

# CARLSBERG II

Forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II

Borgerrepræsentationen har den 22. januar 2015 vedtaget forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II. Lokalplanområdet ligger i bydelene Valby og Vesterbro.

**Offentlig høringsperiode fra den 5. februar til den 7. april 2015**





# Indhold

## Redegørelse for tillæg 5 til lokalplan nr. 432

### Carlsberg II ..... 3

|  |    |
|--|----|
| Lokalplantillæggets baggrund og formål ..... | 3  |
| Lokalplanområdet og kvarteret.....           | 4  |
| Byggeønsker .....                            | 5  |
| Lokalplantillæggets indhold .....            | 12 |
| Miljøforhold .....                           | 13 |
| Fredninger.....                              | 13 |
| Bevaringsværdige bygninger .....             | 13 |
| Skyggediagrammer .....                       | 14 |

## Tillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 16

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| Statslig planlægning .....     | 16 |
| Kommuneplan 2011.....          | 16 |
| Lokalplaner i kvarteret.....   | 17 |
| Miljø i byggeri og anlæg ..... | 17 |
| Regnvand .....                 | 17 |

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 19

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| Affald.....                         | 19 |
| Jord- og grundvandsforurening ..... | 19 |
| Museumsloven .....                  | 19 |
| Rottesikring .....                  | 19 |

## Lokalplantillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432

### Carlsberg II ..... 21

|  |    |
|--|----|
| § 2. Område .....  | 21 |
| § 3. Anvendelse.....   | 21 |
| § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinjer ..... | 21 |
| § 5. Bebyggelsens omfang og placering.....                             | 21 |
| § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....                                | 22 |
| § 7. Byrum .....   | 23 |
| § 8. Ubebyggede arealer og parkering .....                             | 23 |
| § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....                      | 24 |
| § 11. Bæredygtighed .....  | 24 |
| § 13. Særlige fællesanlæg.....   | 25 |
| § 15. Retsvirkninger .....   | 25 |
| Kommentarer af generel karakter .....                                  | 25 |
| Justeringer af lokalplantegninger .....                                | 25 |

|   |    |
|---|----|
| Tegning nr. 1 - Lokalplanrådets afgrænsning .....                     | 26 |
| Tegning nr. 3A - Byrum.....   | 27 |
| Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold .....                             | 28 |
| Tegning nr. 5A - Byggeri.....   | 29 |
| Tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver ..... | 30 |
| Tegning nr. 13A - Delareal IIIB - Bebyggelsesplan.....                | 31 |
| Tegning nr. 13B - Delareal IIIB - Landskabs- og byrumsplan .....      | 32 |
| Tegning nr. 13C - Delareal IIIB - Trafikale forhold.....              | 33 |

## Hvad er en lokalplan ..... 34

|   |    |
|---|----|
| Lokalplan.....                            | 34 |
| Lokalplanforslagets retsvirkninger .....  | 34 |
| Lokalplanens endelige retsvirkninger..... | 34 |

## Praktiske oplysninger ..... Bagsiden

# Redegørelse for tillæg 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II



Visjonen for den nye bæredygtige bydel på Carlsberg. Nederst til venstre ses C.F. Møllers vinderforslag til Carlsbergs nye hovedsæde i kanten af Carl Jacobsens Have og over Gamle Carlsberg Vej. Illustration: entasis, 2009

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

Carlsberg A/S ønsker at opføre et nyt hovedsæde i Carl Jacobsens Have med plads til 450 medarbejdere. Hovedsædet forventes klar til indflytning medio 2018.

### Baggrund

Tillægsområdet er omfattet af lokalplan nr. 432 'Carlsberg II', der er grundlaget for at omdanne det tidligere bryggeriområde til et tæt og levende bykvarter med erhverv og boliger. Planen lægger særlig vægt på bæredygtighed, byrum og byliv samt på bevaring og genbrug af kulturarven og områdets øvrige eksisterende herlighedsværdier. Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" er overvejende en rammelokalplan, som åbner mulighed for at etablere den overordnede infrastruktur og de vigtigste byrum samt udnytte de eksisterende bevaringsværdige bygninger, mens nybyggeri forudsætter, at der er fastlagt detaljerede bestemmelser i en supplerende lokalplan (tillæg).

Der er udarbejdet en række tillæg til rammelokalplanen, som muliggør uddannelsesinstitutioner, boliger, erhverv

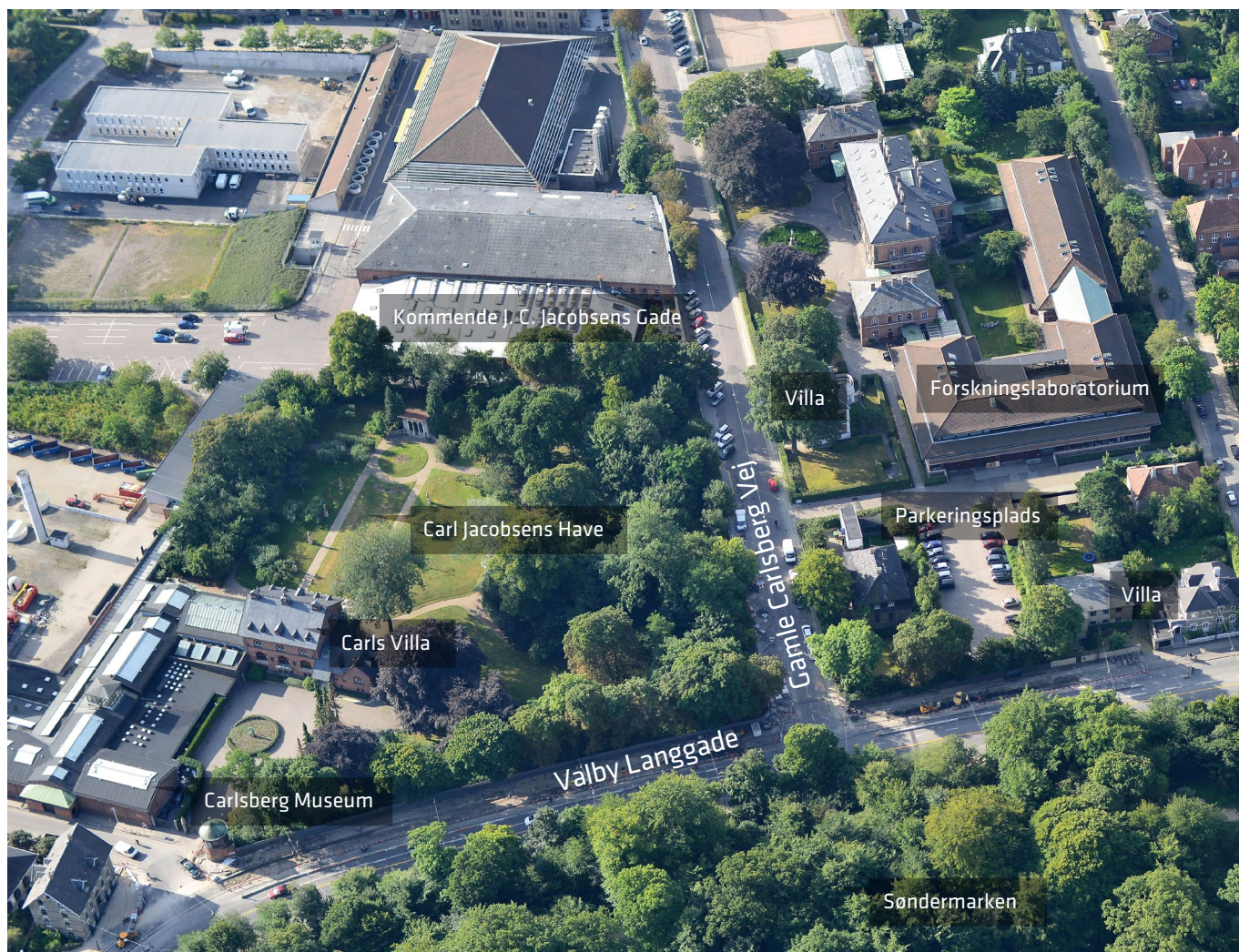
og detailhandel i den sydlige og centrale del af Carlsberg samt et erhvervsbyggeri ved Gamle Carlsberg Vej.

### Formål

Formålet med tillægget er at muliggøre et erhvervsbyggeri på op til 15.000 m<sup>2</sup>, som udformes i samspil med enkelte værdifulde træer, der bevares og i øvrigt tilpasses til omgivelsernes landskabelige og kulturhistoriske værdier. Der muliggøres en overbygning over Gamle Carlsberg Vej med en særlig kvalitet, som inviterer ind i området. Stueetagens facader udformes med transparens og detaljerigdom i samspil med kantzoner. Der etableres 2 adgange til Carl Jacobsens Have, og den ikke-fredede del af haven indrettes med stier, beplantning og bænke til ophold. Formålet er endvidere at muliggøre etablering af parkering i kælder og på terræn, hvor arealerne langs Gamle Carlsberg Vej udformes med træer og begrønning.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2011.





Lokalplantillægsområdet og dets omgivelser. Carl Jacobsens Have på toppen af Valby Bakke - set fra luften over Søndermarken

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Kvarteret

Carlsberg ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Carlsberg er et af Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommunes kommuneplan 2011. Som industrimiljø er Carlsberg udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning.

### Tillægsområdet

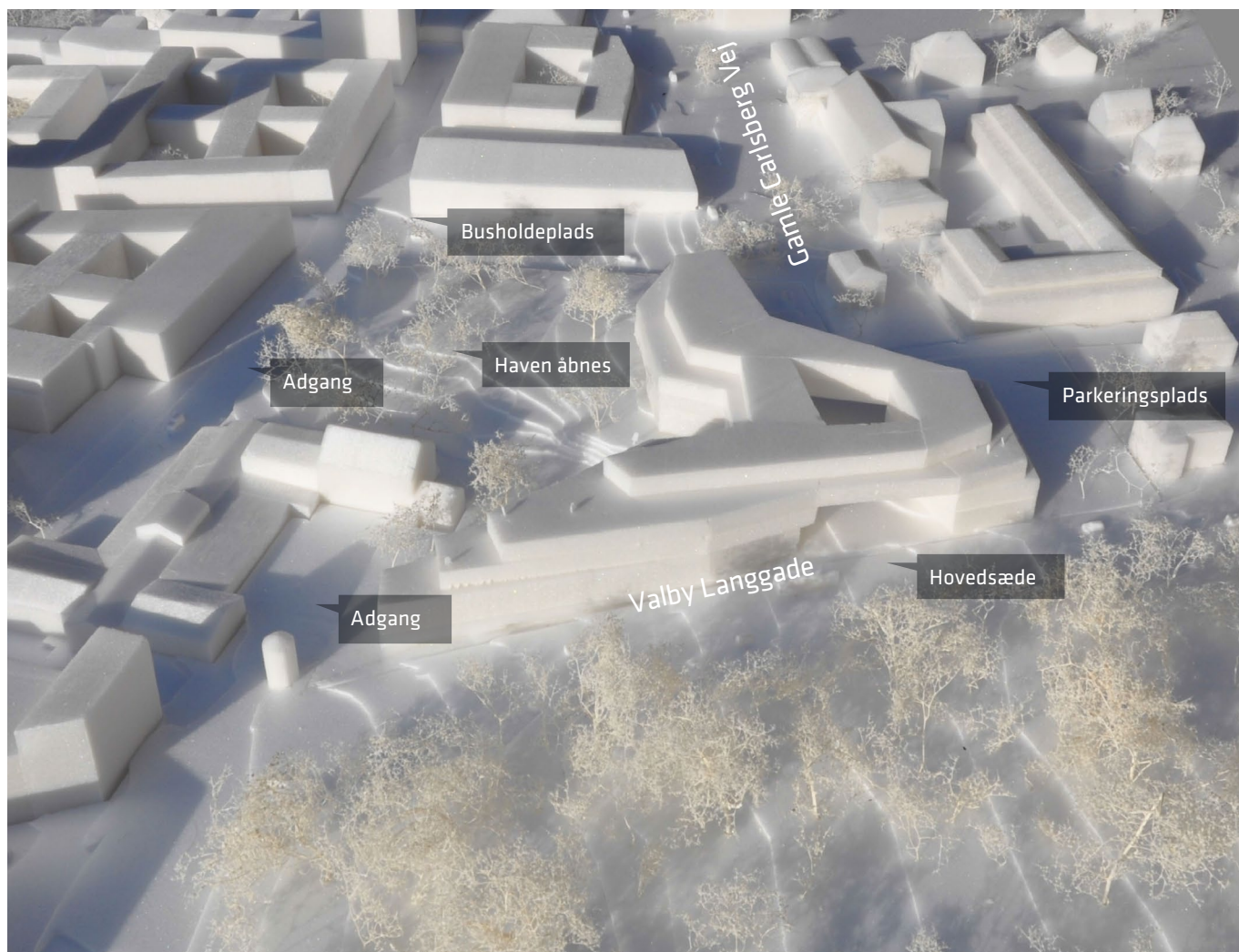
Lokalplantillægget omfatter et område omkring Carl Jacobsens Have i det nordvestlige hjørne samt en del af Carlsberg A/S' ejendom vest for Gamle Carlsberg Vej.

Carl Jacobsens Have består af en romantisk del og en klassicistisk del. Terrænet rundt om haven falder markant mod syd, hvor haven afgrænses af en støttemur i granit.



Haven set fra den bevaringsværdige del mod den fredede del





Modellen viser C.F. Møllers forslag til hovedsæde for Carlsberg A/S placeret i og omkring den bevaringsværdige del af Carl Jacobsens Have - set fra luften over Søndermarken

Sammen med den store I C Jacobsens Have er Carl Jacobsens Have en væsentlig del af fortællingen om ølproduktionen på Carlsberg, hvor de to første bryggere har haft hver deres boliger med tilhørende haveanlæg. Haverne indgår desuden som friareal i det nye kvarter og er en forudsætning for den høje bebyggelsesgrad.

