



23. maj 2018

Sagsnr.  
2018-0076007

Dokumentnr.  
2018-0076007-1

## **NABOORIENTERING**

### **Ombygning af "Rød Lagerbygning", Gamle Carlsberg Vej 3**

Ejendomsfonden CapMan og projektudviklingsvirksomheden REVCO ønsker at ombygge den bevaringsværdige "Rød Lagerbygning" ved Gamle Carlsberg Vej 3 til kontorformål.

Bygningen er udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 432 "Carlsberg II". Projektet forudsætter dispensation til ændringerne beskrevet i afsnittet Byggeønsket.

#### **Bygningen**

Rød Lagerbygning ligger mellem Gamle Carlsberg Vej, I C Jacobsens Gade og Malttorvet. Bygningen står i dag tom og den indvendige sanering er påbegyndt.

Bygningen er opført i 1883 til lager og umiddelbart herefter, i 1885 er der opført en tilbygning, "Træværkstedet", langs en del af bygningens nordfacade. Tilbygningen er senere fjernet i forbindelse med anlæg af I C Jacobsens Gade. Bygningens vigtigste træk er de murede facader med smukt udførte murværksarbejder. Den konsekvente anvendelse af teglstenen i blank mur (uden overfladebehandling som puds eller lignende) giver et roligt og harmonisk indtryk af bygningen.

Facaden mod nord er delvist ødelagt efter tilbygningen af Træværkstedet, mens de øvrige facader fremtræder overvejende intakte, særligt gavlen mod Gamle Carlsberg Vej.

#### **Lokalplan 432**

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 432 med tillæg 6 vedtaget den 21. december 2016. Et af principperne i planen er, at eksisterende herlighedsværdier i form af bebyggelse mv. skal bevares og medvirke til at fastholde områdets egenart og give det sin egen identitet.

Lokalplanen fastlægger, at "Rød Lagerbygning", markeret på lokalplanens tegning nr. 6, er bevaringsværdig. Lokalplanen er formuleret, så alle facademæssige ændringer af de bevaringsværdige bygninger, undtagen renovering og genetablering af originale dele, forudsætter dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8.

#### **Center for Byplanlægning**

Njalsgade 13  
2300 København S

Telefon  
3366 3366

Email  
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

Da mange af de bevaringsværdige bygninger på Carlsberg er tidligere industrianlæg, som kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser, muliggør lokalplanens § 6, stk. 9, at der kan ske ændringer af facaderne med større åbninger i stueetagen for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum. Bestemmelsen muliggør også, at der kan tillades åbninger højere oppe på etagerne for at sikre dagslys til de nye funktioner. Bestemmelsen er formuleret, så ændringerne kun må ske med forvaltningens særlige tilladelse (dispensation), og under forudsætning af, at ændringerne sker med nøje respekt for den enkelte bygningens arkitektoniske særpræg.

Lokalplan nr. 432 med tillæg 6 kan ses ved at følge dette link:

[http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20\\_2980059\\_1482482093974.pdf](http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2980059_1482482093974.pdf)

### **Byggeønsket**

Årstiderne Arkitekter har udarbejdet skitseprojekt til ombygning af den bevaringsværdige Rød Lagerbygning til cirka 6.000 m<sup>2</sup> kontor.

Skitseprojektet kan ses ved at følge dette link:

[www.kk.dk/files/naboorientering\\_roed\\_lagerbygning\\_paa\\_carlsberg\\_bilag\\_fra\\_bygherre\\_0.pdf](http://www.kk.dk/files/naboorientering_roed_lagerbygning_paa_carlsberg_bilag_fra_bygherre_0.pdf)

For at skabe et attraktivt kontormiljø og opfylde krav til dagslys og udsyn til omgivelserne på de fremtidige kontorarbejdspladser foreslås der i skitseprojektet en række ændringer af bygningen. Disse ændringer forudsætter dispensation:

- **NORDFACADEN:** Som alternativ til at genskabe den ødelagte del af nordfacaden foreslås en ny muret facade med store, rundbuede vinduespartier.
- **NY TAGETAGE:** Som alternativ til at etablere kviste og ovenlysvinduer i det eksisterende saddeltag foreslås det erstattet af en ny, hel tagetage, som ikke bliver højere end den eksisterende tagkonstruktion. Den nye tagetage udføres med fladt tag og glasfacader. På det vandrette tag etableres tagterrasse, ovenlys samt tre mindre bygninger til elevator, trappe og teknik. Den resterende del af tagfladen begrønnes.
- **NYE FACADEÅBNINGER:** Skitseprojektet foreslår en ny hovedindgang på facaden mod nord (mod I C Jacobsens Gade) udformet som et dobbelthøjt portmotiv. På facaden mod øst (mod Malttorvet) foreslås en større åbning i stueetagen som adgang til nyindrettede parkeringspladser i den eksisterende kælder. På facaden mod vest (mod Gamle Carlsberg Vej) foreslås to nye døre. Herudover foreslås enkelte nye vindueshuller i samme format som eksisterende samt nye, små vindueshuller i den underste del

af facaden (dagslys til høj kælder) mod nord og vest. På facaden mod syd forslås to nye vinduesåbninger i stueetagen i samme udtryk som de resterende vinduesåbninger.

- **UDSKIFTNING AF VINDUER:** Skitseprojektet foreslår, at eksisterende vinduer udskiftes med nye termovinduer med en lettere opspudsning, som lader mere dagslys ind i huset.

### **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.

Forvaltningen vurderer, at de foreslåede ændringer ligger i forlængelse af lokalplanens intentioner om at åbne de bevaringsværdige bygninger op med nye funktioner.

Vi lægger vi vægt på, at det i det skitserede projekt er lykkedes at bevare den eksisterende bygnings murede facader mest muligt intakt ved at indføre få, nye åbninger i formater, som relaterer sig til bygningens karakter og ved at isætte nye vinduer med en lettere opspudsning.

Vi vurderer endvidere, at den nye, lette tagbygning tydeligt underordner sig det eksisterende tunge, murede bygningsvolumen pga. den lave konstruktionshøjde og tilbagetrækning fra den underliggende facade.

Vi lægger endvidere vægt på, at tagterrasse og tekniske elementer på taget samles og begrænses og at den resterende del af tagfladen begrønnes.

Det skal også bemærkes, at fotomontage udarbejdet af Årstiderne Arkitekter set fra den fredede del af Carl Jacobsens Have viser, at den fremtidige bygning med ny tagetage overvejende vil være skjult af havens beplantning og således ikke væsentligt påvirker oplevelsen af haven.

På den baggrund anbefaler vi dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 8, pkt. a til *det samlede projekt*.

### **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](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk) eller telefon 3366 1296 eller 3366 1368.

Du er velkommen til at kontakte undertegnede, hvis du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

### **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](mailto: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 13. juni 2018**.

Skriv gerne ”*Naboorientering / Gamle Carlsberg Vej 3 / 2018-0076007*” i emnefeltet eller på kuerten.

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen

Byplanlægger, arkitekt maa.

Telefon 3366 1377

Mail [berjor@tmf.kk.dk](mailto:berjor@tmf.kk.dk)

Dette brev er sendt til ejere, lejere og brugere af de nærmeste nabo-  
ejendommene samt interessegrupper og ansøger.