

Bilag 4**Skema over foreslåede ændringer - Tillæg 6 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"**

BESTEMMELSER

| Ændring | Begrundelse | | | Uddybende kommentar |
|--|-------------|--------------|---------------|---|
| | Nye rammer | Detaljerings | Bygherreønske | |
| Anvendelse | | | | |
| Små boliger, boligstørrelser, kollegieboliger, særlige boformer | x | | | Opfølgning på Kommuneplan. |
| Almene boliger | | x | | Aftale mellem kommune og bygherre |
| Fællesanlæg, affald | | x | | |
| Mulighed for restaurant over boliger i højhuse | | | x | |
| Resten af kommuneplanens detailhandelsramme udmøntes | | x | | |
| Mulighed for butik uden for bydelscenter | | x | | |
| Ingen boliger over 3 sal | | | x | Kravet fjernes efter forhandling på lokalplantegning |
| Fordeling bolig/erhverv | | x | x | Detaljeret altid i tillæg. |
| Trafik | | | | |
| Detaljerings af vejprofil for Gamle Carlsberg Vej | | x | | |
| Detaljerings af trafikstruktur | | x | | Mindre trafik på Sport Rahbek |
| To nye adgange til parkeringskældre | | | x | Vises på lokalplantegning |
| Bebyggelsen | | | | |
| Etagemeter fordeles på delarealer | | x | | Detaljeret altid i tillæg |
| Etagemeter flyttes internt mellem de fire underområder | | | x | Ekstra etager og forøgelse af volumen i højhuse sker primært i underområde I og II |
| Øget etageantal mod en række gader, pladser og haver | | | x | Ændring fra lavere karréer med små gårdrum til højere karréer med mere store gårdrum |
| Bredere gadeprofiler | | x | x | Dagslysforskel ved øget etageantal samt trafikale hensyn enkelte steder |
| Bredder øges med 1 meter på højhus 4, 5, 6, 7 og 9 Bredde øges 2,5 meter på højhus 3 Bredde øges med 3,5 meter på højhus 8 | | | x | Bygbarhed. Højhus 8 øges i højden, hvorfor et større grundareal er hensigtsmæssigt |
| Højhus 4 flyttes mod nord | | | x | Ønskes ikke sammenbygget med byggefelt, der forventes disponeret med almene boliger |
| Højhus 8 flyttes mod syd og forhøjes med 30 meter | | | x | Højhuset flyttes væk fra sigtelinje i Søndermarken Øget højde giver mulighed for at realisere flere m ² |
| Højhus 9 flyttes mod vest | | x | x | Trafikale hensyn |
| Højhus 2 skal ikke 'svæve' over Markedspladsen | | | x | Bygbarhed. |
| Karréen reduceres ved haveanlægget syd for H-bygning | | x | | Hensyn til samspil med haveanlæg |
| Karréen syd for Kridttårn trækkes tilbage | | x | x | Hensyn til samspil med den lille bygning |
| Mindre justeringer af byggefelter i øvrigt | | x | x | Praktiske hensyn såsom bygbarhed. |
| Tilbygning på bagsiden af Adm. bygning må fjernes | | x | | Ikke original del med lav bevaringsværdi |
| | | | | |

