



Til Teknik- og Miljøudvalget

22-06-2015

Sagsnr.
2015-0092943

Bilag 9. Henvendelser i den supplerende høring og forvaltningens bemærkninger

Dokumentnr.
2015-0092943-11

Sagsbehandler
Berit H. Jørgensen

På baggrund af høringssvar modtaget i den offentlige høring samt efterfølgende drøftelser med bygherren, har Teknik- og Miljøforvaltningen foreslået en række ændringer af forslag til tillæg 5 til lokalplan432 ”Carlsberg II” (Carlsbergs nye hovedsæde).

De væsentligste ændringer, som vedrører justeringer af byggefelt og højder, har været i supplerende høring til den 19. juni ’15. Der er modtaget henvendelser fra Valby og Vesterbro Lokaludvalg, Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme, den nærmeste nabo samt fra HOFOR.

Henvendelserne er indsat bagerst i notatet og resumeret nedenfor.

Forslag til ændring af lokalplanforslaget

Forvaltningen vurderer, at den supplerende høring ikke giver anledning til ændringer.

Resumé og bemærkninger

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme bemærker, at der er tale om en meget markant facade på det påtænkte byggeri, som ikke bliver mindre markant med de påtænkte justeringer. Styrelsen håber derfor, at der lægges tilsvarende mere vægt på en vurdering af oplevelsen af det samlede facadeforløb langs hhv. Valby Langgade og Pile Allé. Styrelsen finder det ønskværdigt med en begrønning af arealerne mod Valby Langgade samt under ’portalen’ over Gamle Carlsberg Vej. Den ønskede justering af byggeriet, der resulterer i et højere byggeri, vil betyde, at der bør være endnu mere fokus på at få skabt optimale betingelser for de kommende træer. Styrelsen henstiller derfor endnu engang til, at Københavns Kommunes erfaringer med etablering af plantehuller inddrages i projektering af byggeri og beplantning.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen bemærker, at man er opmærksom på, at det er et følsomt sted. Facader og begrønning vil blive bearbejdet i dialog med bygherre og dennes arkitekt.

Forvaltningen er enig i styrelsens bekymring vedrørende vækstvilkår for gadetræer under portalen, og er indstillet på, at den grønne karakter eventuelt kan realiseres på andre måder. Det skal dog bemærkes, at den foreslåede ændring ikke muliggør en øget

bygningshøjdeover Gamle Carlsberg Vej, men i den østlige del af bygningsfløjen langs Valby Langgade, hvor der ikke plantes træer. Tillægget fastlægger i øvrigt krav til dimensionering af muldbede mv. for at sikre gode vækstbetingelser for nye træer.

Valby Lokaludvalg bemærker, at det justerede byggefelt ikke i mødekommer udvalgets ønske om en tydeligere nedtrapning af bygningen mod villakvarteret i vest. Det foreslås derfor at trække 3. plan tilbage med ca. 2½ m.

Udvalget mener endvidere, at det justerede projekt, hvor bygningslængen langs Gamle Carlsberg Vej er reduceret, giver mulighed for at genoverveje en ekstra indgang til haven her i det sydvestlige hjørne.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen er som udgangspunkt enig i princippet om at trappe ned mod omgivelserne. Forvaltningen har derfor været i dialog med bygherre om profilering af bygningen vest for Gamle Carlsberg Vej. Bygherre fastholder dog det bearbejdede projekt af hensyn til at indretningen af tilstrækkeligt dybe og fleksible arbejdsområder, da bygningens dimensioner i nord-syd retning er reduceret væsentligt. Bygherren argumenter herudover, at en tilbagetrækning af det 3. plan med 2½ m ikke vil være tilstrækkeligt til at skabe en arkitektonisk vellykket aftrapning af det store bygningsvolumen - samt at en yderligere tilbagetrækning af 3. plan vil forringe anvendeligheden af etagen. *Figur 2A og 2B illustrerer indretningen af en etage i volumenet vest for Gamle Carlsberg vej samt bygningens profil mod vest.*

Forvaltningen vurderer samlet, at det bearbejdede projekt er bedre tilpasset til området, end det projekt, som var illustreret i lokalplanforslaget. Med den foreslåede reduktion af byggefeltet på ca. 8 m i nord-syd retning bliver bygningsvolumenet vest for Gamle Carlsberg Vej bedre tilpasset til villakvarteret og vil være mindre dominerende i forhold til de sydvendte villahaver her. Den umiddelbare nabovilla mod vest har ikke vinduer i facaden mod domicilet, og vil ikke opleve, at domicilet er kommet lidt tættere på her. Afstanden mellem domicil og naboejendommens skel er i øvrigt ca. 18,5 m. Forvaltningen lægger endvidere vægt på den positive vurdering, som naboen udtrykker i sit høringssvar. *Figur 3A og 3B illustrerer lokalplanforslaget og det bearbejdede projekt set fra vest.*

Vedrørende udvalgets forslag om en ekstra indgang til haven, så ønsker bygherre ikke flere adgange til haven og forvaltningen vurderer fortsat, at to adgange er balanceret løsning, som vil beskytte den sårbare have, uden at den bliver for ”reserveret”. Fra

Valby-siden vil den nærmeste adgang til haven være via porten for enden af Pile Allé.

Vesterbro Lokaludvalg bemærker, at en forøgelse af bygningshøjden er følsomt i forhold til virkninger på de omliggende byrum, især vil skyggevirkningen. Udvalget kan ikke anbefale en forringelse af den rekreative værdi af Carl Jacobsens Have. Udvalget savner en konkret begrundelse for en ændring i netop bygningshøjden, da den i det forelagte ændringsforslag ikke forekommer særlig betydende. Udvalget kan i øvrigt tilslutte sig forvaltningens bemærkninger vedr. ændringen, men vil dog gøre opmærksom på, at de på ingen måde skal tages som præcedens for lignende ændringer i andre dele af Carlsberg Byen. Derudover bemærker udvalget, at den usædvanlig korte høringsfrist ikke er god forvaltningsskik i forhold til offentligheden.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen har foreslået en justering af bestemmelsen, så bygningshøjderne måles i forhold til kote +27.5, der er grundens højeste punkt. Dette muliggør en større højde på dele af bygningsfløjen langs Valby Langgade. Den konkrete begrundelse herfor er, at bygningen ikke følger terrænet, der falder markant samt at projektets højde er øget på grund af dimensionering af teknik i forbindelse med lavenergikrav. Disse forhold var undervurderet i det skitseprojekt, som lå til grund for lokalplanforslaget.

Figur 1B illustrerer det bearbejdede projekts facade mod Valby Langgade med markering af dele, hvor de maksimale facadehøjder ville blive overskredet, hvis højden skulle måles i forhold til gadens terræn – og ikke som foreslået i forhold til kote +27.5.

Skyggevirkninger fra den øgede bygningshøjde vil ikke påvirke Carl Jacobsens Have, men Valby Langgade, hvor den øgede skygge ikke vurderes at have betydning for byrummets kvaliteter.

Forvaltningen bemærker endeligt, at den lovpligtige høringsfrist er 14 dage ved supplerende høringer. Høringsmaterialet er udsendt 29. maj og fristen er sat til 3 uger senere – den 19. juni.

Andreas B. Iversen, Valby Langgade 3A (villaen umiddelbart vest for tillægsområdet), støtter det nye forslag, der vurderes som en god løsning.

HOFOR har ingen bemærkninger.

