

## Tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II

### En læsevejledning til forslaget

Lokalplan 432 'Carlsberg II' er overvejende en rammelokalplan, hvor nyt byggeri forudsætter vedtagelse af supplerende, detaljerede lokalplaner.

Forslag til tillæg nr. 6 er udarbejdet med udgangspunkt i rammelokalplanens bestemmelser. For tillæggets byggeretsgivende delarealer IB, IID, IIIC og IVB, jf. tegning nr. 1, er der mere detaljerede bestemmelser om byggeriernes placering, omfang, arkitektoniske udformning, den mere præcise placering af erhverv, boliger mv. samt byrum, vejadgang og parkering.

Da rammelokalplanen er forholdsvis omfattende, er tekst, som ikke skønnes relevant for dette tillæg, markeret med lys, grå skriftfarve.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed bestemmelser for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432. Tillægget omfatter et nærmere afgrænset område, jf. tegning nr. 1. Forslag til tillæg nr. 6 er indarbejdet i rammelokalplanen således:

- Ny lokalplantekst er indsat med rød skrift og vil blive sort i den endelige lokalplan.
- Nye kommentarer er indsat med rød, kursiveret skrift og vil blive blå i den endelige lokalplan.
- Lokalplantekst, der er markeret med rødt og overstreget, vil blive slettet i den endelige lokalplan.
- Der er rettelser på lokalplantegningerne nr. 1, 2, 3A, 3B, 4A-D, 5A, 5B, 6, 7. De originale er vist til venstre for den nye (som har rød overskrift). Undtaget er den nye tegning nr. 1, som står alene.
- Der er indsat nye lokalplantegninger 4E-4F med vejsnit
- Der er indsat nye detailtegninger, nr. 14A-D, 15A-D, 16A-D og 17A-D for delarealerne henholdsvis IB, IID, IIIC og IVB.
- Der er indsat supplerende bestemmelser for Plads D Kildepladsen, Plads E Ottilia Jacobsens Plads, Plads H "Markedspladsen", Plads L Malttorvet og foretaget justeringer og rettelser på tilhørende byrumstegninger. Ændringer er forklaret med grøn skrift og vil blive slettet i den endelige lokalplan. Enkelte stemningsbilleder er slettet.
- Vej- og pladsnavne i citationstegn er ikke besluttede.
- Flytning af tekster mellem afsnit eller bestemmelser er ikke markeret, når der ikke er ændret på teksten i øvrigt.

Det er således kun de med rødt markerede, supplerende og ændrede bestemmelser for tillægsområdet, der er i offentlig høring, samt tegninger markeret med rød overskrift samt øvrige fremhævede rettelser og henvisninger på tegningerne.

### § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. Kvarterets placering på Vesterbro ved grænsen til Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg Kommune skaber grundlag for et nyt samspil og nye forbindelser mellem de tilgrænsende bykvarterer. I udviklingen af området skal der være fokus på bæredygtighed i bred forstand, byrum, byliv samt bevaring og genbrug af værdifulde bygninger, anlæg og strukturelementer sammen med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Kvarteret udbygges etapevis, og lokalplanen fastlægger rammerne for udbygningen af hele området og detaljerede bestemmelser for de enkelte underområder/delarealer aktuelt og via supplerende lokalplaner. Ud over Carlsberg omfatter lokalplanen tilstødende arealer nord, øst og vest herfor delvis med videreførelse af bestemmelser fra tidligere lokalplaner.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret. I kvarterets sydøstlige del nærmest Carlsberg Station lægges der vægt på erhverv, herunder butikker,

- blandet med boliger. Med tillæg nr. 2 er der fastlagt en større uddannelsesinstitution i delareal IA. Omkring Gamle Carlsberg Vej er det intentionen, at den eksisterende virksomheds aktiviteter, herunder Husbryggeriet Jacobsen, primært skal videreføres. Mod Frederiksberg Kommune og Humleby planlægges for et grønt boligområde blandet med serviceerhverv og institutioner. I midten af området, hvor de store historiske bygninger ligger, planlægges for et område præget af kultur, uddannelse, serviceerhverv og boliger. Krav til differentiering af anvendelsen skal sikre, at funktionerne indpasses i kvarteret således, at det ønskede byliv understøttes bedst muligt. Der ønskes overvejende familieegnedede helårsboliger, men der muliggøres også andre boligtyper for at skabe et varieret boligudbud. Der skal sikres mulighed for institutioner samt kultur og idræt, herunder som midlertidige aktiviteter i eksisterende bygninger. Der er med tillæg 4 6 muliggjort op til ~~16.400~~ 22.600 m<sup>2</sup> detailhandel i område I, II og IV samt i delareal IXA i overensstemmelse med Kommuneplan ~~2011~~ 2015 med Kommuneplantillæg.
- Der lægges stor vægt på at skabe forskellige typer

- af byrum i form af grønne arealer, pladser, gader, passager og stier med variation i størrelse og udformning for at tilbyde beboere og brugere attraktive muligheder for adgang, mødesteder, ophold, oplevelser og aktiviteter. Krav til anvendelse og udformning af stueetagen langs byrummene skal harmonere med graden og karakteren af liv og oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med uadvendte funktioner. Via byrummene skal der skabes gode forbindelser til Carlsberg Station (**som åbner i 2016 og erstatter Enghave Station**) og de omgivende bykvarterer, herunder Søndermarken, Vestre Kirkegård, Enghaveparken, Enghave Plads med den kommende Metrostation samt strøggaden Vesterbrogade. Gennem krav til udformningen skal der sikres høj landskabsarkitektonisk kvalitet, funktionalitet, gode klimatiske forhold og tryk.
- Enghave Station skal fornyes, og der skal etableres adgang direkte fra Carlsberg-området. Den overordnede biltrafikbetjening skal foregå via en ny vejforbindelse på en bro over banen til Vigerslev Allé, via krydset Vester Fælledvej/Ny Carlsberg Vej og via krydset Valby Langgade/Gamle Carlsberg Vej. De tre primære lokalgader fører til større parkeringsanlæg og forbindes internt via sekundære lokalgader, der indrettes på de gåendes og cyklendes præmisser. Vejnettets opbygning og udformning skal sikre, at uvedkommende biltrafik modvirkes. Gang- og cykelforbindelser, hvori indgår den grønne cykelrute 'Carlsberggruten', der placeres langs banen, skal skabe gode sammenhænge internt og med naboområderne.
  - Stationsnærheden i forhold til den nye Carlsberg Station og de kommende metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej/Frederiksberg Allé samt den bymæssige tæthed kombineret med krav om underjordisk parkering og prioritering af de bløde trafikanter skaber grundlag for, at kvarteret kan opbygges efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremtræder integreret med arkitekturen og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav bl.a. om opførelse af nybyggeri som lavenergibebyggelse og om opsamling og genbrug af regnvand samt, at det er et mål at gøre Carlsberg til et CO<sub>2</sub>-neutralt område. I tillæg nr. 3 for delareal IIIA er der indarbejdet bestemmelser om lavenergi i bebyggelsen og om grønne tage mv., som har til hensigt at reducere og forsinke vandafledning til kloak. Der er med tillæg 4 fastlagt bestemmelser om lav befæstelsesgrad og permeable belægninger i haver og gårdrum og grønne kantzoner **og forsinkelse af regnvand**.
  - Eksisterende udpegede herlighedsværdier i form af bebyggelse, kældre, træer og haver mv. skal bevares og medvirke til at fastholde områdets egenart og give det sin egen identitet. Der fastlægges rammer for, hvordan disse herlighedsværdier indgår, og det sikres, at ny bebyggelse opføres i samspil hermed og skaber byplanmæssige samt arkitektoniske helheder.
  - De særlige terrænforhold skal respekteres og udnyttes. Den primære bebyggelse skal opføres i en tæt karréstruktur med den største tæthed nærmest Carlsberg Station. Højder varierer mellem 3 og 6 etager, lavest mod Gamle Carlsberg Vej samt Humleby og højest mod Vesterfælledvej. Bebyggelsens anvendelse, højde og karakter i randområderne skal medvirke til at skabe en harmonisk overgang til og sammenhæng med naboområderne samt en ny byfront mod banen i forbindelse med bl.a. den nye station. Med tillæg nr. 2 er indarbejdet mulighed for karrébebyggelse i op til 8 etager i delareal IA, dog således at bebyggelsen langs Vesterfælledvej primært opføres i 5 etager for at sikre en harmonisk overgang til etagebebyggelsen på Vesterbro.
  - Ud over karrébebyggelsen kan der opføres 9 slanke højhuse, hvoraf det ene erstatter den eksisterende Carlsberg-silo, som vartegn for kvarteret i et velovervejede samspil indbyrdes, med KB-siloen og i forhold til omgivelserne.
  - Villaejendommene langs Bjerregårdsvej fastholdes til beboelse med store attraktive boliger, og arealerne langs vestsiden af Gamle Carlsberg Vej fastlægges på den sydlige strækning til fritliggende huse og et enkelt, større bygningsvolumen i 2-3 etager.
  - Parkeringsdækningen fastlægges under hensyn til den blandede anvendelse, krav om dobbeltudnyttelse af parkeringsanlæg, stationsnærheden og ønsket om bæredygtighed. Parkeringen skal med baggrund i den tætte bebyggelse indrettes i fælles underjordiske parkeringsanlæg, bortset fra et mindre antal parkeringspladser på terræn primært til korttidsparkering, hvilket sammen med krav til udformning af vejnettet samt byrum i øvrigt skal tilgodese et ønske om at skabe overvejende bilfrie miljøer.
  - Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes i samspil med eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse ud fra overordnede arkitektoniske ideer, og der skal sikres nutidig, høj arkitektonisk og miljømæssig kvalitet.
  - Krav til fælles grønne haveanlæg, beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området både et helhedspræg af høj kvalitet og individualitet i de enkelte delområder. Vand skal indgå som et strukturgivende element i udvalgte byrum som reference til grundvandets afgørende betydning for udviklingen af Carlsberg på dette sted.
  - Lokalplanen giver umiddelbart mulighed for etablering af de overordnede infrastrukturanlæg som fornyelse af Carlsberg Station, inklusive forpladser, bro til Vigerslev Allé, nye veje og større pladser mv., indretning af bevaringsværdige og fredede bygninger til nye anvendelser, nedrivninger af eksisterende ikke bevaringsværdige bebyggelser, samt anlæg og nybyggeri inden for de underområder og delarealer, for hvilke der er optaget detaljerede bestemmelser. Nybyggeri i øvrigt forudsætter supplerende lokalplan.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 41 h, 44 h, 122, 225, 226, 715, 1218, 1498, 1530, 1645, 1653 og 1656 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Udenbys Vester Kvarter, København, ejendommene matr.nr. 19 l, 19 o, 19 v, 19 y, 19 ø, 19 aa, 20 a, 1627, 1925, 2154, 2155, 2156, 2157 og 2158 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X som vist på tegning nr. 1. I stk.3/ved supplerende lokalplaner opdeles underområderne yderligere i delarealer.

### Stk. 3.

Delareal IA, IIA, IIB, IXA, XA og XB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 4.

Delareal IIIA afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. 2158 Valby, København.

### Stk. 5.

Delareal IIC og IVA afgrænses som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 6.

Delareal IIIB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

### Stk. 7.

Delareal IB, IID, IIIC og IVB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1.

For område I-V gælder:

- Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning og laboratorie- og forskningsvirksomhed, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, herunder i område III en mindre bryggerivirksomhed samt i forbindelse hermed et mindre naturgasfyret dampvarmeværk. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at

anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## Kommentar

Det er muligt at reducere afstandskrav ved at indrette virksomheden hensigtsmæssigt, hvilket giver en virksomhed mulighed for at ændre forureningsklasse, jf. også § 10, stk. 2, med tilhørende kommentar.

- Mellem 45 og 60 procent af etagearealet i område I-IV skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét. I område V skal mellem 35 og 50 procent af etagearealet anvendes til boliger beregnet for området under ét. Daginstitutioner, eventuel skole og andre offentlige institutioner samt sportsanlæg og kulturelle funktioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige kategorier af byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer. I stk. 2-6/ ved supplerende lokalplaner fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne.
- Boliger skal være i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. **For område I, II og IV gælder bestemmelsen for hvert delareal.** Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. **Dog skal der indenfor område I, II og IV etableres mindst 20 procent små boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, beregnet for område I, II og IV under ét.** Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

## Kommentar

Andelen af boliger beregnes på baggrund af det samlede antal boliger.

For område I-IV gælder særligt:

Mindst 75 procent af bruttoetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for hvert delareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal beregnet for område I-IV under ét,

med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer dette.

Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m<sup>2</sup>.

Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser. Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber.

Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m<sup>2</sup> bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.

Der skal i område I-IV opføres minimum 600 almene boliger med et samlet etageareal på minimum 35.000 m<sup>2</sup> i henhold til lov om almene boliger - og med en fordeling på minimum 200 familieboliger og minimum 400 ungdomsboliger. Bolighederne må ikke være større end 120 boliger.

## Kommentar

*I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.*

- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. **I område I-IV skal minimum 50% af etagearealet til fællesanlæg placeres i stueetager eller derover og storskralderum skal placeres inden for bygningsvolumen.** Der skal etableres en **kvartermiljøstation nærgenbrugsstation** fælles for område I-IV, jf. § 13, stk. 1, pkt. a, med en **og den nærmere placering ved Ny Carlsberg Vej tæt på en af de primære gader, som vist på tegning nr. 14A. skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.**

## Kommentar

*Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.*

*En kvartermiljøstation nærgenbrugsstation kræver sædvanligvis et areal på ca. 750-400 m<sup>2</sup>. Carlsberg udarbejder en affaldsstrategi, der godkendes i Teknik- og Miljøforvaltningen. Affaldsstrategien skal underbygge ønsket om en CO<sub>2</sub> neutral by, hvad angår selve bebyggelsen. Hvis affaldsstrategien viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en kvartermiljøstation nærgenbrugsstation, ændres bestemmelsen herom.*

- f) Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager

med beboelse. Der kan tillades restaurant på de 1-3 øverste etager i højhusene, såfremt der påvises separate og godkendte adgangsforhold til henholdsvis boliger og erhverv.

## Kommentar

*Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er til ladt i boliger, fx lægepraksis, arkitekttegnestue og dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.*

- g) Langs de på tegning nr. 2 med rød streg markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 procent af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner **såsom beboerlokaler.** Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af de nævnte virksomheder.
- Langs de på tegningen med blå streg markerede byrumsforløb (åbne facader) skal mindst 75 procent af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner **såsom fællesanlæg jf. stk 3. pkt. e**, til udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv i området gennem udadvendte funktioner. Desuden må stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer, samt til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende.
- Langs de på tegningen med grøn streg viste byrumsforløb (afdæmpede facader) skal stueetagen primært anvendes til boliger og liberale erhverv. Bestemmelserne gælder for **hver facadestreg for sig i** det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

## Kommentar

*Hensigten med bestemmelserne er at sikre intentionerne om et levende bykvarter præget af en høj grad af udadvendte aktiviteter. Bestemmelserne følges op med krav til stueetagens udformning i § 6, stk. 7.*

- h) Bebyggelse langs de på tegning nr. 2 med blå priklinie markerede byrum og veje skal indrettes med boliger over 3. etage, for så vidt angår mindst 75 procent af etagearealet over 3. etage i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.



## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at der også efter arbejdstid er tryghed og liv i byrummene.

- i) Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige ~~16.400~~ 22.600 m<sup>2</sup>. Inden for bydelscentret, som er markeret med stiplede lilla streg på tegning nr. 2, må der etableres op til til ~~16.000~~ 22.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Butikker skal placeres i de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede byrumsforløb i område I, II, IV og IX, dog må butiksarealet ikke overstige ~~3.200~~ 4.500 m<sup>2</sup> i de med blå streg markerede byrumsforløb.
- Uden for bydelscentret må der etableres yderligere op til ~~400~~ 600 m<sup>2</sup> bruttoetageareal som enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Butikker skal placeres i de på tegning nr. 2 med lilla streg markerede byrumsforløb.

~~Omfanget og størrelsen af butikker herudover fastlægges ved supplerende lokalplan(er).~~

Indenfor område I, II og IV samt delareal IXA skal butikkerne fordeles på butikstyper som anført, idet det samlede bruttoareal ikke må overstige ~~16.400~~ 22.600 m<sup>2</sup>.

- Inden for bydelscentrets afgrænsning:  
Op til 5.500 m<sup>2</sup> må indrettes til dagligvarebutikker. Heraf må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, mens bruttoarealet i de resterende dagligvarebutikker højst må være 1.000 m<sup>2</sup>. Dagligvarebutik over 1.500 m<sup>2</sup> må kun ligge i delareal IA.  
Op til 4.500 m<sup>2</sup> må indrettes til mindre udvalgsvarerbutikker. Heraf kan dog op til ~~500~~ 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal evt. indrettes med dagligvarer i butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 250 m<sup>2</sup>, samt op til 500 m<sup>2</sup> i forbindelse med event center eller anden kulturanvendelse.  
Op til ~~7.000~~ 12.000 m<sup>2</sup> må indrettes med større udvalgsvarerbutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.
- Uden for bydelscentrets afgrænsning:  
Op til ~~400~~ 600 m<sup>2</sup> må indrettes til enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med en maksimal størrelse på 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. En butik er placeret inden for bydelscentret, når dens indgangsfacade ligger indenfor det på tegning nr. 2 med lilla, stiplede linje markerede bydelscenter.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 50 procent af etagearealet anvendes til boliger. Erhverv skal primært placeres nærmest Carlsberg Station. I de efterfølgende pkt.er/

ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere ordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

- b) For delareal IA gælder særligt:  
Fordelingen af boliger og serviceerhverv fastlægges som vist på tegning nr. 9A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
  - Højhuset skal anvendes overvejende til boliger fra 9. etage og overvejende til serviceerhverv og undervisningsformål i de underste 8 etager.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til undervisningsformål. Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.  
Indretning af boliger over 3. etage jf. stk. 1 h) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.
- c) Inden for delareal IB fastlægges fordelingen af boliger, og erhverv som vist på tegning nr. 14A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.

## Kommentar

Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 60 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, jf. dog pkt. b. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA fastlægges fordelingen af boliger, erhverv og institutioner som vist på tegning nr. 8A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 procent til serviceerhverv.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger, mens resten skal anvendes til serviceerhverv.

- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv og højst 25 procent til boliger.
  - Bygninger overvejende til kultur mv., hvor mindst 60 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, beregnet for de 4 bygninger under ét, mens resten kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv. Bestemmelserne er ikke til hinder for indretning af kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur i stedet for serviceerhverv. Fordelingen svarer til mindst ca. 20 procent boliger ved fuld udnyttelse af byggeretten.
- c) For delareal IIB gælder særligt: Bebyggelsen fastlægges overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 procent til serviceerhverv. Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.
- d) I delareal IIC skal mindst 75 procent af etagearealet anvendes til serviceerhverv.
- e) **Inden for delareal IID fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 15A:**
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mindst 50 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.

## Kommentar

*Bryggernes Plads forventes at blive bydelens centrale plads for kulturelle og offentlige attraktioner, se § 7, stk. 3. Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.*

### Stk. 4.

For område III gælder særligt:

- a) I området skal ca. 7 - 30 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, herunder, for så vidt angår Bryggerigården ved Gamle Carlsberg Vej, Bryggerimuseum, husbryggeri og besøgscenter. Det på tegning nr. 5A med stiplet grøn linie markerede areal skal anvendes til fritliggende punkthuse i 2 -3 etager. Byggeriet omkring haven ved Carl Jacobsens Villa skal primært anvendes til erhverv, dog med boliger i de øverste etager i bebyggelsen øst for haven. I de efterføl-

gende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

- b) Bebyggelsen i delareal IIIA fastlægges overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 7 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Fordelingen af serviceerhverv og boliger fastlægges som vist på tegning nr. 10A.
- c) Bebyggelsen i delareal IIIB fastlægges overvejende til serviceerhverv. Villaen Gamle Carlsberg Vej nr. 8 fastlægges til boligformål. Stueetager langs de på tegning nr. 13A med blå streg markerede facader skal indrettes som åbne facader med udadvendte virksomhedsfunktioner som fastlagt i § 3, stk. 1, pkt. g.
- d) **Inden for delareal IIIC fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 16A:**
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.

## Kommentar

*Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.*

### Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

- a) I området skal ca. 60 - 90 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) I delareal IVA skal mindst 75 procent af etagearealet anvendes til boliger. Langs de på tegning nr. 2 markerede afdæmpede facader må kun etableres boligformål.
- e) **Inden for delareal IVB fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 17A:**
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.

## Kommentar

*Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.*

*Ved supplerende lokalplan kan der ske justering af fordelingen inden for underområderne I, II, III og IV under forudsætning af,*

at kravet i stk. 1, pkt. c, om fordelingen for de 4 underområder under ét opfyldes.

#### Stk. 6.

For område V gælder særligt:

På matr.nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter må maksimalt 25 procent af etagearealet anvendes til erhverv. Erhverv skal primært placeres i de nederste etager i silobygningen samt i den tilgrænsende del af bryghusbebyggelsen. På de øvrige ejendomme skal boliger primært placeres i de øverste etager og på den indre del af området.

#### Stk. 7.

Område VI fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (transformerstation).

#### Stk. 8.

Område VII fastlægges til offentlige rekreative formål.

#### Stk. 9.

Område VIII fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstands-krav på 20 m til boliger og lignende). Omfanget og størrelsen af butikker fastlægges ved supplerende lokalplan.

## Kommentar

Vedrørende butikker henvises der til kommentaren til stk.1, pkt. i.

#### Stk. 10.

Område IX fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål, herunder station).

For delareal IXA skal bygninger anvendes til publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til stationen. Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) er fastlagt som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

#### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning med højst 3 boliger. Én bolig skal have et etageareal på mindst 150 m<sup>2</sup> og øvrige boliger mindst 100 m<sup>2</sup>.
- Uanset pkt. a) må der indrettes serviceerhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende, samt håndværksvirksomhed, der er forenelig med boliganvendelsen. Erhverv må kun indrettes i bygninger med et etageareal på 300 m<sup>2</sup>

og derover. Erhvervsetagearealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> pr. ejendom.

- Der må ikke etableres virksomheder i området, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er til gene for beboerne i området, eller som visuelt bryder områdets grønne præg.
- Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale, miljømæssige eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt kan placeres i området.
- Erhverv eller institutioner må ikke placeres over etager med boliger

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

#### Stk. 1.

Mod Vesterfælledvej opretholdes de eksisterende vejlinjer bortset fra en strækning ud for matr.nr. 122 Udenbys Vester Kvarter og en strækning ud for matr.nr. 1218 ibid., hvor der fastlægges en ny vejlinje som vist på tegning nr. 4B og desuden en strækning ud for matr. nr. 44h og 226 Udenbys Vester Kvarter, København som vist på tegning nr. 4B og 12A. Desuden opretholdes den eksisterende bro over banen til Vigerslev Allé.

#### Stk. 2.

Mod Sønder Boulevard, Enghavevej, Vigerslev Allé, Banevolden, Bjerregårdsvej, Valby Langgade og Vesterbrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer. Der skal etableres nye vejkryds med lysregulering på Vesterfælledvej ved Ny Carlsberg Vej, på Vigerslev Allé ved udmundingen af den i stk. 9 fastlagte vejbro fra område I og på Valby Langgade ved Gamle Carlsberg Vej. Samtidig med etablering af broen og krydset skal Vigerslev Allé omlægges, herunder hæves. Der skal ske omlægning af krydsene på Vigerslev Allé ved Vestre Kirkegårds Allé/Vesterfælledvej og ved Enghavevej og af krydset Enghavevej/Ingerslevsgade. Vesterfælledvej skal omlægges og forskønnes med henblik på at mindske sikkerheds- og støjmæssige gener som følge af den øgede trafikbelastning og herved bl.a. sikre skolevej. Der skal i forbindelse med omlægningen etableres beplantning. Desuden skal der på Valby Langgade mellem Gamle Carlsberg Vej og Pile Allé etableres trafikdæmpende foranstaltninger. Den nærmere udformning af disse anlæg skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og godkendelse.

#### Stk. 3.

Sønder Boulevard skal indrettes som offentligt rekreativt område, jf. § 3, stk. 8, og § 7, stk. 3, plads P, samtidig med, at cykelruten, jf. stk. 8, adgange til de eksisterende ejendomme på nordsiden og til stationen samt areal til forplads hertil sikres.

#### Stk. 4.

Gamle Carlsberg Vej syd for J. C. Jacobsens Gade opretholdes med de eksisterende vejlinjer. **Indenfor delareal HHB fastlægges vejen dog 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. Indenfor delareal IIIC nord for Bryggergården fastlægges Gamle Carlsberg Vej i en bredde af ca. 13,4 m med fortov, kantstensparkering og kørespor som vist på tegning 4D, snit HH og med beplantning, jf. § 8 stk. 6, pkt. f.

### Kommentar

*J. C. Jacobsens Gade fastlægges **Indenfor delareal IIIB fastlægges vejen dog i en bredde af ca. 18 m med fortov, cykelsti, kantstensparkering og kørespor som vist på tegning 4D snit GG.** Der muliggøres en fodgængerpassage under vejen som angivet på tegning nr. 13C.*

#### Stk. 5.

Mod Kammasvej fastlægges en vejudvidelseslinie 10 m fra modstående vejlinie, som vist på tegning nr. 4B og 8B.

#### Stk. 6.

Ny Carlsberg Vej opretholdes/fastlægges i en bredde af 21 m på strækningen fra Vesterfælledvej til Pasteursvej, bortset fra strækningen ud for Humleby, hvor den eksisterende vejlinie fastholdes. Ny belægning skal være granitbrosten. Brostenenes overfladebehandling og vejprofil udformes under hensyn til fremkommelighed for cykler, sikkerhed og maksimal støjreduktion. På strækningen fra Pasteursvej til Valby Langgade opretholdes vejen med sin nuværende anlægsbredde på 12,55 m. Vejen spærres for gennemkørsel mellem Elefantporten og Dipylon, bortset fra cykler og eventuelle busser i rute.

### Kommentar

*En del af Ny Carlsberg vej er fredet, og Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed.*

*Snit D-D, E-E og F-F jf. tegning nr. 4C vil blive revideret i forbindelse med detailprojektering af Ny Carlsberg Vej under hensyntagen til anvendelserne langs vejen. De samlede vejudlæg ændres dog ikke i forhold til de angivne snit. Ved udskiftning af eksisterende brostensbelægning skal ny belægning udformes med overfladebehandlede granitbrosten, således at der opnås maksimal støjreduktion.*

*I forbindelse med detailprojektering af Constantin Hansen Gade vil snit N-N på tegning nr. 4D ligeledes blive revideret.*

#### Stk. 7.

Vejadgang til den nordligste del af område IV og den vestlige del af område V kan foregå fra Rahbeks Allé i Frederiksberg Kommune, efter Frederiksberg Kommunes nærmere tilladelse.

#### Stk. 8.

Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der en offentlig sti fra Enghavevej til Vesterfælledvej og herfra langs banen til Banevolden, som vist på tegning nr. 4B. Stiens normalprofil er 5-6 m.

### Kommentar

*Samtidig med stien etableres der en støjafskærmning mod banen ud for område III med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser i J. C. Jacobsens Have overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigten til banen, jf. § 10, stk. 1. J. C. Jacobsens Have er fredet. Ændringer i J. C. Jacobsens Have skal godkendes af Kulturstyrelsen. Støjskærmen skal godkendes af Banedanmark.*

#### Stk. 9.

Der skal i forlængelse af Sønder Boulevard mellem Vesterfælledvej og den nye bro over banen, jf. stk. 10, etableres en stationsforplads, jf. § 7, stk. 3, plads C.

#### Stk. 10.

Den interne trafikbetjening af område I-VI fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 4A og 4B med primære gader, sekundærgader, stræder, pladser og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. Primærgaderne fungerer som hovedadgangsveje til området og leder bilerne frem til parkeringskælder. Primærgader indrettes med fortov og kørespor. Primærgader indrettes også med cykelsti dog undtaget Ny Carlsberg Vej, jf. § 4, stk. 6.

Primærgaderne er herunder strækninger af Gamle Carlsberg Vej og J.C. Jacobsen Gade og Ny Carlsberg Vej samt Bohrsgade og den ca. 23 m brede bro over jernbanens terræn til Vigerslev Allé. Ny Carlsberg Vej skal indrettes, så den kan have busser i rute.

Sekundærgaderne fungerer som trafikforsyning af området efter passage af adgang til p-kælder og findes i forlængelse af primærgaderne. Sekundærgaderne har til formål at afvikle den trafik, som områdets funktioner genererer, og som ikke skal i kælder. samt øvrige arealer med vejstatus, herunder pladser og stræder anlagt som opholds- og legeområder eller som gågader med kørsel til ladt, og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. Stræderne fungerer som trafikforsyning af de områder, hvor der ønskes mindst trafik. Der kan, jf. tegning nr. 4A, enkelte steder være adgang til p-kælder fra et stræde. Stræder og pladser beliggende i arealer til ophold og/eller leg, jf. tegning nr. 4B, indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning og andet inventar, således at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og cyklendes betingelser. Stræder kan, hvis de giver adgang til parkeringskælder og/eller særlige funktioner, indrettes med kantsten, fx med kantstensbegrænsede fortove.

### Kommentar

*Stræderne kan have en større udstrækning mellem facaderne, end der trafikalt er behov for. Den resterende plads indrettes*



*efter princip angivet i vejsnit, jf. tegning 4C-F, og med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse til kantzoner eller som del af gaderummet. Midlertidige nedkørsler til parkeringskældre kan etableres, jf. § 5, stk. 1, pkt. m og § 8, stk 2, pkt.a. Flexzoner i stræderne er principielt placeret som vist på snittene, men kan flyttes fra side til side. Endelig placering afhænger af stædernes konkrete indretning, under hensyntagen til trafikflow, afvanding, placering af træer etc.*

På tegning nr. 4C og 4D-F er vist snit i gaderum, som angivet på tegning nr. 4B. Den nye bro, der har en længde på ca. 50 m, skal anlægges med 4 kørebaner, samt 2,5 m brede fortove og cykelstier i begge sider. Som det fremgår af tegning nr. 4B forbindes stinettet med Frederiksberg Kommune (Rahbeks Allé), Vesterfælledvej, Carstensgade, Küchlersgade og Bjerregårdsvej. Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

*Veje og pladser betegnet opholds- og legeområder eller gågader med kørsel tilladt indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.*

Den nærmere udformning af vej-, plads- og stiarealer, herunder af veikryds, vejtilslutninger, afslutning af blinde veje med vendepladser og hjørneafskæringer, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler. Belægninger, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ arkitektonisk og bymæssig fremtræden efter en overordnet idé for kvarteret og jf. § 7.

Uanset ovenstående fastlægges den interne trafikbetjening af delareal IA, IIB og IXA i princippet som vist på tegning nr. 9C. I delareal IIIA fastlægges interne færdselsarealer og stiforbindelser i princippet som vist på tegning nr. 10C.

I delareal IIIB 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.

## Kommentar

*Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.*

*Der vil i forbindelse med godkendelse af vejanlæg blive stillet krav om en trafiksikkerhedsrevision.*

*Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.*

*Med hensyn til indretning af byrum, herunder vandelementer, og kantzoner henvises til § 7. Angående bevaringsværdige træer,*

*træers vækstbetingelser, bevægelseshæmmedes færdsel og belysning henvises til § 8, stk. 6-8 med tilhørende kommentarer.*

### Stk. 11.

For de på tegning nr. 4B med blå farve viste arealer, der er udlagt til vej/anlagt som vej, kan vejudlæggene ophæves/areallet nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 12.

Langs Bjerregårdsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte som vist på tegning nr. 4B.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område I-IV gælder:

- a) Bruttoetagearealet for underområderne I-IV under ét må ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. ~~90.000~~ 77.500 m<sup>2</sup> i højhuse (i etager over karréen). Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

### Kommentar

Muligheden for at udnytte byggeretten fuldt ud kan blive begrænset af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder af bestemmelserne om bevaring af bebyggelse, maksimal husdybde, maksimalt etageantal og højde/afstandskrav, samt bestemmelserne om ubebyggede arealer, herunder størrelsen af friarealet og bevaring af træer mv.

- b) Bevaringsværdig bebyggelse, herunder kældre, vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. De på tegning nr. 6 med rød kant markerede bevaringsværdige bygninger Gærkælderen (13), Bygsiloen (25), Brygsiloen (31), Malteriet (26) og Mineralvandsfabrikens vestlige del (34) må nedrives på baggrund af et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumforløbet omkring henholdsvis Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Malteri og Maltmagasiner (12) og Lagerkælderen (11) samt den fredede del af Mineralvandsfabrikken (34). Nedrivning af Bygsiloen (25) forudsætter, at der opføres det på tegning nr. 5A angivne højhus 05. Den sydlige del af Hammershus (10) må fjernes i overensstemmelse med den på tegning nr. 11A viste bebyggelsesplan. Stjerneporten (20) må flyttes internt i området efter Kulturstyrelsens og Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Den på tegningen skraverede del af Ny Tap (22 og 23) må fjernes og den resterende del - bortset fra den vestlige del med de hængende haver - må ombygges væsentligt, men på en sådan måde at bygningens volumen og konstruktive princip samt facadens proportionering og materialekarakter ikke sløres. Der må anlægges en ny vejforbindelse via den nye bro til Vigerslev Allé gennem bygningen, ligesom der åbnes mulighed for at integrere et højhus og en parkeringskælder samt at etablere stiforbindelse mellem stationsområdet og Carlsberg gennem bygningen. Den på tegningen skraverede sydlige del af administrationsbygningen (24) ved Vesterfælledvej må fjernes. I den forbindelse skal ny gavl udføres som den oprindelige gavl eller som en nutidig fortolkning af gavlmotivet i harmoni med bygningens arkitektur. Kridttårnet med tilhørende

vagtrum (19) kan sammenbygges med en ny bygning, således at udelukkende tårnet samt vagtbygningens facade mod nord og øst er synlige. Ved den supplerende lokalplanlægning skal der tages stilling til, hvordan mødet mellem karrébebyggelsen og vagtbygningen formidles. Mineralvandsfabrikens vestlige del (34) må efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse ombygges væsentligt eller fjernes.

### Kommentar

Med tillæg nr. 2 er fastlagt bestemmelse om, at facaden på Ny Tap må fjernes. Tilladelse til ændring eller nedrivning af de bevaringsværdige bygninger kræver dispensation fra lokalplanen, kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, jf. § 6, stk. 9. Kridttårn med vagtbygning er fredet, og dette betyder, at nybebyggelse direkte omkring vagtbygningen skal respektere de fredningsværdier, som er fastlagt i forbindelse med fredningskendelsen. På bygninger, der er fredede, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

- c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter til karrébebyggelse, og til højhuse mv. og punkthuse i 2-3 etager.
- d) Langs de på tegning nr. 5B med rød streg markerede facadelinjer, skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal må trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinien således, at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer. Facadelinien skal fraviges, hvor det er nødvendigt af hensyn til bevaringsværdige træer, jf. § 8, stk. 6, herunder også træernes rodnet. Endvidere må de øverste etager trækkes tilbage, når det er nødvendigt for at sikre gode dagslysforhold, jf. pkt. k, samt af hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse, jf. stk. 2- 5.

### Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinjer skal medvirke til at skabe de ønskede tætte gadeforløb og veldefinerede pladsdannelser samt tilstræbe gadeforløb, der er præget af skæve, overraskende vinkler.

- e) Uden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter må der i begrænset omfang opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende. Der må ikke opføres bebyggelse i J. C. Jacobsens Have, undtagen en pavillon/glasbygning i én etage inden for det på tegning nr. 5A med stiplede linie afgrænsede byggefelt i forbindelse med havens brug som rekreativt areal. I den fredede del af Carl Jacobsens Have må der ikke opføres nogen form for anlæg, og i den øvrige del af haven må der ikke opføres bebyggelse eller større anlæg undtagen inden for det på tegning nr. 5A viste byggefelt.

## Kommentar

Med byøkologiske anlæg tænkes bl.a. på anlæg til **affalds-sortering og anlæg til opsamling af regnvand**. Bygninger og anlæg må ikke opføres på arealer med vejstatus uden vejmyndighedens tilladelse. **J.C. Jacobsens Have er fredet, og en eventuel pavillon indenfor det markerede byggefelt skal godkendes af Kulturstyrelsen.**

- f) Inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter skal nyt byggeri, undtagen højhuse, opdeles i enkeltbygninger med en maksimal gennemsnitlig størrelse på 4.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en maksimal størrelse på 6.000 m<sup>2</sup>. Gennemsnittet beregnes pr. delareal.

## Kommentar

Opdelingen af byens karreer i en kendt urban skala er afgørende for at vitalisere gadebilledet. Derfor opdeles karreerne på Carlsberg arkitektonisk i mindre byhuse med forskellige facadeudtryk. Større aktører – institutioner etc. – bør organisere sig i flere bygninger og bruge kvarteret som en campus, hvor man gerne bevæger sig fra bygning til bygning via byens rum for at forstærke bylivet. **Hvis det i supplerende lokalplan – under hensyn til en særlig funktion – tillades, at et byhus bliver over 6.000 m<sup>2</sup>, skal facaden opdeles i mindre enheder. Desuden bør der i stueetagen indrettes flere mindre lejemaal-enhedsåtedes, at ønsket om vitalitet, diversitet og rytme i gadebilledet tilgodeses.**

- g) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m, jf. dog § 5, stk. 2, pkt. c. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Overdækning af gårde i deres helhed med underliggende erhverv eller parkering i stueplan og eventuelt med erhverv i 1. sals plan er tilladt. Med hensyn til højhuse henvises til pkt. i.

## Kommentar

Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, 'parasitter' og lignende, men inklusive altangange. Ved overdækning af gårde forudsættes det, at der etableres opholdsarealer i det hævede gårdrum.

I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

- h) Ved indretning af bolig eller erhverv i eksisterende bevaringsværdig og fredet bebyggelse kan bestemmelserne i pkt. g lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.
- i) Højhus 01 og 02 må ikke være større end 25 m x 25 m i grundplan. Højhus 03, 04, 05, 06, 07, 08 og 09 må ikke være større end 20,5 21,5 m x 20,5 21,5 m i grundplan. **Højhus 03 må ikke være større end 23 m x 23 m i grundplan. Højhus 08 må ikke være større end 18 m x 18 m i grundplan.** Højhusenes grundplan skal være

kvadratisk og skal fastholdes i de etager, som udgør basen, og må ikke forøges i de overliggende etager. I de etager, der ligger over basen, kan grundplanet reduceres til et mindre, kvadratisk plan. Højhus 01 og 02 skal opføres i 100 meters højde. Højhus 03 skal opføres i 120 meters højde. Højhus 05, 06, 08 og 09 skal opføres i 80 meters højde. Højhus 04, og 07 og 08 skal opføres i 50 meters højde. Højderne er eksklusive teknik, antenner og lignende. **Påkørselssikringer må ikke placeres udenfor bygningsvolumenet, undtagen ved højhus 03 og 09, hvor de må placeres i byrummet som landskabeligt integrerede elementer. Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger må kun placeres i det offentligt tilgængelige rum som landskabeligt integrerede elementer.**



Højhusene på Carlsberg set fra Søerne, Østerbro.

## Kommentar

Hensigten med højhusenes kvadratiske grundplaner er at opnå et harmonisk billede, når flere af/alle højhusene ses samtidigt. Fastlæggelse af det maksimale grundplan og den præcise højde skal sikre, at højhusene opleves slanke. De højeste højhuse er placeret midt i området og nær Carlsberg Station med de lavere rundt om. **Hvis det i forbindelse med den supplerende lokalplanlægning gennem de vindklimatiske kortlægninger påvises, at et højhus giver problematisk influens på det tilstødende byrum, kan der ske en mindre forskydning af placeringen, såfremt det forbedrer de klimatiske forhold.**

- j) For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal, undtagen for delarealer i område I-IV, hvor maksimale etageantal er fastlagt på tegningerne nr. 8B, 9B, 10B, 11A, 12A, 13A, 14B, 15B, 16B og 17B. **Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger kan etableres herudover.** Det maksimalt tilladelige antal etager, kan overskrides med **bygningsdele tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger**, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter, som f.eks. kupler og skulpturelle bygningsdele i øvrigt. Herudover kan etableres glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser m.v., såfremt der ikke er fastlagt andet i de særlige bestemmelser for delarealer i stk. 2-5.
- k) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. **Profillet beregnes fra stueetagens gulvplan.** Ved blandede anvendelser beregnes profilet dog i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit **nedenunder**. Langs de på

tegning nr. 2 med blå og rød streg markerede byrumsforløb åbne og aktive stueetager regnes der i forhold til 1. sals gulvplan, dog ikke hvor der er placeret opholds- og arbejdsrum til boliger i stueetagen. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum i de berørte bebyggelser efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold.

## Kommentar

Der vil blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner primært ved erhvervsbyggeri langs de fastlagte snævre byrumsforløb og i gårdrummene i de tættest bebyggede områder. Der vil ved behandlingen heraf blive lagt vægt på dokumentation sikring af tilfredsstillende lysforhold (dagslysfaktor) i opholds- og arbejdsrum. Beregningen tager udgangspunkt i de konkrete funktioner og indretning af den modstående bebyggelse. Er den modstående bebyggelse ikke opført, tages udgangspunkt i de i § 3, stk. 1 fastlagte anvendelser, herunder forudsættes, at der indrettes boliger, hvor det er muligt. I bygninger, hvor der indrettes arbejdssteder, som er omfattet af lov om arbejdsmiljø, skal arbejdsrum indrettes i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet. Arbejdsstedet skal endvidere overholde kravene i Arbejdsministeriets bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning vedrørende bl.a. tilgang af dagslys og udsyn til omgivelserne gennem vinduer eller lignende.

- l) Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 1 m over eller under terrænet i det omgivende byrum. Ved boliger i stueetagen kan det dog tillades, at stueetagens gulv på ind til 25 pct. af facaden af hver 'enkeltbygning', jf. stk. f, placeres op til 1,3 meter over terrænet. Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde facadestrukturer og langs de på



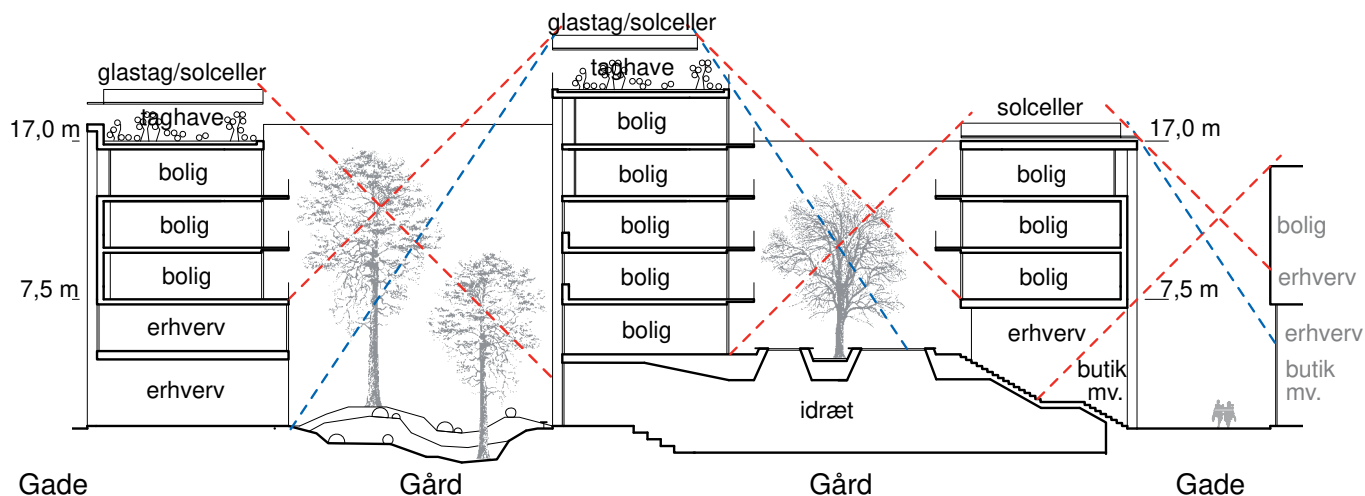
Bebyggelsesplanen for tillæg 6 med markeringer af, hvor det skrå højdegrænseplan ikke overholdes (markeret med lilla) ved den foreslåede fordeling af boliger og erhverv. Her vil være behov for særlige løsninger for at tilgodese dagslysforhold. Illustration: C.F. Møller.

tegning nr. 3B markerede temporære kantzoner skal stueetagens gulv i princippet placeres i samme kote som terrænet.

## Kommentar

Det skrånende terræn giver særlige udfordringer for at tilpasse nybyggeri med det omgivende terræn og kræver særlige hensyn for ikke at risikere en skarp opdeling mellem byrummet og stueetagens gulv.

- m) Parkeringsanlæg, som etableres i stueplan, må ikke have facade mod byrummene (herunder gader, stræder, pladser mv.). Undtaget er porte og fodgængeradgang til anlæggene. Op- og nedkørsler til parkeringsanlæg må kun placeres som angivet på tegning nr. 4A og skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage.



Skrå højdegrænseplaner

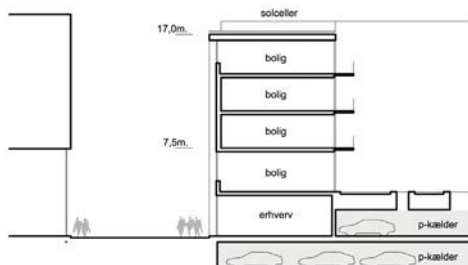
--- 1,0 x afstanden (boliger og institutioner)

--- 1,5 x afstanden (erhverv - eksklusive særlige stueetager)



## Kommentar

For at understøtte bylivet må stueetagen mod byrum ikke benyttes til parkering. For at sikre trykthed, oplevelse og funktionen som fællesanlæg bør alle parkeringsanlæg have udgang til byrum, og der skal arbejdes med at skabe gode lysforhold. I udbygningsfasen kan der meddeles dispensation til, i en tidsbegrænset periode, at etablere midlertidige op- og nedkørsler til parkeringsanlæg udenfor de fastlagte placeringer.



Skitsen viser, hvordan der kan etableres parkering i stueplan. Randbebyggelsen er udnyttet til erhverv, og der er etableret hævet gårdrum over parkeringen.

- n) Porte i forbindelse med de i § 7, stk. 1, fastlagte offentlige passagemuligheder skal have en højde, der mindst svarer til stueetagens højde og en bredde på ca. 3 m.
- o) Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. ~~220.000~~ 233.500 m<sup>2</sup>, heraf ca. ~~46.000~~ 40.825 m<sup>2</sup> som højhuse (i etager over karréen). I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
Etagearealet må ikke overstige ca. ~~83.000~~ 81.500 m<sup>2</sup>, heraf ~~14.400~~ 13.975 m<sup>2</sup> i et højhus (i etager over karréen). Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan med de viste etageantal, passager og overdækkede broer. Bygninger i 5 etager må ikke opføres højere end kote 30.50. Bygninger i 5-6 etager må ikke opføres højere end kote 34.60. Bygninger i 6-7 etager må ikke opføres højere end kote 37.90. Bygninger i 7-8 etager må ikke opføres højere end kote 42.00. De overdækkede broer mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' må ikke placeres lavere end 2. sals højde og ikke højere end kote 30.00. Overdækkede broer, der udformes som smalle gangbroer, må placeres ned til 1. sals højde. Passager skal udføres i 1-2 etagers højde.  
Bebyggelsesplanen forudsætter nedrivning af dele af De Hængende Haver og Ny Tap med henblik på etablering af vejadgang, jf. § 4, stk. 10. Afstanden mellem den tilbageblevne del af De Hængende Haver og den

nye bebyggelse 'Warehouse' skal være minimum 22,1 meter uanset § 4 stk. 10.

Uanset stk. 1 f) skal 'Warehouse' og 'Karreen' ikke opdeles i enkeltbygninger. 'Warehouse' skal fremtræde som et stort volumen med reference til den nedrevne Ny Tap. Stueetagerne i 'Warehouse' og 'Karreen' skal indrettes med flere mindre enheder.

Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

## Kommentar

De Hængende Haver er fredet. Alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen.

- c) For delareal IB gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige 152.000 m<sup>2</sup>, heraf 26.850 i højhus (i etager over karréen) og 2.875 m<sup>2</sup> i bevaret bebyggelse.

Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 14B viste bebyggelsesplan med den bevaringsværdige Administrationsbygning, jf. stk. 1, pkt. b, bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, en mindst 4,5 m høj hjørneafskæring mod Vesterfælledvej / Ny Carlsberg Vej, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlige passager jf. § 7, stk. 1. Husdybden på den på tegningen med rød stjerne markerede randbebyggelse langs Vesterfælledvej må kun være 12 m.

Der må etableres 'parasitter' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasiternes' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkelbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som de placeres på, og må ikke overstige et etageareal på 200 m<sup>2</sup>. 'Parasitter' skal placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan. Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 14B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.

Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen side 58 angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegning nr. 14B fastlagte maksimale tagkoter overholdes.

De på tegning nr. 14B med bred stiplede linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatorårne, trappehuse og andre punktvisse opbygninger.

De på tegning nr. 14B med tynd stiplede linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan der være behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.

Langs de på tegning nr. 14C markerede facadestrekninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kul-

turarven, skal elevatortårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra de markerede facader.

#### Maksimal bygningshøjder i delareal IB, IID, IIC og IVB

Angivet maks. antal etager (erhverv/bolig)	Maks. bygningshøjde uanset anvendelse
1/1	5 meter
2/2	9 meter
2/3	11,7 meter
3/3	13 meter
3/4	14,9 meter
4/5	18,1 meter
5/6	21,3 meter
6/6	24 meter
6/7	24 meter

Der er følgende muligheder for at forøge maks. bygningshøjde, idet højden maksimalt kan være 26 m:

1. Hvor det maksimale antal etager er angivet \*6 eller \*6/7, kan bygningshøjden øges til maks. 26 meter.
2. Ved boligbebyggelse med erhverv i stueetagen kan bygningshøjden øges med 0,7 meter.
3. Hvor der er muliggjort tagterrasse i forbindelse med tilbagetrukken etage, kan bygningshøjden øges med 0,35 meter.
4. Indenfor de på tegning nr. 15B med blåt markerede byggefeltet kan bygningshøjden øges med 1 meter, hvis terrænet falder 4-6% og med 1,2 meter, hvis terrænet falder mere end 6%.

