

CARLSBERG II

Forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den XX.XXX 201X vedtaget forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.
Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. xxxx til den xx. xxxx 201X



Indhold

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 og kommuneplantillæg 5

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål	5
Lokalplanområdet og kvarteret	5
Byggeønsker	8
Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold ..	9
Byarkitektonisk vurdering	14
Dagslysforhold	34
Skyggediagrammer	35
Miljøforhold	39
Kystnærhedszonen	39

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 40

Statslig planlægning	40
Kommuneplanlægning	40
Lokalplaner i kvarteret	41
Miljø i byggeri og anlæg	41
Regnvand	41
Varmeplanlægning	42

Tilladelser efter anden lovgivning 43

Affald	43
Jord- og grundvandsforurening	43
Museumsloven	43
Lov om bygningsfredning	43
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning	44

Tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II 45

En læsevejledning til forslaget	45
§ 1. Formål	45
§ 2. Område	46
§ 3. Anvendelse	47
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinjer	51
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	54
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	63
§ 7. Byrum	73
Plads A - Bryggernes Plads	75
Plads B - Franciska Clausens Plads	76
Plads C - Tapperitorvet	77
Plads D - Kildepladsen	78
Plads E - Otilia Jacobsens Plads	79

Plads F - Bag Elefanterne	80
Plads G - Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads	81
Plads H - "Markedspladsen"	82
Plads L - Malttorvet	83
Plads N - Humletorvet	84
Plads O - Købkes Plads	85
Plads P	86
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering	89
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg	94
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener	94
§ 11. Bæredygtighed	95
§ 12. Udstykninger	96
§ 13. Særlige fællesanlæg	96
§ 14. Grundejerforening	97
§ 15. Retsvirkninger	97
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter	97
Kommentarer af generel karakter	99
Tegning nr. 1 - Lokalplanområde	101
Tegning nr. 2 - Anvendelse	102
Revideret tegning nr. 2 - Anvendelse	103
Tegning nr. 3A - Byrum	104
Revideret tegning nr. 3A - Byrum	105
Tegning nr. 3B - Kantzoner	106
Revideret tegning nr. 3B - Kantzoner	107
Tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering	108
Revideret tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering	109
Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold	110
Revideret tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold	111
Tegning nr. 4C - Snit	112
Tegning nr. 4D - Snit	113
Tegning nr. 4E - Snit	114
Tegning nr. 4F - Snit	115
Tegning nr. 5A - Byggeri	116
Revideret tegning nr. 5A - Byggeri	117
Tegning nr. 5B - Byggeri	118
Revideret tegning nr. 5B - Byggeri	119
Tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger	120
Revideret tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger	121
Tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver	122
Rev. tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver	123

Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse.....	124
Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan.....	125
Tegning 9A - Delareal IA, IIB og IXA - Anvendelse.....	126
Tegning 9B - Delareal IA, IIB og IXA - Bebyggelsesplan..	127
Tegning 9C - Delareal IA, IIB og IXA - Trafik.....	128
Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse	129
Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan	130
Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg.....	131
Tegning nr. 11A - Delareal IIC - Bebyggelsesplan	132
Tegning nr. 12A - Delareal IVA - Bebyggelsesplan.....	133
Tegning nr. 12B - Delareal IVA - Bebyggelsesplan.....	134
Tegning nr. 13A - Delareal IIIB - Bebyggelsesplan.....	135
Tegning nr. 13B - Delareal IIIB - Landskab/byrum	136
Tegning nr. 13C - Delareal IIIB - Trafik.....	137
Tegning nr. 14A - Delareal IB - Anvendelse.....	138
Tegning nr. 14B - Delareal IB - Bebyggelsesplan.....	139
Tegning nr. 14C - Delareal IB - Facader.....	140
Tegning nr. 14D - Delareal IB - Begrønning.....	141
Tegning nr. 15A - Delareal IID - Anvendelse	142
Tegning nr. 15B - Delareal IID - Bebyggelsesplan	143
Tegning nr. 15C - Delareal IID - Facader	144
Tegning nr. 15D - Delareal IID - Begrønning	145
Tegning nr. 16A - Delareal IIIC - Anvendelse.....	146
Tegning nr. 16B - Delareal IIIC - Bebyggelsesplan.....	147
Tegning nr. 16C - Delareal IIIC - Facader	148
Tegning nr. 16D - Delareal IIIC - Begrønning	149
Tegning nr. 17A - Delareal IVB - Anvendelse.....	150
Tegning nr. 17B - Delareal IVB - Bebyggelsesplan.....	151
Tegning nr. 17C - Delareal IVB - Facader.....	152
Tegning nr. 17D - Delareal IVB - Begrønning.....	153

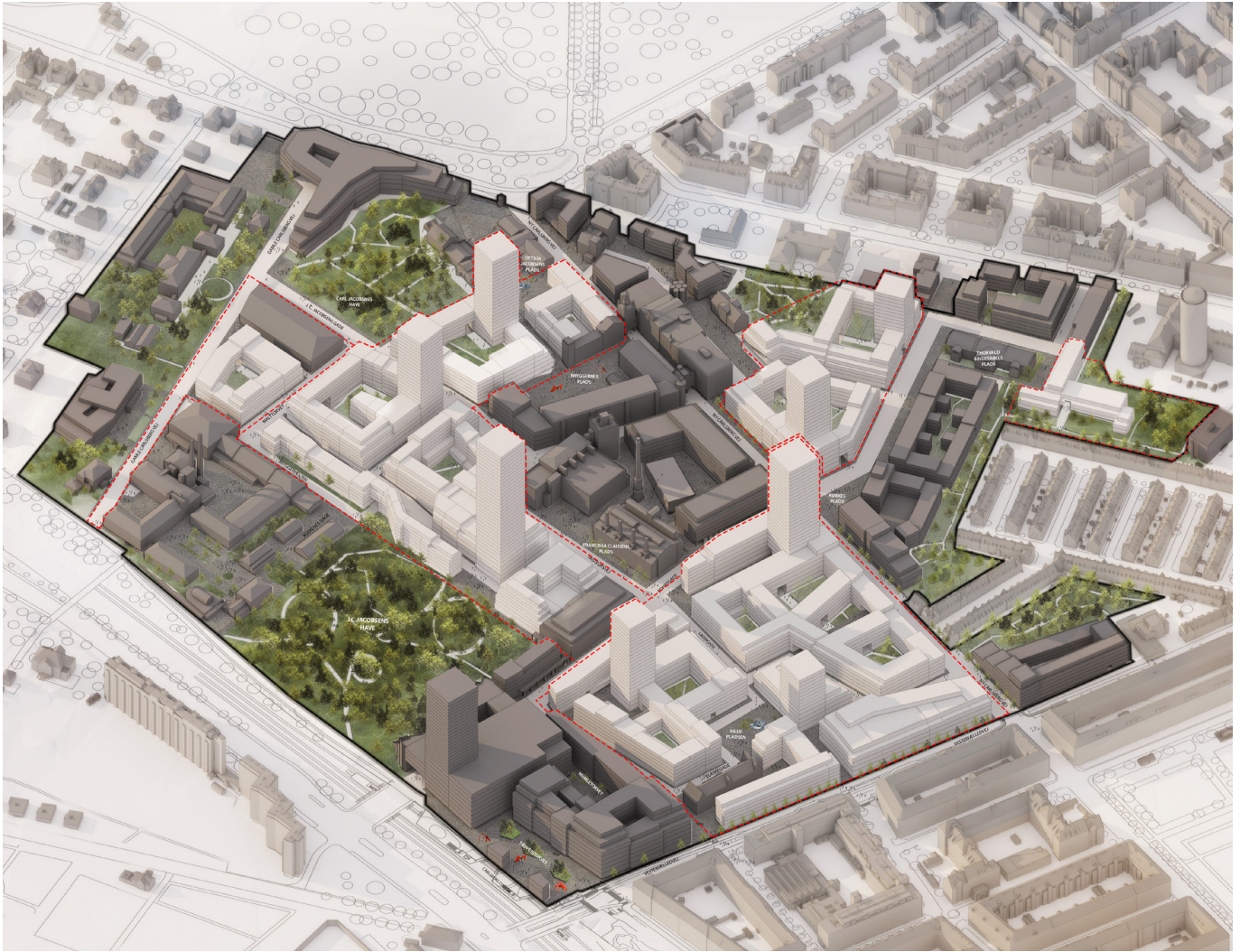
Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015..... 154

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg.. 155

Lokalplan.....	155
Lokalplanforslagets retsvirkninger.....	155
Lokalplanens endelige retsvirkninger.....	155
Kommuneplantillæg	155

Praktiske oplysninger Bagsiden

Redegørelse for tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 og kommuneplantillæg



Bygherres forslag til ny bebyggelse. Byggeretsgivende delområder ligger inden for den stiplede røde streg. Eksisterende og planlagt bebyggelse er vist med mørk grå farve. Illustration: C.F. Møller.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Carlsberg Byen P/S, som ejer og udvikler størstedelen af Carlsberg-området, har anmodet kommunen om at udarbejde lokalplantillæg med henblik på at muliggøre ca. 353.000 etagemeter boliger, erhverv, butikker samt parkeringskældre under bygningerne.

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

Der er udarbejdet en række tillæg til rammelokalplanen, som muliggør uddannelsesinstitutioner, boliger, erhverv og detailhandel i den sydlige og centrale del af Carlsberg samt 2 erhvervsbyggerier ved Gamle Carlsberg Vej.

