

CARLSBERG II

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432

Ændringer til planforslagene



Carlsberg II tillæg 6 - Ændringer til planforslagene

Læsevejledning:

Tilføjelser er vist som rød tekst. Slettet tekst er overstreget.

§ 4. Trafik

Vedr. trafikplanen og indretning af Ny Carlsberg Vej

Forvaltningen foreslår, at adgangen til parkeringskælder i den nordvestlige ende af Ny Carlsberg Vej - på strækningen fra Dipylon mod Valby Langgade - tages ud af planen. Denne løsning vil bidrage til at fredeliggøre strækningen og gøre den mere attraktiv for bløde trafikanter, og dermed understøtte forbindelsen mellem Carlsberg Byen og Søndermarken.

Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:

- Signatur for adgang til parkeringskælder fra den nordvestlige ende af Ny Carlsberg Vej fjernes fra lokalplantegning nr. 4A og 15B.

§ 5. Omfang

Vedr. status på bevaringsværdige bygninger

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen ændres således, at muligheden for at nedrive den bevaringsværdige "Bryg-siloen" udgår. Bygningen er under ombygning til erhverv og café og bevares.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 5, stk. 1, pkt. b.
Beveringsværdig bebyggelse, herunder kældre, vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. De på tegning nr. 6 med rød kant markerede bevaringsværdige bygninger Gærkælderen (13), Bygsiloen (25), Brygsiloen (31), Malteriet (26) og Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34) må nedrives på baggrund af et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden



Illustration: Udsnit af tegning nr. 15B med adgang til parkeringskælder fra Ny Carlsberg Vej (lokalplanforslag).

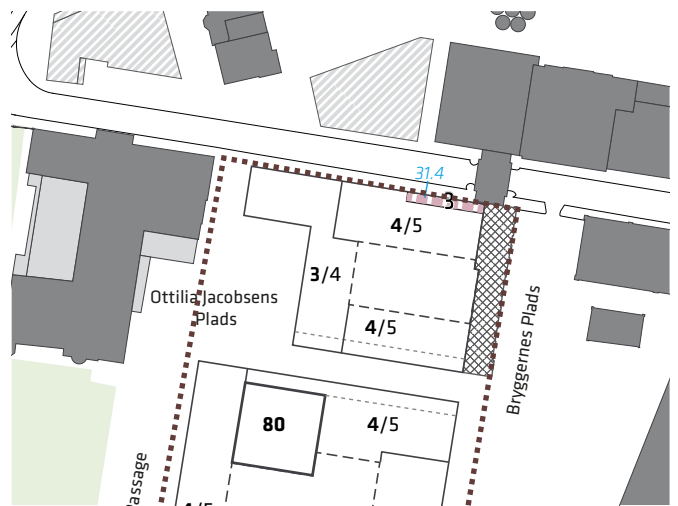


Illustration: Udsnit af tegning nr. 15B uden adgang til parkeringskælder fra Ny Carlsberg Vej (foreslået ændring).

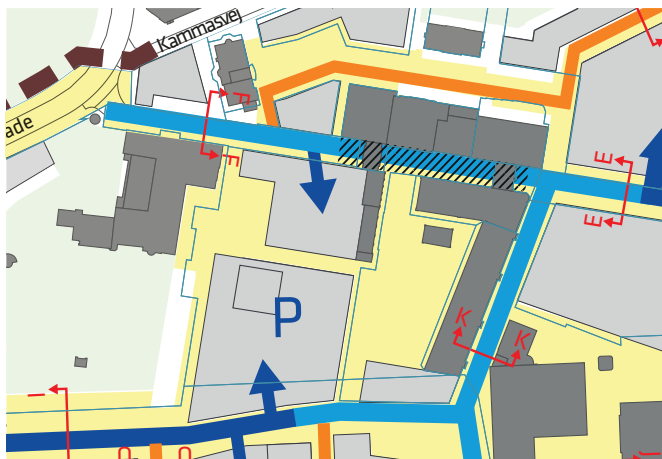


Illustration: Udsnit af tegning nr. 4A med adgang til parkeringskælder fra Ny Carlsberg Vej (lokalplanforslag).