| Ændring | Begrundelse | | | |
|---|-------------|----------|---------------|---|
| | Nye rammer | Detaljer | Bygherreønske | Uddybende kommentar |
| Maksimalt etageantal og bygningshøjder Placering af 'parasitter' | | X | X | Detaljeret altid i tillæg |
| Tagkoter og tilbagetrækninger | | X | | Hensyn til kulturarv og naboer samt dagslys |
| Mulighed for 7 etager boliger i udpegede byggefelt | | | X | Højden svarer til 6 etager erhverv |
| Mulighed for ekstra bygningshøjder ved stærkt terrænfald, ved boliger med erhverv i stueetagen, ved tagterrasser i forbindelse med tilbagetrukne etager | | | X | Bygningsgeometri og bygbarhed |
| Bygningshøjde op til 26 meter ved erhverv i særligt udpegede byggefelt | X | X | X | KP15 |
| Krav til tilpasning til terrænet lempes | | | X | Bygbarhed |
| Opkørsler fra parkering udformes så forlygter ikke rettes mod beboelse under opkørslen. | | X | | For at undgå at beboere generes af lys |
| Bebyggelsen skal trækkes væk fra bevaringsværdige træer | | X | | For sikre træernes vækst |
| Offentlig passage gennem byggefelt tilføjes ved højhus 02 | | X | | Passage erstatter at højhuset på Markedspladsen 'svævede' |
| Offentlig passage gennem byggefelt sløjfes ved Administrationsbygning | | X | | Af hensyn til det lille gårdrum, der i forvejen har 2 adgangsveje. |
| Facader | | | | |
| Begrænsning af skiltemulighed på højhuse | | X | | Visuel ro og hensyn til omgivelser |
| Detaljerede bestemmelser for materialer, farver, altaner, karnapper, 'parasitter', indgangspartier, højhuse mv. | | X | | Detaljeret altid i tillæg |
| Begrønning af facader mod Kildepladsen | | X | | Understøtter pladsens identitet |
| Stueetageres interaktionsgrad og åbenhed justeres | | X | X | Antallet af virkemidler ønskes forøget |
| Højde på 'base' reduceres | | X | X | Mest hensigtsmæssigt at den svarer til stueetagen |
| Detaljerede bestemmelser for facadetrækninger | | X | | Tilpasning til de fredede bygninger og haver |
| Mulighed for altangange ved små boliger | | | X | Bygbarhed. |
| Byrum – detaljeret af udformning af fire pladser | | | | |
| Ændringer i byrumsareal | | | X | Areal ved Kgs. Bryghus udgår som følge af servitut. Justering som følge af bebyggelsesplan. |
| Kildepladsen – detaljeret herunder krav til træer og beplantning | | X | | Ønske om en grøn rekreativ plads |
| Ottelia Jacobsens Plads – detaljeret vand, vind, belægninger | | X | | Ønske om sikre samspil mellem forskellige hensyn |
| Markedspladsen – detaljeret træer, vind, passage | | X | | Ønske om at sikre byliv og rekreation |
| Malttorvet – omlægges fra grøn plads til smallere byrum med kørespor for lastbiler | | X | X | For at sikre adgang til husbryggeriet |
| Udformning af offentlige passager | | X | | Tryghed |
| Opdeling af cykelstativer og strategisk placering | | X | | For en hensigtsmæssig placering. |
| Brede kantzoner udformes med begrønning | | X | | Nye muligheder i Planloven for klimatilpasning. |
| Ubebyggede arealer | | | | |
| Friarealkrav til ungdomsboliger reduceres til 30 % | X | | | KP15 |
| Minimum antal handicapbusser | | X | X | Forventningsafstemning. |

| Ændring | Begrundelse | | | Uddybende kommentar |
|--|-------------|------------|---------------|---|
| | Nye rammer | Detaljeret | Bygherreønske | |
| Cykelparkeringsnorm opdateres | X | | | KP15 |
| Hegning af hestefold og toldområde | | X | X | Hestefolden har rekreativ værdi og hegning er godkendt af Slots- og Kulturstyrelsen |
| J. C. Jacobsens have må lukkes om natten | | X | | Tryghed, kulturarv, drift, ro og orden |
| Opdateret status for bevaringsværdige træer | | X | X | Ny registrering |
| Krav til træer i gader, på pladser og i gårdrum | X | X | | Ønske om flere træer |
| Grønne kantzoner i gårdrum | X | X | | Nye muligheder i Planloven for klimatilpasning. |
| Forureningsgener | | | | |
| Opdatering | X | | | |
| Bæredygtighed | | | | |
| Lavenergi | X | | | Krav udtages – ikke hjemmel længere i planloven |
| Særlige fællesanlæg | | | | |
| Etablering af byrum inden ibrugtagning | | X | | Sikring af anlæg |
| Etablering af anlæg til forsinkelse af regnvand inden ibrugtagning | | X | | Sikring af anlæg |