebyggelse. Skyggediagrammer er udarbejdet for jævndøgn, sommer- og vintersolhverv.

Diagrammerne viser overordnet, at eksisterende bebyggelse ikke vil blive generet af skygge fra den nye boligbebyggelse. Dette skyldes, at den nye bebyggelse maksimalt er 3-4 etager ud mod Rahbeks Allé, og i øvrigt er trukket tilbage fra alléen.

I vinterhalvåret, hvor solen står lavt og skyggerne er meget lange, kan det dog ikke undgås, at både eksisterende og ny bebyggelse vil opleve skyggegener fra hinanden.

Ny daginstitution Rahbeks Allé 19

Den integrerede daginstitution Carlsvognen rummer i dag 80 børn. Institutionen har til huse i den eksisterende villa Rahbeks Allé 19, samt i de tilhørende barakbebyggelser. Den eksisterende institution lever dog ikke op til nutidens krav, og der er behov for at udvikle en ny og større institution, der kan sikre tidssvarende og velfungerende rammer om børnenes hverdag.

Daginstitutionen står således for at skulle udvides indenfor en kortere årrække. I den forbindelse skal der opføres en ny bygning på matr. 66k, Rahbeks Allé 19, der sammen med den eksisterende villa kan udgøre den nye daginstitution. Villaens eksisterende udhus/staldbygning ønskes så vidt muligt bevaret i en ny bebyggelsesplan for udbygning af daginstitutionen.

Ejendommen matr. 66k må ikke bebygges udover 2500 m², hvilket er inklusive den eksisterende villa på 300 m². Af nybyggeri må der således opføres 2200 m² på ejendommen. Placering af ny bygning samt bygningens højde, udformning mv. skal fastlægges i en ny lokalplan.

Trafikstruktur

Trafikstrukturen i området opretholdes med dobbeltrettet færdsel på Rahbeks Allé, Bakkegårds Allé og Halls Allé. Ensretningen på Kammasvej opretholdes også, og det samme gør den eksisterende vejspærre på Rahbeks Allé ud for Bakkehuset.

I den nordlige del af Carlsberg Byen planlægges det, at etablere en ny vej, Constantin Hansens Gade, der munder ud i Rahbeks Allé. Den nye vej er med til at skabe sammenhæng i byen på tværs af kommunegrænsen, og forudsætter en ombygning af det eksisterende vejkryds ved Rahbeks Allé-Vesterbrogade. Ombygningen vil muliggøre venstresving ud på Vesterbrogade, hvilket er med til at sikre mindst mulig stigning i trafikken på Bakkegårds Allé og Halls Allé.

Det forventes, at den nye sivegade medfører en øget trafik på Rahbeks Allé øst for sivegaden på ca. 180 biler i døgnet. I dag kører der ca. 630 biler i døgnet på Rahbeks Allé. De fremtidige boliger samt en fremtidig større daginstitution på Rahbeks Allé forventes at medføre en øget trafik på ca. 55-75 biler i døgnet. Alt i alt skønnes en tilvækst på 235-255 biler i døgnet ved udbygning med boliger og institution samt tilslutning af den nye vej til Rahbeks Allé.

Den samlede trafik til og fra området bliver på ca. 1.655 biler i døgnet (ÅDT), mens der i dag kører ca. 1.400 biler i døgnet (ÅDT) til og fra området. Når Constantin Hansens Gade tages i brug, vil der løbende blive foretaget trafiktællinger, for at følge udviklingen.

Veje og stier

Som angivet i 'Helhedsplan for området ved Rahbeks Allé' planlægges det, at gendanne Rahbeks Allé med nye vejtræer, og med fortov og parkering i begge sider af vejen. De kommende bebyggelser trækkes derfor tilbage fra det nuværende vejareal, og gives en byggelinje ud mod alléen, der ligger ca. 6 meter syd for ejendommenes nordlige skellinje (se situationsplan s. 13). Afstanden til vejarealet sikrer, at der er plads til at etablere både fortov, parkering og forhaver.

For at sikre gode muligheder for at gå eller cykle på tværs af kommunegrænsen, er det hensigten, at etablere en cykel- og gangsti gennem det nye grønne anlæg ved Rahbeks Allé 17. Anlægget ligger i forlængelse af et rekreativt aktivitetsstrøg, der er langs Constantin Hansens Gade i Carlsberg Byen. Det samlede forløb udgør på den måde en rekreativ grøn forbindelse, der er med til at koble de to bydele sammen.

Via Rahbeks Allé og Kammasvej er der forbindelse til Søndermarken, og Rahbeks Allé er endvidere forbundet med Halls Allé via en privat sti med offentlig adgang. Mod syd er Carlsberg Byens netværk af forskellige pladser og byrum, hvorfra der er forbindelser videre sydpå i byen, til Vesterbro osv.

KLIMA- OG MILJØFORHOLD

Bæredygtigt byggeri

For Frederiksberg Kommune er det vigtigt, at byggeri i kommunen gennemføres på en skånsom og miljørigtig måde. Kommunen har derfor udarbejdet "Retningslinjer for miljø- og energirigtigt byggeri", som bygherren opfordres til at anvende ved byggeriet.

Bæredygtige og energirigtige løsninger skal designes, så de passer til bygningernes og områdets karakter.

Klima- og skybrudshåndtering

Regnvand søges så vidt muligt nedsivet via for eksempel faskiner og permeable belægninger. Det er derfor tanken, at overfladebelægninger så vidt muligt skal udføres i permeable materialer. Etablering af nedsivningsanlæg kræver tilladelse fra Frederiksberg Kommune og skal være i overensstemmelse med kommunens spildevandsplan. Spildevandsplanen kan ses på www.frederiksberg.dk.

Da der etableres parkeringskælder i en større del af lokalplanområdet, er der kun få muligheder for nedsivning af regnvand. Tilbageholdelse af regnvand kan i stedet eventuelt ske via forsinkelsesrør/-bassin.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere beplantning på tagfladen f. eks. med stenurter (f.eks. sedum) eller andre grønne planter. Beplantningen kan tilbageholde noget af regnvandet, hvorved kloaksystemet ikke belastes i samme omfang.

Rahbeks Allé er udpeget som grøn vej i Frederiksberg Kommunes skybrudsplan øst.

