



22-10-2015

Sagsnr.

2015-0207251

Dokumentnr.

2015-0207251-7

NABOORIENTERING – Bebyggelse Ny Carlsberg Vej 140

Årstiderne Arkitekter har på vegne af Carlsberg Byen P/S søgt om tilladelse til at opføre en ny bebyggelse på Ny Carlsberg Vej 140, matrikel nr. 20g, Valby. I den forbindelse har tegnestuen søgt om en række dispensationer fra lokalplan nr. 432 ”Carlsberg II”.

Inden vi dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20. Du har mulighed for at komme med bemærkninger til de foreslåede dispensationer ved at skrive til os. Læs mere om dette bagerst i brevet.

Projektet

Den foreslåede bebyggelse er udformet som et punkthus i 4 etager med teglfacader og fladt tag. Bygningen vil rumme udadvendte funktioner i stueplan, kontorer på 1. og 2. sal samt boliger på 3. sal.

Dispensationer fra lokalplanen

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Vi anbefaler følgende dispensationer fra lokalplanen:

1. Justering af byggefelt

Lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. c fastlægger: ”Ny bebyggelse skal opføres indenfor de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter (..)” og lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. b: ”(..) Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 8B viste principielle bebyggelsesplan (...) Tynd stiplede linje markerer en mindst 4,5 m høj trafikalt begrundet afskæring i bebyggelsen ved passagen vest for Bryghuset.(..)”

På lokalplanens tegning nr. 8B vises et principielt byggefelt med et mindre indhak på nordfacaden samt en trafikalt begrundet skrå hjørneafskæring i det nordøstlige hjørne, hvor den smalle passage fra Ny Carlsberg Vej møder byrummet Bag Elefanterne.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk.1, pkt. c, til at rette nordfacaden ud, da bygningens kompleksitet er rigelig stor, både til at skabe en varieret og god arkitektur og til at bidrage til et spændende og mangfoldigt byrum. Vi anbefaler endvidere, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 3, pkt. b, til ikke at etablere en skrå hjørneafskæring i det nordøstlige hjørne, da der ikke - som oprindeligt forventet - vil komme biltrafik ad den smalle passage.

2. **Forøget bygningsdybde**

Lokalplanens § 5, stk.1, pkt. g fastlægger: *"Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. (..)"*

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk.1, pkt. g, til at opføre bebyggelsen i byggefeltets fulde udstrækning (cirka 20 x 30 m), uden atrium. For at sikre gode dagslysforhold udføres store vinduer, som lader dagslyset trænge dybt ind i bygningen. Funktioner som trapper, toiletter og andre funktioner, som ikke kræver dagslys, placeres centralt i bygningen, mens arbejdspladser, opholdsrum og værelser placeres langs facaderne. Der suppleres i øvrigt med ovenlys i dele af boligerne, som ligger dybt i bygningen.

3. **Overskridelse af det skrå højdegrænseplan**

Lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. k fastlægger: *"Bebyggelsens højde må ikke overstige (..) 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved blandede anvendelser beregnes profilet i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit. (..) Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger."*

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. k, til at overskride højdegrænseplanet mod øst med cirka 9,5 meter. Bygningens indretning tager hensyn til, at der i de nederste etager kommer mindre dagslys. Der indrettes mødelokaler og andre rum til midlertidigt ophold. En fremtidig ny anvendelse af Bryghuset mod øst forudsættes at tage højde for det reducerede dagslys i de nedre etager mod passagen.

4. **Reduceret antal indgange i stueetagen**

Lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. b fastlægger: *"Langs de på tegning 2 med blå streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade (...) med minimum én indgang for hver ca. 10 m."*

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. b, til at etablere færre end de fastlagte 7-8 indgange

på nord- vest- og sydfacaderne. De 4 indgange og stueetagens udformning i øvrigt vurderes at opfylde lokalplanens krav om ”åbne” facader med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt mellem inde og ude. Kravet om 1 indgang pr. ca. 10 meter er målrettet mod de karakteristiske karrébebyggelser, som vil præge bydelen. Punkthuse som dette vil ikke naturligt have så mange indgange pr. facadestrækning som en karré.