Gamle Carlsberg Vej er en markant grøn forbindelse mellem Vestre Kirkegård og Søndermarken. Vest for vejen ligger bygninger og villaer i haver med gamle træer. Øst for vejen realiseres på sigt en karrébebyggelse med boliger og erhverv i samspil med bevarede industribygninger.

#### Mobilitet

Lokalplantillægsområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til kollektiv trafikbetjening. Afstanden til den nye Carlsberg Station, som åbner i 2016, er mindre end 600 m. Der er busbetjening på Valby Langgade. Hovedkvarteret trafikbetjenes via Gamle Carlsberg Vej. Langs jernbanen åbner cykelforbindelsen 'Carlsberg-ruten' og forbinder Valby og Vesterbro fra 2016.

#### Byggeønsker

Tegnestuen C.F. Møller har skitseret et projekt, hvor hovedsædet placeres i nord- og vestkanten af haven samt vest for Gamle Carlsberg Vej og i en overbygning over vejen. På terrænen etableres en ankomstplads med cykelparkering, taxipladser og gæsteparkering.

#### Bæredygtighed

Regnvand opsamles fra tagflader og befæstede arealer i haven til et vandelement. På den del af tagene, hvor der ikke er terrasser, plantes sedum. På det øverste tag monteres solceller. Byggeriet DGNB-certificeres af bygherre.

#### AREALER

|                                  |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Grundareal                       | 26.000 m <sup>2</sup>  |
| Etageareal                       | 15.000 m <sup>2</sup>  |
| Parkeringskælder                 | 7.000 m <sup>2</sup>   |
| Grønne tage                      | 2.000 m <sup>2</sup>   |
| Privat kantzone/terrasse i haven | 450-600 m <sup>2</sup> |



Længdesnit i Gamle Carlsberg Vej set mod Carlsberg Byen (øst) med højhusene i baggrunden. Illustration: C.F. Møller



Længdesnit i Gamle Carlsberg Vej set mod Valby (vest) med hovedsæde øverst på bakken i 2-4 etager. Illustration: C.F. Møller

### Bygningshøjde og tilpasning til omgivelserne

Bygningen terrasseres ned mod enderne for at tilpasse sig til nabobygningerne langs Valby Langgade og den kommende J. C. Jacobsens Gade. Facaderne på de enkelte etager vinkles og underdeles derved bygningen visuelt i mindre afsnit. I havens nordlige del vil bebyggelsen fremstå i op til 5 etager på grund af terrænfaldet her.

### Materialekarakter og arkitektonisk udtryk

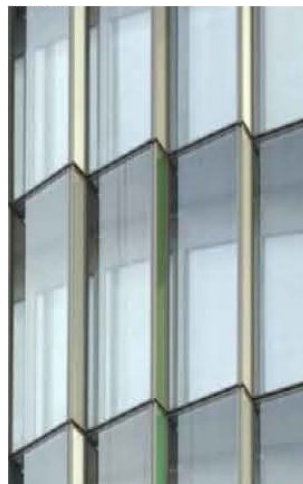
Facaderne udføres i naturmaterialer i gyldne 'jordfarver' i tråd med den særlige egenart på Carlsberg. Mod Carl Jacobsens Have vil facaden dog blive udført med et stort glasparti, så kontakten inde fra huset mod haven styrkes. I portalen vil facader fremtræde med en særlig gylden karakter og en høj detaljeringsgrad.



Eksempel på facadeparti i metal og glas: Joseph Pschorr Haus, München.  
Arkitekt: Kuehn Malvezzi.



Eksempel på lukket facadeparti i metal: Joseph Pschorr Haus, München.  
Arkitekt: Kuehn Malvezzi.

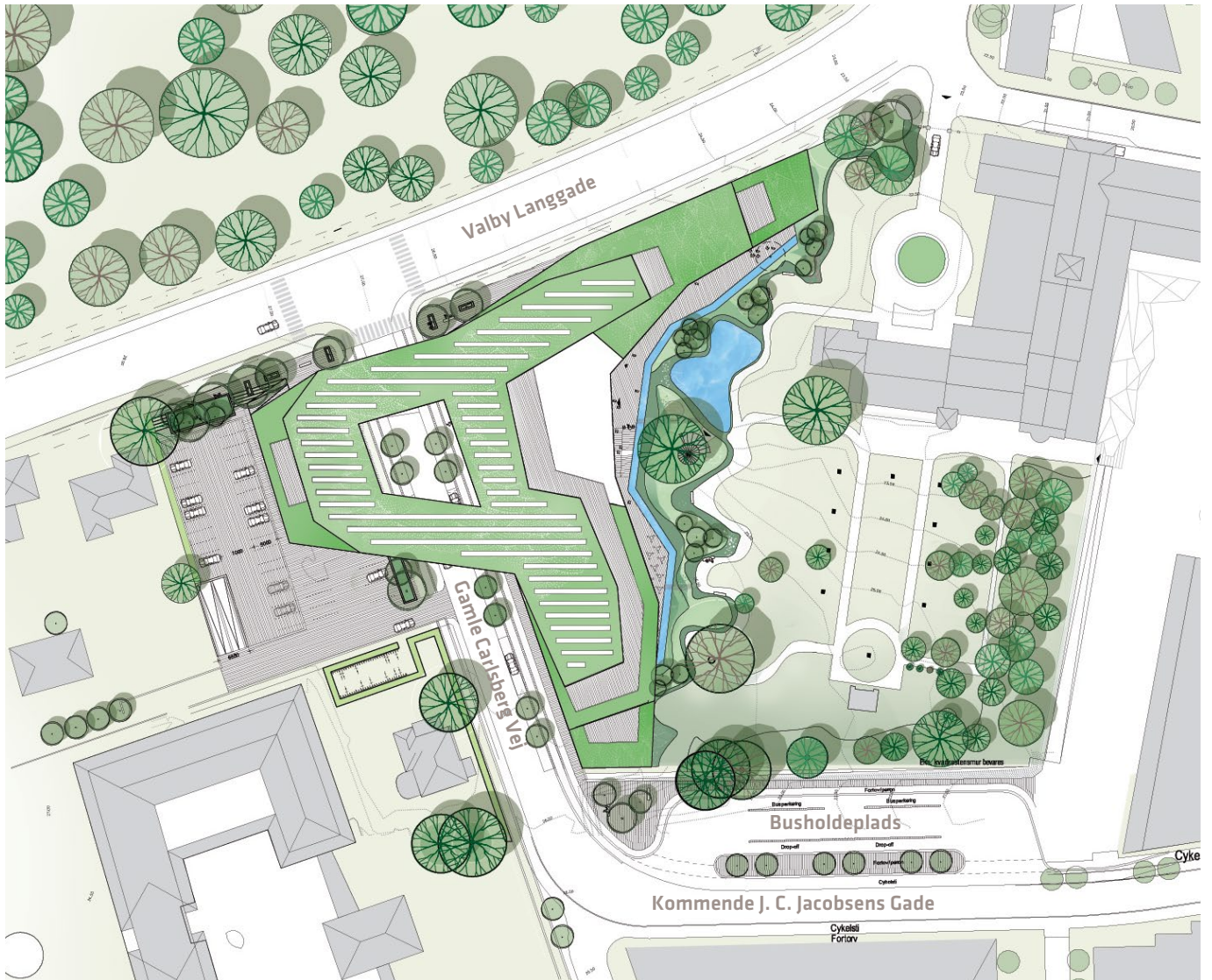


Eksempel på facadeparti i rent glas: JKfW Westarkade, Frankfurt.  
Arkitekt: Sauerbruch Hutton/Malvezzi.

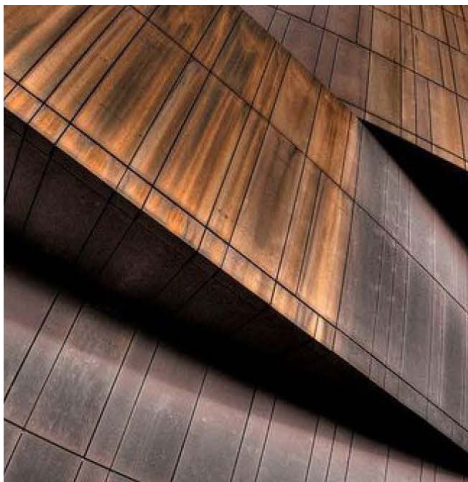


Eksempel på facadeparti i metal og glas: Freischütz-gasse House, Zürich.  
Arkitekt: David Chipperfield.

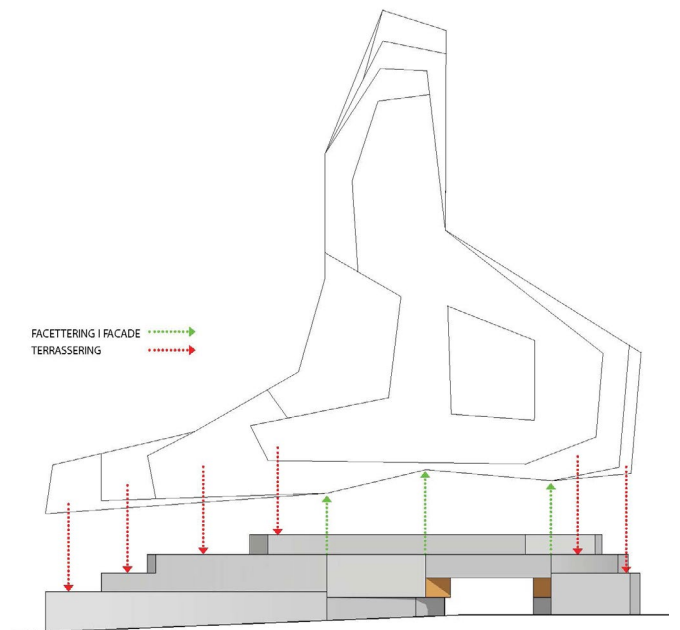




C.F. Møllers forslag til hovedsæde for Carlsberg A/S placeret i og omkring den bevaringsværdige del af Carl Jacobsens Have



Eksempel på vinklinger af facaden: Broadcasting Place, Leeds.  
Arkitekt: Feilden Clegg Bradley Studios.



Princip for vinklinger og tilbagetrækninger af facaden som underdeler den lange facade og nedtrapper bygningshøjden mod omgivelserne. Her ses facaden mod Valby Langgade og tagplan. Illustration: C.F. Møller

## Gamle Carlsberg Vej

Gamle Carlsberg Vej omlægges som led i hele Carlsberg Byens infrastrukturprojekt, og bliver til J. C. Jacobsens Gade. På strækningen langs hovedsædet øges gadens profil til cirka 18 meter, for at skabe plads til kantstensparkering.

Gaden udformes med et almindeligt københavner-profil med fortov, cykelsti og gadetræer, der signalerer, at byen fortsætter under bygningen. Gaden vil i fremtiden være ejet af Carlsberg Byens grundejerforening.

## Portalen

Over Gamle Carlsberg Vej etableres hovedsædet i to etager med en stor lysåbning, som deler overbygningen i to 'broer', og sender dagslys ned i gaderummet.

Der vil være særligt fokus på, hvordan udformningen af 'portalen' kan bidrage til, at indgangen til området virker indbydende. Der arbejdes endvidere med at reducere eventuelle ulemper fra trafik, støj, vind og skygge i gaderummet.



Carlsbergs hovedsæde placeret hen over Gamle Carlsberg Vej. Set fra Valby Langgade mod syd. Illustration: C.F. Møller

## Ankomstpladsen

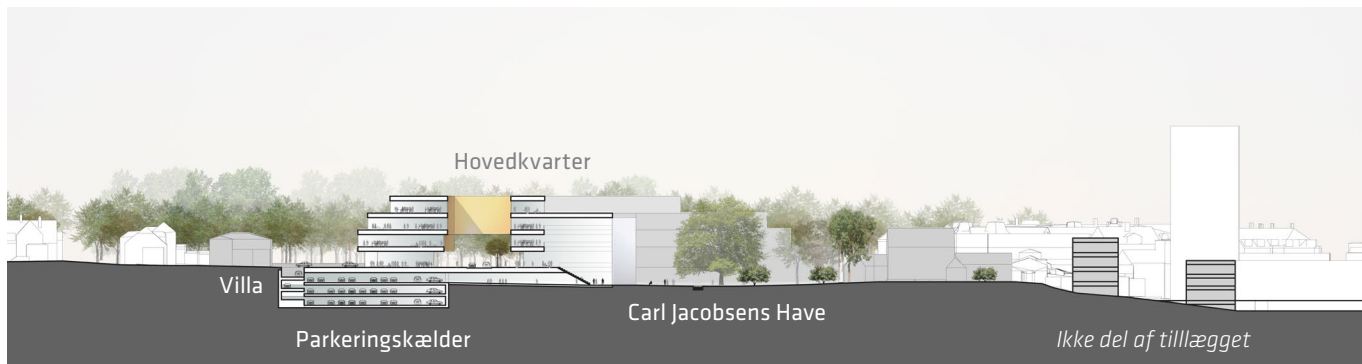
Carlsberg A/S har indgået aftale med Carlsberg Byen P/S om at kunne etablere ca. 245 ud af Carlsberg Byens maksimale 4.500 p-pladser, heraf ønskes mulighed for at etablere op til 35 pladser som gæsteparkering på terræn. Det resterende behov for parkering til hovedsædet forventes dækket ved lejepladser i Carlsberg Byen. Der er desuden 4-5 afsætningspladser og en vareindleveringsplads i gaden. Cykelparkering placeres i kælder og på ankomstpladsen.