'Grønne veje' skal sikre så stor tilbageholdelse af regnvand som muligt. Når de grønne veje overbelastes under skybrud, løber regnvandet på overfladen hen til udpegede skybrudsveje. 'De grønne veje' dimensioneres generelt til at tilbageholde vandmængder svarende til regnhændelser af den størrelse, der statistisk set falder hvert 10. år.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at Rahbeks Allé på et senere tidspunkt kan etableres som 'grøn vej'.

Støj

Lokalplanområdet vil ikke være belastet af et støjniveau fra trafikken på Rahbeks Allé over den tilladte grænse på 58 dB(L_{den}). Der skal derfor ikke udarbejdes særlige bestemmelser om støjforurening fra trafik.

Området er ej heller belastet af støj fra virksomheder, hvorfor der ikke skal udarbejdes særlige bestemmelser og beskyttelse af boliger og institution om støjforurening fra virksomheder.

Jordforurening

Der er ikke konstateret jordforurening på området. Lokalplanområdet er dog placeret i et områdeklassificeret område i henhold til jordforureningsloven. Al jord skal derfor anmeldes inden flytning.

Grundvand

Lokalplanområdet er beliggende i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. I området kan den planlagte arealanvendelse ikke ændres, hvis den fører til en ringere grundvandsbeskyttelse.

Lokalområdet er beliggende mere end 300 meter fra nærmeste indvinding, og er ikke kortlagt i forhold til jordforurening.

Området er overalt beskyttet af et dæklag (lerlag) på mellem 16-17 meter. Alt spildevand ledes til renseanlæg Lynetten, hvilket betyder at nedsivning af overfladevand (ved såvel normal- som ekstremregn) ikke vurderes at udgøre en risiko for ressourcen. Frederiksberg Kommune har desuden en fast politik om ikke at anvende pesticider ved pleje af udearealer.

Det vurderes derfor sammenfattende, at den planlagte arealanvendelse ikke vil føre til negative ændringer i grundvandsbeskyttelsen. Kommunens øvrige planer og initiativer for beskyttelsen af vandressourcen kan ses på www.frederiksberg.dk.

På grund af det tykke lerlag forventes der ikke at skulle foretages grundvandssænkning. Skulle dette alligevel vise sig nødvendigt, må grundvandssænkninger ikke foretages uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Bygge- og anlægsarbejder

Bygge- og anlægsarbejder i Frederiksberg Kommune er omfattet af kommunens "Forskrift for begrænsning af støjende og støvende bygge- og anlægsarbejder". Til forskriften hører "Vejledning om miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder". Begge har hjemmel i miljøbeskyttelsesloven og kan findes på kommunens hjemmeside.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter det til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald.

Der kan etableres affaldsløsninger, herunder mobilsug, der er fælles for etagebebyggelsen Rahbeks Allé 15-17 beliggende dels i Frederiksberg Kommune, dels i Københavns Kommune.

Affaldsløsningerne skal indpasses i den omkringliggende bebyggelse og indrettes med mulighed for kildesortering af husholdningsaffaldet efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende husholdnings- og erhvervsaffald. Affaldsbeholdere til kildesortering placeres med adgang fra Constantin Hansens Gade (syd for bebyggelsen) i Carlsberg Byen.

FORHOLD TIL TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (Jf. lov om miljøvurdering af 3. juli 2013). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kommuneplan 2013

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet udgør størstedelen af rammeområde 7.B.5, der fastlægger anvendelsen til boligområde: etageboliger og institutioner. Bebyggelsesprocenten for det samlede område er fastlagt til 100% med et max. etageantal på 3.

Lokalplanens overensstemmelse med kommuneplanen

Lokalplanen er i forhold til antal etager ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor udarbejdes sideløbende med nærværende lokalplan Kommuneplantillæg nr. 11, der fastlægger bygningshøjden til max. 6 etager. Ved endelig vedtagelse af kommuneplantillægget vil der være overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplaner

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Servitutter

Gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter ophører, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18.

Byggelovgivningen

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. En lokalplan skal administreres efter den byggelovgivning, der er gældende på det tidspunkt hvor lokalplanen er vedtaget.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Københavns Museum tilbyder en forundersøgelse af byggegrunde før igangsætning af anlægsarbejdet.

Bygherre skal være opmærksom på, at hvis der i forbindelse med anlægsarbejde i området påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens , LBK nr. 358 af 8. april 2014) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Københavns Museum underrettes.

LOKALPLAN 192

for boliger og daginstitution ved Rahbeks Allé 15-19

BESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015 med senere ændringer, fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område:

1. Lokalplanens formål

bemærkninger

- at udlægge lokalplanområdet til bolig- og institutionsformål.
- at muliggøre opførelse af etageboliger ved Rahbeks Allé 15-17.
- at sikre bevaring af de eksisterende villaer Rahbeks Allé 17 og 19.
- at muliggøre nedrivning af mindre bygninger i form af udhuse, pavilloner mv.
- at muliggøre udstykning af den eksisterende villa Rahbeks Allé 17 til boligformål med mulighed for erhverv.
- at medvirke til at skabe et område med høj bygningsmæssig kvalitet i et arkitektonisk formsprog, der kan indgå i samspil med omgivelserne.
- at sikre, at ny bebyggelse indpasses i området ved Rahbeks Allé på en måde, så det eksisterende kulturmiljø respekteres, samtidig med at der opnås en levende og nutidig bymiljø.
- at sikre attraktive udeopholdsarealer for beboere og brugere.
- at udlægge et areal til grønt område med en offentlig stiforbindelse igennem området.
- at sikre bevaringsværdige træer og beplantning samt at fastholde og understrege det grønne præg med forhaver, der er i området ved Rahbeks Allé.

2. Områdets afgrænsning

bemærkninger

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme, matrikelnumrene:

66k, 66i, 66b og 66c alle af Frederiksberg,

samt alle parceller og ejerlejligheder, der efter den 08.04.2015 udstykkes og opdeles fra disse.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 2.

2.3

Der kan ske udstykning af delområde III til selvstændig ejendom med boligformål, i princippet som vist på kortbilag 2.

2.4

Der kan ske en ændring af skellinjen mellem delområde I, II og III, i princippet som vist på kortbilag 2.

2.5

Der kan ske en sammatrikulering af ejendommene 66i, 66b og 66c.

3. Områdets anvendelse

bemærkninger

Boligområde: Etageboliger og institutioner

3.1

Delområde I må kun anvendes til helårsbeboelse i form af etageboliger. Dog må de med skravering og priksignatur viste områder ikke bebygges, men skal udlægges til henholdsvis grønt område (skravering) og grønne forarealer (priksignatur), som vist på bilag 2.

Kældre må kun benyttes til fælles formål for bygningens beboere, parkering, pulterrum og lignende samt til rum, som er nødvendige for selve bygningens funktion.

3.2

Delområde II må kun anvendes til offentlige formål (daginstitution).

Udnyttelse af byggemuligheden indenfor delområde II kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Erhverv i egen bolig er - i overensstemmelse med byggelovgivningen - tilladt, når erhvervet udføres af beboeren uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.3

Delområde III (eksisterende villa) må kun anvendes til helårsbeboelse.

Under forudsætning af at der opretholdes en bolig på mindst 120 m², kan der i villaen tillades indrettet erhverv (i form af liberale erhverv, serviceerhverv o.lign.), som naturligt finder plads i et boligområde.

4. Vej-, sti og parkeringsforhold

bemærkninger

Vejadgang

4.1

Vejadgang til delområde I skal foregå dels fra Rahbeks Allé, dels fra ny vej i Carlsberg Byen, i princippet som vist på kortbilag 2.

Ved udstykning af delområde III skal der udlægges og etableres areal til indkørsel samt bilparkering vest for den eksisterende villa, i princippet som vist på kortbilag 2. Der må kun etableres én indkørsel til villaen.

4.2

Den planlagte vej i Carlsberg Byen skal have tilslutning til Rahbeks Allé, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier

4.3

Der skal udlægges areal til og etableres en offentligt tilgængelig dobbeltrettet gang- og cykelsti i en bredde af min. 3 m. igennem det grønne område (delområde I), i princippet som vist på kortbilag 4 og 5.

Bilparkeringspladser

4.4

Delområde I

Til boligbebyggelsen skal der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig – heraf skal mindst 3 være handicapparkeringspladser til almindelige biler.

Bilparkeringspladserne skal etableres i parkeringskælder, i princippet som vist på fig. 1.

1 handicapparkeringsplads kan placeres på terrænen, i princippet som angivet på kortbilag 5.

Delområde II

Antal bilparkeringspladser til ny daginstitution skal fastlægges i ny lokalplan.

Delområde III

Ved udstykning af delområde III skal der etableres 1 bilparkeringsplads pr. bolig samt 1 bilparkeringsplads pr. 50 m² erhverv.

4.5

Parkeringskælder og tilkørselsarealer skal anlægges i princippet som vist på fig. 1.

Handicapparkeringspladser

4.6

Hver handicapparkeringsplads til en almindelig bil skal være mindst 3,5 m bred og 5 m lang.

Handicapparkeringspladser skal placeres i nærheden af indgang til bebyggelse eller i nærheden af elevator i parkeringskælder.

Kommuneplan 2013

	Bil-parkering	Cykel-parkering
Familie boliger	1 pr. bolig	
Kollegie- og ungdomsboliger	1 pr. 200 m ² *	
Ældre- og plejeboliger	1 pr. 200 m ² *	1 pr. 100 m ² *
Institution og undervisning	1 pr. 150 m ² *	1 pr. 25 m ² *
Andre erhvervsformål	1 pr. 50 m ² *	1 pr. 25 m ² *

* Krav til antal parkeringspladser til biler og cykler i tilknytning til kollegie- og ungdomsboliger, offentlige servicetilbud og almennyttige formål - herunder plejeboliger, daginstitutioner, skoler samt uddannelsesinstitutioner mv. kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser om parkeringsarealer på egen grund på betingelse af, at der sker en indbetaling til kommunens parkeringsfond.

En eventuel dispensation skal behandles i henhold til planlovens § 19 og 20.

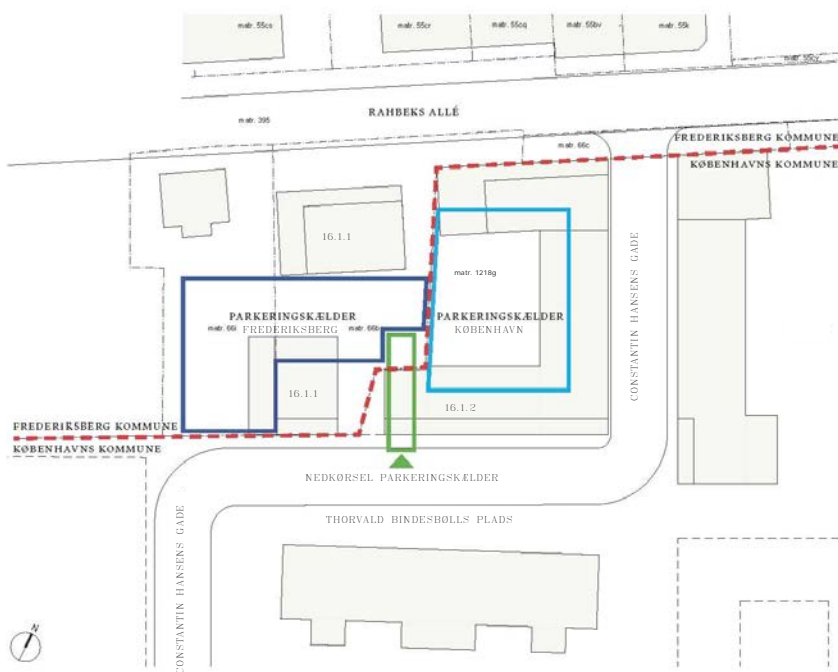


Fig. 1: Principdiagram, der viser udstrækning af parkeringskælder under Rahbeks Allé 15-17. Parkeringskælderene er inddelt sådan, at den ene del er til de boliger, der opføres i Frederiksberg Kommune (mørk blå), og den anden del er til boliger, der opføres i Carlsberg Byen (lys blå). Den grønne signatur angiver nedkørselsrampe, der er placeret i Carlsberg Byen.

Cykelparkeringspladser

4.7

Delområde I

Til boligbebyggelsen skal der etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, svarende til ca. 62 pladser.

Cykelparkeringspladserne etableres dels i kælder, dels på terræn.

Cykelparkeringspladser på terræn skal placeres i princippet som angivet på kortbilag 5.

Delområde II

Antal cykelparkeringspladser til ny daginstitution skal fastlægges i ny lokalplan.

Omfang

5.1

Indenfor lokalplanområdet må der højst opføres 5.450 m² etageareal, fordelt som følger:

Delområde I, byggefelt A1: 1.450 m²

Delområde I, byggefelt A2: 1.800 m²

Delområde II: 2.200 m²

Placering

5.2

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelt A1 og A2, som angivet på kortbilag 2.

Bebyggelse indenfor delområde II forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan

Højde

5.3

Bebyggelse indenfor byggefelt A1 må opføres i højst 3 etager, med en tilbagetrukket 4. etage (penthouse), i princippet som vist på kortbilag 5 og 6.

Bebyggelse indenfor byggefelt A2 må opføres i højst 5 etager, med en tilbagetrukket 6. etage (penthouse), i princippet som vist på kortbilag 5 og 6.

Højde på bebyggelse indenfor delområde II skal fastlægges i ny lokalplan

5.4

Bebyggelsens højde må indenfor de angivne byggefelter ikke overstige følgende:

Byggefelt A1: Kote 26,6 svarende til ca. 14 m. over terræn

Byggefelt A2: Kote 33 svarende til ca. 21 m. over terræn

Lejlighedsstørrelser

5.5

Lejligheder i boligbebyggelse indenfor byggefelt A1 og A2 skal være minimum 80 m² bruttoareal, og have en gennemsnitsstørrelse på minimum 100 m² bruttoareal.

Altaner

5.6

Altaner, forhaver og terrasser må etableres uden for byggefel-ter, jf. §6.18

Skure og overdækninger mv.

5.7

Mindre skure, flugtvejsbygning fra parkeringskælder, bygning til affald, udhuse og lignende til brug for nybebyggelsen må placeres uden for de angivne byggefeltter.

Bebyggelse, der fjernes

5.8

Bygninger der kan nedrives er vist på kortbilag 1.

6. Bebyggelsens ydre fremtræden

bemærkninger

Bevaringsværdig bebyggelse

6.1

Bevaringsværdig bebyggelse er vist på kortbilag 1.

Bygningerne må ikke nedrives, ombygges eller på nogen måde ændres i deres ydre udformning, herunder skiltning, uden Kommunalbestyrelsens tilladelse. Undtaget er indre ombygninger, der ikke ændrer bygningens udseende.

Kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse af ændringer af bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

6.2

Ved udskiftning af vinduer på bevaringsværdige bygninger, skal disse udskiftes til vinduer med samme udseende og opdeling som de oprindelige vinduer.

Vinduer må kun udformes i træ.

Gamle trævinduer kan udskiftes til nye fabriksfremstillede trævinduer, hvor der er tilstræbt en opdeling og et udseende som de oprindelige vinduer, dog uden at dette er gennemført i yderste detalje. Dvs. at der kan gives tilladelse til vinduer, som er udført uden hjørnebånd, og hvor termoruden er isat med glaslister i stedet for kitfalse.

Vinduer må ikke udskiftes til vinduer i et andet materiale.

6.3

Bygninger må ikke fremstå med grafitti.

Vinduer med sprosser skal udføres med et enkelt lag glas med kitfalse, hjørnebånd og koblede rammer.

Ny bebyggelse

6.4

Ny bebyggelse skal fremstå med en høj kvalitet både i arkitektur og materialevalg. Bebyggelsen skal med sin arkitektoniske hovedidé fremstå helstøbt, og indpasse sig i det omgivende kvarter på en måde, der dels nytænker, dels understøtter det eksisterende miljø.

6.5

Der må til tag, facade eller andre bygningsdele ikke anvendes reflekterende materialer.

Bygningens form og facader

6.6

Indenfor byggefelt A1 og A2 skal opføres fritliggende rektangulære etagebebyggelser.

Bebyggelsernes sider skal alle fremstå som facader, sådan at bebyggelsen ikke har nogen lukkede gavle.

Bygningernes øverste etage skal tilbagetrækkes, jf. kortbilag 5 og 6, og der skal etableres tagterrasser til disse øverste boliger.

Tage skal etableres som flade tage.

Facadematerialer og farver

6.8

Indenfor byggefelt A1 og A2 gælder følgende bestemmelser for henholdsvis sokkel, base og bygningskrop:

- Sokkel skal udføres i en farve, der er mørkere end basen.
- Basen skal udføres som indfarvet puds i en grå farve.
- Bygningskrop skal udføres som skalmuret murværk. De vertikale og horisontale træk i facaden kan fremhæves ved skift i forbandtets retning. Murværket skal fremstå nuanceret med et farvespil i stene. Der skal anvendes sten, der varierer i brændingen fra primært lyse grå og gullige sten til sten i røde nuancer og også enkelte mørkegrå sten.

Penthouse/tagetage

6.9

Indenfor byggefelt A1 og A2 skal øverste etage, herunder gesims, beklædes med metalplade i en mat gylden farve.



Tagmaterialer og farver

6.10

Indenfor byggefelt A1 og A2 skal tage, hvor der ikke er ophold, teknik, solceller el. lign., etableres som grønne beplantede tage med sedum (stenurt), græsser eller andre grønne planter.

Tagrender mv.

6.11

Tagrender, nedløbsrør, inddækninger mv. skal udføres i et materiale og med en farve, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

Tagterrasse

6.12

Indenfor byggefelt A1 og A2 skal der etableres tagterrasser til ophold, i princippet som vist på kortbilag 5.

Solfangere/solceller

6.13

Indenfor byggefelt A2 kan der etableres solfangere/solceller på en del af taget, i princippet som angivet på kortbilag 5.

Solfangere/solceller skal være matte og må ikke have en spejlende effekt.

Vinduer og døre

6.14

Vinduesglas skal være klart og transparent.

6.15

Indenfor byggefelt A1 og A2 skal vinduer og døre udføres i træ/alu, der udvendigt fremstår i overflade og farve som penthouseetagen.

Vinduer skal placeres i horisontale og vertikale bånd, i princippet som vist på kortbilag 6.

Altaner

6.16

Indenfor byggefelt A1 og A2 gælder:

Alle altaner skal have et ensartet udtryk.

Altaner skal opsættes uden synlige fastholdelsesmidler.

Altaner må ikke opsættes på søjler, eller på trækstænger/bar-duner, der går højere op på facaden end højden på altanræk-værket, eller med fastholdelsessøjler (lodrette fastholdelses-søjler, der sættes uden på facaderne for at støtte altanerne).

Altanbund skal udføres som en slank, støbt og profileret bund, eller som stålbund inddækket af fiberbeton.

Altanbund skal udføres i en nuance, der passer til facaden.

Døre til altaner skal tilpasses ejendommens arkitektur, og ud-føres i træ/alu med en udvendig farve og overflade som øvrige døre og vinduer.

Altaner skal placeres i princippet som vist på kortbilag 6.

Altanværn

6.18

Indenfor byggefelt A1 og A2 må altanværn kun udføres i metal med samme overflade som vinduer og døre. Dog kan håndliste på værn udføres i træ.

Altanværn skal fremstå med et enkelt og åbent udtryk, og uden synlige boltsamlinger.

Tekniske installationer

6.19

Tekniske installationer, herunder ventilationsanlæg, elevator-tårne, sende- og modtagerantennener mv., der er nødvendige for bebyggelsens funktion placeres på taget, som en integre-ret del af bebyggelsens arkitektur.

6.20

Teknikrum, trapperum, hegn o.lign. på tag, skal trækkes mini-mum 1 meter tilbage fra facadelinjen. Dette gælder dog ikke værn om tagterrasser, der kan placeres på bagsiden af mur-kronen.

Skure og overdækninger mv.

6.21

Mindre skure, udhuse og overdækninger til cykler, affald, tekniske installationer, bygning til flugtvej fra parkeringskælder og lignende skal tilpasses bygningernes og udearealernes arkitektoniske udtryk.

Tage må beklædes med tagpap, zink eller beplantes med sedum eller andre grønne planter.

Skilte

6.22

Skilte skal tilpasse sig facadens karakter, så de bliver en del af helheden.

Vejledning om skiltning kan findes i Frederiksberg Kommunes facade-manual "Din facade" som findes på kommunens hjemmeside. Pjecen er offentliggjort 2013.

Opholds- og legearealer

7.1

Indenfor delområde I og II skal der ved opførelse af ny bebyggelse etableres opholdsarealer svarende til 50 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealet skal indrettes til ophold og legearealer.

7.2

Ved udstykning af den eksisterende villa Rahbeks Allé 17 til selvstændig matrikel med boligformål, skal det sikres, at der etableres sammenhængende opholdsareal svarende til 50% af bruttoetagearealet.

Krav til opholdsarealer fastsættes i forhold til ejendommens anvendelse

Anvendelse	%
Familieboliger	50*
Kollegie- og ungdomsboliger, samt ældre- og plejeboliger	30*
Institutioner til børn og unge	50*
Andre institutioner, erhverv og undervisning	10

*Krav til opholdsarealer i tilknytning til offentlige servicetilbud og almennyttige formål, herunder plejeboliger samt daginstitutioner og skoler mv., kan fastsættes på baggrund af en konkret vurdering.

Forhaver og fortov

7.3

Arealer mellem Rahbeks Allé's sydlige vejlinje og Villa A, Villa B, Byggefelt A1 samt det på kortbilag 2 med priksignatur angivne areal, skal opretholdes/anlægges som grønne forarealer/forhaver. Dog skal der indenfor de nævnte arealer kunne etableres fortov i forbindelse med en udvidelse af vejprofilen på Rahbeks Allé.

Bevaringsværdig beplantning

7.4

Bevaringsværdige træer og beplantningsstrukturer må ikke fældes eller beskæres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bevaringsværdige træer er angivet på kortbilag 3.

Eksisterende bevaringsværdige træer, der er placeret hvor der etableres parkeringskælder, ny indkørsel eller fortov, kan fjernes mod at der etableres et tilsvarende antal træer andetsteds indenfor lokalplanområdet. De berørte træer er angivet på kortbilag 3, og kan fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Ved udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen matr. 66k skal det vurderes om alle eksisterende træer på ejendommen kan bevares.

En tilladelse efter denne bestemmelse forudsætter dispensation efter planlovens § 19 og 20.

Mulighed for beplantning ved parkeringskældre

7.5

Ved etablering af parkeringskældre under ejendommens ubebyggede arealer skal det sikres, at friarealer på terræn over parkeringskældrene kan beplantes med mindre træer.

Hegn, stakit og skærme

7.6

Delområde I:

Hegn mellem forhaver/terrasser skal etableres som smalle hegn i træ eller metal. Hegn mod offentlige arealer, stier og veje skal etableres som hæk.

Hegn må max. være 1,8 meter høje.

Hegn udført i træ eller metal skal have et enkelt/let udtryk og kan beplantes med klatreplanter.

Skærme kan udføres i træ eller metal, og må max. være 1,8 meter høje. Skærme skal have et enkelt/let udtryk, og kan beplantes med klatreplanter.

Delområde III:

Ved udstykning af delområde III, skal der mod Rahbeks Allé etableres stakit i træ eller metal, der max. må være 1,4 meter højt. Langs den øvrige del af grunden skal hegn etableres som hæk, der max. må være 1,8 meter høj.

Der kan etableres hegn i træ eller metal indenfor hæk på egen grund. Dette hegn må max. være 1,8 meter højt.

Belægninger

7.7

Der skal etableres belægninger, i princippet som angivet på kortbilag 5.

Tilgængelighed

7.8

Opholds- og legeområder skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel.

Affaldshåndtering

7.9

Indenfor delområde I skal inventar til affaldshåndtering placeres, i princippet som angivet på kortbilag 5.

Inventaret skal afskærmes med en indhegning, pergola eller lignende. Hegn skal udføres i træ eller metal og kan beplantes med klatreplanter.

Formålet med denne bestemmelse er at sikre, at forhaver og forpladser fortsat fremstår med en grøn karakter og at affaldscontainere placeres hensigtsmæssigt og afskærmes.

8. Klima- og miljøforhold

bemærkninger

Befæstelsesgrad

8.1

Ved nybyggeri må befæstelsesgraden for lokalplanområdet, herunder den enkelte ejendom, ikke overstige 40%. Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra dette, hvis der udføres andre klimatilpasningstiltag, som f.eks. grønne tage eller forsinkelsesrør/-bassin.

9. Transformestationer og andre forsyningsanlæg

bemærkninger

9.1

Bestemmelserne i nærværende lokalplan er ikke til hinder for etablering af de for området fornødne transformestationer og andre forsyningsanlæg m.v. Materialevalget og udformningen skal passe til områdets karakter.

10. Ophævelser af lokalplan og servitutter

bemærkninger

Private servitutter

10.1

Ingen bestemmelser

I henhold til planlovens § 18 (lokalplanens retsvirksomhed) bortfalder private tiltandsservitutter, hvis indhold er uforeneligt med lokalplanens konkrete bestemmelser.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende bestemmelser er opfyldt:

Kollektiv varmforsyning

11.1

Bebyggelsen skal være tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg i henhold til Frederiksberg Kommunes varmforsyningsplan.

Affaldshåndtering

11.2

Der skal være etableret affaldshåndtering i henhold til pkt. 7.9

Parkering

11.3

Der skal være etableret parkeringspladser til biler og cykler i henhold til pkt. 4.4 - 4.7.

Opholdsarealer

11.4

Der skal være etableret opholdsarealer i henhold til pkt. 7.1 - 7.2.

12. Retsvirkninger

bemærkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, således at dispensationen ikke meddeles på bekostning af lokalplanens principielle ideer om karakter og anvendelse.

13. Vedtagelse

bemærkninger

Vedtaget af Frederiksberg Kommunalbestyrelse, den 7. december 2015.

Jørgen Glenthøj
Borgmester

/

Ulrik Winge
By- og Miljødirektør



Bygningsstatus

- Fredet bygning
- Bevaringsværdi klasse 1-2
- Bevaringsværdi klasse 3-4
- Bygninger der nedrives

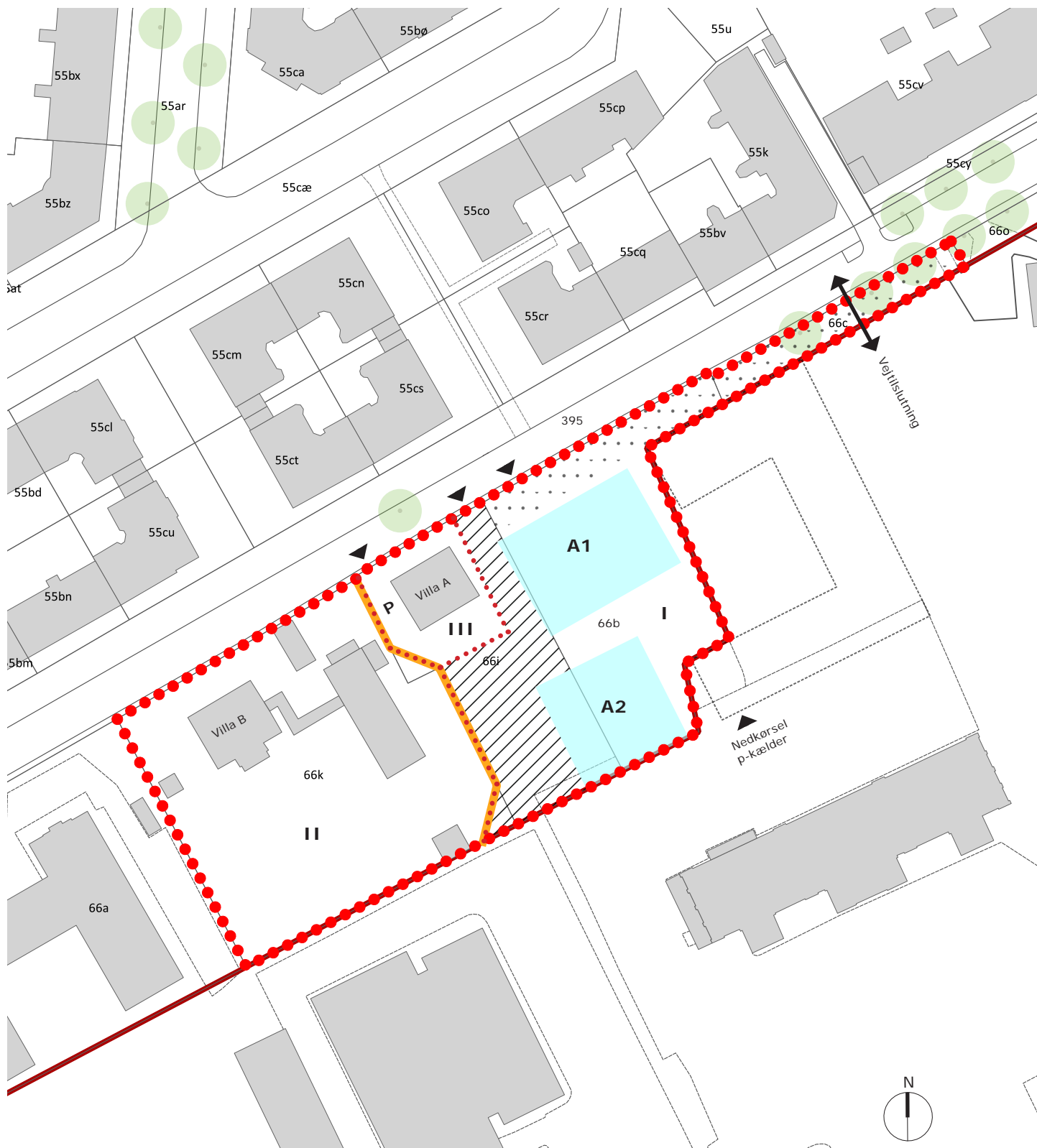
FREDERIKSBERG
KOMMUNE



LOKALPLAN 192

Kortbilag 1 - Eksisterende forhold

1:1000



Delområder

- Delområde afgrænsning
- //// Grønt område
- Grønne forarealer

Byggefelter

- Byggefelt A1 og A2
- Mulig ny skellinje

▶ Vejadgang

↔ Vejttilslutning til Rahbeks Allé

FREDERIKSBERG
KOMMUNE





LOKALPLAN 192

Kortbilag 2 - Arealanvendelse

1:1000

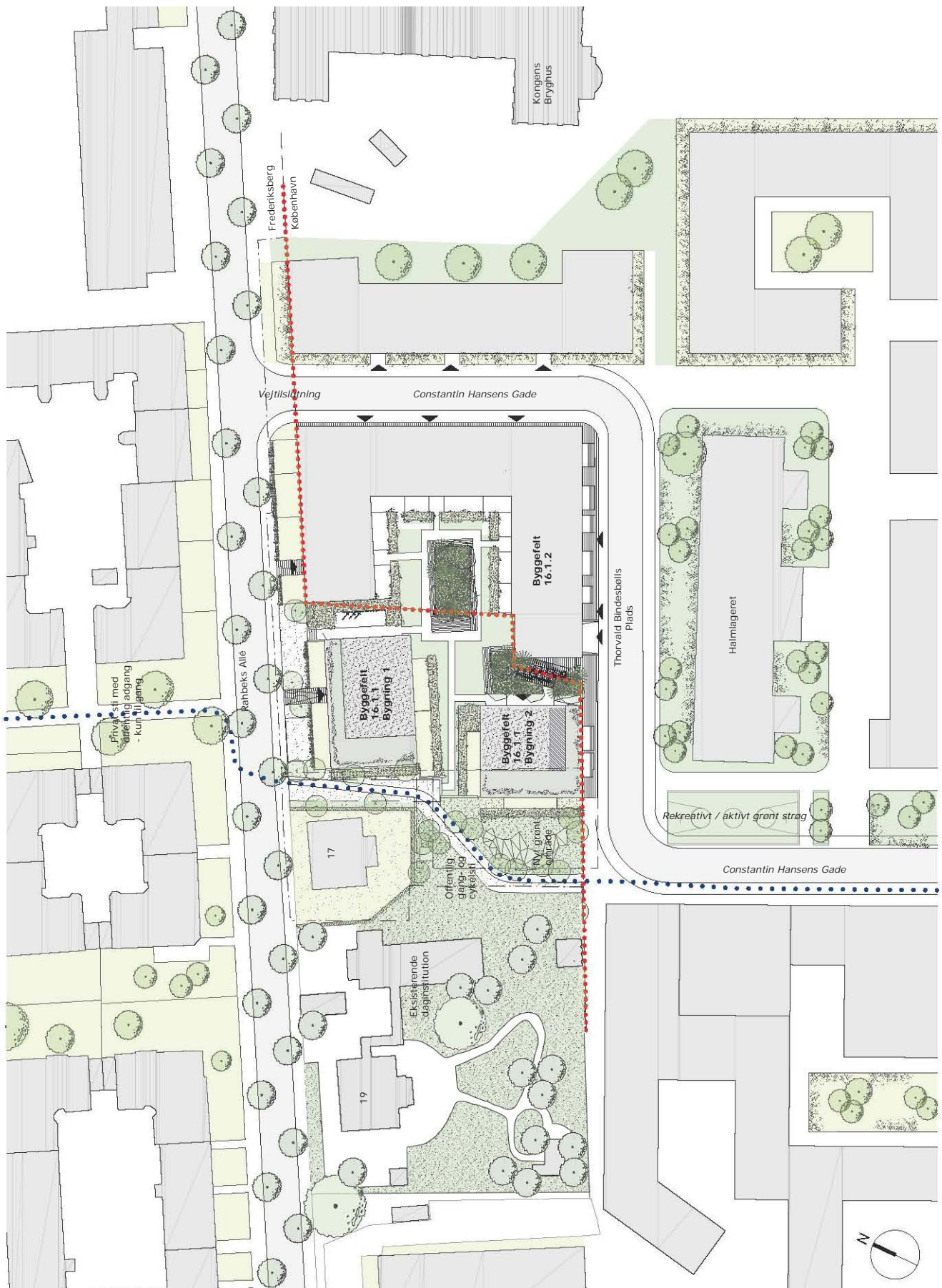


-  Blivende træ
-  Træ, der kan fjernes

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



LOKALPLAN 192



F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



LOKALPLAN 192

Kortbilag 4 - Vejledende situationsplan; Ny boligbebyggelse Rahbeks Allé 15-17

1:1000



F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



LOKALPLAN 192

Kortbilag 5 - Vejledende landskabsplan; Gårdanlæg og grønt areal Rahbeks Allé 15-17

1:500

LOKALPLAN 192

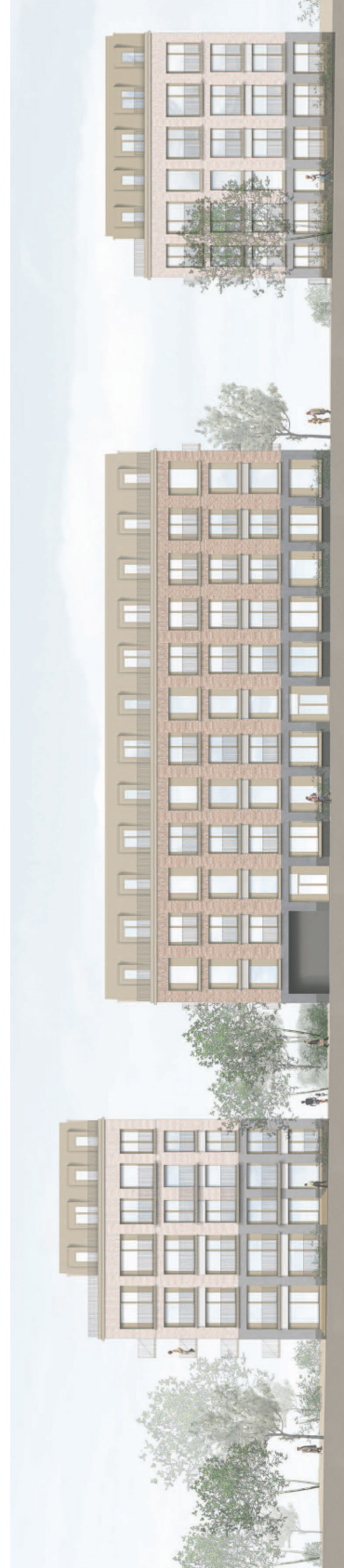
Kortbilag 6 - Vejledende facadeopstalter; Ny boligbebyggelse Rahbeks Allé 15-17



Vejledende facadeopstalt af bygning 2, der ligger ud mod Thorvald Bindebølls Plads. Bygningen er set fra vest/det grønne anlæg. Bygningen er 5 etager med en tilbagetrukket 6. etage (penthouse).



Vejledende facadeopstalt af bygning 1, der ligger ud mod Rahbeks Allé. Bygningen er set fra Rahbeks Allé. Bygningen er 3 etager med en tilbagetrukket 4. etage (penthouse).



Nyt grønt anlæg ved Rahbeks Allé 17

Bygning 2 Rahbeks Allé 15-17 placeret i Frederiksberg Kommune

Nedkørsel til parkeringskælder

Boligbebyggelse ved nr. 15-17 placeret i Københavns Kommune (byggefelt 16.1.2). Vejledende udtryk.

Constantin Hansens Gade

Vejledende facadeopstalt, der viser den nye bebyggelse ved Rahbeks Allé 15-17 i sammenhæng med omgivelser. Opstalten er set fra Thorvald Bindebølls Plads i Carlsberg Byen

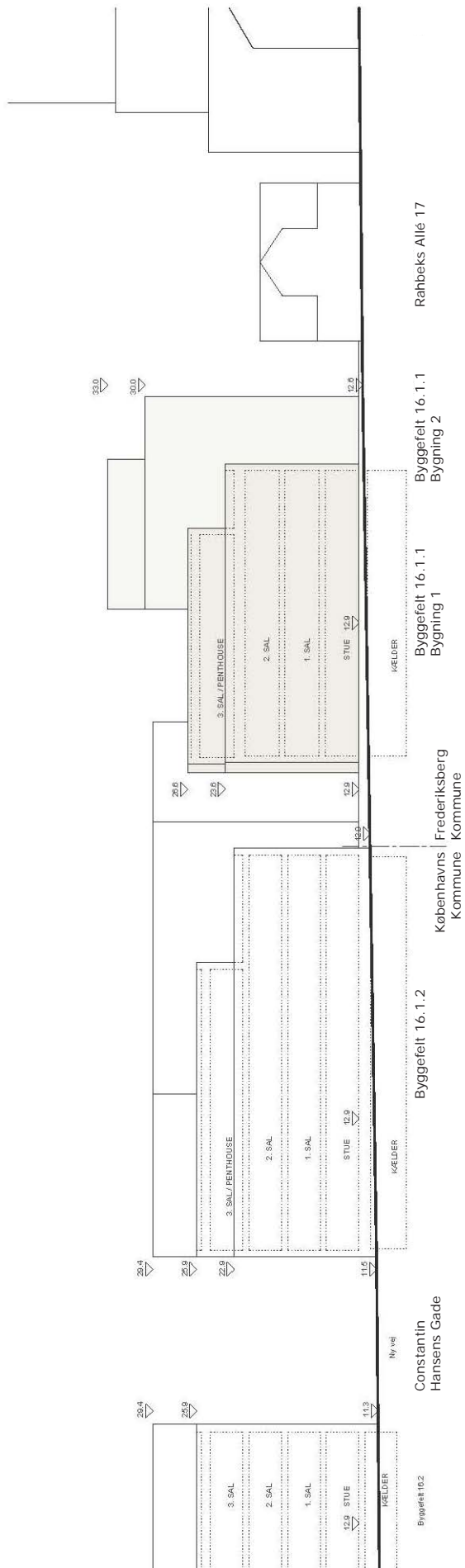
F R E D E R I K S B E R G
K O M M U N E



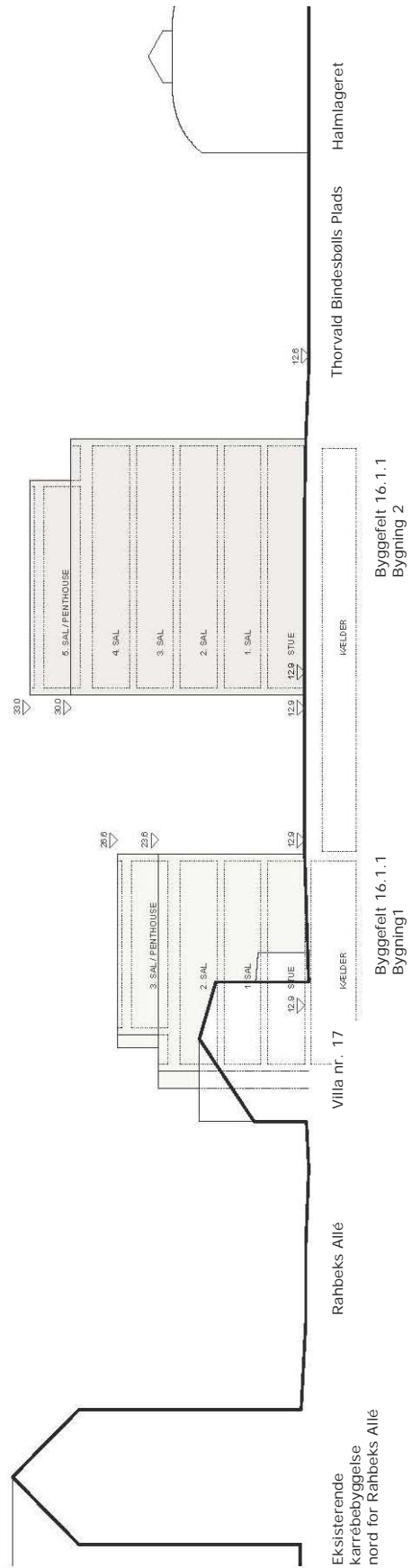
LOKALPLAN 192

Kortbilag 7 - Vejledende snit/opstalter; Ny boligbebyggelse Rahbeks Allé 15-17

1:500



Vejledende snit/opstalt, der viser den nye bebyggelse langs Rahbeks Allé. Som det kan ses falder terrænet en del fra vest mod øst langs alléen. Bygningskroppe vist i Københavns Kommune er principielle.



Vejledende snit/opstalt nord-syd igennem bebyggelsen.

FREDERIKSBERG
KOMMUNE



