



## Bilag 5

04-03-2008

### **Hvidbog - Henvendelser i forbindelse med forudgående offentlighed for byudviklingsområdet Carlsberg II**

Sagsnr.  
2007-114225

Dokumentnr.  
2008-77052

Der er blevet afholdt forudgående offentlighed i henhold til Planlovens §23c for byudviklingsområdet Carlsberg II fra den 5. december 2007 til den 21. december 2007.

Sagsbehandler  
Mads Laursen

Den forudgående høring blev annonceret i Frederiksbergbladet, Valbybladet og Vesterbrobladet og på kommunens hjemmeside. Endvidere blev der udsendt en pjece, der bl.a. redegjorde for byudviklingen på Carlsberg. Pjecen om den kommende planlægning var endvidere fremlagt i Borgerservice, på Hovedbiblioteket, på lokale biblioteker i naboområderne.

Der er modtaget i alt 6 henvendelser til den forudgående offentlighed i høringsperioden fra

1. Frederiksberg Kommune
2. Valby Lokaludvalg
3. Vesterbro Lokaludvalg
4. Husejerforeningen Humleby
5. Rådet for Bæredygtig Trafik
6. Kunstnersammenslutningerne Corner, Den Gyldne, Grønningen, Pro og Transit

I denne hvidbog findes et resume af indholdet i de modtagne henvendelser i forbindelse med den forudgående offentlighed for byudviklingsområdet Carlsberg II.

#### **1. Frederiksberg Kommune**

Frederiksberg Kommune ønsker, at der i forbindelse med differentieringen af områdets bebyggelsestæthed er fokus på fortætning i områdets sydøstlige del ned mod Enghave St., så der opnås en lavere tæthed mod Frederiksberg.

I forbindelse med højhusene på Carlsberg er Frederiksberg Kommune betænkelige i forhold til lys-, skygge- og udsigtsforhold i det tilstødende byområde i Frederiksberg. Frederiksberg Kommune anmoder om at få forelagt skyggediagrammer og volumenstudier, så man kan vurdere sagen.

Frederiksberg Kommune anmoder om, at det udlagte detailhandelsareal på 22.000 m<sup>2</sup> reduceres betragteligt, idet man er bekymret for, at det kan forrykke detailhandlen væk fra den sydøstlige del af Frederiksberg.

#### **Center for Byudvikling**

Rådhuset, 3. sal, 9  
1599 København V

Telefon  
3366 2178

Telefax  
3366 7003

E-mail  
MAD@okf.kk.dk

EAN nummer  
5798009800176

www.kk.dk

Den eksisterende daginstitution, der er beliggende Rahbeks Allé 19 i Frederiksberg Kommune, ønskes bevaret.

Frederiksberg Kommune lægger vægt på, at der skabes et grønt forløb for lette trafikanter fra Søndermarken, via haven i Carls villa og de grønne områder på Carlsberg til Vestre Kirkegård og Enghave Plads mv.

Trafikalt bifalder Frederiksberg Kommune, at hovedparten af biler kommer ind fra syd. Trods denne løsning vil det ifølge Frederiksberg Kommune medføre trafikstigninger på 17-18 % frem til 2015 på Roskildevej, Pile Allé og Platanvej, hvoraf halvdelen kan tilskrives den generelle trafikstigning. For at afhjælpe dette bør endnu mere trafik føres ud af Carlsberg via den sydlige adgang. Kommunen mener, at der ikke skal skabes vejadgang til Rahbeks Allé, der fortsat skal være lukket for gennemkørende trafik.

Frederiksberg Kommune forudser, at en reduceret parkeringsnorm vil medføre øget parkeringspres på naboområderne, herunder ved Rahbeks Alle. Analysen af de trafikale konsekvenser heraf bør omfatte dette forhold. I den nordlige del af Carlsbergsområdet bør parkeringsnormen være 1 pr. 50 til erhverv og 1 pr. bolig, svarende til Frederiksberg Kommunes norm.

Frederiksberg Kommune ser frem til en fortsat dialog om områdets udvikling.