Mod naboen vest for hovedsædet afgrænses ankomstpladsen/parkeringspladsen med et grønt hegn. Der etableres nye træer langs Valby Langgade og Gamle Carlsberg Vej. På arealerne mellem fortov og bygning (kantzoner) placeres et antal lave byrumselementer eller plantebede, som sikrer glasfacaden mod påkørsel og samtidig fungerer som siddemøbler.



Ankomstplads vest for Gamle Carlsberg Vej med gæsteparkeringspladser, cykelparkering samt nedkørsel til parkeringskælder, træer og begrønning. Illustration: C.F. Møller





Tværsnit i Gamle Carlsberg Vej set mod nord. Hovedsædet er placeret på begge sider af og hen over vejen. Illustration: C.F. Møller



Carlsbergs hovedsæde placeret hen over Gamle Carlsberg Vej. Set fra syd mod Søndermarken. Illustration: C.F. Møller



Eksempel på gadetræer: Novartis Headquarters Forum, Basel.  
Arkitekt: PWP Landscape Architecture



Eksempel på materiale i portal: 10 Weymouth Street, London.  
Arkitekt: Make Architects



Eksempel på bearbejdning af atrium: The Forum Building, Barcelona.  
Arkitekt: Herzog & De Meuron





*Carl Jacobsens Have set fra forpladsen mod syd. Til højre ses det fredede ishus og søen foran det nye hovedsæde. Illustration: C.F. Møller*

## Haven

Haven åbnes for offentligheden med to adgange, så det er muligt at passere gennem haven. Den ikke-fredede del af haven etableres med græsplæne og stier i sammenhæng med den fredede del (som ikke ændres). Endvidere etableres ny beplantning, bestående af bede med lav beplantning samt enkeltstående træer. Ny beplantning udvælges i respekt for den oprindelige haves beplantning. Der bevares fire bevaringsværdige træer i den ikke-fredede del af haven.

Langs hovedsædet etableres en privat terrasse (kantzone), afgrænset af en vandrende og en tæt, lav beplantning, der skaber et private opholdsareal til de ansatte og hinder samtidigt, at publikum i haven kan komme tæt på hovedsædets facade. Ud over vandrenden ønsker Carlsberg at etablere en sø i haven til opsamling af regnvand.

I den offentligt tilgængelige del af haven etableres nicher i beplantningen med bænke til ophold.

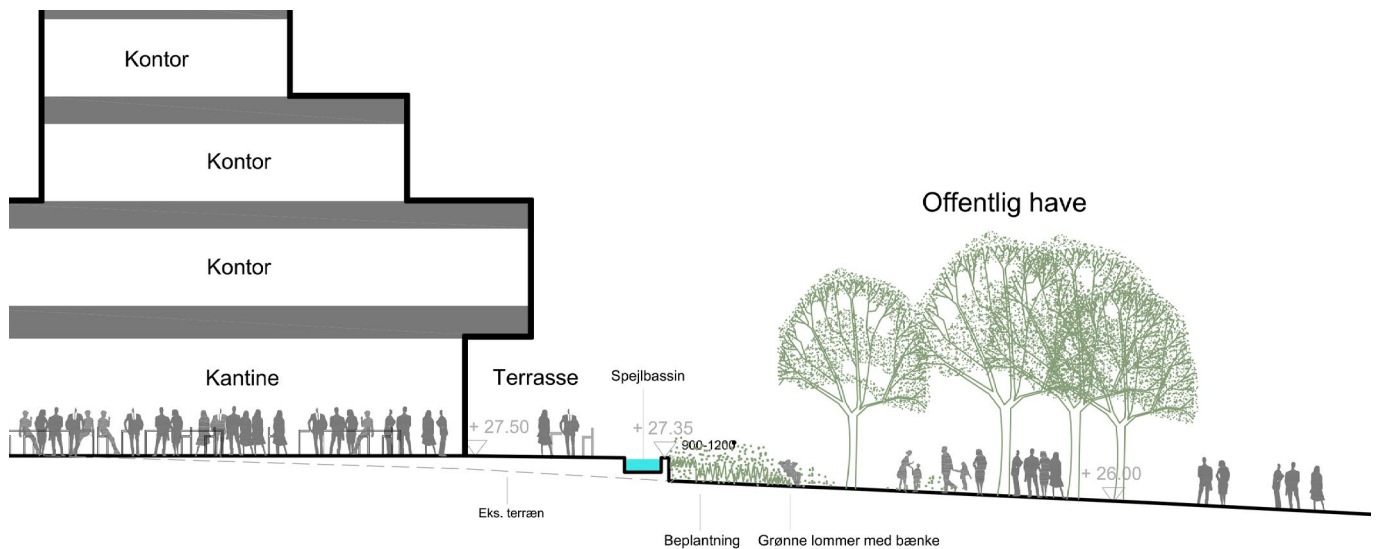


*Eksempel på vandrende og beplantning: Parc de Gerland, Lyon. Arkitekt: Michel Corajoud.*



*Eksempel på lav beplantning med enkeltstående træer: Have i Salamanca. Arkitekt: Urquijo-Kastner, Estudio de Paisajismo*





*Snit med privat terrasse/kantzone langs hovedsædets stueetage mod haven. En lav beplantning adskiller den offentlige have og den private terrasse. På havesiden etableres lommer med bænke. Med stiplet linje ses det eksisterende terræn i haven. Illustration: C.F. Møller*

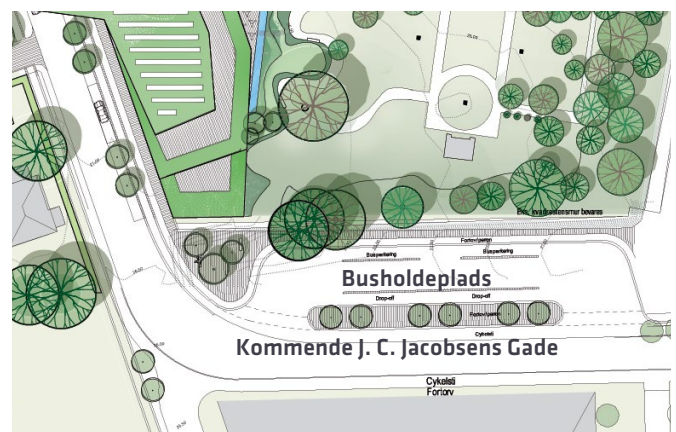


*Den kommende J. C. Jacobsens Gade syd for Carl Jacobsens Have. Fra venstre mod højre ses hovedsædet, med en lille opholdsplads med træer og en busholdeplads langs granitmuren syd for haven. Illustration: C.F. Møller*

### Busholdeplads syd for haven

Carlsberg A/S forventer at åbne et nyt brand- og oplevelsescenter på Ny Carlsberg Vej i 2017. Hermed skal håndteres et større antal turistbusser i området, end forudset i arbejdet med rammelokalplanen. Derfor planlægges nu for en af- og påstigningsplads syd for haven. Placeringen er central i forhold til besøgsmaalene og denne løsning vil betyde, at der ikke etableres afsætningspladser for busser på Ny Carlsberg Vej.

Langs J. C. Jacobsens Gade etableres gadetræer mod busholdepladsen, og hvor gaden svinger rundt om haven, etableres en lille plads med træer og bænke til ophold. Langs den fredede sydvendte mur placeres bænke til ophold.



*Af- og påstigningsplads syd for haven med plads til 4 busser. Langs granitmuren, der afgrænser den højereliggende have, placeres bænke. Illustration: C.F. Møller*





Valby Langgade med det nye hovedsæde overfor Søndermarken. Illustration: C.F. Møller

## Lokalplantillæggets indhold

Med nærværende tillæg nr. 5 indarbejdes justeringer og supplerende bestemmelser for et nyt delareal III B, for at muliggøre ny bebyggelse omkring Carl Jacobsens Have. Lokalplanens øvrige bestemmelser for området er fortsat gældende.

### Anvendelse

Tillægget fastlægger området til overvejende serviceerhverv med boliger i den bevaringsværdige villa, Gamle Carlsberg Vej 8.

### Trafik og parkering

Der kan etableres en parkeringskælder med op til 210 parkeringspladser og mindst 120 cykelparkeringspladser. Herudover muliggøres en større terrænparkeringsplads på grunden. Parkeringspladserne vil indgå i det samlede parkeringsregnskab for Carlsberg Byen.

Langs hovedsædet øges Gamle Carlsberg Vejs profil med ca. 3-4 meter, i forhold til rammelokalplanen, for at muliggøre gadetræer, afsætnings- og taxiholdepladser.

Syd for haven fastlægges en plads til af- og påstigning for turistbusser.

### Bebyggelsen

Der fastlægges et byggefelt til nyt byggeri i 2-4 etager, og principper for at trappe ned mod naboejendomme og Carls Villa. Der fastlægges maksimale etageantal og bygningshøjder. Teknik og trappetårne etableres indenfor bygningens profil. Der muliggøres en overbygning ('portal') over Gamle Carlsberg Vej, der gennembrydes af en lysskakt.

Langs østsiden af haven kan der - i en senere planlægning - fastlægges bestemmelser for et nyt byggeri.

### Facader

Der fastlægges principper for knæk og forskydninger i facadeplanet, som erstatter rammelokalplanens krav om opdeling i byhuse. Bygningens stueetager udformes med en detaljering og åbningsgrad, så de opleves attraktive at færdes langs. Der fastlægges krav til en høj andel glas i stueetagen på dele af facadestrækningerne mod Valby Langgade og Gamle Carlsberg Vej. Soklen og stueetagen i øvrigt udformes, så den er attraktiv at færdes langs, med forskydninger og nicher eller beplantning i samspil med kantzonen.

### Byrum

Der fastlægges bestemmelser for en ankomstplads vest for hovedkvarteret med træ- og buskbeplantning og med et grønt hegn mod naboer, en lille plads syd for haven med ophold langs granitmuren samt for begrønning af arealer langs Gamle Carlsberg Vej og Valby Langgade.

### Træer

Der er udpeget bevaringsværdige træer i tillægsområdet og på naboejendomme. I alt bevares fire bevaringsværdige træer i haven og et på ejendommen vest for Gamle Carlsberg Vej. Herudover sikres bevaringsværdige træer på naboejendommen. Der fastlægges principper for ny beplantning og erstatning af bevaringsværdige træer.



## Haven

Rammelokalplanens krav om fire adgange til Carl Jacobsens Have reduceres til to. Der etableres niveaufri adgang via enten rampe eller elevator fra Ottilia Jacobsens Plads øst for haven. Den nye have anlægges med græsplæne og stier i sammenhæng med den fredede have. Af hensyn til virksomhedens sikkerhed kan der langs hovedsædets facade etableres en bred, privat kantzone, afgrænset af en vandrende og en tæt, lav beplantning. Der etableres nicher med bænke til ophold for havens publikum samt et rekreativt vandelement. Når den nuværende bygning langs havens østlige kant nedrives, etableres en støttemur i sammenhæng med granitmuren syd for haven. Der muliggøres hegning med et transparent gitterhegn langs kanten af haven.

Etablering af opholdsmuligheder og stiadgange i haven er forudsætning for ibrugtagning af byggeriet. Der forventes dog at blive behov for en dispensation til at udsætte færdiggørelsen af haven med cirka 1 år.

Lokalplanen muliggør at haven kan lukkes om natten. Af hensyn til havens sårbarhed kan der dog ske en begrænsning i åbningstiden til for eksempel 8-21 om sommeren og 10-17 om vinteren.

## Bæredygtighed

Der fastlægges nye bestemmelser for grønne tage og skybrudsløsninger. Skybrudsbestemmelsen formuleres som i tillæg 4 til lokalplanen, der forventes vedtaget januar 2015.

## Byarkitektoniske vurdering

Rammelokalplanens bestemmelser samt de supplerende krav til omfang og til udformning af facader har til hensigt at bebyggelsen tilpasses områdets skala og de historiske bygninger. Projektet forsøger at tilpasse sig haven og de kulturhistoriske villaer og pavilloner med nedtrappinger og vinklinger i facadeplanet, så de lange facader nedbrydes visuelt i mindre enheder.

Portalen over Gamle Carlsberg Vej markerer indkørslen til Carlsberg Byen med et spektakulært portmotiv, som genkendes fra de øvrige adgangsveje til bydelen. Samtidigt med fældning af havens træer, er der tale om en markant visuel påvirkning og en markant ændring af den grønne overgang mellem Carlsberg og Søndermarken. I den videre bearbejdning er det afgørende, hvordan designet af portalen bidrager til at skabe et attraktivt rum med høj arkitektonisk kvalitet. Derudover er det vigtigt, at designet bidrager til, at ulemper fra trafik, støj, vind og skygge i gaderummet reduceres.

Med realisering af lokalplantillægget åbnes haven for offentligheden med to adgange, således at der er mulighed for at passere gennem haven fra Carlsberg Byen til Frederiksberg.

## Miljøforhold

### VVM

For Carlsberg-området som helhed er der til rammelokalplan nr. 432 udarbejdet en VVM- og miljøvurderingsrapport, der bl.a. beskriver konsekvenser af den forøgede detailhandel i området. Der er ikke yderligere anlæg eller projekter indenfor lokalplantillægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og det anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 24. juli 2013). Det, som planen muliggør, er omfattet af punkterne 10b, 10g og 13a i lovens bilag 4, men lokalplantillægget indeholder kun mindre ændringer i forhold til lokalplan nr. 432, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 2. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Flagermus

Inden der kan gives tilladelse til fældning af træer, skal det konstateres, at der ikke er aktivitet af flagermus. Der bør således foretages en undersøgelse i sommeren 2015 for aktivitet for flagermus (ledelinjer, kolonier og fouragering).

## Fredninger

Museumsbygningen og Carl Jacobsens villa er fredede ligesom pladsen og porten mod Valby Langgade, "Gærtårnet", den klassicistiske del af haven med skulpturer og "Den Venetianske Tepavillon" samt ishuset i den bevaringsværdige del af haven. Dette fremgår af lokalplanens tegning 13A.

## Bevaringsværdige bygninger

Villaen Gamle Carlsberg Vej 2 fra 1879 var udpeget som bevaringsværdig i lokalplan 340. Lokalplanen blev dog ophævet med vedtagelse af lokalplan nr. 432 Carlsberg II i 2009, og villaen er ikke udpeget som bevaringsværdig heri. Villaen har middel bevaringsværdi i SAVE-registreringen.

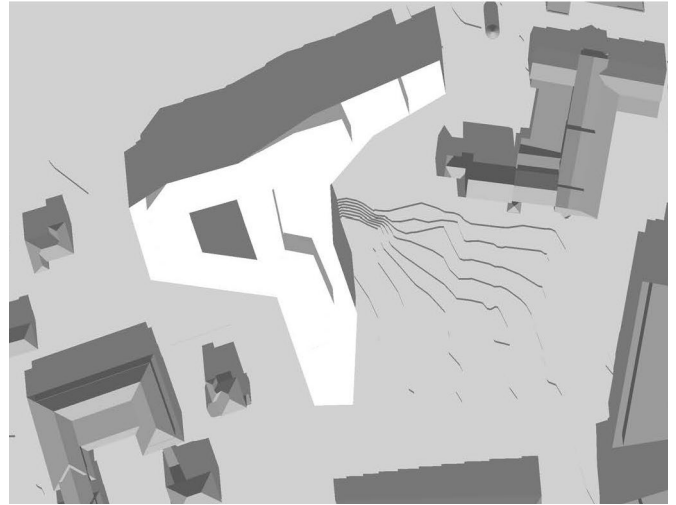
Villaen Gamle Carlsberg Vej 8 fra 1880 er udpeget som bevaringsværdig og skal bevares. Villaen har høj bevaringsværdi i SAVE-registreringen.



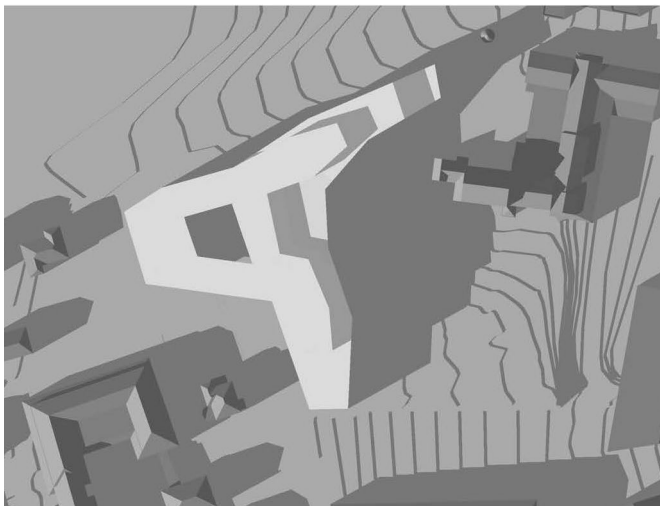
## Skyggediagrammer



21. marts kl. 9:00



21. marts kl. 12:00

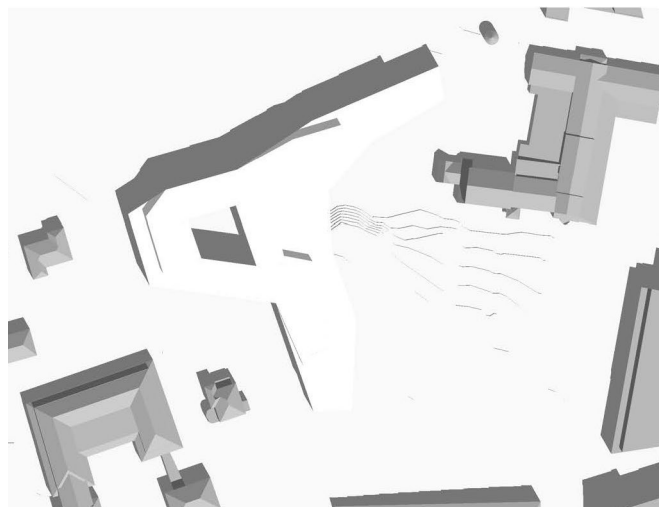


21. marts kl. 16:00

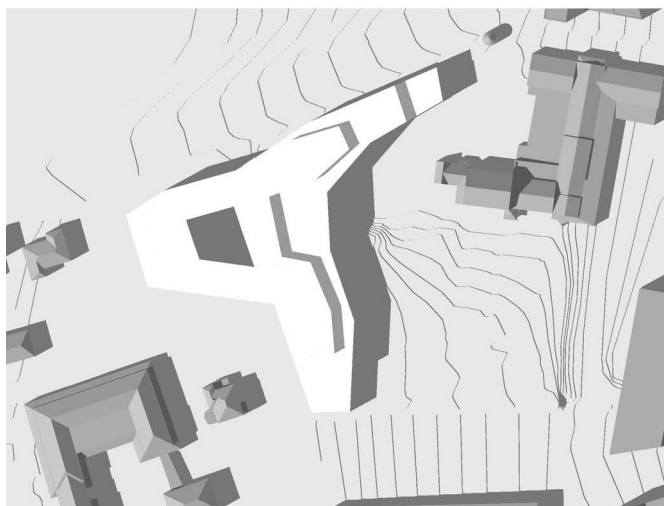




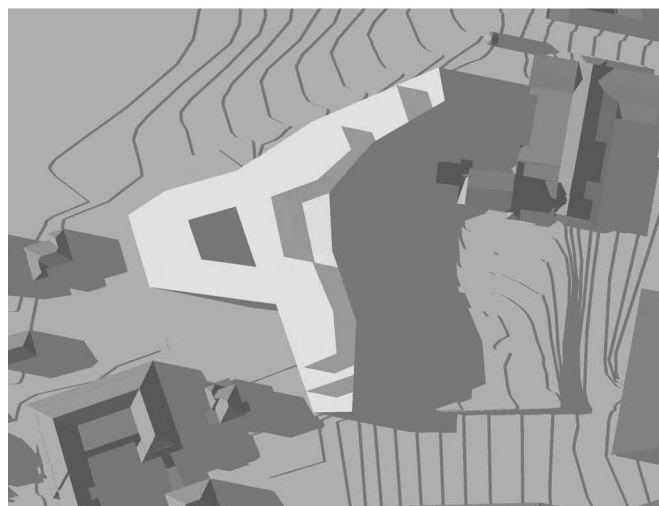
21. juni kl. 9:00



21. juni kl. 12:00



21. juni kl. 16:00



21. juni kl. 19:00



# Tillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

### Fingerplan 2013

Fingerplan 2013 er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplantillægget.

## Kommuneplan 2011

Carlsberg er i Kommuneplan 2011 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Omkring 2/3 af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011-2016). Resten kan udvikles fra 2015.

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger otte år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort. Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Carlsberg-området er udlagt som C2\*-område og fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted fra 2015. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup> incl. eksisterende bygninger og boligandelen skal udgøre mindst 45 pct. heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 3 på maks. 80 m og 3 på maks. 50 m) med en placering, der fastlægges i lokalplan. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 pct. af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældere.

I det mest stationsnære område kan der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 meters højde. Bestemmelsen om, at der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 meters højde, blev vedtaget i Tillæg 4 til Kommuneplan 2011,

der blev bekendtgjort den 4. oktober 2012.

Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butikksformål. Butikkerne placeres indenfor i Bydelscenter Carlsberg, som nærværende tillæg ikke er del af. Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station), og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret. Fordelingen er:

- 5.000 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station).
- 5.000 m<sup>2</sup> i mindre udvalgsvarerbutikker med en maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>.
- 12.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarerbutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

Kommuneplan 2011 kan læses på [www.kk.dk/kp11](http://www.kk.dk/kp11).

## Varmeplanlægning

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Se i øvrigt kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi.

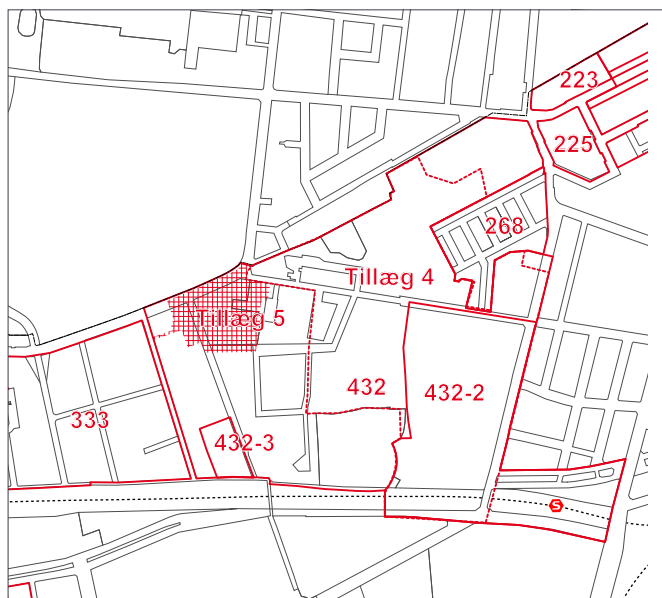
## Trafikstøj

Trafikstøjniveauet i Valby Langgade ligger på 70-75 dB i 1½ og 4 meters højde. På Gammel Carlsberg Vej ligger det på 65-70 dB nærmest Valby Langgade faldende til 55-60 dB og derunder i 1½ og 4 meters højde. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

## Bydelsplaner

Vesterbro Lokaludvalg og Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet bydelsplaner, der også omfatter lokalplanområdet og de tilstødende områder. Bydelsplanerne for perioden 2013-2016 blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013. Bydelsplanernes visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, og de konkrete projektforslag indgår i udvalgenes budgetprocesser i de fire år, som bydelsplanerne dækker. Blandt lokaludvalgenes konkrete projektforslag er stor fokus på at skabe sammenhængende stisystemer og grønne forbindelser på tværs af bydelene og til det overordnede stisystem.





Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle lokalplanområde er angivet med skravering.

## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 223 'Sorte Hest II'

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

### Lokalplan nr. 225 'Amerikavej'

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i en forventet byfornyelse og indeholder bevaringsbestemmelser.

### Lokalplan nr. 268 'Humbleby'

Lokalplanen fastlægger bevarende bestemmelser for Humleby og opretholder området som boligområde.

### Lokalplan nr. 333 'Bjerregårdsvej'

Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at fastholde det attraktive villakvarter til beboelse med store boliger og bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i grønne omgivelser. Som et led heri skal mulighederne for erhvervsanvendelse begrænses og boligandelen søges øget. De store grundstørrelser, gamle beplantninger og stiforløb med betydning for gadebilledet skal opretholdes. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

## Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde.

Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang.

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed.

Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

### Tillæg til Spildevandsplanen

Carlsberg-området er omfattet af Københavns Kommunes tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2008. Plantillægget indeholder en revision af plangrundlaget i den gældende Spildevandsplan 2008 for så vidt angår skybrudssikring af byen og fremtidssikring af kloakkens funktion. Derudover muliggør tillægget en række konkrete projekter for håndtering af regnvand og spildevand, med specielt fokus



på klimatilpasningsprojekter til opstart i 2014, herunder en separatkloakering af Carlsberg. Dette betyder, at spildevand og vand fra trafikerede arealer, herunder veje og p-pladser, skal tilsluttes fælleskloakken. Tagvand og vand fra ikke-trafikerede arealer ledes i nyt særskilt system til skel, hvorefter HOFOR modtager regnvandet.

### **Konkretisering af skybrudsplanen**

Carlsberg-området er omfattet af Konkretisering af skybrudsplan for Vesterbro/ Ladegårds Å, oktober 2013.

Planen sigter mod at gøre København og Frederiksberg mere robuste over for skybrud. Planen fastlægger et sammenhængende net af enten skybrudsboulevarder, grønne grøfter, åbne kanaler eller af underjordiske rør, der leder regnvandet uden om kloakken og hen, hvor det ikke gør skade f.eks. i havnen, søer eller grønne arealer. Planen bygger på det overordnede princip, at så meget regnvand som muligt tilbageholdes i de øverst beliggende områder, mens der skabes robuste skybrudsveje fra de lavest liggende områder til recipienter. Skybrudsvejene anvendes ikke kun under ekstreme regnhændelser, men også til at afkoble hverdagsregn fra kloaksystemet, således at kloaksystemet sættes i stand til at håndtere den øgede nedbør i det fremtidige klima. Læs mere på [www.kk.dk/da/borger/byggeri/klimatilpasning/skybrud](http://www.kk.dk/da/borger/byggeri/klimatilpasning/skybrud).

### **Konkrete løsninger i Carlsberg Byen**

Carlsberg Byen P/S der udvikler Carlsberg-området, forventer at indgå aftale med HOFOR om medfinansiering af forsinkelsesbassiner på i alt 3.000 m<sup>3</sup> på overfladen på Carlsberg-området.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes af Københavns Kommune. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Rammelokalplanen indeholder krav om etablering af en kvartermiljøstation (nærgenbrugsstation) som særligt fællesanlæg.

## Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer](http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene

jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortlednings-tilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

## Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning. På tegning 13A er angivet fredede bygninger i tillægsområdet.

## Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt.



Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

# Lokalplantillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Valby Langgade, Ny Carlsberg Vej, Ottilia Jacobsens Plads, den kommende J. C. Jacobsens Gade, skel mod ejendommene matr. nr. 1925 og 190, Valby, samt en linje langs den nordlige del af Carlsberg Forskningscenter og syd for villaen Gamle Carlsberg nr. 8.

Rød tekst viser den lokalplantekst, der bliver henholdsvis sat ind eller slettet i den endelige lokalplan. Lokalplanens øvrige bestemmelser for området er fortsat gældende.

