

"THEODORA HUS"

BILAG




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

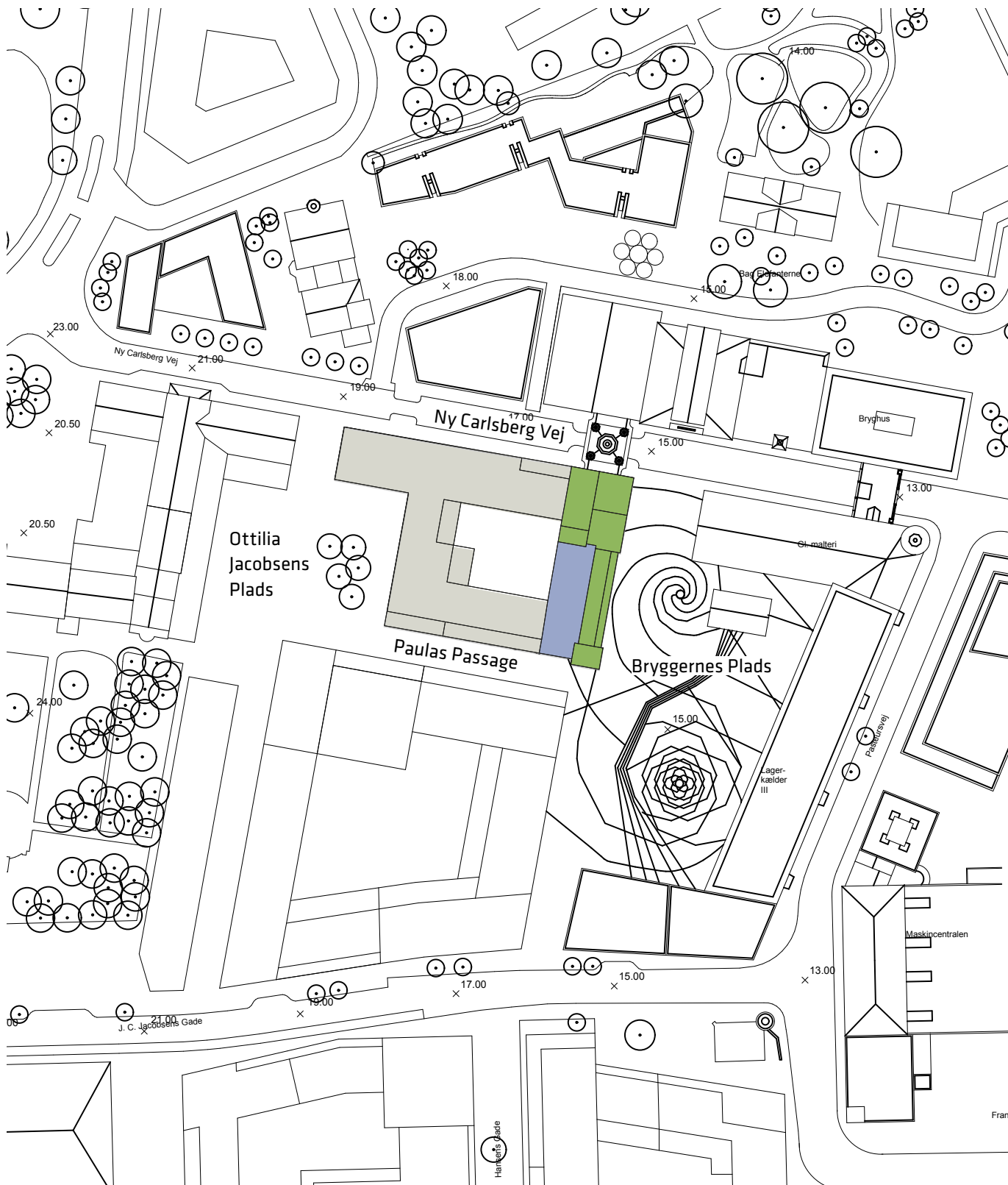
September-oktober 2017



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.

