



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?plantype=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.