## § 2. Område

Lokalplanens § 2 tilføjes et nyt stk. 6:

Delareal III B afgrænses som vist på tegning nr. 1.

Lokalplanens § 2, stk. 1 og 2 gælder også for tillægsområdet.

## § 3. Anvendelse

Lokalplanens § 3, stk. 4 tilføjes et nyt pkt. c:

Bebyggelsen i delareal III B fastlægges overvejende til serviceerhverv. Villaen Gamle Carlsberg Vej nr. 8 fastlægges til boligformål. Stueetager langs de på tegning nr. 13A med blå strek markerede facader skal indrettes som *åbne facader* med udadvendte virksomhedsfunktioner som fastlagt i § 3, stk. 1, pkt. g.

Lokalplanens § 3, stk. 1 og 4 gælder også for tillægsområdet.

## § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinjer

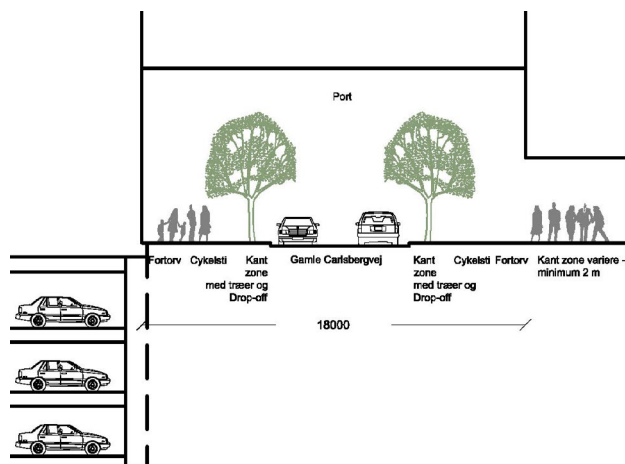
Lokalplanens § 4, stk. 4 ændres således:

Gamle Carlsberg Vej opretholdes med de eksisterende vejlinjer. Indenfor delareal III B fastlægges vejen i en bredde af ca. 18 m med fortov, cykelsti, kantstensparkering og kørespor som vist på snit GG. Der muliggøres en fodgængerpassage under vejen som angivet på tegning nr. 13C.

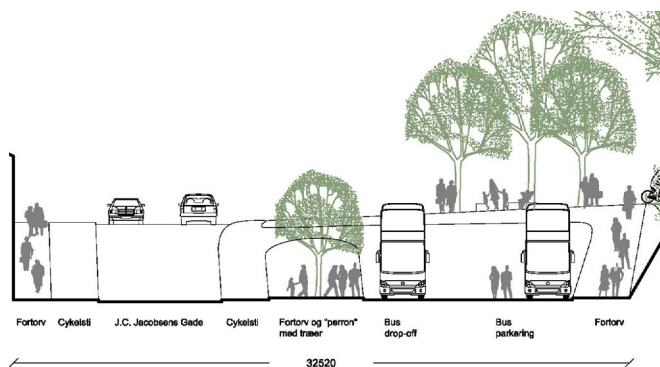
Lokalplanens § 4, stk. 10 tilføjes:

I delareal III B fastlægges interne færdsels- og parkeringsarealer, busholdeplads samt stiforbindelser i som vist på tegning nr. 13C. J. C. Jacobsens Gade fastlægges med fortov, cykelsti, kørespor og 4 parkerings- og afsætningspladser til busser som vist på snit II.

Lokalplanens § 4, stk. 2 gælder også for tillægsområdet.



Nyt snit GG for Gamle Carlsberg Vej nordlige del indsættes i den endelige lokalplan.



Nyt snit II for den nye J C Jacobsens Gade med busholdeplads indsættes i den endelige lokalplan.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanens § 5 stk. 4 tilføjes et nyt pkt. c:

For delareal III B gælder særligt:

*Bebyggelsesplanen*

Etagearealet må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 13A viste principielle bebyggelsesplan med de viste maksimale etageantal. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Ny bebyggelse og anlæg må ikke opføres nærmere de på tegning nr. 13B markerede bevaringsværdige træer, der skal bevares, end at træernes rodnet ikke påvirkes. Ny bebyggelse og anlæg skal placeres, således at de på tegning nr. 13B markerede træplantninger sikres vækstvilkår som beskrevet i § 8, stk. 12.



### Højder

Bygningens højde over terræn i tilstødende gader og pladser må ikke overstige: 10 m for bebyggelse i 2 etager, 14,5 m for bebyggelse i 3 etager og 19 m for bebyggelse i 4 etager. Teknik, elevatorårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil.

### Overbygning over Gamle Carlsberg Vej - 'portal'

Indenfor det på tegning nr. 13A markerede byggefelt til 'portal' må etableres en overbygning i 2 etager ca. 7,5 m over terræn over Gamle Carlsberg Vej. Indenfor det på tegning nr. 13A angivne felt til lysåbning skal overbygningen afbrydes af et hul med en udstrækning øst-vest svarende til vejens bredde, og med en udstrækning nord-syd på ca. 40 pct. af overbygningens længde.

### Vinklinger og opdelinger af facaden

De på tegning nr. 13A med grøn stiplede strege markerede facader skal udføres med mindst 3 lodrette vinklinger/'knæk' i facadeplanet mod Valby Langgade og mindst 2 mod Gamle Carlsberg Vej. Vinklingerne skal medvirke til, at de lange facader opdeles i en mindre skala, som illustreret på figur 1. Vinklingerne skal udføres over minimum to sammenhængende etager.

Lokalplanens § 5, stk. 1 og 4 gælder også for tillægsområdet.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanens § 6, stk. 4 tilføjes:

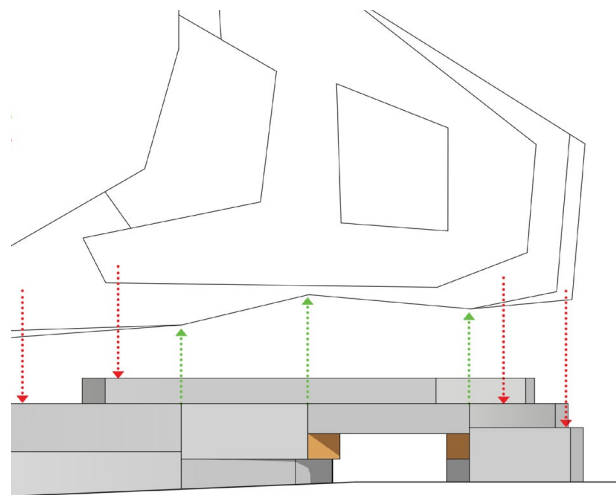
Indenfor delareal IIIB må facadeskiltning opsættes mod Valby Langgade og den kommende J. C Jacobsens Gade og kun således at den ikke er synlig fra Carl Jacobsens Have. Facadeskiltningen må ikke placeres højere end 10 m over terræn.

Lokalplanens § 6, stk. 10 tilføjes et nyt pkt. f:

For nybyggeri i delareal IIIB gælder særligt:

### Materialer og karakter

Facaderne skal udføres i naturmaterialer, fortrinsvis metal i gyldne 'jordfarver', der patinerer smukt. Hovedfacadematerialet skal som udgangspunkt være det samme i hele facadens højde samt på undersider af forskudte bygningsdele og etager - undtagen i 'portalen', mod haven og i stueetagen. Vinduespartier må ikke placeres og sammenbindes som vandrette bånd, undtagen i stueetagen. På alle flader i den på tegning nr. 13A markerede 'portal' skal facadematerialet fremtræde med en særlig gylden karakter og med en høj detaljeringsgrad. Facader mod Carl Jacobsens Have skal være rolige og afdæmpede under hensyn til de fredede bygninger og haven, men må udføres med en høj grad af transparens.



Figur 1: Lodrette vinklinger i facaden

### Stueetagen/soklen

Udformningen af stueetagens facader skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og fremstå med stor variation i detaljeringen. Stueetager langs de på tegning nr. 13A med blå strege markerede åbne facader skal fremtræde i mindst 4 m højde og med transparente vinduespartier på ca. 75 pct. af facadefladen. Øvrige facader i stueetagen skal fremstå med transparente vinduespartier på minimum 50 pct. af facadefladen. Langs den på tegning nr. 13A med rød stiplede strege markerede facade må soklen maksimalt være 50 cm høj. Soklen i gavlen mod Valby Langgade må uanset § 5, stk. 1, pkt. l være mere end 1 m høj, når den udformes med transparente vinduespartier på 25-50 pct. af facadefladen og når større lukkede partier begrønnes eller gives en særlig detaljering.

## Kommentar

*Den arkitektoniske bearbejdning af stueetagene skal bidrage til, at de opleves varierede og interessante at færdes langs. Bearbejdningen kan være recesser, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, detaljering, begrønning eller andre former for skift i facaden. Krav til gennemsigtighed understøtter en visuel kontakt mellem livet i stueetagen og den, som færdes i rummet udenfor.*

### Tage

Tagflader skal etableres med grøn beplantning, eksempelvis som græs, urter og stenurter. Der må etableres tagterasser, der skal fremtræde med grøn beplantning og trækkes minimum 1,5 m tilbage fra tagkanten. Den nærmere placering og udformning af tagterasser og værn skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige og fredede bygninger i området.

Lokalplanens § 6, stk. 1-9 gælder også for tillægsområdet.

## § 7. Byrum

Lokalplanens § 7, stk. 5 tilføjes et nyt pkt. f:

I forbindelse med nybyggeri i delareal III B skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 13B. Bred privat kantzone mod haven skal etableres som beskrevet i § 8, stk. 12, afsnittet *Carl Jacobsens Have*.

Lokalplanens § 7, stk. 1, 2 og 4 gælder også for tillægsområdet.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

Lokalplanens § 8, stk. 2 tilføjes en nyt pkt. b:

I delareal III B må etableres op til 250 parkeringspladser. Heraf må der indrettes maksimalt 35 pladser på terræn i det på tegning nr. 13C markerede interne vejareal 'P', når det ikke er til hinder for etablering af det på tegning nr. 13B markerede areal med grøn karakter, jf. stk. 12, afsnittet *Ankomstplads vest for Gamle Carlsberg Vej*.

Lokalplanens § 8, stk. 6, pkt. a med kommentar tilføjes:

De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haveanlæg skal opretholdes. Der skal etableres et vandelement i J. C. Jacobsens Have og i Carl Jacobsens Have. Vandelementer i Carl Jacobsens Have er angivet på tegning nr. 13B.

Lokalplanens § 8 tilføjes et nyt stk. 12:

For ubebyggede arealer i delareal III B gælder særligt:

### *Bevaringsværdige træer*

De på tegning nr. 13B med grønt markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes uden Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse. Det eksisterende terræn omkring træerne skal fastholdes i rodnettets udstrækning (typisk i en radius på 6-10 m), og der må ikke etableres byggeri, anlæg eller oplag i forbindelse med byggeplads indenfor denne zone. Dette gælder også for de markerede bevaringsværdige træer på nabogrunden.

De på tegningen med rødt markerede bevaringsværdige træer, må fældes på betingelse af, at der plantes et tilsvarende antal nye træer indenfor delareal III B. Disse nye træer skal plantes som store træer med et stammeomfang på min. 30-36 cm.

### **Kommentar**

*Inden der kan gives tilladelse til fældning af træer, skal det konstateres, at der ikke er aktivitet af flagermus.*

### *Nye træer og beplantning*

Der skal være en træplantning, som følger principperne vist på tegning nr. 13B. Træer skal have en stammeomkreds på min. 18 - 20 cm, når de plantes.

For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m<sup>2</sup> omkring stammen være åbent muldbed. I forbindelse med træplantning på dæk, må overkant af bede højst placeres 40 cm over de befæstede arealer, således at kanten kan benyttes som siddeplads. Midten af bedet kan dog hæves op til 80 cm over terræn.

### **Kommentar**

*Endelig placering og omfang af træer ved krydset Gamle Carlsberg Vej / Valby Laggade fastlægges i forbindelse med godkendelse af vejprojektet for omlægning af krydset.*

### *Offentlige stifterbindelser*

Der skal være offentlige stifterbindelser med adgange til haven som angivet på tegning nr. 13B og 3A. Forbindelserne skal være minimum 2 m brede og niveaufri. Stifterbindelser skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv færdsel.

### *Carl Jacobsens Have*

For den bevaringsværdige del af 'Carl Jacobsens Have', markeret på tegning nr. 13B, gælder særligt:

- Haven skal etableres som et rekreativt, grønt areal med græs, varieret beplantning og stifterbindelse i en landskabelig sammenhæng med den fredede del af haven.
- Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med de på tegning nr. 13B markerede stifterbindelser, interne færdselsarealer og kantzoner.
- I de på tegning nr. 13B markerede zoner til ophold skal etableres bænke med arm- og ryglæn.
- Der skal etableres et vandelement som angivet på tegning nr. 13B. Vandelementet skal fremtræde som en rekreativ sø med flade, begrønnede skrænter eller som et bassin med lodrette kanter, ikke højere end 40 cm over terræn.
- Bred, private kantzone markeret på tegning nr. 13B skal etableres i 2-7 m bredde, dog således, at kantzonens samlede areal ikke overstiger 450 m<sup>2</sup>. Langs kantzonen og mod haven må etableres en vandrende. Det samlede areal for kantzone og vandrende tilsammen må ikke overstige 600 m<sup>2</sup>. Eventuel støttemur eller hegning af kantzone/vandrende skal skjules af grøn beplantning ikke højere end 1,2 m over terræn i haven.
- Indenfor det på tegning nr. 13B markerede areal til lav beplantning må etableres beplantning i op til 1,2 m højde over terræn i haven.
- Der må opsættes et transparent gitterhegn i metal i kanten af haven som markeret på tegning nr. 13B.

### **Kommentar**

*Carl Jacobsens Have er bydelsrum, jf. § 7, og indgår som del af hele Carlsberg-kvarterets friareal. Haven skal være offentligt tilgængelig og må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes*



*i mindre dele. I den bevaringsværdige del af Carl Jacobsens Have kan et mindre areal langs den nye bebyggelses facade dog privatiseres af hensyn til sikkerhed og som opholdsareal for virksomhedens ansatte. Afgrænsningen af arealet må dog kun ske med landskabelige elementer som vand og lav beplantning. Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg A/S stille krav om, at den fredede del af Carl Jacobsens Have istandsættes inden haven åbnes for publikum.*

*Ankomstplads vest for Gamle Carlsberg Vej*  
Arealer markeret med grøn prik signatur på tegning nr. 13B skal anlægges med bede, græs (eller græsarmring) samt træer og fremtræde med et klart grønt præg. Der skal etableres et grønt hegn eller hæk mod nabo samt omkring cykelparkering i ca. 1,2 m højde.

*Busholdeplads og lille byrum ved Gamle Carlsberg Vej*  
I de på tegning nr. 13B markerede zoner til ophold skal etableres bænke med arm- og ryglæn.

*Øst for Carl Jacobsens Have*  
I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygning øst for Carl Jacobsens Have skal etableres en ny støttemur langs kanten af haven. Muren skal efter fredningsmyndighedens anvisning udformes i sammenhæng med den eksisterende granitmur syd for haven. Langs muren kan etableres en lang rampe som niveaufri adgang til haven. Den nærmere placering og udformning af rampen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

*Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Have og omkring de fredede bygninger skal godkendes af Kulturstyrelsen.*

Lokalplanens § 8, stk. 1-8 gælder også for tillægsområdet.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

Lokalplanens § 10, stk. 1, pkt. a tilføjes:

For delareal IA, IIB, IIIA, **IIIB** og IXA gælder særligt:

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic. Jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 6.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet

på grunden samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetraffic i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetraffic, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A). **Dog må grænseværdien i delareal IIIB ikke overstige Lden 38 dB(A).**

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetraffic. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

Lokalplanens § 10, stk. 1, pkt. b tilføjes:

For delareal IIIA og **IIIB** gælder særligt:

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

Lokalplanens § 10, stk. 1 og 2 gælder også for tillægsområdet.

## § 11. Bæredygtighed

Lokalplanens § 11 stk. 1, andet afsnit ændres således:

I område I, II og IV samt delareal IIIA og **IIIB** skal nybyggeri opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

Lokalplanens § 11 stk. 1 tilføjes et nyt stk. 3, pkt. c om skybrud:

**I delareal IIIB skal etableres et eller flere forsinkelsesbassiner som kan tilbageholde i alt mindst 3.000 m<sup>3</sup>.**

## Kommentar

*Carlsberg-området ligger højt i terrænet og spiller en væsentlig rolle ved skybrudssikringen af byen, idet en tilbageholdelse af regnvand fra de befæstede arealer vil reducere belastningen af de laveliggende områder på Vesterbro.*

*Tillæg 4 og kommende tillæg vil fastlægge tilsvarende bestemmelser, således at tilbageholdelsesvolumenen vil gælde for disse områder under ét og ikke for områderne hver for sig.*

Lokalplanens § 11, stk. 1 og 2 gælder også for tillægsområdet.

## § 13. Særlige fællesanlæg

Lokalplanens § 13 stk. 3 tilføjes:

Ny bebyggelse indenfor delareal IIIB må ikke tages i brug, før Carl Jacobsens Have efter forvaltningens nærmere godkendelse er etableret med græsplæne, opholdsmuligheder og offentlige stiforbindelser jf. § 8, stk. 12 og tegning nr. 13B.

Lokalplanens § 13, stk. 1 gælder også for tillægsområdet.

## § 15. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013. På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 2 og nr. 3 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer. På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 4 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

## Justeringer af lokalplantegninger

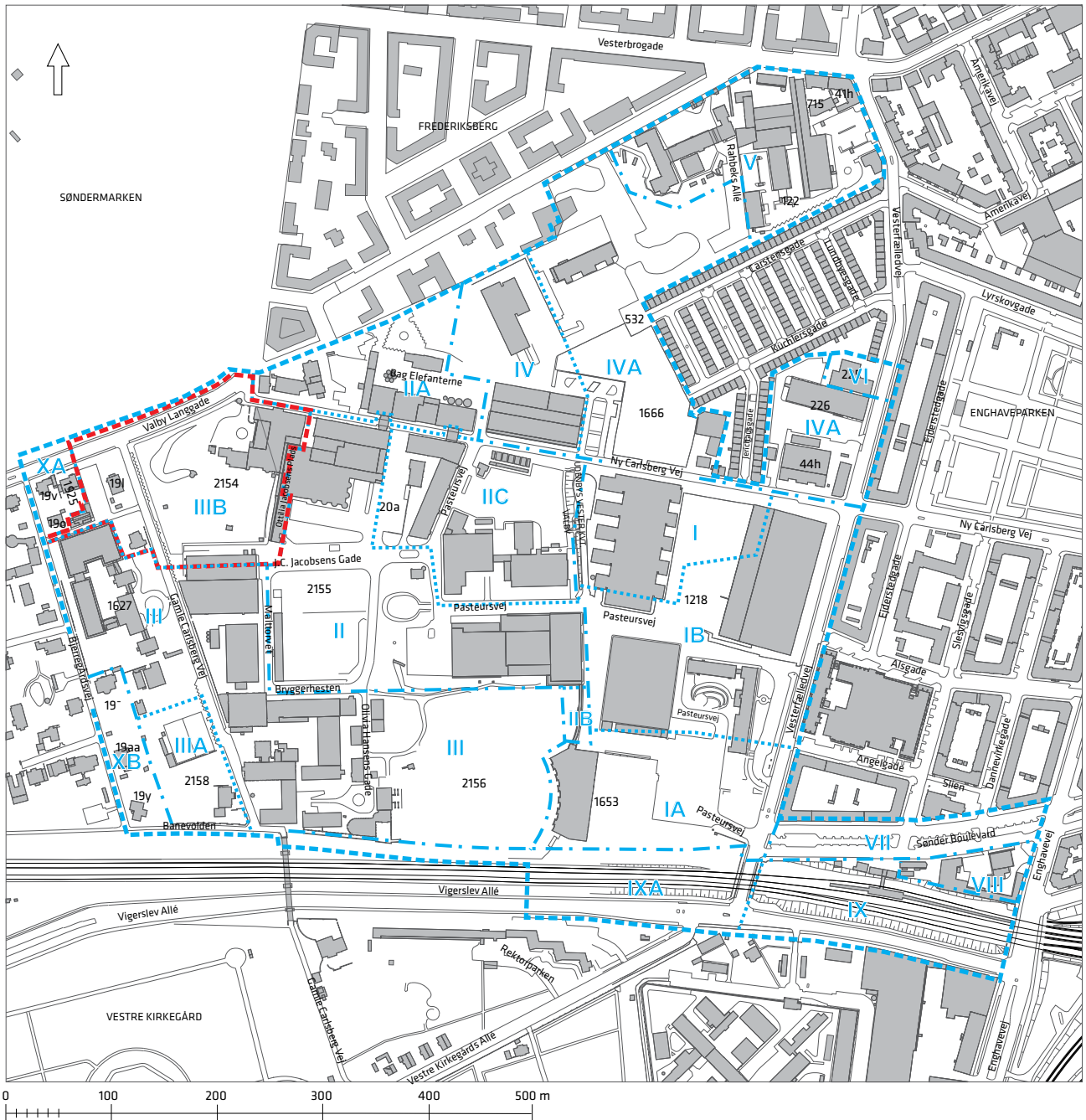
### Justeringer af rammelokalplanens tegninger

- 1: Afgrænsning af nyt delareal IIIB.
- 3A: 2 adgange til haven fjernes.
- 4B: Stiadgang til haven fra Gamle Carlsberg Vej fjernes.
- 4C: Snit GG i Gamle Carlsberg Vej justeres med kantstøpsparkering og gadetræer.
- 4D: Snit II i ny adgangsvej (den kommende J. C. Jacobsens Gade) justeres med busholdeplads.
- 5A: Markering af område omkring haven, hvor ny bebyggelse skal fastlægges i supplerende lokalplan, indskrænkes til et smalt areal øst for haven.
- 7: Markering af bevaringsværdig have indskrænkes, så det ikke omfatter det nye byggefelt. Der fastlægges et vandelement i haven.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres byggefelt og relevante signaturer fra tillæggets tegninger 13A-13C til rammelokalplanens tegninger 2-7.



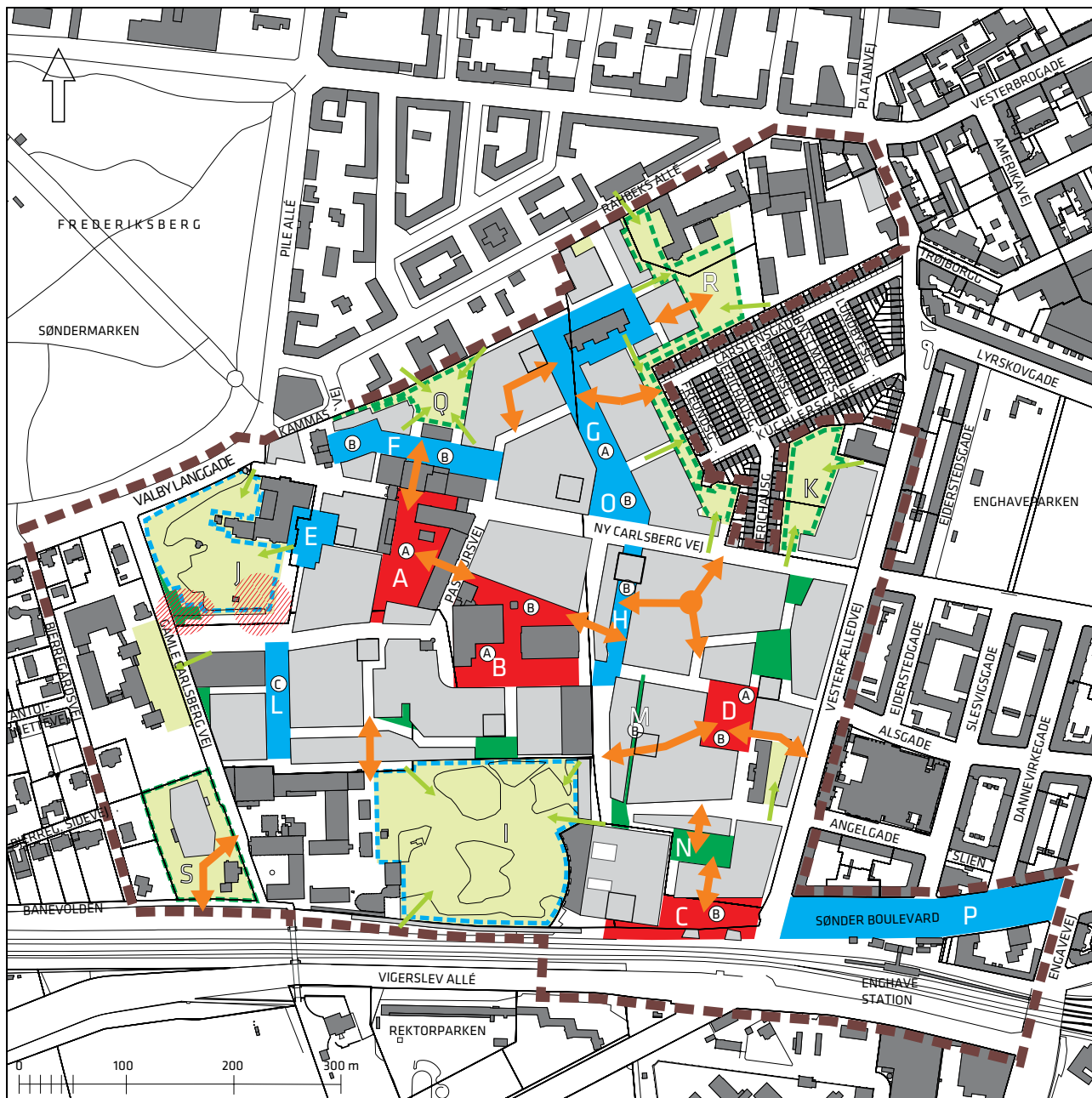
# Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



- - - - - Lokalplan nr. 432
- · - · - Grænse mellem underområder
- · · · · Grænse mellem delarealer
- - - - - Grænse for tillæg nr. 5

# Tegning nr. 3A - Byrum

Ændringer er markeret med rød skravering og beskrevet i signaturforklaringen

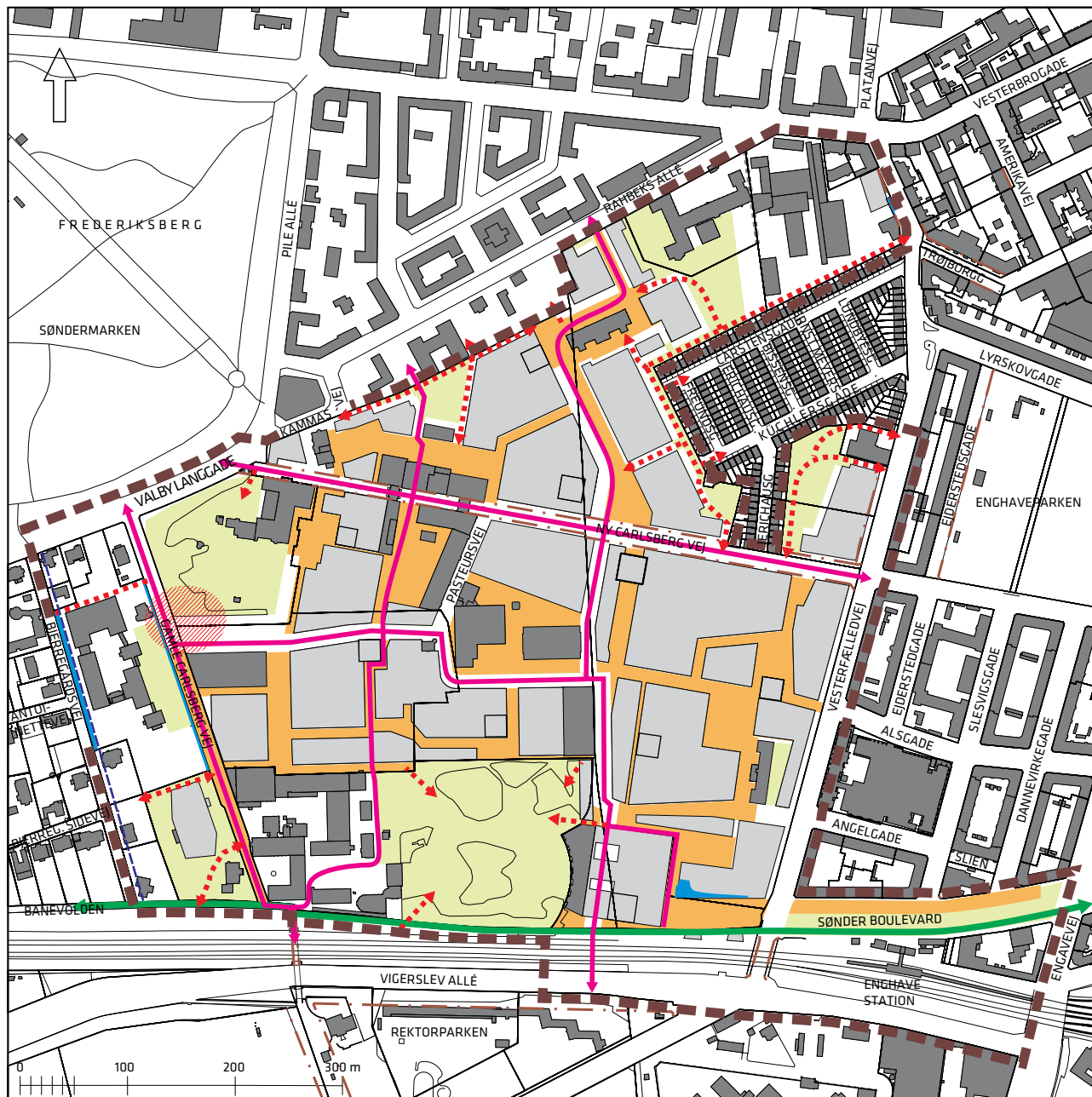














- |  |                               |  |                                  |
|--|-------------------------------|--|----------------------------------|
|  | Lokalplanområde               |  | Eksisterende bygninger           |
|  | Pladser, regional karakter    |  | Have                             |
|  | Pladser/haver, bydelskarakter |  | Principielle byggefelter         |
|  | Pladser/haver, lokal karakter |  | Vindkomfortniveau                |
|  | Offentlig pasagemulighed      |  | Ændring: Adgang til have fjernet |
|  | Adgang til haver              |  |                                  |



# Tegning nr.4B - Vej- og stiforhold

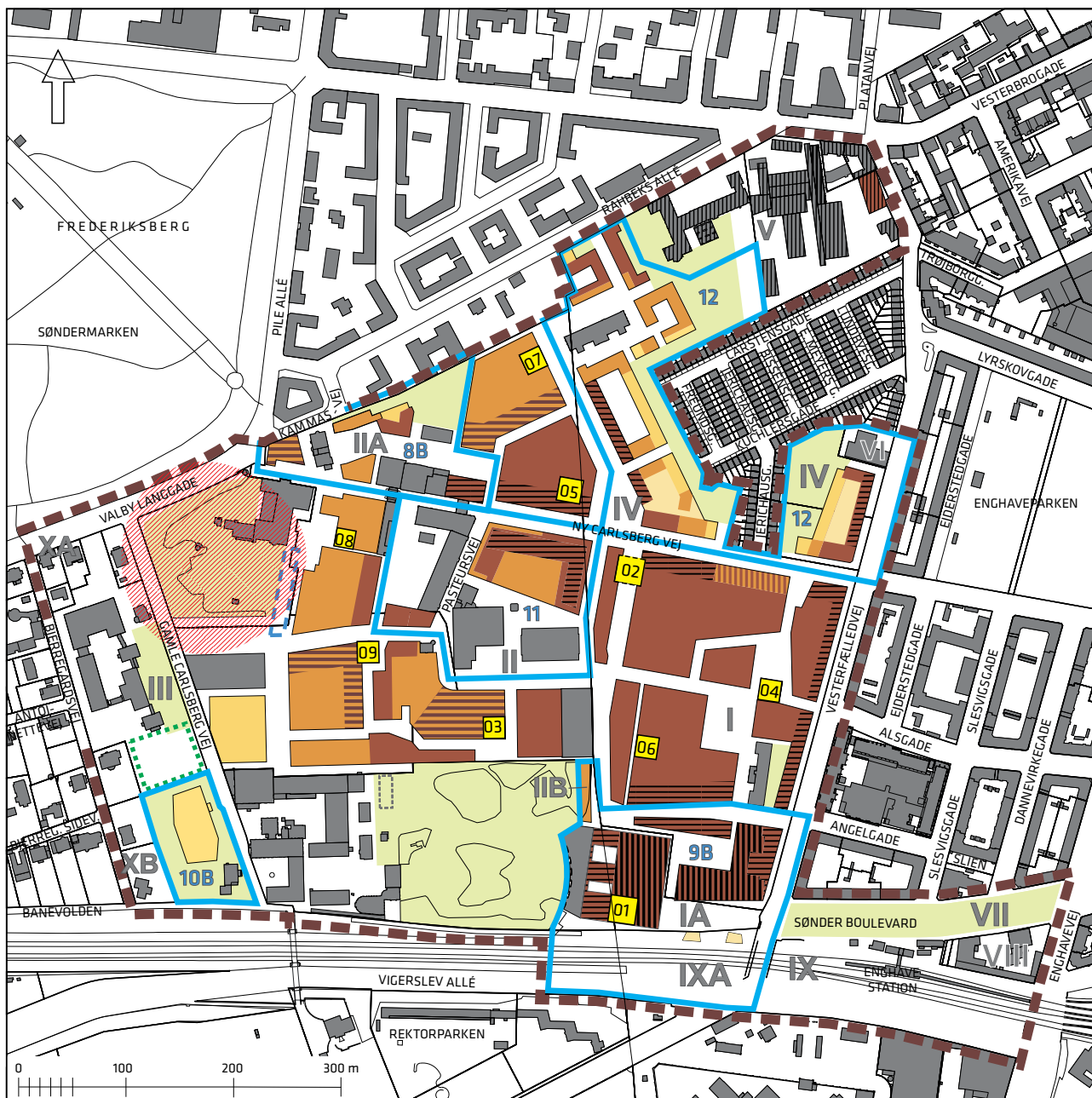
Ændringer er markeret med rød skravering og beskrevet i signaturforklaringen



- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Lokalplanområde   |  | Cykelmulighed, primære ruter |
|  | Vejudvidelseslinie  |  | Grøn cykelrute               |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves/<br>vejareal, der kan nedlægges som vej |  | Stiforbindelser/stiadgange   |
|  | Opholds- og legeområder/gågader                                   |  | Eksisterende bygninger       |
|  | Bebyggelsesregulerende byggelinie                                 |  | Principielle byggefelter     |
|  | Ændring: Stiadgang fjernet  |  | Have                         |

# Tegning nr. 5A - Byggeri

Ændringer er markeret med rød skravering og beskrevet i signaturforklaringen

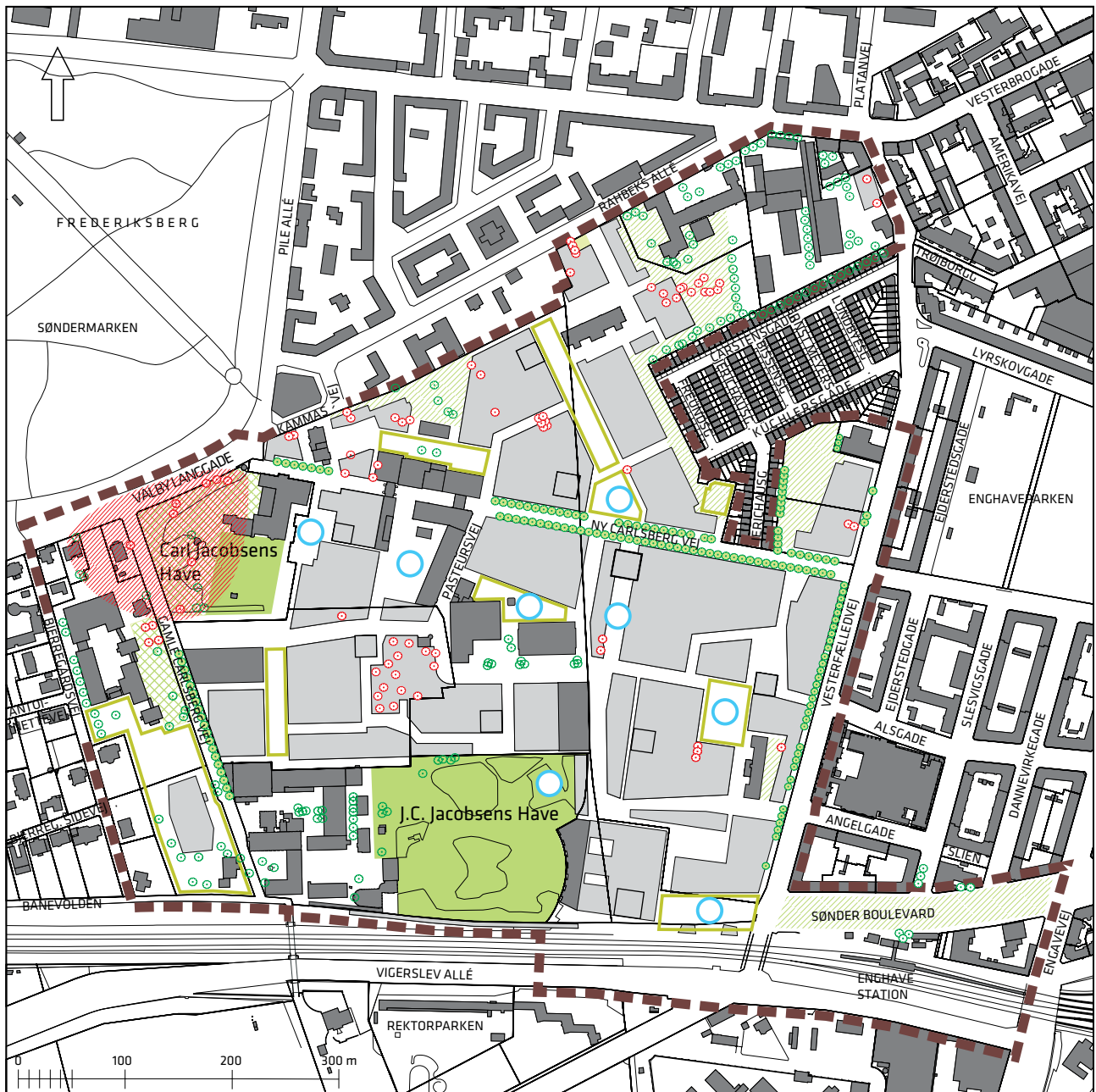















- |  |   |  |   |
|--|---|--|---|
|  | Lokalplanområde   |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 5                  |
|  | 8B Se tegning nr. 8B  |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 4                  |
|  | 9B Se tegning nr. 9B  |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 3                  |
|  | 10B Se tegning nr. 10B                                      |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 2                  |
|  | 11 Se tegning nr. 11A og B                                  |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager  |
|  | 12 Se tegning nr. 12A og B                                  |  | Mulighed for 5 etager                                     |
|  | Eksisterende bygninger                                      |  | Mulighed for 6 etager                                     |
|  | Have  |  | Mulighed for 7-8 etager                                   |
|  | Bebyggelse omkring haven fastlægges i supplerende lokalplan |  | 01 Højhuse og deres nummer                                |
|  | Bygning over vej/byrum                                      |  | Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage |
|  | Ændring: Feltet 'Bebyggelse omkring haven...' indskrænket   |  | Mulighed for opførelse af glashus/pavillon i 1 etage      |
|  |   |  | Område til fritliggende punkt-huse i 2-3 etager           |



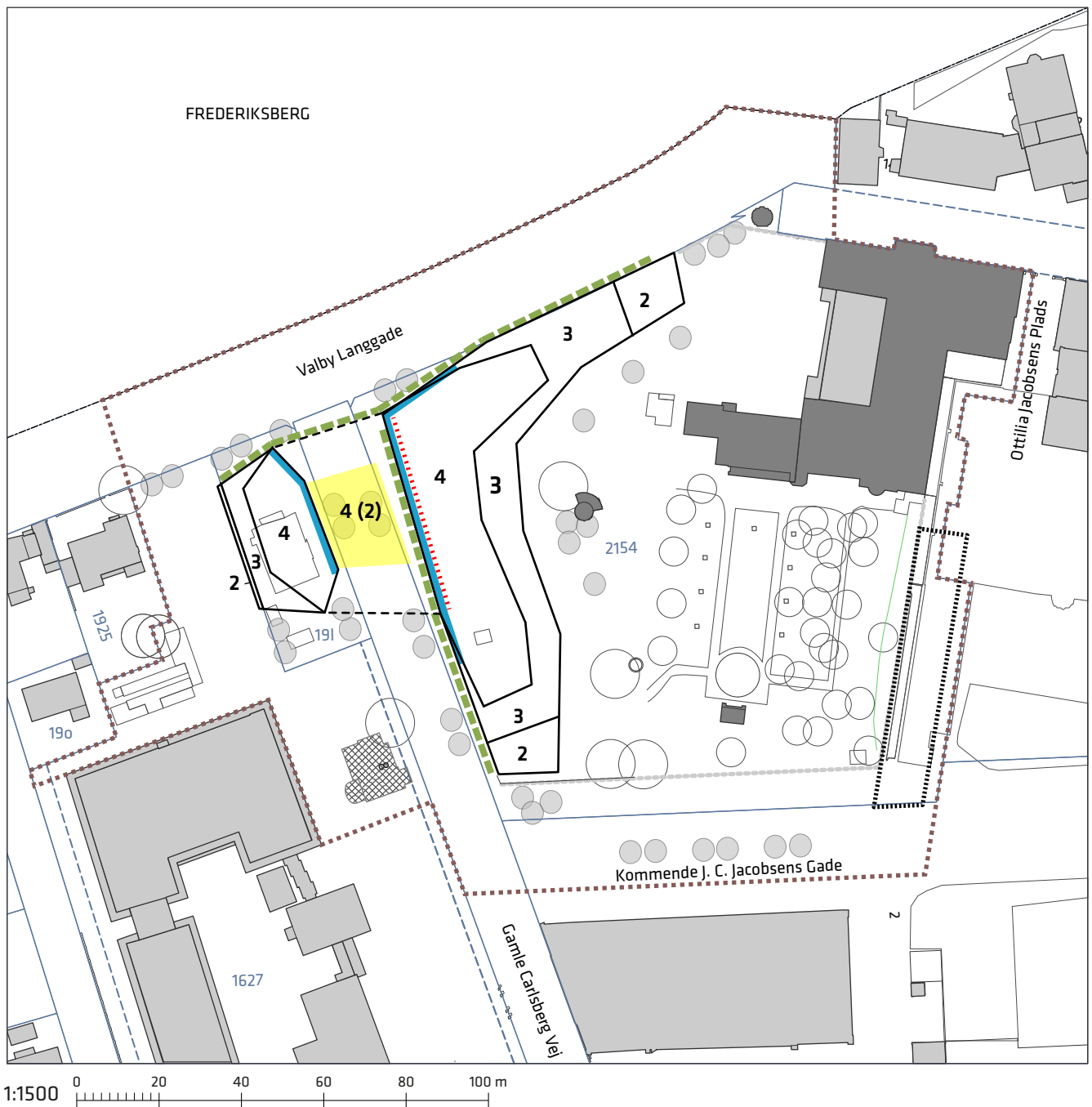
# Tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver

Ændringer er markeret med rød skravering og beskrevet i signaturforklaringen



- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Lokalplanområde   |  | Principiel placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand |
|  | Parkbånd, have, grønt forløb  |  | Byrum med særlig vægt på ny beplantning   |
|  | Fredet have   |  | Eksisterende bygninger  |
|  | Bevaringsværdig have  |  | Principielle byggefelter  |
|  | Trærække, der skal bevares  |   |   |
|  | Bevaringsværdige træer. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer        |   |   |
|  | Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår                                      |   |   |
|  | Bevaringsværdige træer, der skal tages stilling til ved supplerende lokalplan                 |   |   |
|  | Ændring: Markering af bevaringsværdig have og bevaringsværdige træer justeres jf. tegning 13B |   |   |

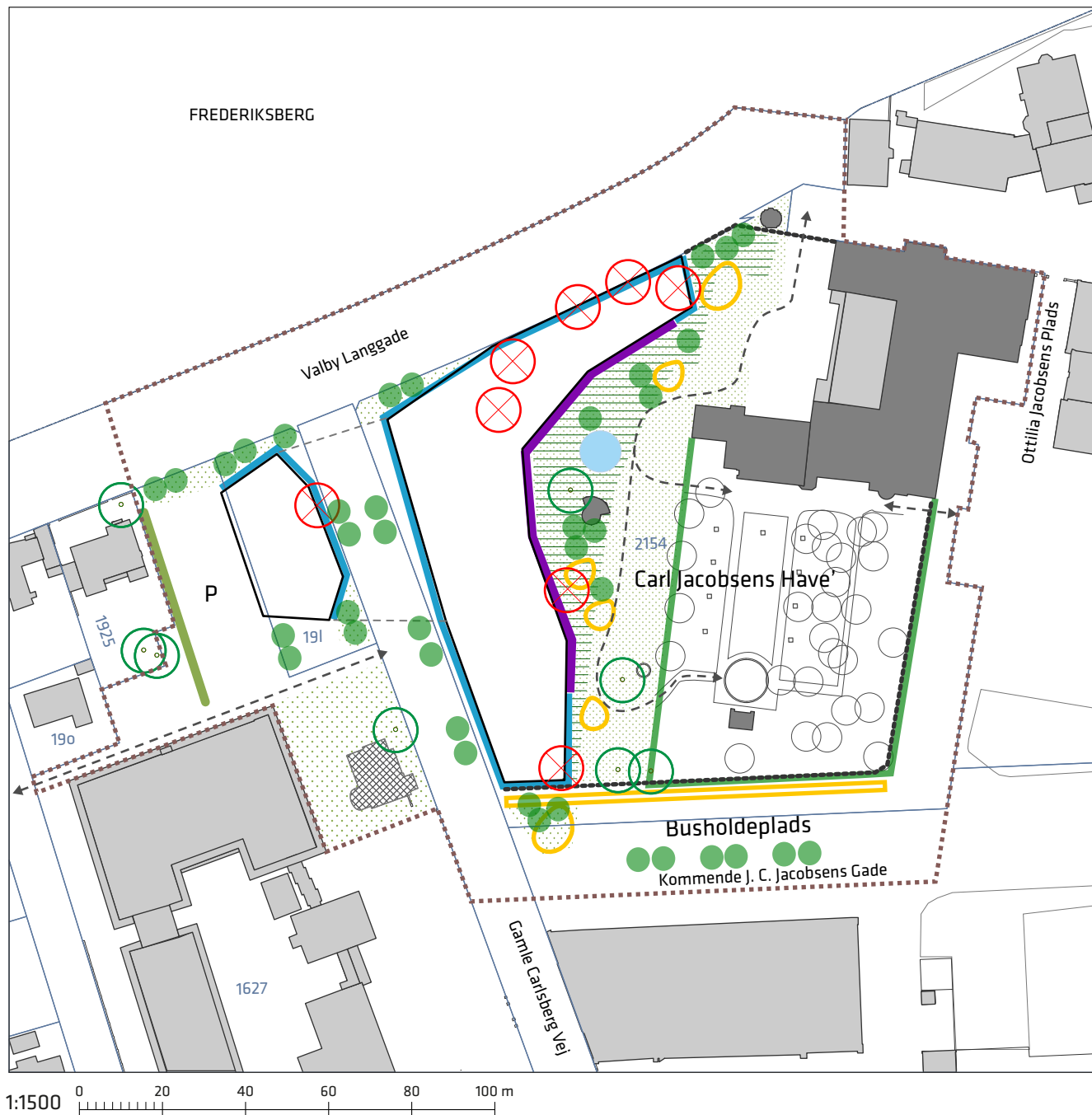
# Tegning nr. 13A - Delareal IIIB - Bebyggelsesplan




















- Grænse for delareal IIIB
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 3 Byggefelter med etageantal
- Byggefelt fastlægges i suppl. lokalplan
- Bebyggelse, der må nedrives
- 4 (2) Byggefelt til "portal" i to etager
- Felt til placering af lysåbning
- Åben facade / mindst 75 pct. glas i st. etage
- Facadestrækning med krav om lodrette 'knæl'
- Sokkelhøjde maks. 0,5 cm
- Principper for træplantning
- Bevaringsværdige træer der skal bevares

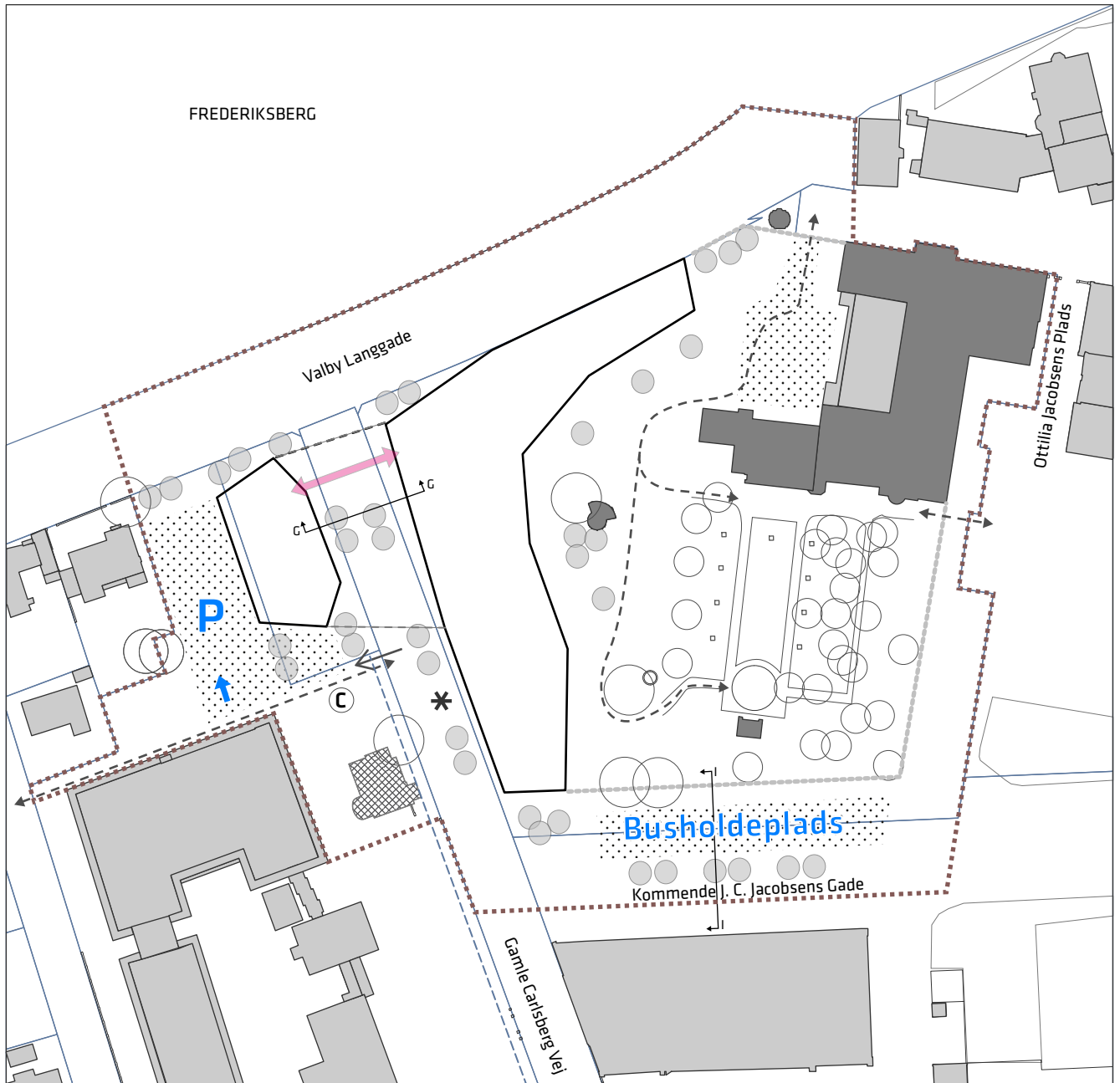


# Tegning nr. 13B - Delareal IIIB - Landskabs- og byrumsplan



- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Grænse for delareal IIIB                |  | Vandelement                                    |
|  | Bevaringsværdig have                    |  | Princip for træplantning                       |
|  | Fredet haveanlæg                        |  | Offentlig stiforbindelse                       |
|  | Bevaringsværdigt træ, der skal bevares  |  | Hegn / Port                                    |
|  | Bevaringsværdigt træ, der må fældes     |  | Zone til ophold                                |
|  | Byggefelt                               |  | Hegn med grøn karakter                         |
|  | Byggefelt fastlægges i suppl. lokalplan |  | Byrum med grøn karakter                        |
|  | Bred, privat kantzone, 2-7 m            |  | Mulighed for tæt, lav beplantning (maks 1,2 m) |
|  | Smal kantzone                           |   |  |

# Tegning nr. 13C – Delareal IIIB - Trafikale forhold



1:1500 0 20 40 60 80 100 m

- ..... Grænse for delareal IIIB
- Byggefelt
- ↑ Vejsnit, se tegning 4C og 4D
- ← - - - Offentlig stiforbindelse
- Internt færdselsareal
- ↔ Passage under vej
- Ind- og udkørsel
- P Parkering p terræn
- ↑ Nedkørsel til P-kælder
- ⊙ Cykelparkering på terræn
- \* Varelevering
- - - - - Vejudlægslinje



# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelige lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.



# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. januar 2015 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II.

Høringsperioden løber fra den 5. februar til den 7. april 2015.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.  
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

## Borgermøde

Der vil blive afholdt byvandring og borgermøde om planforslaget på Carlsberg. Det finder sted onsdag den 25. februar kl. 17-19.

Byvandring starter kl. 17 ved 'Gærtårnet' på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Valby Langgade. Herefter er der borgermøde (cirka kl. 17:30-19:00) i Carlsberg Museet, Ny Carlsberg Vej 107. Der serveres vand.

## Offentlig høring

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at se forslaget og indsende et høringssvar.

Er du fritaget for Digital Post kan du endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Byplanlægning  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 7. april 2015**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen