

CARLSBERG II TILLÆG 6

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II



I område IV ønskes et tæt byområde med boliger, kultur og erhverv.

I område III C ønskes boliger langs Gamle Carlsberg Vej og erhverv.

I område II D ønskes boliger, kultur og erhverv. Her vil nybyggeri indgå i samspil med den fredede Mineralvandsfabrik. Der ligger 3 højhuse i området.

I område IB ønskes et tæt byområde med boliger, uddannelse, kultur og erhverv. I området ligger 2 højhuse



Projektet

Bygherre	Carlsberg Byen P/S og Carlsberg A/S
Arkitekt	C.F. Møller
Formål	Tillægget vil indeholde byggeretsgivende bestemmelser for resten af Carlsberg-området herunder udmøntning af detailhandel, krav om almene boliger og en nærgenbrugsstation. For et større område vil der være bestemmelser for etagearealets fordeling mellem områder, for at nå op på et samlet mål om 600.000 m ² . Muligheder for forøgelse af grundplaner i 7 højhuse samt justering af placeringer af 3 højhuse. Ændring af KP-ramme, så højhus 08 kan øges fra 50 m til 80 m. Rammelokalplanen detaljeres fsv. bebyggelsesplaner, byrum, kantzoner, forbindelser, adgangsveje og bæredygtighed.
Etageareal	ca. 355.000 heraf ca. 21.000 i eksisterende bygninger
Bebyggelsesprocent	For hele Carlsberg området: ca. 185
Parkering - biler	Biler: 1 plads pr. 133-200 m ² etageareal heraf max. 5 procent på terræn.

Baggrund

Carlsberg Byen P/S ønsker at udvikle resten af Carlsberg-området. Planlægningen sker på baggrund af en rammelokalplan fra 2009, hvor målet er at skabe en levende bydel med blandede funktioner i sammenhæng med det øvrige København. Der er tidligere udarbejdet lokalplantillæg med for ca. 225.000 m².

En startredegørelse for tillæg 6 - omfattende et mindre område af Carlsberg - blev vedtaget den 6. oktober 2014 i Teknik- og Miljøudvalget. Den nye startredegørelse erstatter den tidligere besluttede startredegørelse, da grundejer har ønske om et lokalplantillæg for et større område. Ved behandlingen afgav Teknik- og Miljøudvalget følgende protokolbemærkning: "Teknik- og Miljøudvalget ønsker flere cykelparkeringspladser i lokalplanen, da 2 pr. 100 m² er meget lidt i forhold til københavnernes cykelvaner". Som følge af at lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, vil kravet om cykelparkering blive forøget.

Tillægsområdet og planforhold

Carlsberg Byen ligger mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Carlsberg er udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning. Carlsberg er således et af Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i forslag til Københavns Kommunes kommuneplan 15. Området indeholder en række fredede og bevaringsværdige bygninger, som mestendels indgår i den fremtidige bystruktur. Der er foretaget en registrering af bevaringsværdige træer.

Trafik

Tillægsområdet ligger stationsnært med mindre end 600 m til den kommende Carlsberg Station. Der er busbetjening på Valby Langgade, Vesterfælledvej og Vigerslev Allé - og der forventes en buslinje ad Ny Carlsberg Vej. Der etableres i 2015 en ny adgangsvej til området fra Gamle Carlsberg Vej. Ny infrastruktur vil forbinde tillægsområdet med de omkringliggende haver, stationsområdet og den omgivende by. Området ved Vesterfælledvej er berørt af trafikstøj, som der skal tages højde for.

Byggeønsker

I forbindelse med konkretisering af planen har Carlsberg Byen P/S fået udarbejdet en plan, der viser, at det kun er muligt at realisere samlet 570.000 m² og ikke op til 600.000 m², som det fremgår af rammelokalplanen.

Lokalplantillæggets indhold

I det videre arbejde foreslås det at undersøge mulighederne for følgende justeringer i rammelokalplanen for at realisere forskellen på 30.000 m². På den baggrund foreslås det at fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for de endnu ikke planlagte delområder for op til ca. 355.000 m², heraf ca. 21.000 m² i fredede eller bevaringsværdige bygninger. Ny bebyggelse til boliger, kultur, erhverv, butikker og undervisning vil fortsat bestå af karréer i 3-6 etager, og af 8 højhuse (50-100 m). Fordelingen mellem bolig og erhverv vil være ligelig med flest boliger i den vestlige del. Højhusene vil overvejende indeholde boliger.

Detailhandel

Det foreslås, at den resterende butiksramme på 5.600 m² i Bydelscenter Carlsberg udmøntes, således at den samlede ramme på 22.000 m² kan udnyttes. Det foreslås, at der samtidig reserveres et areal til en nærgenbrugsstation så det sikres, at den fastlagte affaldsstrategi kan gennemføres.

