



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Byens Udvikling

Heidi Friis
Jerichausgade 32
1777 København V

Matr.nr. 878 Udenbys Vester Kvt.

26-10-2015

Sagsnr.
2015-0241563

Dokumentnr.
2015-0241563-2

Naboorientering og dispensation, byggeri Carlsberg Byen byggeafsnit 13.2

Carlsberg Byen P/S har søgt om tilladelse til at opføre en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på ca. 14.740 m² placeret mellem Købkes Plads, Ny Carlsberg Vej og et kommende grønt område mod Humleby. I den forbindelse har Carlsberg Byen P/S søgt om en række dispensationer fra lokalplan nr. 432, der gælder for området.

Inden vi dispenserer fra bestemmelser i en lokalplan, skal berørte ejere, lejere og brugere m.fl. orienteres således, at de får mulighed for at fremsende kommentarer til afvigelserne fra lokalplanen. Det fremgår af planlovens § 20. Læs mere om dette, bagerst i brevet.

Illustrationer

De foreslåede dispensationer (undtagen punkterne vedrørende basens højde og senere etablering af fællesanlæg) er illustreret i folderen ”*Boliger i byggefelt 13.2 - karré ved Købkes Plads*”, udarbejdet af White Arkitekter. Folderen er i A3-format og kan hentes via denne adresse: <https://www.kk.dk/files/karre-kobkes-pladspdf>

Hvis du er fritaget for digital post, kan du få folderen tilsendt ved at kontakte os.

Projektet

Bebyggelsen opføres som en karré i 3-6 etager i overensstemmelse med lokalplanen. Karréen er sammensat af en kontorbygning mod Ny Carlsberg Vej, etageboliger mod Købkes Plads og rækkehuse mod Humleby. Stueetagen udfylder hele byggefeltet, hvilket resulterer i et hævet gårdrum (en ”plint”), som har adgang via trapper fra Købkes Plads og mod et kommende grønt område vest for Humleby. I stueetagen etableres dagligvarebutik og café med indgange fra Købkes Plads. Under karréen etableres en p-kælder med tilkørsel fra Ny Carlsberg Vej. Bebyggelsen fremstår primært i murede rødbrune facader med facadeudsnit i metalbeklædning i rødbrun nuance.

Dispensationer fra lokalplanen

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 432 ”Carlsberg II” med tillæg 2, 3, 4 og 5 – særligt tillæg 4.

Center for Byplanlægning

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

Direkte telefon
3366 3366

E-mail
byensudvikling@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009493149

Kommunen kan meddele dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationerne ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Vi anbefaler følgende dispensationer fra lokalplanen:

Bygningshøjder og tagkoter

Lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b fastlægger de maksimale bygningshøjder målt i forhold til det eksisterende terræn på arealerne mod Humleby og det færdige terræn på Købkes Plads og Ny Carlsberg Vej samt maksimale tagkoter.

I flere tilfælde er de angivne tagkoter højere end den bebyggelse, som ville kunne realiseres med de angivne maksimale bygningshøjder. Det skal nævnes, at illustrationer i lokalplanforslagets redegørelse tog udgangspunkt i de angivne tagkoter.

Bygherren har søgt om dispensation til et projekt, der på enkelte dele overskrider de maksimale bygningshøjder og tagkoter. På grund af ønsket om at etablere gennemgående etageadskillelser i hele kontorbygningen langs Ny Carlsberg Vej og vejens markante fald, kan lokalplanens maksimale bygningshøjder og tagkoter ikke overholdes på kontorbygningens østlige del mod Humleby, hvor terrænet ligger lavest. Til gengæld trækkes etagen yderligere ca. 1,9 m tilbage i forhold til byggefeltets afgrænsning mod øst og facaden udføres i et lettere materiale. Endvidere søger bygherre om at overskride de maksimale bygningshøjder mod Humleby, idet bebyggelsen ikke opføres højere end de angivne maksimale tagkoter.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b til –

- at højden på kontorbygning i 3 etager øges med ca. 1 m i forhold til den angivne tagkote og maksimale bygningshøjde, når den 3. etage trækkes yderligere ca. 1,9 m tilbage fra nabobebyggelsen i Humleby (i alt er tilbagetrækningen således ca. 3,1 m),
- at højden på kontorbygning i 4 etager øges med ca. 0,3 m i forhold til den angivne maksimale bygningshøjde, da bygningen overholder den angivne tagkote og overskridelsen ikke vurderes at have betydning for omgivelserne,
- at højden på boliger i 4 etager mod Humleby øges med ca. 1,6 m i forhold til den angivne maksimale bygningshøjde,

da bygningen overholder den angivne tagkote og overskridelsen sker på en 12 m kort strækning og denne del af bebyggelsen ligger i god afstand til naboerne.

- at højden på rækkehuse i 3 etager mod Humleby øges med mellem 0,3 m og 1,4 m i forhold til den angivne maksimale bygningshøjde, da bygningen overholder den angivne tagkote og overskridelsen vurderes at have mindre betydning for omgivelserne.

Tagterrasse til bolig

Lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b, fastlægger, at tagterrasser kan etableres i forbindelse med boligbyggeri i *stedet for* altaner.

Bygherren har søgt om at etablere to tagterrasser til boliger mod Købkes Plads, hvoraf den ene er knyttet til en bolig, som også har altan mod Købkes Plads på 5. sal.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b, til at etablere både altan og tagterrasse til én bolig som ansøgt, på betingelse af, at terrassen begrønnes i sammenhæng med tagfladens begrønning.

Tagterrasse til erhverv

Lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b, fastlægger, at tagterrasser på nyt byggeri ikke må overskride et areal på 24 m².

Bygherren har søgt om at etablere en tagterrasse på ca. 210 m² på taget af kontorbygningens 4. plan. Terrassen er på alle sider trukket mindst 1,2 m tilbage fra facadeflugten og omkranset af lav, grøn beplantning. Enkelte dele af terrassen, midt på tagfladen, ønskes hævet ca. 40 cm over den øvrige flade.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 5, pkt. b, til at etablere en stor terrasse på taget af kontorbygningens 4. plan, da vi vurderer at det ikke vil medføre indbliksgener i forhold til eksisterende bebyggelse. Vilkår for dispensationen vil være, at dele af terrassen og hele tagfladen omkring den begrønnes.

Tilbagetrækning af facaden

Lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. d fastlægger, at bebyggelsen langs Ny Carlsberg Vej og Købkes Plads skal opføres som sluttet randbebyggelse.

Bygherren har søgt om at trække facaden 1,2 m tilbage fra facadelinjen mod Ny Carlsberg Vej på en strækning på 7,2 m ud for kontorbygningens lobby og trapperum.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 5, stk. 1, pkt. d til at trække facaden tilbage som ansøgt. Herved opnås en opdeling af facaden i samspil med de øvrige skift i bygningshøjder, hvilket understøtter intentionen om opdeling af karrebebyggelserne i byhuse.

Facadeudformning med en "base" (ikke illustreret i folder)

Lokalplanens § 6, stk.7, pkt. c fastlægger, at facader på nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde og blå facadestræk skal udformes med en "base" på minimum 7,5 meters højde. På øvrige nybyggerier skal "basen" have en højde på minimum 6,5 m. Højden på basen kan dog reduceres, hvis st.

Der pågår en dialog med bygherren om i et vist omfang at øge højden på den arkitektoniske markering af stueetagens facade på butiksfacader mod Ny Carlsberg Vej og Købkes Plads.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk.7, pkt. c, til at der ikke markeres baser i hhv. 6,5 m og 7,5 m højde på grund af særlige arkitektoniske forhold. Bestemmelsen om "baser" har til hensigt at sikre en klassisk proportionering af facaderne og en særlig detaljerigdom i øjenhøjde, og som medvirker til en forstærket relation mellem bygning og byrum. Kravet om en "base"-højde på 6,5-7,5 m er rette mod karrébebyggelser, hvor den høje "base" svarer til den nederste 1/3 af facaden. Det aktuelle projekt er sammensat af bygninger i varierende højder, hvor det ikke er oplaget at etablere en base på bygninger i 2-4 etager. Vi vurderer, at en god løsning er at markere en "base" på butiksfacaderne mod og Købkes Plads, mens stueetagen på kontorbygningen mod Ny Carlsberg Vej udformes med opholdsmuligheder i vinduesnicher, og boligbebyggelserne mod nord og øst omkranses af brede grønne kantzoner, der gør facaderne attraktive at færdes langs.

Altanbredder

Lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. e, fastlægger, at altaner kun må være 3 m brede.

Bygherre har søgt om at etablere altaner i 4,7 meters bredde.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. e, til altaner i 4,7 meters bredde som ansøgt. Det vurderes samlet, at altanernes dimensioner er veltilpassede til facaderne og de bredere altaner giver forbedrede muligheder for ophold.

Altandybder

Lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. e, fastlægger, at altaner som hovedregel kun må have et fremspring på 0,8 m og skal udføres med minimum 1/3 af altandybden indeliggende bag facadeplanet.

Bygherre har søgt om at etablere 1,8 m dybe, udeliggende altaner mod gårdrum og på to boliger på 2. sal mod Humleby.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 6, stk. 10, pkt. e, til at der kan etableres 1,8 m dybe, udeliggende altaner mod gården som ansøgt, samt at der meddeles dispensation til at etablere to 1,8 m dybe, udeliggende altaner på 2. sal mod syd-øst, da de vurderes ikke at påvirke den eksisterende nabobebyggelse med skygge- eller indbliksgener på grund af den store afstand. Vilkår for dispensation til den øgede dybde er, at bygherre dokumenterer, at dagslysforholdene i de underliggende etager ikke forringes væsentligt.

Indgang fra gård og gade

Lokalplanens § 7, stk.7, pkt. k fastlægger, at etageboligbebyggelser skal have adgang til opgangene fra både gade- og gårdsiden.

Bygherren har søgt om at undlade gennemgående trappeopgange til de boliger, der er placeret over butiks- og cafélokaler i stueetagen mod Købkes Plads, således at boliger mod Købkes Plads kun får adgang fra det hævede gårdrum via en udendørs trappe fra Købkes Plads.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7, stk.7, pkt. k til at boliger mod Købkes Plads ikke får direkte adgang mod pladsen. Der er tale om en ”mindre omvej” på ca. 20 m og til gengæld får de publikumsorienterede funktioner i stueetagen fuld facadelinje mod pladsen, hvilket vil understøtte intentionen om et aktivt byliv.

Kantzoner

Lokalplanens § 7, stk. 1 fastlægger bredden på kantzonen nord for byggefeltet til 0,6 m.

Bygherren har søgt om at etablere en 2,5 meter bred kantzone nord for bebyggelsen, med ønske om at den vil medvirke til at passagen opleves som en grøn forbindelse til parkområdet, som etableres vest for Humleby.

Vi anbefaler, at der meddeles dispensation fra lokalplanens § 7, stk.1 til at udvide kantzone nord for bebyggelsen til 2,5 m, når den

udformes med et overvejende grønt udtryk samt med integrerede opholdsmuligheder ved indgange til etageboliger.

Senere etablering af fællesanlæg (ikke illustreret i folder)

Vi anbefaler, at der meddeles tidsbegrænset dispensation fra lokalplanens § 13 stk. 1, pkt. a til etablering af en kvartermiljøstation, ind til der er givet ibrugtagningstilladelse til 1.000 boliger indenfor lokalplanens område I-IV. Kravet kan frafalde, hvis en af Carlsberg Byen udarbejdet affaldsstrategi efter Københavns Kommunes vurdering viser en mere miljørigtig løsning.

Yderligere informationer

Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tillæg 5 kan hentes via denne adresse:

http://soap.plansystem.dk/pdfarchive/20_2980058_1442384126960.pdf

Du er velkommen til at kontakte undertegnede telefonisk eller via e-mail, såfremt du har spørgsmål eller ønsker supplerende oplysninger.

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer?

Har du kommentarer til de foreslåede dispensationer, så send dem til Byens Udvikling, så de er modtaget her **senest den 16. november 2015**. Skriv til Byensudvikling@tmf.kk.dk eller til Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, Postboks 348, 1505 København V.

Mærk mail eller kuvert: *Naboorientering Carlsberg / Købkes Plads*

Med venlig hilsen

Berit H. Jørgensen /
Byplanlægger, Arkitekt maa.
Telefon 3366 1377
berjor@tmf.kk.dk
(ferie til den 9/11)

Morten Bøgedal
Ingeniør
Telefon 3366 5217
morbog@tmf.kk.dk