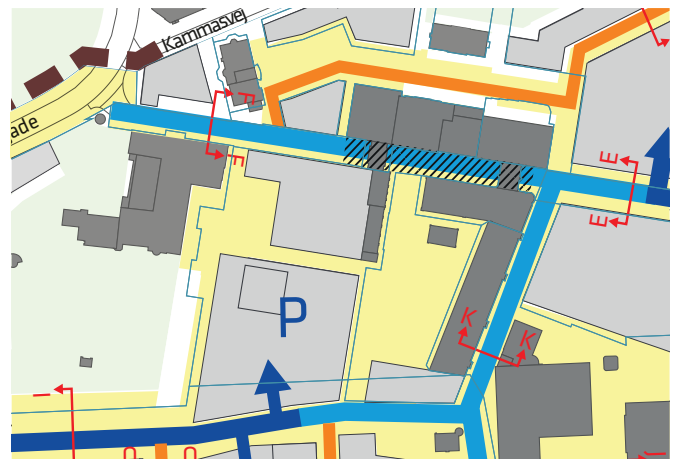


Illustration: Udsnit af tegning nr. 4A uden adgang til parkeringskælder fra Ny Carlsberg Vej (foreslået ændring).

indgår i en god helhed med byrumsforløbet omkring henholdsvis Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Malteri og Maltmagasiner (12) og Lagerkælderen (11) samt den fredede del af Mineralvandsfabrikken (34). (....)

Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

- På lokalplantegning nr. 6 fjernes den røde kant omkring Brygsiloen (31) som vist nedenfor.

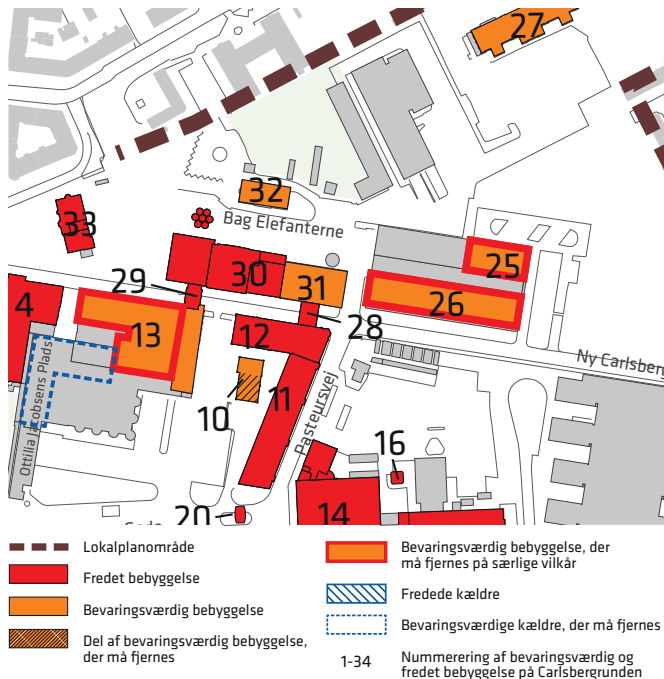


Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 6 med ændret signal for Brygsiloen (nr. 31).

Vedr. højden på bevaringsværdig og fredet bebyggelse

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om maksimale etageantal tilføjes, at højden på bevaringsværdig og fredede bebyggelse ikke må forøges uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lokalplanen sikrer i forvejen, at ændring af de bevaringsværdige bygninger skal godkendes af forvaltningen. Tilføjjelsen giver forvaltningen mulighed for at varetage planmæssige hensyn, som for eksempel dagslysforhold, i forbindelse med eventuelle påbygninger på de fredede bygninger.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 5, stk. 1, pkt. j.
For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal, undtagen for delarealer i område I-IV, hvor maksimale etageantal er fastlagt på tegningerne nr. 8B, 9B, 10B, 11A, 12A, 13A, 14B, 15B, 16B og 17B. **Højden på den på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige og fredede bebyggelse må ikke forøges, dog kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en øget højde.** (....)

Kommentar

Enhver ændring af de fredede bygninger, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Vedr. flytning af m² mellem områder

Hvis der tillægges areal til en fredet bygning i forbindelse med ombygning, vil det fremgå af den generelle byggemulighed. Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen ændres således, at det bliver muligt at flytte bruttoetageareal fra andre områder til delareal IIC i forbindelse med ombygning af fredede bygninger. Dette vil være aktuelt, hvis der, i forbindelse med ombygning til nye funktioner, eksempelvis etableres indskudte etager.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 5, stk. 12.
Uanset bestemmelserne i stk. 2, 3 og 5 om opførelse af maksimalt m² bruttoetageareal indenfor delarealer og i område I, II og IV kan der flyttes op til 3.000 m² mellem område I, II og IV eller mellem delarealer inden for samme område. **Herudover kan der i forbindelse med ombygning af Maskincentralen, Kedelhuset og Maltsilo - samt ved mindre tilbygning på tagetage af Lagerkælder - flyttes bruttoetageareal fra område I, II og IV til delareal IIC.**

Kommentar

Hvis der, i forbindelse med ombygning af fredet bebyggelse som nævnt ovenfor, er behov for at flytte bruttoetageareal til område IIC, anbefales det at flytte bruttoetageareal fra byggefelt ved Mineralvandsfabrikken (både mod Franciska Clausens Plads og J. C. Jacobsens Have) og fra byggefelt ved Elefantporten. I de nævnte byggefelter sammenbygges nybyggeri med bevaringsværdige og fredede bygninger. Et lavere etageantal og dermed et mindre volumen vil betyde, at de sårbare kulturarvsmiljøer i højere grad kan opleves i deres egen historiske og arkitektoniske kontekst.

Vedr. etageantal og tagterrasser

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om, at etageantal kan overskrides, præciseres således, at dette kun kan ske under hensyn til dagslysforhold i byrum og bygninger. Bestemmelse justeres med henblik på at muliggøre legearealer til daginstitutioner på tagterrasser.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 5, stk. 1, pkt. j.
(...) Det maksimalt tilladelige antal etager, kan overskrides med tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter og ikke påvirker lysforhold i byrum og de tilstødende byggerier, som fx kupler og skulpturelle bygningsdele i øvrigt. Herudover kan etableres glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser **samt, i forbindelse med dag-**

institutioners eventuelle opholdsarealer på tag mindre skure til opbevaring samt liggehaller, m.v., såfremt der ikke er fastlagt andet i de særlige bestemmelser for delarealer i stk. 2-5.

Vedr. etageantal

Forvaltningen foreslår, at øverste etage mod Ny Carlsberg Vej på en strækning sydøst for Jerichausgade trækkes tilbage af hensyn til dagslysforhold i Humlebys boliger. Endvidere ønskes etageantallet præciseret i karré nord for Ny Carlsberg Vej for at udelukke evt. tvivl om etageantallet det pågældende sted.

Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

- Lokalplantegning nr. 14B ændres som vist nedenfor, hvor den øverste etage trækkes 2 m tilbage mod Ny Carlsberg Vej sydøst for Jerichausgade – se rød cirkelmarkering.

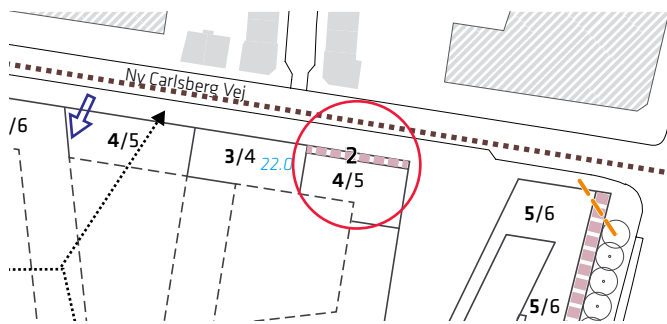


Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 14B med indsat signatur for tilbagetrækning.

- Lokalplantegning nr. 17B ændres som vist nedenfor, hvor etageantallet angives som 5/6 etager – se rød cirkelmarkering.

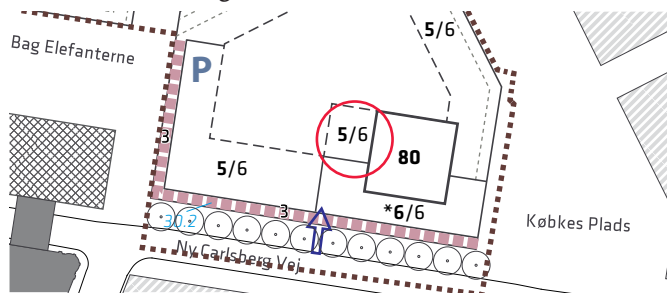


Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 17B med indsat signatur for etageantal.

§ 6. Udformning

Vedr. facader i offentlige passager

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om at trække de aktive og åbne facader med rundt om hjørner i de offentlige passager gøres mere fleksible.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 6, stk. 7, pkt. i
Facader i porte og offentlige passager skal udføres med en karakter som stueetagen i øvrigt, og med en

belysning, som bidrager til en oplevelse af tryghed. Offentlige passager gennem bebyggelse med åbne eller aktive stueetager, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med min. 75 pct. transparente partier på de første 2 meter eller med 50 pct. transparente partier på de første 3 meter.

Vedr. Tagterrasser og værn

Forvaltningen foreslår, at bestemmelser om tilbagetrækning af tagterrasser og værn redigeres.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 6, stk. 10, pkt. g.
Tagterrasser og værn ved tilbagetrukne etager
Tagterrasser og værn i forbindelse med tilbagetrukne etager skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, jf. lokalplantegning nr. 18. Er der flere tilbagetrækninger tagterrasser over hinanden, gælder kravet kun for det underste niveau.

Kommentar

Undtagen mod eksisterende naboområder kan forvaltningen dispensere til, at tagterrasse og værn placeres nærmere de underliggende etages facadeplan, såfremt der kan sikres tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum, jf. § 5, stk. 1, pkt. h.

Udformning af værn

Værn om altaner og tagterrasser mv. skal være i spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

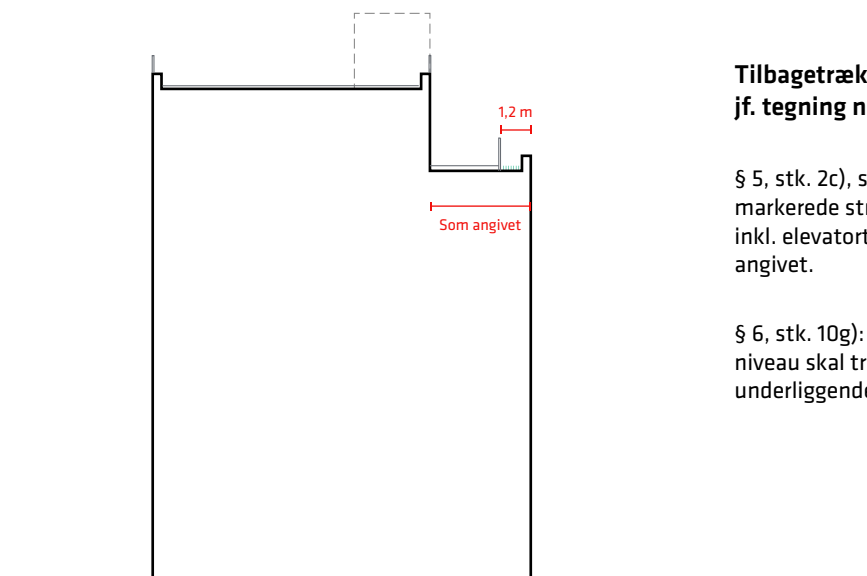
Særlige hensyn til kulturarven

(...) Tagterrasser og værn skal trækkes minimum 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan. Længs de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C med gult markerede strækninger med skærpede krav om tilbagetrækninger af hensyn til kulturarven skal tagterrasser og værn uanset ovenstående dog trækkes mindst 3 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, jf. lokalplantegning nr. 18. (...)

Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:

- Der tilføjes en lokalplantegning nr. 18 som vist på næste side, der illustrerer bestemmelser om tilbagetrækninger. Der tilføjes henvisninger til tegning nr. 18 i relevante bestemmelser i § 5 og 6.
- Signaturforklaringen på tegningerne nr. 14C-17C tilføjes forklaringen: "Skærpede krav om tilbagetrækninger af hensyn til kulturarven", hvor sort stiplede og blågrøn streg forekommer samtidigt.

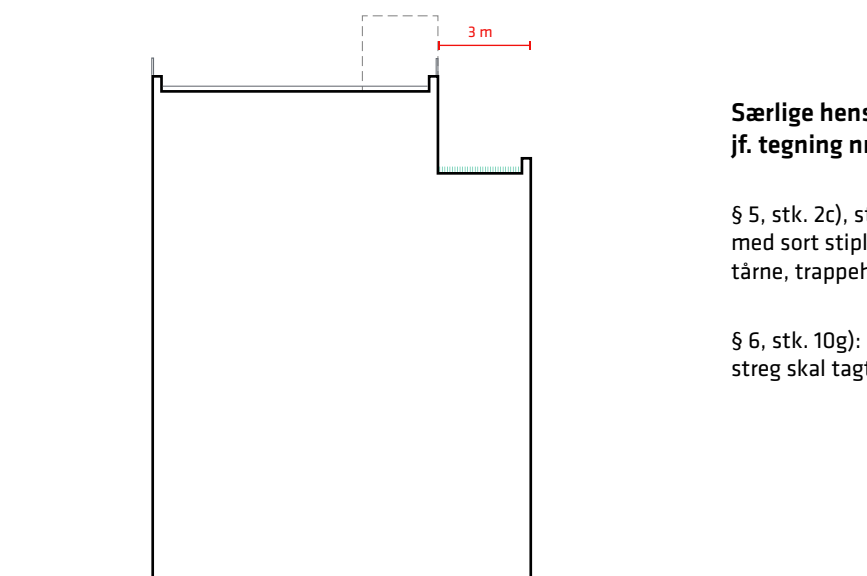
Tegning 18 - Delareal IB, IID, IIIC, og IVB - principper for tilbagetrækninger



Tilbagetrækninger af etager mv. jf. tegning nr. 14B, 15B, 16B og 17B

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs de markerede strækninger skal tilbagetrækninger af etager inkl. elevatorårne, trappehuse mv. være i dybder som angivet.

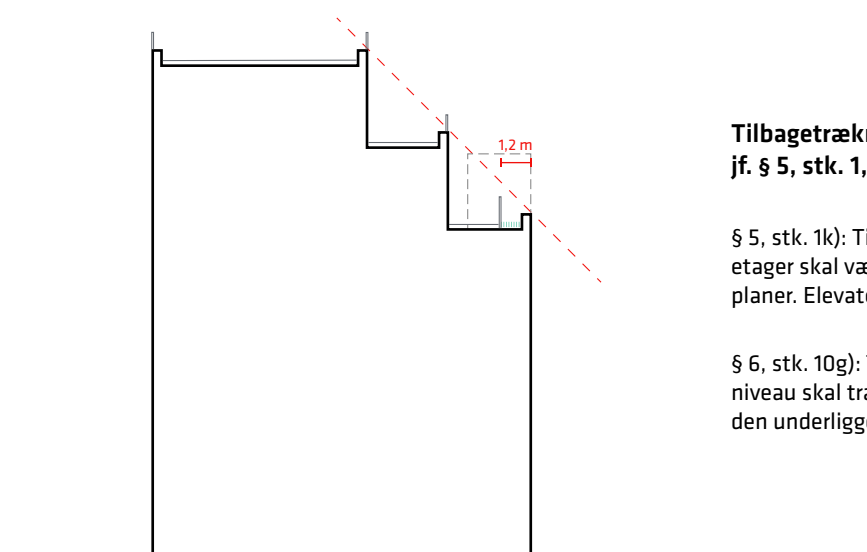
§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.



Særlige hensyn til kulturarven jf. tegning nr. 14C, 15C, 16C og 17C

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs facader med sort stiplede streg skal tilbagetrækninger af elevatorårne, trappehuse, teknik mv. være min. 3 m.

§ 6, stk. 10g): Langs facader med sort stiplede og blågrøn streg skal tagterrasser og værn trækkes min. 3 m tilbage.



Tilbagetrækninger af hensyn til dagslys jf. § 5, stk. 1, pkt. k

§ 5, stk. 1k): Tilbagetrækninger af den/de øverste etager skal være i dybder jf. de skrå højdegrænseplaner. Elevatorårne/trappehuse er undtaget.

§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.

Illustration: Ny lokalplantegning nr. 18.

§ 7. Byrum

Vedr. legepladser

Forvaltningen foreslår, at bestemmelser om legepladser og legearealer i byrum tilføjes bestemmelse om, at der fastlægges en egentlig legeplads på Kildepladsen og bestemmelser om indretning til mindre børns leg på en ikke navngiven plads ved J.C. Jacobsens Have, i Kammas Have, da efterspørgslen på legepladser er stor.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 7, stk.3
Plads D - Kildepladsen
(...) Pladsen skal tilbyde muligheder for alle aldersgrupper, og **tilrettelægges Pladsen skal indrettes med en større afgrænset legeplads, et mindre legeområde, som integreres i pladsens design.** (...)

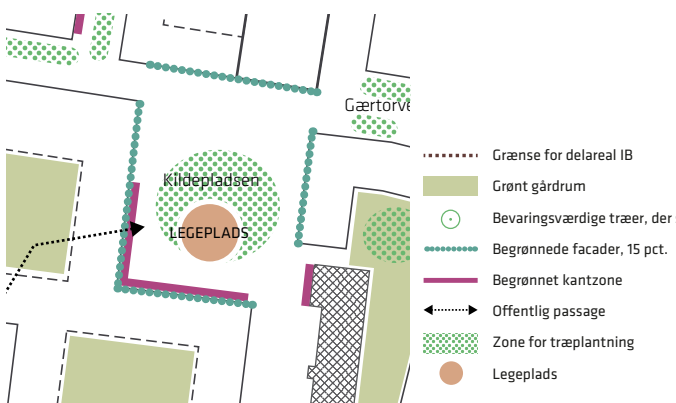


Illustration: Udsnit af lokalplantegning 14D med indsat legeplads.

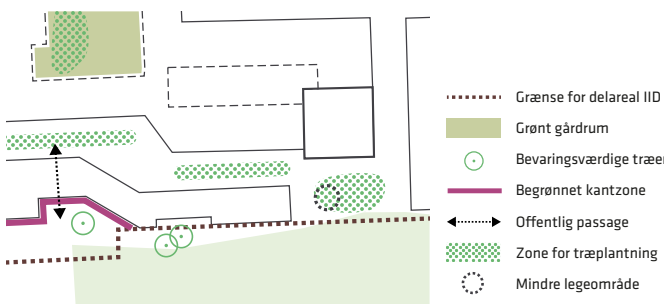


Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 15D med indsat signatur for mindre legeområde.

Vedr. plads ved Kridttårnet

Forvaltningen foreslår, at pladsen ved Kridttårnet udlægges som temporær kantzone for at fremme bylivet. En del indsigere er bekymrede for bylivet, da andelen af aktive/åbne facader nedsættes. Forvaltningen har opgjort, at det primært er andelen af de åbne facader som nedsættes - og at andelen nedsættes med ca. 10 %.

Følgende ændringer foreslås på lokalplan- og byrumstegninger:

- På lokalplantegning nr. 14D indsættes en signatur for legeplads på Kildepladsen.
- På byrumstegning for Plads D indsættes en signatur for legeplads på Kildepladsen.
- På lokalplantegning nr. 15D indsættes en signatur for mindre legeområde i byrummet mod J.C. Jacobsens Have.
- På lokalplantegning nr. 17D indsættes en signatur for mindre legeområde i Kammas Have.

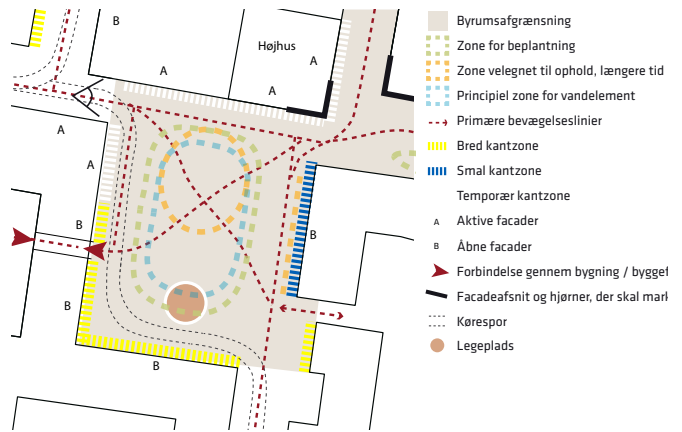


Illustration: Udsnit af byrumstegning Plads D, Kildepladsen, med indsat legeplads.

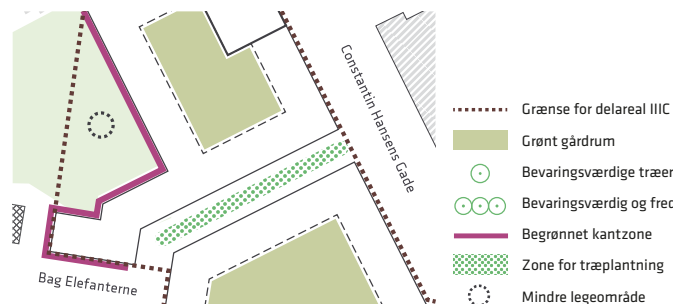
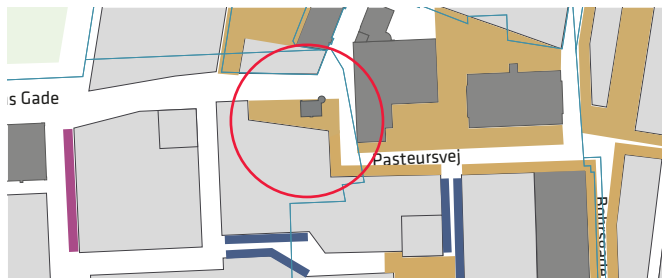


Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 17D med indsat signatur for mindre legeområde.

Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

- Lokalplantegning nr. 3B ændres som vist på næste side, således, at pladsen ved Kridttårnet udlægges som temporær kantzone - se rød cirkelmarkering.



- Lokalplanområde
- Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt
- Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug
- Matrikelskel

Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 3B med indsat areal for temporær kantzone.

§ 8. Udearealer

Vedr. hegning af de fredede haver

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om udformningen af hegning omkring de to fredede haver gøres mindre konkret. Det foreslås samtidigt, at bestemmelsen tilføjes krav om mulighed for kik ind og ud af haverne, så de opleves mere trygge at færdes i og omkring.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 8, stk. 5:
(...) Hegning om **de fredede haver**, undtagen støjafskærmning **mod banen**, skal **ske under hensyn til havernes karakter og oplevelsen af haven fra de omkringliggende bygninger og byrum være transparent gitterhegn i metal og/eller hæk i ind til 1,8 m højde. Hegningen skal punktvis muliggøre visuel kontakt til haverne, for eksempel i forbindelse med de fastlagte stiadgange.** (...)

Vedr. cykelparkering - andel på terræn

Forvaltningen foreslår at bestemmelsen om cykel parkering på terræn lempes med henblik på at der i tilknytning til daginstitutioner, vil kunne etableres det fornødne antal pladser på terræn. Samtidigt lempes bestemmelsen for kulturinstitutioner.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 8, stk. 3:
(...) Maksimalt 5 pct. af cykelparkeringen i hvert delareal må placeres på terræn udenfor de på tegning nr. 5A fastlagte byggefelter, idet placering af cykelparkering på arealer med vejstatus dog må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. **I forbindelse med daginstitutioner, skole, sportsanlæg og kultur kan andelen øges til 10 pct., når cykelparkeringen indpasses under hensyn til arealernes brug mv.** (...)