Almene boliger

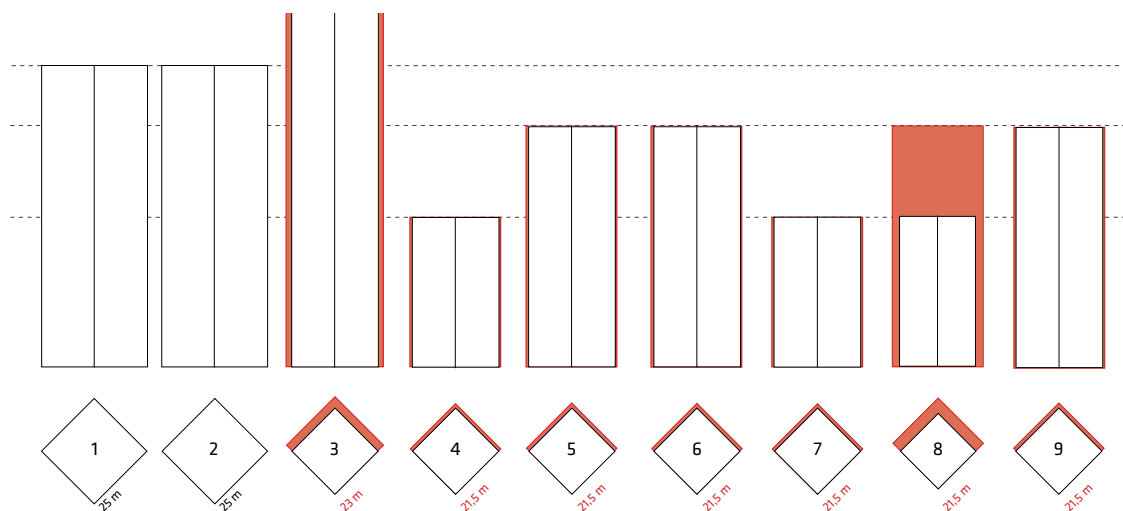
Forvaltningerne har fået ændret rammelokalplanens oprindelige forudsætning fra 2009 om 10 pct. almene boliger på Carlsberg, svarende til ca. 290 boliger, til en aftale om 600 almene boliger, heraf mindst 400 almene kollegie- og ungdomsboliger, som svarer til 21 pct. af det samlede antal boliger. Herved bliver der ca. 900 eller flere almene boliger i et område i og omkring Carlsberg, hvoraf mindst 400 bliver til studerende i nærheden af det kommende UCC med over 10.000 studerende. Dette foreslås indarbejdet i lokalplanen.

Byliv

Rammelokalplanen har stort fokus på at fremme bylivet på Carlsberg, bl.a. med bestemmelser om indretning af byrum, stueetager og kantzoner, som konkretiseres i tillægget. I Rammelokalplanen er udpeget en række bevaringsværdige træer, hvoraf 33 træer vil kunne fældes på betingelse af at der plantes nye, store træer. Ved konkretisering af planen vil ske en opdatering af bevaringsværdige træer på baggrund af en ny træregistrant, som tager højde for træernes aktuelle tilstand. Placering af nye træer fastlægges med nye bestemmelser.

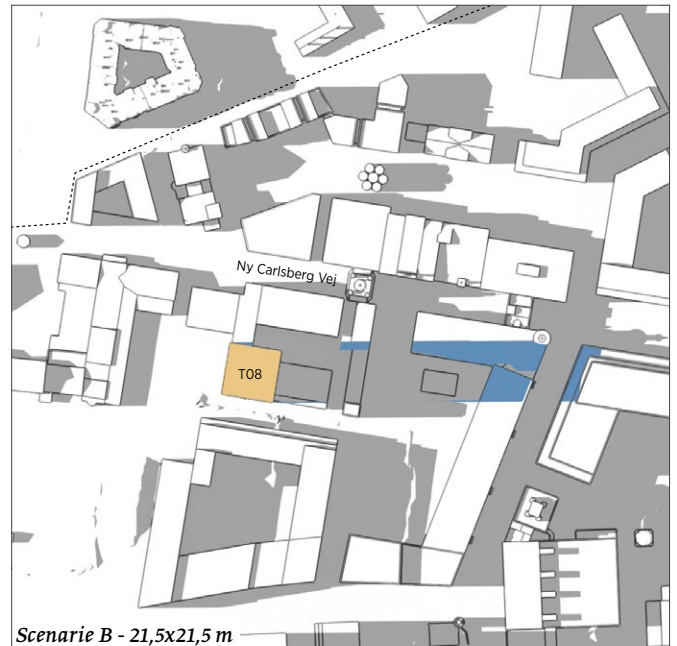
Bæredygtighed

Rammelokalplanen bygger på en række bæredygtige principper om blandt andet stationsnærhed, fortætning, funktionsblanding og lavenergibebyggelse. Tillægget suppleres med bestemmelser for grønne tage og krav til at regnvand skal tilbageholdes eller forsinkes under skybrud. Herved fremmes kommunens vision om en tæt, bæredygtig by i vækst og en metropol for mennesker.