Illustrationer



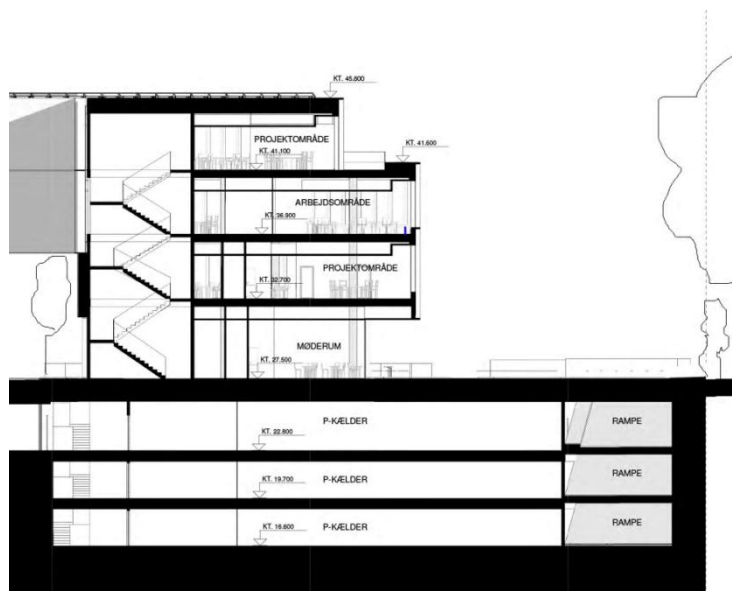
Figur 1A. Det bearbejdede projekt med skygger. C F Møller



Figur 1B. Det bearbejdede projekts facade mod Valby Langgade med markering af, hvor de maksimale facadehøjder overskrides, hvis højden måles i forhold til Valby Langgades terræn og ikke i forhold til koten ved Gamle Carlsberg Vej (+27.5). C F Møller + Center for Byplanlægning



Figur 2A. Udsnit af 2. sal af det bearbejdede projekt med markering af kerne til teknik og adgangsforhold (ca. 90 m² pr. etage). C F Møller



Figur 2B. Snit i bygningsvolumenet vest for Gamle Carlsberg Vej. C F Møller



Figur 3A. Lokalplanforslaget, illustration af domicilet og villaen vest for, set fra Valby Långade. C F Møller



Figur 3B. Det bearbejdede projekt, illustration af domicilet og villaen vest for, set fra Valby Långade. C F Møller

1 – Høringsvar fra HOFOR

Hej

HOFOR har ingen bemærkninger til sen supplerende høring.

Med venlig hilsen

Nis Fink

Planlægger

Plan - VS

Regn- og Spildevand

2 - Høringssvar fra Valby Lokaludvalg



VALBY LOKALUDVALG

Valby Lokaludvalg
Valby Kulturhus, 1. sal
Valgårdsvej 4-8
2500 Valby

www.valbylokaludvalg.kk.dk

E-mail
dse@okf.kk.dk
EAN nummer
5798009800176

Valby Lokaludvalgs høringssvar vedr. supplerende høring Carlsberg II tillæg 5

Valby Lokaludvalg noterer sig, at det reviderede forslag ikke væsentligt ændrer på de forudsætninger, der lå til grund for det oprindelige høringssvar. Synspunkterne deri, specielt med hensyn til ønsket om etablering af en tredje adgangsvej til Carl Jacobsens Havde, er stadig gældende. Med tilbagetrækningen af bygningsmassen mod syd med den kommende J. C. Jacobsens Gade bliver det muligt at genoverveje mulighederne for at lave ekstra indgang til haven enten mod gaden, som foreslået af lokaludvalget, eller i det sydvestlige hjørne, som var i spil undervejs i processen, men afvist på grund af pladmangel. Lokaludvalget opfordrer til, at man igen ser på denne mulighed.

I høringssvaret har Valby Lokaludvalg ønsket en tydeligere nedtrapning af bygningsmassen mod Valby Langgade set fra vest. Det er positivt, at bygningens 4. plan er rykket lidt mere tilbage. Bygningens 2. og 3. plan kommer 2 ½ meter tættere på nabovillaen. For at imødekomme Lokaludvalgets ønske kunne man trække 3. plan tilbage med ca. 2 ½ meter, så der opnås en nedtrapning af bygningshøjden og en minimering af den øgede bygningsmasse, der ligger tæt på nabohuset.

Med venlig hilsen

Michael Fjeldsøe
Formand for Valby Lokaludvalg

10-06-2015

Sagsnr.
2015-0130444

Dokumentnr.
2015-0130444-5

3 - Høringssvar fra Vesterbro Lokaludvalg



Vesterbro Lokaludvalg

Lyrskovgade 4, 2 sal
1758 København V

Telefon
26121318
Direkte telefon
2612 1318
E-mail
ltb@okf.kk.dk
EAN nummer
5798009800176

Høringssvar til supplerende høring vedr. Carlsberg, tillæg 5

Ændringen i lokalplanen vedrører det nye hovedsæde for Carlsberg International.

Det er især bygningshøjdens forøgelse, som er følsomt i forhold til virkninger på de omliggende byrum. Vi ser også her, at skyggevirksomheden i forhold til omgivelser øges.

Vi savner derfor en konkret begrundelse for en ændring i netop bygningshøjden, da den i det forelagte ændringsforslag ikke forekommer særlig betydende.

Det berørte byrum er i dette tilfælde mest gaden og Carlsbergs eget område, herunder dog også den offentligt tilgængelige del, der som rekreativt område har betydning for hele bydelen.

Vi kan ikke anbefale en større ændring i den rekreative værdi af dette byrum.

I øvrigt kan vi tilslutte os forvaltningens bemærkninger vedr. ændringen, men vil dog gøre opmærksom på, at de på ingen måde skal tages som præcedens for lignende ændringer i andre dele af Carlsberg Byen.

Derudover vil vi bemærke, at den usædvanlig korte høringsfrist ikke er god forvaltningsskik i forhold til offentligheden.

Med venlig hilsen

Thomas Warburg

10-06-2015

Sagsnr.
2014-0181455

Dokumentnr.
2014-0181455-6

4 - Høringssvar fra Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme

Høringssvar:

Høringssvar, Carlsberg II, tillæg 5, SUPPLERENDE HØRING

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme (SLKE) ønsker hermed at afgive høringssvar i relation til Lokalplan 432, Carlsberg II tillæg nr. 5, SUPPLERENDE HØRING.

SLKE synes fortsat, at der er tale om en meget markant facade på det påtænkte byggeri. Facaden bliver ikke mindre markant med de påtænkte justeringer. SLKE håber derfor, at der lægges tilsvarende mere vægt på en vurdering af oplevelsen af det samlede facadeforløb langs hhv. Valby Langgade og Pile Allé.

Træer langs nordfacade samt i lysskakt af byggeri:

Det er beskrevet i lokalplanen, at der skal plantes træer langs facaden mod Valby Langgade samt i en kommende lysskakt i byggeriet. SLKE ønsker at fastholde, at vi finder det ønskværdigt med en begrønning af arealerne mod Valby Langgade samt i lysskakten i byggeriet. Den ønskede justering af byggeriet, der resulterer i et højere byggeri, vil betyde, at der bør være endnu mere fokus på at få skabt optimale betingelser for de kommende træer. SLKE henstiller derfor endnu engang til, at Københavns Kommunes erfaringer med etablering af plantehuller inddrages i projektering af byggeri og beplantning.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/9761>

5 - Høringssvar fra Andreas B. Iversen, Valby Langgade 3A

Høringssvar:

Jeg bor i villaen umiddelbart vest for det nye byggeri, og har tidligere tilkendegivet et høringssvar bl.a. omkring bygningens terrassering. Det nye forslag hvor bygningen gøres smallere mod vest mens kun en enkelt terrassering bevares, er en god løsning som vi støtter.

Vedhæftede filer:

Der er ingen vedhæftede filer

Høringssvaret kan ses på nettet på følgende adresse:

<http://blivhoert.kk.dk/node/9766>