Lokalplanområdet og kvarteret

Kvarteret ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Mod nord grænser området op til Frederiksberg; mod øst grænser området op til Kongens Bryghus, Humlebys rækkehuse i 2½ etage og Vesterfælledvejs karrebebyggelse i 5-6 etager; mod syd ligger den fredede J. C. Jacobsens Have - og yderligere mod syd grænser området op til Banegraven. Carlsberg er et af Slots- og Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommunes Kommuneplan 2015. Som industrimiljø er Carlsberg udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning.



Vesterfælledvej er den østlige grænse, hvor Vesterbro-skalaen møder det kommende byområde på Carlsberg.



Mod nord-øst støder området op til Ny Carlsberg Vej og Humlebys rækkehuskala.



Det centrale Carlsberg er præget af mange fredede bygninger bl.a. Mineralvandsfabrikken (21), som indgår i bebyggelsesplanen.



De historiske bygninger, Kridttårnet (20) og Stjerneporten (19) vil indgå i en ny pladسدannelse.



Klatreskoven fældes for at give plads til et blandet bolig- og erhvervsområde. Der plantes nye træer som erstatning.



Mod Rahbeks Allé, hvor eksisterende byggeri er nedrevet, bygges to kareer og to højhuse.



Nybyggeri vil ligge op Bryggergården (tv.) med en offentlig passage imellem.



Nybyggeri vil ligge ud til området langs Gamle Carlsberg Vej mellem den bevaringsværdige lagerbygning (tv.) og Bryggergården.

Tillægsområdet

Lokalplantillægget omhandler underområderne I-IV. Inden for tillægsområdet afgrænses nye delarealer IB, IID, IIIC og IVB.

Inden for tillægsområdet implementeres nye rammer for kommuneplan 2015. Endvidere justeres m²-fordelingen mellem underområder og delarealer.

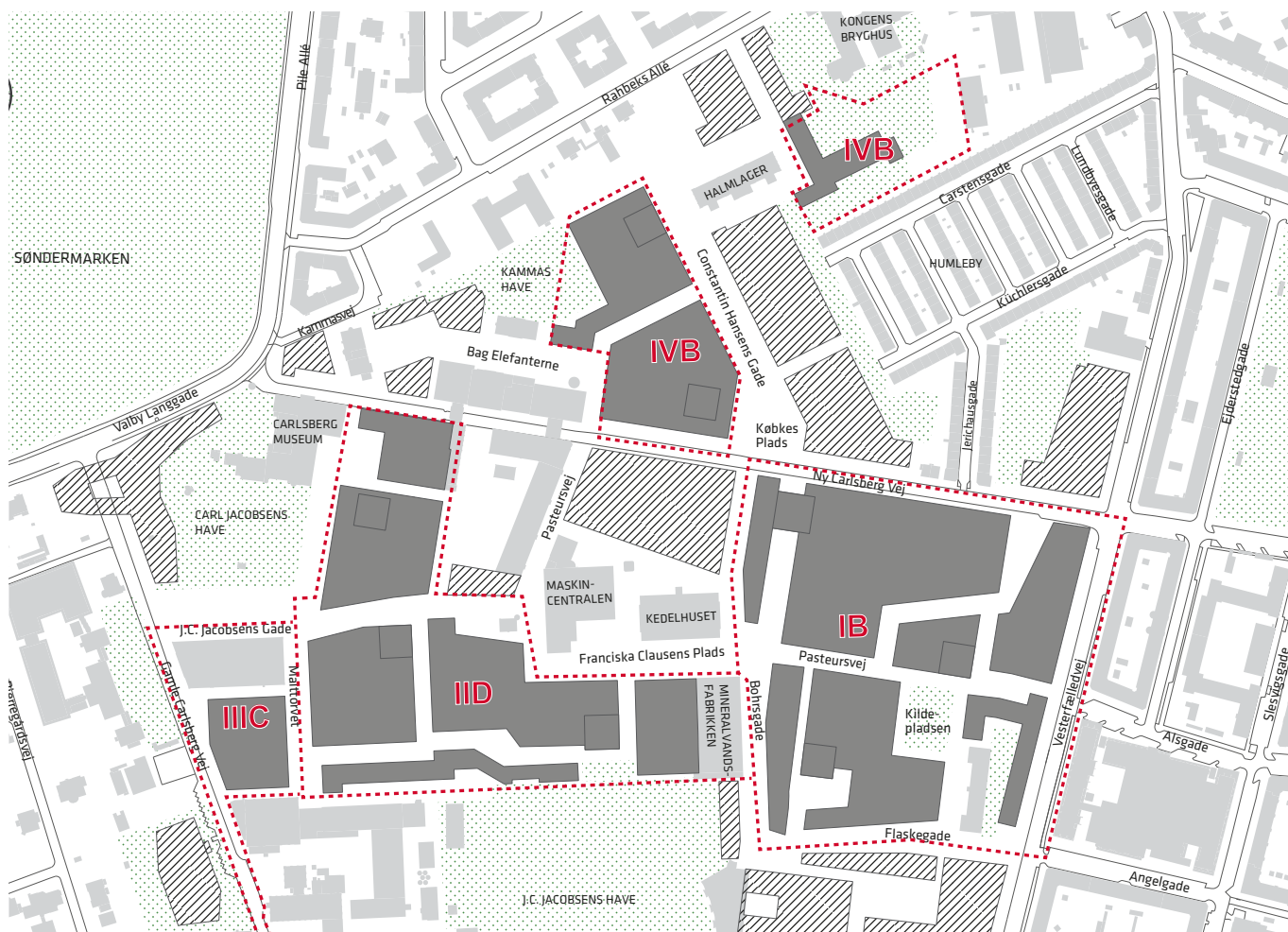
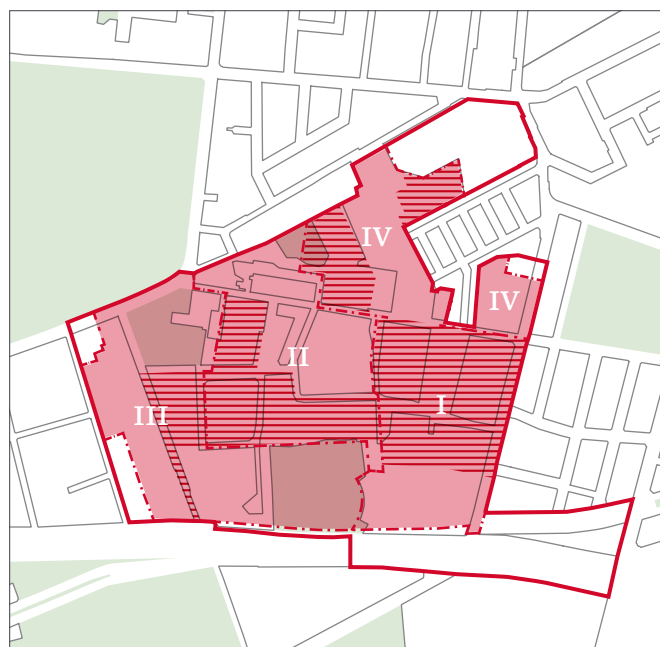
Hensigten med delarealerne er at udarbejde byggeretsgivende bestemmelser for disse.

Med tillægget er hele Carlsberg-området lokalplanlagt med byggeretsgivende bestemmelser, dog undtaget en byggemulighed på 5.000 m², som skal placeres i underområde III, dog ikke i delarealerne IIIA og IIIC.

Fredede bygninger i de nye delarealer

I de nye delarealer ligger de fredede bygninger:

- Mineralvandsfabrikkens lagerbygning samt pergola (21) syd herfor (1920-1927 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs ingeniørkontor).
- Stjerneporten (20) samt Kridttårnet med vagtbygningen (19) med den tilhørende mur og det brolagte areal mellem mur og bolig (1883 af P.C. Bønecke).



Oversigtskort over delarealer med eksisterende bygninger (lys grå), planlagte byggefelter (skraveret) og forslag til byggefelter i tillæg 6 (mørk grå). Tillæggets delarealer er markeret med stiple, rød streg.

Bevaringsværdige bygninger og træer

I tillægsområdet ligger de bevaringsværdige bygninger:

- Gærkælder (13)
- Lagerbygning (17)
- Administrationsbygning (24)
- Bygsilo (25)
- Malteri (26)
- Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34).

Der er registreret 337 bevaringsværdige træer på hele Carlsberg-området.

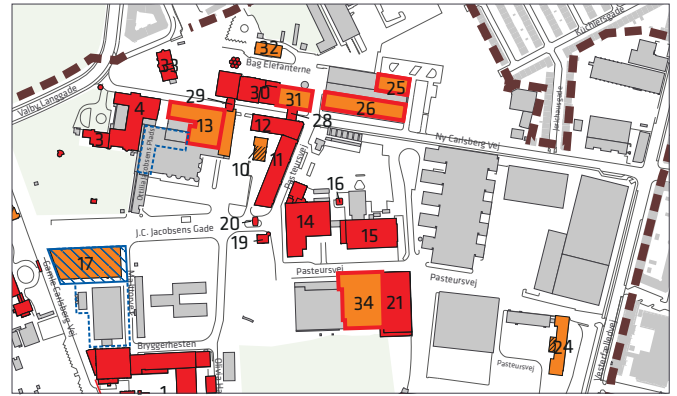
Trafik

Lokalplantillægsområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til kollektiv trafikbetjening. Afstanden til den nye Carlsberg Station er mellem 100 og 400 m. Der er busbetjening på Vesterfælledvej og Valby Langgade. Cykel- og fodgængerstier forbinder området internt og udadtil. Langs jernbanen åbner cykelforbindelsen 'Carlsberg-ruten' og forbinder Valby og Vesterbro fra ultimo 2016.