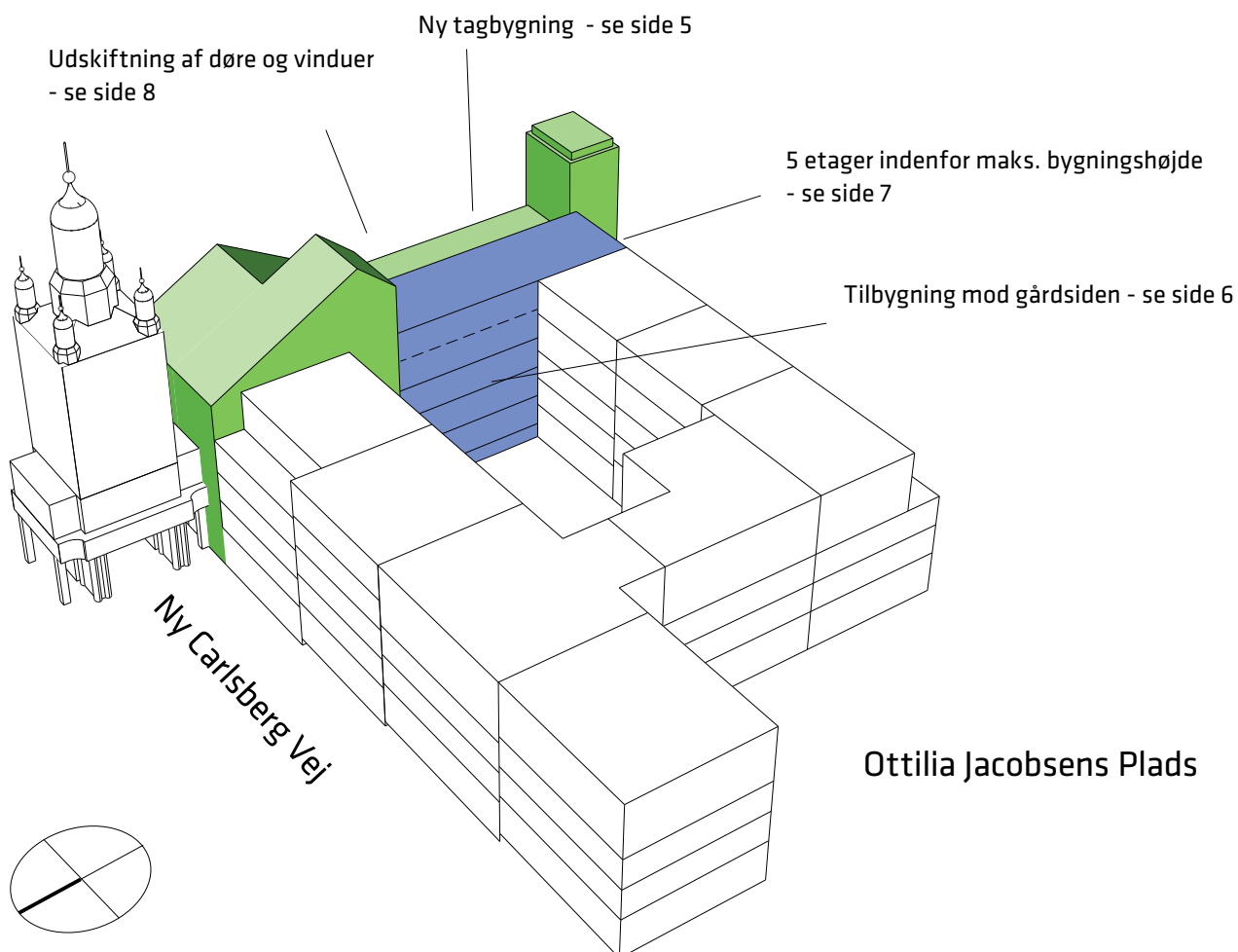
Etape II

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

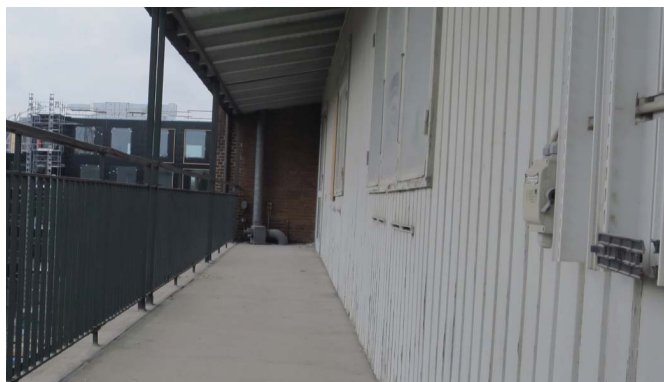
■ Etape II - bevares

Eksisterende forhold - "Gærkælder"

