



17. april 2018

Sagsnr.
2018-0106126

Dokumentnr.
2018-0106126-2

NABOORIENTERING

Ombygning af den bevaringsværdige Administrationsbygning

Udviklingselskabet Carlsberg Byen P/S ønsker at ombygge den bevaringsværdige "Administrationsbygning" ved Vesterfælledvej til fælleshus og ungdomsboliger. Da bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 432 "Carlsberg II" forudsætter ombygningen en række dispensationer fra lokalplanen.

Administrationsbygningen ligger tilbagetrukket fra Vesterfælledvej. Oprindeligt var den sammenbygget med en tappehal på bagsiden (mod vest), hvorfor vestsiden fremstår med en helt anden karakter end facaderne mod øst, nord og syd. Bygningens tag og facader er i øvrigt ændret væsentligt gennem tiden. Lokalplanen muliggør en ny boligbebyggelse nord og øst for bygningen, så kun facaderne mod vest og syd vil kunne ses fra de omkringliggende veje og byrum.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 432 med tillæg 6 vedtaget den 21. december 2016, og beliggende i lokalplanens delareal IB. Lokalplanen fastlægger, at "Administrationsbygningen" markeret på lokalplanens tegning nr. 6 er bevaringsværdig.

Efter lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. b må bevaringsværdig bebyggelse vist på tegning nr. 6 ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Lokalplanen er endvidere formuleret, så ændringer af de bevaringsværdige bygninger forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a. Lokalplanens § 6, stk. 9 muliggør dog, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade, at facaderne på de bevaringsværdige bebyggelser kan 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.

Lokalplan nr. 432 med tillæg 6 kan ses her:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2980059_1482482093974.pdf

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009809452

Byggeønske

Tegnestuen Dorte Mandrup A/S har udarbejdet skitseprojekt til ombygning af den bevaringsværdige Administrationsbygning til cirka 1.500 m² ungdomsboliger og cirka 2.070 m² fælleshus.

For at skabe gode adgangsforhold og dagslys til de nye funktioner foreslås en række facadeændringer samt nedrivning af tilbygninger på bagsiden (vestsiden) af bygningen.

Dorte Mandrup A/S har udarbejdet et bilag med beskrivelse af projektet, som kan ses her:

<https://www.kk.dk/files/naboorientering-administrationsbygningenpdf>

Afvigelser fra lokalplanen

Lokalplanen er formuleret, så alle ændringer af de bevaringsværdige bygninger, undtagen renovering og genetablering af originale dele, forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a.

Skitseprojektet udarbejdet af Dorte Mandrup A/S forudsætter dispensation til de ændringer, som er beskrevet nedenfor (numrene henviser til oversigt over ændringer i bilaget).

Ændringer på facaden mod vest:

- *Elevatorskakt fjernes*
En ikke-original elevatorskakt fjernes og facaden bagved genetableres (15).
- *Tilbygning ombygges*
Tilbygningens facader over sokkel fjernes, og der opføres en ny tilbygning i én etage på samme sokkel og med lette glasfacader og med terrasse på taget (12).
- *Flere og større åbninger i facaden*
Facaden mod vest består af to gavle i rød teglmur og imellem dem et midterparti i pudset mur. Vestfacaden ændres med udvidelse af et vindue på den sydlige gavls 3. sal (4) og et nyt vindue på den sydlige gavls 2. sal (8) samt udvidelse af en dør i stueetagen på den nordlige gavl (7). Herudover etableres nye vinduespartier og kviste på midterpartiets 2. og 3. sal (5).
- *Nye altaner på 2. og 3. sal*
Der etableres to altaner på den sydlige gavl (4 og 8) samt 18 altaner på midterpartiet.

Ændringer på facaden mod øst:

- *Nye vinduer i eksisterende åbninger i facaden*
Der isættes vinduer i eksisterende åbninger i tre frontspidser, som i dag er lukkede med skodder (3).

Ændringer på taget:

- *Skorstene erstattes med ventilationsskorstene*
Fem skorstene nedlægges og der etableres seks nye skiferbeklædte ventilationsskorstene med samme format (10 og 11).
- *Kviste erstattes med tagvinduer eller større kopier*
Kviste i tagfladen mod øst fjernes og erstattes med ateliervinduer (1). Kviste på tagflader mod nord- og syd fjernes og erstattes med større kopier, hvor der er plads til isolering (2).

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.

Et af planens principper er, at eksisterende herlighedsværdier i form af bebyggelse mv. skal bevares og medvirke til at fastholde områdets egenart og give det sin egen identitet. Da mange af de bevaringsværdige bygninger er tidligere industrianlæg, som kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser, muliggør lokalplanen, at der kan ske ændringer af facaderne med større åbninger i stueetagen med glaspartier for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum.

De ønskede ændringer af Administrationsbygningen bidrager til at skabe gode adgangsforhold og dagslys til de nye funktioner. Vi vurderer, at ændringerne på vestfacaden tilfører bygningen nye arkitektoniske elementer med en proportionering, der harmonerer med den eksisterende bygning samt at øvrige ændringer på tag og facader (mod nord, syd og øst) er i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske udtryk og detaljering.

Ændringer på facaden mod vest:

Elevatorskakt fjernes

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. b til at fjerne elevatorskakt markeret som del af den bevaringsværdige bebyggelse. Elevatorskakt er markeret på tegning nr. 6 med signaturen ”bevaringsværdig bebyggelse” og indgår i bebyggelsesplanen på tegning nr. 5A og 14B, selv om der ikke er tale om en original bygningsdel (vi vurderer, at der er tale om en fejl her). Ved at fjerne elevator-

skakten og genskabe originale vinduespartier i facaden gives mulighed for bedre dagslys til funktionerne i de bagvedliggende rum samt en smukkere facadeløsning.

