

Bilag 11. Notat om anvendelse af stueetager og byliv

Med tillæg 6 foreslås en ændringer i anvendelsen af stueetager. Der har fra flere indsigere været en bekymring for om det skaber mindre byliv.

Aktive/åbne facader

Samlet set sker en reduktion på 10 procent i de aktive/åbne facader, se definition herpå i boks nedenfor.

I stedet muliggøres det, at der kan etableres boliger i stueetagerne. Her vil der i flere tilfælde være mulighed for at etablere private kantzoner, som er velegnede til ophold. Forvaltningen skønner, at dette også vil bidrage til bylivet, så der samlet set ikke vil være mindre byliv end før reduktionen af aktive/åbne facader. Således vurderes det, at lokalplanen fortsat sikrer anvendelser, som kan være med til skabe et aktivt byliv i Carlsberg Byen. Mht. til butiksandelen er der ikke tale om at denne reduceres. Der muliggjort 22.000 m² detailhandel i et Carlsberg Bydelscenter, se også side 4.

Ændringerne som foreslås omhandler en reduktion i facadestrækninger, hvor der langs udpegede byrumsforløb skal være særlige anvendelser i stueetagerne. Anvendelserne er fastlagt i rammelokalplanen § 3. Anvendelse, stk. 3 g), og de udpegede byrumsforløb er markeret på lokalplantegning nr. 2 med rød (aktive facader), blå (åbne facader) og grøn streg (afdæmpede facader).

- Rød streg (aktive facader), angiver at 75% af facaden skal anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv samt udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner, dog ikke liberale erhverv.
- Blå streg (åbne facader), angiver at 75% af facaden skal anvendes udadvendte fritidsprægende og kulturelle aktiviteter, til udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner samt publikumsorienterede serviceerhverv.
- Grøn streg (afdæmpede facader), angiver at anvendelsen er primært boliger og liberale erhverv.

Udstrækningen af de aktive og blå facade kan se på side 3.

Forvaltningen har opgjort, hvor meget de aktive og åbne facader samlet set er reduceret i forhold til rammelokalplanen, se tabel nedenfor. De afdæmpede, som i forvejen kan anvendes til boliger, er ikke opgjort.

Samlet set er de aktive og åbne facader reduceret med 10% svarende til ca. 522 meter løbende meter facade.

SAMLET OPGØRELSE AKTIVE OG ÅBNE FACADER – løbende meter					Procent
	Ramme- lokalplan (RLP)	Tillæg 1-5	Tillæg 6	Samlet reduktion i forhold til rammelokalplan	Reduktion af samlet reduktion
Samlet (Rød og Blå)	5.238	5.223	4.716	522	10
Røde facader reduceres med 2,2 procent - Blå facader reduceres med 7,8 procent					

Forvaltningen har også opgjort, hvor meget de aktive og åbne facader er reduceret inden for hver kategori hver for sig er, se tabel nedenfor.

- Reduktionen i de aktive facader, som er de mest udadvendte, på 5,9% . Dette skønnes ikke at påvirke bylivet.
- Reduktionen i de åbne facader, som er mindre udadvendte, på 12,3 %. Her kan der etableres boliger med mulighed for i flere tilfælde at etablere private kantzoner. Forvaltningen skønner, at dette også vil bidrage til bylivet, så der samlet set ikke vil være mindre byliv end før reduktionen af aktive/åbne facader.

OPGØRELSE AKTIVE OG ÅBNE FACADER – løbende meter					Procent
	Ramme-lokalplan (RLP)	Tillæg 1-5	Tillæg 6	Reduktion i forhold til rammelokalplan	Reduktion i forhold til rammelokalplan
Aktiv facade Rød streg	1.923	1.956	1.809	114	5,9
Åben facade Blå streg	3.315	3.267	2.907	408	12,3

Det vurderes således, at lokalplanen fortsat sikrer anvendelser, som kan være med til skabe et aktivt byliv i Carlsberg Byen. På tegningerne på næste side er vist, hvor der foreslås ændringer i hvor der er hhv. røde og blå facader.

Forskel i anvendelsen mellem røde, blå og grønne facader kan ses i skema nedenfor.

	Rød streg (aktive facader)	Blå streg (åbne facader)	Grøn streg (afdæmpede facader)
Publikumsorienterede serviceerhverv			
Butik Restaurarant Café o lign	X	X	
Liberale erhverv		X	X
Pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker o. lign.	*)	X	
Udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner			
Beboerlokaler	X	X	
Fællesanlæg som vaskeri, beboerlokaler, beboerværksted, beboerhotel o. lign.		X	
Udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner			
Foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lign.		X	
Boliger			
	Op til 25%	Op til 25%	X

*) kan dog godkendes hvis de nævnte virksomheder i særlig grad er udadvendte

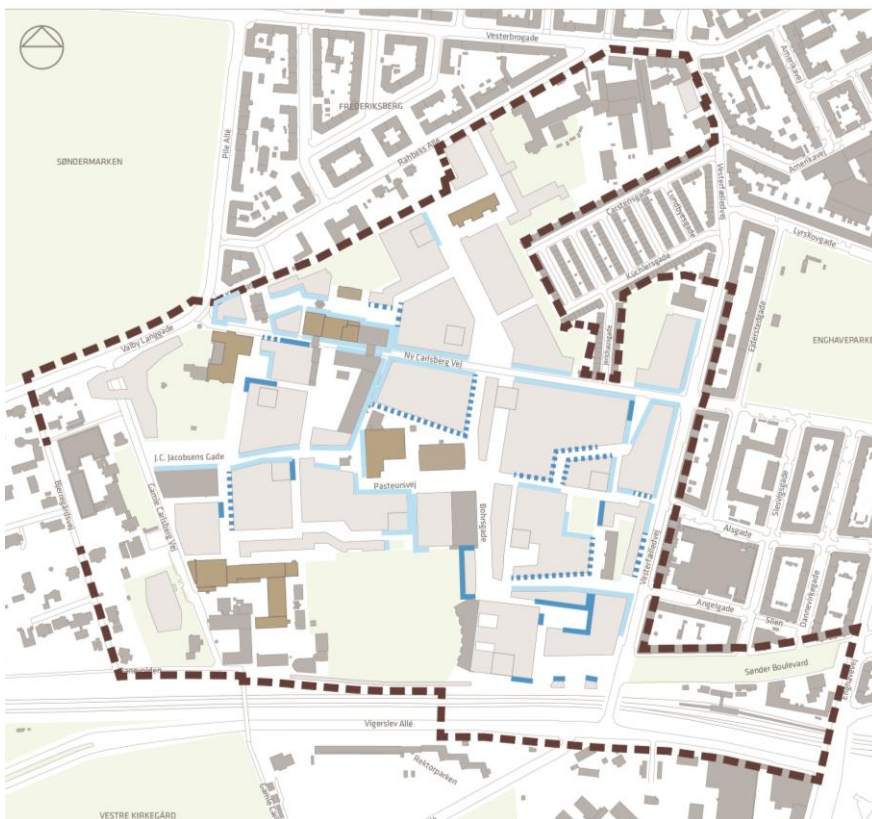


**Illustration:
RØDE FACADER**

Store dele af de aktive facader forbliver uændrede (sart røde linjer).

Nogle steder udgår de aktive facader (stiplede linjer) til fordel for nye/andre placeringer (fuldt optrukne linjer).

Reduktion i aktive facader er på 5,9 %.



**Illustration:
BLÅ FACADER**

Store dele af de åbne facader forbliver uændrede (sart blå linjer).

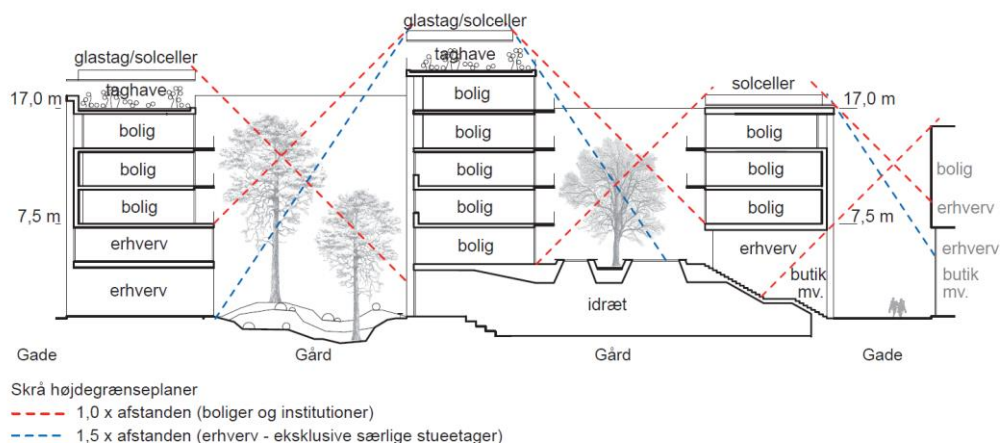
Nogle steder udgår de åbne facader (stiplede linjer) til fordel for nye/andre placeringer (fuldt optrukne linjer).

Reduktion i åbne facader er på 12,3 %.

Erhverv i stueetager

Mht. til om der er erhverv i stueetager er der ikke yderligere bestemmelser herfor. Det er en forudsætning for den tætte by, at der kommer erhverv i stueetagen, da kravet til dagslys er lavere ved erhvervsbyggeri end til boliger. Krav til dagslys er fastlagt i lokalplanen ved krav om, at højdegrænseplanet skal overholdes. Hensigten med bestemmelserne om højdegrænseplanet skal sikre dagslys.

Ved at der i tillæg 6 tillades større gårdrum og bredere veje vil der ikke være samme behov for at placere erhverv i stueetager.



Forvaltningen har vurderet, at det er muligt at justere på bebyggelsesplanen med større gårdrum og flere etager mod større veje og byrum, og at bylivet i tilstrækkelig grad er sikret gennem bestemmelserne om aktive og åbne facader i bydelen.

Butikker

Mht. til butiksandelen er der ikke tale om at denne reduceres. Der er tilladt 22.000 m² detailhandel i et Carlsberg Bydelscenter. Desuden kan der placeres 600 m² uden for bydelscentret til lokalområdets forsyning.

Der er både dagligvarer og udvalgsvarer - fordelt på både store og små butikker.

Butiksstørrelser er fastlagt i lokalplanen med en overvejende andel af større butikker, som der i Kommuneplan 2015 er skabt mulighed for på Carlsberg, da de er svære at indpasse på de traditionelle strøggader.

Udbuddet af butikker er således beregnet til både at dække det lokale behov og et oplandsbehov for større udvalgsvarerbutikker, se også pkt. 3.1.

Butiksandelen reduceres således ikke. Det som ændres er hvor butikkerne kan placeres.

Hovedparten af butikkerne skal være placeret i stueetager, som er markeret med rød streg (aktive facader). Se ovenfor om anvendelse af stueetager.