Byggeønsker

Inden for hele Carlsberg-området er der i rammelokalplanen muliggjort op til 600.000 m² i en tæt bystruktur. En forudsætning for denne plan var mindre, intime gårdrum, overdækkede gårde, og at der var erhverv i de underste etager, så krav til dagslys kunne overholdes.

Carlsberg Byen P/S har i forbindelse med udarbejdelsen af tidligere tillæg og nærværende tillæg 6 ønsket en bebyggelsesplan med større gårdrum med bedre dagslysforhold og en bedre trafikafvikling med bredere veje. Carlsberg Byen har også fundet det vanskeligt at finde investorer til en blandet bebyggelse med erhverv i de underste etager og boliger ovenover, da trappe- og installationskerner begrænser mulighederne for at udnytte underliggende erhverv. I stedet ønskes der boliger i stueetagen, som betyder, at gårdrum ikke overdækkes. Byggeønskerne betyder, at Carlsberg Byen har haft svært ved nå det ønskede bruttoetageareal.

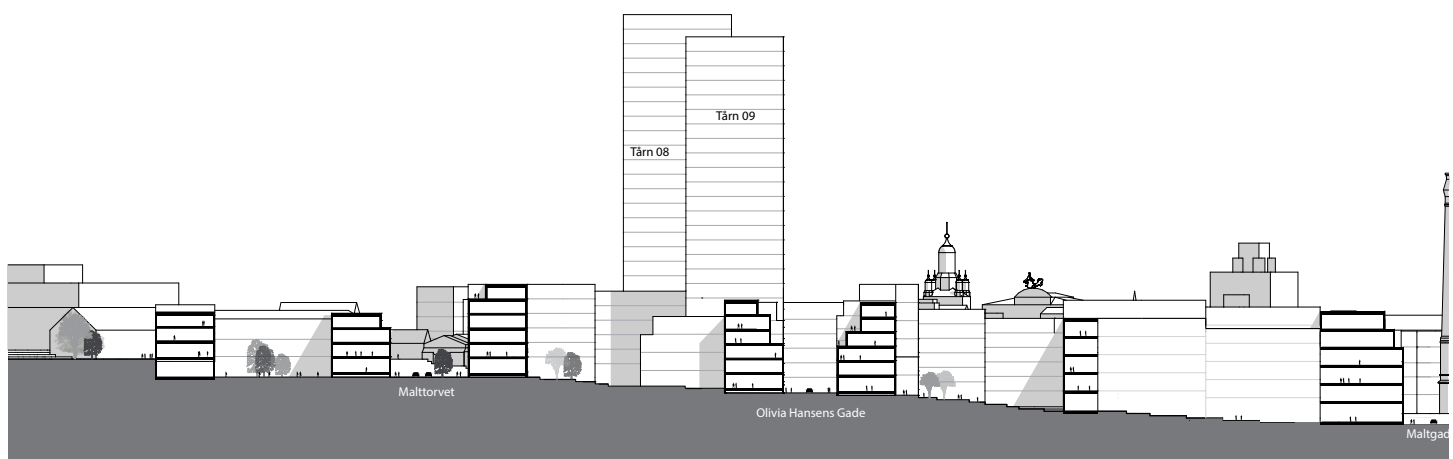


Fredede bygninger (rød) og bevaringsværdige bygninger (orange). Tillægsområdet omfatter de fredede bygninger (19), (20) og (21) samt de bevaringsværdige bygninger (13), (17), (24), (25), (26) og (34).

FAKTA

Bygherre:	Carlsberg Byen P/S.
Arkitekter:	CF Møller
Hovedgreb:	Justering af rammelokalplanens bebyggelsesplan, højder og byrum tilpasset bygherrens ønsker
Etageareal:	Ca. 353.000 m ² nyt byggeri og ca. 21.000 m ² eksisterende.
Etageantal:	2-7 etager incl. mulighed for enkelte mindre påbygninger (parasitter) i 1 etage.
Parkering:	Rammelokalplanens bestemmelser (1 p-plads pr. 200 m ² - 1 p-plads pr. 133 m ²)
Cykler:	Opdateres jf. Kommuneplan 2015.

På den baggrund har Carlsberg Byen P/S sammen med tegnestuen C.F. Møller arbejdet med en konkretisering af de arealer i rammelokalplanen, som endnu ikke er detailplanlagt og foreslår en række justeringer til planen, som vil gøre det muligt at nå det ønskede etageareal. Overordnet kan dette opnås ved at muliggøre 1-2 flere etager på massivet og at forøge et højhus. Samlet set omdisponeres ca. 37.000 m² inden for hele Carlsberg-området. Som følge af den ændrede bebyggelsesplan foreslås justeringer af



Snit 19. Snit gennem Carlsberg Byen fra "Malttorvet" i vest til Vesterfælledvej i øst. Illustration: C.F. Møller

højhuses placeringer og byrum. Bygherren ønsker også at øge grundplanen i højhusene for at skabe bedre indretningstilgængeligheder af disse.

Carlsberg A/S, som blandt andet ejer J. C. Jacobsens Bryggeri, æresboligen og de fredede haver, Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have, har også en række ønsker til ændringer af rammelokalplanens bestemmelser herunder linjeføringen af den nord-syd gående cykelrute, hegning af område for heste og lukningsmulighed af J.C. Jacobsens Have om natten.

Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets indhold

Byggesøskerne forudsætter en række afvigelser og justeringer i forhold til rammelokalplanen. Forvaltningen har vurderet bygherres forslag i model, visualiseringer, skyggediagrammer og skyggefilm.

Med nærværende tillæg 6 indarbejdes justeringer og supplerende bestemmelser for fire delarealer: IB, IID, IIC og IVB. Samtidig opdateres bestemmelser for delarealer I-IV jf. Kommuneplan 2015. Lokalplanens øvrige bestemmelser for området er fortsat gældende.

På den baggrund er udarbejdet et tillæg med byggeretsgivende bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, omfang og ydre fremtræden, herunder tilpasning til kulturarven, samt for indretning af byrum og gader, træer og beplantning. Bebyggelsesplanen som vises på side 13, muliggør ca. 353.000 m² byggeri heraf ca. 21.000 m² i eksisterende bygninger til bla. bolig-, butiks-, uddannelses- og institutionsformål, erhverv samt kulturelle formål.

Massivet

Rammelokalplanen består af en karrébebyggelse i 3-6 etager. Det foreslås at øge antallet af etager med 1-2 etager, og at der gives mulighed for op til 7 etager ved boligbebyggelse, da 7 etager boliger kan rummes inden for 6 etager erhverv på maks. 24 m. Enkelte steder gives mulighed for at bygge erhverv og boliger i op til maks. 26 m.

Udpegning af byggefeltet, hvor bygningshøjden kan øges, et sket under hensyn til Carlsbergs kulturmiljø og terrænforhold, dagslysforhold og samspillet med nabobebyggelser. Omdisponeringen af etagearealet vil skabe en højere by, men også en mere åben by, jf. ændringer i bebyggelsesplan og byrum, tegninger s. 10. Udfordringer for det skrå højdegrænseplan beskrives i afsnittet Byarkitektonisk vurdering s. 14.

Højhusenes højde og placering

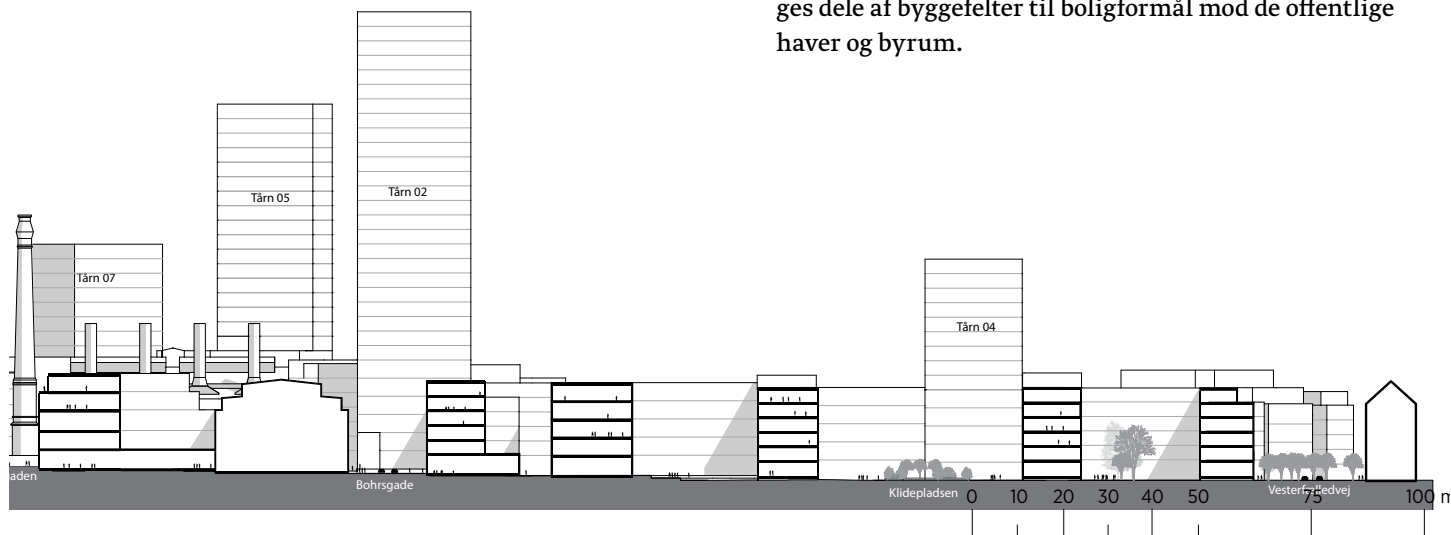
Rammelokalplanen fastlægger højden og grundplanen på de ni højhuse. Det foreslås at øge højden på højhus 08 fra 50 til 80 meter, som samtidig forskydes mod syd, hvorved det er mindre synligt i akse fra Norske Allé i Søndermarke. Der foreslås også mindre forskydninger af 4 andre højhuse, jf. ændring i placering af højhuse, tegninger s. 11. Udgangspunktet har været at højhusene skal markere og skabe liv i byrummene og vindmæssige gener skal minimeres, se dog også afsnit om vind s. 34.