Tilbygning ombygges

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til at fjerne tilbygnings konstruktion/facader og opføre en ny konstruktion med glasfacader på samme sokkel.

Tilbygning på bagsiden af Administrationsbygningen er opført som en let konstruktion med træbeklædning og et stort glasparti. Tilbygningen er markeret på tegning nr. 6 med signaturen ”del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes”. Tilbygningen indgår ikke i bebyggelsesplanen for området vist på tegning nr. 5A og 14B.

Tilbygningen bliver hovedadgang til fælleshuset, og det er derfor ønsket, at den fremtræder attraktiv og inviterer indenfor samt at facaderne giver mulighed for visuel kontakt mellem livet i byrummet og livet i fælleshuset. For at give bygningen den ønskede transparente karakter, er det nødvendigt at fjerne den nuværende konstruktion og opføre en ny konstruktion med glasfacader på samme sokkel. Med de nye glasfacader vil tilbygningen have karakter som en vinterhave på bagsiden af Administrationsbygningen.

Forvaltningen vil i den videre dialog med tegnestuen lægge vægt på, at de nye glasfacader fremtræder transparente og inviterende samt at proportioner, farvevalg og detaljering harmonerer med den eksisterende bygning. Vi vil endvidere lægge vægt på, at de omkringliggende arealer udformes med gode adgangsforhold og opholdsmuligheder.

Flere og større åbninger i facaden

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til udvidelse af dør i stueetagen, udvidelse af et vindue på 3. sal, etablering af nyt vindue på 2. sal samt etablering af 18 nye vinduespartier og kviste på 2. og 3. sal.

Vestfacaden fremtræder med undtagelse af de to underste etager som meget lukket og med få originale elementer. Derfor kan 2. og 3. sal ombygges væsentligt uden at påvirke facadens bevaringsværdi, og den foreslåede udvidelse af dør i stueetagen sker, så den passer med vinduesformater på gavlen. De foreslåede ændringer vil være i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 9 om, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade 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.

Forvaltningen vil i den videre dialog med tegnestuen om detaljering af projektet lægge vægt på, at de nye facadeelementer harmonerer med

den eksisterende bygning hvad angår proportioner, materialekarakter og farveholdning.

Nye altaner på 2. og 3. sal

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til at etablere 20 nye altaner på vestfacaden i forbindelse med ungdomsboliger på 2. og 3. sal. Altaner udføres i samme bredde som de nye vinduespartier.

Forvaltningen vil i den videre dialog med tegnestuen om detaljering af projektet lægge vægt på, at de nye altaner harmonerer med den eksisterende bygning hvad angår proportioner, valg af farver, materialer og detaljering, samt at altanernes dybde eventuelt reduceres, hvis forvaltningen vurderer det nødvendigt af hensyn til dagslysforhold i underliggende boliger eller af æstetiske hensyn.

Ændringer på facaden mod øst:

Nye vinduer i eksisterende åbninger i facaden

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til at isættes vinduer i eksisterende åbninger i østfacadens tre frontspidser, for at skabe dagslys til ungdomsboliger på loftet. Dette vil være i overensstemmelse med lokalplanens § 6, stk. 9 om, at Teknik- og Miljøforvaltningen kan tillade 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.

Det vil være en betingelse for dispensationen, at vinduerne udføres som originale vinduer på østfacaden med hensyn til type, farve og sprossernes dimensioner.

Ændringer på taget:

Skorstene erstattes med ventilationsskorstene

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til at fjerne eksisterende skorstene og erstatte dem med skorstene til ny ventilation. De eksisterende skorstene benyttes ikke længere, men til gengæld er der behov for at føre ind- og udtag for ny ventilation over taget. Ved at erstatte skorstenene med nye ventilationsskorstene med samme format undgås at placere ventilationshætter mv. på tagfladen, som derfor vil fremtræde mere rolig og intakt.

Det vil være en betingelse for dispensationen, at ventilationsskorstene beklædes med naturskifer som illustreret i bilaget.

Kviste erstattes med tagvinduer eller større kopier

Vi anbefaler en dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til at erstatte de uisolerede kviste med henholdsvis ateliervinduer på tagfla-

den mod øst og med forstørrede kopier på tagfladerne mod syd og nord.

Tagfladen mod øst er både ombygget (hævet en etage) og vil i fremtiden være skjult af ny bebyggelse langs Vesterfælledvej. Ændringen vil ikke være synlig for omgivende veje og byrum. Vi vurderer at de foreslåede ateliervinduer med smalle støbejernsprofiler falder naturligt ind i skifertaget og skaber et samlet og roligt udtryk i tagfladen mod øst. Det vil være en betingelse for dispensationen, at ateliervinduer udføres med sorte, smalle støbejernsprofiler, som illustreret i bilaget.

Tagflader mod nord og syd fremstår stærkest i forhold til originalitet og bevaringsværdi. Kvistene er her en del af bygningens ornamenterede udtryk, hvilket kan fastholdes ved at udskifte dem med kopier, som dog er forstørrede (så der er plads til isolering).

Det vil være en betingelse for dispensationen, at kvistenes dimensioner kun er let forstørrede i forhold til de eksisterende kviste, som illustreret i bilaget.

Yderligere information

Indtil høringsperiodens afslutning kan du se bilag med illustrationer af byggeønsket og afvigelserne fra lokalplanen ved at følge linket i afsnittet Byggeønske. 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 8. maj 2018**.

Skriv gerne *Naboorientering* / "*Administrationsbygning*" i emnefeltet / på kuverten.

Du er velkommen til at kontakte mig, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger. ***Jeg træffes dog først efter 1. maj 2018.***

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.