#### *Bemærkninger*

Bebyggelsen og parkeringskældrene er koncentreret i områdets sydøstlige hjørne ned mod Enghave St., mens bebyggelsen er tilpasset Humleby og bebyggelsen i Frederiksberg, idet den i antal etager og tæthed falder mod disse.

Frederiksberg Kommune er inddraget i processen og Carlsberg A/S viser løbende materialer, herunder skyggediagrammer og volumenstudier.

Skyggediagrammerne viser, at der generelt ikke kan ventes skyggegener i Frederiksberg Kommune. Humleby og bebyggelsen i Frederiksberg Kommune kan dog ved jævndøgn blive let berørt af skygger fra højhusene.

Der er også lavet vinddiagrammer. De viser, at den tætte bebyggelse mindsker vindgenerne fra højhusene. Der skal dog i forbindelse med detaillokalplanlægningen stilles krav til højhusene for at modvirke vindgener inde på Carlsbergs areal.

Detailhandel vil først blive udlagt i forbindelse med revisionen af kommuneplanen, idet detailhandelsstrukturen for hele kommunen

ifølge planloven skal revideres. Antallet af bruttoetagemetre vil blive fastlagt i den analyse, der i denne forbindelse bliver udarbejdet.

Der vil i planlægningen blive skabt mulighed for daginstitutioner i planområdet. Det vurderes, at der bliver et behov for at etablere 2 - 3 nye integrerede daginstitutioner med et samlet areal på 3.000 m<sup>2</sup>. Det kan overvejes om institutionerne med fordel kan samles i ét bygningskompleks og eventuelt indrettes i eksisterende bygninger. Det formodes, at den eksisterende selvejende institution på Rahbeks Allé skal genhuses og eventuelt udvides for at bidrage til dækning af det forventede pladsbehov.

Carlsbergs rum udformes med henblik på at skabe byliv. Gaderne og pladserne lokaliseres derfor i et mønster, så det bliver attraktivt at færdes og opholde sig her, og så det passer med brugernes naturlige ruter gennem området.

Langs banen mod områdets sydlige grænse, etableres den i kommuneplanen udlagte "Carlsberg-rute". En effektiv grøn cykelrute, der kobler Valby og København sammen og som samtidig passerer Enghave Station. Der planlægges en cykelforbindelse fra områdets østlige del nær Enghave Station og op til Rahbeks Allé, for at sikre gode cykelforbindelser internt i området og skabe sammenhæng til Frederiksberg.

Den trafikale struktur på Carlsberg er planlagt således at mest mulig trafik ledes ind og ud af området fra Vigerslev Allé. Der etableres en ny bro over jernbanen mellem Carlsberg og Vigerslev Allé. Det er ikke planens intention, at der skal skabes mulighed for biltrafik mellem Carlsberg og området omkring Rahbæks Alle.

Parkeringsnormen for Carlsberg skal ses i sammenhæng med kommuneplan 2009, der vi indføre en ny trafikstruktur for hele Københavns Kommune. Der planlægges med en parkeringsstruktur på Carlsberg, hvor parkering vil blive placeret således, at størstedelen vil blive beliggende i den sydlige del af Carlsberg.

### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

## **2. Valby Lokaludvalg**

Lokaludvalget finder den korte høringsperiode uacceptabel, idet lokaludvalget herved ikke har mulighed for at behandle sagen på en ordentlig måde.

Udvalget hilser en ny åbning mod Valby og udviklingen af spændende rekreative områder nær Valby velkommen, men er betænkelig ved trafikudviklingen på Toftegårds Alle og Valby Laggade, hvorfor udvalget ønsker, at det i forbindelse med områdets fremtidige

planlægning påtænkes, hvordan øget trafik på vejnettet håndteres mest hensigtsmæssigt, samt at der laves en samlet trafikplan for området.

Valby Lokaludvalg ønsker fortsat at blive inddraget i den videre proces med at udvikle Carlsberg.