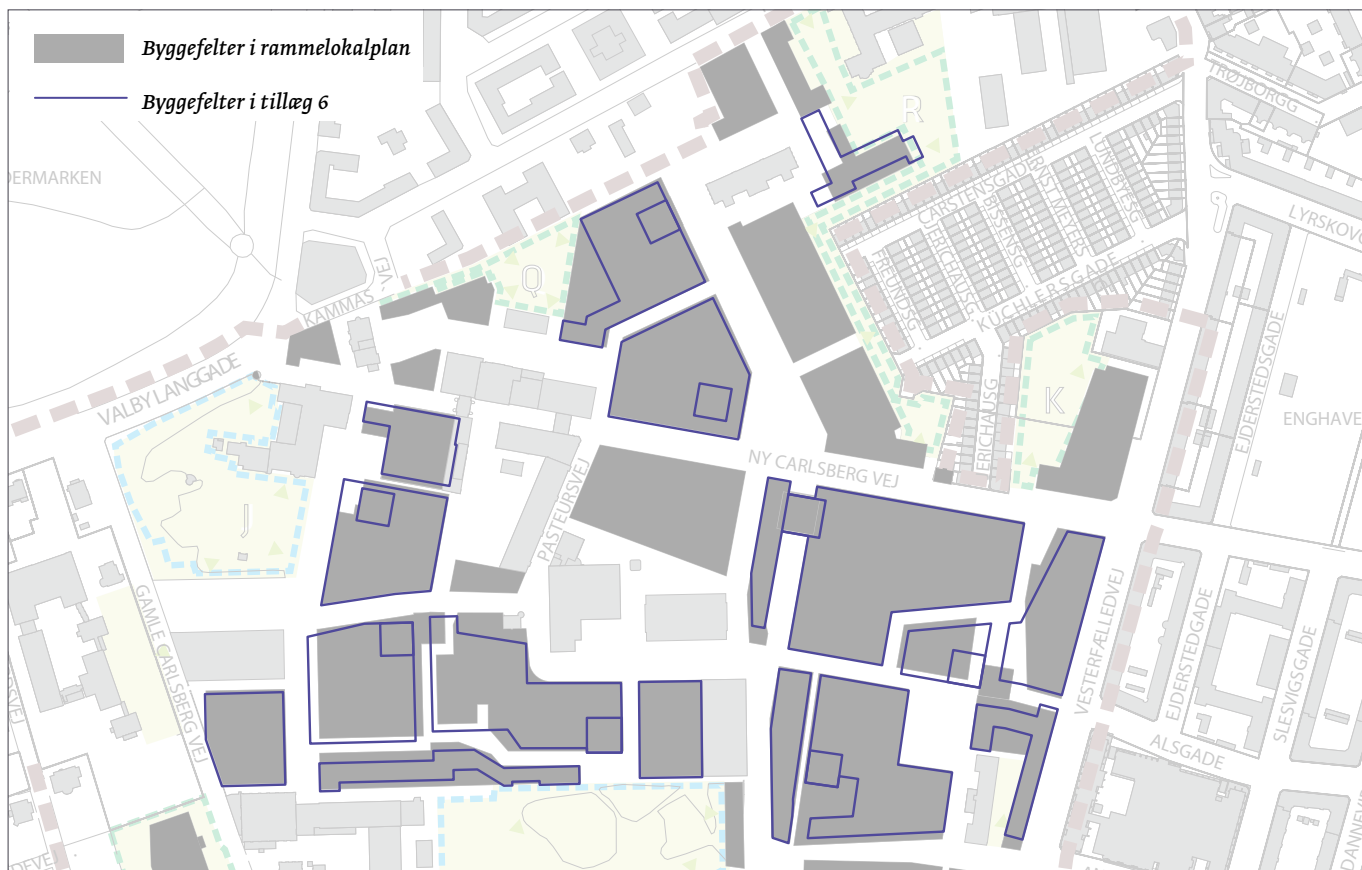
Højhusenes grundplan

For at optimere indretning af lejligheder forøges grundplanen i højhus 08 (fra 18x18 m) og højhus 04, 05, 06, 07 og 09 (fra 20,5 m x 20,5 m) til 21,5 m x 21,5 m og i højhus 03 (fra 20,5 m x 20,5 m) til 23x23 m, jf. tegning s. 12. Visualiseringer viser, at ændringerne kun i begrænset omfang påvirker omgivelserne og højhusenes individuelle arkitektoniske udtryk og indbyrdes samspil, se også afsnittet Byarkitektonisk vurdering s. 14 og afsnit om skyggediagrammer s. 35. Tillægget indeholder krav til højhusenes facadegeometri og farvevalg, som giver en visuel sammenhæng og identitet, når husene opleves på afstand.

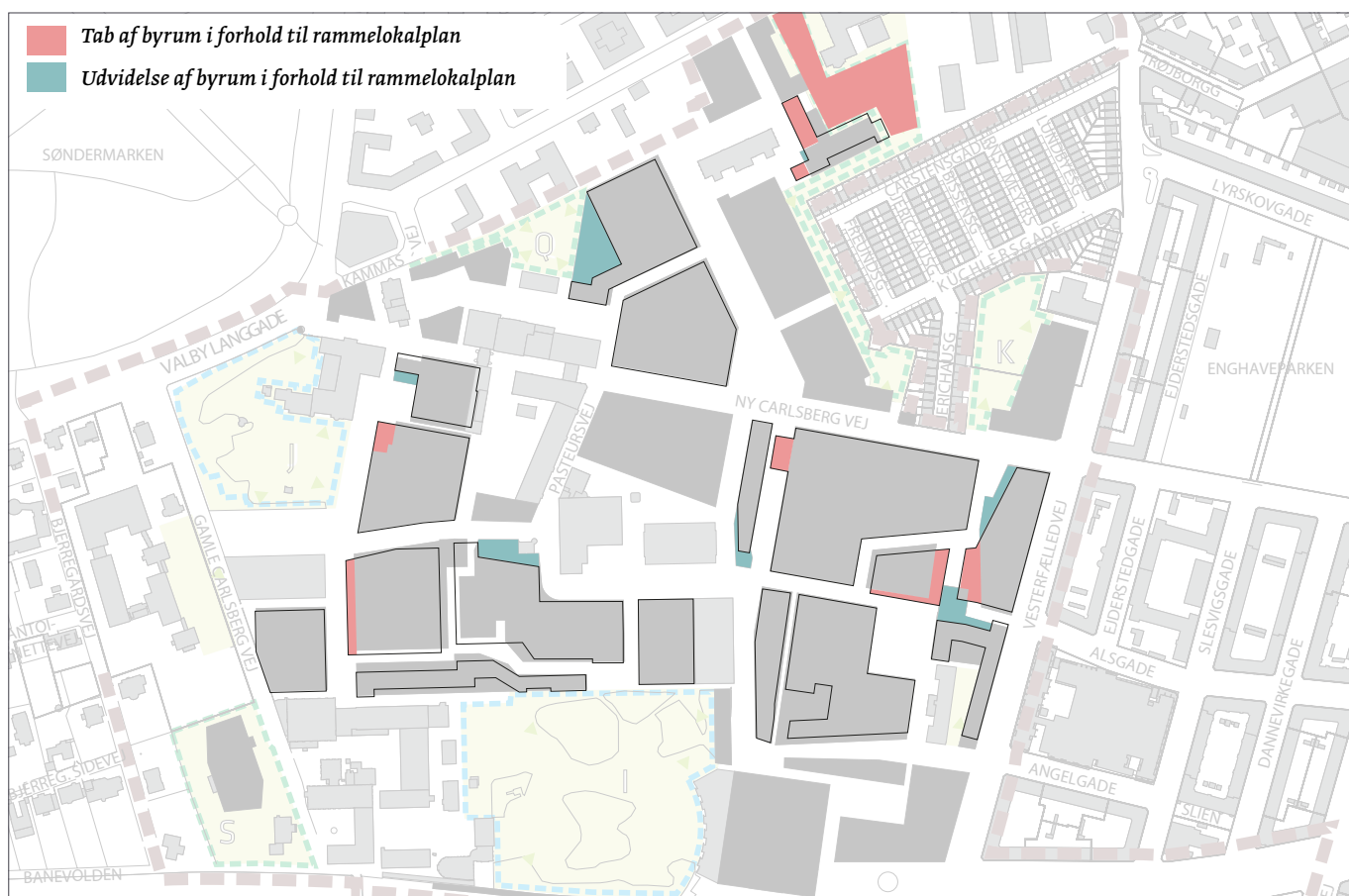
Anvendelse

Rammelokalplanen fastlægger, at der langs udpegede strækninger og byrum skal placeres boliger over tredje etage for at sikre tryk og liv i byrum efter arbejdstid. Det har dog vist sig vanskeligt at finde investorer hertil, bl.a. fordi trappe- og installationskerner til boligerne begrænser muligheden for at udnytte underliggende erhverv. I stedet for kravet om boliger over 3. etage fastlægges dele af byggefeltet til boligformål mod de offentlige haver og byrum.

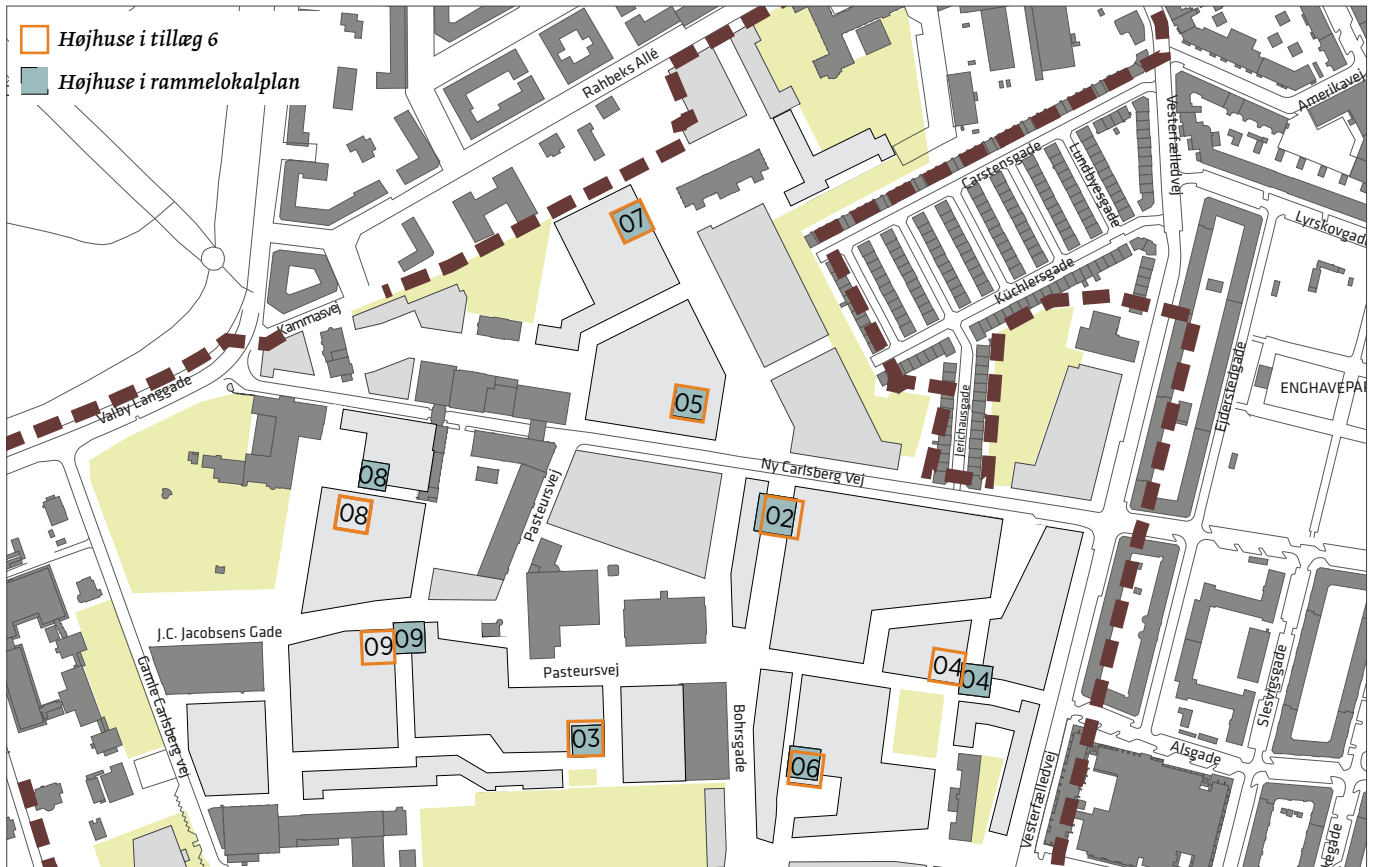




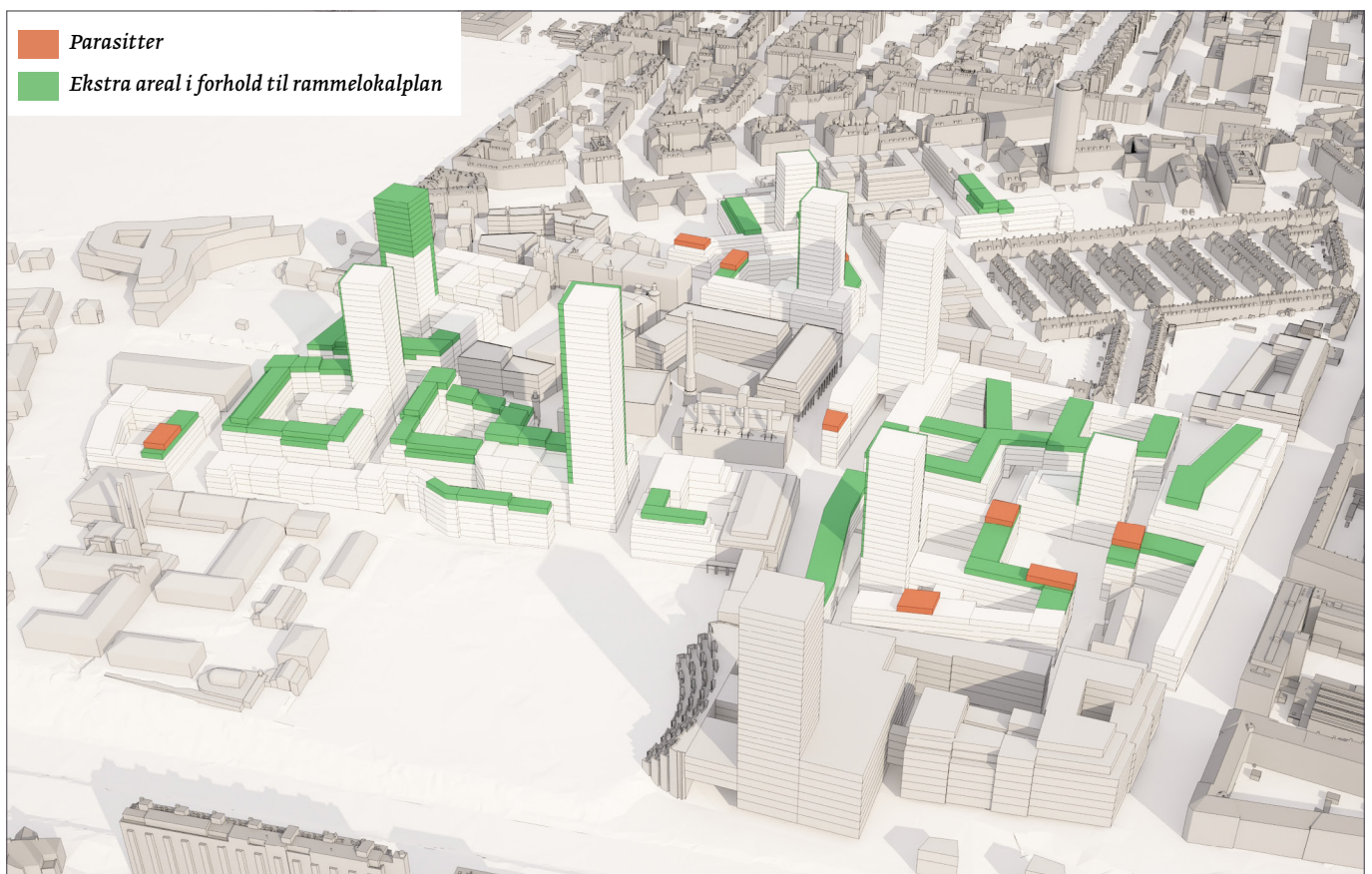
Ændring af bebyggelsesplan i forhold til rammelokalplanen: Byggefelter ændres - blandt andet trækkes byggefeltet ved Frederiksberg tilbage, og Kammass Have udvides. Mod Humleby og Bryggergården trækkes byggefelter tilbage. Der skabes en plads omkring Kridttårnet. Illustration: C.F. Møller.



Ændringer i byrum og haver i forhold til rammelokalplanen: Et større haveareal udgår syd for Kgs. Bryghus pga. en servitut. Til gengæld etableres et nyt større haverum i det nordlige område ved Frederiksberg. Illustration: C.F. Møller.



Ændringer i placering af højhuse i forhold til rammelokalplanen. Højhus 08 og 09 forskydes mod syd væk fra akse, Norske Allé, i Søndermarken. Højhus 04 flyttes fra byggefelt, hvor bygherren ønsker almene boliger, til byggefelt, hvor bygherren ønsker erhverv. Højhus 02 og 06 forskydes lidt, så de står bedre i byggefeltet. Illustration: C.F. Møller.



Ændringer i etageantal: I de byggeretsgivende underområder lægges 1-2 etager ovenpå massivet (inkl. parasit) i forhold til rammelokalplanen. Der omfordeles ca. 37.000 m² heraf ca. 12.000 m² i højhuse og 25.000 m² i massivet. Illustrationen viser et scenarie med en given fordeling af boliger og erhverv. Det vil flere steder være muligt at lægge en etage mere på, hvis boligandelen øges. Illustration: C.F. Møller.

Der muliggøres restauranter over boliger på de øverste etager i højhusene. Udpegningen af aktive/åbne stueetager er også justeret som følge af justering af bebyggelsesplanen. Ændringerne vurderes ikke samlet set at påvirke bylivet og oplevelsen af trykthed i byrummet.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Vesterbro Ny Skoles distrikt, hvor den almene boligandel udgør ca. 9,6%. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Efter aftale med byherre fastlægges det, at der minimum skal opføres 600 almene boliger med en fordeling på 200 familie- og 400 ungdomsboliger med et samlet etageareal på minimum 35.000 etagemeter. Antallet svarer til ca. 25% af det samlede antal boliger i de nye delarealer i tillæg 6.

Bebyggelsesplanen og byrum

Rammelokalplanen fastlægger en bebyggelsesplan med et varieret forløb af pladser og gaderum og har bestemmelser for byggeriets omfang og udformning. Bebyggelsesplanen justeres som følge af byherres ønsker til større gårdrum og ønsket om at bygge boliger i stueetagen i stedet for erhverv samt enkelte steder bredere veje, jf. ændringer af bebyggelsesplan, tegning s. 10.

Byrum justeres også som følge af ændringer, jf. ændringer i byrum, tegning s. 10. Samtidig detaljeres indretningen af byrummene, Kildepladsen, Markedspladsen, Malttorvet, med en række supplerende bestemmelser for træer, beplantning og cykelparkering. Den lokale have mellem Humleby og AB Kongens Bryghus udgår, da Carlsberg Byen ikke pt. råder over arealet. Til gengæld øges udstrækningen af Kammas Have øst for pladsen Bag Elefanterne.

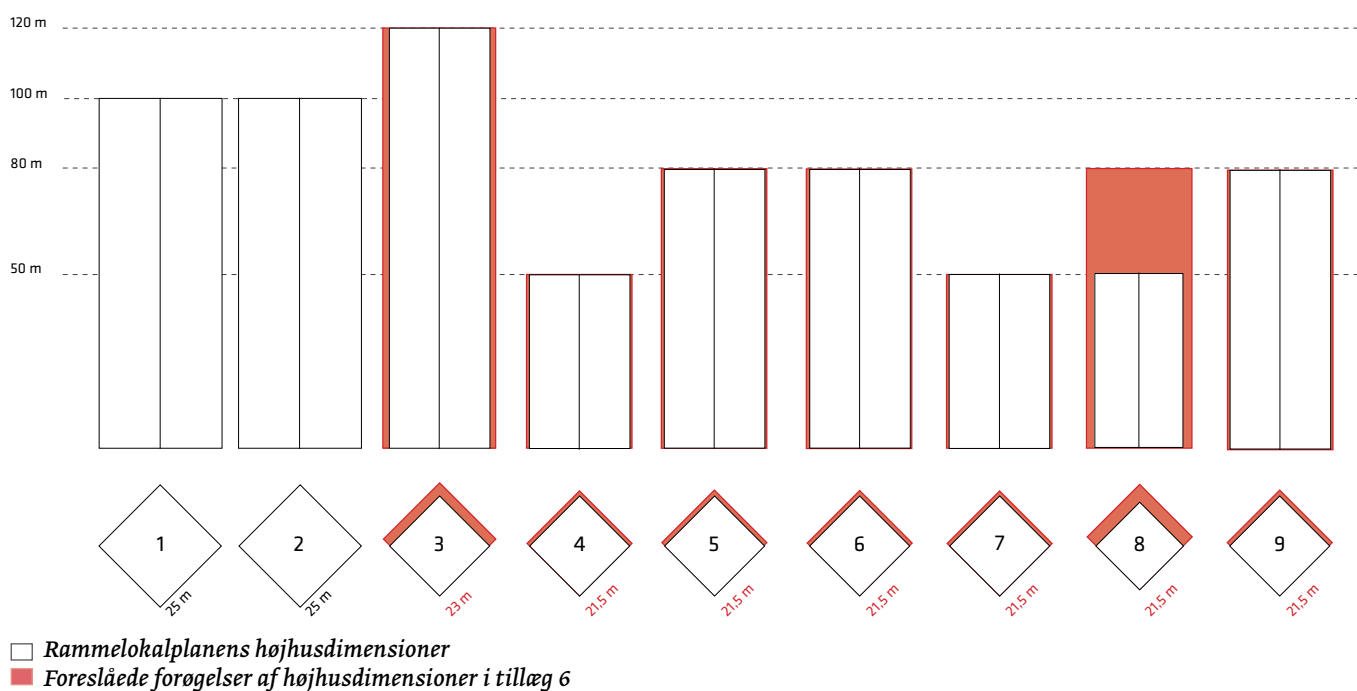
Bevaringsværdige træer

I den gældende lokalplan er udpeget over 300 bevaringsværdige træer i Carlsberg Byen, hvoraf halvdelen må fældes i forbindelse med nybyggeri og vejprojekter, på betingelse af at der plantes nye, store træer i området. Med tillægget opdateres udpegningen af bevaringsværdige træer på baggrund af en ny træregistrering fra 2015, som tager højde for træernes aktuelle tilstand. Antallet af bevaringsværdige træer, der ikke må fældes, reduceres med 3. Til gengæld øges antallet af bevaringsværdige træer, der må fjernes og erstattes med store træer med 9. Tillægget fastlægger, at ny bebyggelse om nødvendigt skal trækkes tilbage af hensyn til de bevaringsværdige træer langs Gamle Carlsberg Vej og Vesterfælledvej. Endvidere fastlægger tillægget områder til nye træer i gader, byrum og i gårdrum.

Trafik og parkering

Bestemmelser for trafikhierakiet præciseres, således at veje opdeles i primære og sekundære veje, stræder og pladser. Den nord-sydgående cykel- og fodgængerrute gennem Bryggerigården og Bryggernes Plads udtages, da området omkring Bryggergården er vanskeligt fremkommeligt. Cyklister henvises istedet til J. C. Jacobsens Gade. For fodgængere vil der fra Malttorvet til Gamle Carlsberg Vej være to offentlige passager. Den fastlagte stiforbindelse nord for Humleby ændrer status til 'mulig stiforbindelse', da den pt. ikke kan realiseres. Vejprofiler opdateres i overensstemmelse med vejenes trafikale status og de generelt øgede vejbredder. Her muliggøres blandt andet flekszoner til parkering og træplantning.

Rammelokalplanen har fastlagt adgange til parkeringskældre fra de primære veje. Tillægget fastlægger to nye



adgange fra stræderne Malttorvet og strædet overfor Alsgade. Varelevering til Husbryggeriet Jacobsen foregår via Malttorvet og Bryggerhesten, hvor der etableres en vendeplads.

Cykelparkering etableres i konstruktion og på terræn jf. faktaboks s. 8. Bestemmelser for placering af cykelparkering på terræn fordeler cykelparkering i mindre grupper i gårdrum og uden for byggefelter.

Hegning og lukning af haver

Rammelokalplanen muliggør hegning af de fredede haver og lukning af den mindre, Carl Jacobsens Have, om natten. I dag er både de fredede haver, hestefolden og et område omkring Æresboligen i J. C. Jacobsens Have, J. C. Jacobsens Bryggeri og toldområdet heget. Med tillægget muliggøres hegning af hestefolden og toldområdet samt lukning af J. C. Jacobsens Have om natten.

Detaljer

Planen detaljeres med bestemmelser for blandt andet bygningshøjder, tilpasning til eksisterende bebyggelser, materialer, altaner og karnapper under hensyn til dagslys.

Flytning af m² mellem områder

Rammelokalplanen fastlægger en fordeling af byggeret mellem de fire underområder I-IV. Med planen ændres fordelingen således, at tætheden øges i området ved Vesterfælledvej, hvor UCC-byggeriet er blevet højere. Samtidig mindskes tætheden i området langs Gamle Carlsberg Vej, hvor Carlsberg A/S ikke udnytter alle byggemuligheder, og ikke har realiseret al byggeret fra allerede planlagte delarealer.

Bæredygtighed

Til de gældende bestemmelser om grønne tage, begrønning og opsamling af regnvand stilles supplerende krav til træplantning og begrønning. Det foreslås også, at der reserveres et areal til en nærgenbrugsstation, så det sikres, at de fastlagte fællesanlæg kan realiseres.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer højden for et højhus fra 50 m til 80 m. Ændringen respekterer kompositionen af højhuse, hvor placering af højhuse ved pladser bibeholdes.



Oversigtsplan med snitpile, snittene vises på s. 14-29 samt på s. 8, snit 19. Illustration: C.F. Møller

Byarkitektonisk vurdering

Med tillægget øges etageantallet og bygningshøjder internt i området, mens bebyggelsen stadig tilpasser sig de eksisterende bebyggelser ved Gamle Carlsberg Vej, på Frederiksberg, Vesterbro og Humleby. På de følgende sider er vist snit og visualiseringer af den nye bebyggelse. Oversigt over snit ses på side 13.

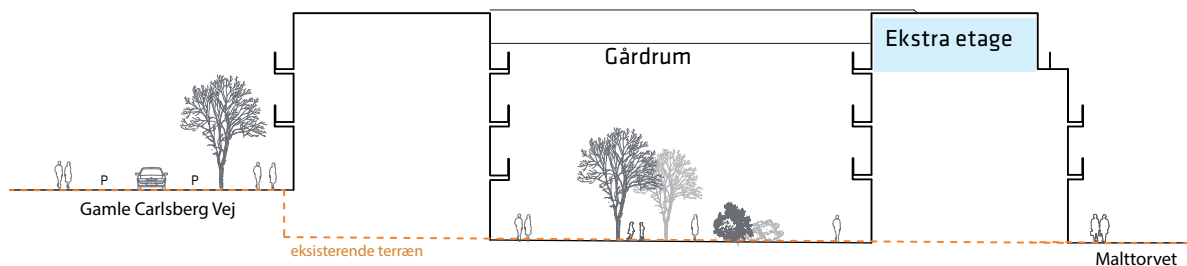
Justeringer i bebyggelsesstrukturen med bredere gader og reduktion af byrum vurderes ikke at forringe det overordnede indtryk af en tæt struktur med intime og beskyttede byrum. Men den øgede bygningshøjde og tilbagetrækning af de øverste etager, som et gennem-

gående motiv vil dog ændre den i rammelokalplanen særlige egenart for kvarteret med mere klassiske byhuse i brokvarterenes skala. Etagehøjderne er forskellige for henholdsvis erhverv og boliger. Det betyder, at der inden for samme bygningshøjde f.eks. kan bygges enten 5 etager erhverv eller 6 etager boliger. Med tillæg 6 foreslås ekstra etager på massivet. De foreslåede ekstra etager er markeret med blå farve. Snit og visualiseringer er baseret på et scenarie med en given fordeling af anvendelserne.

Illustrationer side 14-29: C.F. Møller

Ved Gamle Carlsberg Vej og Bryggerigården

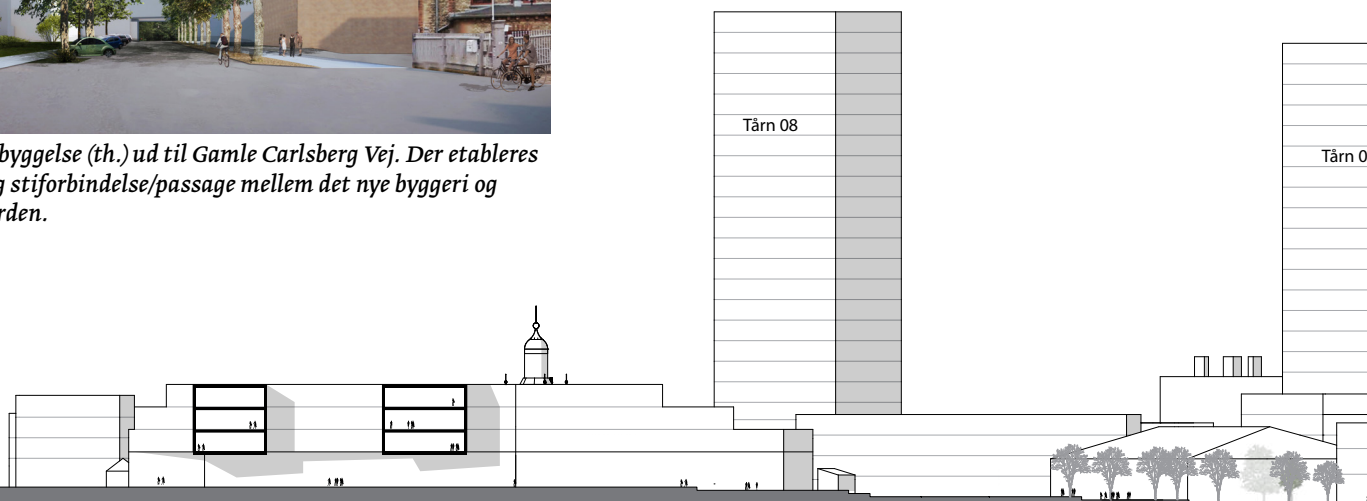
Området langs Gamle Carlsberg Vej er det område, som ligger højest på Carlsberg. Terrænet skræner herfra nedad mod Vesterbro. Gamle Carlsberg Vej var adgangsvej til den første Bryggergård og området har stor kulturhistorisk værdi med mange bevaringsværdige træer og fredede bygninger. Nybyggeri er derfor nedskaleret her i forhold til nybyggeri andre steder på Carlsberg.



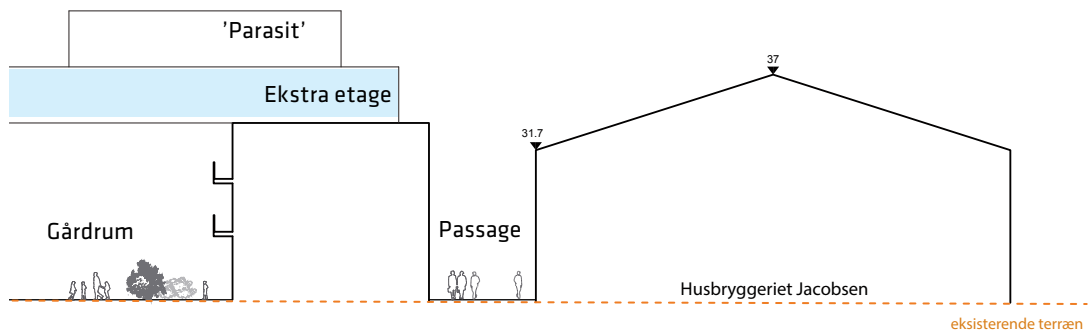
Snit 1. Mod Gamle Carlsberg Vej er ny boligbebyggelse i tre etager (tv.) nedskaleret i forhold til området omkring Gamle Carlsberg Vej. Mod Malttorvet (th.) foreslås en fjerde etage. Byggeriet bliver ikke højere her end mod Gamle Carlsberg Vej, da terrænet skræner kraftigt. Det forudsættes, at anvendelsen er boliger. Bagved (i midten) er vist tre erhvervsetager.



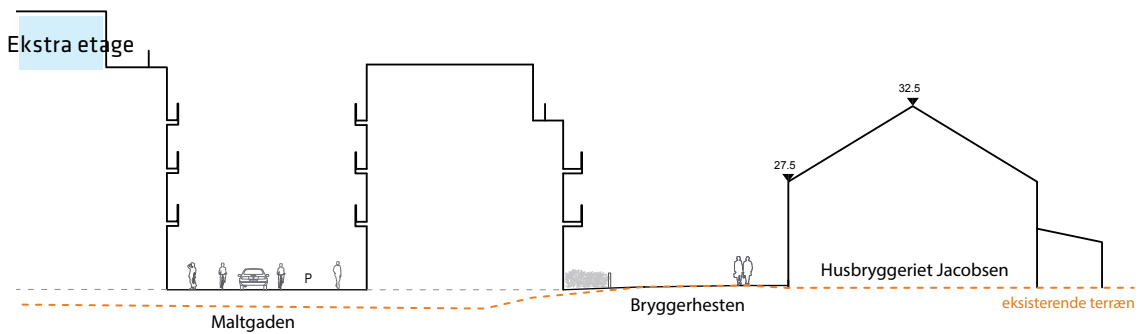
Ny boligbebyggelse (th.) ud til Gamle Carlsberg Vej. Der etableres en offentlig stiforbindelse/passage mellem det nye byggeri og Bryggergården.



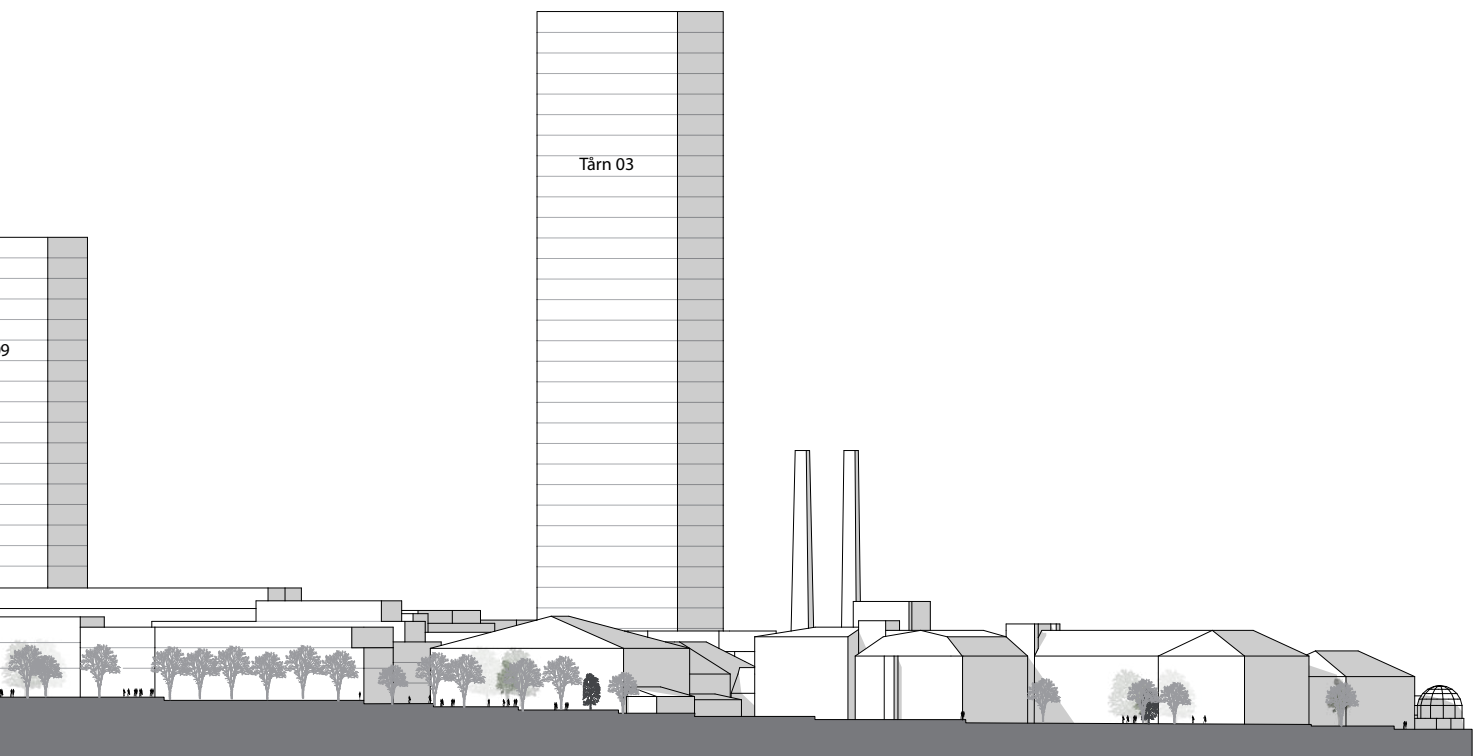
Snit 20, Carlsberg Byens facade mod Gamle Carlsberg Vej fra Valby Langgade (tv.) til Banevolden (th.). I forhold til rammelokalplanens bebyggelse, ses tydeligst, at højhus 08 er flyttet mod syd og forhøjet fra 50 til 80 meter.