'Parasitter' må være op til 4 meter høje i forhold til den tagflade, de placeres på.

#### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. ~~37.000~~ 24.200 m<sup>2</sup> som højhuse (i etager over karréen). I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA må etagearealet ikke overstige ca. ~~25.000~~ 23.200 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 8B viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. 'U' markerer mulighed for udskæringer til havede gårdrum, atrier og lignende. Tynd stiplede linie markerer en mindst 4,5 m høj trafikalt begrundet afskæring i bebyggelsen ved passagen vest for Bryghuset. '5-6' angiver mulighed for påbygning af en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset. Den nærmere placering og udformning af udskæringer, afskæring og en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger i området.
- c) For delareal IIB gælder særligt: Etagearealet må ikke overstige ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal opføres i 4-5 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggel-

sen må ikke opføres højere end kote 29.50.

Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

- d) I delareal IIC må etagearealet ikke overstige ca. ~~45.000~~ 39.975 m<sup>2</sup>, heraf ~~28.200~~ 22.800 m<sup>2</sup> i ny bebyggelse.

#### Kommentar

Byggemuligheden på 28.200 nye etagemeter kan kun udnyttes i forbindelse med et skolebyggeri, hvor der er fastlagt særlige bestemmelser for husdybden. Hvis der bygges erhverv i stedet for skole, må det forventes, at der kan bygges væsentligt mindre, svarende til ca. 6.000 m<sup>2</sup>. Muligheden for at udnytte de angivne etagemeter fuldt ud kan også være begrænset af højde-/afstands-krav og friarealkrav.

#### Bebyggelsesplan

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 11A viste byggefeltet og i overensstemmelse med de viste maksimale etageantal, facadelinjer, tagkoter samt op- og nedkørsel til parkeringskælder. De på tegningen angivne maksimale etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse.

Den 5. etage på byggefeltet nord for 'Franciska Clausens Plads' skal trækkes min. 4 m tilbage fra den på tegning nr. 11A markerede facade med særlige facadebestemmelser mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej. Den 6. etage på byggefeltet nord for 'Franciska Clausens Plads' skal trækkes min. 6 m tilbage fra facadelinjen mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej og min. 4 m tilbage fra hhv. byggefeltets afgrænsning mod 'Franciska Clausens Plads' og facadelinjen mod Bohrs Gade. De på tegning nr. 7 markerede byrum med særlig vægt på ny beplantning skal friholdes for kælderkonstruktioner, således at der sikres vækstmuligheder for større træer.

#### Bygningshøjder

I forhold til eksisterende terræn samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m, undtaget ved skolebyggeri, hvor den maksimale højde er 26 m. Uanset ovenstående må tagkoten langs de på tegning nr. 11A med hhv. rød, gul og orange linje markerede særlige facadestækninger må ikke overstige hhv. 28.5 mod Pasteursvej / Ny Carlsberg Vej (rød streg), 31.0 mod Lagerkælder 3 (orange streg) og den skal være præcis 29.5 mod Ny Carlsberg Vej / Bohrs Gade (gul streg). Tagkoten på de tilbagetrukne 5. og 6. etager mod Pasteursvej og Ny Carlsberg Vej må ikke overstige hhv. 32,7 og 36,6. Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

### *Bolddur og terrasser på tag*

Der må kun etableres bolddure indenfor de på tegning nr. 11B markerede felter. Bolddur indenfor det med A markerede felt må etableres med et maksimalt grundareal på 10x20 m. Bolddur indenfor det med B markerede felt må etableres med et maksimalt grundareal på 12x24 m. Boldbure må etableres med en maksimal højde på 4,5 m. På nybyggeri må kun etableres tagterrasser i forbindelse med skolebyggeri samt indenfor det på tegning nr. 11B markerede felt til tagterrasse. Tagterrasser på nyt byggeri, undtagen ved skole, må ikke overskride et areal på 24 m<sup>2</sup>.

Bolddur og terrasser på taget skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier.

Terrasser og værn skal placeres indenfor de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte skrå højdegrænser og som minimum 1,2 m fra facadelinjen.

## Kommentar

*Hensigten med at begrænse elementer og ophold på taget er at sikre mulighed for grønne tage, at understøtte bylivet på terræn i byens rum og at hindre indbliksgener fra ophold på tag mod lavere liggende bebyggelser.*

### *Særligt for skolebyggeri*

Såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering sikres tilfredsstillende dagslysforhold i opholds-, arbejds- og undervisningsrum samt i de tilstødende byrum, kan det ved skolebyggeri tillades, at bygningsdybden øges, og at en del af bebyggelsen etableres indenfor det på tegning nr. 11A markerede gårdrum med maksimale etageantal som angivet. Facaden mod plads B 'Franciska Clausens Plads' skal i den forbindelse gives en særlig bearbejdning på de nederste meter, jf. § 6, stk. 7, pkt. c.

### *Ramper til parkeringskælder*

Op- og nedkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning nr. 11A. Opkørsel skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage. Ramper til cykelparkering i kælder skal udformes, så cyklister adskilles fra biltrafik - enten ved separate ramper eller ved særskilte cykelstier på ramperne.

### e) For delareal IID gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige 133.325 m<sup>2</sup> heraf 24.200 m<sup>2</sup> i højhus (i etager over karréen) og 11.410 m<sup>2</sup> i bevareret bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 15B viste bebyggelsesplan med den bevaringsværdige Gærkælder, jf. stk. 1, pkt. b, den fredede Mineralvandsfabrik, Kridttårn og Stjerneport, bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlig passage jf. § 7, stk. 1.

Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 15B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.

Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen side 58 angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.

De på tegning nr. 15B med bred stiplede linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatorårne, trappehuse og andre punktvis opbygninger.

De på tegning nr. 15B med tynd stiplede linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan være behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.

Langs de på tegning nr. 15C markerede facadestrekninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal elevatorårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra de markerede facader.

## Stk. 4.

For område III gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. ~~70.000~~ 65.500 m<sup>2</sup>, hvoraf de 60.500 m<sup>2</sup> er fastlagt indenfor delareal IIIA, IIIB og IIIC og i eksisterende bebyggelse i område III. Ved supplerende lokalplan fastlægges den resterende byggemulighed på 5.000 m<sup>2</sup>. Byggefelt i haven ved øst for Carl Jacobsens villa Have fastlægges i supplerende lokalplan under hensyn til fredningsværdierne i haven. Bebyggelsen skal understøtte og gerne forstærke havens fredningsværdier samt medvirke til at skærme haven mod trafikstøj fra de omliggende veje. Byggefelter til punkthuse vest for Gammel Carlsberg Vej fastlægges under hensyn til områdets villaprægede karakter med grønne haver og store træer. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

## Kommentar

*Bebyggelsen er i udgangspunktet tænkt at blive 3-4 etager høj. Bebyggelsen skal ikke nødvendigvis fremstå som en sluttet randbebyggelse.*

### b) For delareal IIIA gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige 5.050 m<sup>2</sup>, heraf 4.500 m<sup>2</sup> i ny bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 10B viste bebyggelsesplan med de viste etageantal. Bebyggelse i 2 etager må ikke opføres højere end kote 35.5. Bebyggelse i tre etager

må ikke opføres højere end kote 39. Mod Gamle Carlsbergvej skal den øverste etage trækkes min. 3,6 meter tilbage fra den underliggende etages facadelinje. Uanset § 5, stk. 1, pkt. j og § 6, stk. 5 må der ikke etableres tekniske anlæg, elevator- og trappetårne, installationer og lignende ud over de angivne maksimale tagkoter.

#### c) For delareal IIIB gælder særligt:

##### *Bebyggelsesplanen*

**Etagearealet må ikke overstige ~~14.420~~17.460 m<sup>2</sup>.** Herudover kan etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

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. Højderne måles i forhold til kote +27.5. 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. 1/3 af overbygningens længde.

##### *Vinklinger og opdelinger af facaden*

De på tegning nr. 13A med grøn stiplede streg 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.

#### c) For delareal IIIC gælder særligt:

**Etagearealet må ikke overstige 13.730 m<sup>2</sup> heraf 6.390 m<sup>2</sup> i bevaret bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 16B viste bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår endvide-**

**re bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f samt op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a.**

**Der må etableres en 'parasit' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasittens' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkelbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som den placeres på, og må ikke overstige et etageareal på 200 m<sup>2</sup>. 'Parasitten' skal trækkes minimum 3 tilbage fra byggefeltets afgrænsning mod den fredede Bryggergård.**

**Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 16B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.**

**Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen side 58 angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.**

**De på tegning nr. 16B med bred stiplede linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelse - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatorårne, trappehuse og andre punktvisse opbygninger.**

**Langs den på tegning nr. 16C markerede facadestregning, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal elevatorårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra den markerede facade.**

#### **Stk. 5.**

For område IV gælder særligt:

- Etagearealet må ikke overstige ca. ~~110.000~~ 101.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 12.480 m<sup>2</sup> som højhuse (i etager over karréen). **Endelig fastlæggelse af byggefelter og kantzoner langs Rahbeks Allé koordineres med Frederiksberg Kommune.** Bebyggelsen i byggefeltet sydøst for Gl. Bakkehus skal udformes under hensyn til det fredede Gl. Bakkehus, herunder skal bygningens og haveanlæggets symmetri respekteres. I de efterfølgende pkt.er/ ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.**
- I delareal IVA må etagearealet ikke overstige ca. ~~48.800~~ 50.750 m<sup>2</sup>, heraf ~~46.800~~ 48.750 m<sup>2</sup> i ny bebyggelse.**

## **Kommentar**

*Muligheden for at udnytte de angivne etagemeter fuldt ud kan være begrænset af højde-/afstandskrav og friarealkrav.*

##### *Bebyggelsesplan*

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 12A viste byggefelter og i overensstemmelse med de viste maksimale etageantal, facadelinjer og porte/passager. I bebyggelsesplanen indgår endvidere bevaringsværdig bebyggelse. De angivne maksimale etageantal og tagkoter er inklusive eventuelle udnyt-



tede tagetager, men eksklusive tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvisse opbygninger.

Indenfor byggefelt umiddelbart syd for Halmlager må opføres sidehuse i op til til 3 etager i forbindelse med den på tegning nr. 12A markerede passage.

De på tegning nr. 12A markerede tilbagetrækninger af den øverste etage er minimum 3 m i forhold til byggefeltets afgrænsning. På tegning nr. 12B er med stiplede linje markeret en mindst 4,5 m høj trafikalt og byarkitektonisk begrundet hjørneafskæring mod Vesterfælledvej/ Ny Carlsberg Vej.

De på tegning nr. 7 markerede byrum med særlig vægt på ny beplantning samt de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) skal friholdes for kælderkonstruktioner, således at der sikres vækstmuligheder for større træer.

#### *Reducerede husdybder ved erhverv*

Uanset § 5, stk. 1, pkt. g, må husdybden for erhvervsbyggeri langs Ny Carlsberg Vej, Vesterfælledvej og Købkes Plads ikke overstige 17 m. I øvrige erhvervsbyggerier må husdybden ikke overstige 13 m.

## Kommentar

*Hensigten med bestemmelserne er at sikre gode dagslysforhold og gode opholdsarealer i gårdrummene i de snævre bebyggelser. Forvaltningen kan dispensere til større bygningsdybder, når de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte højde/afstandskrav overholdes, og når forhold omkring trykthed, tilgængelighed, dagslys, støj, indblik og opholdsarealer vurderes at være løst tilfredsstillende.*

#### *Opdeling i enkeltbygninger*

Uanset stk. 1, pkt. f, skal nyt byggeri indenfor delareal IVA opdeles i enkeltbygninger med en maksimal størrelse på 3.000 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder ikke for facadebebyggelse mod Vesterfælledvej, Ny Carlsberg Vej og mod Købkes Plads.

## Kommentar

*Hensigten med bestemmelsen er, at bebyggelsen nord for Ny Carlsberg Vej opdeles i en række mindre byhuse, som skalamæssigt passer til områdets præg som grønt boligområde med en gennemgående lavere bygningshøjde. Mod Vesterfælledvej, Ny Carlsberg Vej og mod Købkes Plads ønskes større enkeltbygninger, der svarer til gadernes og den omkringliggende bebyggelses større skala. Her fastholdes rammelokalplanens bestemmelser om en maksimal størrelse pr. enkeltbygning på 6.000 m<sup>2</sup>.*

#### *Bygningshøjder*

I forhold til eksisterende terræn i de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog

således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m. Uanset ovenstående skal tagkoten langs den på tegning nr. 12A med gul linje markerede facade mod Ny Carlsberg Vej / Købkes Plads / Constantin Hansen Gade være 29.5. Tagkoten langs den på tegning nr. 12A med rød linje markerede facadestrækning mod Ny Carlsberg Vej / Vesterfælledvej må ikke overstige 22.0. Langs de på tegning nr. 12A med grøn linje markerede facader mod den lokale have R (og Humleby) må bebyggelsen ikke opføres højere end de angivne tagkoter. Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

#### *Terrasser på tag*

På nybyggeri må kun etableres tagterrasser indenfor det på tegning nr. 12B markerede felt til tagterrasse. Tagterrasser kan også etableres i forbindelse med boligbyggeri i stedet for altaner. Tagterrasser på nyt byggeri må ikke overskride et areal på 24 m<sup>2</sup>. Tagterrasser på taget skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier. Terrasser og værn skal placeres indenfor de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte skrå højdegrænser og som minimum 1,2 m fra facadelinjen.

## Kommentar

*Hensigten med at begrænse elementer og ophold på taget er at sikre mulighed for grønne tage, at understøtte bylivet på terræn i byens rum og at hindre indbliksgener fra ophold på tag mod lavere liggende bebyggelser.*

#### *'Parasitter'*

Der må etableres 'parasitter' som markeret med 'P' på tegning nr. 12B i maksimale højder over tagfladen som angivet. 'Parasittens' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkelbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f og § 5, stk. 5, pkt. b, som den placeres på, dog må den ikke overstige et samlet etageareal på 300 m<sup>2</sup>. 'Parasitter' skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier.

#### *Op- og nedkørsel*

Op- og nedkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning nr. 12A. Opkørsel skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage.

#### **d) For delareal IVB gælder særligt:**

**Etagearealet må ikke overstige 50.250 m<sup>2</sup> heraf 12.480 i højhuse (i etager over karréen). Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 17B viste bebyggelsesplan med bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlig passage jf. § 7, stk. 1.**

**Der må etableres 'parasitter' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasittens' grundareal må maksimalt**

udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkelbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som de placeres på, og den enkelte 'parasit' må ikke overstige et samlet etageareal på 200 m<sup>2</sup>. 'Parasitter' skal placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan.

Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 17B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.

Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen side 58 angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.

De på tegning nr. 17B med bred stiplede linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelse - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatorårne, trappehuse og andre punktvisse opbygninger. Dybden på tilbagetrækningen måles fra facadeplanet på den underliggende etage, og de angivne mål gælder uanset om bebyggelsen trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning.

De på tegning nr. 17B med tynd stiplede linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan være behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.

#### Stk. 6.

For område V gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180 beregnet for området under ét. Den på tegning nr. 5A viste bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelse, der ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse. Desuden indgår de øvrige eksisterende bygninger, bortset fra baghuset på matr.nr. 715 Udenbys Vester Kvarter, samt en ny randbebyggelse mod Vesterfælledvej, der skal opføres i 5 etager, eventuelt med udnyttet tagetage, med en husdybde, der ikke må overstige 16 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m og bygningshøjden ikke 20 m. Eksisterende bebyggelse kan ombygges, og der må herunder indrettes op til 22 etager i silobygningen. Ved ombygninger skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse sikres tilfredsstillende lysforhold i forhold til den tilladte anvendelse.

Der kan tillades glasover-/inddækninger og lignende, hvor det er begrundet i bykologiske hensyn og findes forsvarligt ud fra arkitektoniske hensyn. Endvidere kan der tillades opførelse af skure og lignende samt bykologiske anlæg.

#### Stk. 7.

For område VI gælder:

Der må opføres bebyggelse i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til transformerstation. Bebyggelses-

procenten må ikke overstige 110, og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Den nærmere placering og udformning af bebyggelse - hvor der skal lægges vægt på arkitektonisk kvalitet og indpasning i forhold til omgivelserne - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 8.

For område VII gælder:

Der må opføres enkelte mindre bygninger i én etage til brug for den fastlagte anvendelse til rekreative formål.

#### Stk. 9.

For område VIII gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og det maksimale etageantal er 5, eksklusiv tagetage. Opførelse af ny bebyggelse - bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage - forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan.

#### Stk. 10.

For område IX gælder:

Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål, herunder en ny S-togsstation med adgang fra Sønder Boulevard og det i § 7, stk. 1 fastlagte byrum C, stationsforpladsen, og eventuelt fortsat fra Enghavevej. Den nærmere udformning af stationen - hvor der skal lægges vægt bl.a. på arkitektonisk kvalitet, gode cykelparkeringsforhold og tryghed - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For delareal IXA gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige ca. 400 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse til stationsformål skal opføres i 1-2 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 17.00. Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

#### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 procent af grundarealet.
- Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning. Herudover kan der opføres en garage eller carport på højst 30 m<sup>2</sup> samt 2 udhuse eller andre småhuse hver på højst 10 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage, som enten kan udføres traditionelt med sadeltag eller med anden tagopbygning, såfremt opbygningens udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- Uanset pkt. b kan det maksimalt tilladelige etageantal overskrides for dele af en bygning, såfremt bygningsdelen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.

- e) Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende og må ikke opføres som dobbelthuse, rækkehuse eller lignende.
- f) Bevaringsværdig bebyggelse vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Der kan opføres mindre tilbygninger i form af karnapper, terrasser, kviste, udestuer og lignende, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremstår tilpasset bygningens oprindelige arkitektoniske fremtræden. Eksisterende lignende tilbygninger kan nedrives eller ombygges således, at bebyggelsen tilbageføres til eller harmonerer med den oprindelige udformning.

#### Stk. 12.

Uanset bestemmelserne i stk. 2, 3 og 5 om opførelse af maksimalt m<sup>2</sup> etageareal indenfor delarealer og i område I, II og IV kan der flyttes op til 3.000 m<sup>2</sup> mellem område I, II og IV eller mellem delarealer indenfor samme område.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i facaderækken, og sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

### Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m. På de fredede bygninger skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

### Stk. 2.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur.

### Stk. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering. Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

**Skiltning må kun placeres i direkte forbindelse med butikken eller virksomheden. På højhusene må skiltningen kun placeres på de underste etager svarende til højden på den karrébebyggelse, den er bygget sammen med.** Inden for område IIIA, X (delareal XA og XB) og det på tegning nr. 5A markerede område til punkthuse samt **synligt fra** de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted. Undtaget er dog mindre navneplader og husnummerskilte.

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.

### Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden. Der kan fastlægges yderligere/detaljerede bestemmelser om skiltning og belysning i supplerende lokalplan(er).



Eksempel på en butik, hvor det er vinduesudstillingen, der fanger blikket. Skiltningen er enkel og passer til facaden.

### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser. På højhuse må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende således, at de er synlige fra de nære byrum.

### Stk. 7.

For område I-IV gælder særligt:

- a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummets identitet, jf. § 7, stk. 3, de fredede og bevaringsværdige bygninger og den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Bebyggelse mod de på tegning nr. 6 og 7 markerede bevaringsværdige og fredede bygninger og haver skal udformes med respekt for de særlige bevaringsværdier med hensyn til facadernes udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger. Med hensyn til højhusenes facader henvises til stk. 7, pkt. g. Der er fastlagt særlige bestemmelser for bebyggelse i de enkelte delarealer i stk. 10.

## Kommentar

*Kravene til materialer og farver skal sikre, at kvarteret får en særlig egenart i forhold til andre kvarterer i København, og i samspil med det eksisterende kulturmiljø. Nye bygninger skal derfor forholde sig til, at områdets fredede og bevaringsværdige bygninger er karakteriseret ved at have tunge og mørke facader. Farveskalaen, der spænder fra sandfarvet til rødbrun, er endvidere karakteristisk for områdets industrielle bygningskultur. Lyse nuancer kan bidrage til at optimere dagslysforholdene.*

Opdelingen i 'enkelbygninger', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, skal ske med tydelige, lodrette facadeskift, hvor facadens hovedmateriale og -farve samt udformning af base, altaner/karnapper og vinduer adskiller sig fra nabobygningernes. Ved det på tegning nr. 14B med grøn stjerne markerede byggefelt kan den ønskede nedskalering af bebyggelsen i mindre enheder ske med andre arkitektoniske virkemidler, såsom skift i facadens geometri og detaljering.

- b) Mod byrum (gader, pladser, haver og passager) skal facadematerialer og udformning især af stueetager være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet. Bortset fra fredet/bevaringsværdig bebyggelse, hvor bevaringshensynet kan tilsidesætte kravene, gælder følgende:
- Langs de på tegning nr. 2 med rød streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en aktiv facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. **Undtagen ved boliger Dette sker dette gennem åbne facadepartier, hvor glasarealer udgør 50-75 pct. af stueetagens facade, med mange indgange, svarende til en indgang og med en 'interaktionsmulighed' (indgang, siddemulighed, niche, udstillingsmontre eller lignende) for hver ca. 6 m, dog skal minimum hver 3. 'interaktionspunkt' være en indgang.**
  - Langs de på tegning nr. 2 med blå streg markerede facadeforløb - **undtagen ved boliger** - skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, **hvor glasarealer udgør 50-75 pct. af stueetagens facade, men ikke nødvendigvis direkte aktiv facade,** og med **minimum én indgang** en høj grad af variation i form af skift i facaden (indgange, begrønning, frem- og tilbagetrækninger eller lignende) for hver ca. 10 m, **dog skal minimum hver 3. 'variation' være en indgang.**
  - Langs de på tegning nr. 2 med grøn streg markerede facadeforløb **signalerer skal** de afdæmpede facader **udformes med** en højere grad af privathed fx gennem mindre visuel kontakt og færre indgange - **dog minimum én indgang for hver ca. 12 m.**
  - Facader langs byrum, der ikke er markeret med rød, blå eller grøn på tegning nr. 2 kan vælge mellem de tre facadetyper med udgangspunkt i funktionen i bygningen. Mod gårdrum er der ikke sådanne bindinger for facaderne.

## Kommentar

*Ved at skelne mellem de 3 forskellige facadetyper tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadendt det meste af døgnets timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummets identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.*

- c) Ved nybyggeri **langs de på tegning nr. 2 markerede røde og blå facadestræk** skal bygningernes der markeres en base med en minimumhøjde **på 7,5 meter**



svarende til stueetagen. Ved facader på 6-7 etager skal basen have en højde svarende til stueetagen og første sal. I øvrige nybyggerier skal basen have en højde på mindst 6,5 meter. På højhuse skal basen være lige så høj som de omkringliggende bygningers facadehøjde. Hvis særlige arkitektoniske forhold - som tilpasning til bevaringsværdige eller fredede bygninger - begrunder det, kan højde på basen reduceres.

Basen skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset med en højere detaljeringsgrad og/eller materialeskift, større vinduer eller lignende.

## Kommentar

Bygningens base defineres arkitektonisk som stueetage, men oftest af stueetage og første sal samlet og fortæller om indholdet og byhusets betydning for byrummet, og derfor ses det ofte i klassiske byhuse, at basen er artikuleret særligt i forhold til resten af facaden. Det er ønsket på Carlsberg, at basen i særlig grad træder i dialog med den æstetiske og funktionelle identitet i byens rum. På højhusene defineres basen af de omkringliggende bygningers højde, da dette giver et bedre samspil med karrébebyggelsen og byrummene. *Basen kan fremhæves særligt med materialeskift, højere detaljeringsgrad, større vinduer eller lignende. Basens højde kan i visse tilfælde reduceres for at sikre tilpasning til bevaringsværdige eller fredede bygninger eller til haverum. Herudover kan der fastlægges afvigende bestemmelser om basens udformning og højde i supplerende lokalplan, fx hvor bebyggelsen er 3 etager.*

- d) De på tegning nr. 5B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning.



Eksempel på facade, hvor 'basen' har fået et markant andet udtryk end etagerne ovenover.

## Kommentar

Formålet med at markere særlige hjørner og facadeafsnit er at understrege og markere vigtige oplevelser og særlige kig i bydelen, herunder at invitere ind og rundt i bydelen. Eksempelvis kan det være med en særlig detaljering, geometri, materialeskift, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst samt tårne og spir eller lignende.

- e) Tage - herunder også tagflader ved tilbagetrukne etager - skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Medmindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal tage på nybyggeri være flade eller have en hældning mod syd beregnet til opsætning af solceller. Flade tage skal - hvor det ikke strider imod andre hensyn, som opsamling af tagvand eller etablering af fælles tagterrasser, lege- og opholdsareal, boldbur, taghave eller solceller; så vidt muligt - begrønnes med eksempelvis græs,

urter eller stenurter. Værn om tagterrasser skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente. Ved begrønnede tagflader må værn dog også begrønnes.

## Kommentar

Tagene kræver en særlig arkitektonisk bearbejdning. Kvarterets terrænspring og højhuse medfører, at tagene vil blive en vigtig del af mange menneskers daglige udsyn. Et kig som ikke skal afsløre en masse paptage og udluftningshætter, men derimod byens 5. facade.

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage, såfremt disse ikke påvirkes i væsentlig grad af skygger fra højhuse.

Begrønning af tagflader kan bidrage til at give kvarteret et grønt udseende og herudover forsinker og reducerer det regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO2. Begrønning kan ske på flere måder og hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen *eller som halvtag/konstruktion over tagfladen* eller, at der kan etableres tagterrasser.

- f) Vinduer og åbninger i nybyggeri skal udføres, så de fremtræder som huller i murfladen. Der er mulighed for større sammenhængende glaspartier i facadens underste 2 etager langs de på tegning nr. 2 med rød og blå strek markerede facadeforløb. Facadeafsnit markeret med blå strek på tegning nr. 5B skal udføres med mulighed for kig gennem stueetagen til byrummet på den anden side.
- g) Udformningen af højhuse skal ske således, at husets slankhed og de vertikale linjer understreges. **Facadens geometri skal være gennemgående fra terræn til top**, dog kan der ske en særlig bearbejdning af de nederste og øverste etager som beskrevet nedenfor. Eventuelle altaner, karnapper, frem- og tilbagerykninger og andre facadeelementer skal placeres, så de understreger de vertikale linjer. Fremspringende bygningsdele som for eksempel karnapper og udeliggende altaner må ikke placeres nærmere byggefeltets hjørner end 2 meter. Facaderne skal fremstå med et relief, som danner et spil af lys og skygge. Reliefet kan etableres med for eksempel vinklinger eller frem- og tilbagetrækning af facadeplanet eller med elementer som altaner og karnapper, paneler til solafskærmning, stående false, dybe vinduesrammer, profiler og lignende. Altaner og karnapper må have fremspring på op til 0,3 meter. Der må dog etableres karnapper med fremspring på op til 0,6 meter, når der for hver karnap etableres en tilsvarende bred og dyb tilbagetrækning af facadeplanet. På de nederste etager - svarende til de omkringliggende bygningers facadehøjde - gælder bestemmelser for altaner og karnapper på karrébebyggelsen.
- Højhusene skal **principielt** udformes i mørke farver og gives et ensartet materialevalg. Facader skal fremstå med en 'tung' karakter. Facader må være i tegl,

natursten, beton eller lette pladematerialer i metal, træ, fiber eller lignende. Facadematerialet skal have mat overflade og farver skal være i dæmpede nuancer indenfor farveskalaen grå-gråbrun-rødbrun. Vinduer skal være i klart glas uden toning eller coating.

## Kommentar

*Kravene til udformningen af højhusene skal sikre et harmonisk billede, når flere/alle højhuse ses samtidigt. Herudover skal kravene sikre, at højhusene fremtræder så slanke som muligt, og at de store facadeflader opdeles og detaljeres, så de visuelt bidrager med oplevelser og karakter i byens skala.*

Inden for de øverste 20 procent af facaden på højhus 01, 02, 03, 05, 06, 08, og 09 kan der varieres frit i geometri, farve, materialer og åbningsgrad, når det fastlagte grundplan ikke overskrides. På de nederste etager, svarende til de omkringliggende bygningers facadehøjde, kan der varieres frit i farve, materialer og åbningsgrad i forbindelse med 'aktive' og 'åbne' stueetager, særlig markering af 'basen' og tilpasning til byrummenes og karrébebyggelsens skala.

*Ved fastlæggelsen af den endelige udformning af højhusene skal klimastudier skal påvise, at der ikke genereres vindforhold, der vil have uacceptabel effekt på mulighed for ophold og aktiviteter på pladserne, jf. § 7, stk. 2 med tilhørende kommentar. Endvidere skal det påvises, at der sikres acceptable vindforhold i opholdszoner, omkring indgangspartier, ved hjørner og i de offentlige passager. Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i facadearkitekturen eller placeres i det offentligt tilgængelige rum som landskabeligt integrerede elementer.*

- h) 'Parasitter', der er selvstændige småskala-bygninger, som placeres på taget af særligt egnede bygninger, skal gives en udformning, der i udtryk og form afviger fra den bygning, som de placeres på, herunder skal 'parasitter' placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan og vertikale linjer, ligesom materialer og farve skal afvige fra bygningens hovedfacademateriale og -farve, jf. pkt. a.

## Kommentar

*'Parasitter' er en moderne fortolkning af byens irrationelle bygningskroppe – spir – tårne – karnapper etc., som er bygningselementer, der giver oplevelser i byens rum og i byens profil.*

*'Parasitter' tænkes som selvstændige småskala-bygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning, bidrager til oplevelsen af kvarterets profil med særlige former og skæve vinkler. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefanthuset, bygningen der toppe Kraftværket etc.*



- i) I portgennemgange til private gårdrum kan der opsættes porte/døre, som giver mulighed for indblik og udsyn, fx ved større glaspartier eller gitterlåger. Der

må ikke opsættes porte i de på tegning nr. 3A markerede offentlige passagemuligheder. Facader i porte og offentlige passager skal udføres med en karakter som stueetagen i øvrigt, og med en belysning, som bidrager til en oplevelse af tryghed. De første 2 meter af de offentlige passager gennem bebyggelse med åbne eller aktive stueetager, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med min. 75 pct. transparente partier.

- j) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Boliger i højhuse er undtaget fra denne bestemmelse. Altaner og eventuel afskærmning af disse skal placeres og udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke er til lysmæssig eller anden gene for de omboende. Altaner mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal være indeliggende, med mindre andet er fastlagt i stk. 10. Dimensioneringen af udeliggende altaner og karnapper skal afstemmes efter facadernes proportioner og dagslysforholdene i de underliggende lejligheder. Der er fastlagt maksimale dimensioner for altaner og karnapper i stk. 10.
- k) Ved etageboligbebyggelse med boliger skal opgangene der etableres med adgang til opgangene fra både gade- og gårdside, herunder også hævdede gårdrum. Hvis der er maks. 10 meters afstand via port eller anden passagemulighed mellem gade- og gårdside kan adgangen fra gårdsiden udelades. Der må ikke etableres altangange, undtagen mod gårdsiden som kombineret adgangs- og opholdsareal for op til 8 små boliger, jf. § 3, stk. 1, pkt. d. Langs de på tegning nr. 2 markerede aktive og åbne facader kan kravet om adgang til opgange fra gadesiden fraviges, når hvert enkeltbygning, jf. § 5, stk. 1, pkt. f, har mindst én indgang til boliger fra gadesiden. Indgange til etageboliger skal markeres med tilbagetrækning, fremspring, materiale- eller farveskift, større transparente partier, overdækning og lignende. Mod gade/byrum skal indarbejdes opholdsmulighed, beplantning og cykelparkering i forbindelse med indgangspartier. Mod Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have må der ikke etableres direkte adgange fra bebyggelse.

## Kommentar

*Kravet om adgang til gårdsiden gælder kun, hvis det drejer sig om private eller halvprivate gårde med opholdsarealer for beboerne.*

- l) I supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, herunder 'parasitter', altaner, karnapper og lignende, jf. stk. 10. Endvidere tages der konkret stilling til, om altaner mod gader og pladser skal være indeliggende af hensyn til pladsens aktiviteter.

## Stk. 8.

For de på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelser gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelige udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn mv. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner mv. Vinduer med sprosser skal udføres med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i en ensartet rytme og med ens afstand til tagkrop. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

## Kommentar

*Mange af de bevaringsværdige bygninger i område I-IV, der er nummereret på tegning nr. 6, er tidligere industrialæg, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser. Det vil derfor være nødvendigt med større fleksibilitet i forhold til bevaring af oprindelige facader. Disse projekter forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, jf. i øvrigt stk. 9.*

## Stk. 9.

For den bevaringsværdige bebyggelse i område I-IV gælder særligt:

- a) På baggrund af konkrete projekter, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, kan der, for så vidt angår bebyggelsens ydre fremtræden, ske ændringer af facaderne med større åbninger i stueetagen med glaspartier for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum. Desuden skal der etableres porte i forbindelse med de fastlagte offentlige passage muligheder. Oppe i

etagerne kan der også etableres åbninger for at sikre dagslys til de nye funktioner med nøje respekt for den enkelte bygnings arkitektoniske særpræg.

- b) I supplerende lokalplan kan der fastlægges yderligere bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse.
- c) Facaden på Ny Tap (og dermed hele bygningen markeret med nr. 22 på tegning nr. 6) må fjernes i forbindelse med realisering af nyt byggeri i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan samt § 3 stk. 2 b) og § 6 stk. 9 b).

## Kommentar

*Sammenbygningen med den fredede De Hængende Haver skal godkendes af Kulturstyrelsen.*

## Stk. 10.

For delarealer i område I-IV gælder særligt:

- a) Delareal IIA: Ny bebyggelse mod Ny Carlsberg Vej skal tage udgangspunkt i tyngden og materialekarakteren i de bevaringsværdige bygninger. Facaderne mod Ny Carlsberg Vej skal udføres i tunge materialer, såsom tegl, natursten og indfarvet beton. Facadernes baser skal markant adskille sig fra bygningernes øvrige etager. Stueetagen må ikke trækkes tilbage fra facadelinjen, der må ikke etableres altaner, og der må kun etableres mindre bygningsfremspring. Sammenbygning med Bryghuset og Dipylon skal ske således, at der skabes visuel ro omkring porten og dens detaljerigdom. Af hensyn til det fredede miljø omkring Bakkehusmuseet skal bebyggelsens facade mod nord være rolig og afdæmpet, og tage og terrasser skal være begrønnede. Teknik, elevatorårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres frit på taget eller rage op over tagets afslutning. Mod pladsen skal bebyggelsernes facader tage udgangspunkt i pladsens materialer, karakter og stemning.

De på tegning nr. 8B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning, jf. stk. 7, pkt. d, med tilhørende kommentar.

Altaner må kun udføres som indeliggende altaner. På øst- og sydfacaden og i den indre gård i bebyggelsen nord for Bryghuset må der dog etableres fremspringende altaner bortset fra strækningen umiddelbart over for Bryghuset. Disse altaner må ikke bindes sammen på tværs af lejlighedsskel. Altaner og tagterrasser i det indre gårdrum nord for Bryghuset kan bindes sammen på tværs af lejlighedsskel.

Indgange til ny bebyggelse skal primært placeres mod gaderne og pladserne. Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet således, at sokkelhøjden maksimalt er 1 m.

- b) For delareal IA gælder særligt:

### Materialekarakter

Der skal overvejende anvendes materialer i rødlige, grålige og brunlige nuancer, der patinerer smukt. Facader mod Humletorvet kan variere herfra med hen-

blik på at optimere dagslys i byrummet. Altaner, der ligger udenfor facadeplanet, skal have lukkede bunde og værn i materiale og farve som den øvrige facade. Værn om altaner, terrasser og andre uderum, der placeres på eller i tagfladen, skal udføres med stor grad af gennemsigtighed.

#### Basen

Udformningen af basen jf. § 6, stk. 7, c) skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og 5. Ved indgange til boliger skal basen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Der kan tillades en reduktion af antal indgange jf. stk. 7, b), når den ønskede variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade sikres med andre virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

#### Broer

Broer mellem de Hængende Haver og 'Warehouse' skal udføres i samme arkitektoniske udtryk og materialekvalitet som 'Warehouse' og indgå i en god sammenhæng med De Hængende Haver. De øvrige broer skal fremstå lette i deres udtryk. Broernes under- og oversider skal behandles som facader med en materialekvalitet og et udtryk, der hænger sammen med de øvrige facader, undtagen broer i 'Portalen'.

#### Særlig bearbejdning af hjørner og facadeafsnit

Hjørner og facadeafsnit, der skal gives en særlig markering jf. stk. 7, d), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2. Facadeafsnit, der skal udføres med mulighed for kig gennem stueetagen jf. stk. 7 f), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.

#### Pladser og passager

Pladser og offentlige passagemuligheder, jf. stk. 7 i) og § 7 stk. 1 fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 3A. Udformning af passager skal sikre, at der ikke genereres vindforhold, som vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter på pladserne, eller for færdsel i passagerne. Facader i passager skal udføres med en høj detaljeringsgrad og med en overvejende del af udstillingsvinduer og transparente facader, som bidrager til varierede oplevelser, lys og en oplevelse af trykthed.

#### 'Karreen'

Karreen udformes som en moderne fortolkning af Københavns karreer med en særlig markering af basen. 'Karreen' skal facademæssigt fremtræde som en række mindre byhuse, blandt andet ved skift i materialevalg og farver eller variation i overfladerne og tilbagetrækning af tagetagen, der sikrer passende forskellighed

mellem byhusene. Tagetagerne skal trækkes tilbage og formgives selvstændigt, så byhusenes forskellighed styrkes.

#### 'Warehouse'

Nye facader på 'Warehouse' skal tage udgangspunkt i det synlige konstruktive princip (grid) og den tyngde og industrielle karakter, som er karakteristisk for Ny Tap. Facader skal fremtræde med en stoflighed og tyngde, som harmonerer med de øvrige teglfacader på Carlsberg. Facaderne skal endvidere indgå i en god sammenhæng med De Hængende Haver.

#### 'Portalen'

Facader og undersider af broer i 'Portalen' mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' skal fremtræde som en gylden port og gives et markant udtryk med en særlig belysningskvalitet og en høj detaljeringsgrad.

#### Højhuset

Højhuset skal gives en arkitektonisk bearbejdning, hvor det på lang afstand og i den store skala har en markant profil med en tydelig markering af husets vertikale linjer. Facadens struktur, relief og underdeling skal samspille med 'Warehouse' og formidle højhusets arkitektoniske idé og stoflige karakter, oplevet fra de omkringliggende gader og byrum. Eventuelle fremspring og effekter for at minimere vindgenerer må ikke føres ned over stueetagens facade. Adgang til højhusets boliger skal ske mod Tapperitorvet som markeret på tegning 9A. Fra denne indgang og ind til højhusets trappe/elevator skal der langs sydfacaden på 'Warehouse' etableres en overdækket arkade som et indendørs byrum med høj grad af visuel kontakt til byrummet udenfor. Den endelige udformning af højhuset skal ske på baggrund af en vindtunnelundersøgelse, med henblik på at hindre uacceptable vindforhold på terræn.

## Kommentar

*Der vil blive stillet krav om dokumentation for undersøgelse af vindhastigheder i gadeplan kombineret med vindhyppigheder. Samtidig skal der redegøres for, hvordan der sikres et mikroklima i byrummene, som understøtter det ønskede byliv og hindrer uacceptable forhold i opholdszoner, omkring indgangspartier, ved hjørner og i passager.*

c) For delareal IIB gælder særligt:

#### Materialer og karakter

Der skal overvejende anvendes materialer i rødlige, grålige og brunlige nuancer, der patinerer smukt.

#### Facader mod haven

Facader mod J. C. Jacobsens Have skal være rolige og afdæmpede og indgå i et smukt samspil med De hængende haver. Teknik, elevatorårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres



frit på taget eller rage op over tagets afslutning.

## Kommentar

*Byggefeltet i lokalplanens delareal IIB ligger i den fredede J. C. Jacobsens Have. Udformningen af bebyggelse og udearealer kræver Kulturstyrelsens tilladelse.*

### Basen

Udformningen af basen jf. § 6, stk. 7, c) skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og 5. Ved indgange til boliger skal basen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Der kan tillades en reduktion af antal indgange jf. stk. 7, b), når den ønskede variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade sikres med andre virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

### Særlig bearbejdning af hjørner og facadeafsnit

Hjørner og facadeafsnit, der skal gives en særlig markering jf. stk. 7, d), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2. Facadeafsnit, der skal udføres med mulighed for kig gennem stueetagen jf. stk. 7, f), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.

d) For nybyggeri i delareal IIIA gælder særligt:

### Materialer og karakter

På de to nederste etager skal anvendes tegl i lys farve. Indgangsparti skal markeres særligt ved tilbagetrækning, materiale- eller farveskift. På den 3. etage skal facaden udføres i lette materialer som eksempelvis metalbeklædning i tombak eller kobber. Uanset § 6, stk. 7, pkt. b skal facaden udformes med få materiale-skift, hvor materialernes stofflighed, skyggevirksomheder, tilbagetrækninger og detaljering skaber variation i oplevelsen af facaden. Uanset § 6, stk. 7, pkt. c skal der ikke markeres en 'base' som adskiller sig i forhold til resten af facaden.

### Tag

Tagflader skal etableres med grøn beplantning, eksempelvis som græs, urter og stenurter. Tagfladen som markeret på tegning nr. 10B kan dog anvendes til terrasse. Værn skal udføres i transparente materialer.

### Stueetagen

Der skal sikres variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facader ved for eksempel etablering af dybe vinduesnicher, siddemuligheder og begrønning. Facader markeret på tegning nr. 10B skal udformes med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt mellem ude og inde og skal som minimum fremstå med vinduespartier på minimum 75 procent af facadefladen. Øv-

rige facader i stueetagen skal fremstå med minimum 25 procent vinduespartier.

e) For nybyggeri i delareal IIC og IVA gælder særligt:

### Facadeskift - opdeling i enkeltbygninger

Opdeling i enkeltbygninger, jf. § 5, stk. 1, pkt. f og § 5, stk. 5, pkt. b, afsnittet 'Opdeling i enkeltbygninger', skal ske med tydelige, lodrette facadeskift. Udformningen af 'basen' skal adskille sig markant fra nabobygningens. Herudover skal opdelingen i enkeltbygninger understreges med skift i mindst 2 af følgende arkitektoniske virkemidler: Facadehøjde; facadens udtryk; facadefarve og materiale; vinduernes størrelse og proportioner; udformningen af altaner og karnapper eller gesimsafslutning.

## Kommentar

*Hensigten er at understrege bebyggelsen som sammensat af mindre byhuse, der står skulder ved skulder. Variation i udformningen af stueetagen giver oplevelser i øjenhøjde og kan skabes med individuelle bearbejdninger af indgangspartier, etablering af siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i stueetagens facade.*

*Frem- og tilbagetrækninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, opbevaring af legeredskaber samt parkering af cykler og barnevogne mv.*

### Materialer og farver

Facader mod det offentlige rum skal udføres i tegl, natursten, indfarvet beton eller lignende materialer med et 'tungt' udtryk og i mørke farver eller rødlige, grålige eller brunlige nuancer. Hovedfacadematerialet på hver enkeltbygning skal være det samme. 'Basen' samt facader i nicher, porte og passager må dog udføres i andre materialer og farver.

### Bebyggelse mod Dipylon, Malteriet og Lagerkælder

Af hensyn til det fredede miljø omkring Dipylon, Malteri og Lagerkælder skal de på tegning nr. 11A med rød og orange streg markerede særlige facader mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej udføres med en afdæmpet karakter. Facadernes arkitektoniske udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger skal have reference til de fredede bygninger.

### Bebyggelse mod de lokale haver

Facader mod de lokale haver K og R, jf. tegning nr. 3A, skal forholde sig til det grønne område med begrønnede facader og en bygningsmæssig karakter, der medvirker til at skabe kontakt til livet i det grønne. Fra stueetager skal etableres direkte udgang til terræn.

## Kommentar

*I § 7, stk. 5, pkt. e, er fastlagt krav om udformning af brede, grønne kantzoner langs haverne.*

## Basen

Udformningen af basen, jf. § 6, stk. 7, pkt. c, skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og § 7, stk. 5 pkt. e. Der kan tillades en reduktion af antal indgange, jf. § 6, stk. 7, pkt. b, når den ønskede variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade sikres med andre virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for detaljering og lodrette skift i facaden.

Ved udnyttelse af den øgede byggemulighed mod Plads B 'Franciska Clausens Plads', jf. § 5, stk. 3, pkt. d, afsnittet 'Særligt for skolebyggeri', skal den sydvendte facade mod pladsen udformes med variation, lodret orientering og transparente facadepartier. Ca. 1/3 af strækningen skal udformes med nicher til ophold.

## Tilbagetrækning og særlig formgivning af den øverste etage

Uanset § 5, stk. 1, pkt. d og § 6, stk. 7, pkt. e, kan der langs de på tegning nr. 12B med gråt stiplede facadestrækninger tillades en tilbagetrækning og særlig formgivning af den øverste etage, når det er begrundet med arkitektoniske, skala- eller lysmæssige forhold. I den forbindelse skal den øverste etage trækkes minimum 1,2 m tilbage fra facadelinjen eller gives en hældning på ca. 45 grader. For de på tegning nr. 12B med gråt stiplede facadestrækninger mod den lokale have R (vest for Humleby) skal den øverste etage trækkes minimum 1,2 m tilbage fra facadelinjen eller gives en hældning på 45 grader.

## Kommentar

*Hensigten med en særlig bearbejdning af den øverste etage, er at nedskalere bebyggelsen og skabe bedre lysforhold mod de omkringliggende byrum og beboelser. Skrå tagflader skal have en hældning på cirka 45 grader, for at have den ønskede effekt.*

## Teknik, værn mv.

Langs de på tegning nr. 11A med rød streg markerede facader med særlige facadebestemmelser mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej skal teknik, trappehuse og lignende på tagfladen etableres indenfor den maksimale bygningshøjde eller trækkes mindst 12 m tilbage fra facadelinjen.

## 'Parasitter'

En 'parasit' skal udformes, så den væsentligt adskiller sig fra den bygning, som den placeres på, ved at fremtræde med kontrasterende materialer, farver, stoflighed, proportioner og formsprog.

## Boldbur og terrasser på tag

Boldbur skal fremtræde med en 'let' karakter og med raffineret materialekarakter og detaljering. Boldburet, herunder eventuelt værn, net eller indhegning, skal enten udføres i sammenhæng med bygningens arkitektoniske udtryk og materialekarakter eller som

'parasit', jf. afsnittet ovenfor.

Med mindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal værn om tagterrasser udføres med lodrette balustre og begrønning.

## Porte og passager

Offentlige porte/passager må ikke aflukkes eller gives en privat karakter. Udformning af porte og passager skal endvidere sikre, at der ikke genereres vindforhold, som vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter i byrum, eller for færdsel i passagerne. Facader i passager skal udføres med en høj detaljeringsgrad og med min. 50 procent transparente facader i form af vinduer og lignende. Belysningen af porte, nedkørsler og passager skal udføres med særlig kvalitet, der skaber en tryk og attraktiv passage.

## Altaner og karnapper

Som hovedregel må altaner og karnapper ikke udføres med en større udkrægning end 0,8 m. Herudover gælder for dybden på altaner og karnapper -

- Langs de på tegning nr. 11B og 12B med fuldt optrukne røde linjer må der på op til 20 procent af boligerne udføres altaner med en udkrægning på op til 1,3 m. (Øvrige altaner samt karnapper må udføres med en udkrægning på max. 80 cm jf. ovenfor).
- Langs de på tegning nr. 12B med smalt stiplede røde linjer må altaner og karnapper udføres med en udkrægning på op til 1,3 m.
- Langs de på tegning nr. 11B og 12B med bredt stiplede røde linjer må altaner kun udføres indeliggende, og på disse strækninger må ikke etableres karnapper. Langs den på tegning nr. 11B med bredt stiplet blå linje må dog etableres karnapper på facaden over 2. sal.
- Karnapper må udgøre op til 10 procent af facadearealet mod det offentlige rum. Bestemmelsen gælder for det enkelte byggefelt/facadestrækning for sig.

Altaner skal udføres med minimum 1/3 af altandybden indeliggende bag facadeplanet.

Altaner må ikke have en større bredde end 3 m og skal holde en afstand til de lodrette 'facadeskift' på min. 30 cm, jf. § 6, stk. 10, pkt. e.

Med mindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal værn udføres med lodrette balustre.

## Kommentar

*I den klassiske by er antallet af altaner mod det offentlige rum begrænset. For at fastholde en bymæssig identitet begrænses mulighed for store altaner mod det offentlige rum. På særlige strækninger er mulighederne også begrænset af hensyn til kulturmiljø og eksisterende nabobebyggelse samt af hensyn til dagslys og byrummenes aktiviteter. For at give en variation i bebyggelsen, tillades dog en andel med en større dybde på op til 130 cm. De angivne altandybder er maksimumstørrelse, og det er først i byggesagsbehandlingen, at altandybden fastlægges endeligt, og dette vil ske under hensyn til at sikre gode dagslysforhold og hindre eventuelle indbliksgener.*

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.

#### *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 streg markerede åbne facader skal fremtræde i mindst 4 m højde og med transparente vinduespartier på ca. 75 procent af facadefladen. Øvrige facader i stueetagen skal fremstå med transparente vinduespartier på minimum 50 procent af facadefladen. Langs den på tegning nr. 13A med rød stiplede streg markerede facade må soklen maksimalt være 50 cm høj. Soklen i gavlen mod Valby Langgade må uanset § 5, stk. 1, pkt. 1 være mere end 1 m høj, når den udformes med transparente vinduespartier på 25-50 procent 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.

g) For delareal IB, IID, IIIC og IVB gælder særligt:

#### *Facadematerialer, farver og udtryk*

Facader skal fremstå med en 'tung' karakter undtagen 'parasitter', der skal fremstå med en 'let' karakter.

Facader må være i tegl, natursten eller beton. Undtagen mod de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C markerede strækninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, må facader også være i lette pladematerialer i metal, træ, fiber eller lignende.

Facadematerialer skal have mat overflade og farver skal være i dæmpede nuancer indenfor farveskalaen sand-grå-gråbrun-rødbrun.

