

Københavns Kommune,
bydesign@tmf.kk.dk

25/09/08

Indsigelse til forslag til Lokalplan Carlsberg II

Carlsberg Ejendomme takker Københavns Kommune for den gode proces og et godt samarbejde omkring udviklingen og udarbejdelsen af lokalplanen for Carlsberg.

I offentlighedsfasen har Københavns Kommune og Carlsberg Ejendomme afholdt en række møder med naboer, lokaludvalg og andre interessenter. Som følge af kommentarer fremkommet på disse møder, ønsker Carlsberg Ejendomme at justere lokalplanforslaget på enkelte områder. Derfor fremsender Carlsberg Ejendomme hermed ændringsforslag til lokalplan for Carlsberg II, som ønskes medtaget i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen. I det efterfølgende er de ønskede justeringer begrundet nærmere.

Tårnhuse

Carlsberg Ejendomme har afholdt en række dialogmøder, hvor bl.a. repræsentanter fra Vesterbro Lokaludvalg samt bestyrelsen for Humleby har udtrykt bekymring omkring tårnhusene, specielt deres placering og risikoen for sammenfaldende skygger fra især de tre centralt placerede tårnhuse (nr. 02, nr. 03 og nr. 05).

Carlsberg Ejendomme foreslår derfor følgende justering:

Tårn nr. 03, som er det højeste tårn i området på 120 m., flyttes ca. 100 m. mod syd og væk fra Humleby.

Tårn nr. 06, der er placeret centralt i området, flyttes ca. 100 m. nærmere stationen i syd-østlig retning.

Tårn nr. 04, der er placeret nærmest Vester Fælledvej, reduceres i højden fra 80 m. til 50 m.

Tårnet nr. 09, der er placeret inde på området, øges tilsvarende fra 50 til 80 m.

Det første byggeri (Delområde IIA)

Bebyggelsens omfang og placering | Parasitter

Carlsberg Ejendomme har afholdt møde med nabobebyggelsen AB Ny Bakkehus beliggende Kammasvej. Carlsberg Ejendomme foreslår, som følge af naboernes bemærkninger til planerne, at de i byggeafsnit 17 anviste muligheder for etablering af to parasit-bygninger udtages af lokalplanen.

Vej- sti, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier | Off. passager og stier

Carlsberg Ejendomme har afholdt møde med nabobebyggelsen, Bakkehusmuseet og dennes bestyrelse. Carlsberg Ejendomme foreslår som følge af bemærkningerne på mødet, samt efterfølgende

korrespondance, at kravet om etablering af off. passagemulighed i den ny bebyggelse syd for Bakkehusmuseet (jf. tegning 3 A), udtages af lokalplanen.

Carlsberg Ejendomme foreslår, at der i stedet sikres off. passagemuligheder ved etablering af ny stiforbindelse syd for Bakkehusmuseet mellem Kammasvej og den ny grønne have og legeplads som Carlsberg etablerer mellem bygning C og bygningen beliggende Rahbeks Allé 21.

Bebyggelsens omfang og placering / Byggefelt og grønne områder

Carlsberg Ejendomme foreslår, at byggefeltet syd for Bakkehusmuseet i det nord-østlige hjørne reduceres, således at der sikres større afstand mellem Bakkehusmuseet og den ny bebyggelse, og der sikres et sammenhængende grønt område omkring Bakkehusmuseet og den tilstødende nye grønne have.

Den foreslåede reduktion af bygningens volumen vil tilsvarende reducere antallet af boliger, der opføres som det første byggeri på Carlsberg.

Byrum / Kantzoner

Carlsberg Ejendomme foreslår som følge af ovenstående, at lokalplanens krav til kantzoner samt primære bevægelseslinier revideres.

Vej- sti, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier

Carlsberg foreslår, at den anviste trafikløsning i delområde IIA justeres, så biler gennem passagen mellem Bryghuset og den nye bebyggelse mod Ny Carlsberg Vej undgås, og at udpegningen af bevaringsværdige træer revideres i henhold til den endelige trafikløsning.

Kulturarv

Carlsberg Ejendomme har i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen og Københavns Kommune gennemgået bygningsmassen på Carlsberg. Carlsberg Ejendomme og Kulturarvsstyrelsen sender på baggrund heraf en fælles indsigelse vedr. følgende 4 punkter, der uddybes ved efterfølgende brev:

- 1) Bebyggelsen omkring haven ved Carls Villa
- 2) Bebyggelse syd for Gamle Bakkehus
- 3) Vilkår for åbning af haverne
- 4) Grundejerforeningsforpligtigelser (vedr. den snoede skorsten)

Anvendelse

Som følge af forslag til ændring af bebyggelsen omkring haven ved Carls Villa, er der behov for reduktion af lokalplanens krav om en andel på minimum 10 % boliger i delområde III. Boligerne påtænkes etableret i de øvrige delområder, sådan at en reduktion i delområde III ikke ændrer på antallet af boliger i området som helhed.

Grundejerforening / Tilføjelse til bestemmelser

Carlsberg Ejendomme skal samtidig foreslå, at lokalplanen – om muligt – fastlægger det fremtidige ejerskab, og at vedligeholdelsen af den snoede skorsten pålægges den fremtidige grundejerforening i området.

Ubebyggede arealer og parkering / Plejeplan

Desuden skal Carlsberg Ejendomme tilkendegive, at der agtes udarbejdet plejeplaner m.v. for områdets to historiske haver, der kan sikre fastholdelsen og fornyelsen af havernes karakter.

Generelle forslag

Bebyggelsens omfang og placering

Carlsberg Ejendomme foreslår, at der justeres på lokalplanens tegning 5A, der angiver maksimale højder i området, således at der tillades øgede højder inde på området eks. langs facadebebyggelse og ved markante hjørnebebyggelser.

Carlsberg Ejendomme foreslår at byggefeltet syd for "Bryghuspladsen" reduceres i længden, hvorved tårn nr. 09 bliver mere markant i forhold til pladsen.

Endelig foreslår Carlsberg Ejendomme, at begrebet "Parasit" omdøbes til "Kapsel".

Med venlig hilsen,

Jacob Martin Andersen
Udviklingschef

Carlsberg Ejendomme