Vedr. legepladser

Som beskrevet under afsnittet § 7 Byrum, foreslås det at fastlægge krav om legepladser og legearealer ved J.C. Jacobsens Have og i Kammas Have. Da de disse arealer ikke er beskrevet i § 7, men i § 8, indsættes kravet her.

Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

- § 8, stk. 1
(...) Friarealet skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. **Der skal etableres mindre legeområder på den lokale plads nord for J. C. Jacobsens Have, jf. tegning nr. 15D, og i bydelshaven Q, jf. tegning nr. 17D. Der er fastlagt legepladser i bydelshaverne R og K, i § 8, stk. 10, og på Kildepladsen, i § 7, stk. 3. Placering og udformning af legepladserne/- områderne fastlægges endeligt under hensyn til integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af de enkelte haver/byrum friarealerne i øvrigt.**(...)

Vedr. bevaringsværdige træer

Forvaltningen foreslår, at tegning nr. 7 rettes for så vidt 3 træer i skel langs nordsiden af Humleby. Træerne er fastlagt i lokalplanen som træer, der skal bevares. Ved forvaltningens besigtigelse af træer på Carlsberg i 2015 blev det konstateret, at flere træer i træækken var fældede eller kraftigt beskårne, hvorfor de blev fjernet fra tegningen. Dette var en fejl. Træerne har fortsat status som bevaringsværdige træer, der ikke må fældes.

Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

- Lokalplantegning nr. 7 ændres som vist nedenfor. Der genindsættes markering af 3 bevaringsværdige træer i skel nord for Humleby. De tre træer står inden for rød cirkelmarkering. Endvidere markeres bevaringsværdige træer, som allerede er tilladt fældet, med udfyldt rød signatur, og signaturforklaringen udvides med forklaringen: "Bevaringsværdige træer, der er tilladt fældet (status pr. oktober 2016)".

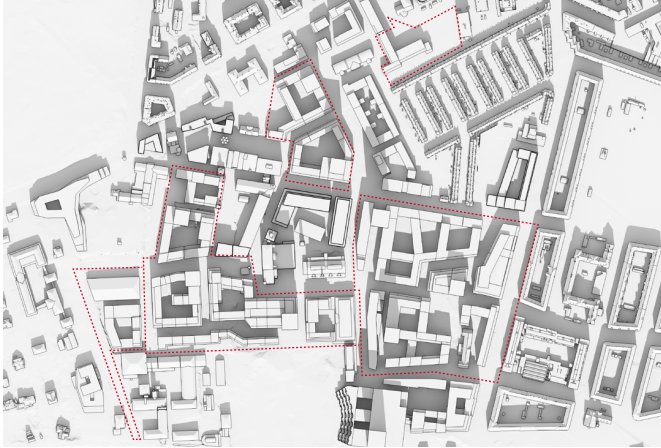


- Bevaringsværdige træer, der ikke må fældes. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår, og som skal erstattes med nye træer
- Bevaringsværdige træer, der er tilladt fældet (status pr. oktober 2016)

Illustration: Udsnit af lokalplantegning nr. 7 med korrigeret bevaringsværdig træække.

9. Lokalplanmaterialet og korrektur

En borger gjorde ved borgermødet opmærksom på, at der er en fejl i skyggediagrammet for marts kl. 16. Det rigtige skyggediagram har siden den 5. september 2016 været offentliggjort på 'Bliv Hørt' og vil blive rettet i den endelige version.



21. marts kl. 16.00 - Forkert skyggediagram i oprindeligt lokalplanforslag.



21. marts kl. 16.00 - Rigtigt skyggediagram, rettelsesblad lagt på Bliv Hørt den 5. september 2016.