Scenarie A - 18x18 m
 Skyggediagram for højhus 08, 21. juni kl. 18.
 Grundplanet forøges fra 18x18m til 21,5x21,5m og forøges i højden fra 50 m til 80 m. Det forudsættes, at højhuset kan flyttes ud af sigtelinjen fra Søndermarken. Skyggen falder internt i området på arealer, der delvist ligger i skygge i forvejen.



Scenarie B - 21,5x21,5 m
 TÅRN
 EKSTRA SKYGGE IFT. SCENARIO A

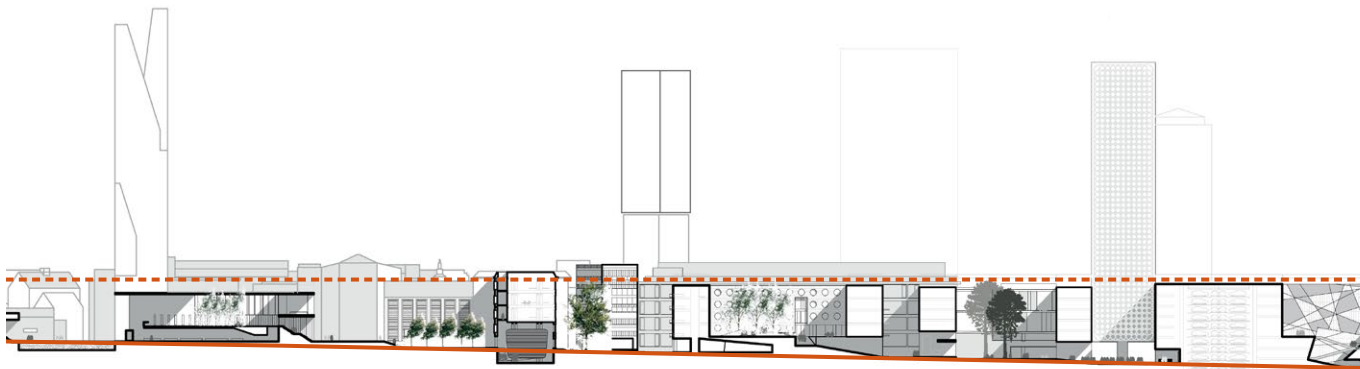
FAKTA: Muligheder for afvigelser og justeringer i forhold til rammelokalplanen

- Flytning af m² mellem områder:** Rammelokalplanen fastlægger en fordeling af byggeret mellem fire underområder. Med planen ændres fordelingen således, at tætheden øges i området ved Vesterfælledvej, hvor UCC-byggeriet er blevet højere. Samtidig mindskes tætheden i området langs Gamle Carlsberg Vej, hvor Carlsberg A/S ikke udnytter alle byggemuligheder. Samtidig flyttes ikke realiseret byggeret fra allerede planlagte områder. Det vurderes, at der kan flyttes ialt ca. 12.000 m². Forvaltningen vurderer ikke, at ændringen vil påvirke dagslysforhold, som vil kunne tilgodeses ved mindre justering af byggefeltet med mere åbne karréer.
- Forøget etageantal:** Rammelokalplanen indeholdt en karrébebyggelse med små gårdrum og boliger i de øverste etager. Der ønskes nu større gårdrum og boliger i stueetagen. For at opnå samme tæthed foreslås det at øge bygningshøjden med 1-2 etager (dog maks. 6 etager) på udvalgte steder, fortrinsvis mod større veje og byrum internt i området, og om nødvendigt med tilbagetrækning af de øverste etager mod gade og gård. Da boligetagehøjderne er lavere end erhvervsetagehøjderne foreslås det, at det undersøges, om der kan placeres en ekstra boligetage (i alt 6 etager), hvor der er angivet 5 etager i rammelokalplanen. Det vurderes, at der kan realiseres ca. 10.000 m² herved. Bygningshøjden for boliger i 5 etager ændres fra 17,40 m til 21 m for boliger i 6 etager, som svarer til 5 etager for erhverv. Ændringerne vil kun i mindre grad påvirke de samlede højder i karrébebyggelsen (3-6 etager).
- Højhuse:** Rammelokalplanen fastlægger grundplanet i syv højhuse på 20,5 m x 20,5 m – dog er ét af husene på 18x18 m. For at optimere indretning af lejligheder ønskes grundplanet forøget. Det foreslås at øge grundplanet til 21,5 m x 21,5 m - svarende til tidligere startredegerelse dog 23x23 m i højhuset på 120 m. Der foreslås også mindre

forskydninger af placeringen af tre højhuse. Det foreslås at undersøge om højhus 08, beliggende syd for Carls Villars Have, kan forhøjes fra 50 m til 80 m. Det vurderes, at der kan realiseres ca. 8.000 m² herved. Skyggediagrammer og visualiseringer viser, at ændringerne kun i begrænset omfang påvirker højhusenes individuelle arkitektoniske udtryk og indbyrdes samspil samt påvirkningen på omgivelserne.

Herudover undersøges mulighederne for at ændre følgende:

- Anvendelse:** Rammelokalplanen fastlægger, at der langs udpegede strækninger og byrum skal placeres boliger over tredje etage for at sikre tryghed og liv i byrum efter arbejdstid. Det har dog vist sig vanskeligt at finde investorer hertil, bl.a. fordi trappe- og installationskerner til boligene begrænser muligheden for at udnytte underliggende erhverv. I stedet foreslås at fastlægge blandet placering af boliger og erhverv omkring de enkelte gader og byrum. Ændringerne vurderes ikke samlet set at påvirke bylivet og oplevelsen af tryghed i byrummet. Det foreslås også, at der reserveres et areal til en nærgenbrugsstation, så det sikres, at den fastlagte affaldsstrategi kan gennemføres.
- Ønsker fra Carlsberg A/S:** Det foreslås, at forvaltningerne ser på mulighederne for at imødekomme en række ønsker herunder: At flytte den nord-syd gående cykelmulighed mod vest. At fravige rammelokalplanens bestemmelse om, at der ikke må hegnes ved at tillade, at den fredede og hegnede J. C. Jacobsens Have fortsat kan beskyttes ved, at haven kan lukkes om natten, at den fredede Æresbolig kan beskyttes evt. ved hegning, og at toldområdet ved Husbryggeriet, som idag er hegnet, fortsat kan hegnes. Dette vil indgå i det videre arbejde med lokalplantillægget, ligesom dialog med Carlsberg ved udarbejdelsen skal sikre, at dispensationer mindskes.



Entasis' vinderforslag for Carlsberg: En tæt karrébebyggelse med højhuse, der markerer byrummene. Illustrationen viser, hvordan terrænfaldet på Valby Bakke sammen med en nogenlunde ensartet tagkote kan udnyttes til at skabe en bebyggelse, der tilpasser sig naboområderne - øverst på grunden, mod Valby, bygges i 3 etager og nederst på grunden, mod Vesterbro, bygges i 5-6 etager. De foreslåede ekstra etager placeres internt på området, så bebyggelsen stadig vil tilpasse sig naboområderne.

Anbefalinger

Det anbefales, at der udarbejdes plantillæg på det beskrevne grundlag med fokus på at:

- Udpegning af byggefeltet, hvor bygningshøjden kan øges, sker under hensyn til Carlsbergs kulturmiljø og terrænforhold, dagslysforhold og samspillet med nabobebyggelser.
- Højhusene skal markere og skabe liv i byrummene, og justeringer skal sikre dette med fokus på at hindre vindmæssige gener. Bestemmelser skal sikre høj arkitektonisk kvalitet.
- Byrum indrettes med attraktive opholdsarealer med træer, beplantning, vand og læ for vind. Gamle Carlsberg Vej skal fortsat opleves som en sammenhængende, grøn forbindelse.
- Bæredygtigheden understøttes med supplerende bestemmelser for grønne tage, skybrudshåndtering og placering af nærgenbrugsstation.

Videre proces

Når startreddegørelsen er godkendt i udvalgene, vil forvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP) samt foretage en screening for VVM. Herefter gennemfører Teknik- og Miljøforvaltningen en høring heraf samt intern høring af relevante instanser - herunder Vesterbro Lokaludvalg, Valby Lokaludvalg og Kgs. Enghave Lokaludvalg med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Kommuneplan

Lokalplanen udarbejdes i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2015. Såfremt rammerne i Kommuneplan 2015 bliver ændret ved den endelige vedtagelse i Borgerrepræsentationen, vil bestemmelserne i lokalplanen ligeledes blive ændret ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Der udarbejdes kommuneplantillæg for at muliggøre, at højden på højhus 08 kan forøges.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces fra vedtagelse af startreddegørelse: Ikke endeligt fastlagt - aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER

