

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	Dagslyforhold ved øget etageantal samt trafikale hensyn enkelte steder
Bredden øges med 1 meter på højhus 4, 5, 6, 7 og 9 Bredden øges 2,5 meter på højhus 3 Bredden 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
Maksimale etageantal og bygningshøjder Placering af 'parasitter'		X	X	Detaljeres 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		Detaljeres 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 – detaljering af udformning af fire pladser				
Ændringer i byrumsareal			X	Areael ved Kgs. Bryghus udgår som følge af servitut. Justering som følge af bebyggelsesplan.
Kildepladsen – detaljering herunder krav til træer og beplantning		X		Ønske om en grøn rekreativ plads
Ottilia Jacobsens Plads – detaljering vand, vind, belægninger		X		Ønske om sikre samspil mellem forskellige hensyn
Markedspladsen – detaljering 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