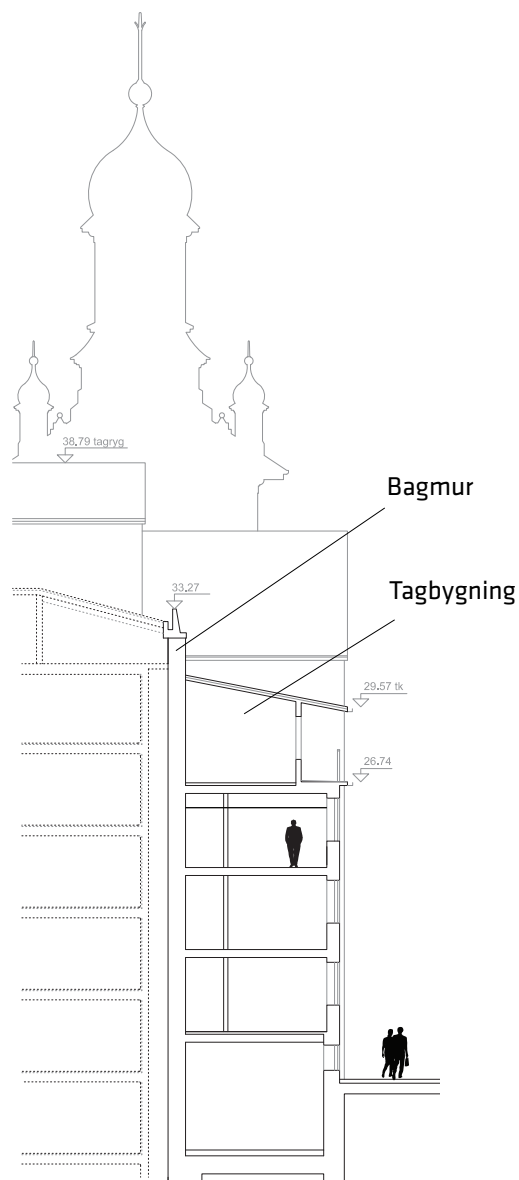
"Gærkælder" består af en forbygning, der er sammenbygget med Elefantporten, og en bagbygning, der nu er nedrevet. Forbygningen er opført 1953 til kontorformål. Forbygningens SAVE-værdi er 3 (høj) registreret i 1990. Bygningen er opført i 4 og 5 etager med facader i tegl, undtagen en let tagbygning på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



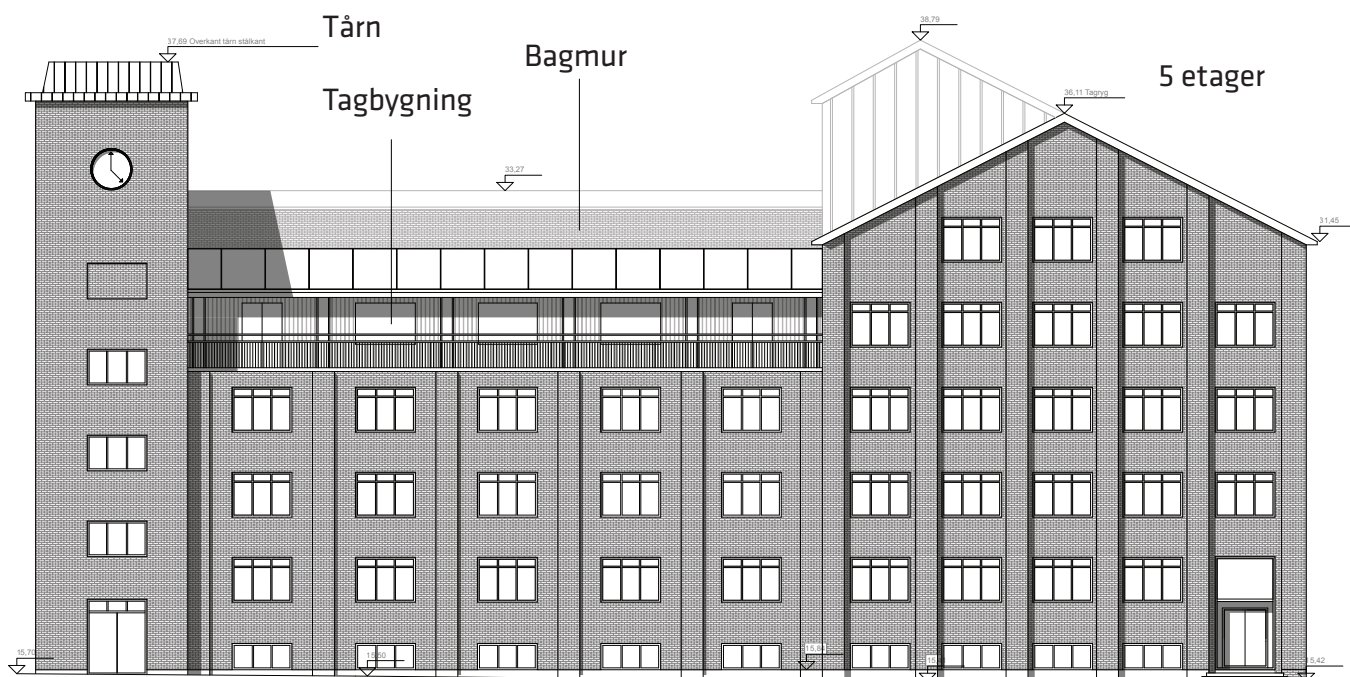
Facaden mod Brygernes Plads med let tagbygning.