'Baser', porte og nicher må være i andre farver.

Med hensyn til højhusenes facader henvises til stk. 7, pkt. g.

#### *Altaner og karnapper mod det offentligt tilgængelige rum*

Mod det offentligt tilgængelige rum må altaner og karnapper i stueetagen have et fremspring på op til 0,3 meter, undtagen i brede kantzoner, jf. tegning nr. 3B, hvor de må have et fremspring på op til 0,7 meter.

Altaner og karnapper placeret fra 1. sal og op må have fremspring som angivet på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C.

Altaner og karnapper skal placeres enkeltvis på facaderne og må ikke sammenbygges. Altaner må ikke være bredere end 4 m.

Karnapper må maksimalt udgøre 15 pct. af facadearealet på hver facade mod det offentligt tilgængelige rum, idet facader på 'basen' og eventuelle tilbagetrukne etager kan fraregnes i beregningen af facadearealet. Med hensyn til altaner og karnapper på højhuse henvises til stk. 7, pkt. g.

#### *Altaner og karnapper mod gårdrum*

Altaner og karnapper i stueetagen mod gårdrum må have et fremspring på op til 0,3 meter, undtagen i forbindelse med brede kantzoner, f. tegning nr. 3B, hvor de må have et fremspring på op til 0,7 meter. Dimensioner på altaner og karnapper fra 1. sal og op skal tilpasses afstanden til modstående bygning. Fremspring må være:

- op til 0,9 meter, når afstanden er 8-10 meter
- op til 1,1 meter, når afstanden er 10-14 meter
- op til 1,3 meter, når afstanden er større end 14 meter.

## **Kommentar**

*De angivne dimensioner er maksimum, og det er først i byggesagsbehandlingen, at dimensionerne fastlægges endeligt, under hensyn til blandt andet dagslys i den underliggende del af bebyggelsen.*

#### *Tagterasser ved tilbagetrukne etager*

Tagterasser og værn i forbindelse med tilbagetrukne etager skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan. Er der flere tilbagetrækninger over hinanden gælder kravet kun for det underste niveau.

### Udformning af værn

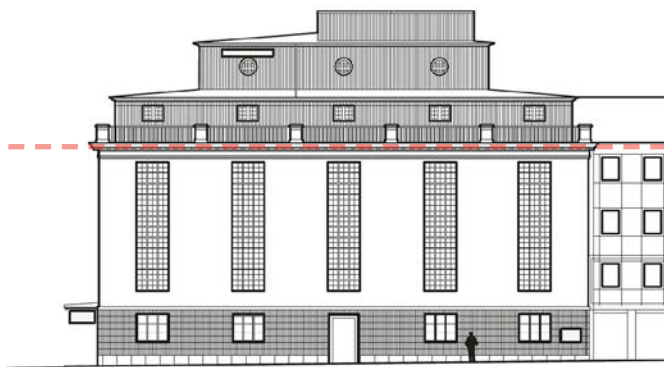
Værn om altaner skal være i spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

### Særlige hensyn til kulturarven

Facader mod de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C markerede strækninger med sort stiplet streg, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal udføres med en afdæmpet karakter. Facadernes udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger skal harmonere med de fredede og bevaringsværdige bygninger. Tagterrasser og værn skal trækkes minimum 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan. Langs de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C med gult markerede strækninger skal tagterrasser dog trækkes mindst 3 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan.

Sammenbygningen med den fredede Mineralvandsfabrik må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning, herunder skal den fredede pergola på Mineralvandsfabrikkens vestside - markeret med cirkel på tegning nr. 15B - friholdes.

Gesimshøjden på facader mod syd og nord skal svare til Mineralvandsfabrikkens (kote 22.7).



Tegning af Mineralvandsfabrikkens facade mod nord med markering af gesimshøjden, som nyt byggeri skal tilpasses.

## Kommentar

Sammenbygning med de fredede bygninger skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

### Facader mod plads D, Kildepladsen

De på tegning nr. 14D med grøn stiplet streg markerede facader skal begrønnes med en tæt og varieret beplantning, som kan optage og fordampe regnvand og bidrage til pladsens grønne karakter. Som minimum skal 15 pct. af de underste to etager på hver facade begrønnes.

### Stk. 11.

For område V gælder særligt:

Ny randbebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til etagehøjder, vandrette linjer samt materialer og farvesætning. En eventuel tagetage skal udformes traditionelt med skrå tagflader eller som penthouseetage med tilbagerykninger fra facaderne på mindst 2 m.





'Downwash' optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.

Tegningerne for de enkelte pladser viser bl.a. 4 principielle zoner: Zoner egnet for henholdsvis ophold, aktivitet, beplantning og vandelement. Ikke alle zoner indgår i alle pladser. 'Zone egnet for ophold' og 'zone for aktivitet' viser, hvor pladsen er egnet hertil ud fra studier af sol- og vindforhold og samspil med aktiviteter i de tilgrænsende bygninger. Udpegningen angiver ikke udstrækningen og udelukker ikke, at der kan indrettes andre zoner for ophold/aktiviteter på pladsen ved den konkrete plan. 'Zone for beplantning' og 'zone for vandelement' angiver et felt, inden for hvilket der skal foretages beplantning/etableres et vandelement. Feltets størrelse angiver ikke omfanget af vandelementet/beplantningen. Der kan være krav til beplantningen i bestemmelserne for de enkelte pladser. Ny beplantning bør stemme overens med den artsrigdom af træer, som findes på Carlsberg-området samt i de omkringliggende grønne områder, såsom Søndermarken og Vestre Kirkegård. Ved det specifikke valg af træarter bør der overvejende plantes karaktergivende (løv)træer, som stemmer overens med og passer ind i forhold til byrummets brug, skala, arkitektur, stemning og vækstvilkår.

De i illustrationsteksterne anførte navne på pladserne er foreløbige arbejdstitler, og der tages forbehold for den endelige navngivning.

Tegningerne er ikke målfaste.

### **Stk. 3.**

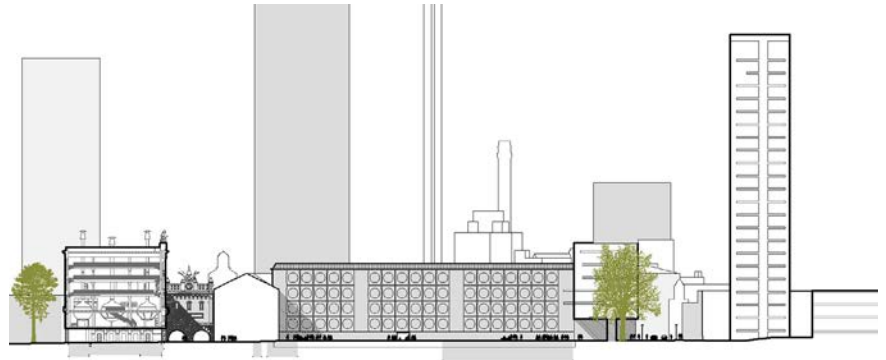
For de enkelte pladser gælder særligt:

## Plads A - Bryggernes Plads

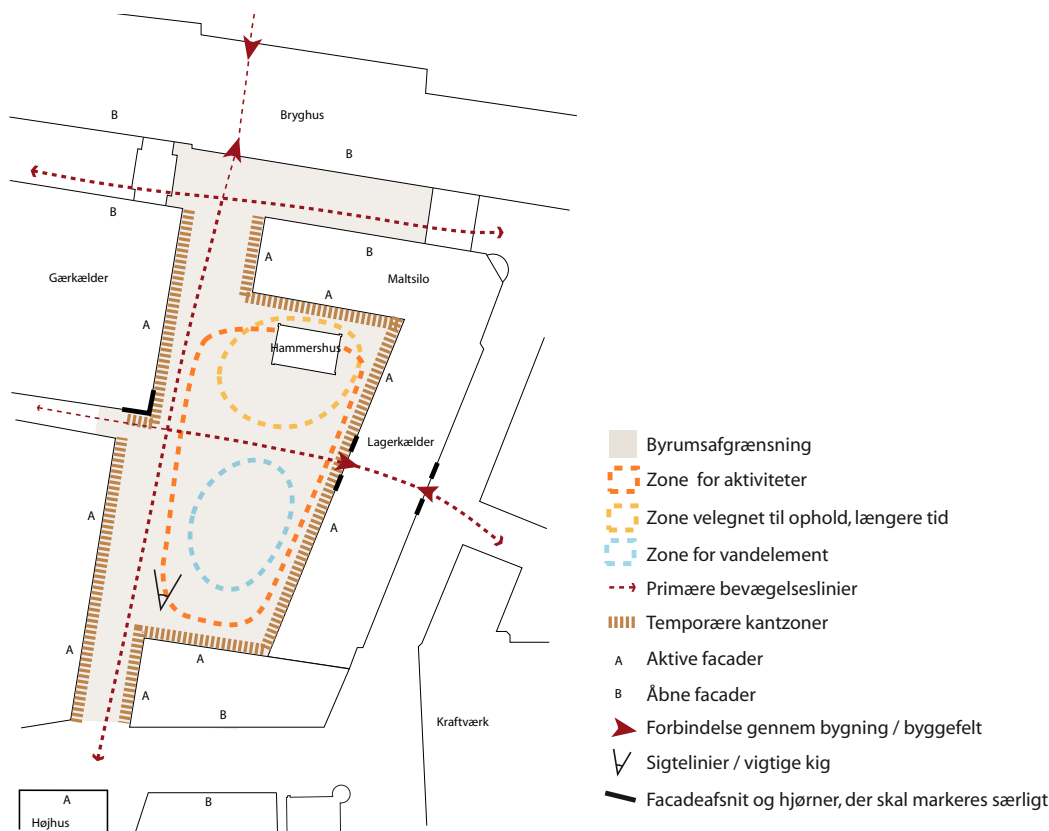
- Pladsen skal etableres som en robust og fleksibel plads, der kan huse begivenheder af alle størrelser hele året. Pladsens indretning skal give mulighed for, at funktionerne i bygningerne kan trækkes ud på pladsen.
- Pladsens belægning skal være urban, hård og robust og kunne tåle en varieret brug, herunder kørsel med større lastbiler.
- Der skal være siddemuligheder med stor tilgængelighed, herunder en passende siddehøjde samt ryg- og armlæn.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Cykelparkering må ikke placeres i bevægelseslinjer og opholdszoner. Stativer skal samles i mindre grupper.
- Der skal etableres en fleksibel belysning af høj kunstnerisk kvalitet, som kan håndtere krav til store og små events, opholdszoner, aktiviteter og forbindelser på tværs af pladsen og på alle tidspunkter af døgnet.



Visualisering af Bryggernes Plads som kvarterets centrale plads.



Snit gennem Bryggernes Plads og Ny Carlsberg Vej set mod øst og Lagerkælderen.



Tegningen viser principper for indretning af plads A – Bryggernes Plads.

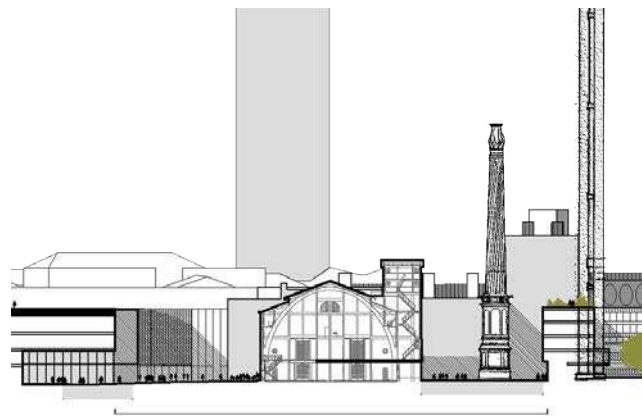
Plads A Bryggernes Plads er bydelens centrale plads og skal rumme nogle af bydelens vigtigste kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen skal etableres med henblik på attraktive aktiviteter og mulighed for ophold hele døgnet. Pladsen skal tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen.

## Plads B - Franciska Clausens Plads

- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en industriel karakter. Pladsens indretning skal give mulighed for aktiviteter dag og aften og for, at funktionerne i Kraftværket og Kedelhuset kan trækkes ud i byrummet. Der kan i begrænset omfang etableres cykelparkering samt opholds- og legemøbler til skole på den nordlige del af pladsen. Pladsen må ikke hegnes eller på anden måde disponeres, så øvrige aldersgrupper eller brugergrupper udelukkes.
- Der skal opnås en høj grad af tryghed på den nordlige del af pladsen ved at arbejde med belysning og gøre rummet visuelt overskueligt. Herunder skal terrænbearbejdning og indretning af pladsen særligt medvirke til at understøtte et overskueligt forløb langs den primære, øst-vestgående bevægelseslinje.
- Indretningen af pladsen skal tage højde for den særlige rumlige variation på den centrale del og skal optage og bearbejde det store terrænspring. Terrænreguleringer med trin skal udføres med integrerede siddemuligheder. Trappeanlæg skal etableres med en hældning, så der sikres god oversigt mellem pladsens og gadens niveau.

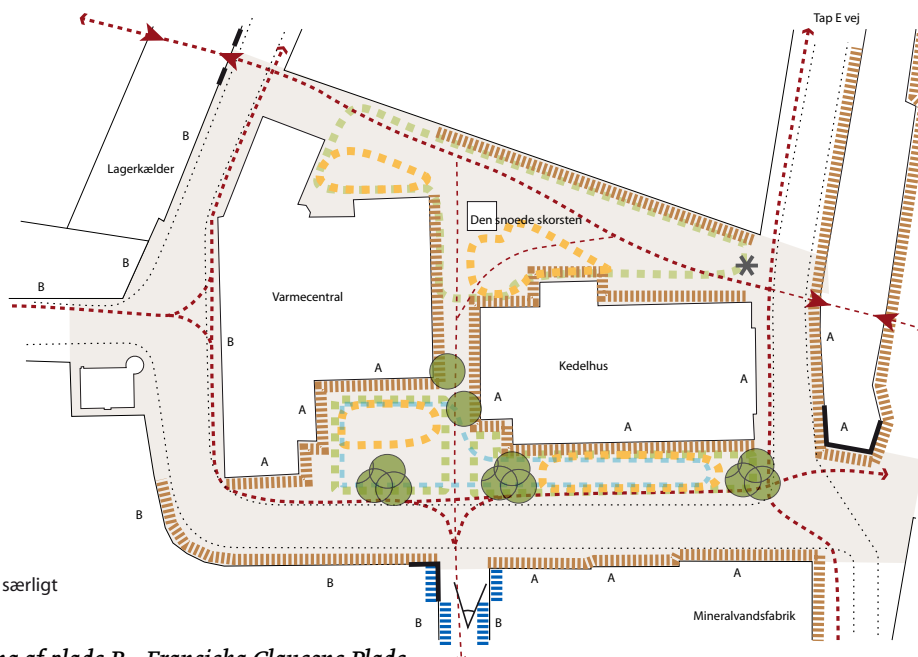
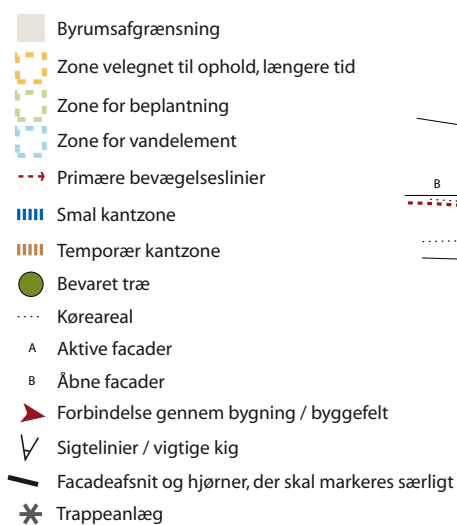


Stemmingsbillede - aftenaktiviteter på Franciska Clausens Plads



Snit gennem Franciska Clausens Plads og Kedelhuset viser den sydlige del af pladsen til venstre og den nordlige del af pladsen til højre. Bebyggeseshøjden er siden øget på de omkringliggende byggerier.

- Der skal plantes højstammede træer af arter som ask, platan, robinie, tretorn eller tilsvarende på den nordlige del for at skabe et fortættet byrum i kontrast til den mere åbne og lyse sydlige del.
- Pladsens belægning skal være hård og robust og afspejle pladsens industrielle karakter. Udformning af belægninger og bearbejdning af pladsens terræn kan medvirke til at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak.
- Belysningen skal afspejle de kulturelle funktioner, der huses i bygningerne, hvor særlig det sydlige område er vigtigt.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner eller op ad skorstenen. Stativer skal samles i mindre grupper.



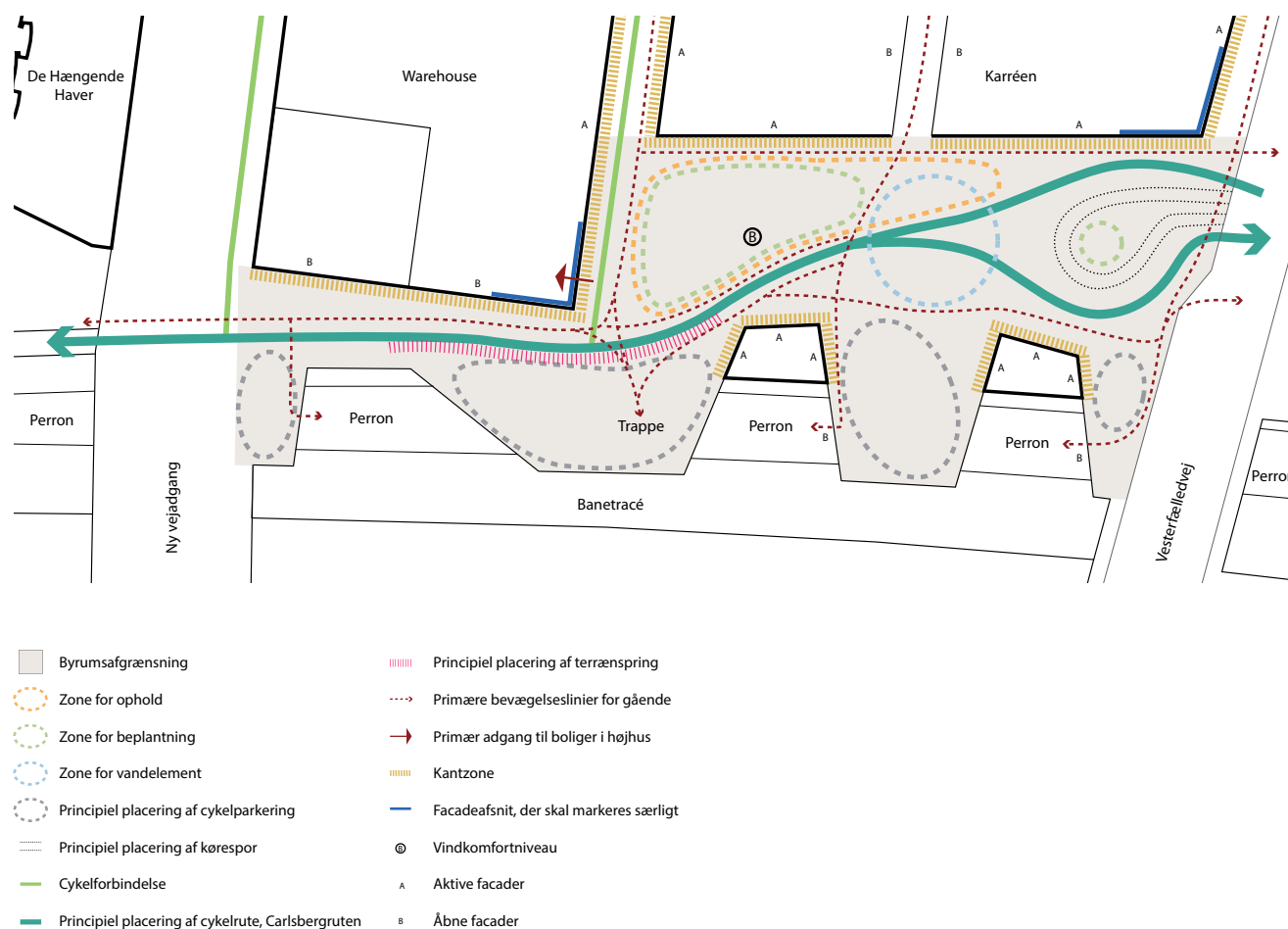
Tegningen viser principper for indretning af plads B - Franciska Clausens Plads.

Plads B Franciska Clausens Plads er kvarterets rå og kulturelle plads med mindre forestillinger, performances, midlertidige, flygtige og faste aktiviteter. Pladsen skal etableres, så der kan være aktiviteter det meste af dagen, og den skal have særlige attraktive funktioner, der aktiverer pladsen om aftenen. Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen, hvorfor den er et rigtig godt sted at opholde sig, og den har 2 karakterfulde dele, en rumlig varieret intens nordside og en solfyldt, aktiv sydside.



## Plads C - Tapperitorvet

- Pladsen skal etableres som transitplads med varierede muligheder for ophold og færdsel. Pladsen skal indrettes så den tilgodeser de mange fodgængere, som forventes.
- Pladsen skal have hård belægning. Belægninger skal udføres, så de understøtter den arkitektoniske hovedidé om et sammenhængende gulv.
- Cykelruten skal udføres med en jævn og cykelvenlig belægning, der tilgodeser tryk færdsel.
- Cykelforbindelsen "Carlsberggruten" skal integreres på pladsen, og krydsningspunkter mellem cykelruten og primære bevægelseslinjer for fodgængere skal markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Belysning fra baneterræn og toge skal tænkes med i den samlede belysning af pladsen. Belysningen skal herudover tænkes sammenhængende i forhold til pladsens to niveauer. Cykelforbindelsen skal belyses for at sikre uhindret og tryk færdsel.
- Ikke-kommercielle siddepladser jf. § 7 stk. 2 skal primært etableres i den markerede opholdszone.
- Cykelparkering på terræn skal primært indrettes i de på byrumstegningen markerede zoner, og må kun i begrænset omfang placeres indenfor de markerede opholds- og kantzoner.
- Adgange til cykelparkeringskælder og perroner skal integreres i pladsen, så de medvirker til at understøtte de markerede bevægelseslinjer.
- Vandelementet skal udføres som et rundt spejlbasin/vandspejl med en diameter i størrelsesordenen 15-20 m. Cykelruten må føres igennem vandelementet, med fokus på cyklisternes sikkerhed.
- Terrænreguleringer med trin eller støttemur skal udføres med siddemulighed.
- Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Beplantningen skal bestå af variation af primært større arter af træer og buske, som kan formidle en overgang mellem bygningernes store skala og menneskenes lille. Endvidere skal beplantningen medvirke til at dæmpe vinden i opholdszonen.



Tegningen viser principper for indretning af plads C - Tapperitorvet.

Tapperitorvet har en stor tilstrømning af mennesker, og i den forbindelse skal der etableres varierede muligheder for ophold af kortere og længere varighed. Langs den nordlige solbeskinnede facade bør tilbydes kommercielt ophold i relation til en restaurant/café, såfremt man kan opnå et godt mikroklima her. Den store tilstrømning af mennesker til stationen forventes at sikre en god trykthed det meste af døgnet. Eksempler på træarter kan være Robinia, Gleditzia, Ailanthus, Prunus padus, Prunus avium og Acer campestre.

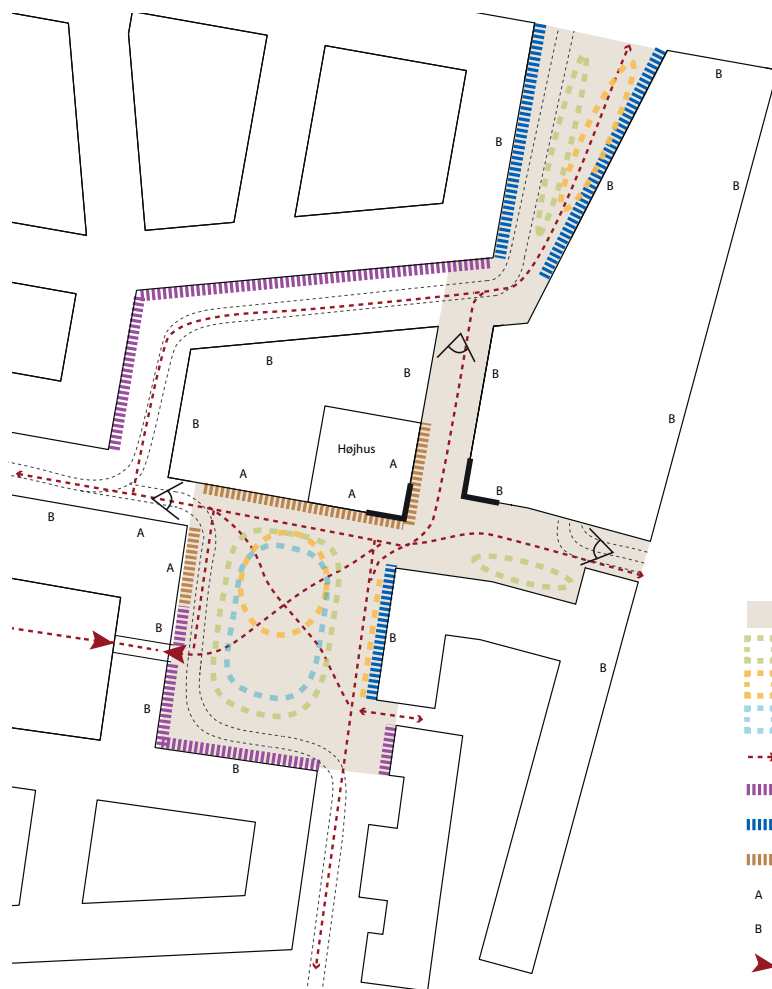
## Plads D - Kildepladsen

- Pladsen skal etableres som den primære plads for området ved Vesterfælledvej - som en grøn plads og et mødested for områdets mange beboere. Pladsen skal tilbyde muligheder for alle aldersgrupper og tilrettelægges med et mindre legeområde, som integreres i pladsens design.
- Der skal etableres beplantning, som skaber pladsens grønne karakter. Beplantning skal være varieret, herunder bestå af mindre træer, beplantning i varierende højde og blomstrende planter.
- I pladsens design skal indtænkes en særlig attraktion i form af en unik beplantning, kunstværk og lignende, der kan være magnet for hele kvarteret.
- Belysningen på pladsen skal understøtte rummets grønne og kunstneriske fremtoning.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede kørsels- og bevægelseslinjer og opholdszoner.

- Cykelparkering på terræn må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Indretningen af pladsen skal optage og bearbejde terrænspring jf. § 8, stk 7.
- Pladsen skal have hård belægning, hvor der er kørespor. Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.
- Ikke-kommercielle siddepladser jf. § 7 stk. 2 skal primært etableres i markerede opholdszoner.
- Vandelementet skal have en for pladsen identitets-skabende udformning og udstrækning.

### BYRUMSTEGNING OPDATERET med følgende ændringer (slettes i endelig version):

Tegningen er opdateret med tilstødende stræder og byrum. Kørespor er markeret. Bevægelseslinje over plads er flyttet mod nord. Zone for "ophold, længere" tid er flyttet fra pladsens vestlige side til midt på pladsen. Zone for "ophold, kort tid", er slettet. Kantzoner i stræde ændret. Signaturer for facadeaktivitet justeret jf. lokalplantegning nr. 2A.



Snit gennem "Urban-Grøn" Kildepladsen viser pladsen set mod nord øst.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for beplantning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Principiel zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Bred kantzone
- Smal kantzone
- Temporær kantzone
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- ⋯ Kørespor

Tegningen viser principper for indretning af plads D - "Urban-Grøn" Kildepladsen.

Plads D "Urban-Grøn" Kildepladsen er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af træer og grøn beplantning jf. § 8, stk. 6. Pladsen opsamler vandforløbet gennem bydelen, og det skal præge dens karakter og udformning. Begrønning af pladsen ~~kan~~ suppleres med begrønning af de omliggende facader jf. § 6 stk. 10. Egnede træarter kan fx være vandgran, pil, robinie mv. Det er et aktivt mødested mellem turister, erhvervsbebyggelsens brugere om dagen og områdets beboere om aftenen og skal i design og indretning afspejle disse gruppers særskilte behov. Pladsen skal tilbyde en række byaktiviteter som cafeer, restauranter, barer og leg, ophold og kunstneriske oplevelser.

## Plads E - Ottilia Jacobsens Plads

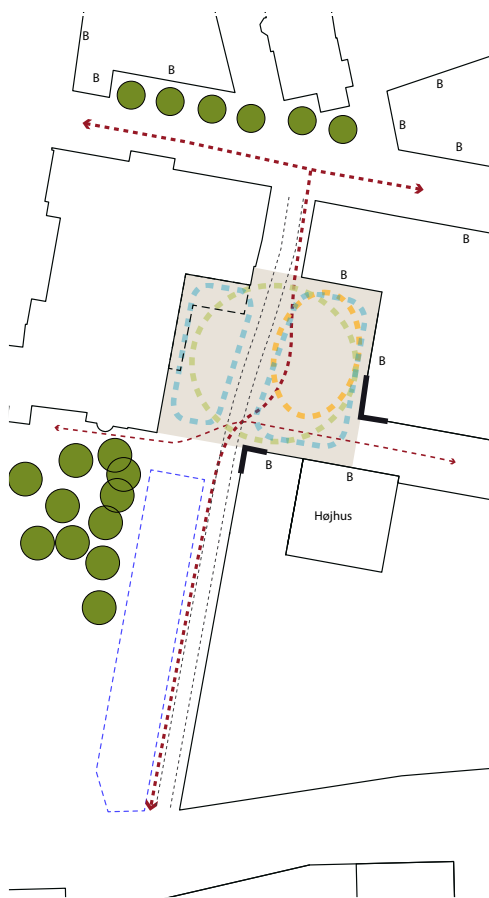
- Pladsen skal etableres som bydelens primære plads med vand. Vandelementet skal tilbyde oplevelser knyttet til vand hele året i forbindelse med ophold, leg og rekreation. **Udformning og størrelse på vandelement skal være identitetsskabende og skal anlægges uden for kørsel.**
- Der skal etableres tæt træbeplantning i markerede zoner, der skal virke byrumsfortættende og fungere som klimaskærm mod vind **på pladsen og mod Bryggernes Plads, da der forventes downwash fra højhuset.**
- **Kælderen kan udnyttes i relation til pladsen.**
- Pladsen skal være belagt med hårde materialer. **Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.**
- Belysningen skal accentuere oplevelser knyttet til vand og vandets egenskaber og bør samtidig understrege pladsens skiftende brug over året.
- **Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.**



Den eksisterende kælder under pladsen.



Stemmingsbilleder - vand som identitetsskabende element på "Vandets Plads" Ottilia Jacobsens Plads.



**BYRUMSTEGNING OPDATERET med følgende ændringer (slettes i endelig version):**  
 Tegningen er opdateret med revideret bebyggelsesplan. Højhus er flyttet mod syd. Pladsen er lidt mindre og mere regulær i formen, og passagen udvides i bredden til 8 m. Kørsel er markeret og forlænget mod syd. Der er indlagt zone for "ophold, længere". To mindre beplantningszoner er lagt sammen til en større. Mindre justeringer i bevægelseslinjer.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for beplantning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Principiel zone for vandelement
- Åbne facader
- Primære bevægelseslinjer
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Kørsel
- Træ
- Byggefelt fastlægges i supplerende lokalplan
- Eksisterende bygning

Tegningen viser principper for indretning af plads E - "Vandets Plads" Ottilia Jacobsens Plads.

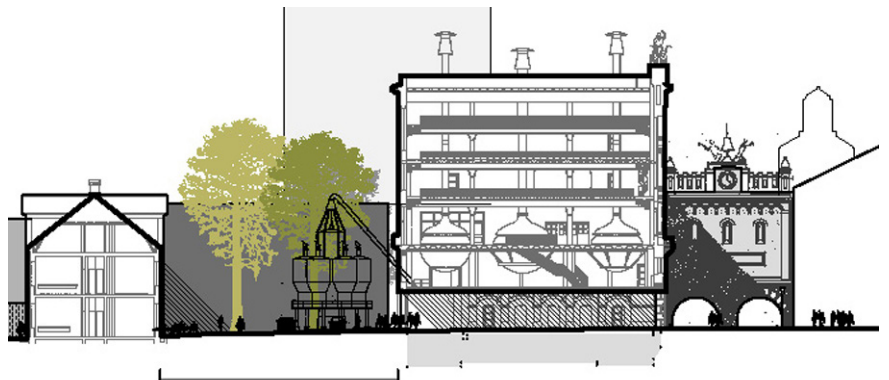
Plads E "Vandets Plads" Ottilia Jacobsens Plads er den vigtigste vandplads, og der hvor 'kilden springer'. Pladsen lægger op til ophold, leg og rekreation, der alle knytter sig til vandet og dets tilstande. Pladsen skal ved hjælp af vandet være aktiv på forskellige måder alt afhængig af vejr, årstid og tidspunkt. Eksempler på egnede træarter kan være avnbøg, vandgran, pil, robinie, tretorn mv.

## Plads F - Bag Elefanterne

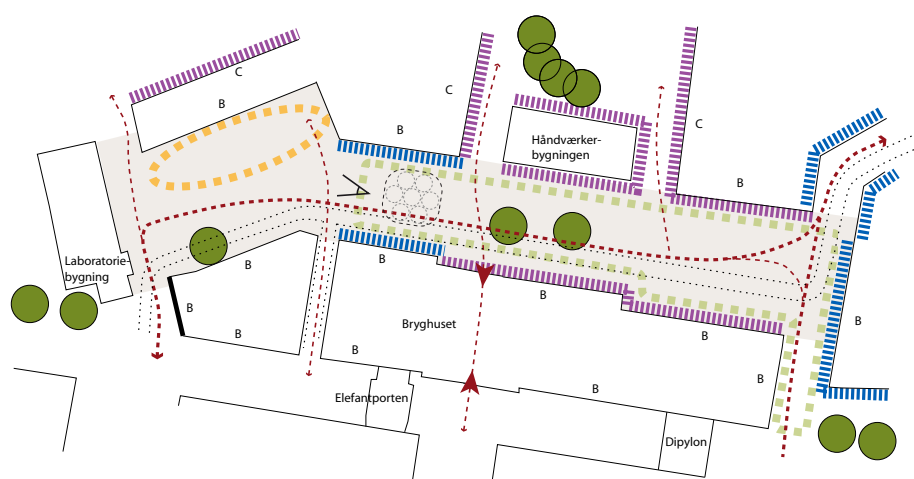
- Pladsens indretning skal understrege den industrielle kulturarv, de varierede rumlige sekvenser og det store terrænfald på grunden. Siloerne på pladsens midterste del kan evt. bevares og andre industrielle elementer fra Carlsberg-området kan evt. genetableres på pladsens østlige del.
- Der skal fokuseres særligt på at skærme for østen- og vestenvinden.
- Pladsen skal have hård belægning, hvor der er kørespor. Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.
- Cykelparkering på terræn skal deles i mindre enheder og placeres i tilknytning til bygningernes indgange, dog ikke i de markerede opholdsområder, kantzoner og primære bevægelseslinjer.
- Cykelforbindelsen skal integreres på pladsen og markeres, så der ikke opstår konflikter mellem kørende, fodgængere og cyklister.
- Der må etableres indtil 10 bilparkeringspladser.
- I ny beplantning skal indgå en variation af højstammede, fritstående træarter.
- Pladsens brug og industrifortælling skal understreges med særlig belysning.



Stemningsbillede - pladsen bag Bryghuset i dag



- Byrumsafgrænsning
- Zone velegnet til ophold, lang tid
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinjer
- Bred Kantzone
- Smal kantzone
- B Åbne Facader
- C Afdæmpede facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Mulighed for bevarelse eller genetablering af industrielt element
- ∨ Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit, der skal markeres særligt
- ⋯ Køreareal



Tegningen viser principper for indretning af plads F - Bag Elefanterne

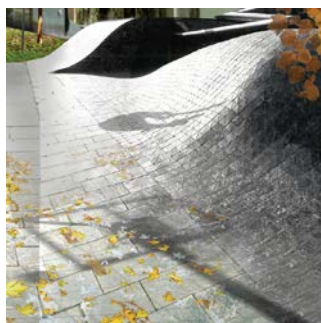
Plads F Bag Elefanterne er den underfundige og facetterede bagsideplads. Her ses en del af Carlsbergs industrihistorie i det kontrastfyldte, langstrakte rum. Pladsen har en formel vestlig del og en mere uformel og legende østlig del. Bag Elefanterne har et af de mest gunstige aftensolsforhold på Carlsberg, og det skal udnyttes til aftenarrangementer, ophold, leg osv. Beplantningen skal bidrage til at sikre et godt mikroklima på pladsen og understrege rummets to inddelinger i øst og vest. Eksempler på beplantning kan være platan, lind, pil, tretorn, robinie, samt yderligere stedsegrønne arter.

Antallet af parkeringspladser til cykler er fastlagt i § 8, stk. 3. Parkeringspladser for biler må kun være til korttidsparkering.

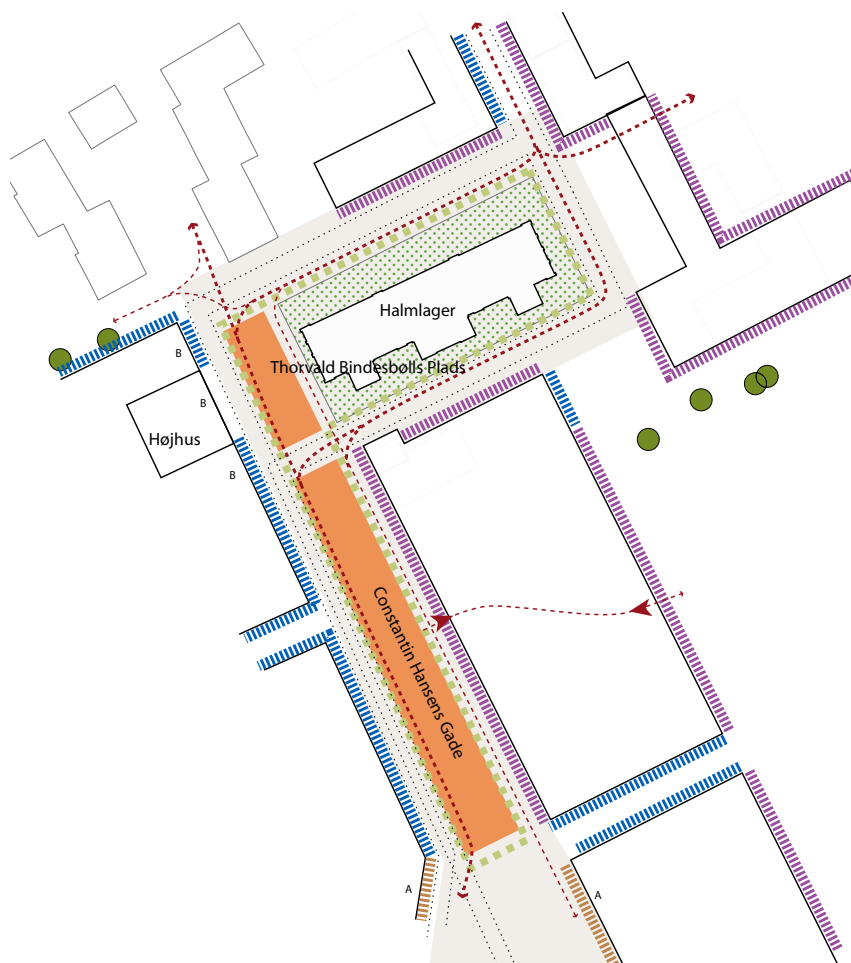


## Plads G - Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads

- Pladsen skal tilbyde en række sportslige aktiviteter for hele bydelen.
- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig og aktiv brug af rummet. Der skal indfældes felter med beplantning og græs som understøtter ophold og aktivitet i rummet og bidrager til et godt mikroklima. Her tænkes særligt på aktivitetszonen på pladsens vestlige del.
- Der kan indarbejdes skybrudsløsninger, herunder udformning af belægninger og bearbejdning af pladsens terræn samt etablering af regnbede for at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak. Befæstelsesgraden må ikke overstige 50 procent.
- Byrummet skal tilrettelægges for uformel sportsudfoldelse, såsom fodbold, basket, petanque, bordtennis, hockey, parkour og klatring, der skal kunne foregå ved siden af bil- og cykeltrafik. Aktivitetszonen skal anlægges med én boldbane på min. 10 x 20 m, som skal være heget med min. 3,5 højt, transparent hegn.
- Terrænreguleringer skal udformes, så de medvirker til at tilbageholde regnvand og understøtter aktivitet.
- Cykelparkering må ikke placeres indenfor aktivitetszonen eller i de markerede bevægelseslinjer. Stativer skal samles i mindre grupper.
- Træbeplantning i grupper med træer af varierende højde skal medvirke til at dæmpe vindpåvirkningen. Træer skal være af arterne robinie, tretorn, fuglekirsebær og skyrækker eller tilsvarende. Øvrige vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og aktivitetszoner.
- Funktionen i Halmlageret skal kunne trækkes ud og bruges på Thorvalds Bindelsbølls Plads, der ligger syd for Halmlageret. I forbindelse med daginstitution må det markerede legeareal omkring bygningen hegnes, jf. § 8, stk. 5.
- Belysningen skal tilrettelægges for rummets særlige sportslige aktiviteter og udfoldelse hele året og om aftenen. Der bør etableres interaktiv belysning på særlige steder, som kan tændes af brugerne til fx boldspil.



Stemmingsbillede - uformel sport på plads G - Constantin Hansens Gade.



- Zone for aktivitet
- Byrumsafgrænsning
- Legeplads
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Smal kantzone
- Bred kantzone
- Bred kantzone på 50 pct. af strækningen
- Temporær kantzone
- Køreareal
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt

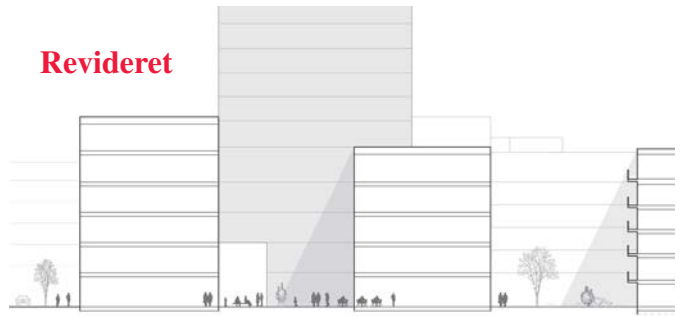
Tegningen viser principper for indretning af plads G - Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads.

Plads G Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads skal være et rekreativt og multifunktionelt lege-opholdsområde med fokus på sport. Den skal etableres som en overvejende grøn plads til fysisk udfoldelse og leg kombineret med stille trafik.

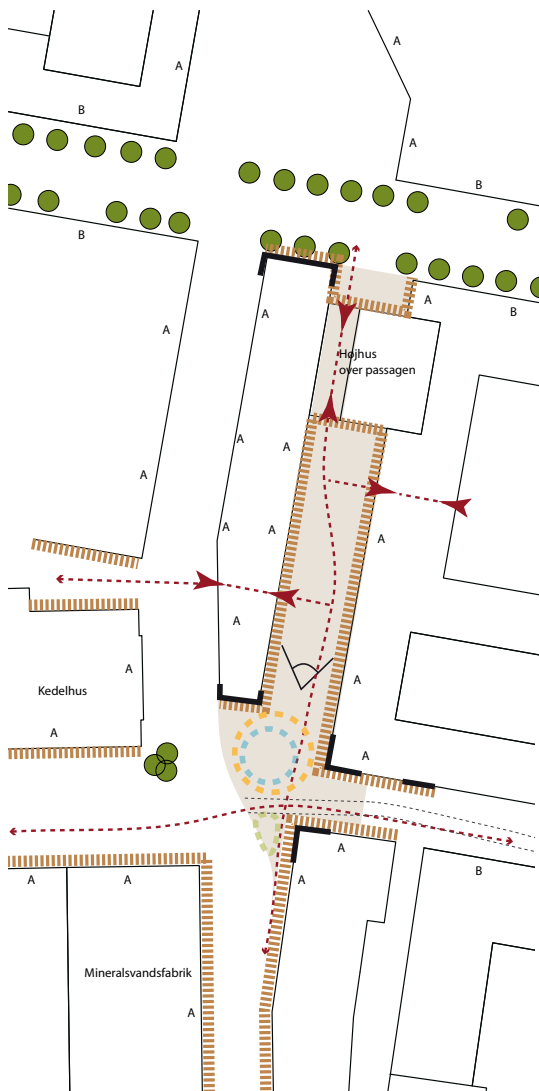
## Plads H - "Markedspladsen"

- Der skal, jf. § 7, stk. 1, og tegning nr. 3A etableres en offentlig passage til plads A Købkes Plads gennem højhus 02 ny bebyggelse. Passagen må ikke lukkes om natten.
- Der skal etableres et vandelement, som kan bruges i forhold til pladsens funktion som markedsplads.
- Pladsen skal være befæstet med hård belægning.
- Pladsen kan overdækkes med lettere materiale i 1. sals højde.
- Pladsen skal mod syd afsluttes med en træbeplantning, der skal afgrænse og definere pladsens afslutning mod syd.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal skærme mod downwash fra højhus 02, evt. ved overdækning af byrum i 1. sals højde ved højhuset.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.

### Revideret



Snit gennem "Markedspladsen" set mod nord mod Købkes Plads Ny Carls-Plads og højhus 02 og 05 og KB-siloen i baggrunden.



Tegningen viser principper for indretning af plads H - "Markedspladsen".

Plads H "Markedspladsen" vil være bundet op på handelsfunktioner, som knytter sig til de omkringliggende bygninger i øst og vest, og den skal rumme et levende og aktivt handelsliv. Den skitserede passage under højhus kan placeres frit i feltet under højhuset.



Vinderforslagets vision for "Markedspladsen".

### BYRUMSTEGNING OPDATERET med følgende ændringer (slettes i endelig version):

Tegningen er opdateret med revideret bebyggelsesplan. Pladsen er udvidet i bredden og mod syd med en egentlig mindre solbeskinnet plads. Zone for vandelement er flyttet mod syd. Der er markeret en ny zone for "ophold, længere tid" og nye zoner for beplantning på den sydlige del. Byggefelt for højhus 02 muliggøres i stueetage, dog undtaget offentlig passage 02.

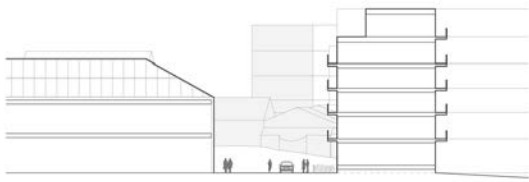
## Plads L - Malttorvet

- Pladsen skal anlægges som stræde jf. § 4, stk. 10 og skal danne et grønt bindeled mellem Carl Jacobsens Villa's Have og J C Jacobsens Have ved etablering af **beplantning** en allébeplantning med træer langs den østlige del af pladsen afsluttet med en gruppe på den centrale og sydlige del af pladsen.
- Uanset at pladsen er anlagt som stræde indrettes den med adgang for lastbiler med varelevering til Husbryggeriet, og der kan etableres en nedkørsel til P-kælder som markeret på tegning 4A og jf. § 5, stk. 1, pkt. m.
- Der skal som minimum blotlægges kælder, som vist på tegningen. Blotlagte kældre skal interagere med plad-

sens terrænniveau og opfattes som en del af hele pladsen og dens design, og der skal være direkte adgang til kælderniveau fra pladsens gulv.

- Belysning skal skabe tryghed uden at blænde især fokusere på at belyse pladsens niveauer med de blotlagte kælderrum som særligt signifikante elementer. Derudover bør pladsens beplantede del oplyses på en særlig stemningsgivende måde.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.

### Revideret



Tværsnit gennem "Kælderpladsen" Malttorvet set mod nord.

**BYRUMSTEGNING OPDATERET med følgende ændringer (slettes i endelig version):**  
 Tegningen er opdateret med revideret bebyggelsesplan. Zone for blotlæggelse af kælder er slettet. Pladsen er noget mindre - den er blevet smallere på den nordlige del. Kørsel forlænget mod syd for at muliggøre kørsel med lastbiler til bryggeriet. En større beplantningszone er reduceret til en mindre mod syd og en træække langs den østlige side af pladsen.

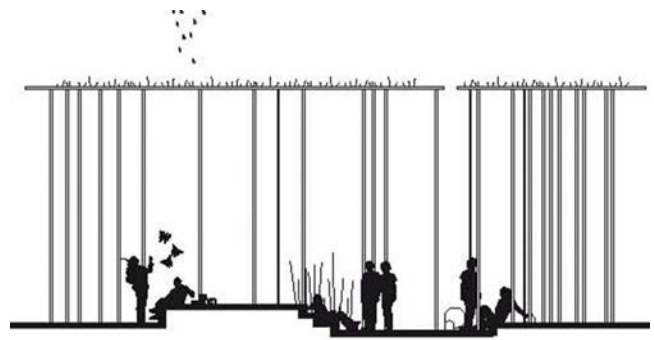


Tegningen viser principper for indretning af plads L - "Kælderpladsen" Malttorvet.

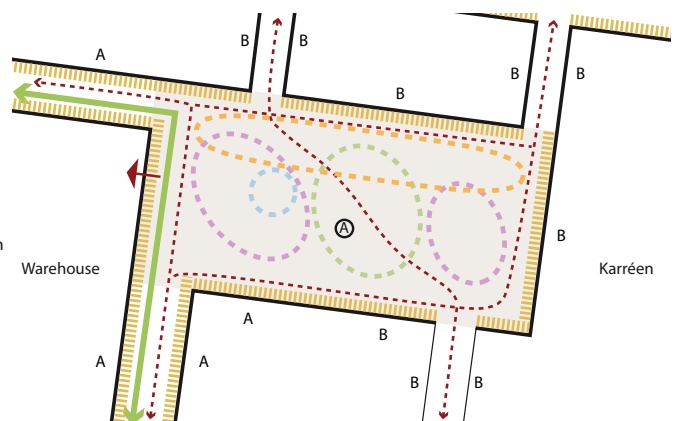
Plads L "Kælderpladsen" Malttorvet er en bydelsplads, hvis kælder skal eksponeres og være et markant identitetsskabende hovedtræk - som den udlægges som areal til opholds- og legeområde ophold/og eller leg med bilkørsel tilladt på pladsens centrale og nordlige del. Funktioner i de omkringliggende bygninger bør præge pladsen og de blotlagte kældre og bidrage med stor variation i aktivitetsniveauet. Pladsen vil være et grønt forbindelsesled mellem de to grønne rum Carl Jacobsens Villa's Have og J C Jacobsens Have.

## Plads N - Humletorvet

- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig brug. Pladsen har både karakter som transitrum for gående og som uddannelsesinstitutionens primære uderum til aktivitet og ophold.
- Pladsen skal anlægges med hård belægning i de markerede ganglinjer. Hvor der er mulighed for ophold og aktivitet, kan der arbejdes med bløde belægningsmaterialer, som eksempelvis græs, træ eller andre materialer, som understøtter ophold og aktivitet.
- Belægningsmaterialer og vandrender skal udformes, så de kan forsinke regnvand.
- Der skal etableres to, cirka 6,5 meter høje, grupper af søjler med bløde tagformer. Søjler og tage skal udføres i rustfrit stål eller lignende reflekterende materiale og tagene skal udføres som grønne tage.
- Belysningen på pladsen skal understøtte rummets brug, give en tryk færdsel og medvirke til at skabe en særlig poetisk stemning.



Der etableres to grupper af høje 'sølvtræer' i rustfrit stål og med indbygget lys, som reflekteres ud på pladsen. Træerne giver en poetisk lysætning og understreger en helt særlig stemning på den ellers noget skyggefulde plads.



Tegningen viser principper for indretning af plads N - Humletorvet.

Humletorvet bliver de studerendes primære uderum og et gennemgangsrum, som mange fodgængere dagligt passerer. Pladsen får en hård gulvflade, primært i beton, som inddeles i felter i forskellige størrelser. Enkelte felter hæves, beklædes med træ og danner podier til ophold. Andre felter beplantes eller udformes som spejlbassin.



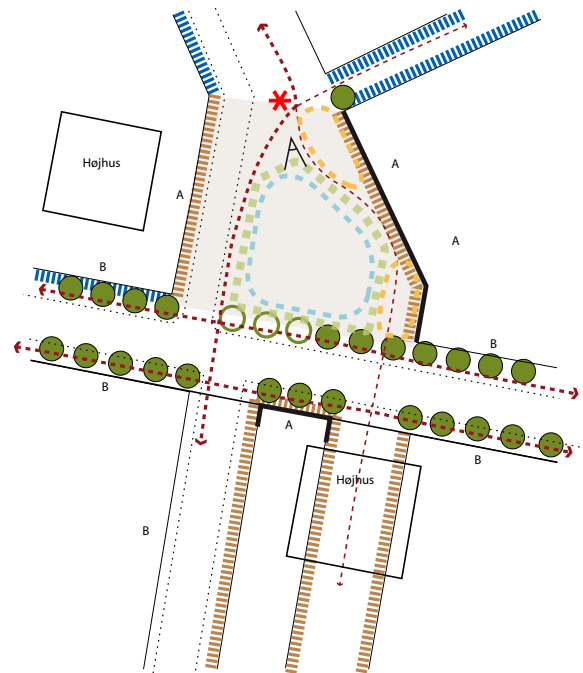
## Plads O - Købkes Plads

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, der svarer til dens urbane og klassiske karakter. Der kan indarbejdes skybrudsløsninger, herunder skal belægninger og terrænbearbejdning medvirke til at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak.
- Der skal etableres træbeplantning som et karaktergivende element, der samtidig formindsker vindgener fra især sydvest og nord. Beplantningen skal bestå af grupper af træer i varierende højde og med lysåbne kroner. Arter skal være skyrækker, Robinie og eg eller tilsvarende.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- På grund af pladsens centrale beliggenhed skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering i pladsens design og møblering. Cykelparkering må ikke placeres i bevægelseslinjer eller opholdszoner. Stativer skal samles i mindre grupper.



Snit gennem Købkes Plads set mod syd og "Markedspladsen".

- Byrumsafgrænsning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Bevaret træ
- Nyt træ
- Zone for beplantning
- Zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Smal kantzone
- Temporær kantzone
- Køreareal
- Aktive facader
- Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Varelevering



Tegningen viser principper for indretning af plads O - Købkes Plads.

Plads O Købkes Plads er en formel og klassisk plads, der kobler sig på Ny Carlsberg Vej og Humleby. Den skal byde på handelsliv og bør indeholde en café, der kan udnytte pladsens gode solforhold. Pladsen tilbyder en pause eller ophold på vejen fra Vesterbro til Søndermarken og Frederiksberg.

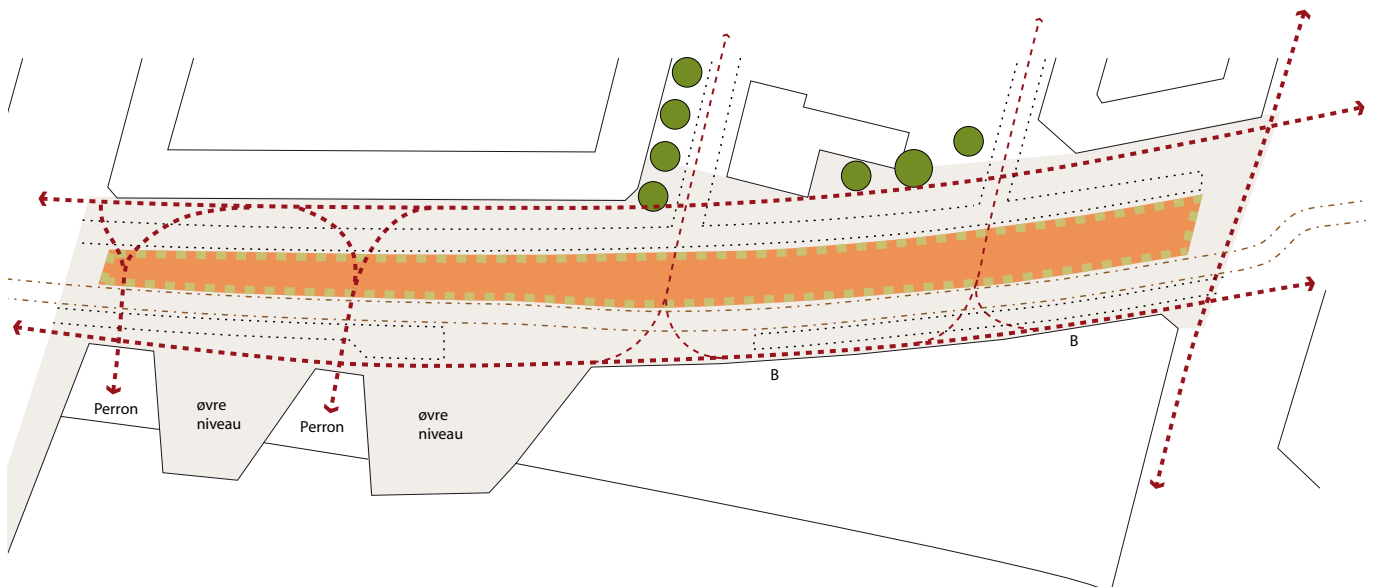
## Plads P

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, hvor der er kørespor til tilgrænsende bebyggelse samt til Carlsberg Station og forpladsen hertil.
- I pladsen indgår en forplads til den nye Carlsberg Station samt den i § 4, stk. 8 fastlagte cykelrute.
- Pladsen skal have en udformning, som funktionsmæssigt og visuelt tilfører rekreative kvaliteter til det tæt bebyggede område nord for pladsen.



*Skitse til udformning af ny stationsforplads viser, hvordan Sønder Boulevard kan indrettes.*

- Byrumsafgrænsning
- Bevaret træ
- Zone for aktivitet
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- ⋯ Principiel placering af bilforbindelse
- B Aktive facader
- Principiel placering af cykelforbindelse



*Tegningen viser principper for indretning af plads P – "Sønder Boulevard". Den viste udformning af byrummet er ikke længere aktuel.*

#### Stk. 4.

Der fastlægges kantzoner ved en del af byens rum og langs veje, som angivet på tegning 3B efter følgende retningslinjer:

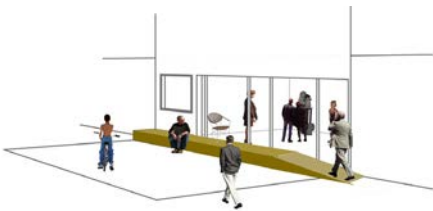
### Kommentar

*Kantzonen er det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader mod byrummene. Kantzonen forholder sig typisk til bygningen og aktiviteterne i stueetagen. Kantzonen har således i høj grad sammenhæng med facadeaktiviteterne, se § 6 stk. 7.*

*Kantzonen skal udformes, så den giver mulighed for liv langs byrummets kanter - fx med en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen/skyggen, en trappe, et trin, en urban terrasse, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads til grill.*

#### Smal kantzone

- Smal privat, permanent kantzone er 0,60 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen, der ligger inden for eller uden for byggefeltet som angivet på tegningen, skal fremstå klart privat. Lyskasser, rensbrønde mv. skal i princip etableres inden for kantzoner, der ligger uden for byggefeltet



Skitsen og fotoet illustrerer en smal kantzone.



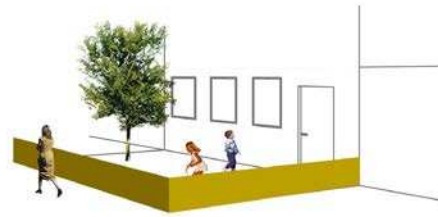
### Kommentar

*Smalle kantzoner findes hovedsageligt ved gadestrækninger og byrum, hvor der er boliger, liberale erhverv, udstillingslokaler og lignende i stueetagen. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat.*

#### Bred kantzone

- Bred privat, permanent kantzone er 2 - 3 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen skal fremstå klart privat. Der er mulighed for at hegne, bortset fra de kantzoner, der

grænser op til pladserne E, F og L. Udstrækningen af den brede kantzone langs østsiden af plads G skal tilpasses pladsens indretning.



Skitsen og fotoet illustrerer en bred kantzone.



### Kommentar

*Brede kantzoner findes hovedsageligt i den nordlige del af området ved boliger og liberale erhverv mv. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat, og den skal spille sammen med det offentlige rum og brugen af dette, særligt hvor den støder op til byrum.*

#### Temporær kantzone

- Temporære kantzoner er arealer, der i det offentlige rum tilgodeser behovet for midlertidige aktiviteter relateret til funktioner i bygningens base.



Skitsen og fotoet illustrerer en temporær kantzone.



### Kommentar

*Temporære kantzoner findes primært ved det centrale handels- og kulturstrøg. Kantzonerne kan primært anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, barer, kultu-*

*relle og sportslige institutioner og frivillige organisationer, værksteder etc., relateret til funktioner og aktiviteter i bygningernes stueetage. Kantzonen udlægges ikke som en del af den tilhørende bygnings arealer, men ejes og drives af grundejerforeningen.*

#### **Stk. 5.**

- a) I efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om byrum, gårdrum, passager og kantzoner for det enkelte underområde/delareal.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
Pladser og offentlige passagemuligheder, jf. stk. 1 fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 3A.  
De offentlige passager skal udformes med særlig belyningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv passage. Passagerne må ikke aflukkes eller gives en privat karakter.  
Uanset stk. 4 skal der i forbindelse med nybyggeri etableres kantzoner langs alle facader mod pladser samt på nord- og østsiden af 'Karreen'. Kantzonen kan frit udformes som en af de tre typer kantzoner beskrevet i stk. 4. I forbindelse med indgange til boliger og særlige publikumsorienterede funktioner som uddannelsesinstitution, bibliotek, cafe og lignende skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen jf. § 6 stk. 10 b.
- c) For delareal IXA gælder særligt:  
I forbindelse med nybyggeri skal etableres temporære kantzoner.
- d) For delareal IIIA gælder særligt:  
Der fastlægges kantzoner som vist på tegning nr. 10B. Kantzonen skal udformes som en terrasseret plint/terrasse med dybe trappetrin egnet til ophold.
- e) Ved nybyggeri i delareal IIC og IVA gælder:  
I forbindelse med indgange til boliger, undervisningsformål og særlige publikumsorienterede funktioner skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen, jf. § 6, stk. 10, pkt. c, afsnittet om 'basen'.  
De på tegning nr. 3B markerede brede kantzoner skal etableres med frodig grøn beplantning, som kan optage og fordampe regnvand. Begrønning kan være for eksempel græs og bede samt klatreplanter på facade, hegn og altaner. Befæstelsesgraden her må ikke overstige 50 procent  
Brede kantzoner mod de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) må hæves maks. 1 m over terræn i haven. Brede kantzoner mod det på tegning nr. 3A fastlagte byrum G - Constantin Hansen Gade - må hæves maks. 40 cm over terræn i byrummet. I den forbindelse må hegn, jf. § 8, stk. 5, ikke etableres højere end 1,3 m over terræn i byrummet.
- f) I forbindelse med nybyggeri i delareal IIIB 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.

- d) Ved nybyggeri i delareal IB, IID, IIIC og IVA gælder særligt:  
De offentlige passager skal udformes med særlig belyningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv passage. Passagerne må ikke aflukkes eller gives en privat karakter.  
I forbindelse med indgange til boliger, undervisningsformål og særlige publikumsorienterede funktioner skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen, jf. § 6, stk. 10, pkt. c, afsnittet om 'basen' samt § 6, stk. 7, pkt. k.  
De på tegning nr. 3B markerede brede kantzoner skal have en intensiv, varieret grøn beplantning på terræn og/eller facader, som kan optage og fordampe regnvand. Befæstelsesgraden her må ikke overstige 50 procent.



## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 procent af boligetagearealet og etagearealet til eventuel skole, 10 procent af erhvervsetagearealet samt 100 procent af etagearealet til institutioner for børn og unge og i område VIII af størrelsesordenen 15 procent af erhvervsetagearealet. **Indenfor område I-IV skal friarealet til kollegie- og ungdomsboliger dog kun udgøre 30 procent af etagearealet.** Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. For område I-IV beregnes friarealet for de 4 områder under ét.

Friarealet skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af **veje fastlagt som opholds- og legeområder eventuelle kørespor i arealer til ophold og/eller leg.**

Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbnings-tiden.

I område VI, VII og IX skal friarealet anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til henholdsvis transformer, rekreative formål og baneformål. I område VII og IX integreres den i § 4, stk. 7 fastlagte sti, ligesom der i område VII integreres adgange til tilgrænsende bebyggelse og til Carlsberg Station samt forplads hertil. For område X (delareal XA og XB) gælder, at de ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning.

### Stk. 2.

a) Parkeringsdækningen skal i område I-V mindst være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal. For område VIII og X skal dækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. **Inden for område I-IV må skal mindst 3 og højst 5 procent af parkeringsdækningen indrettes på terræn jævnt fordelt i områderne. Terrænparkering skal primært indrettes på vejareal og forbeholdes til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering.** Parkering på interne veje medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. I område I-IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskælder eller stueetager under hævede gårde **og med adgang i princippet som vist på tegning nr. 4A.** Mindst 65 procent af denne

parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. I område V skal al parkering til nybyggeri indrettes i parkeringskælder. **Der skal etableres mindst 8 handicapbusparkeringspladser, jævnt fordelt i område I-IV, således at der er minimum 3 pladser i område I, 2 pladser i område II, 1 plads i område III og 2 pladser i område IV.** I område X (delareal XA og XB) må parkeringspladser ikke indrettes mellem vej og den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, og parkeringsarealer på terræn skal forsynes med afskærmende beplantning. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan kravene til parkeringsanlæggenes indretning detaljeres.

## Kommentar

*Bestemmelserne indebærer, at der i område I-IV kan etableres op til 4.500 parkeringspladser heraf mindst 95 procent i parkeringskælder. Der vil blive behov for dispensationer, indtil disse kælder er etableret. I delareal IIA er der ikke fastlagt parkeringskælder, og en dispensation her vil blive betinget af deltagelse i fælles parkeringsanlæg og midlertidig terrænparkering. **Der vil være behov for dispensation til etablering af en midlertidige nedkørsler til parkeringskælder, jf. § 5, stk. 1, pkt. m.** For område VIII og X skal kravet ses i sammenhæng med de gældende rammer i Kommuneplan 2005.*

b) I delareal IIIB 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.

### Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 procent. For andre anvendelser som detailhandel, kultur, idræt og institutioner mv. vurderes kravet konkret i hvert enkelt tilfælde. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

## Kommentar

*Ved direkte tilknytning menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed hertil finde afsætningsplads til sin cykel.*

Indenfor område I-IV gælder særligt:

**Ud over de i stk. 3 fastlagte krav skal der til undervisningsfunktioner i delareal IA, HC og IVA etableres cykelparkeringspladser svarende til 50 procent af antal samtidig brugere. Til detailhandel i område I, II og IV**

samt i delareal IXA skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf der skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler. Der skal mindst etableres cykelparkeringspladser som angivet i skemaet nedenfor:

#### CYKELPARKERING I OMRÅDER I-IV

Funktion	Pladser	Overdækning
Boliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	Ingen krav
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	mindst 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m <sup>2</sup>	mindst 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	mindst 25 pct.
Uddannelsesinstitutioner	0,5 pr. studerende/ansat	mindst 50 pct.
Butikker	4 pr. 100 m <sup>2</sup>	mindst 50 pct.
<i>Pladskrævende cykler</i>		
Boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m <sup>2</sup>	som angivet ovenfor

Herudover **Der** skal etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser til stationen i delareal IXA.

Maksimalt 5 pct. af cykelparkeringen i hvert delareal må placeres på terræn udenfor de på tegning nr. 5A fastlagte byggefelter, idet placering af cykelparkering på arealer med vejstatus dog kun kan ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Maksimalt 15 pct. af arealet i hvert gårdrum må indrettes til cykelparkering. **Indenfor område I, II og IV samt i delareal IXA skal cykelparkering på terræn skal deles i grupper og** indpasses på en hensigtsmæssig måde med hensyn til placering, udformning og integration i byrummenes design. **Cykelparkering i 2 lag må kun etableres i gårdrum.** Cykelparkering skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartier og skal være let tilgængelige for brugerne. **Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet og Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Ramper til cykelparkering i kælder skal udformes, så cyklister adskilles fra biltrafik - enten ved separate trappe/ramper eller ved særskilte cykelstier på køreramperne.** Der henvises i øvrigt til bestemmelser for cykelparkering på de enkelte byrum i § 7, stk. 3.



Attraktiv cykelparkering i stueetagen

## Kommentar

Ved de ændrede anvendelser af de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken fortove eller pladser fyldt med cykler. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, **at 75 procent af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal i konstruktion overdækning og placering af cykelparkering til de bevaringsværdige og fredede bygninger, såfremt der kan anvises en sandsynlig løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde.** Udgangspunktet for børneinstitutioner er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 procent. Til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkering i størrelsesordenen 1.750 pladser. **Til undervisningsfunktioner etableres med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 75 procent. Der skal ved supplerende lokalplaner være opmærksomhed på en effektiv håndtering af cykelparkering.**

#### Stk. 4.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. desuden § 13.

#### Stk. 5.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og **være offentligt tilgængelige, herunder må de ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende.** Undtaget herfra er Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have, der må hegnes og **for så vidt angår Carl Jacobsens Have eventuelt** lukkes om natten. **Hegning om haverne, undtagen støjfskærmning, skal være transparent gitterhegn i metal og/eller hæk i ind til 1,8 m højde.** Sportsanlæg og tekniske anlæg må hegnes i fornødent omfang, og friarealer til daginstitutioner og evt. skole må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må **private gårdrum aflukkes, og** forhaver i de brede kantzoner samt haver til evt. rækkehuse **må** hegnes med beplantning, levende eller begrønnede hegn med en højde på indtil 1 m. **Bryggeriets toldområde samt hestefold i J. C. Jacobsens Have må hegnes jf. tegning nr. 7 efter forvaltningens nærmere anvisning.** Endelig skal/kan grunde i område X (delareal XA og XB) hegnes med et for kvarteret passende hegn, der skal understøtte det grønne præg såvel mod vej som mod nabogrund. Evt. trådhegn skal her suppleres med levende hegn. Eventuel legeplads skal indpasses i det fælles haveanlæg og gives en karakter og fremtræden, der spiller sammen med landskab og bebyggelse.

Den i § 10, stk. 1 angivne støjskærm skal placeres i matrikelskel mod banevolden. Skærmens udformning skal tage hensyn til den sociale tryghed på stien langs banevolden, og der skal sikres adgang til den offentlige sti igennem haven, som markeret på tegning nr. 10C.

## Stk. 6

Bevaring og beplantning

- a) 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.

## Kommentar

J.C. Jacobsens Have og Carl Jacobsens Have er bydelsrum, jf. § 7, og indgår som dele af hele Carlsberg-kvarterets friareal. De skal være offentligt tilgængelige og må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele. Bevaringsbestemmelserne omfatter også de mange bevaringsværdige træer i haverne, der som hovedregel ikke er særskilt markerede. Da haverne udsættes for et større pres end hidtil, bør der udarbejdes helhedsplaner for haverne af professionelle rådgivere inden for landskabsarkitektur og restaurering. **Slots- og Kulturstyrelsen** vil overfor Carlsberg A/S stille krav om, at Carl Jacobsens Have istandsættes inden haven åbnes for publikum. Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Have skal godkendes af **Slots- og Kulturstyrelsen**, der er myndighed i forhold til fredningen, der er sket i henhold til lov om bygningsfredning. J. C. Jacobsens Have er fredet og **Slots- og Kulturstyrelsen** vil overfor Carlsberg stille krav om, at der udarbejdes og gennemføres forslag til istandsættelse af haven. Kristine Jensens tegnestue har ~~2011~~ udarbejdet forslag til en landskabsplan for renovering og fornyelse af den fredede have. Ændringer i J. C. Jacobsens Have skal godkendes af **Slots- og Kulturstyrelsen**.

- b) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. De med rød prik markerede bevaringsværdige træer må dog fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningerne for byrum i § 7, stk. 3. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan der stilles yderligere krav om træbeplantning.
- c) ~~Ved de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal der tages konkret stilling til bevaringen af de på tegning nr. 7 med blå markerede bevaringsværdige træer.~~
- d) Ved eventuel fældning af de på tegning nr. 7 med rødt og blå markerede bevaringsværdige træer skal der genplantes store træer - dvs. træer med et stammeomfang på min 30 - 36 cm.
- e) I delareal IA, IIB og IIIA skal træer minimum have en omkreds på 18 - 20 cm, når de plantes. Der må kun plantes træer af arterne robinie, tretorn, skyrækker, hæg, fuglekirsebær og naur. Der kan tillades andre arter af træer af en type, der har tilsvarende egenskaber. Overkant af bede må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer i øvrigt forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer af passende størrelse.

Der må principielt ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner.

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ.

Træer og store buske i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt. Ved plantning af store træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, ved mindre træer og buske skal bedet være minimum 0,8-1,0 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagering i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

De udpegede træer bevares af såvel landskabsarkitektoniske hensyn som hensyn til flagermus, som bruger træerne som levesteder. Det anbefales, at den nye beplantning på Carlsberg tager udgangspunkt i den eksisterende beplantning, der hovedsageligt består af løvfældende træer med en høj grad af diversitet, herunder en del sjældne arter.

Det skal ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer i hvert enkelt tilfælde konkret undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, hvis træet fældes/beskæres, jf. habitatbekendtgørelsen § 11 (samt artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a).

- f) For område **I, H og IV I-IV** gælder særligt:

De på tegning nr. 7 med grøn prik markerede bevaringsværdige træer og træerækker må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, herunder må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træernes drypzoner. De med rød prik markerede bevaringsværdige træer må kun fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, herunder skal der plantes nye store træer med en omkreds på min. 30 - 35 cm og der skal foreligge en af forvaltningen godkendt plan for genplantning.

Der skal være træer i de på tegningerne nr. 13B, 14D, 15D, 16D og 17D markerede zoner til træplantninger samt i de på tegningerne for hvert byrum i § 7, stk. 3 markerede zoner. Træplantninger i gader skal være i grupper, rækker eller som solitære træer. Træplantninger i gårdrum skal være i grupper.



## Kommentar

*Der forventes fældet i størrelsesorden 100 bevaringsværdige træer i forbindelse med realisering af det nye bykvarter.*

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

Den bevaringsværdige allébeplantning på Ny Carlsberg Vej må udskiftes i sin helhed i forbindelse med omlægning af vejens profil. Ny træbeplantning skal ske med træer af arten kejslerind (som er egnet til en klippet allé) eller ørebro lind (som er egnet til en allé med fritvoksende træer). Træerne skal have minimum stammeomkreds på 18-20 cm, når de plantes, og placeres med maksimale mellemrum på 8 m. Alleén skal genplantes som en samlet helhed.

**Genplantning af bevaringsværdige træer i område IVA skal ske dels som supplement til beplantningen langs skel mod Humleby og dels som grupper af træer i den lokale have R.**

### Stk. 7.

*Tilgængelighed*

Adgangs- og opholdsarealer skal principielt udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. På grund af de særlige terrænforhold med områdets placering på Valby Bakke er der flere steder trapper og hældninger, som overstiger 1:20. Disse steder skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse sikres alternative handicapvenlige adgange.

## Kommentar

*På grund af områdets særlige terrænforhold er det ikke overalt muligt på færdselsarealer at tilgodes bevægelseshæmmedes færdsel på terræn. Det er intentionen, at der i forbindelse med supplerende lokalplan(er) udarbejdes en tilgængelighedsstrategi, som sætter særligt fokus på denne problematik. Under alle omstændigheder skal kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer iagttages. Se retningslinjer i Vejdirektoratets 'Færdselsarealer for alle - Håndbog i Tilgængelighed' og Københavns Kommunes 'Designmanual for Byrum og Parker'.*

### Stk. 8.

*Belysning*

a) Der udarbejdes en belysningsstrategi for kvarteret Carlsberg, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grund- og effektbelysning med henblik på at skabe en arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.

b) Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

*Udgangspunktet for belysningsstrategien er Københavns Kommunes regler og vejledninger på området. Grundbelysningen er den belysning af gader, gågader, promenader, byrum og parker, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grund- og effektbelysning.*

*Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig.*

*For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.*

### Stk. 9.

For delareal IIIA gælder særligt:

- Have S skal anlægges som rekreativt, grønt areal med græs og træbeplantning, som visuelt sammenbinder den med villahaverne langs Bjerregårdsvej, som vist på tegning nr. 10C.
- I haven må kun etableres befæstelser i forbindelse med de på tegning nr. 10C markerede offentlige stiforbindelser, opholdsarealer til boliger, plint og det på tegningen markerede areal, som må befæstes.
- Haven og fodgængerforbindelsen må ikke afbrydes med hegn eller gives en privat karakter med afskærmende beplantning. Forbindelsen skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv færdsel også om natten. Det på tegn. nr. 10C markerede opholdsareal til boliger kan hegnes med lav beplantning op til 1,2 m i højden.
- Vigtige kig, som vist på tegning 10C, må ikke sløres med beplantning eller lignende. Befæstede arealer skal med hensyn til beplantning, belysning, belægning og inventar udformes, så de indgår i en landskabelig sammenhæng med haven. Alle belægnings/ befæstelser skal være i natursten eller tilsvarende kvalitet.

### Stk. 10.

*De lokale haver R, Q og K (markeret på tegning nr. 3A)*

- Haverne **R** og **K** skal anlægges som rekreative, grønne arealer med græs, træbeplantning, legepladser samt aktivitets- og opholdszoner. Der skal etableres legepladser for mindre børn samt en multibane på minimum 13 x 21 m som markeret på tegning nr. 12B.
- Haverne må ikke afbrydes med hegn eller gives en privat karakter med afskærmende beplantning eller



- lignende. Boldbaner, legepladser og lignende må dog tegnes med begrønnet, transparent trådhegn.
- Belægninger, beplantning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer. Bede skal udføres som regnbede med beplantning, der tåler periodevis oversvømmelse. Ved terrænregulering mv. skal det sikres, at regnvand fra have R og K ledes uden om Humleby.
  - Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med adgangsveje, stier samt aktivitets- og opholdsområder. Supplerende brandvejsarealer og lignende skal anlægges med græsarmring, således at haverne opretholder et overvejende grønt præg. Stier og andre befæstelser skal være permeable og tillade nedsivning af regnvand.
  - Stiforbindelser skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv færdsel også om natten.
  - Eventuelle støjafskærmninger, jf. § 10, stk. 1 skal udføres med en karakter, der sikrer fysisk og visuel kontakt til haverne. Den arkitektoniske udformning skal ske i sammenhæng med nabobebyggelserne.
  - Udformning af have 'Q' skal spille sammen med Håndværkerbygningens og Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri.

#### Stk. 11.

##### Grønne Gårdrum i delareal IVA i område I-IV

- Gårdrum skal indrettes med opholdsarealer uden større terrænspring, og der må ikke indrettes bilparkering. Etablering af oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang. Med hensyn til cykelparkering henvises til § 8, stk. 3.
- Ud over den i § 5 fastlagte bebyggelse må kun etableres mindre bebyggelse og anlæg, som indgår i den landskabelige udformning og som understøtter arealernes rekreative brug - som for eksempel legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner og redskabsskure. Der må etableres private forhaver/kantzoner i op til 3 m dybde langs gårdfacader. Kantzonerne skal have intens, varieret grøn beplantning på terræn og/eller facader, som kan optage og fordampe regnvand. Eventuel hegning af kantzonerne skal være plantekasser eller buske/hæk, ikke højere end 1 m over terræn.
- De på tegning nr. 12B, 14D, 15D, 16D og 17D markerede grønne gårdrum i delareal IVA skal indrettes, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet og gives en markant grøn karakter med frodig beplantning. Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer. Eventuelle hegn samt tage og facader på småbygninger skal begrønnes. Befæstelsesgraden må ikke overstige 25-30 procent. Minimum 25 procent af arealet i hvert af I de grønne gårdrum i delareal IVA samt de på tegningerne nr. 14D,

15D, 16D og 17D angivne zoner til træplantninger samt i de grønne gårde i delareal IB, IID, IIC og IVB skal etableres med større træer.

#### Stk. 12.

For ubebyggede arealer i delareal IIIB 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.

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

##### 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.

##### Offentlige stiforbindelser

Der skal være offentlige stiforbindelser med adgange til haven som angivet på tegning nr. 13B og 3A. Forbindelserne skal være minimum 2 m brede og niveaufri.

Stiforbindelser 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 stiforbindelse i en landskabelig sammenhæng med den fredede del af haven.
- Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med de på tegning nr. 13B markerede stiforbindelser, 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 græsarmering) 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 Slots- og Kulturstyrelsen.*

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

### Stk. 2.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger. og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 6, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, hotel, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A) og må i opholdsrum i daginstitutioner ikke overstige 30 dB(A).

Der skal etableres en afskærmning mod jernbanens terræn i lokalplangrænsen ud for område III i form af en skærm med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser på de tilstødende opholdsarealer overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigt til banen. Skærmens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For område I-IV gælder:

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i Lden (dB).

- Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
- Støjniveau på boligfacader: 68
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
- Indendørs støjniveau i boligens opholdsrum med lukkede vinduer: 33
- Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

## Kommentar

*Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.*

a) For delareal IA, HB, HC, HA, HIB, IVA, 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 jernbanetrafik. 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, lejligheidsindretning 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 jernbanetrafik 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 jernbanetrafik, 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 HIB 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 jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer. Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

### Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1, punkt c.

## Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007." Boliger i højhuset i delareal IA ligger over 8. etage og etableres med fulddækkende mekanisk ventilation, hvor der ikke er behov for at åbne vinduerne. Kommunen vurderer, at der kan etableres et acceptabelt lydniveau i boligerne, og er derfor indstillet på at afvige fra kravet om, at de vejledende støjkrav opfyldes for åbne vinduer.

b) I område I, H og IV samt delarealerne HA, HIB og IX gælder særligt:  
— Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB(A).

### Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

## § 11. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergi-klasse 1 jf. BR 08, kap. 7.2.4). Forsyningen kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

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

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmeforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergi bebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergi byggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

### Stk. 1-2.

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med de rekreative vandelementer fastlagt i § 7.

Bebyggelse i område I, H og IV må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, undtagen når dette er uforeneligt med bebyggelsens anvendelse eller med tagfladens udformning og brug.

## Kommentar

Der bør arbejdes med mulighederne for, at regnvand fra tage også kan bruges til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives.

Soppebassiner kan forsynes med regnvand efter en nærmere godkendelse af Teknik og Miljøforvaltningen og i overensstemmelse med de procedurer, der gælder for offentlige soppebassiner. Det indebærer bl.a., at der skal være totalt vandskifte hvert døgn, at vandet skal være friskt således, at der ikke opstår alge- og plantevækst, og at der ikke er risiko for, at børn utilsigtet drikker vandet (vandfald, fontæne eller lignende).

Også andre bestemmelser i lokalplanen jf. § 8, stk. 10 afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder kravet om en **kvartermiljø nærgebrugsstation**, muligheden for solcelle- og solfangeranlæg samt overflader og bassiner, der muliggør nedsvivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

Når tagfladen begrønnes med græs, urter eller stenuarter eller anlægges med arealer til ophold og boldspil kan overskydende tagvand opsamles og genbruges til vanding eller lignende. Anlæg til opsamling af regnvand kan med fordel være fælles for flere bebyggelser.

### Stk. 2-3.

- a) I de efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser om bæredygtighed for de enkelte underområder/delarealer.

## Kommentar

I forbindelse med supplerende lokalplaner vil der blive optaget nye bestemmelser om bæredygtighed, i det omfang senere ændringer af planlovens bestemmelser herom måtte muliggøre det.

- b) Bebyggelse indenfor område I, H og -IV må ikke tages i brug, før der er etableret lægivende beplantning og andre lægivende foranstaltninger fastlagt i § 7, stk. 3.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at byrummene bliver etableret ved det første byggeri, og der kan derfor i visse tilfælde dispenseres fra bestemmelsen. Som betingelse herfor vil der blive stillet vilkår om tidspunkt for beplantningens etablering.

- c) Indenfor underområde I, H og -IV og delareal HIB 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 lavereliggende områder på Vesterbro.

## § 12. Udstykninger

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

I område X (delareal XA og XB) må der ikke foretages udstykninger eller arealoverførsler, hvorved der fremkommer ejendomme med et grundareal mindre end 1.200 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 13. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

For område I-IV gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

- den i § 3, stk. 1, pkt. e, fastlagte **kvartermiljøstation nærgebrugsstation**,
- den i § 4, stk. 8, fastlagte cykelrute ud for område I og III,
- den i § 4, stk. 9, fastlagte bro over banen til Vigerslev Allé med tilslutning til den hævdede Vigerslev Allé,
- den i § 7, stk. 1, og § 8, stk. 6, fastlagte 2 bydelshaver,
- den i § 10, stk. 1 fastlagte støjskærm mod jernbanen.

### Stk. 2.

I efterfølgende stk. er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om fællesanlæg for de enkelte underområder/delarealer.

### Stk. 3.

Indenfor delareal IIC skal byrum A og B, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 procent af ny bebyggelse i delarealet. Indenfor delareal IVA skal byrum O, G, R og K, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 procent af ny bebyggelse i delarealet.

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 stifterbindelser jf. § 8, stk. 12 og tegning nr. 13B.

Indenfor delareal IB, IID, IIIB og IVB skal 50 procent af alle gader, stræder, pladser og haver, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 50 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV. 75 procent være anlagt, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV. 100 procent skal være anlagt, når der er givet ibrugtagningsbestemmelse til 100 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV.

De i § 11, stk. 3 c) nævnte anlæg til forsinkelse af regnvand skal anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 400.000 etagemeter.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. For pkt. b og c vil kravet først blive udløst, når der er opført 100.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Anlæggene i pkt. b og pkt. e udføres samtidigt. Når anlægget i pkt. c udføres, skal der samtidigt etableres et nyt veikryds med signalanlæg på Vigerslev Allé, jf. § 4, stk. 2. Hvis udarbejdelsen af affaldsstrategien for Carlsberg-området viser en mere miljørigtig løsning



end etablering af en **kvartermiljøstation nærgenbrugsstation**, kan § 3, stk. 1, pkt. e ændres. Etableringen af **kvartermiljøstation nærgenbrugsstation** er derfor afhængig af udmøntningen af § 3, stk. 1, pkt. e. Krav om etablering af **kvartermiljøstation nærgenbrugsstation** vil først blive udløst, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 1.000 boliger.

## § 14. Grundejerforening

### Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område I-IV.

### Kommentar

*Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.*

### Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I-IV.

### Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter et, to eller tre af de 4 underområder.

### Kommentar

*Bestemmelsen, der forudsætter dispensation, skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis. Dispensationen vil blive betinget af tilslutningspligt til en fælles grundejerforening for alle 4 områder, når udbygningstakten gør det aktuelt.*

### Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte private fællesveje, stier og pladser og af de i § 13, stk. a og d fastlagte fællesanlæg i område I-IV **samt – for så vidt angår broen over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, cykelruten og støjskærmen mod banen – i område IX.**

### Kommentar

*Såfremt veje overtages som offentlige, eller der ved aftale overdrages anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser. Grundejerforeningens forpligtelse til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af den i § 13, stk. 1, pkt. a nævnte nærgenbrugsstation gælder alene etableringen af bygningen/lokalerne og den udvendige drift og vedligeholdelse af disse. Københavns Kommune forestår etablering, drift og vedligeholdelse af lokalernes indretning til nærgenbrugsstation.*

### Stk. 5.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

### Stk. 6.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes

interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

### Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Stk. 9.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 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.

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

### Stk. 1.

Lokalplan nr. 44 'Carlsberg' tinglyst den 7. juni 1983 ophæves i sin helhed.

### Stk. 2.

Lokalplan nr. 247 'Kongens Bryghus' tinglyst den 12. juli 1996 ophæves i sin helhed.

### Stk. 3.

Lokalplan nr. 340 'Gamle Carlsberg Vej' tinglyst den 28. august 2002 ophæves i sin helhed.

### Stk. 4

Matr. nr. 19 l Valby, København

Skøde lyst 22. september 1875:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 1627 Valby, København

Skøde lyst 22. september 1875:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 16. august 1876:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 p Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2, 3 og 5. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2156 og 2158 Valby, København

Dokument lyst 30. januar 1878:

Dokumentet indeholder bestemmelser om parcellerne af matr.nr. 19 a Valby, København, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse. De er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 22. november 1882:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 3, 4 og 9. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse samt hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20 Valby, København

Skøde lyst 8. januar 1879:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 7 og 8 om anvendelse af parcellerne af matr. nr. 20z Valby, København. Bestemmelserne er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr.nr. 2155a Valby, København

Dokument lyst 22. september 1858:

Dokumentet indeholder en henvisning til købekontrakt tinglyst den 28. november 1857, hvis §§ 5-6 indeholder indskrænkninger i forhold til bebyggelse og forpligtelse til vedligeholdelse af grøft, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2373 Valby, København

Delvis aflysning af købekontrakt lyst 5. oktober 1870: Købekontrakten indeholder i § 3 bestemmelser om hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. 20a, 20r, 20s Valby København

Delvis aflysning af deklaration lyst 5. marts 1879:

Deklarationen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om fremtidigt byggeri, herunder at udsigt til vejen ikke må begrænses, og forbud mod støjende virksomhed, som er uforenelige af lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af købekontrakt lyst 2. juni 1880:

Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§3-4 om tidligere lov om visse næringsveje og hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 18. maj 1881:

Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§2-3 om tidligere lov om visse næringsveje og hegning mv., som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s, 2154 Valby, København

Delvis aflysning af skøde lyst 24. marts 1880:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§3-4 om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s og 2155a Valby, København

Skøde lyst 19. februar 1873:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§ 2-3 om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2154 Valby, København

Skøde lyst 3. december 1879:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning, tidligere lov om visse næringsveje og vejadgang, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 21. januar 1880:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 8. juli 1891:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s, 2154 og 2155a Valby, København

Delvis aflysning af købekontrakt lyst 16. august 1882: Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser om tidligere lov om visse næringsveje og hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

**Stk. 5.**

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' bekendtgjort den 18. april 2012 ophæves i sin helhed.

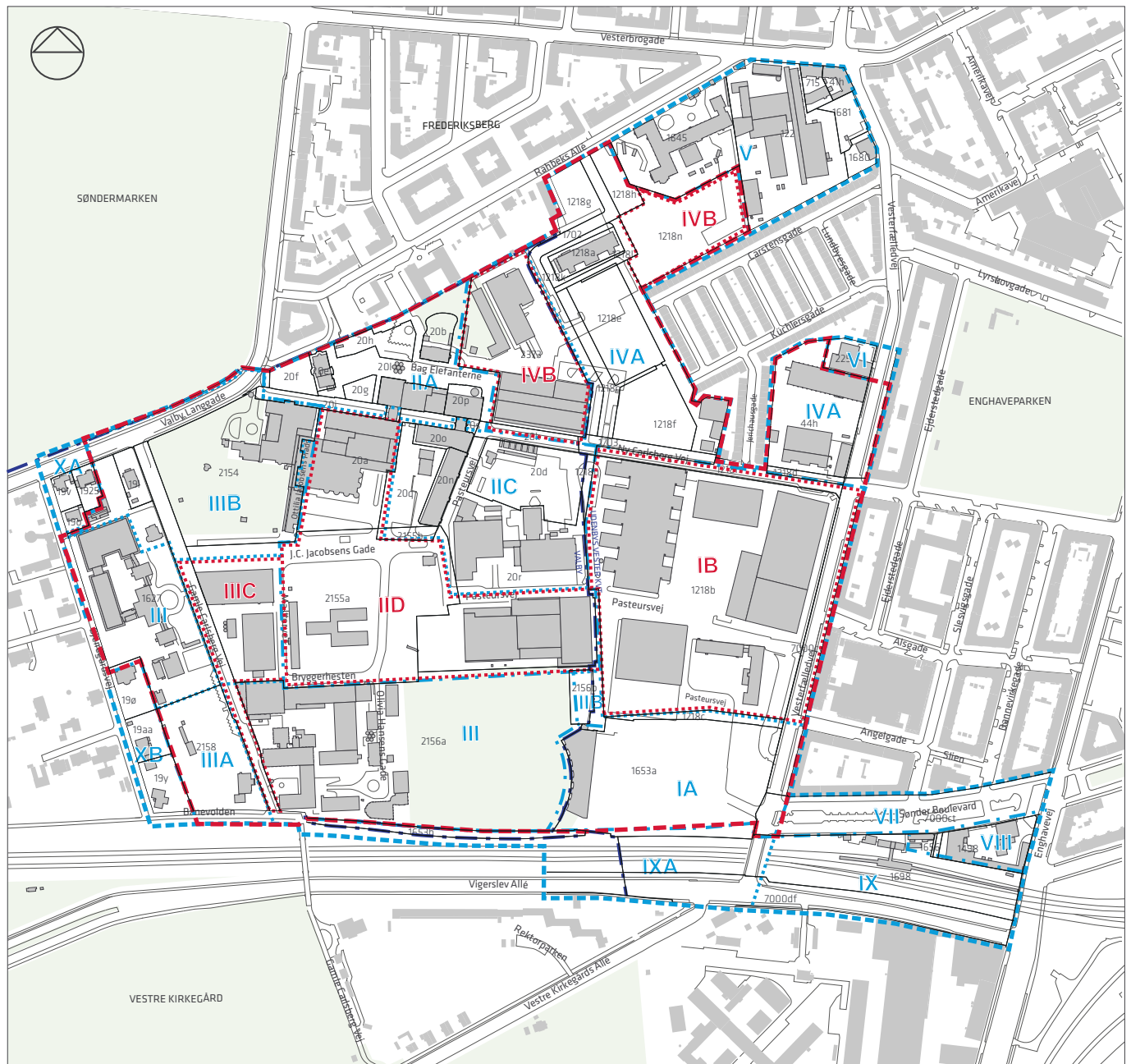
## Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008. 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 og 5 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer. **På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 6 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.



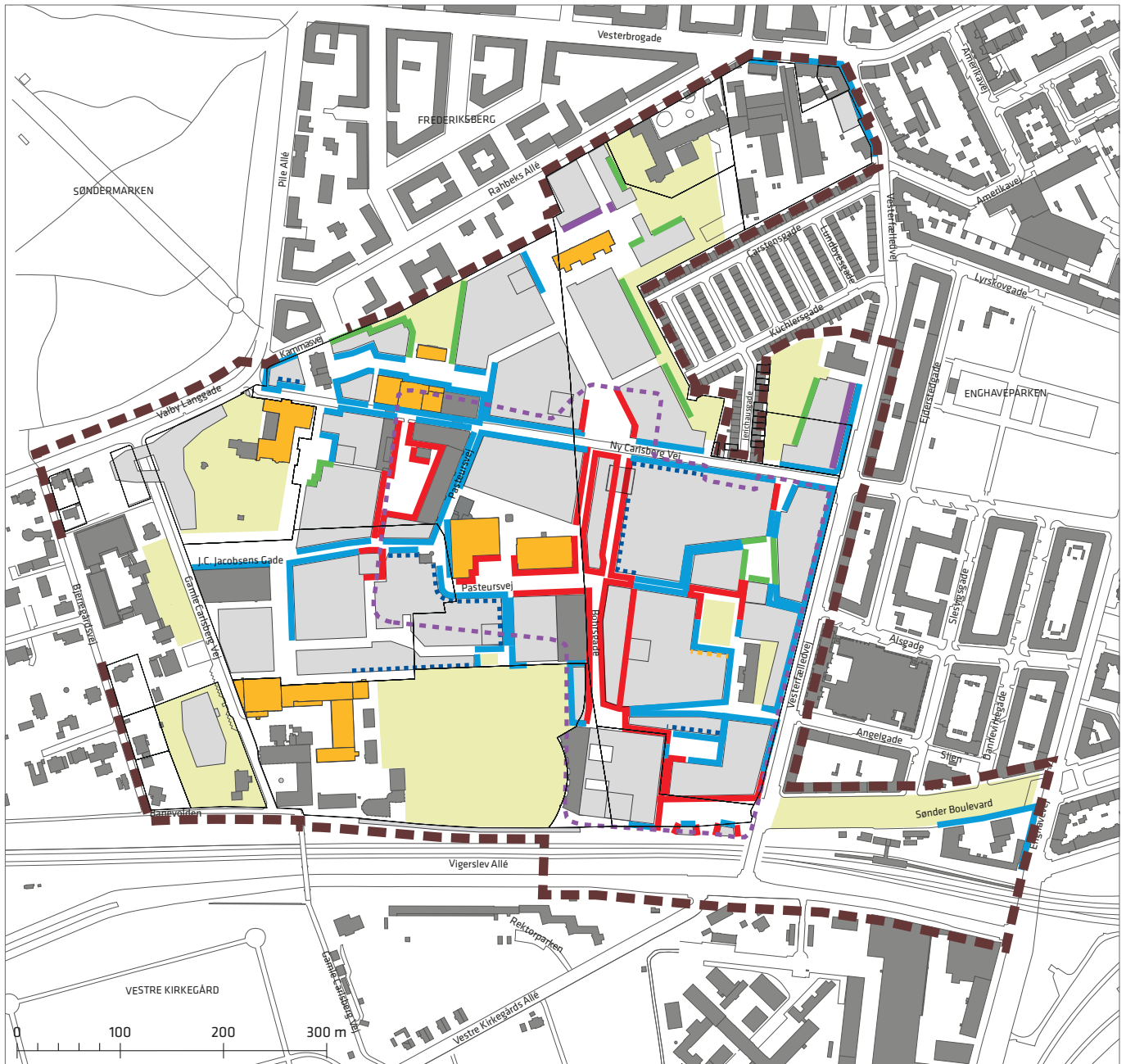













# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



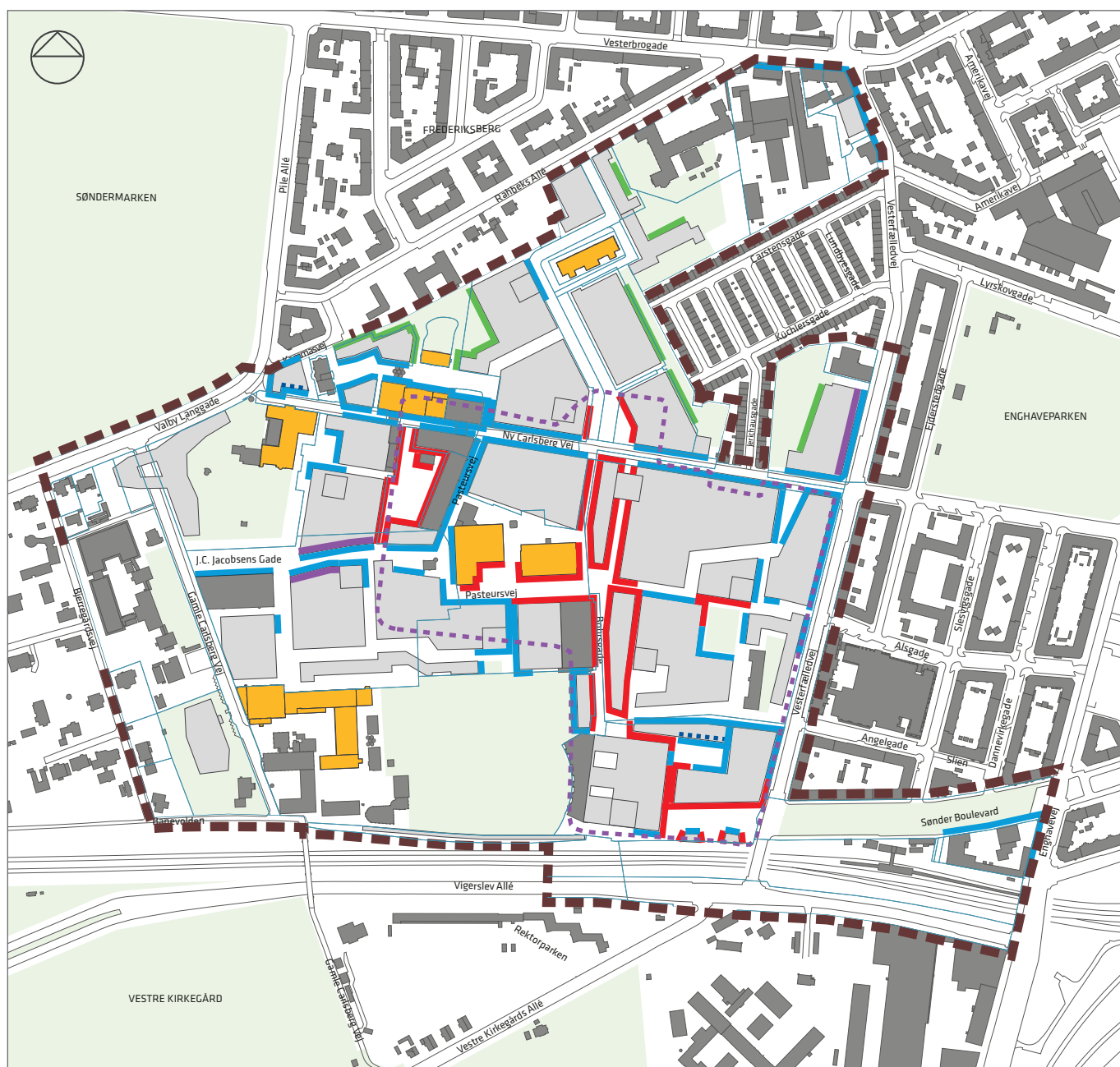
- - - - - Grænse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432
- · · · · Grænse for byggeretsgivende tillæg
- - - - - Lokalplan nr. 432
- · - · - Grænse mellem underområder
- · · · · Grænse mellem delarealer
- — — — — Matrikelskel
- · - · - Ejerlavsgrense

## Tegning nr. 2 - Anvendelse















- |   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
|  | Lokalplanområde                                     |  | Aktive facader         |
|  | Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner m.v. |  | Åbne facader           |
|  | Principielle byggefelter                            |  | Afdæmpede facader      |
|  | Eksisterende bygninger                              |  | Bydelscenter           |
|  | Have  |  | Enkeltstående butikker |
|   |   |  | Boliger over 3. etage  |

## Revideret tegning nr. 2 - Anvendelse

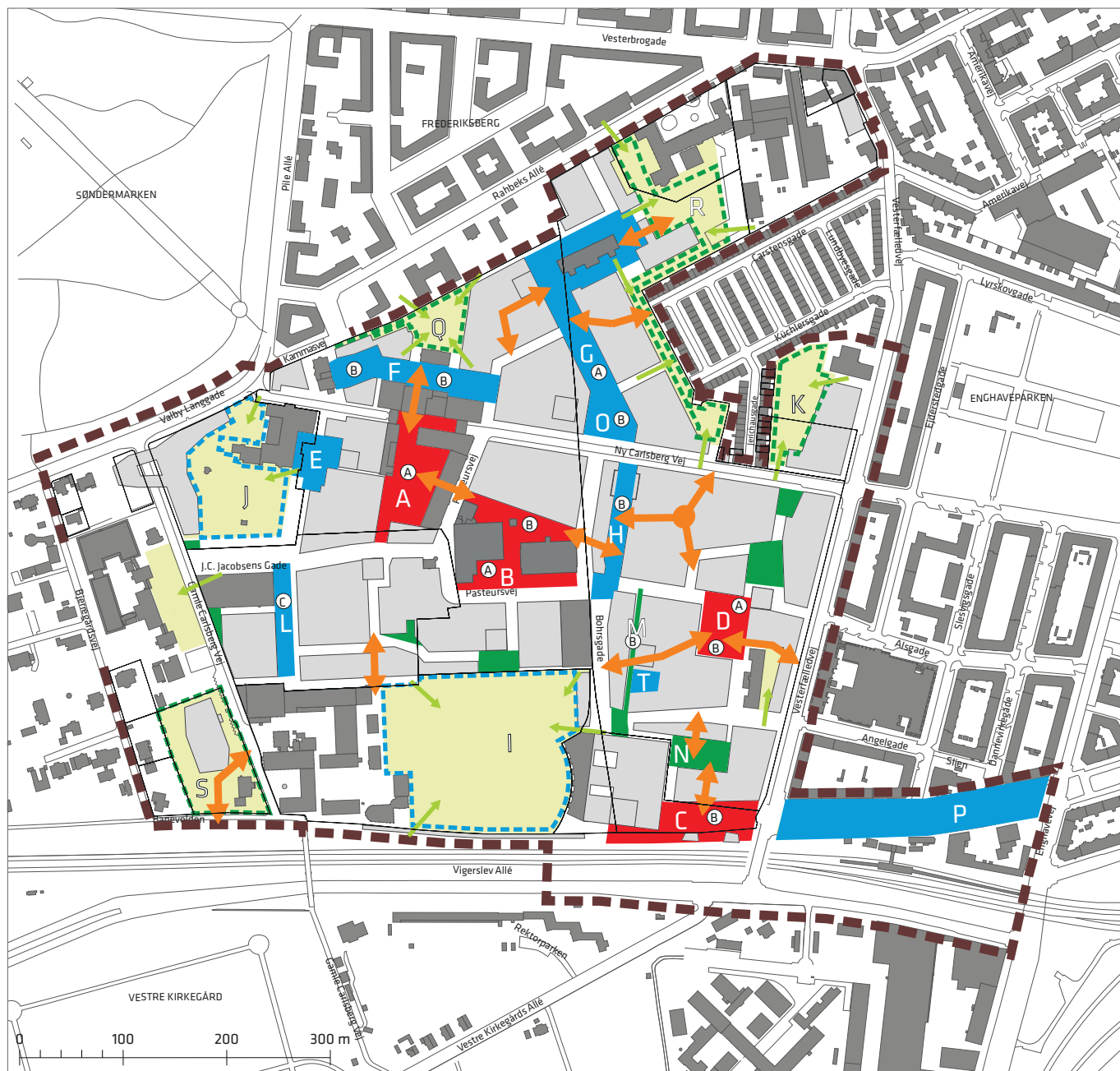


0 100 200 300 m

- |   |   |   |                        |
|---|---|---|------------------------|
|  | Lokalplanområde                                     |  | Aktive facader         |
|  | Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner m.v. |  | Åbne facader           |
|  | Principielle byggefelter                            |  | Afdæmpede facader      |
|  | Eksisterende bygninger                              |  | Bydelscenter           |
|  | Have  |  | Enkeltstående butikker |
|  | Matrikelskel  |  | Boliger over 3. etage  |



# Tegning nr. 3A - Byrum



- Lokalplanområde
- A Pladser, regional karakter
- E Pladser/haver, bydelskarakter
- N Pladser/haver, lokal karakter
- ↔ Offentlig passagemulighed
- Adgang til haver
- Eksisterende bygninger
- Have
- Principielle byggefelter
- A B Vindkomfortniveau

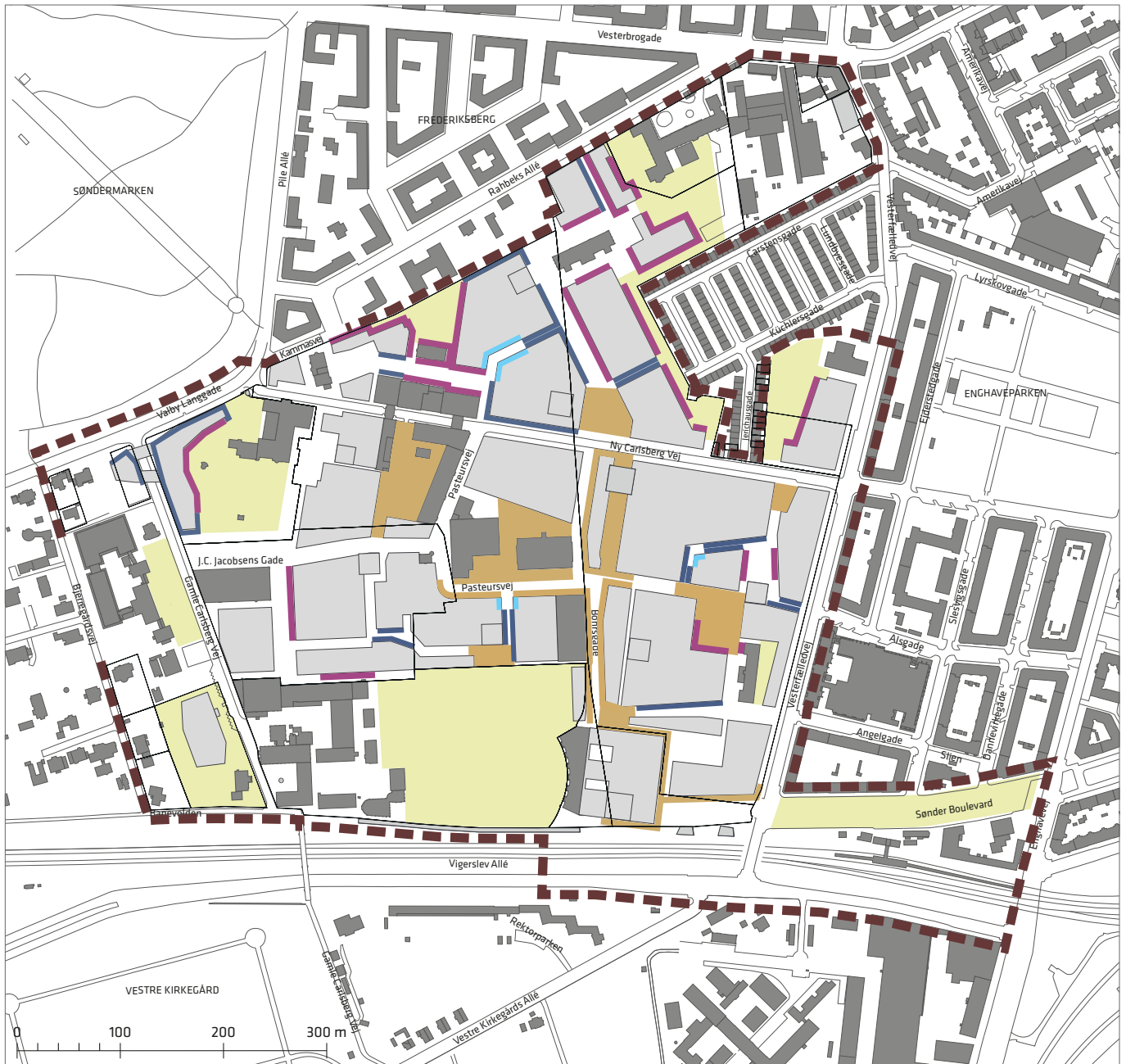










# Revideret tegning nr. 3A - Byrum



- Lokalplanområde
- A Pladser, regional karakter
- Pladser/haver, bydelskarakter
- Pladser/haver, lokal karakter
- Offentlig passagemulighed
- Adgang til haver
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger
- Have
- Principielle byggefelter
- A B Vindkomfortniveau










# Tegning nr. 3B - Kantzoner



- |  |  |
|--|--|
|  Lokalplanområde                                  |  Eksisterende bygninger   |
|  Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt  |  Principielle byggefelter |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt |  Have                     |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt  |  |
|  Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug    |  |

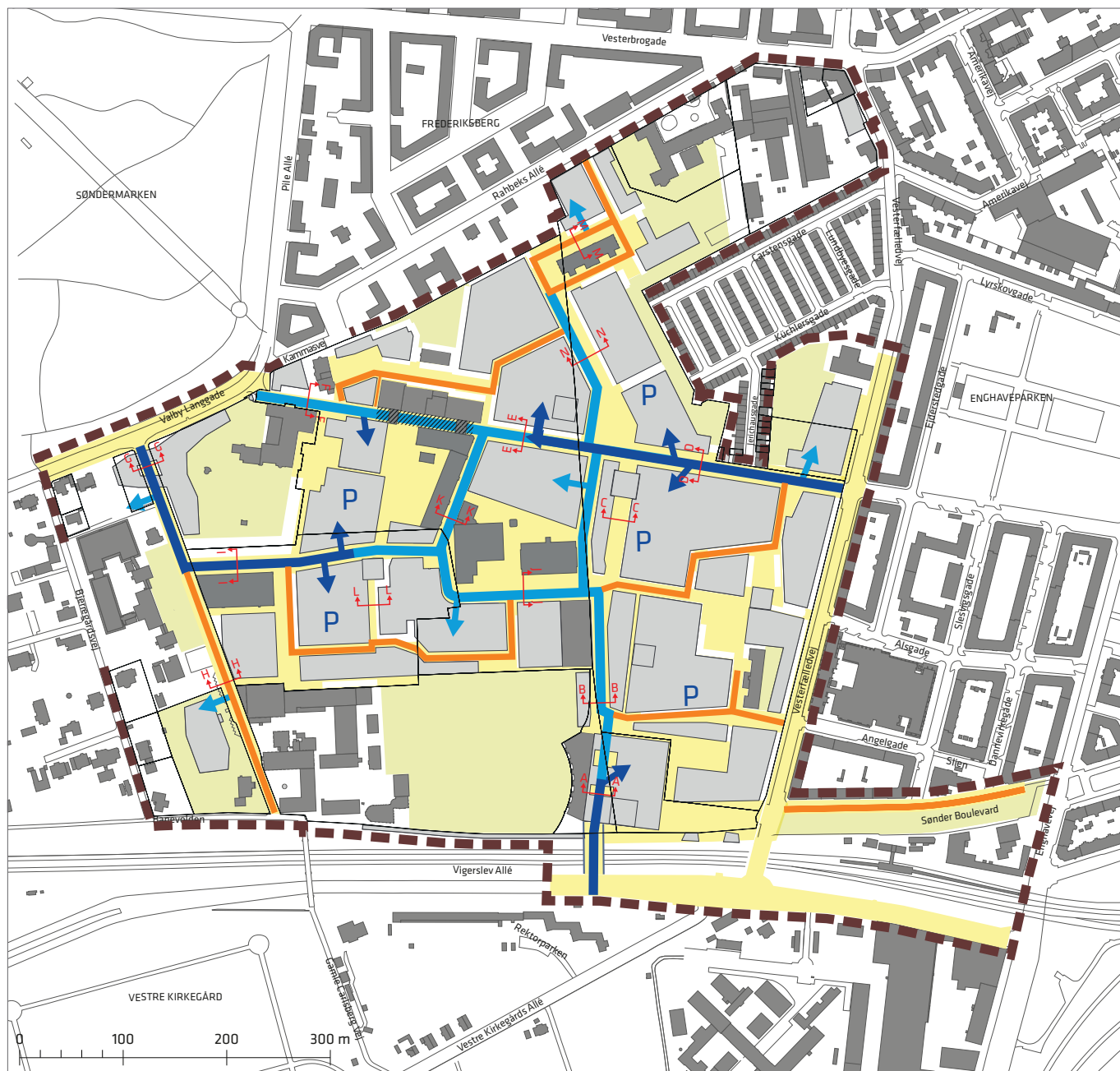
# Revideret tegning nr. 3B - Kantzoner

















- |  |  |
|--|--|
|  Lokalplanområde                                  |  Eksisterende bygninger |
|  Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt  |  Princielle byggefelter |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt |  Have                   |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt  |  |
|  Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug    |  |
|  Matrikelskel                                     |  |



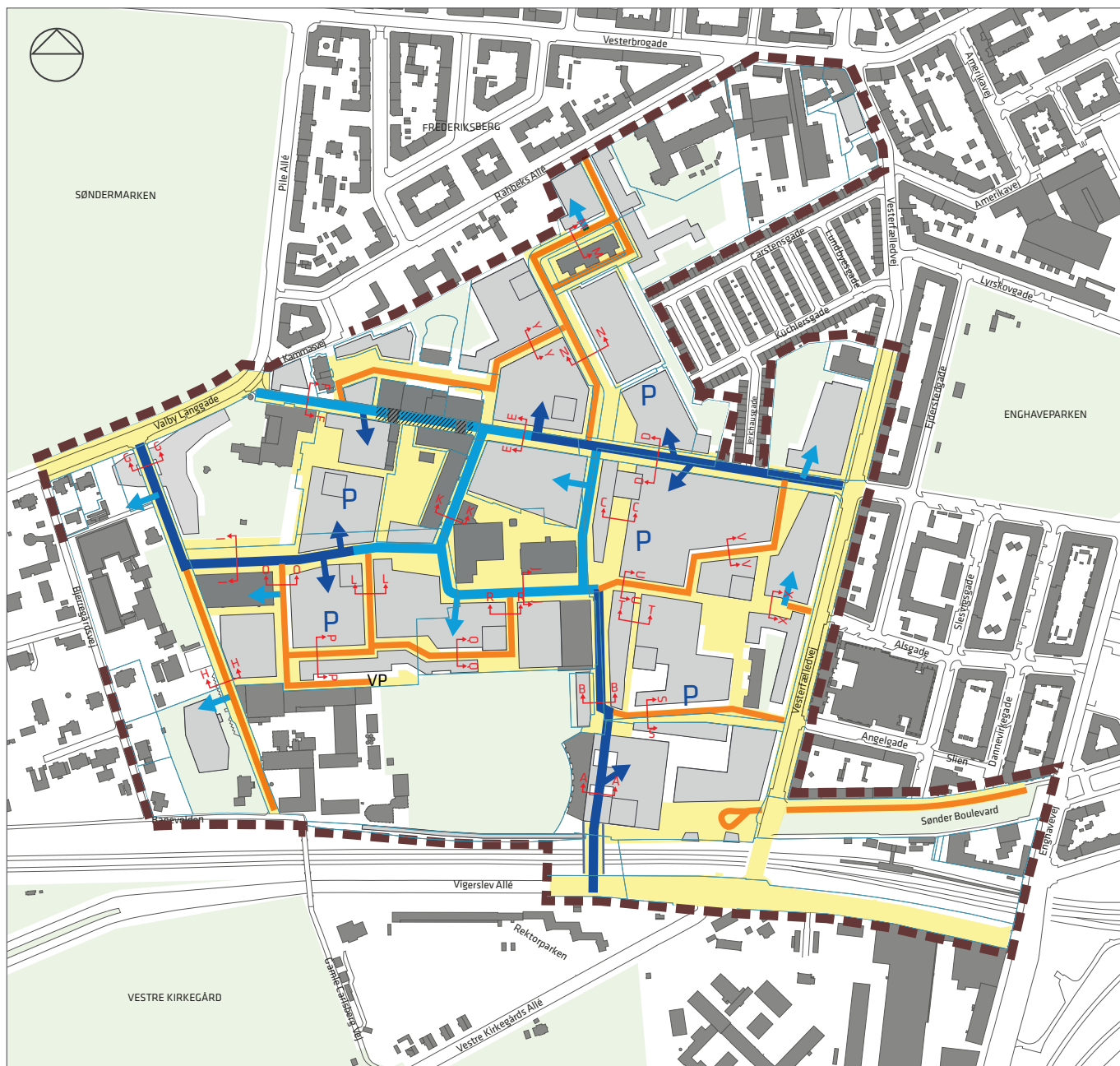
# Tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Adgang til primære parkeringskældre              |
|  | Arealer med vejstatus  |  | Principiel placering af primære parkeringskældre |
|  | Primære gader  |  | Adgang til sekundære parkeringskældre            |
|  | Sekundære gader  |  | Eksisterende bygninger                           |
|  | Principiel placering af kørespor (i opholds- og legeområder) |  | Principielle byggefelter                         |
|  | Busluse  |  | Have   |
|  | Ny bro over banen  |  | Snit i gaderum, jf. tegning 4C og 4D             |



# Revideret tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering

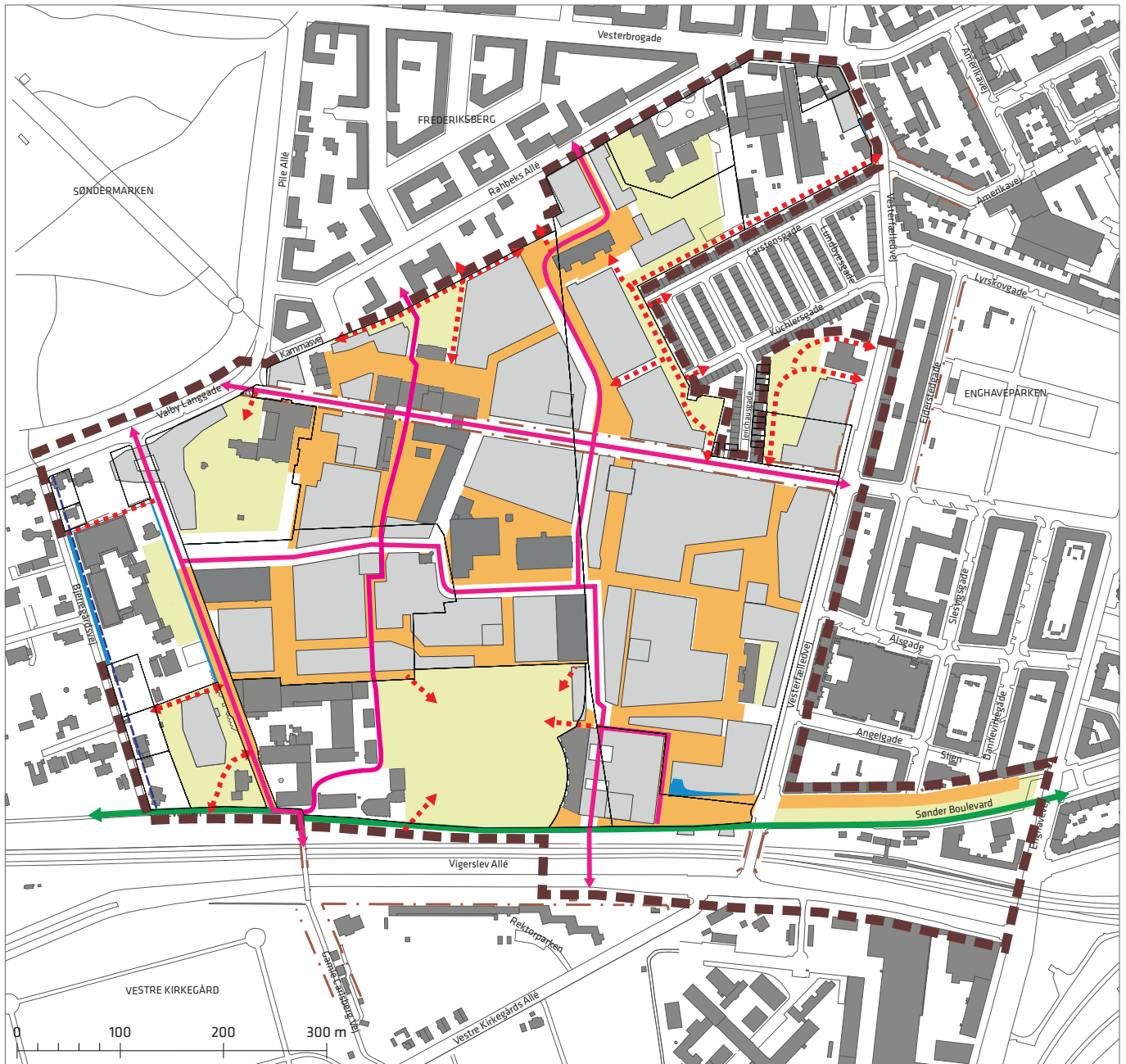


0 100 200 300 m

- Lokalplanområde
- Arealer med vejstatus
- Primære gader
- Sekundære gader
- Stræder
- Bussluse
- Ny bro over banen
- Matrikelskel

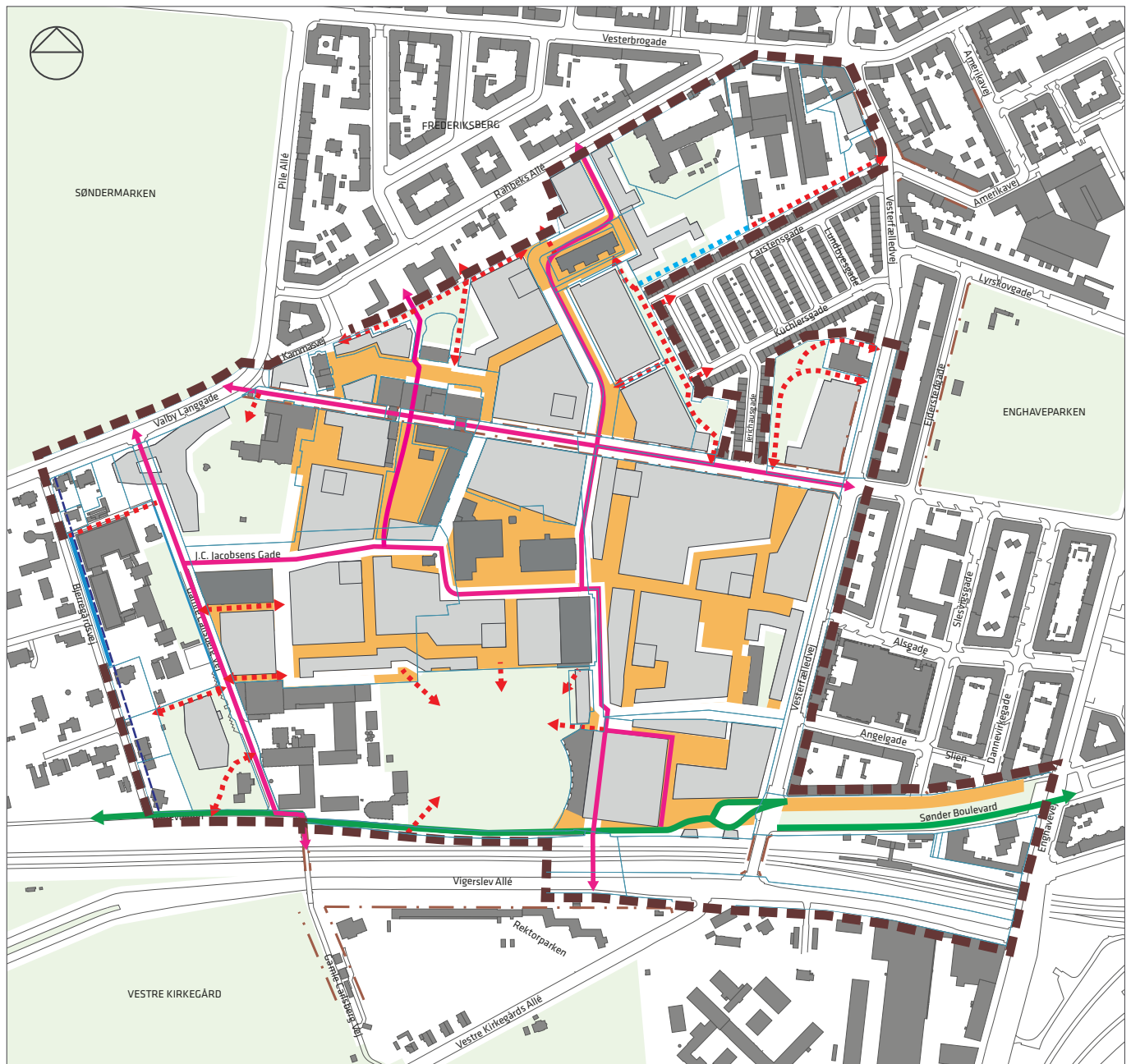
- VP Vendeplads
- Adgang til primære parkeringskældre
- P Principiel placering af primære parkeringskældre
- Adgang til sekundære parkeringskældre
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have
- Snit i gaderum, jf. tegning 4C og 4D














# Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold



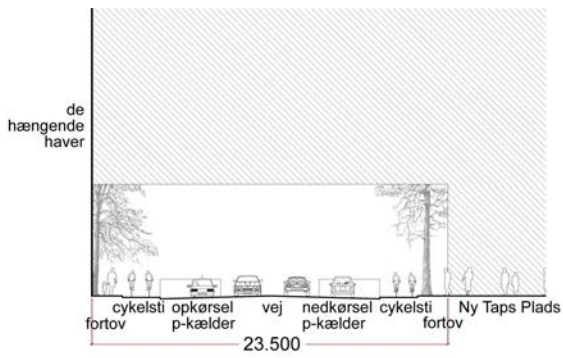
- Lokalplanområde
- Vejudvidelseslinje
- Vejudlæg, der kan ophæves/  
vejareal, der kan nedlægges som vej
- Opholds- og legeområder/gågader
- Bebyggelsesregulerende byggelinie
- Cykelmulighed, primære ruter
- Grøn cykelrute
- Stiforbindelser/stiadgange
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have

# Revideret tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold

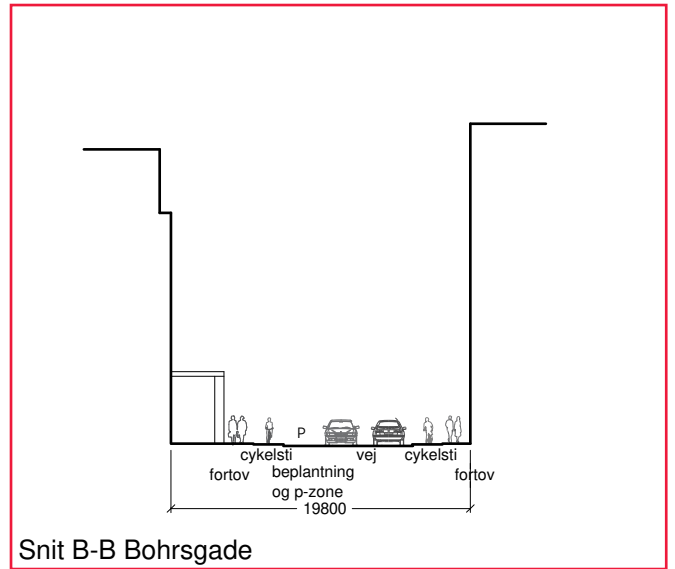


- |   |  |
|---|--|
|  Lokalplanområde   |  Cykelmulighed, primære ruter                       |
|  Vejudvidelseslinje  |  Grøn cykelrute                                     |
|  Vejudlæg, der kan ophæves/<br>vejareal, der kan nedlægges som vej |  Offentligt tilgængelige stiforbindelser/stiadgange |
|  Areal til ophold og/eller leg                                     |  Mulighed for stiforbindelse/stiadgang              |
|  Bebyggelsesregulerende byggelinje                                 |  Eksisterende bygninger                             |
|  Matrikelskel  |  Principielle byggefelter                           |
|   |  Have   |

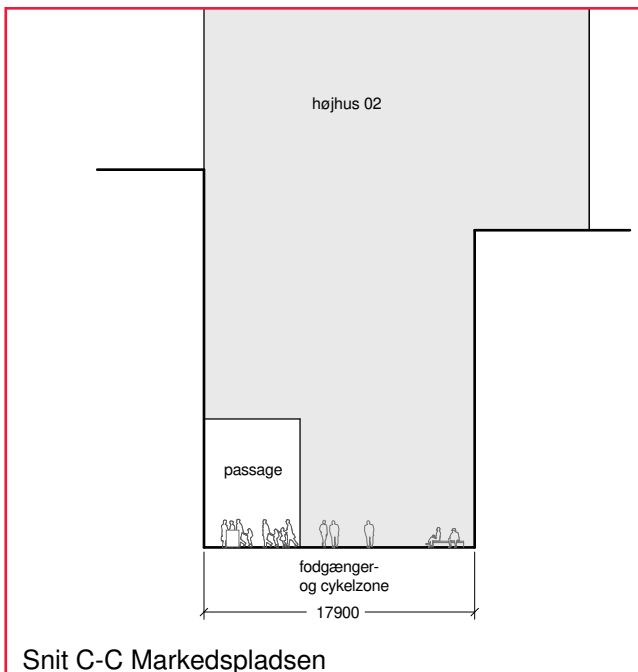
# Tegning nr. 4C - Snit



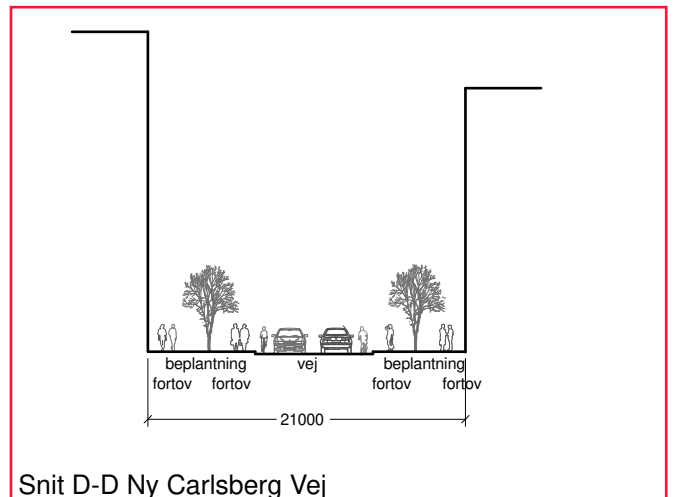
Snit A-A Bohrsgade



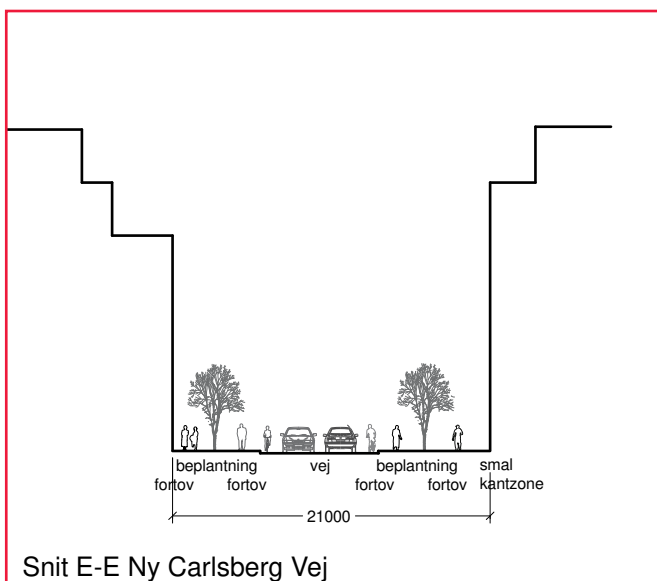
Snit B-B Bohrsgade



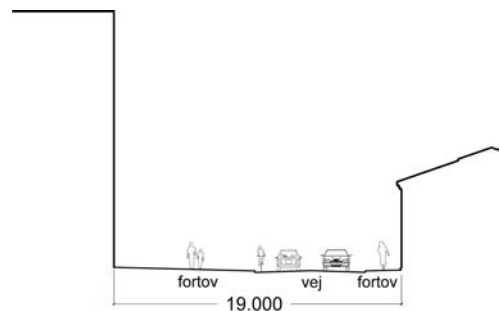
Snit C-C Markedspladsen



Snit D-D Ny Carlsberg Vej



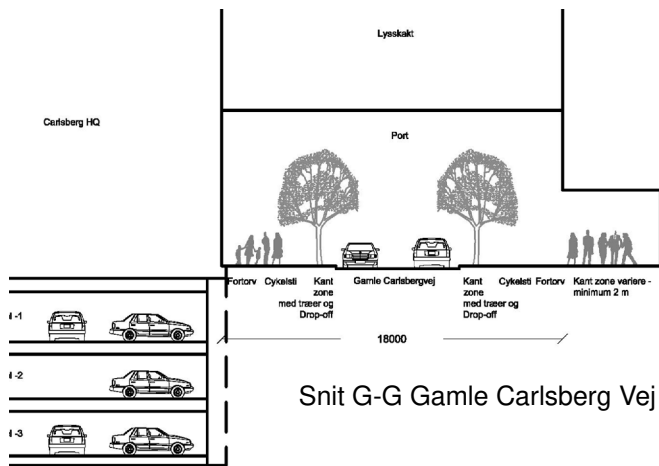
Snit E-E Ny Carlsberg Vej



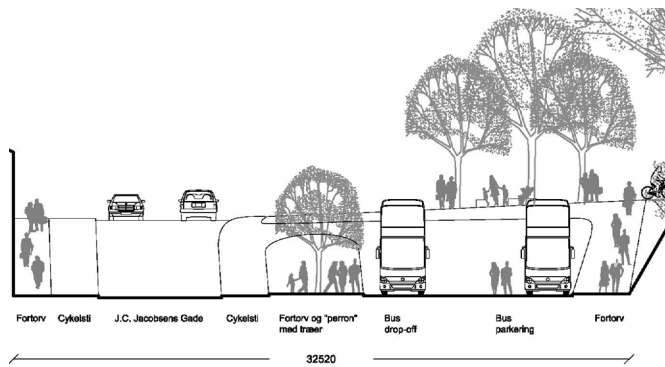
Snit F-F Ny Carlsberg Vej



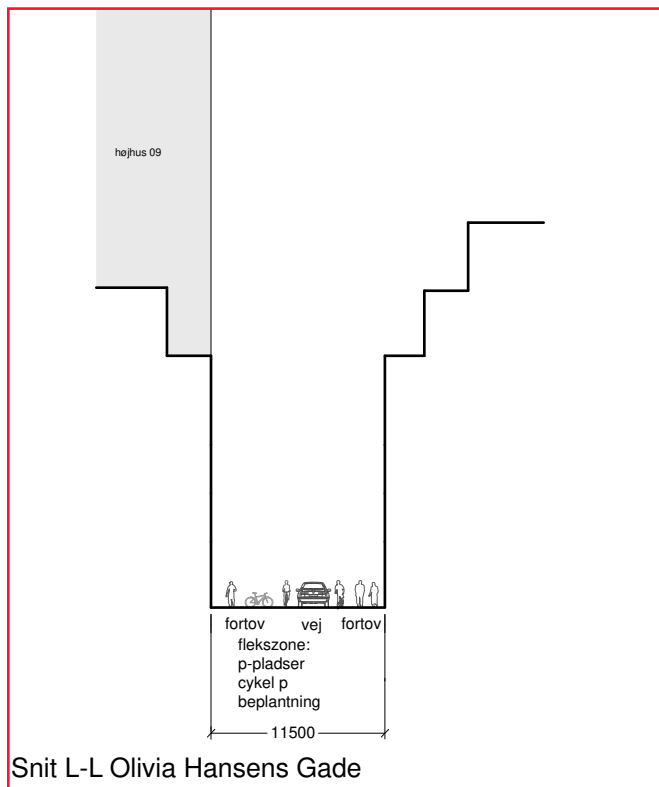
# Tegning nr. 4D - Snit



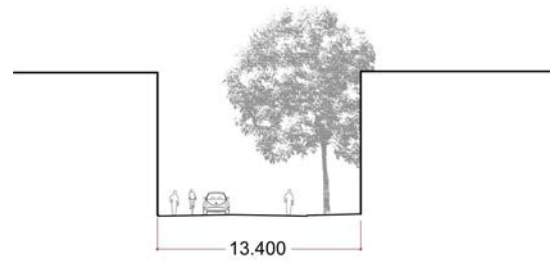
Snit G-G Gamle Carlsberg Vej



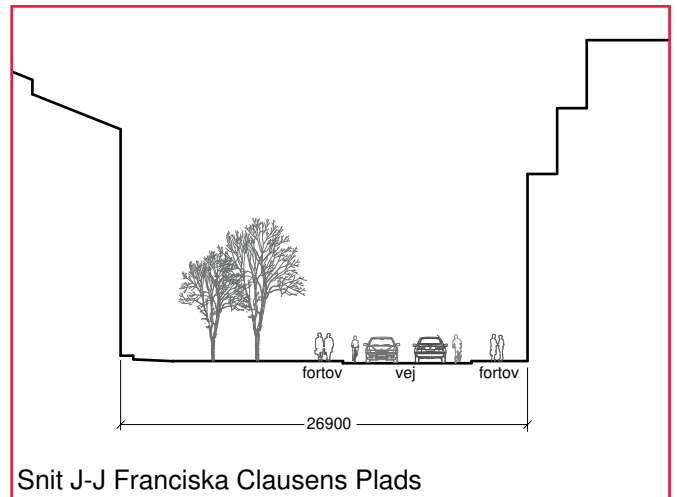
Snit I-I J. C. Jacobsens Gade



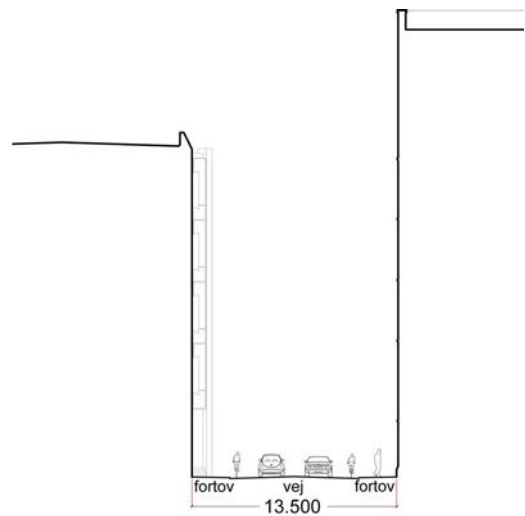
Snit L-L Olivia Hansens Gade



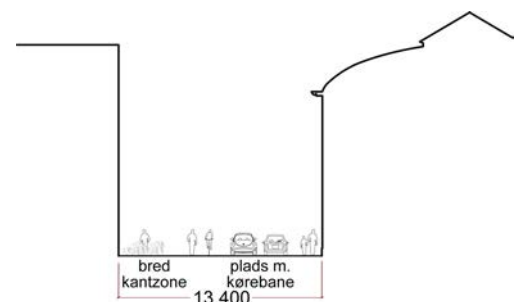
Snit H-H Gamle Carlsberg Vej



Snit J-J Franciska Clausens Plads

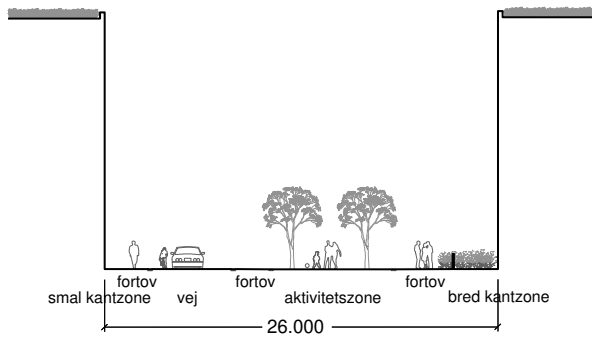


Snit K-K Pasteursvej

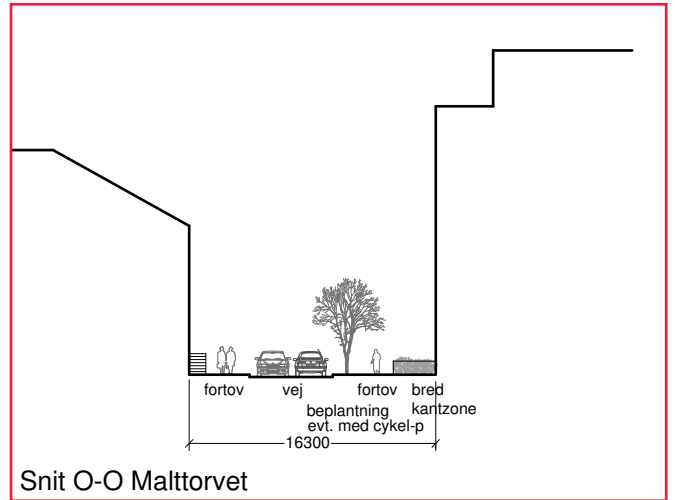


Snit M-M Halmlagerpladsen

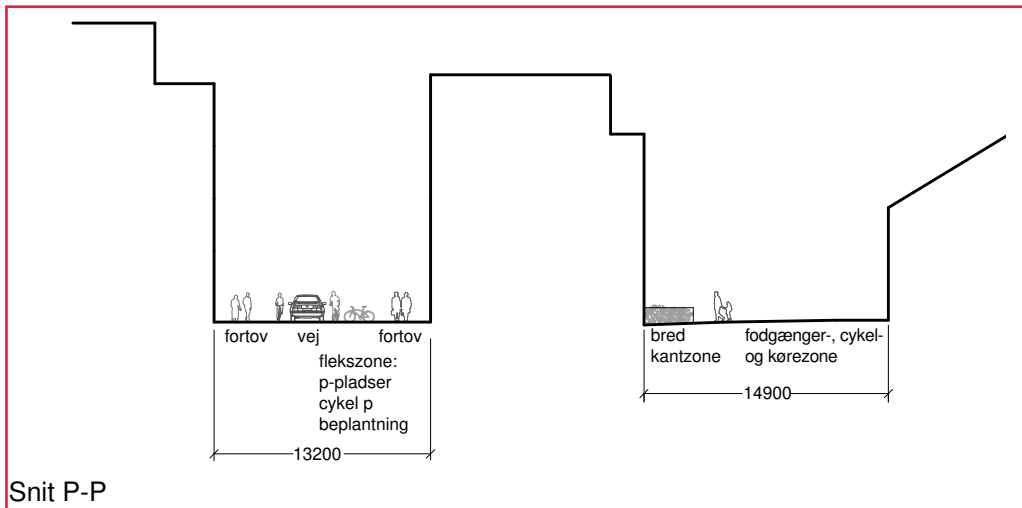
# Tegning nr. 4E - Snit



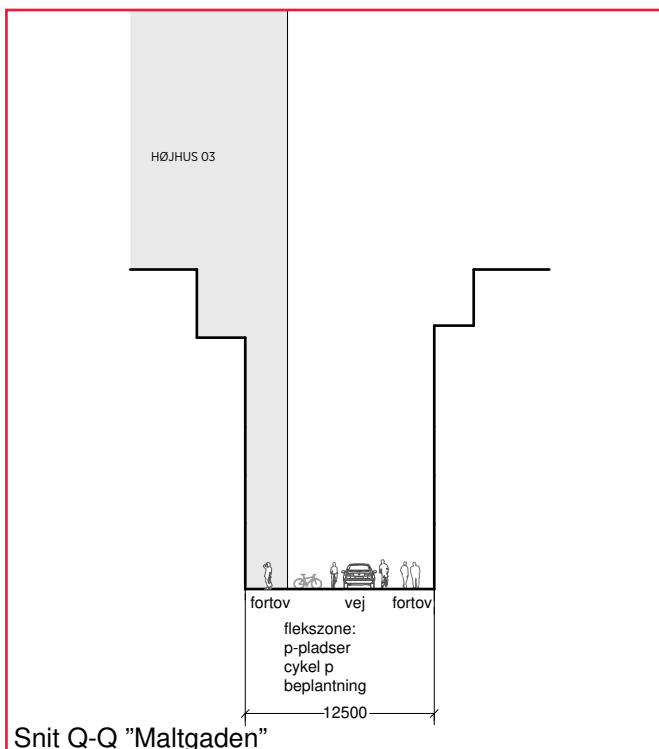
Snit N-N Constantin Hansens Gade



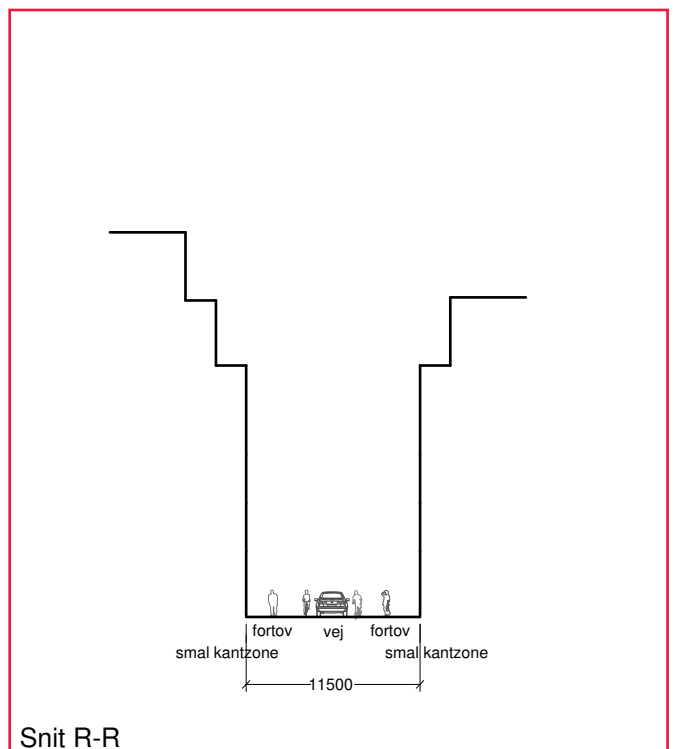
Snit O-O Malttorvet



Snit P-P

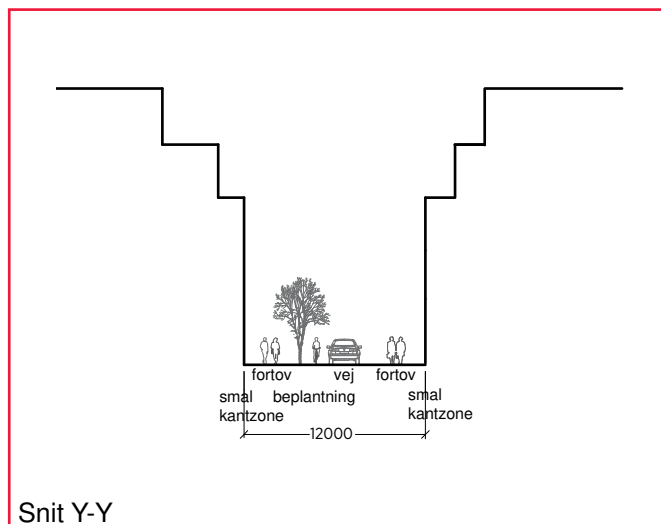
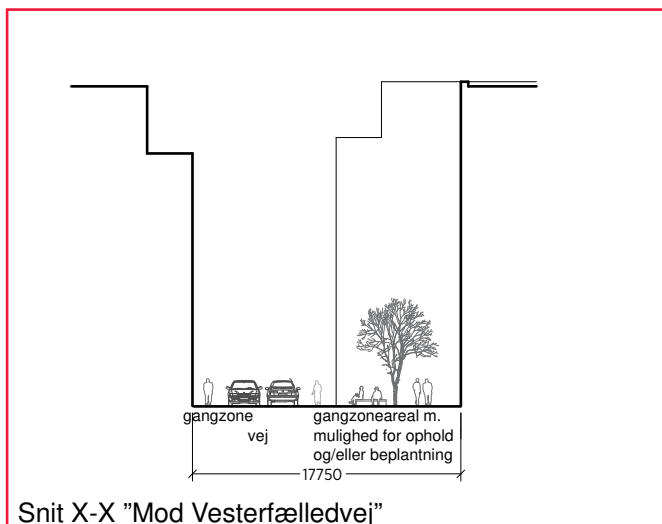
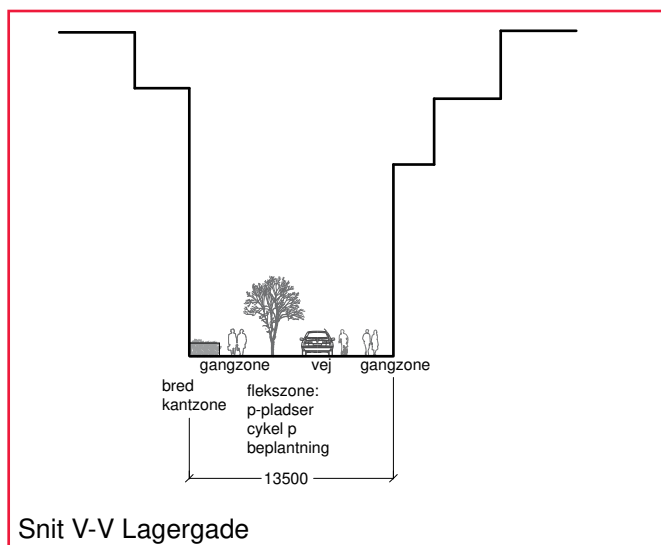
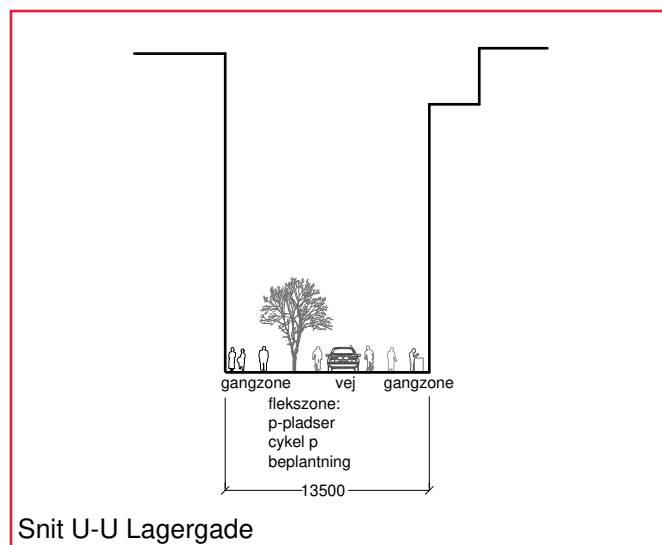
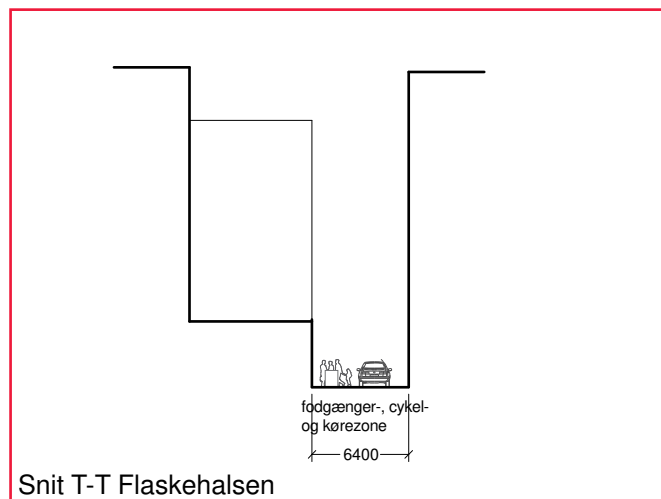
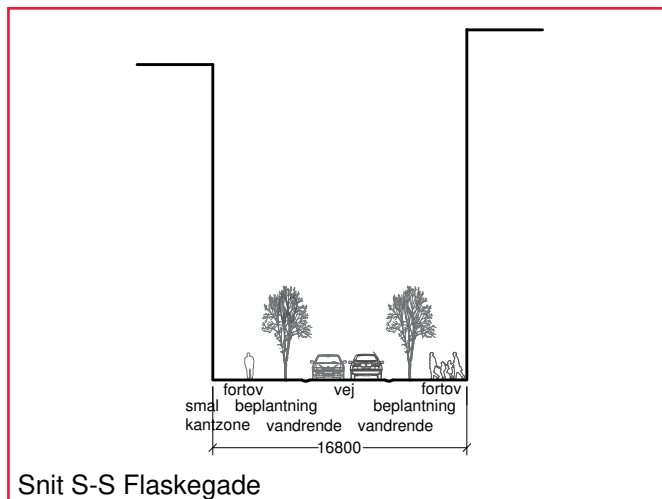


Snit Q-Q "Maltgaden"

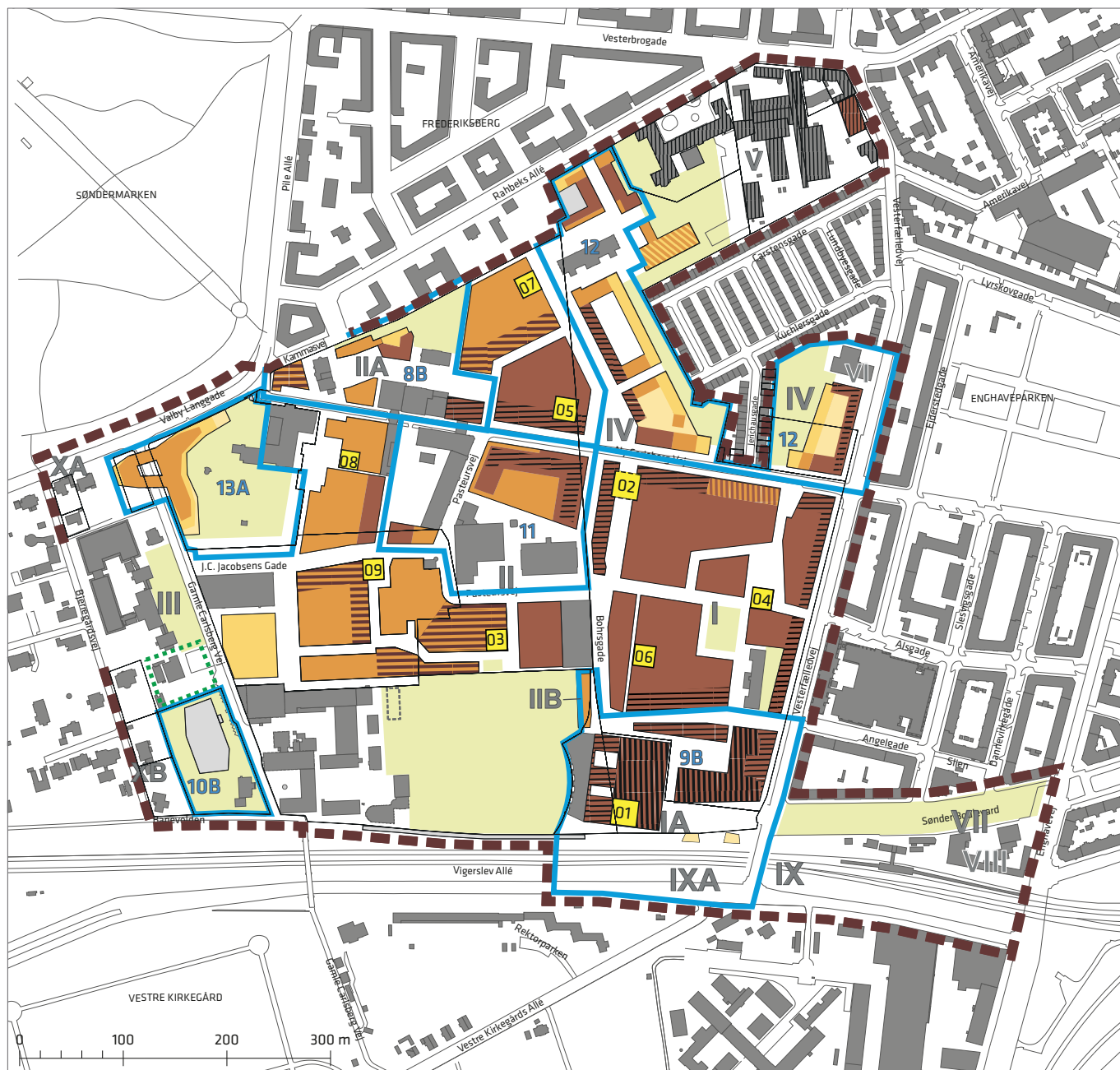

























Snit R-R

# Tegning nr. 4F - Snit



# Tegning nr. 5A - Byggeri
























- |   |                            |   |   |
|---|----------------------------|---|---|
|  | 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 |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager  |
|  | 13 Se tegning nr. 13A      |  | Mulighed for 5 etager                                     |
|  | Eksisterende bygninger     |  | Mulighed for 6 etager                                     |
|  | Have                       |  | Mulighed for 7-8 etager                                   |
|  | Bygning over vej/byrum     |  | 01 Højhuse og deres nummer                                |
|   |                            |  | Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage |
|   |                            |  | Mulighed for opførelse af glashus/pavillon i 1 etage      |
|   |                            |  | Område til fritliggende punkthuse i 2-3 etager            |



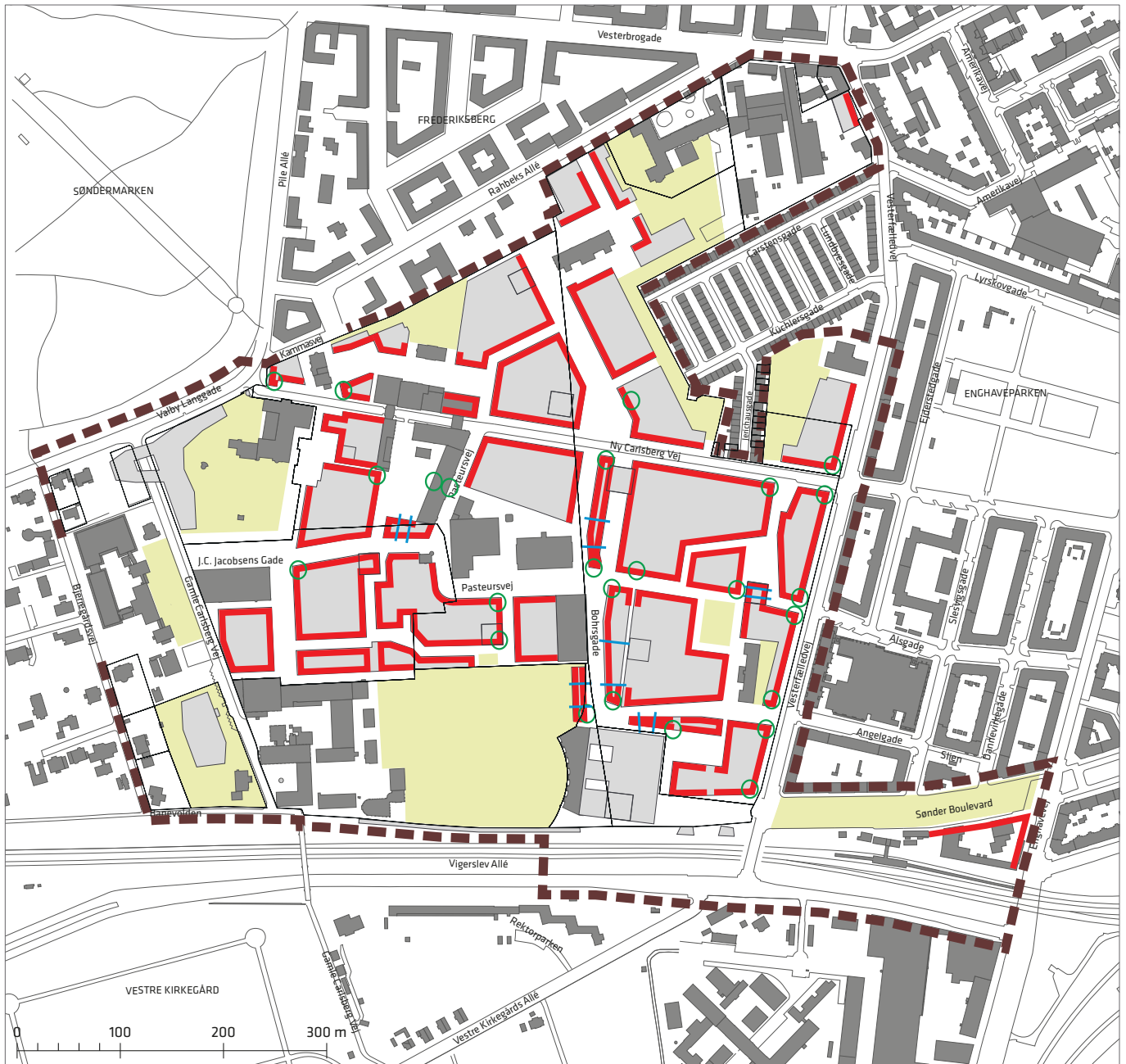
# Revideret tegning nr. 5A - Byggeri










0 100 200 300 m

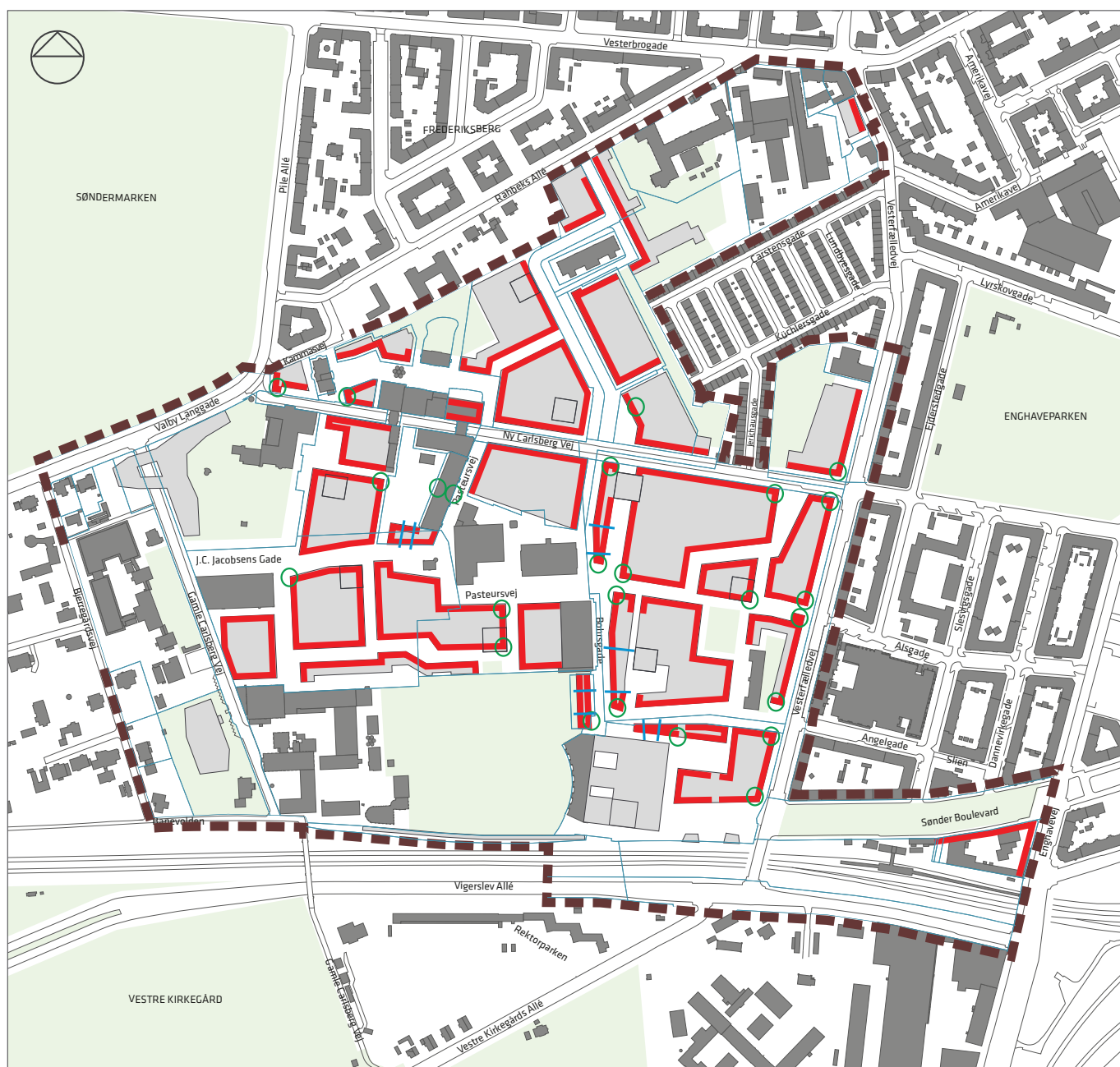
- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Lokalplanområde  |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 5                  |
|  | Se tegning nr. 14B   |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 4                  |
|  | Se tegning nr. 15B   |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 3                  |
|  | Se tegning nr. 16B   |  | Byggefelt, vejledende maks. etageantal 2                  |
|  | Se tegning nr. 17B   |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager  |
|  | Eksisterende bygninger   |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager  |
|  | Have   |  | Mulighed for 5 etager                                     |
|  | Bygning over vej   |  | Mulighed for 6 etager                                     |
|  | Byggemulighed fastlægges i supplerende lokalplan:<br>Fritliggende punkthuse i 2-3 etager |  | Mulighed for 7-8 etager                                   |
|  | Matrikelskel   |  | Højhuse og deres nummer                                   |
|   |  |  | Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage |









# Tegning nr. 5B - Byggeri



-  Lokalplanområde
-  Krav om sluttet randbebyggelse
-  Forbindelse/kik gennem stueetagen/tranparante facader i stueetagen
-  Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
-  Eksisterende bygninger
-  Principielle byggefelter
-  Have

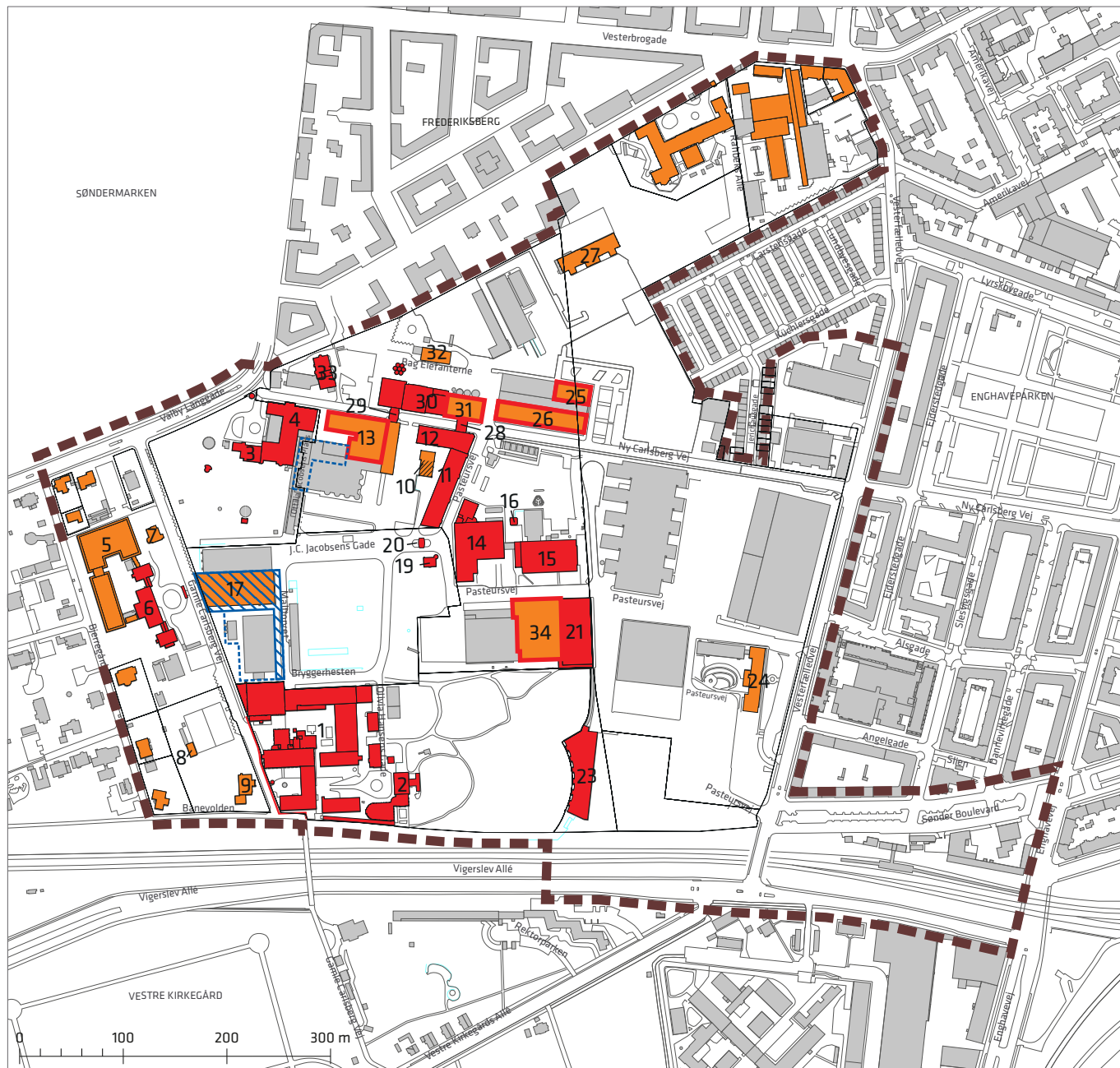
# Revideret tegning nr. 5B - Byggeri



-  Lokalplanområde
-  Krav om sluttet randbebyggelse
-  Forbindelse/kig gennem stueetagen/transparente facader i stueetagen
-  Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
-  Eksisterende bygninger
-  Principielle byggefelter
-  Have
-  Matrikelskel



# Tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger



- Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes
- Fredede kældre
- Bevaringsværdige kældre, der må fjernes
- 1-34 Nummerering af bevaringsværdig og fredet bebyggelse på Carlsberggrunden

- |                           |                            |   |
|---------------------------|----------------------------|---|
| 1. Bryggergården          | 13. Gærkælder              | 25. Bygsilo                             |
| 2. Æresboligen            | 14. Maskincentralen        | 26. Malteri                             |
| 3. Carls Villa            | 15. Kedelhuset             | 27. Halmlager                           |
| 4. Carlsberg Museum       | 16. Den snoede skorsten    | 28. Dobbeltporten                       |
| 5. Forskningscenter       | 17. Lagerbygning           | 29. Elefantporten                       |
| 6. Forskningslaboratorium | 18. Træværksted            | 30. Bryghuset                           |
| 7. Gamle Carlsberg Vej 8  | 19. Kridttårn              | 31. Brygsilo                            |
| 8. Tennisklubhus          | 20. Stjerneport (i depot)  | 32. Håndværkerbygningen                 |
| 9. Carlsberghus           | 21. Mineralvandsfabrik     | 33. Kontor- og laboratoriebygningen     |
| 10. Hammershus            | 22. Ny Tap                 | 34. Mineralvandsfabrikkens vestlige del |
| 11. Lagerkælder           | 23. De hængende Haver      |   |
| 12. Maltssilo             | 24. Administrationsbygning |   |



# Revideret tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger



- Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes

- Bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår
- Fredede kældre
- Bevaringsværdige kældre, der må fjernes

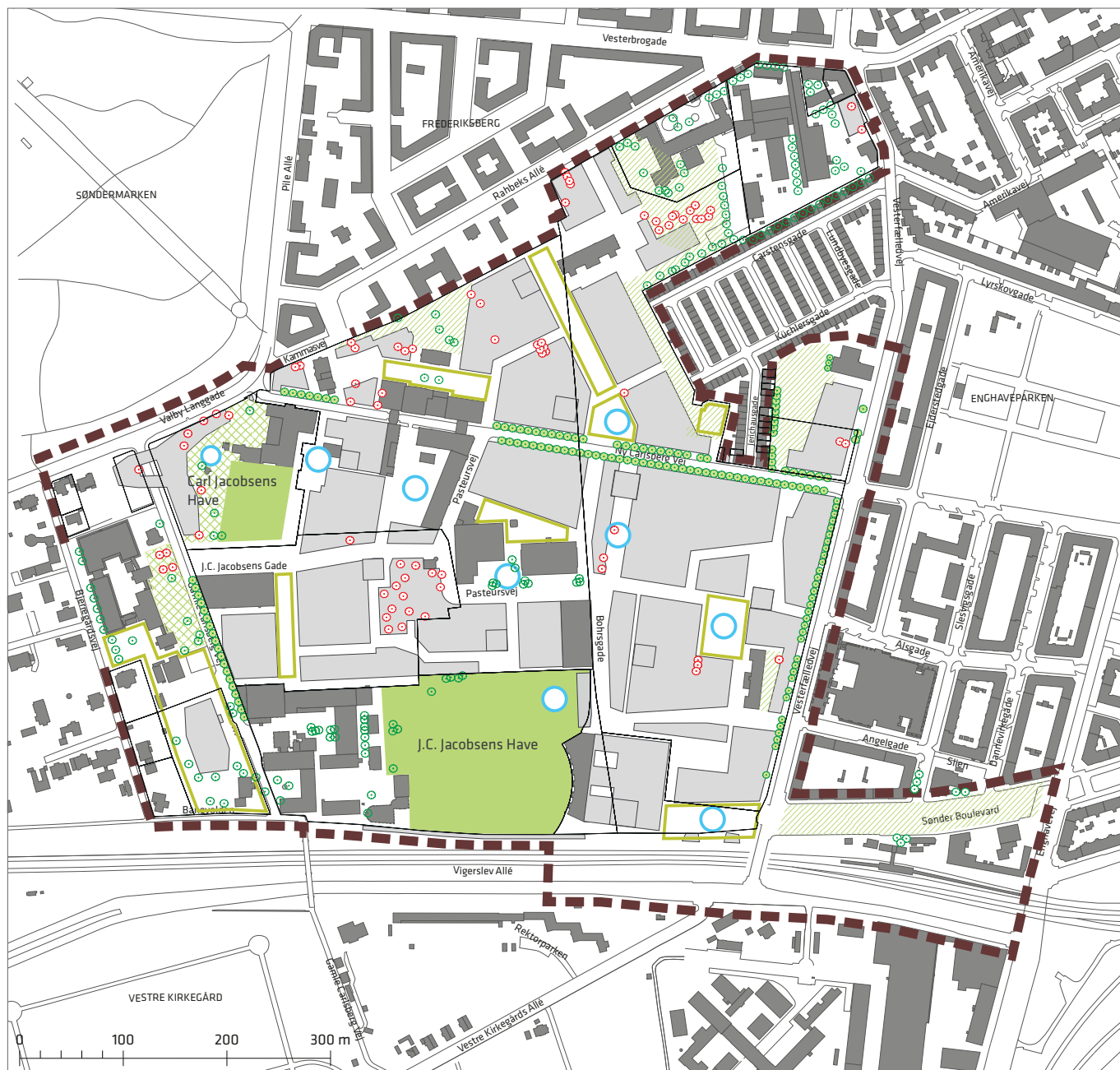
1-34 Nummerering af bevaringsværdig og fredet bebyggelse på Carlsberggrunden

1. Bryggerigården
2. Aresboligen
3. Carls Villa
4. Carlsberg Museum
5. Forskningscenter
6. Forskningslaboratorium
7. Gamle Carlsberg Vej 8
8. Tennisklubhus
9. Carlsberghus
10. Hammershus
11. Lagerkælder
12. Maltsilo

13. Gærkælder
14. Maskincentralen
15. Kedelhuset
16. Den snoede skorsten
17. Lagerbygning
18. Træværksted
19. Kridttårn
20. Stjerneport (i depot)
21. Mineralvandsfabrik
22. Ny Tap
23. De hængende Haver
24. Administrationsbygning

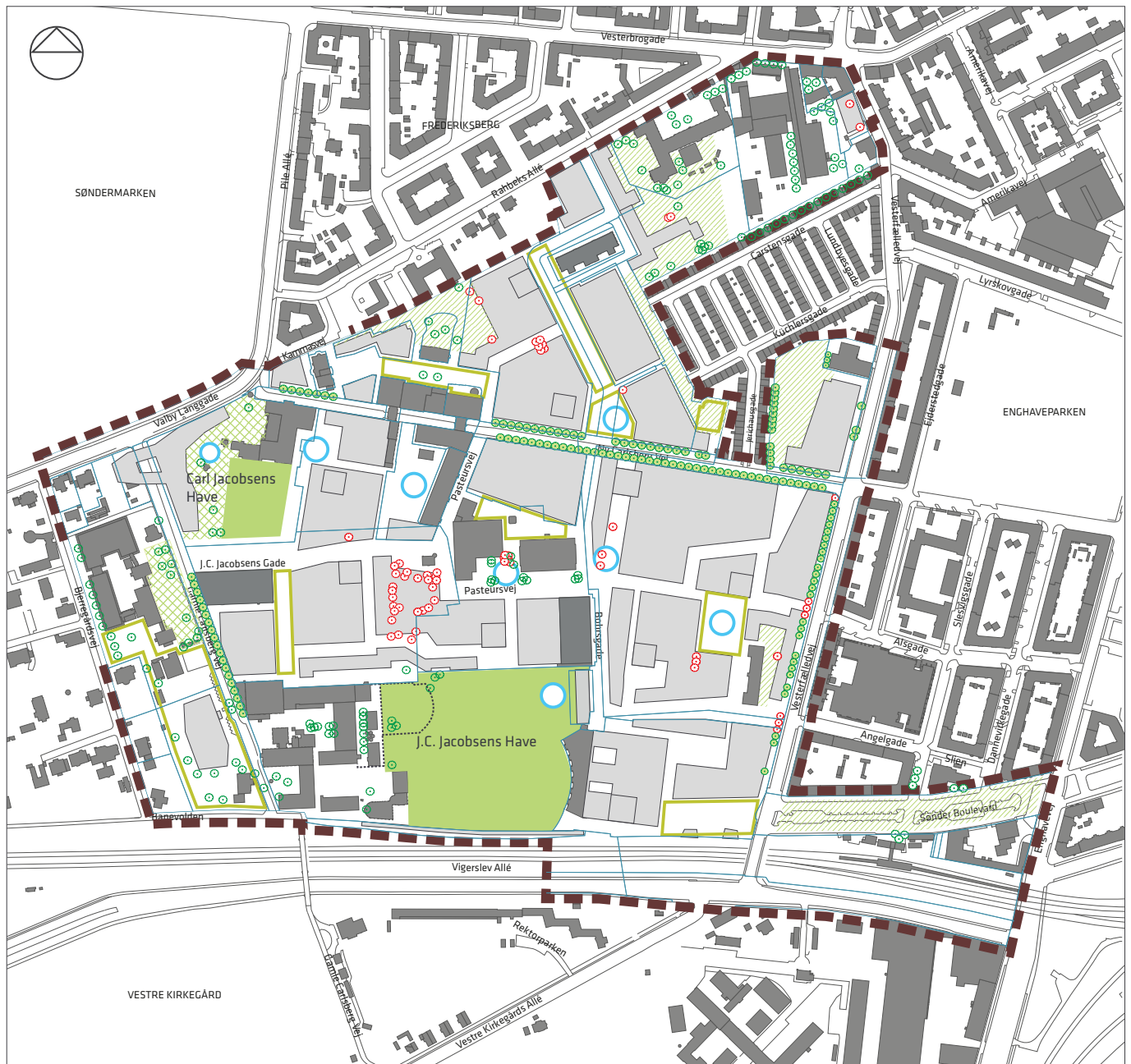
25. Bygsilo
26. Malteri
27. Halmlager
28. Dobbeltporten
29. Elefantporten
30. Bryghuset
31. Brygsilo
32. Håndværkerbygningen
33. Kontor- og laboratoriebygningen
34. Mineralvandsfabrikkens vestlige del

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



- Lokalplanområde
- Parkbånd, have, grønt forløb
- Fredet have
- Bevaringsværdig have
- 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
- Byrum med særlig vægt på ny beplantning
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter

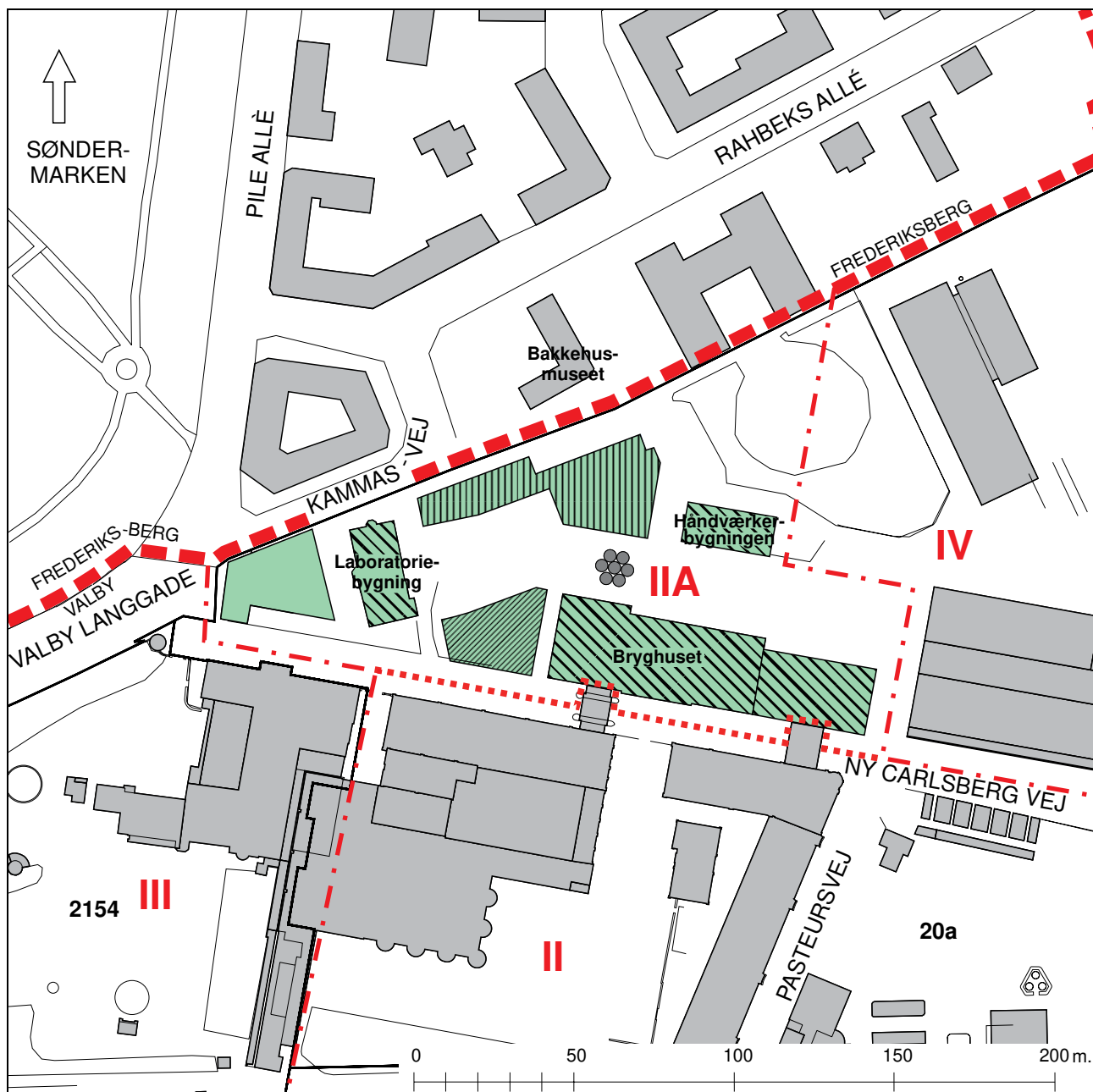
# Rev. tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver



- Lokalplanområde
- Parkbånd, have, grønt forløb
- Fredet have
- Bevaringsværdig have
- Hegning af hestefold og toldområde
- Trærække, der skal bevares
- Bevaringsværdige træer, der ikke må fældes. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår, og som skal erstattes med nye træer
- Principiel placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand
- Byrum med særlig vægt på ny beplantning
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Matrikelskel



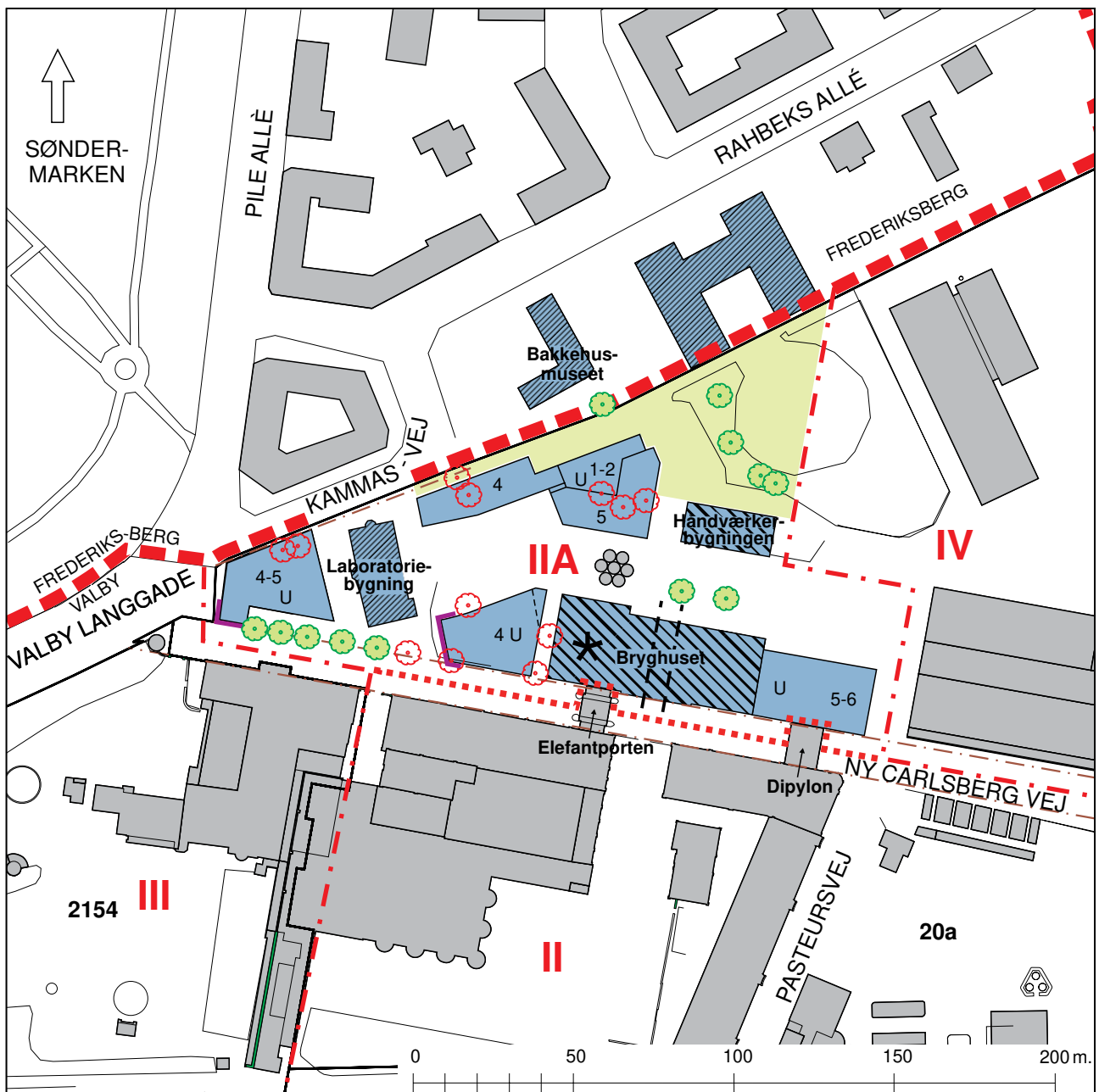
## Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse



- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Overvejende boliger (min. 75 % boliger)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 % boliger)
- Overvejende serviceerhverv (maksimalt 25 % boliger)
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. (min. 60 %)

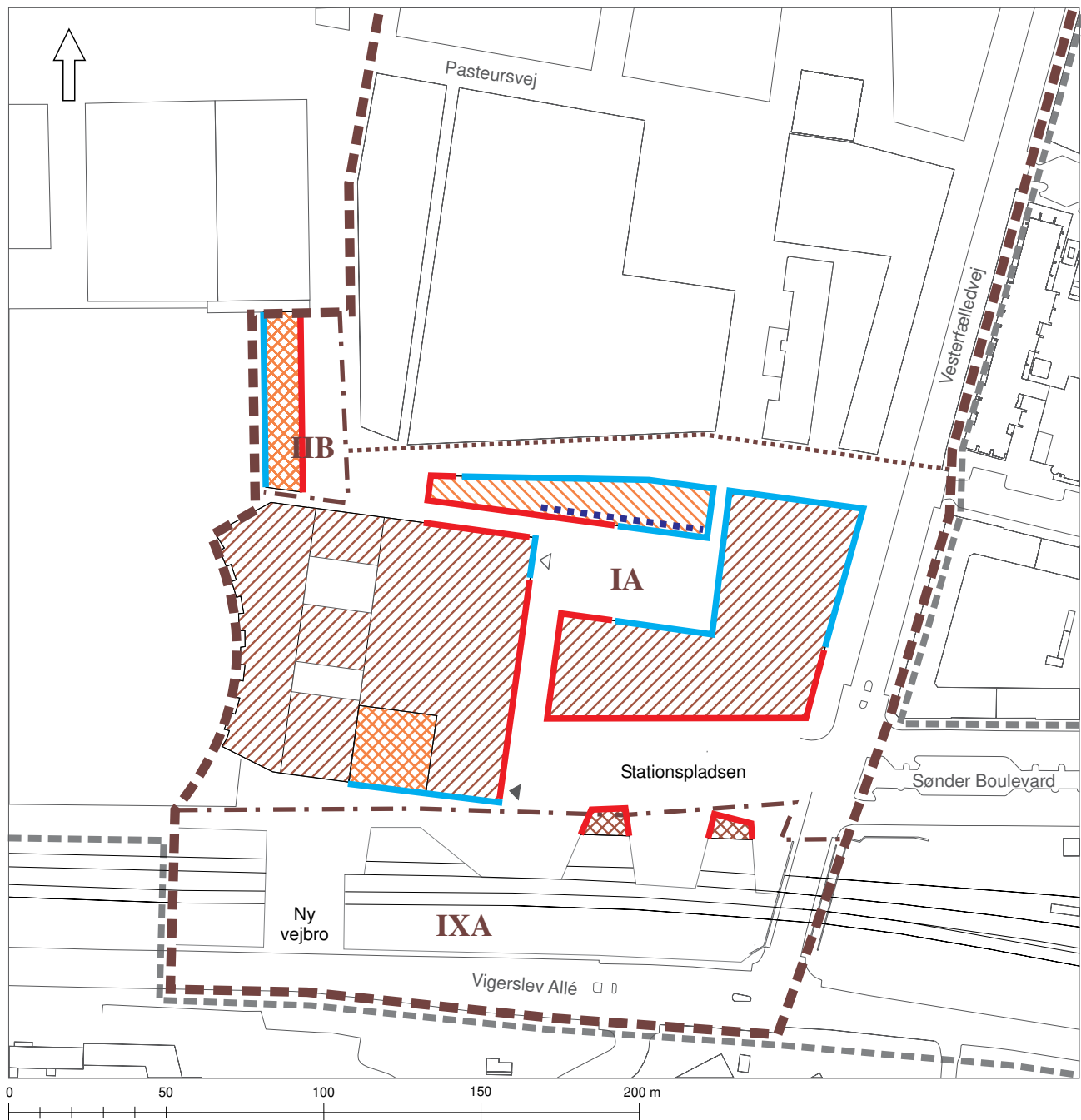


# Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Lokalplanområde   |  | Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt             |
|  | Grænse mellem underområder                              |  | Porte  |
|  | Grænse mellem delarealer                                |  | Minimum 4,5 m høj afskæring                                    |
|  | Principiel bebyggelsesplan for nybyggeri med etageantal |  | Mur/facade etableres uden fundament inden for træets vækstzone |
|  | Fredet bebyggelse                                       |  | Mulighed for udskæringer                                       |
|  | Omfattet af forslag til fredning (dec. 2008)            |  | Bevaringsværdige træer   |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse                              |  | Bevaringsværdige træer, der må fjernes                         |
|  | Vejudvidelseslinje                                      |  | Have   |

## Tegning 9A - Delareal IA, IIB og IXA - Anvendelse



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Grænse for tillæg 2                     |  | Overvejende boliger (min. 75 pct.)                   |
|  | Grænse mellem underområder              |  | Boliger og serviceerhverv (25-75 pct. boliger)       |
|  | Grænse mellem delarealer                |  | Overvejende serviceerhverv (min. 75 pct. uddannelse) |
|  | Lokalplan nr. 432                       |  | Publikumsorienteret stationsformål                   |
|  | Bebyggelsesplan                         |  | Boliger over 3. etage                                |
|  | Indgang til boliger i højhus            |  | Aktive facader                                       |
|  | Hovedindgang til uddannelsesinstitution |  | Åbne facader   |

# Tegning 9B - Delareal IA, IIB og IXA - Bebyggelsesplan














- Grænse for tillæg 2
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Lokalplan nr. 432
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning der må fjernes på særlige vilkår
- Bebyggelsesplan
- Fredet have

- 5-6 Etageantal
- Højhus - 100 m højt
- Overdækninger
- Transparente facader i stueetagen
- Sluttet randbebyggelse
- Facader, der skal markeres særligt
- P Offentlig passage
- B Overdækket bro mellem bygninger
- B Mulighed for overdækket bro mellem bygninger

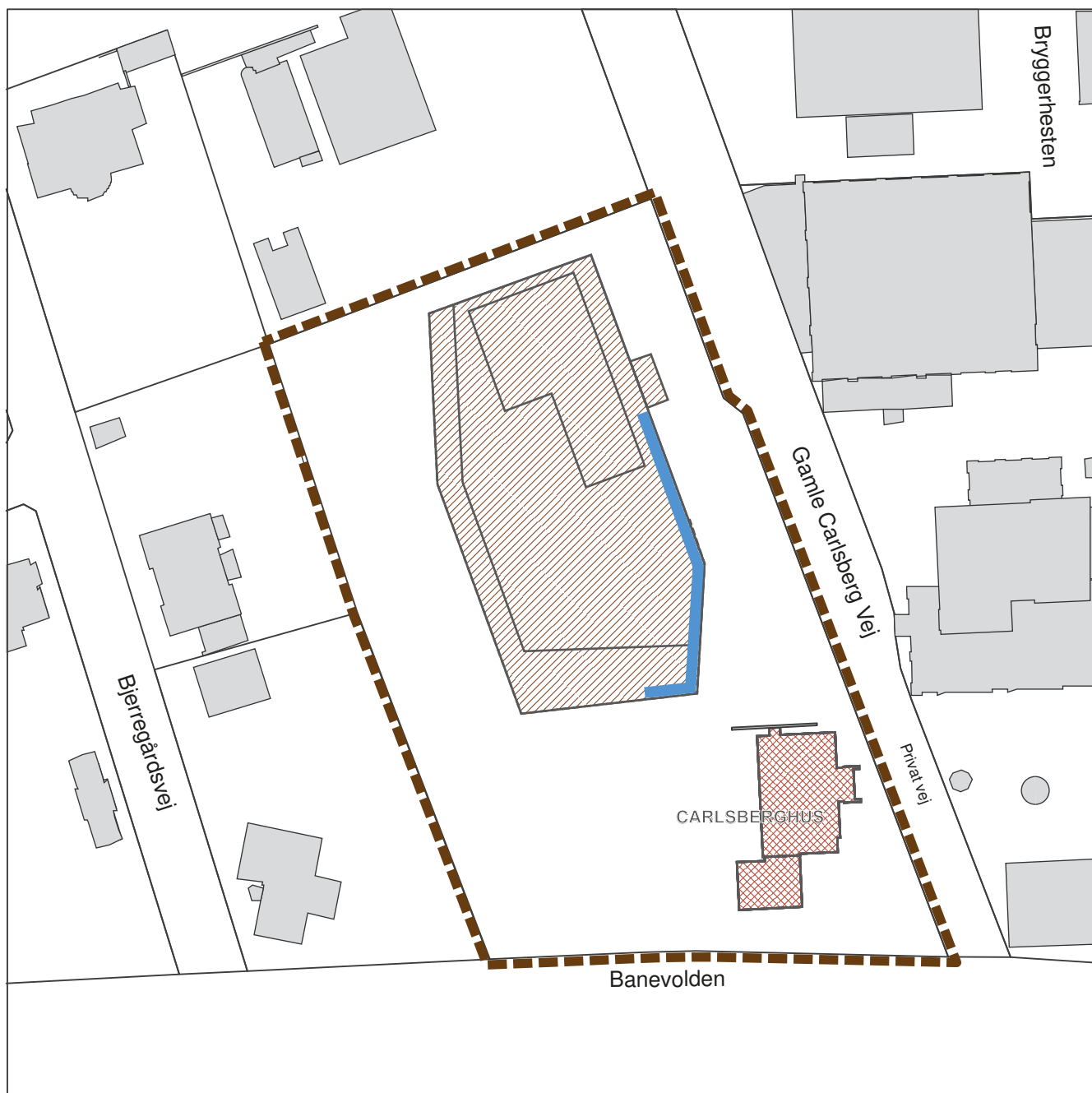
## Tegning 9C - Delareal IA, IIB og IXA - Trafik


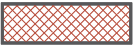




- |   |                                      |   |                            |
|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
|  | Grænse for tillæg 2                  |  | Primær gade                |
|  | Areal med vejstatus                  |  | Sekundær gade              |
|  | Opholds- og legeområder (gågader)    |  | Grøn cykelrute             |
|  | Placering af primær parkeringskælder |  | Cykelforbindelse           |
|  | Adgang til parkeringskælder          |  | Stiforbindelse / stiadgang |
|  | Vareindlevering                      |   |                            |



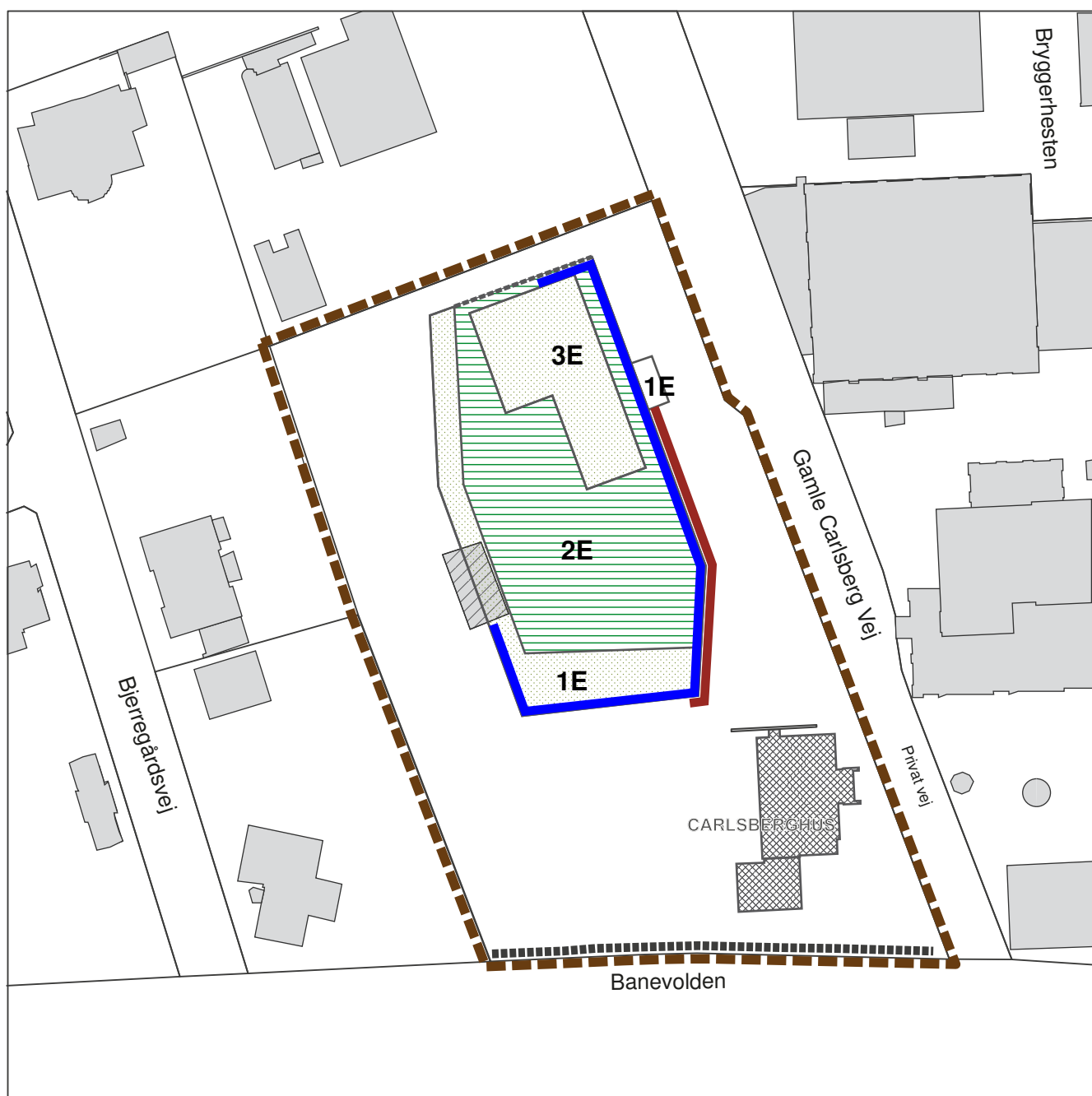
## Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse



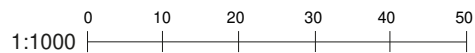
-  Grænse for tillæg 3
-  Boliger
-  Serviceerhverv
-  Åben facade, jf. § 3, stk. 1, pkt. g

1:1000 0 10 20 30 40 50

# Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan



— — — — — Grænse for tillæg 3



**2E** Principiel bebyggelsesplan (byggefelt) med etageantal

▨ Bevaringsværdige bygninger

▨ Bevaringsværdig bygning, der kan nedrives på særlige vilkår

— Facade med transparens

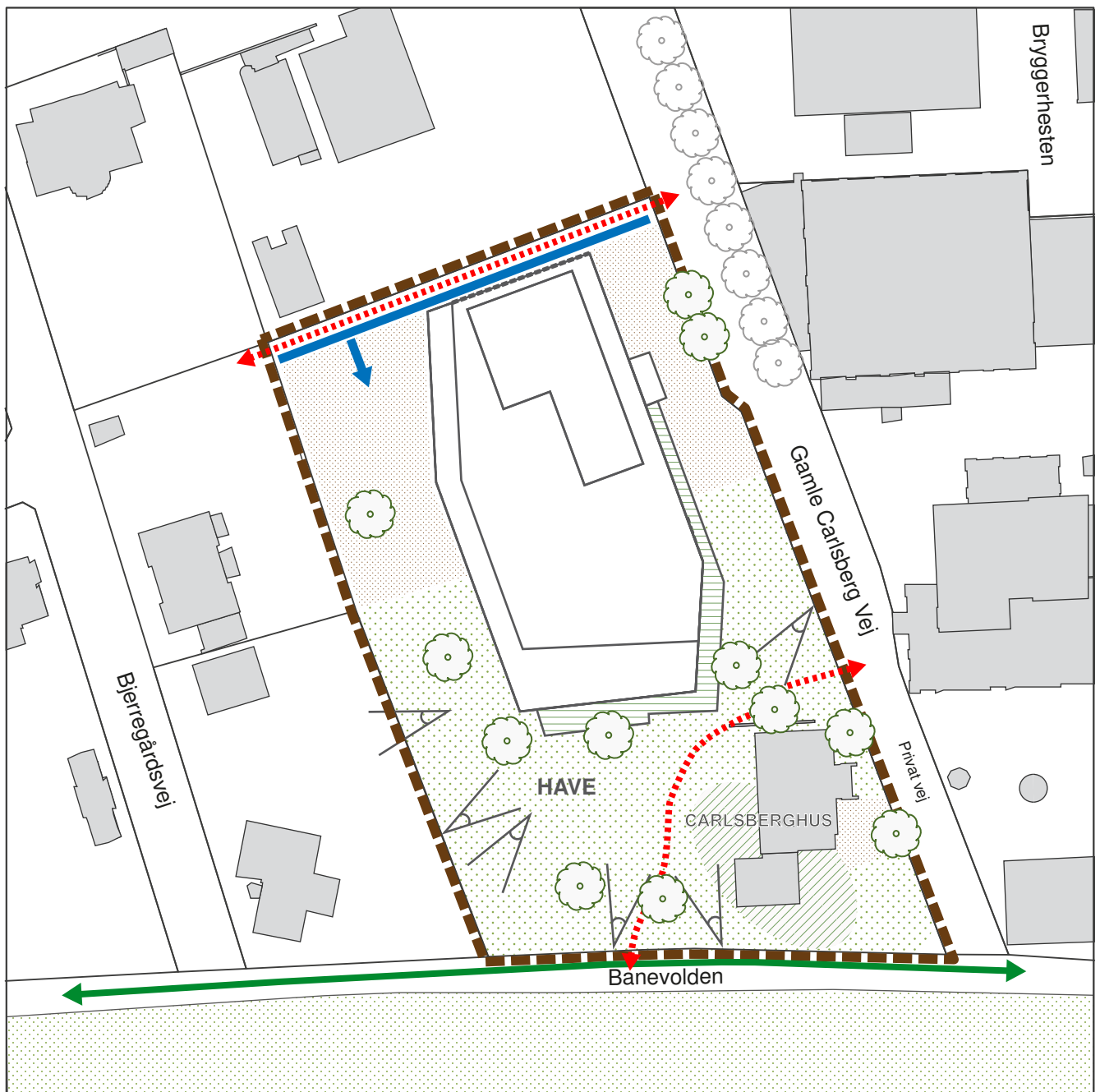
▨ Grønt tag

▨ Tagterrace

●●●●●●●● Placering af støjskærm

— Bred kantzone uden for byggefelt

# Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg



1:1000 0 10 20 30 40 50

— — — — — Grænse for tillæg 3

Ikke befæstet areal



Bevaringsværdige træer



'Plint' med sidde trin



Opholdsareal til boliger



Areal, der må befæstes

— — — — — Internt færdselsareal

◄ — — — — — ► Offentlig stiforbindelse



Adgang til parkeringskælder

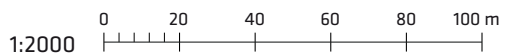
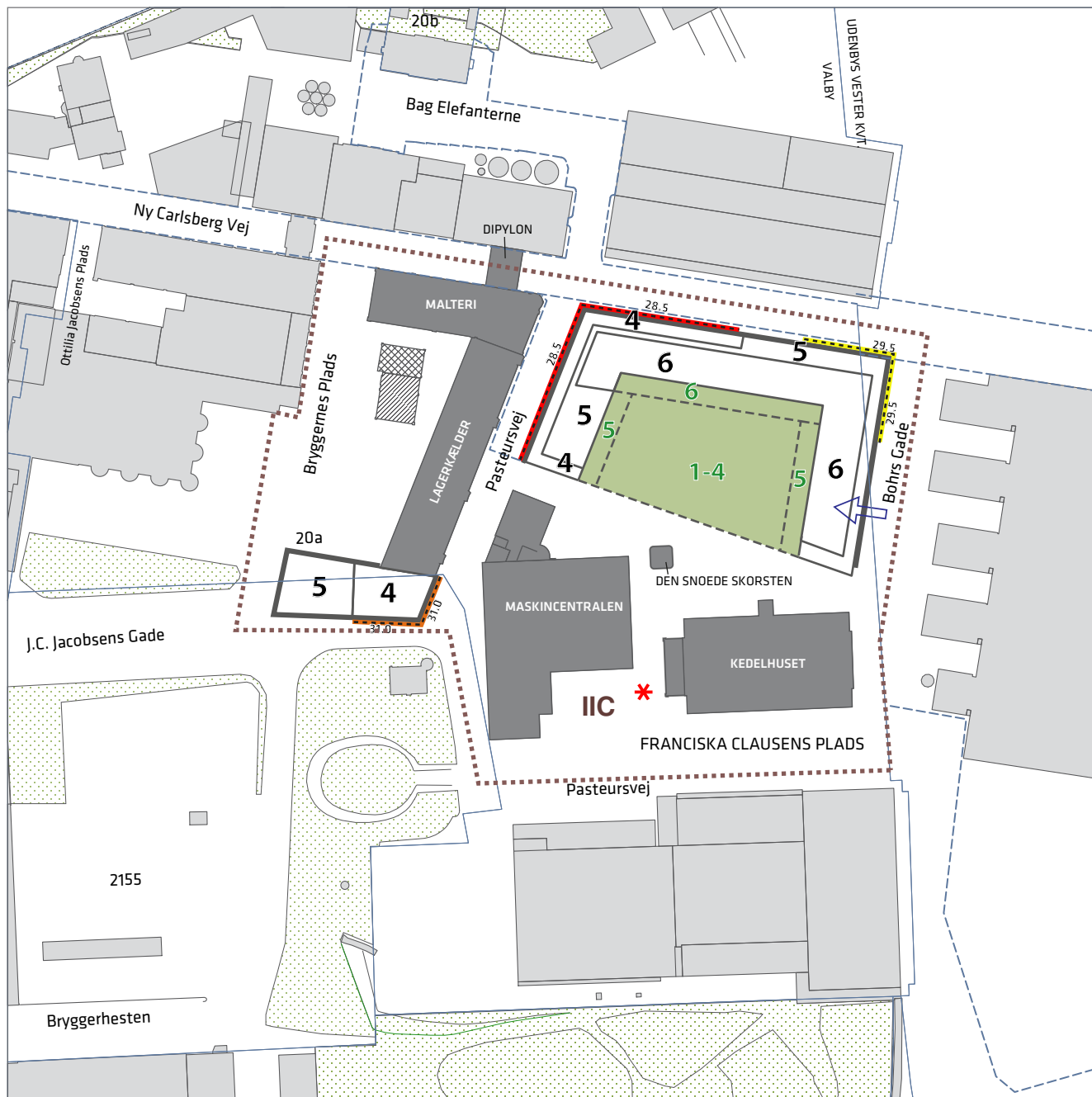


Grøn cykelrute



Vigtige kig, der ikke må sløres

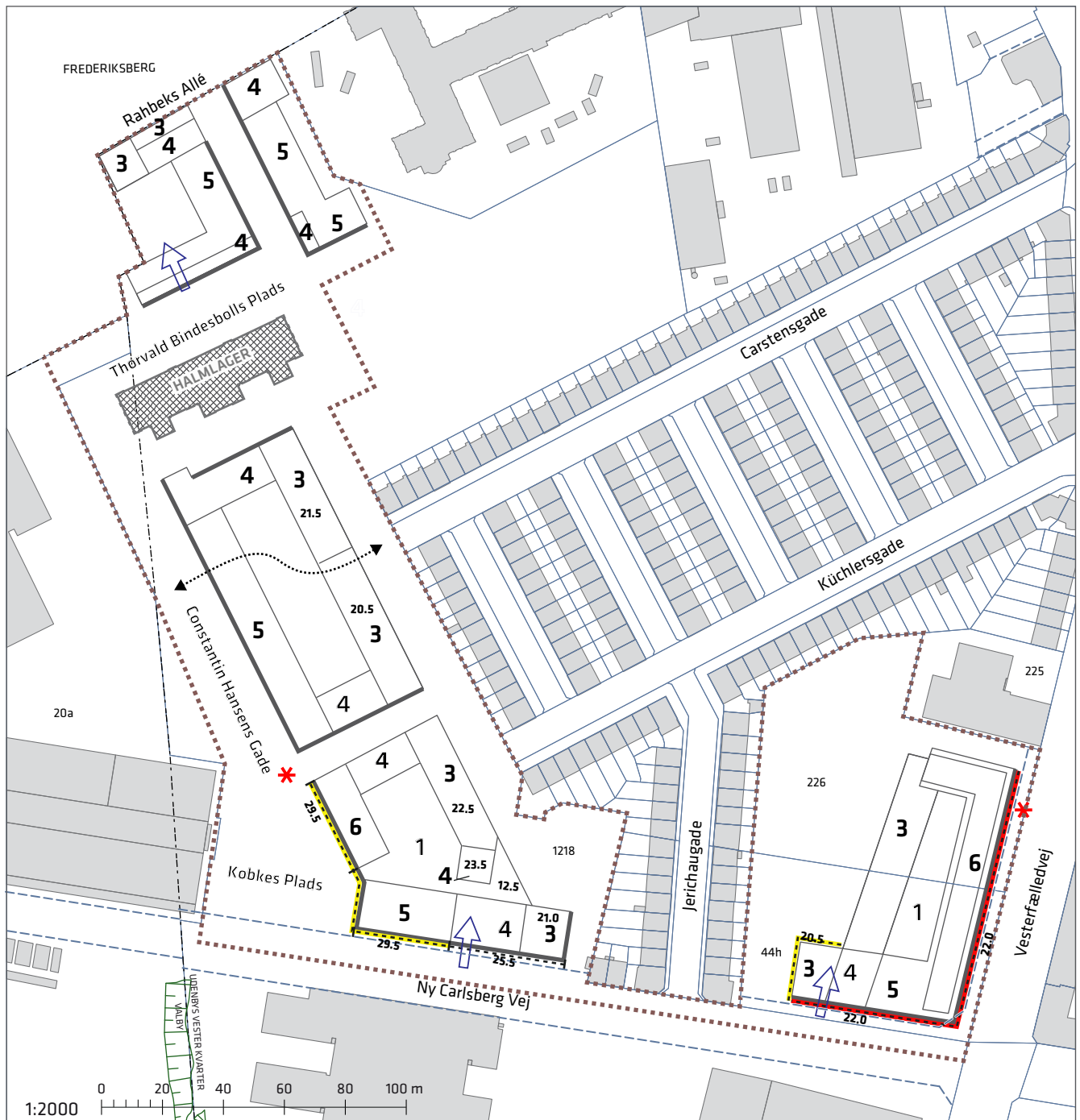
# Tegning nr. 11A - Delareal IIC - Bebyggelsesplan



- ..... Grænse for delareal IIC
- - - - - Vejudlægslinje
- Fredet bebyggelse
- ▨ Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- ▧ Bevaringsværdig bygning, der må fjernes
- 5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri  
Byggefelter med maks. etageantal
- - - - - Øget bygningsdybde ved skole
- Sluttet randbebyggelse/facadelinje
- - - - - Gesims- eller tagkote på facadestækning
- ▬▬▬ Facader med særlige facadebestemmelser
- 5 Gårdrum - Mulighed for byggeri til skole
- ↔ Op- og nedkørsel til parkeringskælder
- \* Varelevering

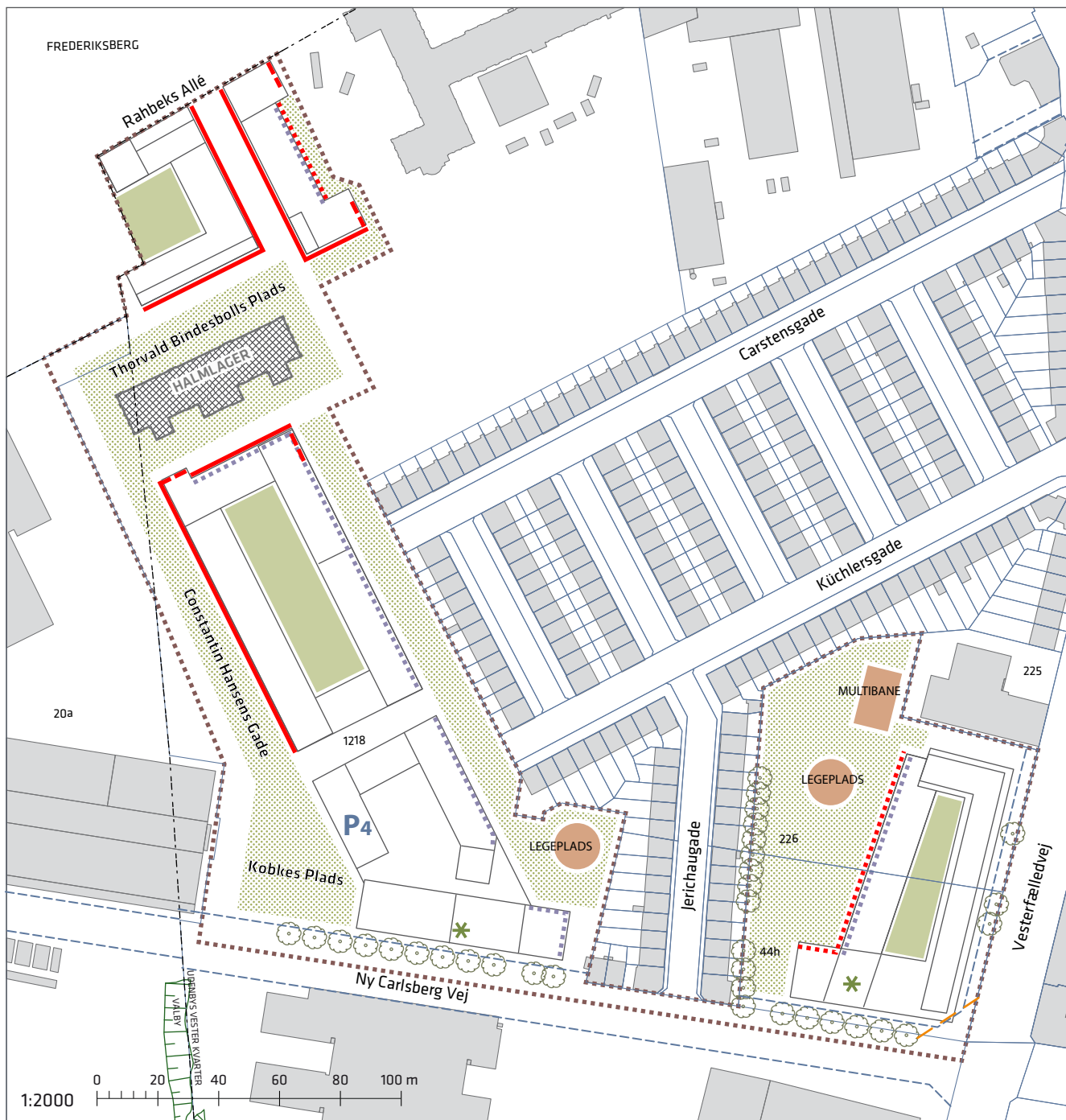





# Tegning nr. 12A - Delareal IVA - Bebyggelsesplan










- Grænse for delareal IVA
- Vejudlægslinje
- 5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri  
Byggefelter med maks. etageantal
- Eksisterende bygning, der skal bevares
- Offentlig passage
- Sluttet randbebyggelse/facadelinje
- $\pm 29.5$  Maksimal gesims- eller tagkote
- 23.5 Maksimal tagkote
- Facader med særlige facadebestemmelser
- Op- og nedkørsel til parkeringskælder
- \* Varelevering

# Tegning nr. 12B - Delareal IVA - Bebyggelsesplan

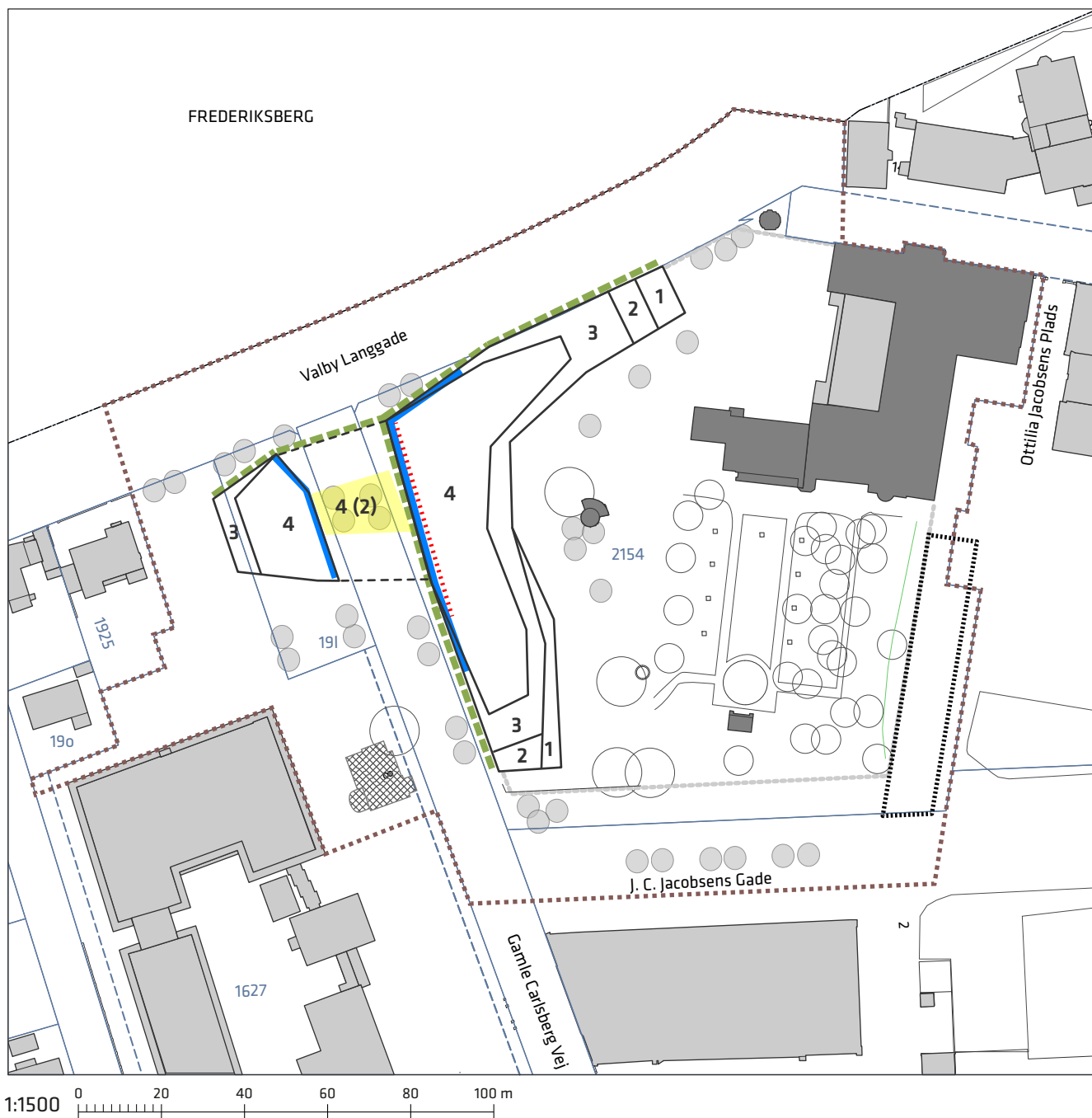


- ..... Grænse delareal IVA
-  Eksisterende bygning, der bevares
-  Byggefelter
-  Mulighed for tagterrasse
- P4** Mulighed for 'parasit' med maks højde i m
- ..... Særlig bearbejdning af tagform
- Vejudlægslinje
- Hjørneafskæring

## SÆRLIGE KRAV TIL ALTANER OG KARNAPPER:

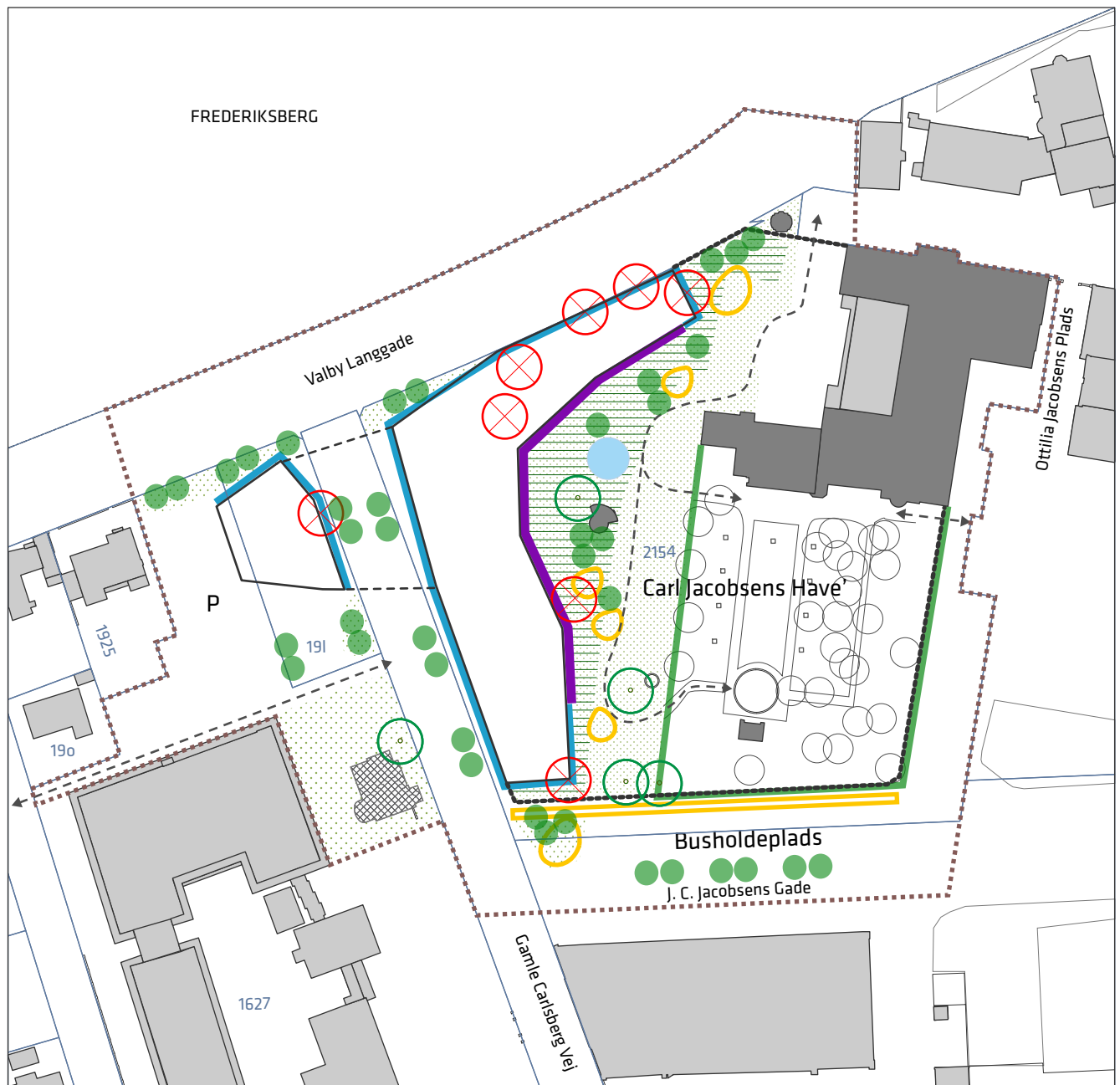
-  20 pct. altaner må udkrages maks. 1,3 m
-  Altaner og karnapper må udkrages maks. 1,3 m
-  Kun indeliggende altaner
-  Grønne gårdrum
-  Haver og byrum med større træer
-  Eksisterende træer, der skal bevares
-  Multibane og legeplads

# 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 'knæk'
- ..... Sokkelhøjde maks. 0,5 cm
- Principper for træplantning
- Bevaringsværdige træer der skal bevares (vises kun indenfor tillægsområdet)

# Tegning nr. 13B - Delareal III B - Landskab/byrum

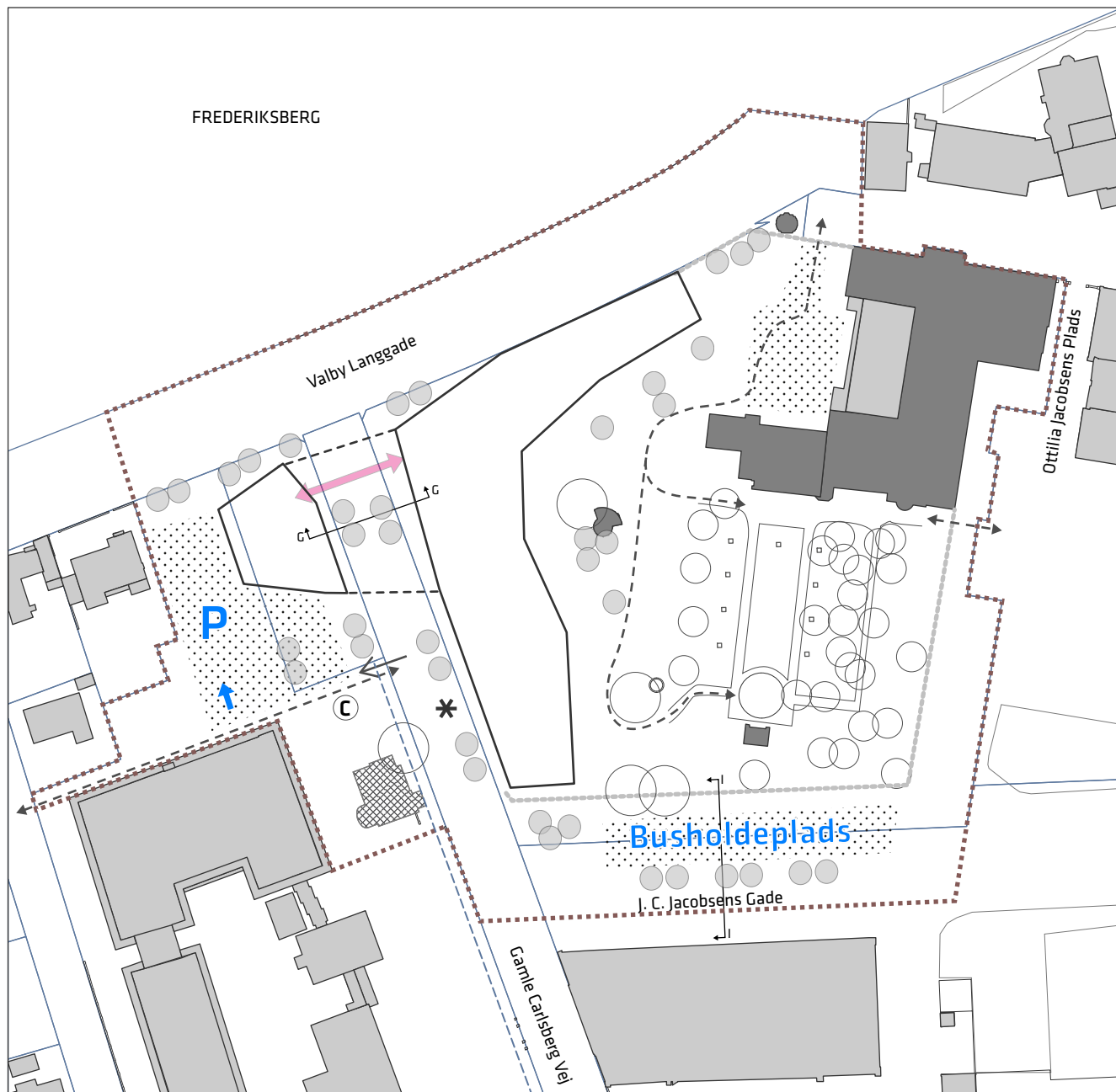


1:1500 0 20 40 60 80 100 m

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Grænse for delareal III B               |  | 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 - Trafik



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

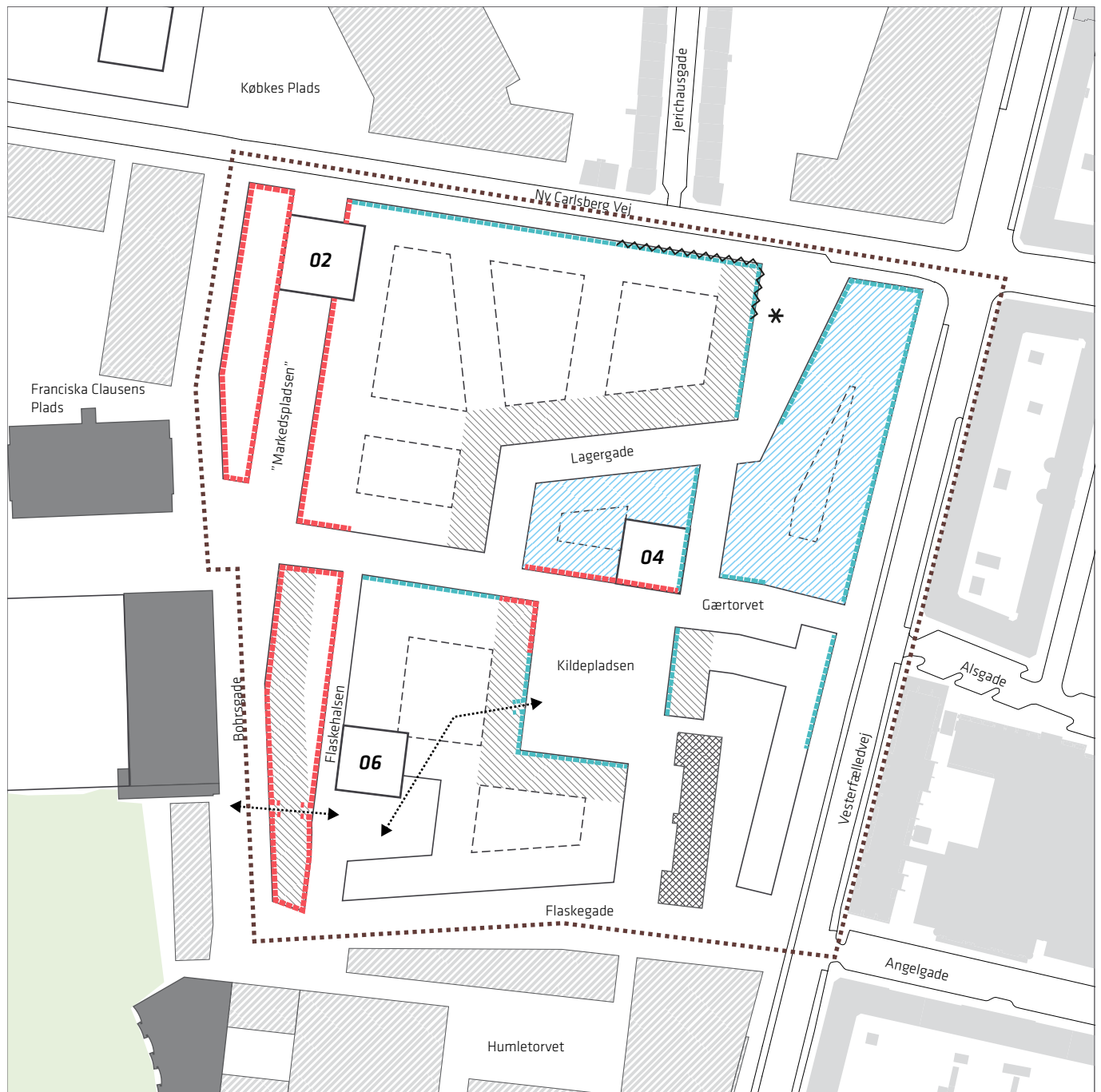
↑ Nedkørsel til P-kælder

Ⓢ Cykelparkering på terræn

\* Varelevering

- - - - - Vejudlægslinje

# Tegning nr. 14A - Delareal IB - Anvendelse



..... Grænse for delareal IB

□ Byggefelter

**02** Højhuse og deres numre

□ Eksempel på gårdrum

◄.....► Offentlig passage

~ Nærgenbrugsstation

\* Afhentningsplads til nærgenbrugsstation

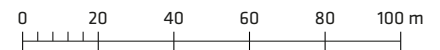
## Anvendelse

▨ Min. 75 % erhverv

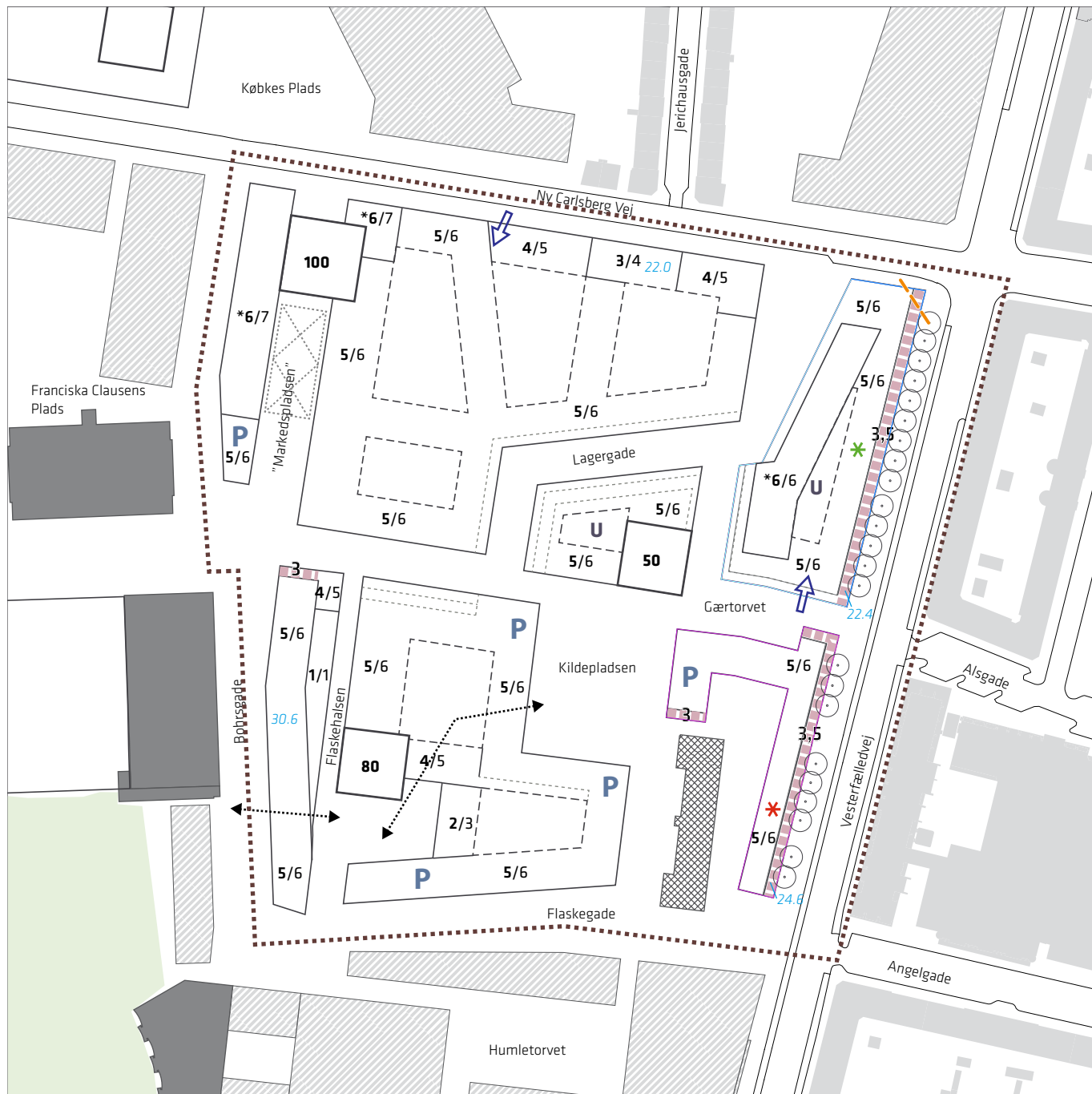
▨ Min. 75 % bolig

--- Aktiv stueetage

--- Åben stueetage

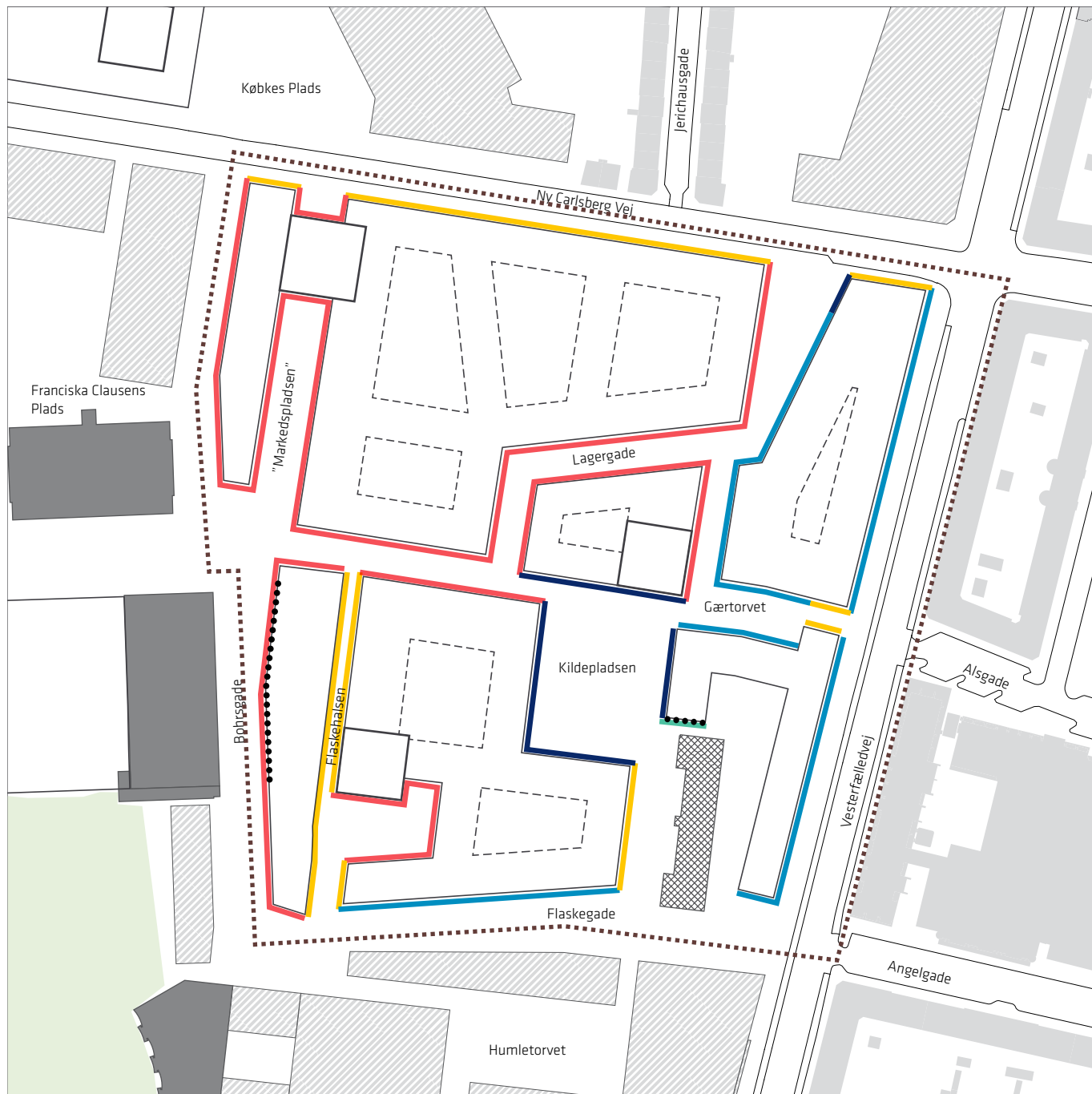


# Tegning nr. 14B - Delareal IB - Bebyggelsesplan



- Grænse for delareal IB
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X Højhus med maks. bygningshøjde i meter
- X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- X.X Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90
- X Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- U Eksempel på gårdrum eller atrium til erhvervsbyggeri (U)
- X Mulighed for overdækning
- P Parasit i 1 etage
- ← Offentlig passage
- ↙ Nedkørsel til p-kælder
- Hjørneafskæring
- \* Husdybde maks. 12 m
- \* Opdeling i 'enkeltbygninger' kan ske med andre virkemidler

# Tegning nr. 14C - Delareal IB - Facader



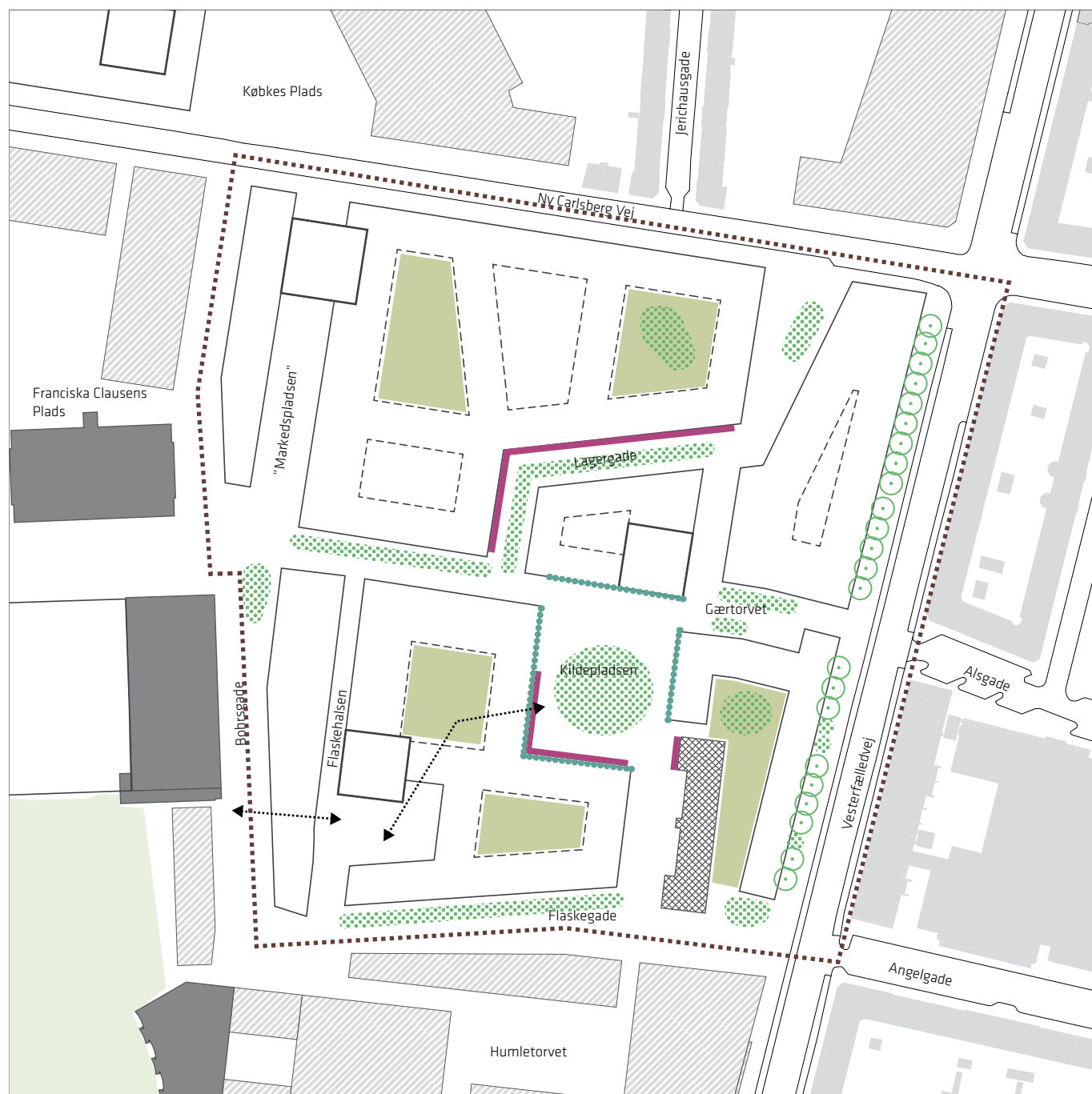
- ..... Grænse for delareal IB
- Byggefelt
- Eksempel på gårdrum
- Særlige hensyn til kulturarven

### Fremspring på altaner og karnapper

- 0 m
- 0,7 m
- 0,9 m
- 1,1 m
- 1,3 m

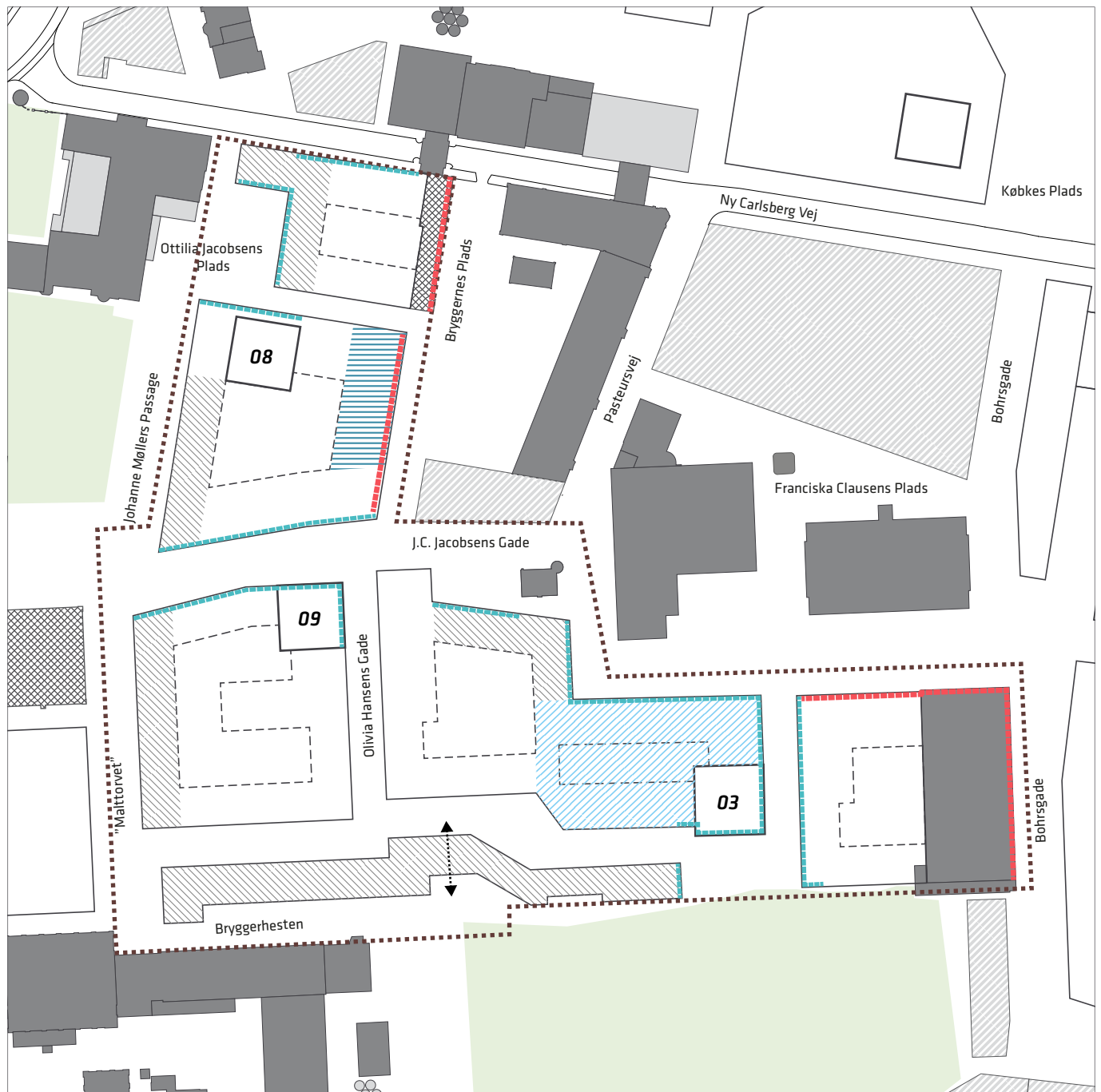


## Tegning nr. 14D - Delareal IB - Begrønning



- ..... Grænse for delareal IB
- Grønt gårdrum
- Bevaringsværdige træer, der skal bevares
- Begrønnede facader, 15 pct.
- Begrønnet kantzone
- ◄.....► Offentlig passage
- Zone for træplantning

# Tegning nr. 15A - Delareal IID - Anvendelse



..... Grænse for delareal IID

□ Byggefelter

**03** Højhuse og deres numre

□ Eksempel på gårdrum

◄.....► Offentlig passage

## Anvendelse

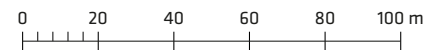
▨ Min. 75 % erhverv

▨ Min. 50 % erhverv

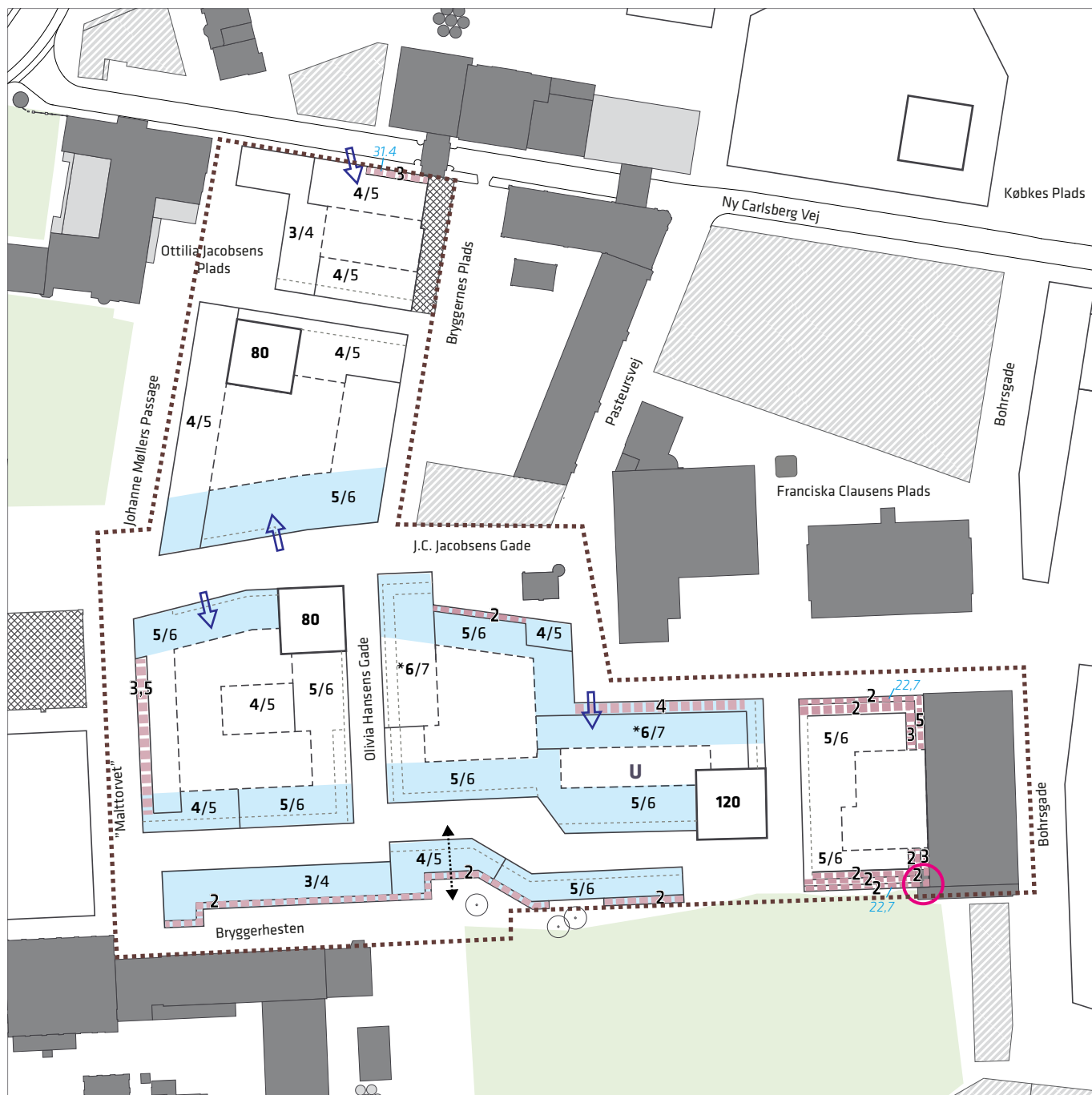
▨ Min. 75 % bolig

▨ Aktiv stueetage

▨ Åben stueetage

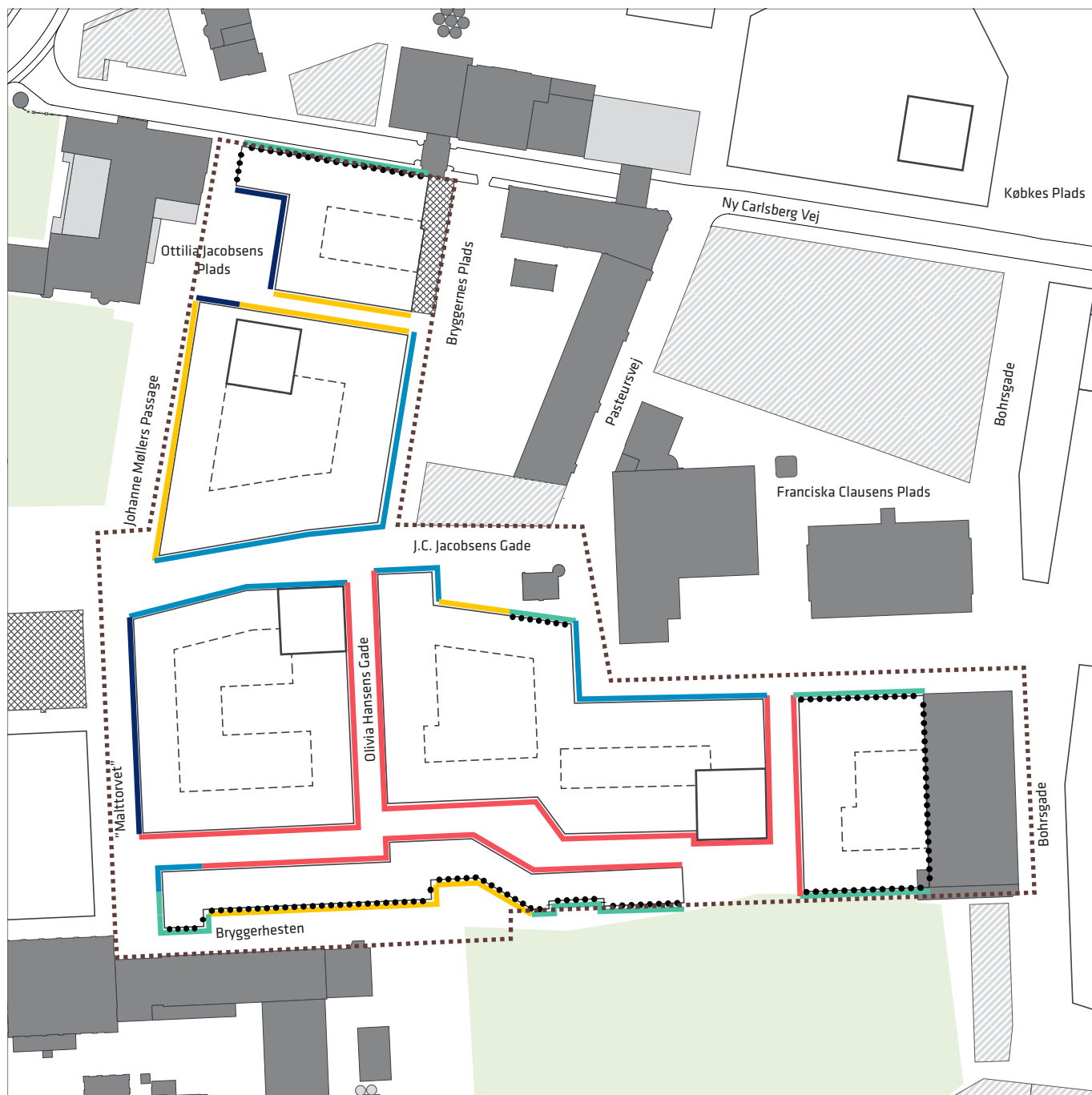


# Tegning nr. 15B - Delareal IID - Bebyggelsesplan



- Grænse for delareal IID
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X Højhus med maks. bygningshøjde i meter
- X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- X.X Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90
- Mulighed for ekstra 1-1,2 m bygningshøjde ved terrænfald over 4-6 %
- 2 Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- Eksempel på gårdrum eller atrium til erhvervsbyggeri (U)
- P Parasit i 1 etage
- Offentlig passage
- ↩ Nedkørsel til p-kælder
- Begrænset byggemulighed ved pergola

# Tegning nr. 15C - Delareal IID - Facader



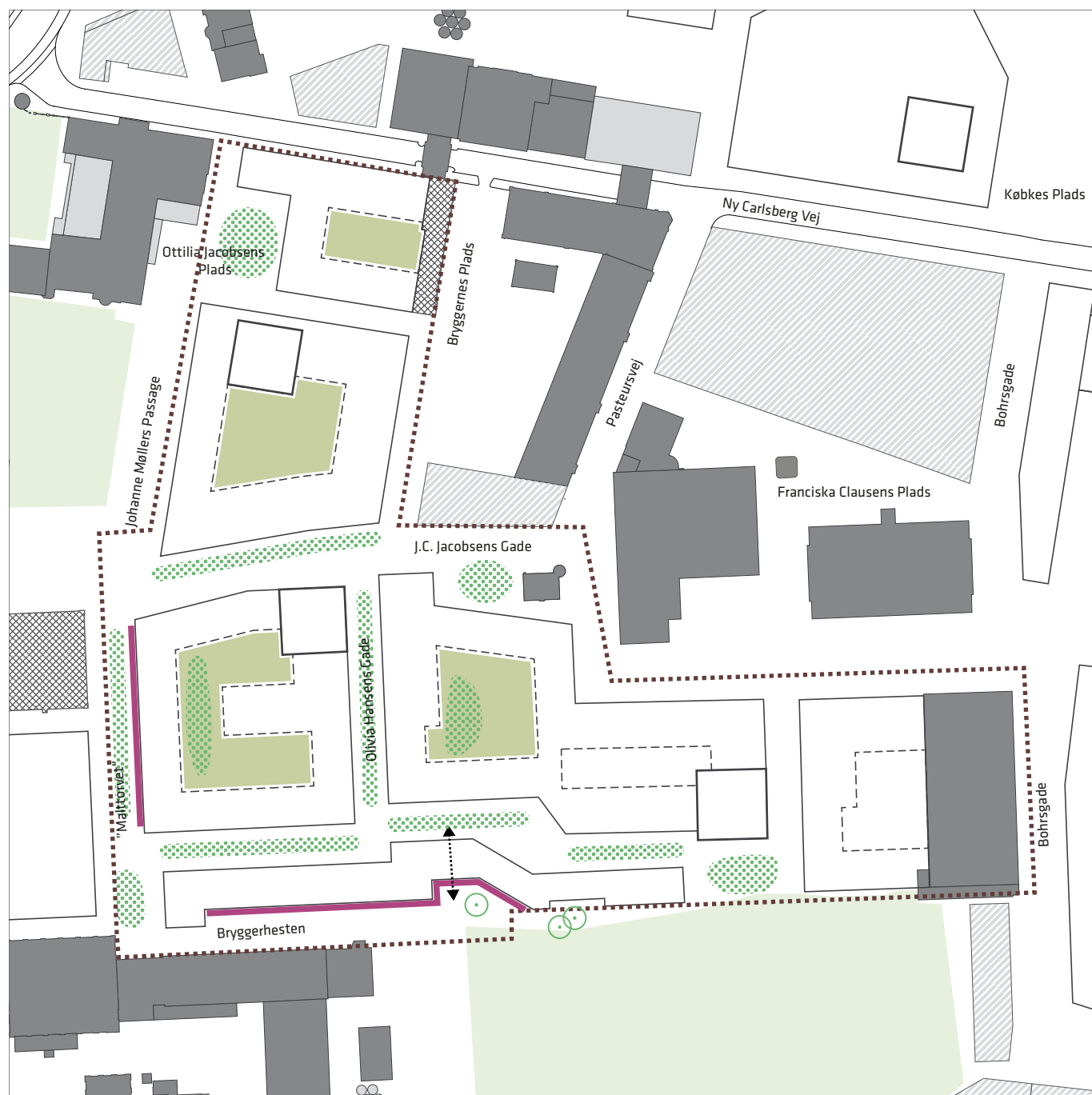
- ..... Grænse for delareal IID
- Byggefelt
- Eksempel på gårdrum
- ..... Særlige hensyn til kulturarven

### Fremspring på altaner og karnapper

- 0 m
- 0,7 m
- 0,9 m
- 1,1 m
- 1,3 m

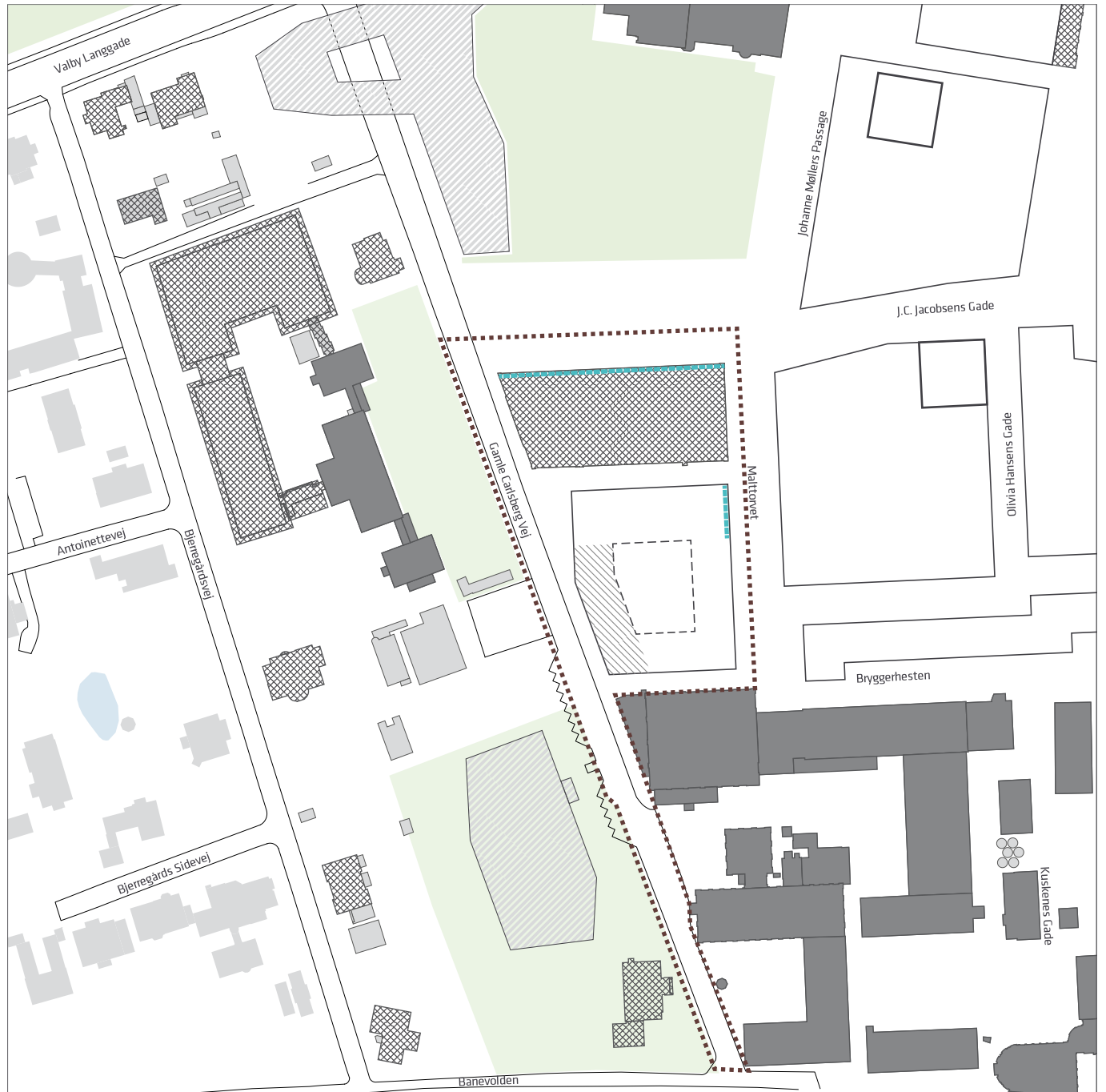


## Tegning nr. 15D - Delareal IID - Begrønning



- ..... Grænse for delareal IID
- Grønt gårdrum
- Bevaringsværdige træer, der skal bevares
- Begrønnet kantzone
- ◄.....► Offentlig passage
- Zone for træplantning

# Tegning nr. 16A - Delareal III C - Anvendelse



----- Grænse for delareal III C

□ Byggefelter

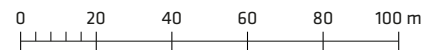
□ Eksempel på gårdrum

## Anvendelse

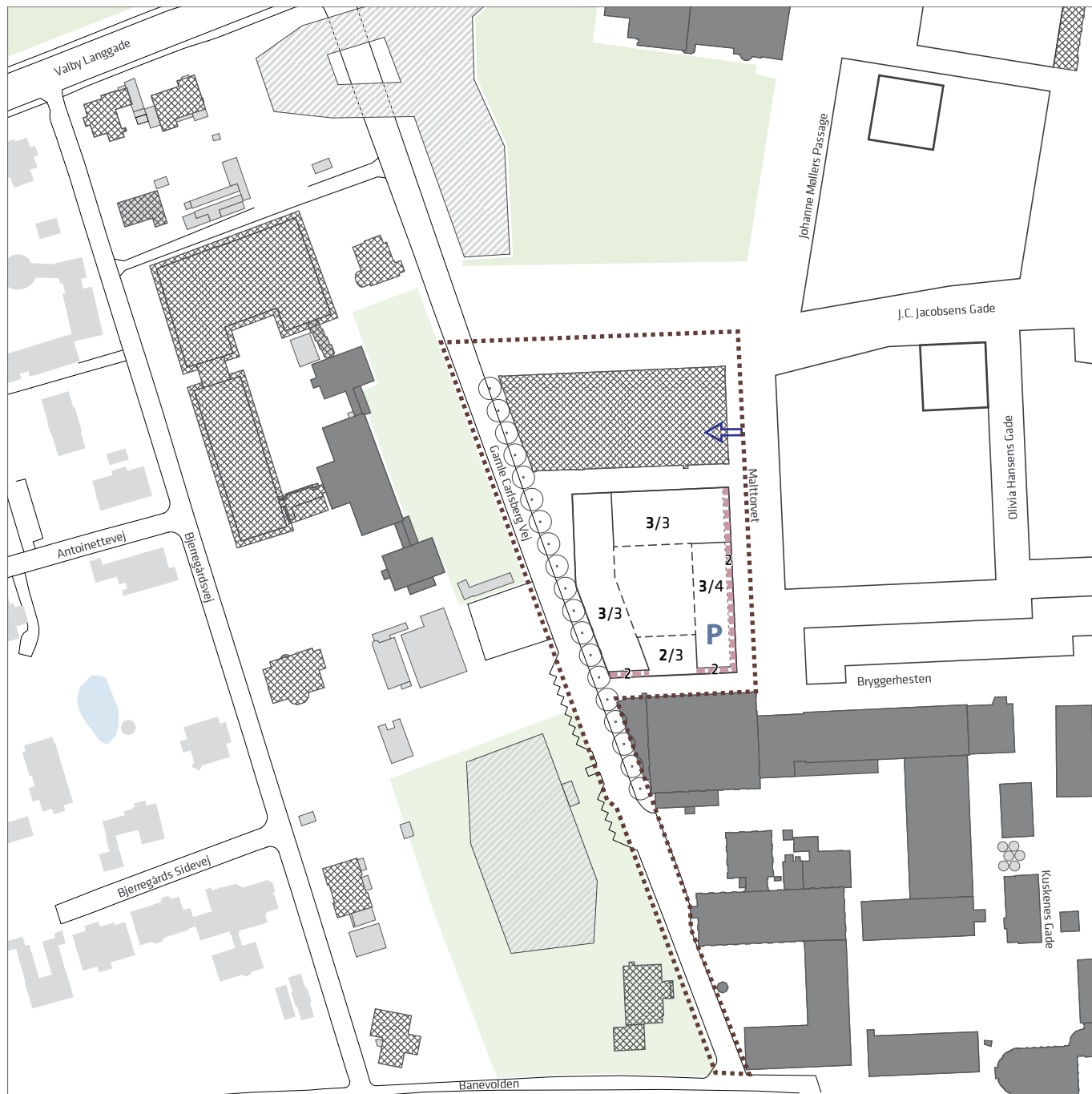
▨ Min. 75 % bolig

----- Aktiv stueetage

----- Åben stueetage

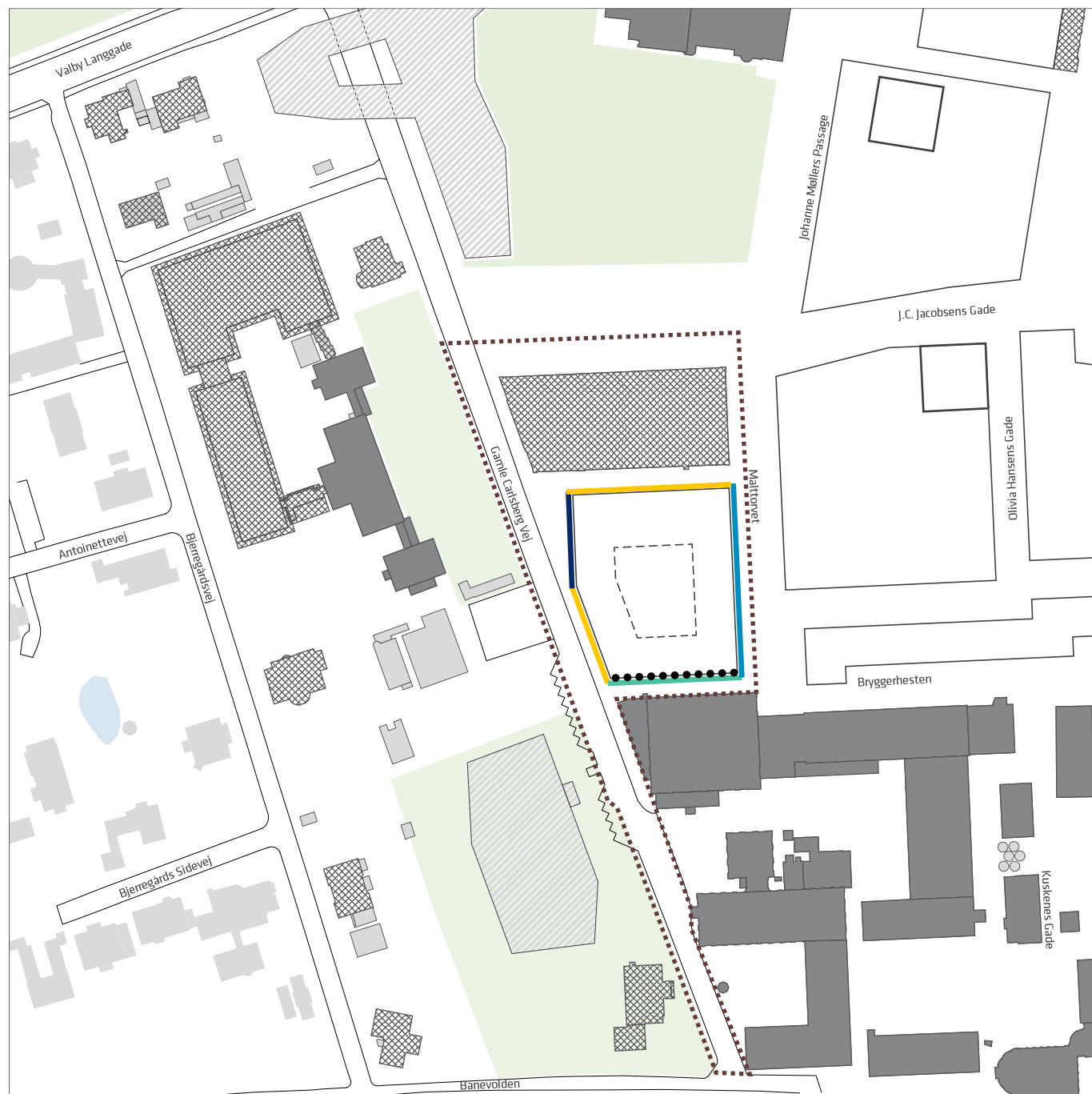


# Tegning nr. 16B - Delareal IIIC - Bebyggelsesplan



- ..... Grænse for delareal IIIC
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- XX Tagkote, maks. angivet i højdesystem DVR90
- Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- ..... Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- Eksempel på gårdrum
- P** Parasit i 1 etage
- Nedkørsel til p-kælder

# Tegning nr. 16C - Delareal III C - Facader



- ..... Grænse for delareal III C
- Byggefelt
- - - - - Eksempel på gårdrum
- Særlige hensyn til kulturarven

## Fremspring på altaner og karnapper

- 0 m
- 0,7 m
- 0,9 m
- 1,1 m
- 1,3 m

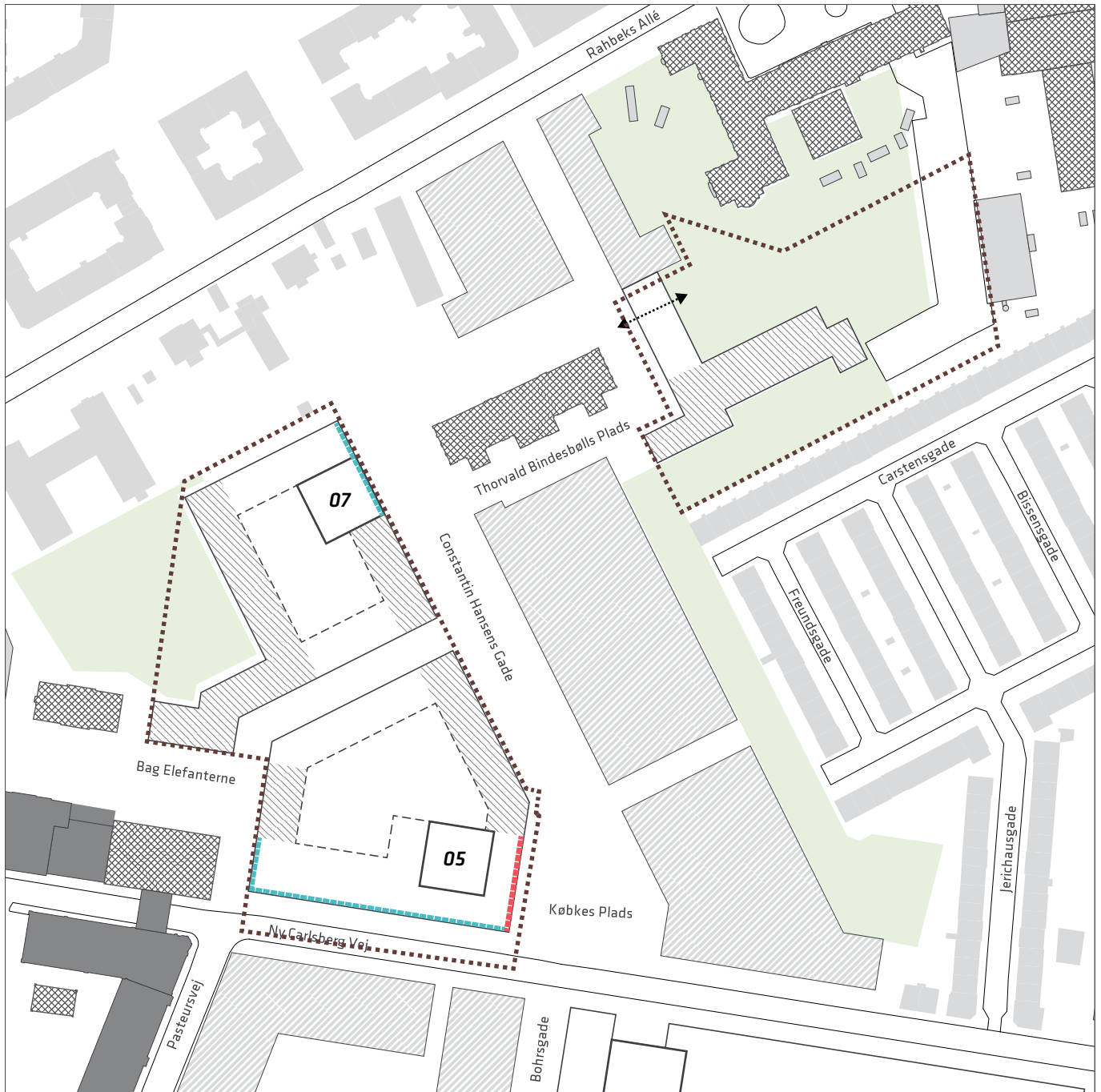


## Tegning nr. 16D - Delareal III C - Begrønning



- ..... Grænse for delareal III C
- Grønt gårdrum
- ○ ○ Bevaringsværdig træække, der skal bevares
- Zone for træplantning

# Tegning nr. 17A - Delareal IVB - Anvendelse



..... Grænse for delareal IVB

□ Byggefelter

**05** Højhuse og deres numre

- - - - - Eksempel på gårdrum

◄.....► Offentlig passage

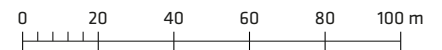
### Anvendelse

▨ Min. 75 % erhverv

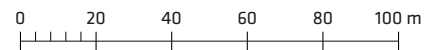
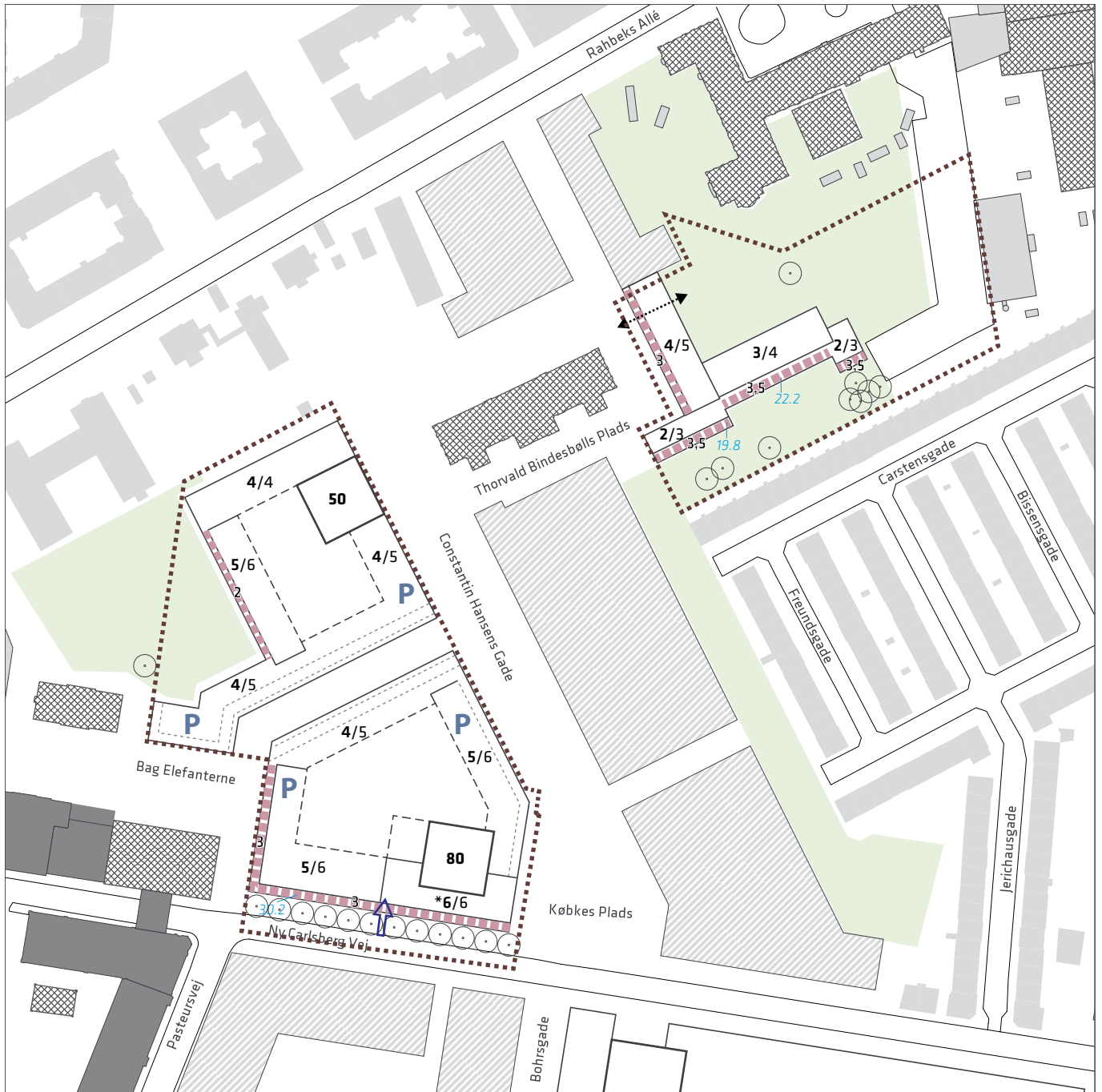
▨ Min. 75 % bolig

..... Aktiv stueetage

..... Åben stueetage

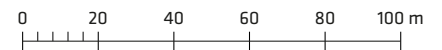
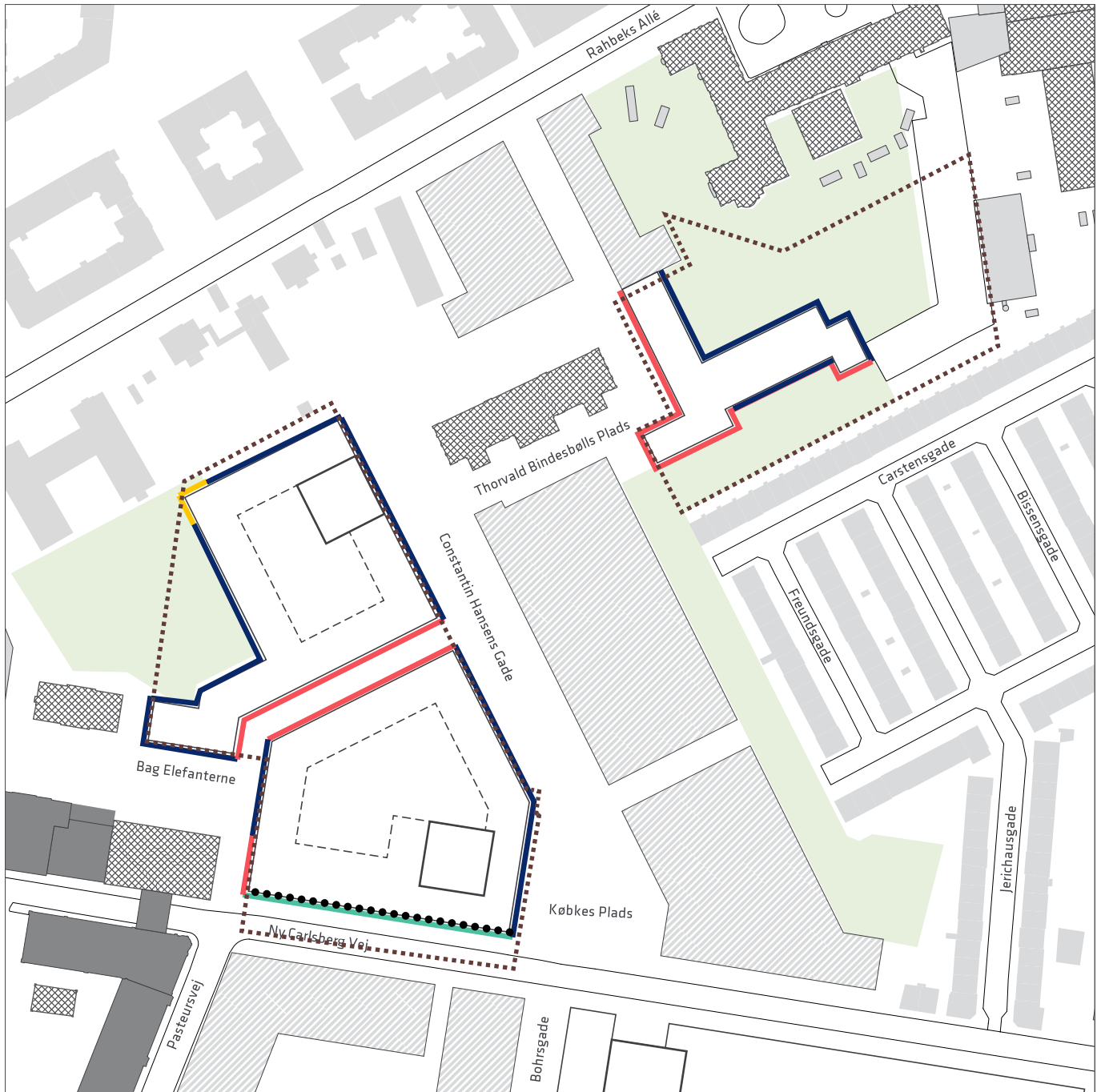


# Tegning nr. 17B - Delareal IVB - Bebyggelsesplan



- ..... Grænse for delareal IVB
- Fredet bygning
- ▨ Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X** Højhus med maks. bygningshøjde i meter
- X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- XX Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90
- 2 ■ Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- - - - - Eksempel på gårdrum
- P** Parasit i 1 etage
- ↔ Offentlig passage
- ⬅ Nedkørsel til p-kælder

# Tegning nr. 17C - Delareal IVB - Facader



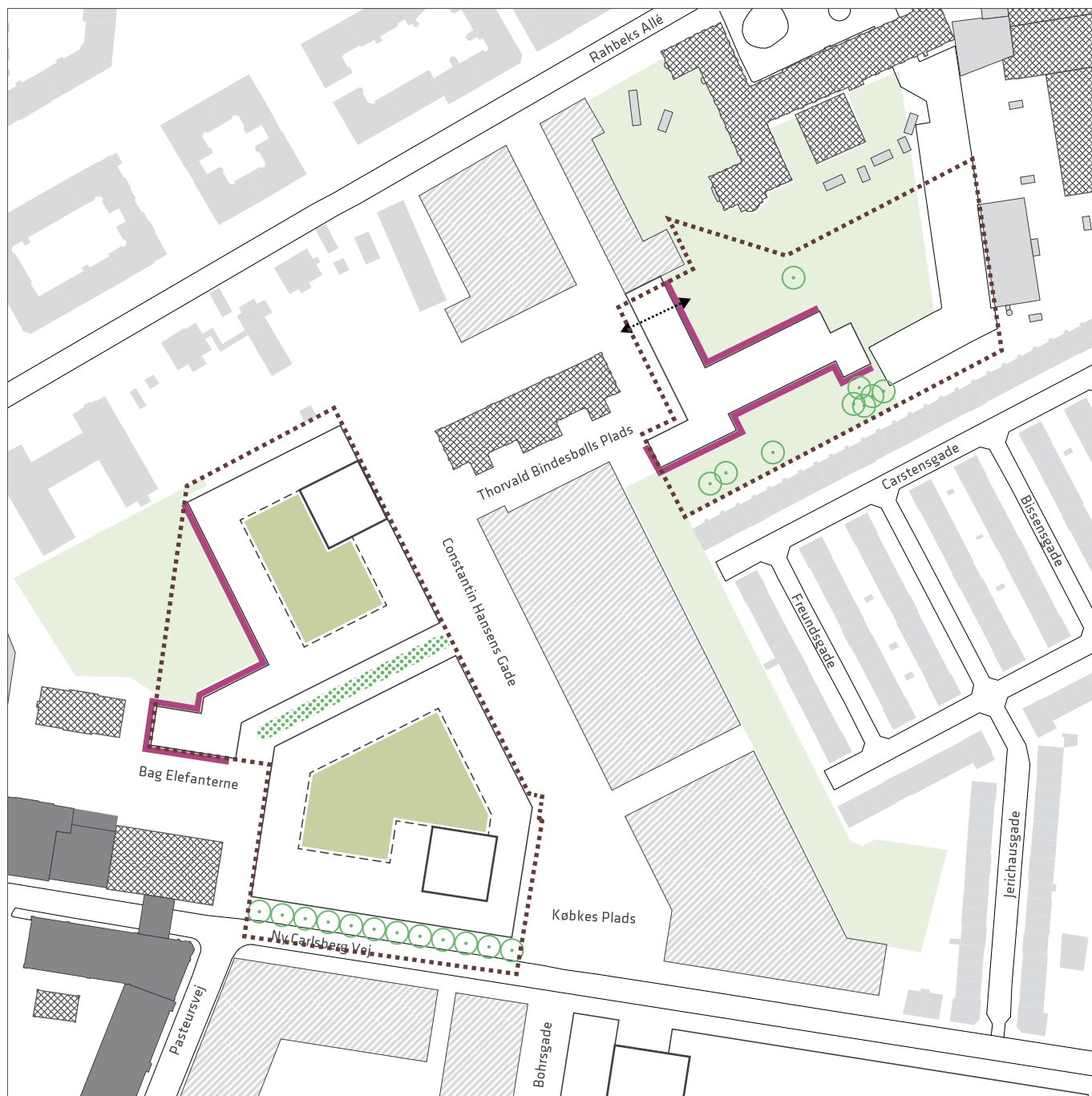
- ..... Grænse for delareal IIIIC
- Byggefelt
- - - - - Eksempel på gårdrum
- ..... Særlige hensyn til kulturarven

### Fremspring på altaner og karnapper

- 0 m
- 0,7 m
- 0,9 m
- 1,1 m
- 1,3 m

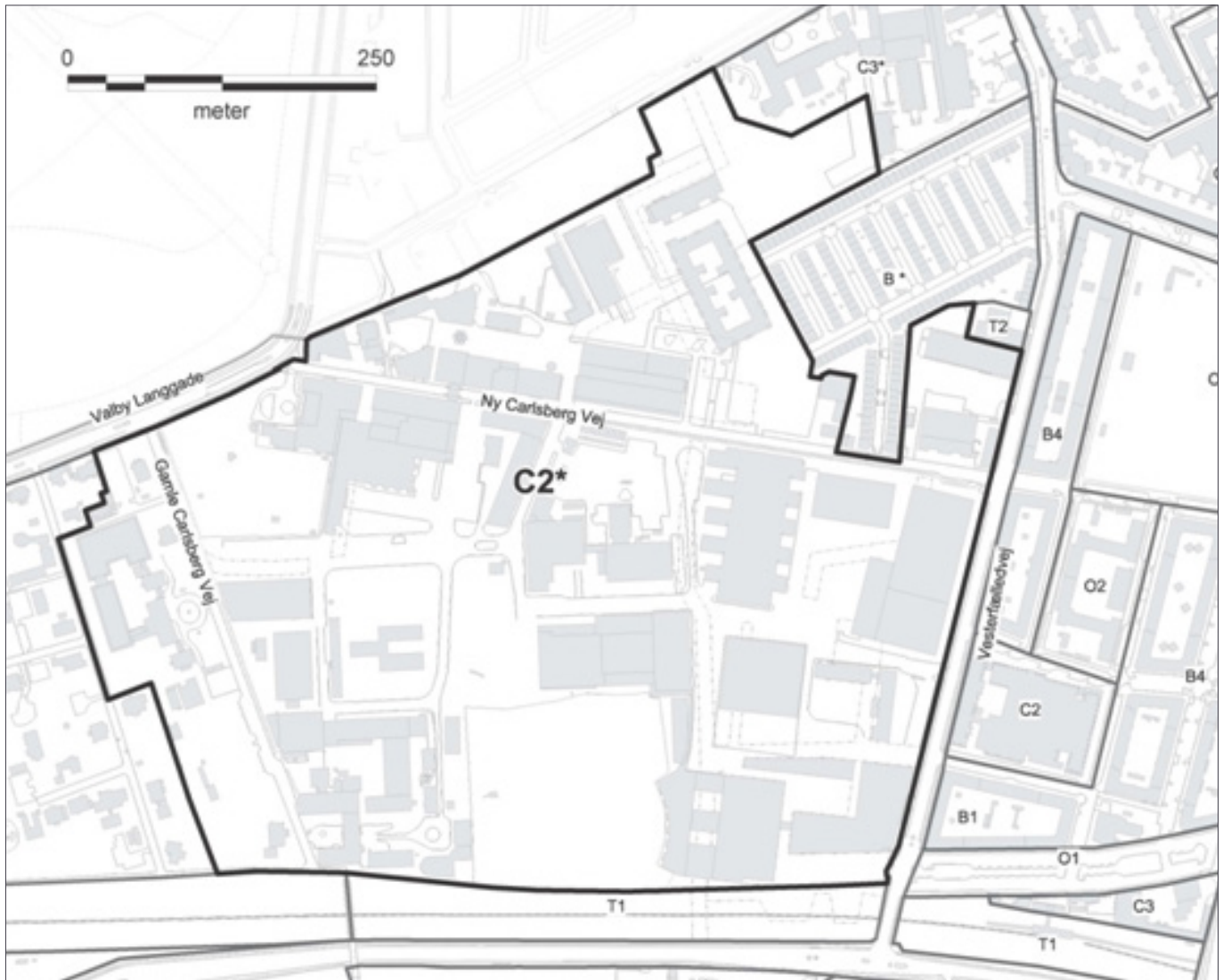


## Tegning nr. 17D - Delareal IVB - Begrønning



- Grænse for delareal IIIIC
- Grønt gårdrum
- Bevaringsværdige træer, der skal bevares
- Bevaringsværdig og fredet træerække, der skal bevares
- Begrønnet kantzone
- Zone for træplantning

## Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) ændres den særlige bemærkning for C2\*-området for Carlsberg (nr. 4021), se kortet, til følgende (nyt nr. 4210):

”Området indgår i byomdannelsesområdet Carlsberg. 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 procent heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 4 på maks. 80 m og 2 på maks. 50m) med en placering, der fastlægges i lokalplan.

I det mest stationsnære område kan der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 m højde. Der kan i lokalplan tillades bygninger på op til 26 m højde, dog ikke ud mod Gl. Carlsberg bebyggelsen, I.C. Jakobsens og Carl Jakobsens haver, Vesterfælledvej, Humlebyen, Frederiksberg Kommune, Valby Langgade samt omkring Gl. Carlsberg Vej. 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. Til driften af bryggeriet ved Gl. Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.”

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den XX. XXXX 2016  
Center for Byudvikling den XX. XXXX 2016

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

## 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.

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres – fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 22. juni 2016 besluttet at offentliggøre forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 30. juni til den 26. september 2016.

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

## Borgermøde

Københavns Kommune og Vesterbro Lokaludvalg inviterer til borgermøde tirsdag den 30. august 2016 kl. 19-21 i Carlsberg Byens lokaler, Olivia Hansens Gade 2. Mødet indledes med en byvandring i området. Mødested kl. 18.15 af hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Vesterfælledvej.

Inden borgermødet fremviser Carlsberg Byen P/S en model af det kommende byggeri i Carlsberg Byens showroom, Maskincentralen, Pasteursvej 7, fra kl. 17.30-18.10.

## Offentlig høring

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

Du kan endvidere sende dine bemærkninger til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 26. september 2016**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen