



Naboorientering om overskridelse af det skrå højdegrænseplan og forøgelse af afstand mellem indgange på matr.nr. 1218t Udenbys Vester Kvarter, København

Teknik- og Miljøforvaltningen skriver til dig, fordi du er beboer, ejer, lejer eller repræsentant for en virksomhed, der kan blive berørt af et byggeprojekt i dit område.

Forvaltningen har modtaget en ansøgning fra Henning Larsen Architects A/S på vegne af Carlsberg Byen P/S om dispensation fra lokalplan 432 med tillæg 6 'Carlsberg II' til bestemmelser om det skrå højdegrænseplan og afstand mellem indgange i stueetage i forbindelse med det ansøgte byggeri til en rand- og højhusbebyggelse til erhverv, bolig og detailhandel på matr.nr. 1218t Udenbys Vester Kvarter, København, placeret mellem Ny Carlsberg Vej, Bohrsgade, Kedelpladsen og Lagergade.

Ansøgningen forudsætter dispensation fra lokalplan nr. 432 med tillæg 6 'Carlsberg II', og du har mulighed for at indsende dine bemærkninger til den ansøgte dispensation.

Du kan se illustrationer af projektet i linket på side 3. Hvis du er fritaget for Digital Post, kan du få illustrationer tilsendt ved at kontakte os på mail PARC@kk.dk eller telefon 2443 5781 eller 2399 0616.

På de følgende sider kan du læse uddybende om høringen:

1. Projektet og lokalplanen
2. Reglerne i planloven
3. Kommunens holdning til dispensationen
4. Det videre forløb

21. september 2021

Sagsnummer
2021-0271837

Dokumentnummer
2021-0271837-1

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Frist for dit svar

Du skal sende dine bemærkninger til PARC@kk.dk senest den 12. oktober 2021.

Du kan også sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Plan og Almene Boliger
Postboks 348
1505 København V

Hvis du har navne- og adressebeskyttelse, beder vi dig om at skrive det til os, når du sender os dine bemærkninger. Såfremt byggeprojektet skal forelægges for Teknik- og Miljøudvalget, vil dit høringssvar blive offentliggjort sammen med sagens øvrige materiale. I tilfælde af, at du har navne- og adressebeskyttelse, vil vi foretage en anonymisering af disse oplysninger, inden sagens materiale bliver offentliggjort.

Kontakt

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på tlf. 2176 0348.

Med venlig hilsen

Tommy Hagstrøm
Byplanlægger

1. Projektet og lokalplanen

Hvad drejer projektet sig om?

Carlsberg Byen P/S ønsker at opføre en bebyggelse i den nordlige del af delområdet IB mod Ny Carlsberg Vej. Bebyggelsen omfatter bolig, erhverv og detailhandel, og er udformet som randbebyggelse i 5-7 etager og en højhusbebyggelse med et samlet etageareal på omkring 52.000 m² med kælder i to etager på omkring 20.500 m².

I høringsperioden kan illustrationer af projektet ses her:

www.kk.dk/sites/default/files/nabo_lp_432_mat_1218t.pdf

Hvad søges der dispensation til?

Der søges om at overskride det skrå højdegrænseplan mod erhvervsbebyggelsen på Lagergade, matr.nr. 1218u, Udenbys Vester Kvarter, København.

Ansøgningen begrundes med, at ansøger vurderer, at der er tale om en mindre afvigelse samt, at afvigelsen vurderes at have en marginal betydning for lysforholdene i de berørte rum.

Ansøgningen begrundes desuden med, at de berørte rum bl.a. omfatter et køkken, hvor belyningsniveauet på arbejdsborde ved facaden i normal højde ikke påvirkes, og hvor arbejdsborde længere fra facaden under alle omstændigheder vil kræve indvendig belysning. Ansøger begrundes desuden ansøgningen med, at de øvrige berørte rum har funktioner med midlertidigt ophold.

Der søges om at etablere en del af facaden i stueetage på hjørnet mellem Ny Carlsberg Vej og Bohrsgade, hvor der er 37 m afstande mellem to indgange.

Ansøgningen begrundes med, at den kommende bruger af lokalet i praksis næppe vil ønske flere indgange end én, for at sikre almindelig overvågning af de kunder, der går ind og ud af butikken.

Ansøgningen begrundes desuden med, at bænken ved hjørnet af Bohrsgade og Ny Carlsberg Vej samt de mange facadeåbninger med mulighed for udstilling af butikkens varer, kompenserer for indgange og understøtter det ønskede byliv. Hertil vurderer ansøger, at denne vestvendte facade vil være rar at sidde op ad og kigge på bylivet.

Hvad står der i lokalplanen?

Byggeriet er omfattet af lokalplan 432 med tillæg 6 'Carlsberg II', delområdet IB og forudsætter følgende dispensationer fra lokalplanen:

- §5 stk. 1, pkt. k, " Bebyggelsens højde må ikke overstige (...) 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Profilet beregnes fra stueetagens gulvplan (...). Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum i de berørte bebyggelser efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold".

Det betyder, at det kræver dispensation, hvis en bebyggelse har en højde som overskrider en skrå linje fra naboerhvervsbebyggelsens gulvplan, beregnet som afstanden til den nye bebyggelse ganget med 1,5.

- §6 Stk. 7. pkt. b "Langs de på tegning nr.2 (red. i Lokalplan 432) med rød streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en aktiv facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Undtagen ved boliger sker dette gennem åbne facadepartier, hvor glasarealer udgør 50-75 % af stueetagens facade, og med en 'interaktionsmulighed' (indgang, siddemulighed, niche, udstillingsmontre eller lignende) for hver ca. 6 m, dog skal minimum hver 3. 'interaktionspunkt' være en indgang".

Det betyder, at det kræver dispensation at udføre stueetagen uden indgange minimum for hver 18. meter af facaden.

Lokalplanen kan ses her:

https://dokument.plandata.dk/20_2980059_1482482093974.pdf

2. Reglerne i planloven

Hvornår kan der dispenseres fra en lokalplan?

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at kommunen kan meddele dispensation fra en lokalplans bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Lokalplaner er et udtryk for den tid, hvor de blev vedtaget og bekendtgjort. Det kan være svært at få nutidens byggeønsker realiseret, hvis ældre lokalplaner skal overholdes til punkt og prikke.

Planloven giver derfor mulighed for, at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Planens principper er formålsbestemmelser og anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen,

men også den fastlagte struktur, fx fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

Hvis en ansøgning er i strid med principperne i planen, kan der kun dispenseres midlertidigt i op til 3 år, dog 10 år for studieboliger.

Kommunen kan først dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, når berørte naboer mv. er orienteret og har haft mulighed for at komme med deres bemærkninger hertil, medmindre kommunen vurderer, at naboorientering er af underordnet betydning for berørte naboer mv. Det fremgår af planlovens § 20.

Hvilke hensyn kan lovligt inddrages efter planloven?

Teknik- og Miljøforvaltningen skal ved sin behandling af dispensationsansøgninger varetage saglige og planmæssigt relevante hensyn, og eventuelle planmæssige bemærkninger vil indgå i vurderingen af sagen.

3. Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering af projektet

Teknik- og Miljøforvaltningen kan anbefale, at der meddeles dispensation til de ansøgte forhold.

Det vurderes, at den ansøgte overskridelse af det skrå højdegrænseplan mod erhvervsbebyggelsen på Lagergade, matr.nr. 1218u er så begrænset, at den alene vil have en minimal påvirkning på lysforholdene i erhvervsbebyggelsen.

Det vurderes, at den ansøgte overskridelse mellem indgange i stueetagen på hjørnet mellem Ny Carlsberg Vej og Bohrsgade vil give plads til mere byliv med ophold. Forvaltningen bemærker, at der i den forbindelse kan stilles vilkår i en eventuel dispensation til at etablere de i ansøgningen nævnte to bænke på hjørnet mellem Ny Carlsberg Vej og Bohrsgade, der er redegjort for i ansøgningen.

4. Det videre forløb

Når fristen er udløbet, behandler vi sagen og træffer afgørelse ud fra sagens samlede oplysninger, herunder dine eventuelle bemærkninger til sagen.

Hvis du er kommet med bemærkninger til sagen, vil vi orientere dig om afgørelsen, og du vil samtidig få vejledning om din mulighed for at klage over afgørelsen, hvis kommunen ikke har imødekommet dine bemærkninger.

Vær opmærksom på, at du kun vil kunne klage over retlige forhold.

Retlige forhold drejer sig om, hvorvidt afgørelsen er lovlig og de rigtige regler er fulgt, herunder om kommunen har overholdt de forvaltningsretlige regler.

Behandling af oplysninger

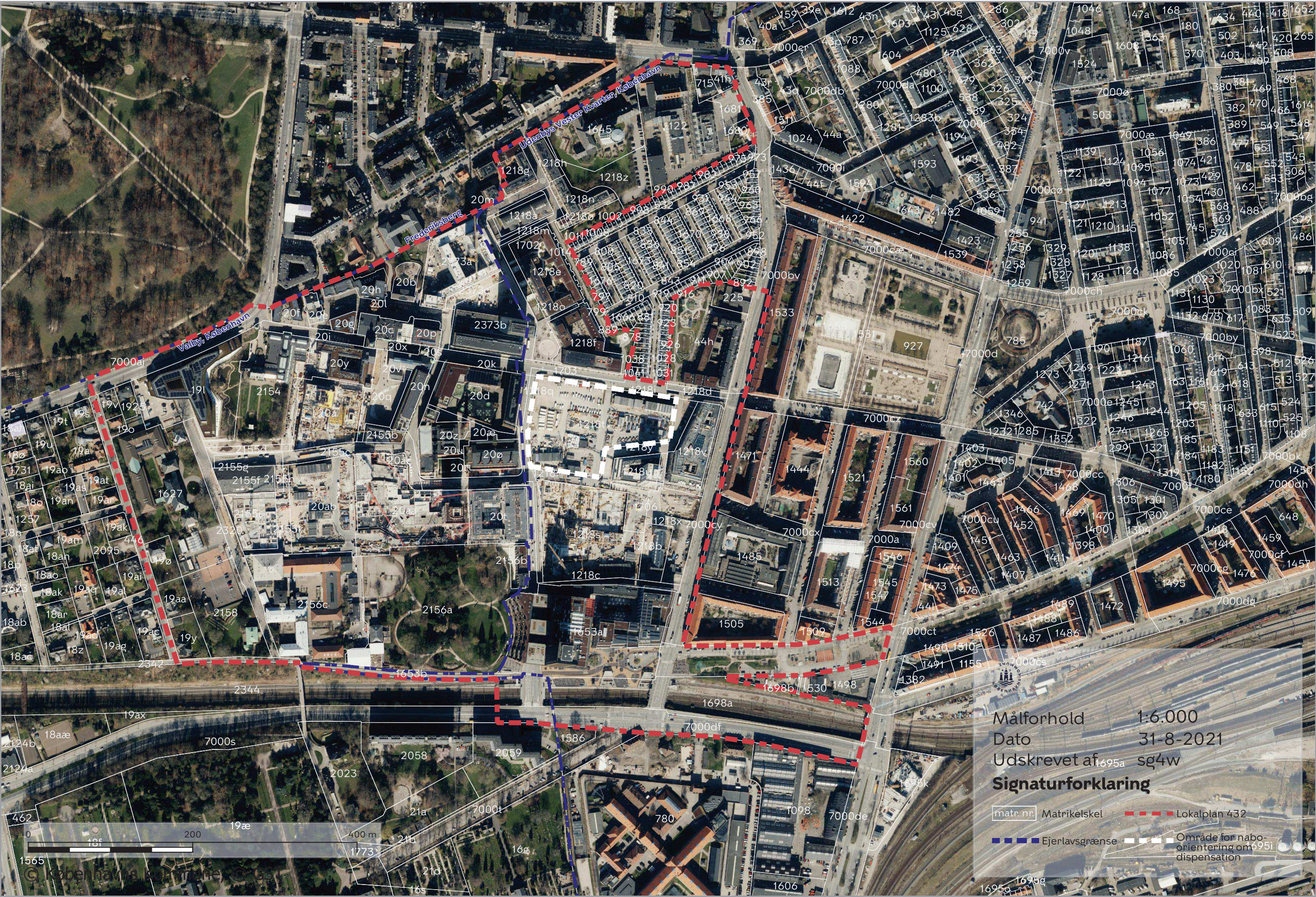
I forbindelse med sagsbehandlingen kan der ske behandling af oplysninger, som kan henføres til enkeltpersoner. Der kan f.eks. være tale om, at vi indhenter og opbevarer oplysninger om en ejendoms fysiske forhold. Ifølge persondataloven har personer, som sådanne oplysninger vedrører, ret til at få indsigt i oplysningerne, og ret til at få berigtiget forkerte oplysninger. Hvis du vil vide, hvilke oplysninger kommunen behandler om dig, eller du mener, at kommunen behandler forkerte oplysninger, skal du kontakte sagsbehandleren.

Bilag til naboorientering

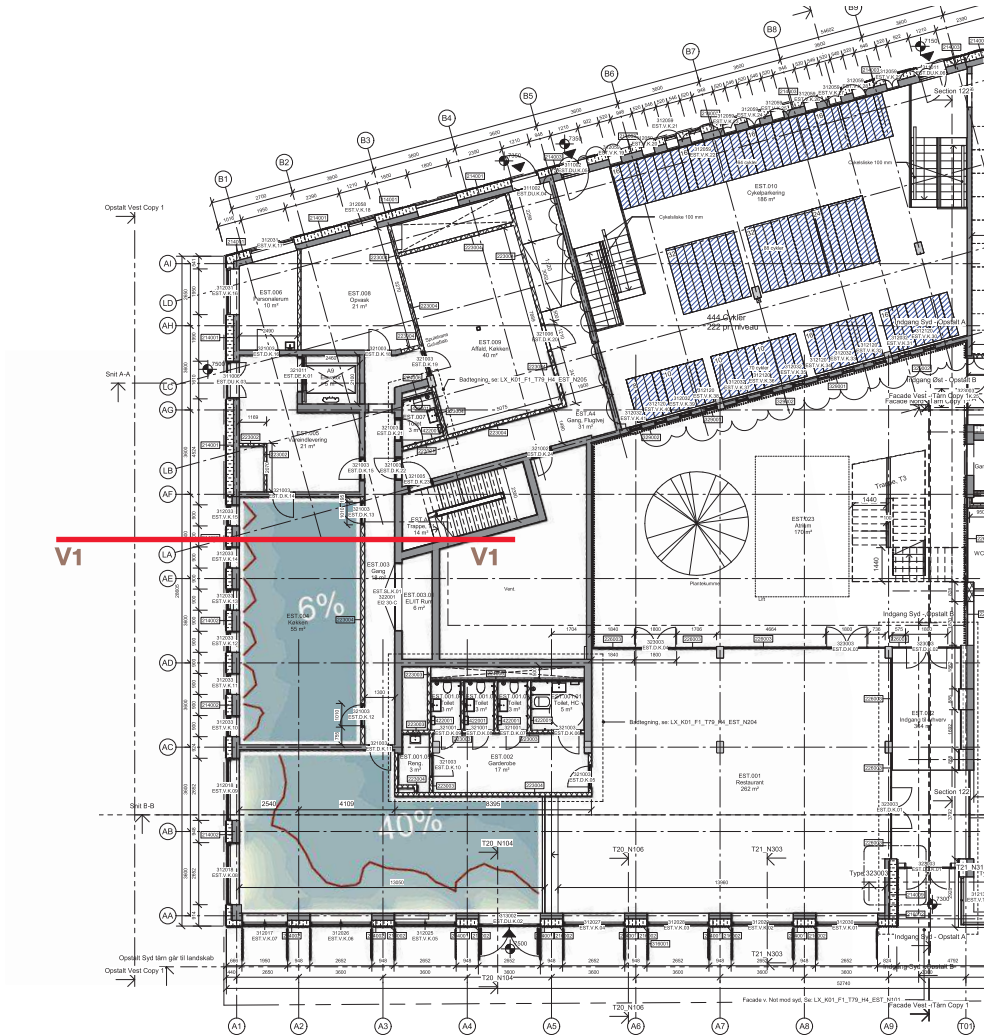
**Det skrå højdegrænseplan (s. 3) og
Afstand mellem indgange (s. 4-5)**

Lokalplan 432 med tillæg 2-6 'Carlsberg II'

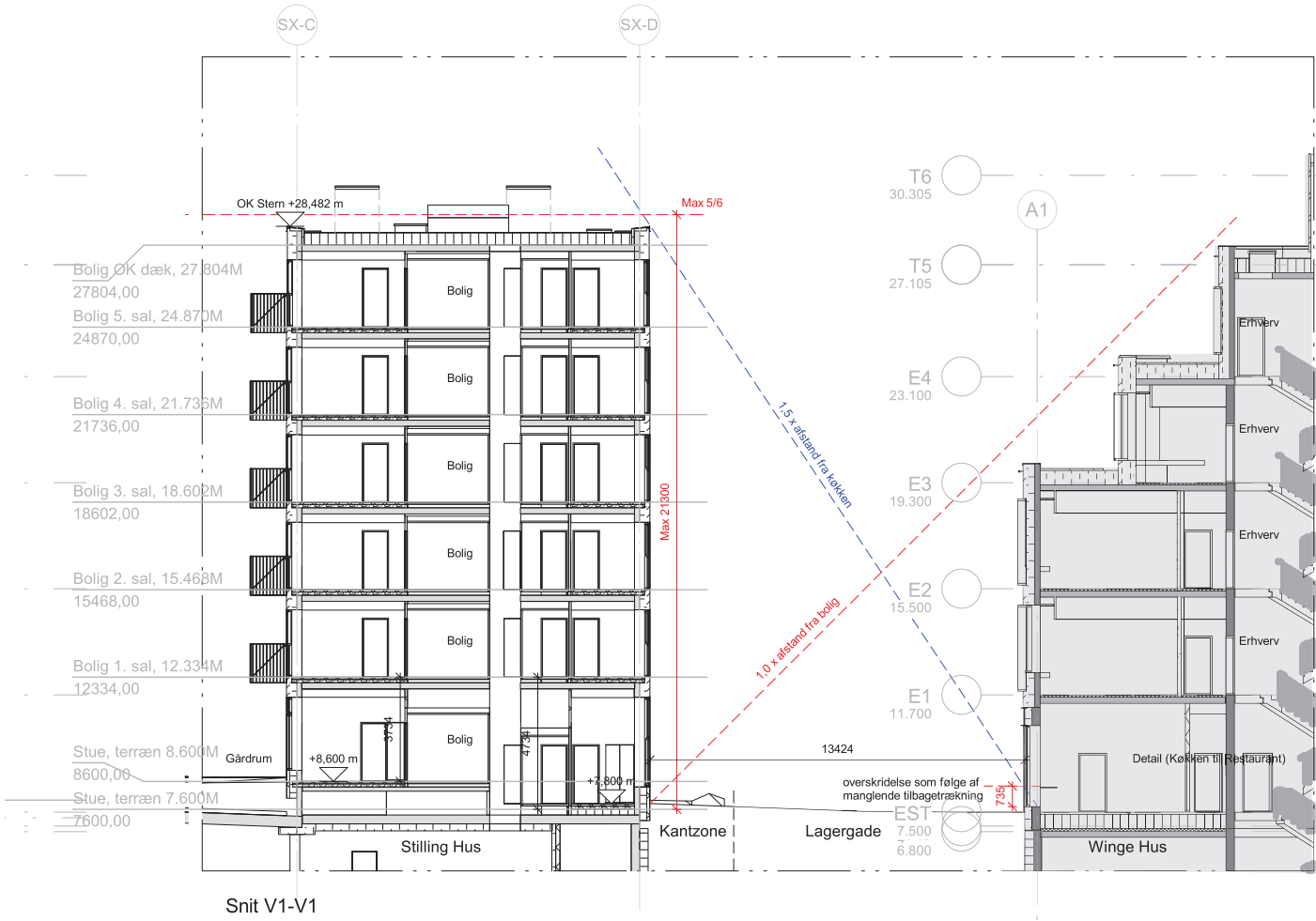
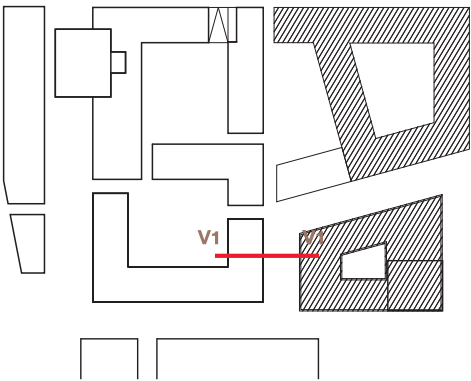




Højdegrænser



Plan level 0 - BA10.3
Dagslysberegning for nabobygning BA10.3

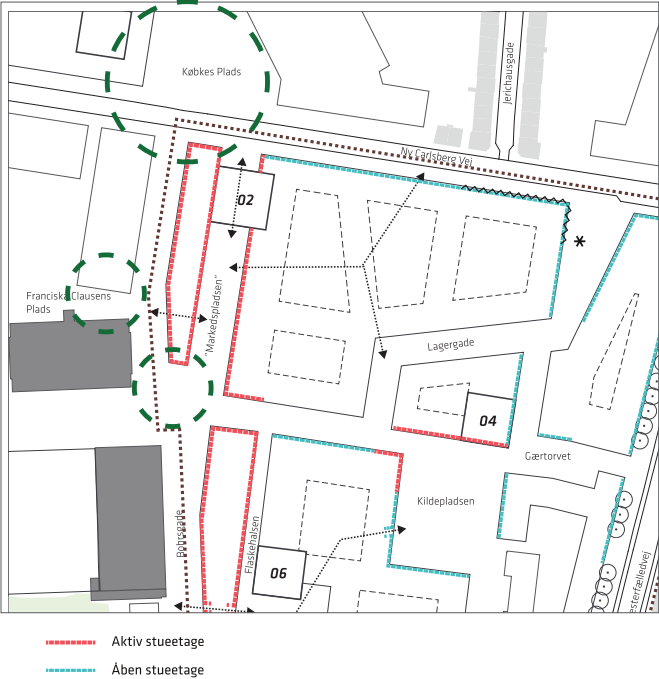


Snit V1-V1
Snit viser forhold mellem BA10 og BA10.3 - Winge Hus

Kantzoner

Aktive/åbne facader

Fokusområder for placering af bænke ift. dagslysforhold og byrum



Aktive facader



- ▲ Interaktionsmulighed (krav min pr. 6m)
- ▲ Interaktionspunkt/ Indgang (krav min pr 18m)

Åbne facader



- ▲ Interaktionsmulighed (krav min pr. 10m)
- ▲ Interaktionspunkt/ Indgang (krav min pr 30m)

Åbningsgrad

Facaderne udføres med mellem 50 og 75% glasareal i stueétagen.

Interaktionspunkter

Mod Bohrsgade er der pga terrænspring ét sted hvor afstanden mellem indgange overstiger 18 m, for at opnå niveaufri adgang til butikken i stueétagen. Der etableres interaktionsmuligheder i form af bænke længst den strækning.

Mod Kedelpladsen hvor stueetagen er i niveau med terræn, etableres indgange med en afstand på hver 4.2 m. Interaktion understøttes med foldedøre ved F&B og bænke på pladsen. Begge for at muliggøre udeservering langs facaden.

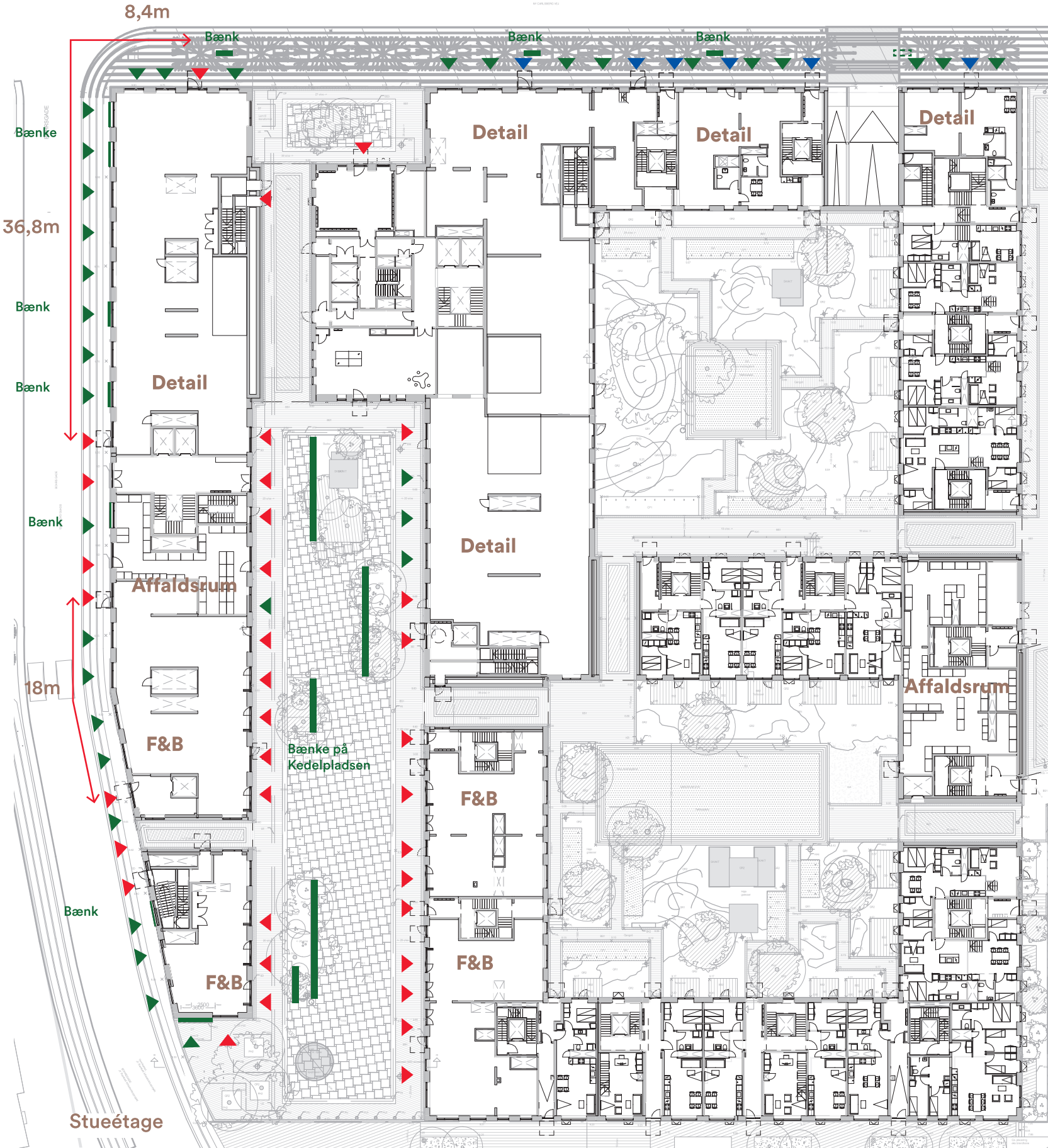
Interaktionsmulighed

Interaktionsmulighed i form af udstillingsvinduer langs Bohrsgade ved detail og F&B. Interaktion i form af bænke er strategisk placeret ved hjørner og åbninger, hvor der er gode lysforhold og udsigt til attraktive byrum.

Mod Ny Carlsberg Vej er de mindre butiksenheder tilpasset terrænspring og der kan være ned til 3-5m mellem indgange og højest 16m ved porten til p-kælder.

Indgang til boliger

Indgang til boliger markeres med dybtliggende indgangspartier med metal sidepartier. På det brede fortov på NCV er der bænke og cykelparkering mellem de store træer, som indbyder til ophold og interaktion. Da der allerede findes bænke på NCV og bygning er på matrikellinje, ser vi ikke behov for ekstra opholdsmuligheder. Indgang til boligårn markeres med høje partier og beplantning på den lille plads foran årn.



Kantzoner

Bohrsgade



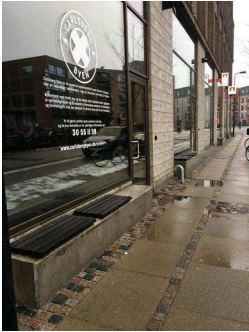
Integrerede bænke ved hjørnet af NCV og Bohrsgade får lys og sol sidst på dag og er med til markere hjørnet.
Henning Larsen



Integreret bæk ved indgang til erhvervslejemål

Aktive facader

- Interaktionsmulighed (krav min pr. 6m)
- Interaktionspunkt/ Indgang (krav min pr 18m)

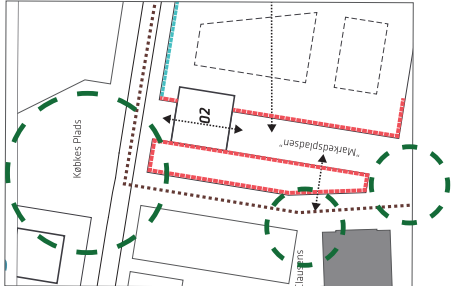


Integreret bæk ved indgang til Harrild hus

Bænke ved hjørner og indgange

Bænke er strategisk placeret ved hjørner og åbninger, hvor der er gode lysforhold og udsigt til attraktive byrum: ved hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Bohrsgade, ved indgang til erhvervslejemål og detail, overfor åbningen op til den Snoede Skorsten og ved den sydlige gavl.

Bænkene er placeret i tilbagetrukne vinduespartier for at integrere dem i facaden mest muligt, og for at give mest mulig nytte uden at forstyrre fortovets flow på Bohrsgade. Fortov er ca. 3.2m bred - 2.9m ved bænke, integreret i chaussesten belægning.



Fritstående bæk ved den sydlige gavl.

** LARK koordinerer sydlig bæk, bæk kan være i beton med øjer