### *Bemærkninger*

Udviklingen af en ny bydel af Carlsbergs størrelse vil give anledning til at der skabes ny biltrafik i de omkringliggende byområder. Det betyder at der særligt på Vigerslev Allé, men også på de veje der leder videre frem mod motorvejsnettet, vil blive tale om store trafikstigninger.

Der planlægges med en trafikstruktur, hvor afviklingen af trafikken sker på cyklisternes og fodgængernes præmisser, og biltrafikken reduceres. Det er forvaltningens vurdering, at det vil være muligt at afvikle den ventede trafikstigning på en hensigtsmæssig måde.

### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

### **3. Vesterbro Lokaludvalg**

Vesterbro Lokaludvalg bifalder intentionerne om en bæredygtig udvikling, men mener, at visionen skrider på visse punkter.

Trafikalt ærgrer lokaludvalget sig over, at der ikke kommer en metrostation, og ser gerne en plan for den offentlige trafik. Man mener, at der skal tages initiativ til at sikre nærområdets nuværende beboere, idet der bør laves en plan for at minimere generne for de omkringboende. Konkret foreslås der trafikdæmpning af Vesterfælledvej med chikaner, cykelsti på hele strækningen, udposninger og lav hastighed. Desuden bør trafikbelastningen i byggefasen også indtænkes i en samlet trafikplan.

Lokaludvalget undrer sig over, at man i stedet for at operere med en maksimal bebyggelsesprocent anvender et maksimalt samlet etageareal, og frygter at bebyggelsesprocenten derved bliver væsentlig højere end 180. Man opfordrer til ikke at ændre udregningspraksis for friarealer således at hævede opholdsarealer mm. kan indregnes, hvorved man kan bygge tæt.

Idet Vesterbro er underforsynet med grønne arealer, mener man, at den lave andel af grønne arealer ikke er i overensstemmelse med intentionerne i "Københavns som Miljømetropol".

Lokaludvalget undrer sig over, at der skal tages stilling til højhuse, før kommunens højhusstrategi er vedtaget – og efterlyser resultatet af

høringsfasen. Dels er udvalget er skeptisk overfor de mange positive ord om højhuse, idet de skaber skygge og vindturbulens, og finder det besynderligt, at de placeres i tilknytning til pladserne, så de bliver forblæste. Dels anerkendes de potentielle miljøfordele ved at bygge i højden.

Det bifaldes, at der lægges op til at tænke kulturlivet ind på et tidligt stadie, og anbefaler at Kommunen og Carlsberg tager kontakt til Vesterbrofestivalen og Kultur Vesterbro.

Lokaludvalget foreslår, at man indføjer bestemmelser i lokalplanen, der sikrer at nybyggeri udføres i respekt for de historiske bygningers høje arkitektoniske værdi.

En mangfoldig by er essentiel, hvorfor der skal laves mange forskellige boformer såsom andels-, leje- og ejerboliger og kollektiver. Lejlighedsstørrelserne bør desuden tilpasses boligsikringen.

Lokaludvalget mener, at det er nødvendigt med en skole på Carlsberg. Desuden bør fordelingen mellem bolig og erhverv fastlægges i lokalplanen, så der bedre planlægges mht. trafik og institutioner. Desuden skal detailhandel tænkes alsidigt, idet der skal være plads til såvel store som små butikker.

Kommunen opfordres til at indpasse lokaludvalgenes møder i planproceduren, så de kan planlægge borgerinddragelse og –møder.

#### *Bemærkninger*

Carlsberg A/S 's vision er at skabe en bæredygtig byudvikling af området. Der bliver tale om en langsigtet udvikling, hvor det er målet at skabe balance mellem den miljømæssige, den sociale og den økonomiske udvikling.

Der skal være en mangfoldighed af kultur og idrætsudbud, og der skal være variation i detailhandel, boligudbud og erhvervsstruktur. Der skal tilbydes boliger til alle indkomstgrupper og alderstrin.

I projektet betyder miljømæssig bæredygtighed på Carlsberg, at et fuldt udbygget kvarter har et afbalanceret energiforbrug. Ambitionen er bl.a. at det færdige bykvarter bliver CO<sub>2</sub>-neutralt.

Vinderforslaget lægger op til, at arkitekturen skal baseres på en designfilosofi, hvor bygningerne bliver energisystemer i sig selv, og hvor implementeringen af vedvarende energi indarbejdes i form af bygningsintegrerede solceller på tagene eller som vindturbiner. Der kan i planforslaget stilles krav om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

Stationsnærheden til Enghave Station vil sammen med den øvrige offentlige transport skabe et godt grundlag for en ”grøn bydel”, ligesom områdets cykelrute og øvrige cykelforbindelser vil understøtte den bæredygtige profil. Parkerne og haverne på Carlsberg skal suppleres med træbeplantning på gader og pladser, og gårdrummene skal fremstå som små oaser i den tætte by. Der etableres nye grønne områder ved Humleby.

Vand skal indgå som en ressource i byrummene. Ambitionen i projektet er at håndtere regnvandet inden for egen grund.

Affaldshåndtering og – sortering bliver her et særligt tema, ligesom renholdelse af de offentlige rum skal prioriteres.

Den trafikale struktur på Carlsberg er planlagt således, at mest mulig trafik ledes ind og ud af området fra Vigerslev Allé. Det planlægges at etablere en ny bro over jernbanen mellem Carlsberg og Vigerslev Allé. Dette giver mulighed for at trafikstigningen på Vesterfælledvej bliver så lille som muligt. Vesterfælledvej trafiksaneres og forskønnes som en del af den udbygningsaftale, der er indgået mellem Carlsberg og Københavns Kommune.

Carlsberg A/S ønsker opført op til 600.000 m<sup>2</sup> etageareal inkl. eksisterende bygninger, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca.180 for området som helhed. Vinderprojektets ide er at man bygger en tæt by med høje tårne og karreer som Københavns gamle indre by. Derfor tillades indregning af overdækkede arealer mv. i friarealsberegningen. En sådan stationsnær, tæt og bæredygtig by vurderes at være i overensstemmelse med Københavns Kommunes ambition om at være Miljømetropol.

Med udgangspunkt i Kommuneplan 2005 udsendte kommunen i februar-april 2007 et debatoplæg om højhuse i København med henblik på at udarbejde en højhusstrategi for byen. I debatoplægget er udpeget områder, som findes særligt velegnede for højhuse og fortætning, fortrinsvis omkring stationer, men uden på forhånd at udelukke andre steder i byen. Carlsberg er et af disse områder.

Carlsberg A/S har udarbejdet diagrammer, der beskriver skygge- og vindgener i forbindelse med højhusene. Ved højder og placering er højhusenes vind- og skyggegener mindsket. Desuden medfører en tæt by med beplantning, at vindgenerne ved jordoverfladen mindskes.

Carlsberg A/S har kontakt til mange kulturinstitutioner. Forslaget om Vesterbrofestivalen og Kultur Vesterbro er videresendt til Carlsberg A/S.

Byrummenes udformning og materiale vil være centrale i rammelokalplanen og de kommende detaillokalplaner for Carlsberg.

Idet byrummene er tilpasset den bevaringsværdige og fredede bebyggelse vil dette skabe baggrund for sammenhæng til den ny bebyggelse.

Det vurderes, at eksisterende folkeskoler på Vesterbro kan dække skolebehovet på Carlsberg.

Den kommende Kommuneplantillæg sætter en fast grænse for erhvervs- og boligandelen, idet der mindst skal være 45 % boliger.

Kommuneplantillægget fastsætter et område til butikker, hvor der ind til videre kan etableres 3.000 bruttotage-m<sup>2</sup> detailhandel.

Kommunen fastsætter i den kommende revision af kommuneplanen et samlet bruttoetageareal for hele området, samt maksimale størrelse på hhv. dagligvare- og udvalgswarebutikker.

#### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

#### **4. Husejerforeningen Humleby**

Husejerforeningen mener, det er nødvendigt med en skarp og præcis lokalplan.

Lokalplanen skal sikre, at trafikken aktivt dirigeres ind fra syd via Sydhavnen og Folehaven, hvorfor Vesterfælledvej foreslås lukket eller at der opsættes trafikchikaner. Desuden ønskes en bedre busbetjening på Vesterfælledvej.

Der skal komme det nødvendige antal parkeringspladser, så der ikke kommer sivetrafik i Humleby. Herunder er det vigtigt, at hovedparten af parkeringspladserne placeres i Carlsbergs sydøstlige del for at der ikke kommer sivetrafik i Humleby.

Lokalplanen skal angive maksimale højder, og op til Humleby må huse på tilstødende grunde ikke være højere end husene i Humleby. Det er essentielt, at Humleby ikke kommer til at ligge i skygge. Bygningshøjderne er blevet modereret ift. vinderprojektet, og det ønskes præciseret i lokalplanen.

Der skal være afstand mellem Humleby og ny bebyggelse, idet lokalplanen skal sikre et grønt bælte omkring Humleby, herunder skal nuværende legefaciliteter bevares. De tidligere foreslåede skelløsninger ift. ejendommene på Carsstengade og Freungsgade bør inddrages i dialogen.

#### *Bemærkninger*

Det forventes ikke, at udviklingen af Carlsberg vil give anledning til parkeringssøgende trafik i Humleby. Forvaltningen er opmærksom på,

at der er behov for at vurdere hvordan adgangen mellem Carlsberg og Vesterbro kan forbedres i forhold til sikkerhed for svage trafikanter. Det vurderes dog ikke at være muligt at spærre Vesterfælledvej, da den indgår i vejnettet som en vigtig forbindelse mellem Vesterbro og Frederiksberg.

Karrebebyggelsens etageareal og højder ved nabobebyggelserne i Humleby, Frederiksberg og på Vesterbro er tilpasset disse. Således falder karrebebyggelsens højde mod Humleby. Bl.a. stilles der generelt krav til højder, således at der kommer lys til bebyggelserne. De slanke højhuse vil kaste slanke skygger, der hurtigt flytter sig over karrebebyggelsen. Skyggestudier viser, at Humleby i sommerhalvåret kun vil blive berørt af skygger i mindre grad. I vinterhalvåret, hvor der ofte er gråvej, vil Humleby i eftermiddagssolskind blive berørt af hurtigtflyttende skygger fra højhusene.

Der bliver et grønt bælte mellem Humleby og den ny Carlsbergbebyggelse. Der kan fastsættes bestemmelser om placering og omfang af legepladser i rammelokalplanen. I forbindelsen med byggesagsarbejdet fastsætter passende udearealer, herunder legepladser i henhold til bygningsreglementet (BR08 2.6.1.):

#### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.

### **5. Rådet for Bæredygtig Trafik**

Rådet mener, at Carlsbergsområdet trafikalt bør være en mønsterby. Der må højst tillades anlæg af 1.000 parkeringspladser til handicappede bilister, servicetrafik og delebiler. Der skal etableres en letbaneshuttle til Enghave St. og den forventede metrostation på Enghave Plads.

#### *Bemærkninger*

Banebetjeningen af Carlsbergsområdet vil skulle ske fra en moderniseret Enghave Station, så der blive adgang til stationen nærmere Carlsberg. I vinderforslaget var det forudsat, at der etableredes en Metrostation på Carlsberg, men det har siden vist ikke at være muligt. Så godt som hele byudviklingsområdet ligger inden for gangafstand fra den nye Enghave St., så der vil ikke være passagergrundlag for en letbaneforbindelse som foreslået. Derimod vil busbetjeningen blive tilpasset byudviklingen i området.

#### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.



## **6. Kunstnersammenslutningerne Corner, Den Gyldne, Grønningen, Pro og Transit**

Kunstnersammenslutningerne foreslår et billedkunsthuse på Carlsberg.

### *Bemærkninger*

Økonomiforvaltningen har med Kunstnersammenslutningernes samtykke videresendt henvendelsen til Carlsberg med henblik på drøftelse af, hvorvidt sammenslutningen kan indplaceres.

### *Konklusion*

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede Kommuneplantillæg.