



28. september 2017

Sagsnr.
2017-0310966

Dokumentnr.
2017-0310966-4

NABOORIENTERING

Ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" til etape II af projektet "Theodora Hus"

Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S har søgt om byggetilladelse til projektet "Theodora Hus" beliggende mellem Ny Carlsberg Vej, Bryggernes Plads, Paulas Passage og Otilia Jacobsens Plads.

Projektet omfatter den bevarede forbygning til "Gærkælder" mod Bryggernes Plads, der sammen med nybyggeri i 5 etager omslutter et mindre gårdrum. Projektet er opdelt i to etaper, hvor etape II ikke er i overensstemmelse med lokalplanen for området.

Dette brev er en orientering om afvigelserne fra lokalplanen og om, hvordan du kan finde mere information og indsende dine eventuelle bemærkninger inden kommunen meddeler dispensation. Et bilag med illustrationer af byggeønsket og afvigelserne fra lokalplanen kan ses her: <https://www.kk.dk/files/bilag-theodora-huspdf>

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 432 med tillæg 6 vedtaget den 21. december 2016, og beliggende i lokalplanens delareal IID. Lokalplanen fastlægger, at bygningen "Gærkælder" er bevaringsværdig, og at den cirka 7 meter dybe forbygning skal bevares og indgå i en ny karré med boliger og erhverv. Den resterende del af "Gærkælder" er nedrevet.

Lokalplan nr. 432 med tillæg 6 kan ses her:

<http://soap.plansystem.dk/jsp/getdoklink.jsp?planttype=20&status=V&planid=2980059>

Byggeønsket og afvigelserne fra lokalplanen

Projektet "Theodora Hus" indeholder cirka 10.300 m² etageareal til boliger, kontor, restaurant og café. Herudover etableres en parkeringskælder.

**Center for
Byplanlægning**
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

EAN nummer
5798009809452

Etape II består af en ombygning af ”Gærkælder” til erhverv samt en tilbygning på bagsiden, ind mod gårdrummet, ligeledes til erhverv.

Tilbygningen samt ændring af tagbygning og udskiftning af vinduer og døre på ”Gærkælder” forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Ny tagbygning på ”Gærkælder” - § 6, stk. 8 og 9

Carlsberg Byen P/S ønsker at nedrive den eksisterende, lette tagbygning på ”Gærkælder” og erstatte den med en ny, let bygning med fladt tag.

Lokalplanen fastlægger i § 6, stk. 8, at enhver ombygning eller ændring af de bevaringsværdige bebyggelses ydre kun må ske efter forudgående godkendelse (dispensation) fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne følger bestemmelserne i pkt. b-f.

Lokalplanens § 6, stk. 9, fastlægger særligt for de bevaringsværdige bygninger på den tidligere bryggergrund, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at facader på de bevaringsværdige bebyggelser ændres med større åbninger i stueetagen for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum samt til åbninger højere oppe på etagerne for at sikre dagslys til de nye funktioner – når det sker med nøje respekt for den enkelte bygnings arkitektoniske særpræg.

Tilbygning mod gårdsiden - § 5, stk. 3, pkt. e

Projektet indeholder en tilbygning på bagsiden af ”Gærkælder” ind mod gårdrummet.

Lokalplanen fastlægger i § 5, stk. 3, pkt. e, at ny bebyggelse i delareal IID skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 15B viste bebyggelsesplan. Der er ikke fastlagt et byggefelt langs hele bagsiden af ”Gærkælder”, hvorfor det ønskede projekt forudsætter en dispensation fra bestemmelsen. Forskellen mellem projektets udstrækning og lokalplanens byggefelt er cirka 80 m² pr. etage.

Fem etager indenfor den maksimale bygningshøjde - § 5, stk. 3, pkt. e

Tilbygningen til ”Gærkælder” etableres med gulve i samme niveauer som den bevarede bygning for at skabe sammenhængende etagearealer til de fremtidige kontorlejemål i bygningen. Den eksisterende bygning har et femte plan i tårnet mod syd og i den højere del mod nord. Projektet foreslår derfor et indskudt dæk som en 5. etage i tilbygningen, som vil sammenbinde disse arealer på femte plan og i øvrigt give adgang til tagterrace på taget af 4. plan.

Lokalplanen fastlægger i § 5, stk. 3, pkt. e, at bebyggelsen ikke må overstige de på tegning nr. 15B angivne maksimale etageantal. Tegningen viser, at her må bygges 4 etager ved erhvervsformål og 5 etager ved boligformål, hvorfor etablering af en 5. etage erhverv forudsætter dispensation.

Udskiftning af vinduer og døre på "Gærkælder" - § 8, stk. 8

Carlsberg Byen P/S ønsker at udskifte vinduer til nye vinduer med energiruder. Dette er ikke i overensstemmelse med lokalplanens § 8, stk. 8 pkt. d, der bestemmer, at vinduer med sprosser skal udføres med enkelte lag glas og kitfals. De nye vinduer får i øvrigt samme udseende som de eksisterende.

Carlsberg Byen P/S ønsker også at udskifte de eksisterende døre i stueetagen med nye døre. Dette forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 8, da der ikke er fastlagt nærmere bestemmelser herfor i pkt. b-f, og ændringen således kun må ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen.

Anbefaling af dispensation

Kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Ny tagbygning på "Gærkælder"

Kommunen vurderer, at der er behov for at renovere den eksisterende tagbygning, for at den kan benyttes til kontorformål. Det vil i den sammenhæng blive et positivt tilskud til livet på Bryggernes Plads, at der bliver mulighed for ophold på tagfladerne. Det foreslåede lette udtryk og valg af kobber-lignende materialer vil harmonere med den bevarede del af "Gærkælder" og de øvrige industrielle bygningers karakteristiske tagelementer i kobber.

På den baggrund kan kommunen anbefale dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8 og 9 til nedrivning og ombygning af tagbygningen. Det vil være en betingelse for dispensationen, at ombygningen sker efter forvaltningen nærmere anvisning, herunder valg af materialer samt dimensionering og detaljering af blandt andet værn.

Tilbygning mod gårdsiden

Kommunen vurderer, at den foreslåede udvidelse af byggeriet på bagsiden af "Gærkælder" giver mulighed for at indrette bedre erhvervslokaler uden at påvirke omgivelserne eller forringe forholdene i gård-

rummet. Da lokalplanens maksimale husdybde ikke udnyttes fuldt ud i nybyggeriets etape 1, vil projektet samlet set få et større og bedre gårdrum, end ved en fuld udnyttelse af lokalplanen.

På den baggrund kan kommunen anbefale dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. e, til en tilbygning i cirka 8 meters dybde på bagsiden af den bevaringsværdige ”Gærkælder” som ansøgt. Det vil være en betingelse for dispensationen, at husdybden i stueetagen i etape I ikke overstiger 13 meter - undtagen affaldsrummet i karreens sydvestlige hjørne, som kan etableres herudover.

Fem etager indenfor den maksimale bygningshøjde

Kommunen vurderer, at den foreslåede femte etage i nybyggeriet er hensigtsmæssig i forhold til genanvendelse af ”Gærkælder”, da den skaber sammenhæng i bygningens femte plan og giver adgang til tagterrasse. Det er muligt - i dette projekt - at etablere fem etager indenfor lokalplanens maksimale bygningshøjde og med samme højde som den nedrevne del af ”Gærkælder”. På den baggrund kan kommunen anbefale dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. e til en ekstra, femte, etage indenfor lokalplanens maksimale bygningshøjde.

Udskiftning af vinduer og døre på ”Gærkælder”

Kommunen vurderer endeligt, at den foreslåede udskiftning til vinduer med energiruder og nye døre ikke vil påvirke facadens arkitektoniske særpræg. De nye elementer vil fremstå som de eksisterende, så udtrykket mod Bryggerens Plads bevares.

På den baggrund kan kommunen anbefale dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8 til de foreslåede ændringer af vinduer og døre med samme opdeling og farver som eksisterende.

Yderligere information

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilag med illustrationer af byggeønsket og afvigelserne fra lokalplanen ved at følge linket i afsnittet Byggeønsket. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få bilaget tilsendt ved at kontakte os på mail byensudvikling@tmf.kk.dk eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Hvis du har bemærkninger

Det fremgår af planlovens § 20, at kommunen, inden den dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal orientere berørte ejere, lejere og brugere mv. således, at de får mulighed for at fremsende eventuelle bemærkninger til afvigelserne fra lokalplanen.

Du skal sende dine bemærkninger til: byensudvikling@tmf.kk.dk

Du kan også sende din bemærkning til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Center for Byplanlægning

Postboks 348

1505 København V

Bemærkningerne skal være modtaget senest den 20. oktober 2017.

Skriv gerne *Naboorientering* / "*Theodora Hus*" i emnefeltet / på ku-
verten.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller øns-
sker supplerende oplysninger.

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen

Byplanlægger, arkitekt maa.

Telefon 3366 1377

Mail berjor@tmf.kk.dk

Dette brev er sendt til ejere, lejere og brugere af de nærmeste nabo-
ejendommene samt interessegrupper og ansøger.

"THEODORA HUS"

BILAG

Illustrationer af projektet og de ønskede dispensationer fra lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"

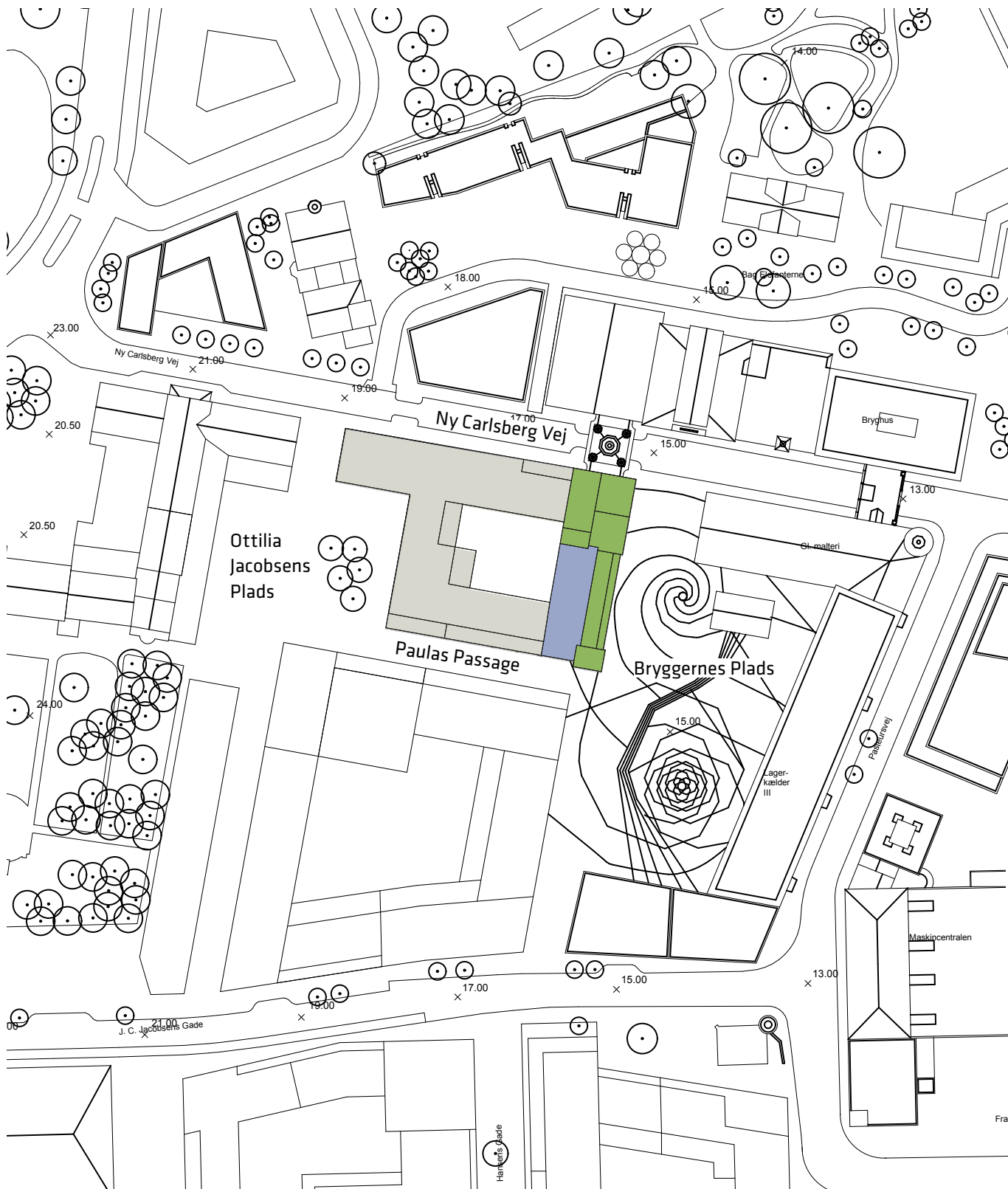
September-oktober 2017



Theodora Hus - karreen ved "Gærkælder"

Projektet er lokaliseret mellem Bryggernes Plads, Ny Carlsberg Vej, Paulas Passage og Ottilia Jacobsens Plads. Projektet er opdelt i to etaper, hvor etape I opføres i overensstemmelse med lokalplanen. Denne naboorientering handler kun om etape II.

- Etape I - nyt byggeri
- Etape II - nyt byggeri
- Etape II - bevaret "Gærkælder"



Situationsplan viser lokaliseringen af karreen. Etape II er markeret med grønt (bevaret bygning) og blå (nyt byggeri). Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns Kommune.

Byggeønske

Det samlede projektet indeholder 58 boliger, syv kontorlejemål, en restaurant mod Ottilia Jacobsens Plads og en café i "Gærkælder"s underetage samt parkeringskælder. Etape I omfatter tre 'længer' nybyggeri vest for "Gærkælder" samt parkeringskælder og gårdrum.

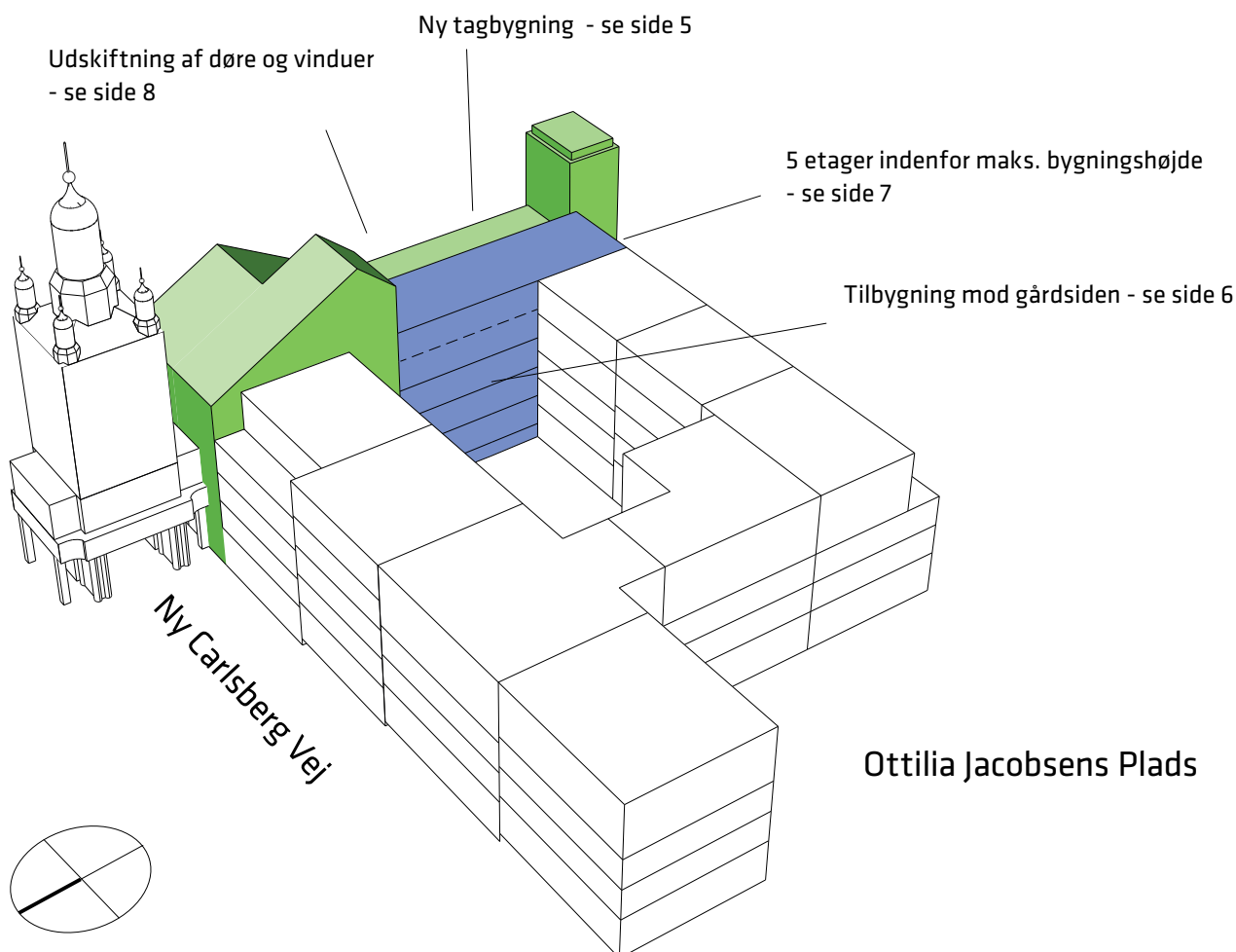
Etape II

Etape II indeholder en ombygning af "Gærkælder"s forbygning samt en tilbygning på bagsiden, ind mod gårdrummet.

Dispensation

Byggeønsket forudsætter dispensation fra lokalplanen:

- "Gærkælder"s tilbagetrukne 4. etage (tagbygning) mod Bryggernes Plads ønskes fjernet og erstattet med en ny tagbygning med tagterrasser mod pladsen.
- Der foreslås en tilbygning på bagsiden af "Gærkælder" mod gårdrummet, så den samlede bygningsdybde til erhvervslokaler her bliver cirka 15 meter. En del af tilbygningen ligger udenfor lokalplanens byggefelt.
- I tilbygningen foreslås et indskudt dæk som en 5. etage, for at skabe sammenhæng til arealer på den 5. etage i den bevarede bygning. Lokalplanen muliggør kun 4 etager erhverv.
- Eksisterende døre og vinduer i "Gærkælder" udskiftes.



■ Etape II - nyt byggeri

■ Etape II - bevares

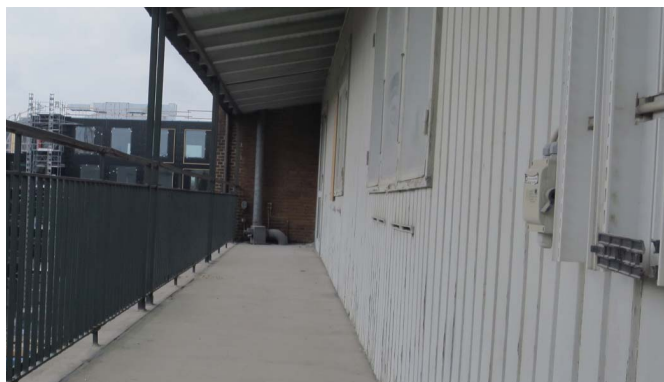
Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns Kommune.

Eksisterende forhold - "Gærkælder"

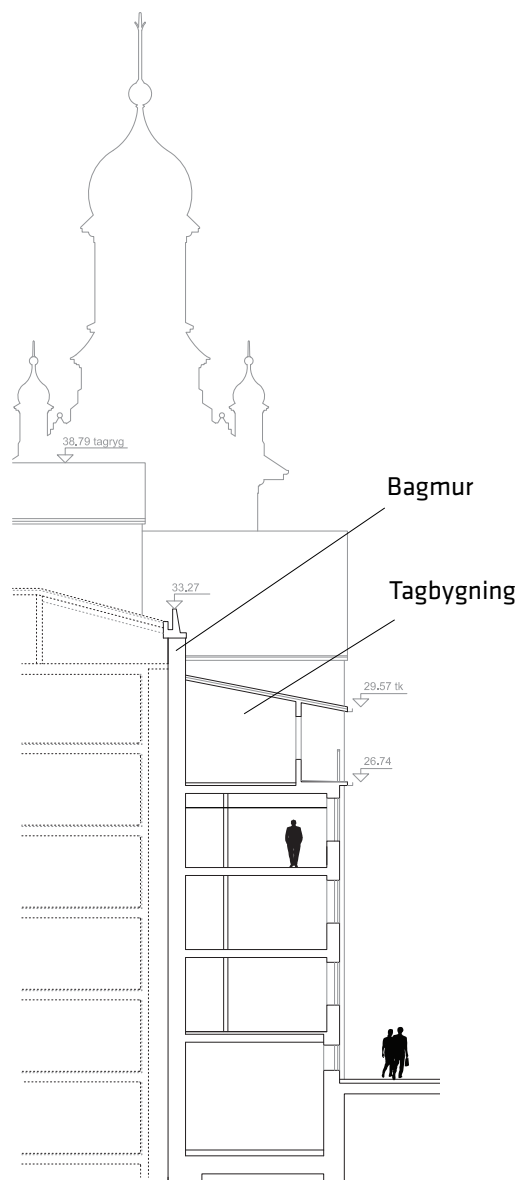
"Gærkælder" består af en forbygning, der er sammenbygget med Elefantporten, og en bagbygning, der nu er nedrevet. Forbygningen er opført 1953 til kontorformål. Forbygningens SAVE-værdi er 3 (høj) registreret i 1990. Bygningen er opført i 4 og 5 etager med facader i tegl, undtagen en let tagbygning på den midterste del af facaden.



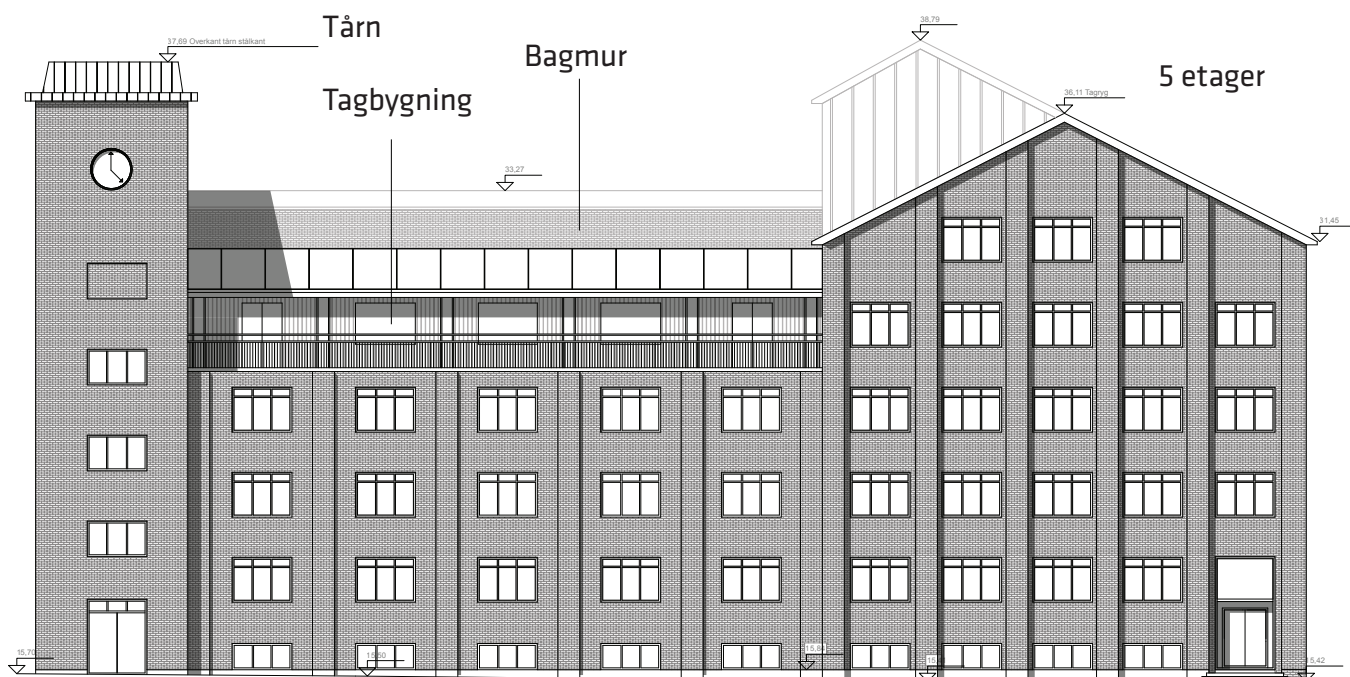
Facaden mod Brygernes Plads med let tagbygning.



Terrasse mod Brygernes Plads langs tagbygningen.



Snit i "Gærkælder" med Elefantporten i baggrunden. Den med stiplet strek viste del af bygningen er fjernet. Illustration: Adept.



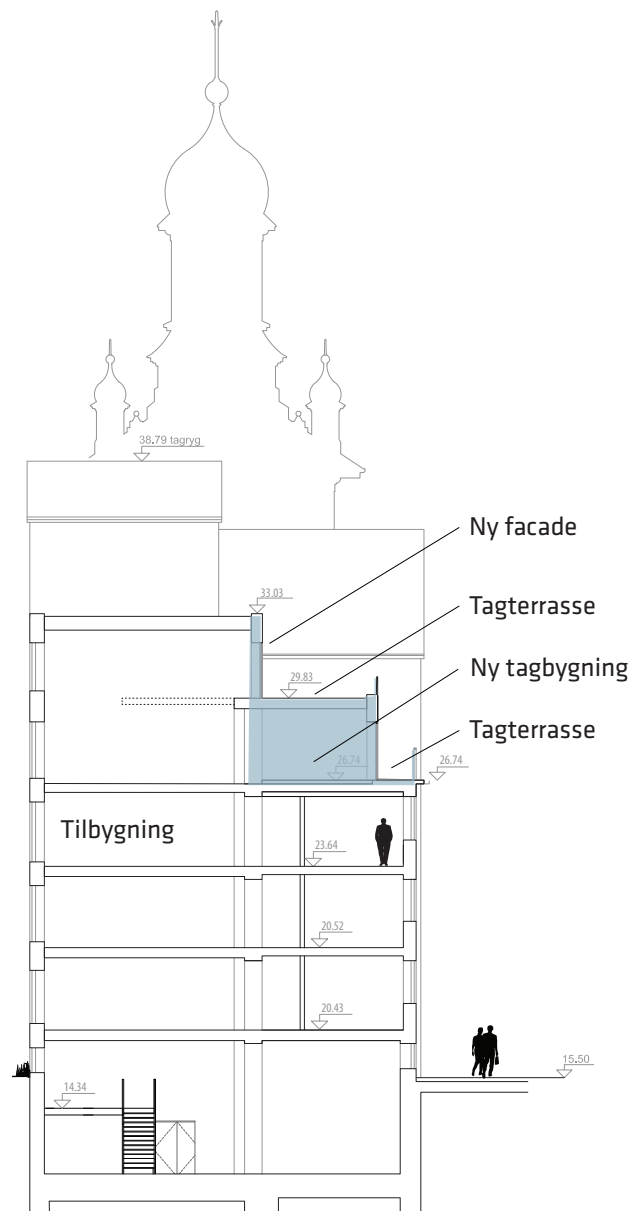
Facaden mod Brygernes Plads. Eksisterende forhold. Illustration: Adept.

Ny tagbygning på "Gærkælder"

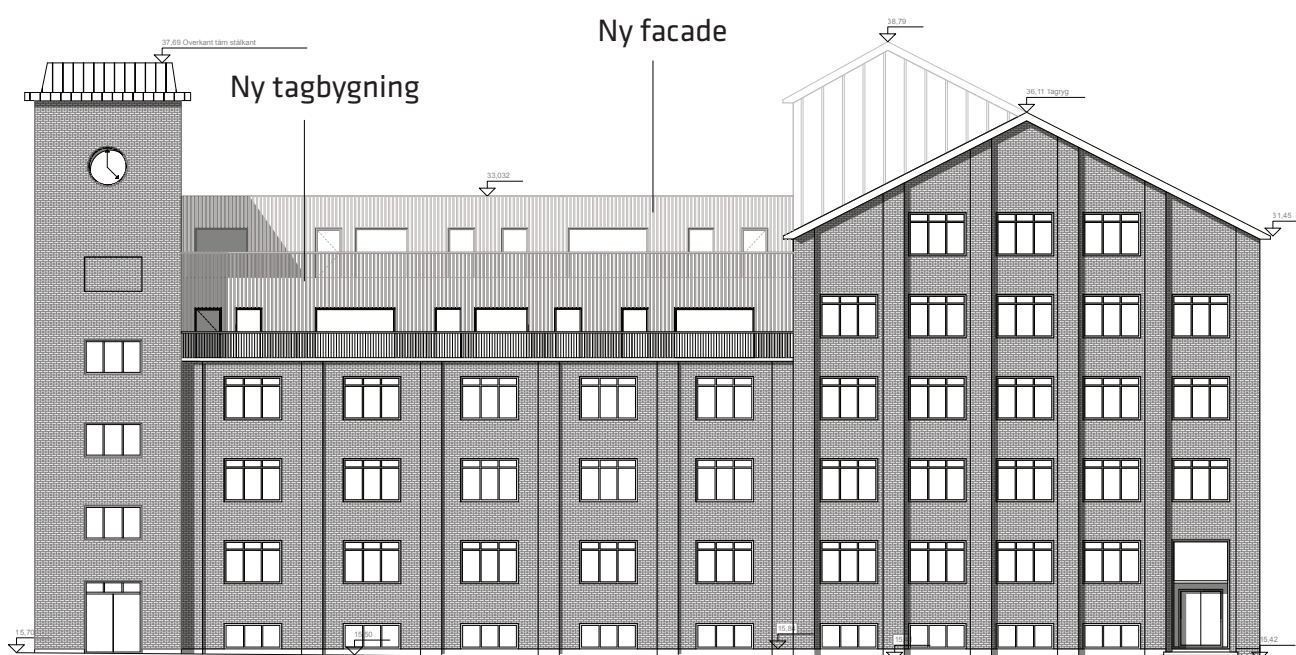
"Gærkælders" tilbagetrukne tagbygning på fjerde etage foreslås fjernet og erstattet med en ny, tilbagetrukket tagbygning med tagterrasser mod Bryggernes Plads. Bagmuren mellem for- og bagbygning foreslås ligeledes fjernet og erstattet med en 5. etage i tilbygningningen. Eksisterende forhold ses på snittet side 4.



Udsnit af illustration af den foreslåede 4. og 5. etage med tagterrasser mod Bryggernes Plads. Illustration: Adept. Se hele illustrationen på side 8.

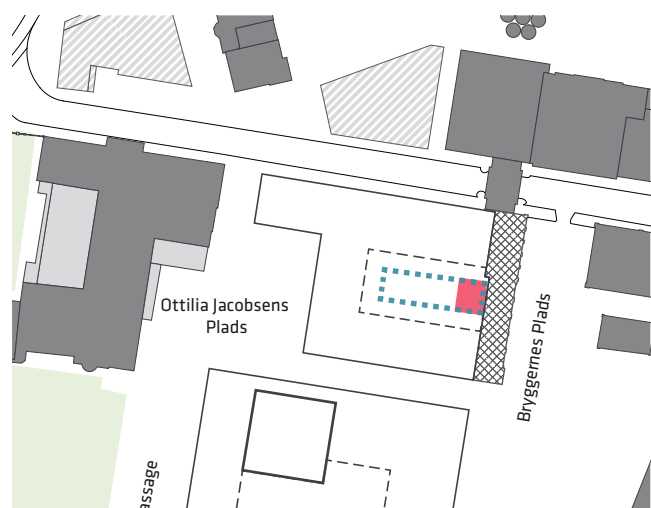


Snit i "Gærkælder" og den foreslåede tilbygning og nye tagbygning. Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns Kommune.



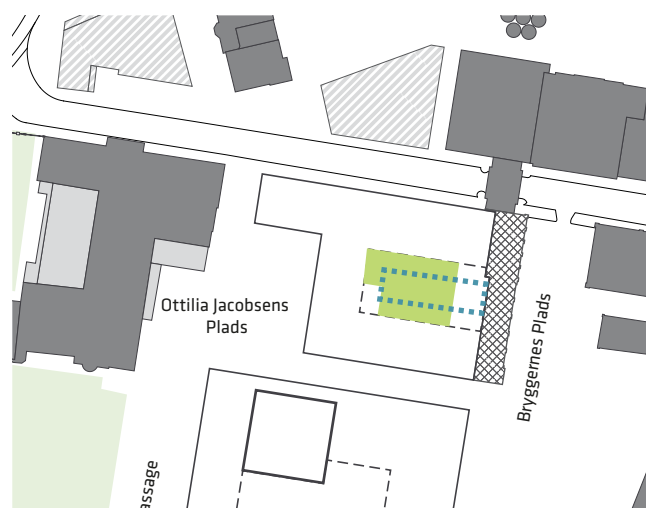
Facaden på Gærkælderbygningen mod Bryggernes Plads efter den ønskede ombygning. Illustration: Adept.

Tilbygning mod gårdrummet



Lokalplanens byggefelt og den del af "Gærkælder", som skal bevares vist med krydsskravering. Den sorte, stiplede linje illustrerer husdybden ved boliger (13 meter). Den blå prikkede linje illustrerer husdybden ved erhverv (18 meter). Projektets overskridelse af byggefeltet er vist med rød flade. Illustration:

Lokalplanen fastlægger byggefelter til nybyggeri og muliggør husdybder på 18 meter ved erhverv og 13 meter ved boliger. En del af den foreslåede tilbygning på bagsiden af "Gærkælder" overskrider lokalplanens byggefelt. Overskridelsen er vist med rødt på tegningen ovenfor.



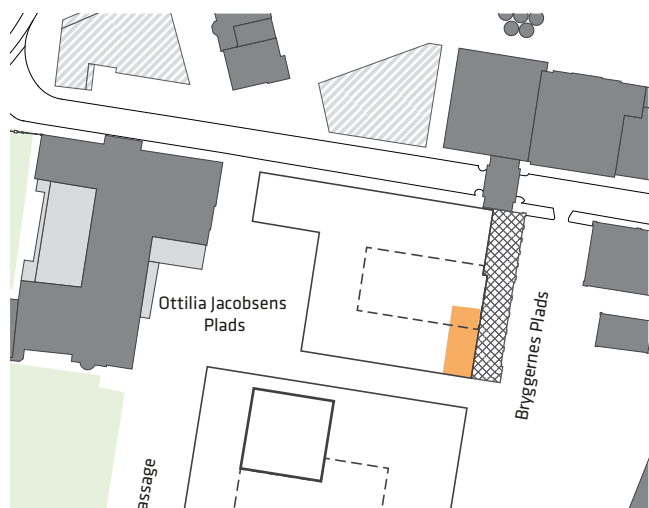
Lokalplanens maksimale husdybde for erhverv vist med stiplede blå strek svarer til det gårdrum, som lokalplanen muliggør ved erhverv i stueetagen (cirka 250 m²). Projektets gårdrum er vist med grøn flade (cirka 425 m²). Illustration: Københavns Kommune.

Til gengæld bygges overvejende med en husdybde på kun 13 meter ved erhverv i stueetagen i etape I. Projektet får derfor et væsentligt større gårdrum, end ved at udnytte lokalplanens byggemulighed. Forskellen er cirka 175 m².



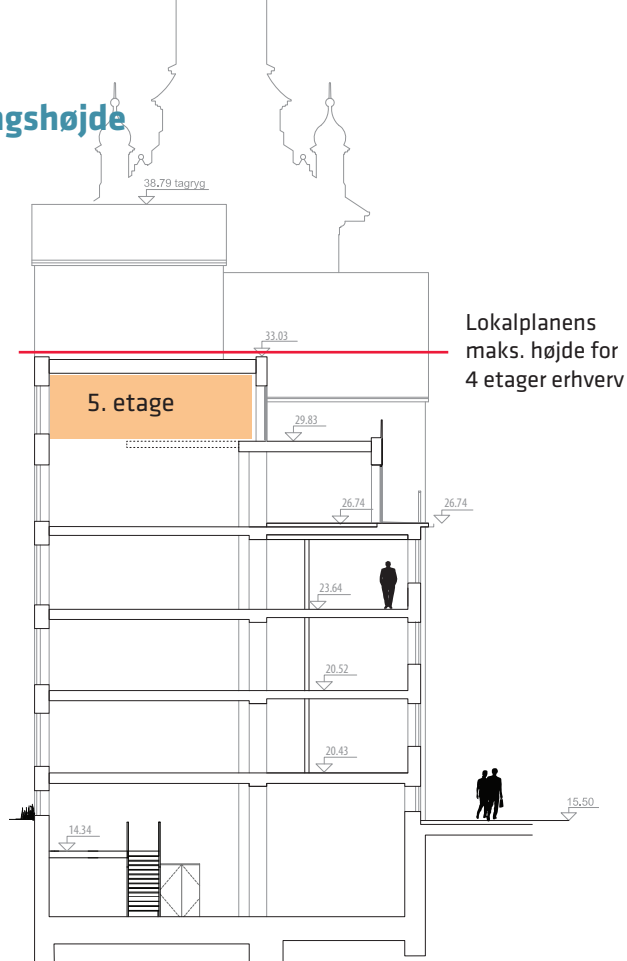
Visualisering af gårdrummet, med den foreslåede tilbygning på bagsiden af "Gærkælder". Illustration: Adept.

Ekstra etage indenfor den maksimale bygningshøjde



Lokalplanens byggefelt og den bevarede del af "Gærkælder" (med krydsskravering). Orange flade markerer, hvor lokalplanen muliggør 4 etager ved erhverv, og hvor projektet indeholder et indskudt dæk som en 5. etage indenfor den maksimale bygningshøjde for 4 etager. Illustration: Københavns Kommune.

Lokalplanen muliggør, at nybyggeri opføres som 4 etager ved erhverv eller 5 etager ved bolig. Projektet indeholder et indskudt dæk som en 5. etage i tilbygningen, for at skabe sammenhæng til arealer på 5. etage i den bevarede bygning. Projektet overholder lokalplanens maksimale bygningshøjde for 4 etager erhverv og bliver ikke højere, end den nu nedrevne bagbygning. Tilbygningens facade mod Paulas Passage etableres med genbrugstegl fra området og med samme vinduer som mod Bryggerens Plads.



Lokalplanens maks. højde for 4 etager erhverv

Snit i "Gærkælder" og tilbygning (til venstre) med det foreslåede indskudte dæk som en 5. etage indenfor lokalplanens maksimale bygningshøjde. Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns



Udsnit af facaden mod Paulas Passage med etape II til højre. Her foreslås 5 etager (markeret med orange strek). Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns Kommune.

Udskiftning af vinduer og døre

”Gærkælder”s facade i røde tegl renoveres nænsomt, døre og vinduer udskiftes af energimæssige hensyn. De nye elementer vil fremstå som de eksisterende med samme farver og opdeling, så udtrykket mod Bryggerens Plads bevares.



Visualisering af den renoverede "Gærkælder" med nye vinduer og døre. Her ses også den nye tagbygning på 4. plan, facaden på den nye tilbygnings 5. plan samt tagterrasser mod pladsen. Illustration: Adept.