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.



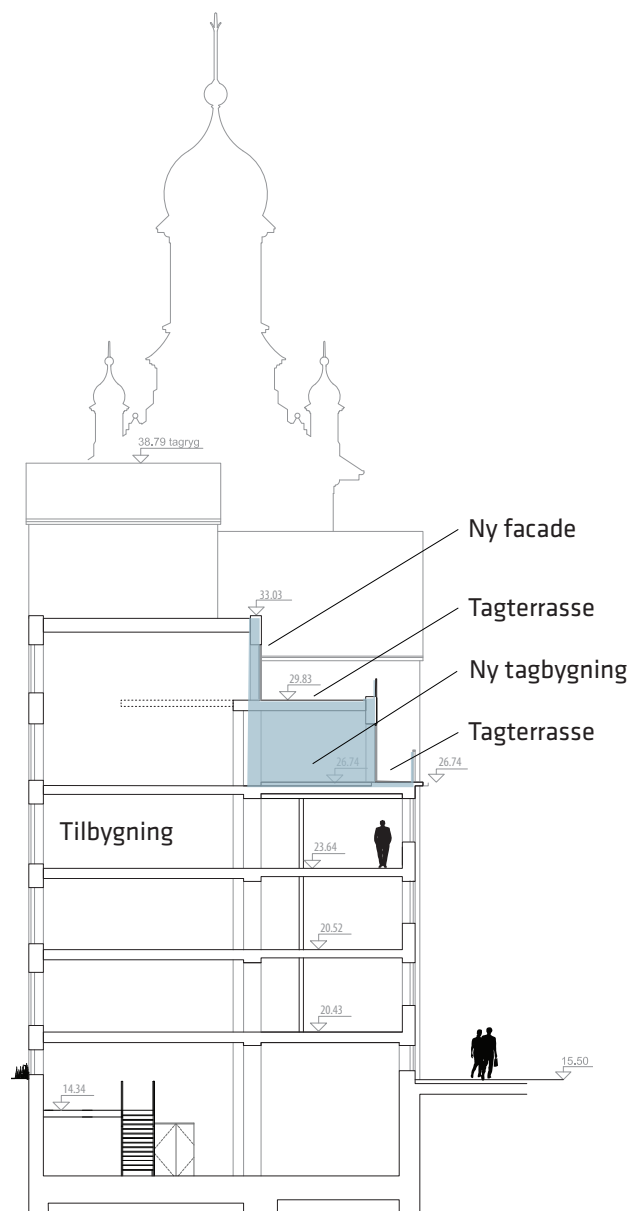
Facaden mod Brygernes Plads. Eksisterende forhold. Illustration: Adept.