5. **Reduceret højde på facadens ”base”**

Lokalplanens § 6, stk. 7, pkt. c fastlægger: *”Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde og blå facadestræk skal bygningernes base have en minimumhøjde på 7,5 meter. (..) Hvis særlige arkitektoniske forhold begrundet det, kan højde på basen reduceres. (..)”*

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk.7, pkt. c, til at der markeres en base i 4,5-6 m højde. Kravet om en højde på 7,5 m vil ”skære” bygningen midt over. Den foreslåede markering i mellem 4,5 m og 6 m højde er afstemt med Elefantporten og med bygningshøjden i øvrigt, så der skabes et harmonisk facadeudtryk.

6. **Etablering af altaner til boligerne på 3. sal**

Lokalplanens § 6, stk.10, pkt. a fastlægger, at der ikke må etableres altaner mod Ny Carlsberg Vej samt at der kun må etableres indeliggende altaner på de øvrige facader.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk.10, pkt. a, til at der på 3. sal etableres 4 altaner med en ud-kragning på 80 cm. Altaner bidrager til liv og stemning i byrummene og markerer desuden boligfunktionen. Altanen mod vest bidrager til at markere facaden særligt, jf. § 6, stk. 7, pkt. d. Altanen mod syd ”taler” sammen med balkonen på Bryghuset og balkonen over Elefantporten. Altanerne mod nord bidrager til liv i byrummet Bag Elefanterne.

7. **Midlertidig terrænparkering**

Lokalplanens § 8, stk. 2, pkt. a fastlægger: *” (..) Inden for område I-IV må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært på vejareal til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. (..) I område I-IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskældre eller stueetager under hævede gårde i princippet som vist på tegning nr. 4. (..)”*

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 8, stk. 2, pkt. a, til at de udløste parkeringspladser etableres på terræn, i stedet for i konstruktion, i op til 3 år. En tidsbegrænset dispensation er normal praksis og i overensstemmelse med de

planmæssige overvejelser, som kommune og bygherre har gjort vedrørende realiseringen af den nye bydel.

8. Senere etablering af kvartermiljøstation

Lokalplanens § 13, stk.1, pkt. a fastlægger: ”For område I-IV gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret (..) den i § 3, stk. 1, pkt. e, fastlagte kvartermiljøstation (..).”

Vi anbefaler, at der meddeles **tidsbegrænset** dispensation fra lokalplanens § 13, stk. 1, pkt. a, således at miljøstationen først skal etableres, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 1.000 boliger indenfor lokalplanes område I-IV.

Vilkåret kan frafalde, hvis en af Carlsberg Byen udarbejdet affaldsstrategi efter Københavns Kommunes vurdering viser en mere miljørigtig løsning.

Yderligere informationer

Projektet og de foreslåede dispensationer er illustreret i folderen ”Naboorientering Ny Carlsberg Vej 140”, udarbejdet af Årstiderne Arkitekter. Folderen kan hentes via denne adresse:

<https://www.kk.dk/files/ny-carlsberg-vej-140pdf>

Hvis du er fritaget for digital post, kan du få folderen tilsendt ved at kontakte os.

Lokalplan nr. 432 ”Carlsberg II” kan hentes via denne adresse:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2980058_1442384126960.pdf

Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer?

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer, så send dem til Byens Udvikling, så de er modtaget her **senest den 12. november 2015**.

Skriv til Byensudvikling@tmf.kk.dk eller til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Postboks 348, 1505 København V og mærk mail eller kuvert: *Naboorientering Ny Carlsberg Vej 140*

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen
Byplanlægger
Telefon 3366 1377
e-mail berjor@tmf.kk.dk
(ferie 23/10-8/11)

/

Morten Bøgedal
Ingeniør
Telefon 3366 5217
e-mail morbog@tmf.kk.dk