Ny tagbygning på "Gærkælder"

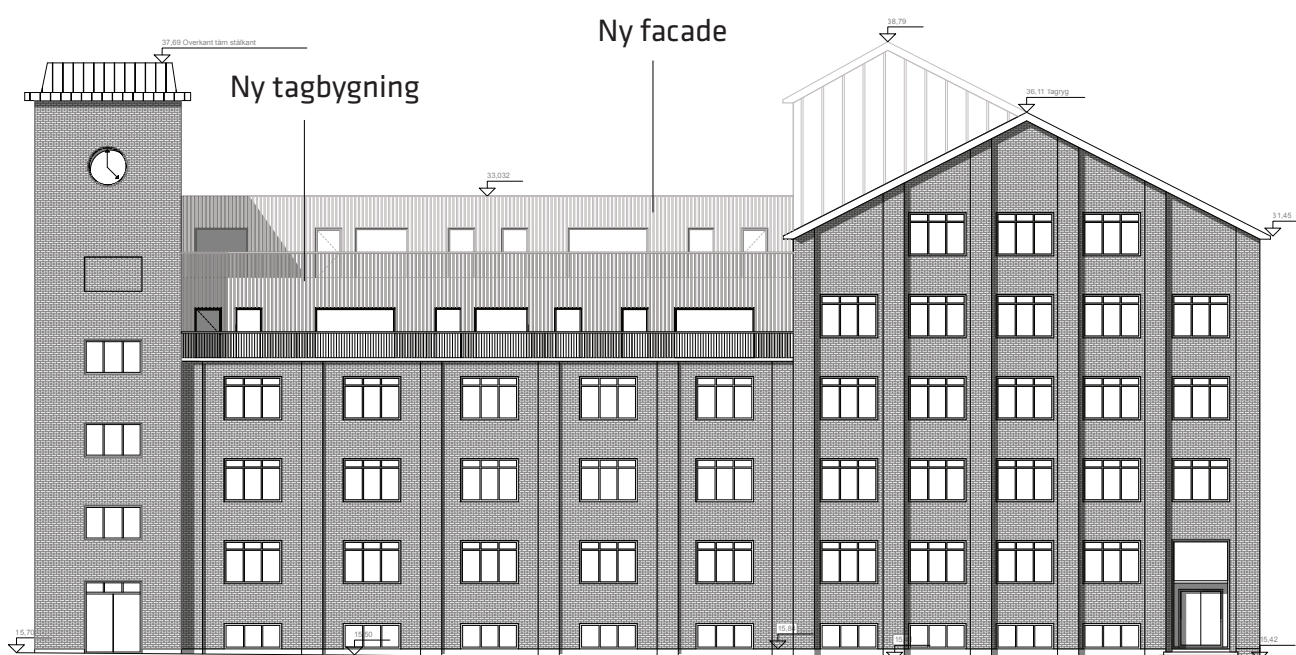
"Gærkælders" tilbagetrukne tagbygning på fjerde etage foreslås fjernet og erstattet med en ny, tilbagetrukket tagbygning med tagterrasser mod Bryggernes Plads. Bagmuren mellem for- og bagbygning foreslås ligeledes fjernet og erstattet med en 5. etage i tilbygningningen. Eksisterende forhold ses på snittet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

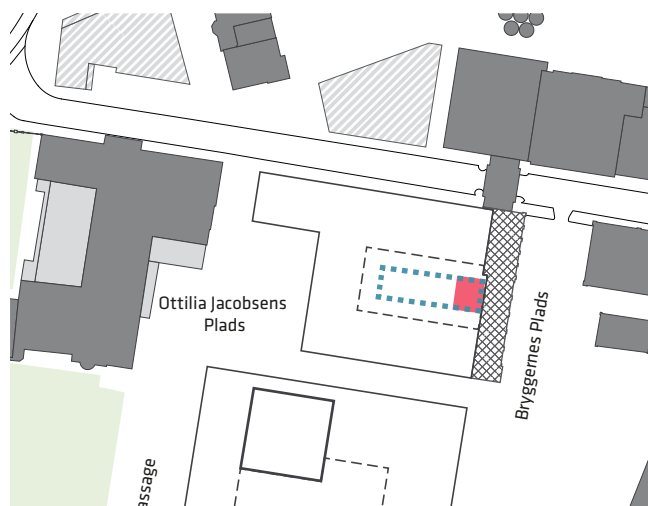


Snit i "Gærkælder" og den foreslåede tilbygning og nye tagbygning. Illustration: Adept. Bearbejdet af Københavns Kommune.



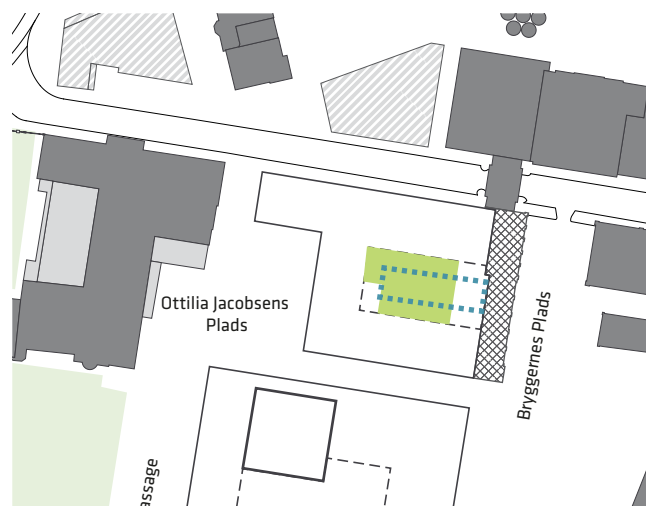
Facaden på Gærkælderbygningen mod Bryggernes Plads efter den ønskede ombygning. Illustration: Adept.

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.



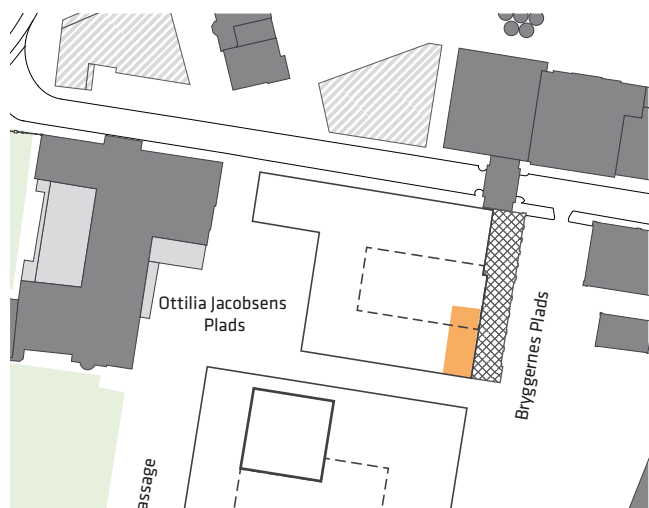
Lokalplanens maksimale husdybde for erhverv vist med stiplede blå strek svarer til det gårdrum, som lokalplanen muliggør ved erhverv i stueetagen (cirka 250 m²). Projektets gårdrum er vist med grøn flade (cirka 425 m²). Illustration: Københavns Kommune.

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.



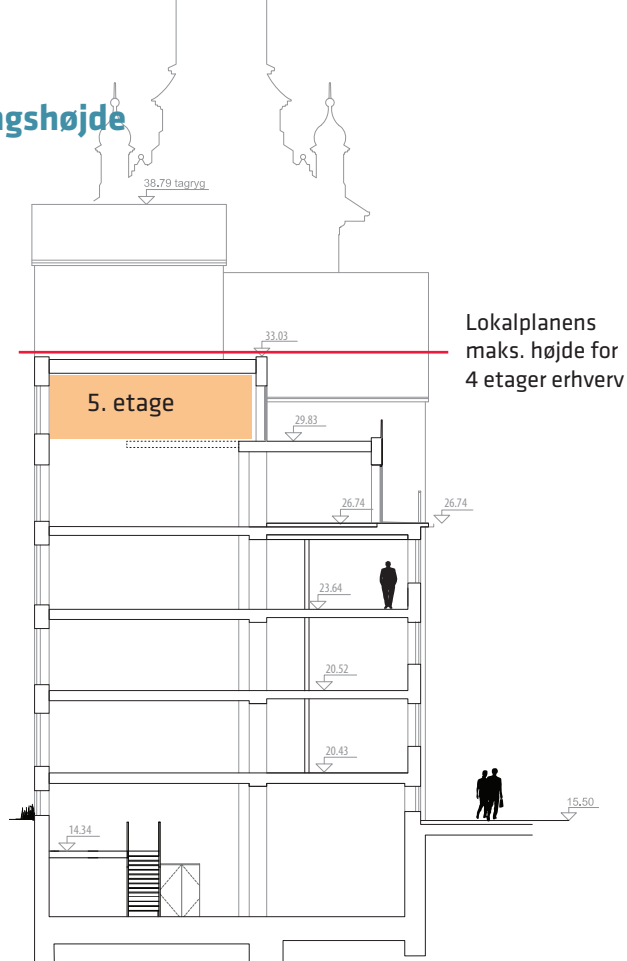
Visualisering af gårdrummet, med den foreslåede tilbygning på bagsiden af "Gærkælder". Illustration: Adept.

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.