Snit 2. Ny boligbebyggelse (tv.) ved den offentlige stiforbindelse/passage og Bryggergården (th.). Der foreslås en fjerde etage mod Malttorvet (ses bagerst), som er trukket tilbage mod Bryggergården. Der er også muliggjort en 'parasit'.



Snit 3. Langs Bryggergården (th.) muliggøres boliger i en længebygning (i midten) i fire etager. Den øverste etage er trukket tilbage af hensyn til Bryggergården. Nord herfor langs Maltgaden etableres boliger i en større karré (tv.). Her er foreslået en ekstra etage, som er trukket tilbage for at skabe gode dagslyshforhold.



Ved J.C. Jacobsens Have

J. C. Jacobsens Have er anlagt i tilknytning til Æresboligen. I området umiddelbart nord for haven bygges boliger. Da haven er fredet vil der ikke være direkte adgang fra boligerne, og der muliggøres kun altaner uden fremspring.



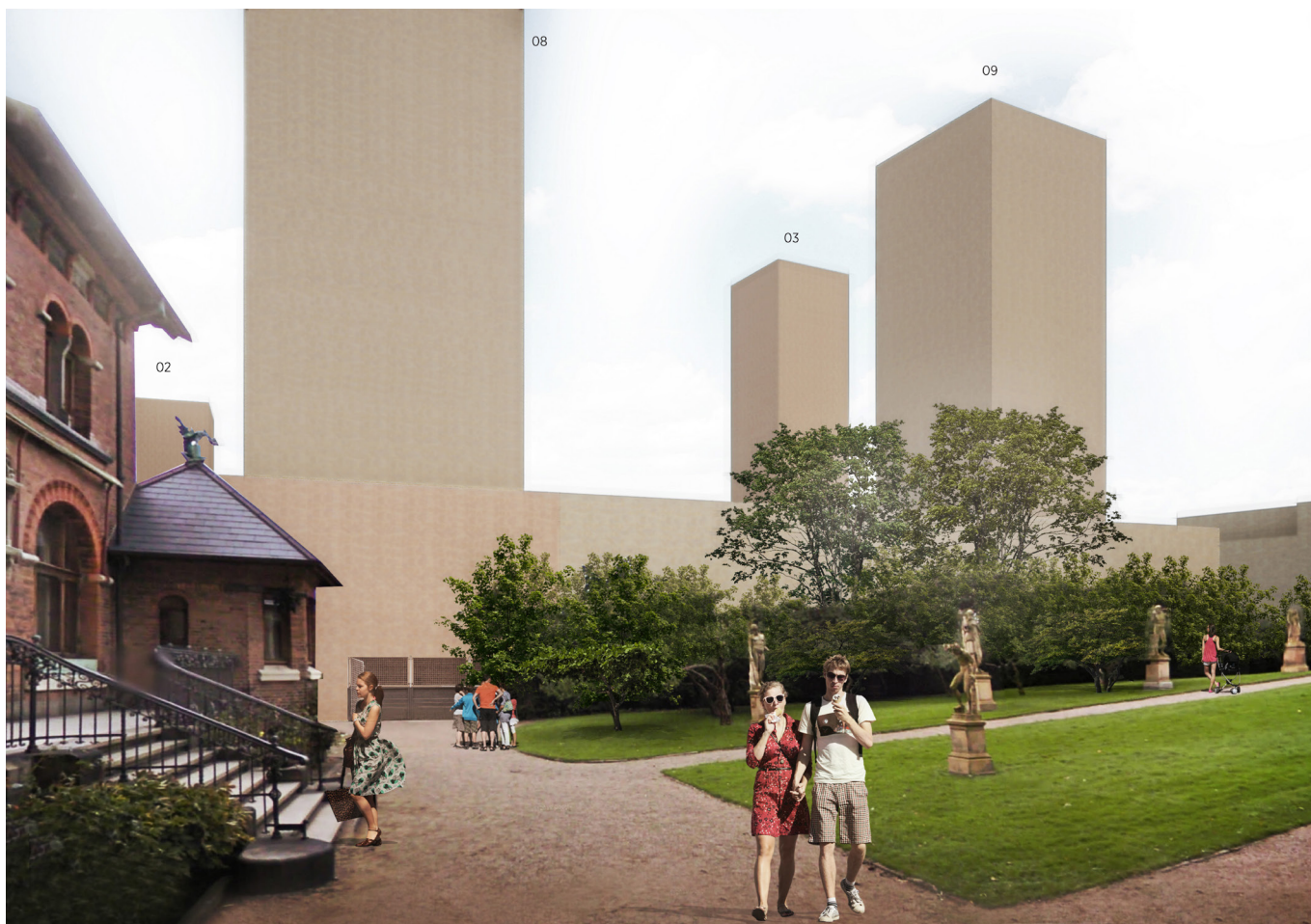
Snit 6. Langs med J. C. Jacobsens Have vil der være boliger (th.). Der muliggøres en 6. etage med en tilbagetrækning både mod haven (af hensyn til skala og kulturarv) og mod gaden (af hensyn til dagslys). Langs Maltgaden (tv.) er vist 5 etager erhverv med en tilbagetrækning af hensyn til dagslys.



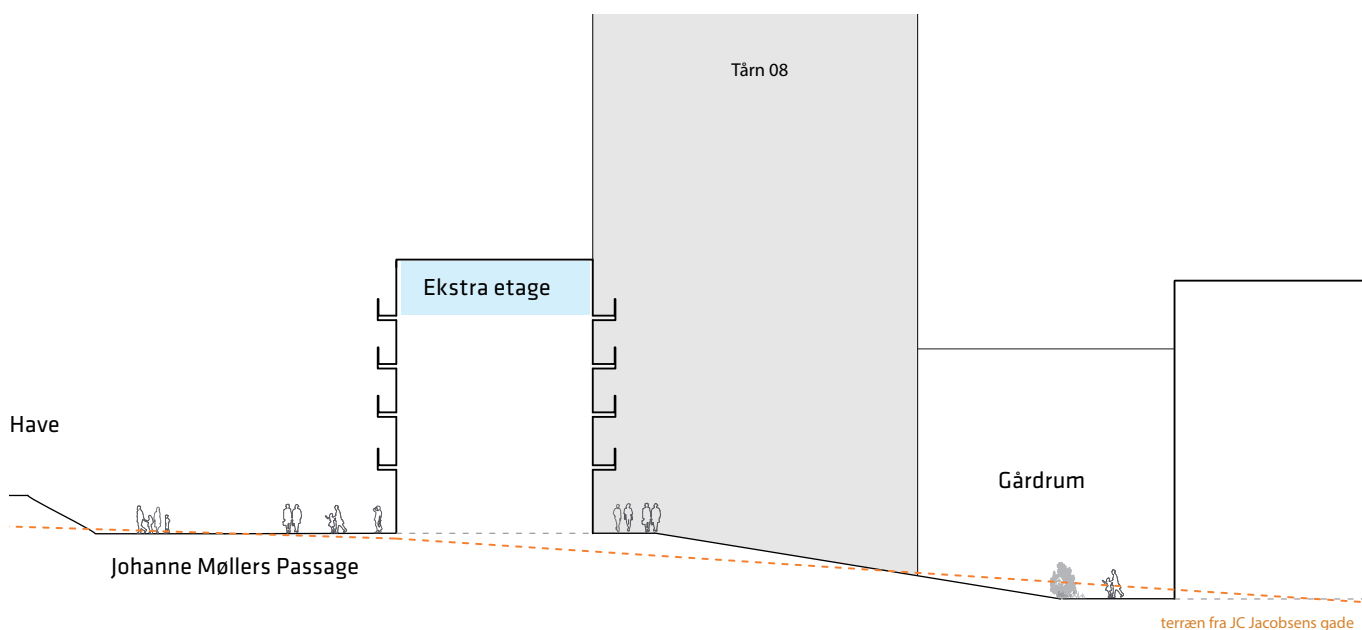
Højhus 03 ligger ud til en lille plads, her set fra J. C. Jacobsens Have. Haven er i dag hegnet, og det foreslås, at den kan lukkes om natten.

Ved Carl Jacobsens Have

Carl Jacobsens Have er anlagt i tilknytning til Carls Villa og Ny Carlsberg-bryggeriet. Haven har mange værdifulde skulpturer og vil være lukket om natten.



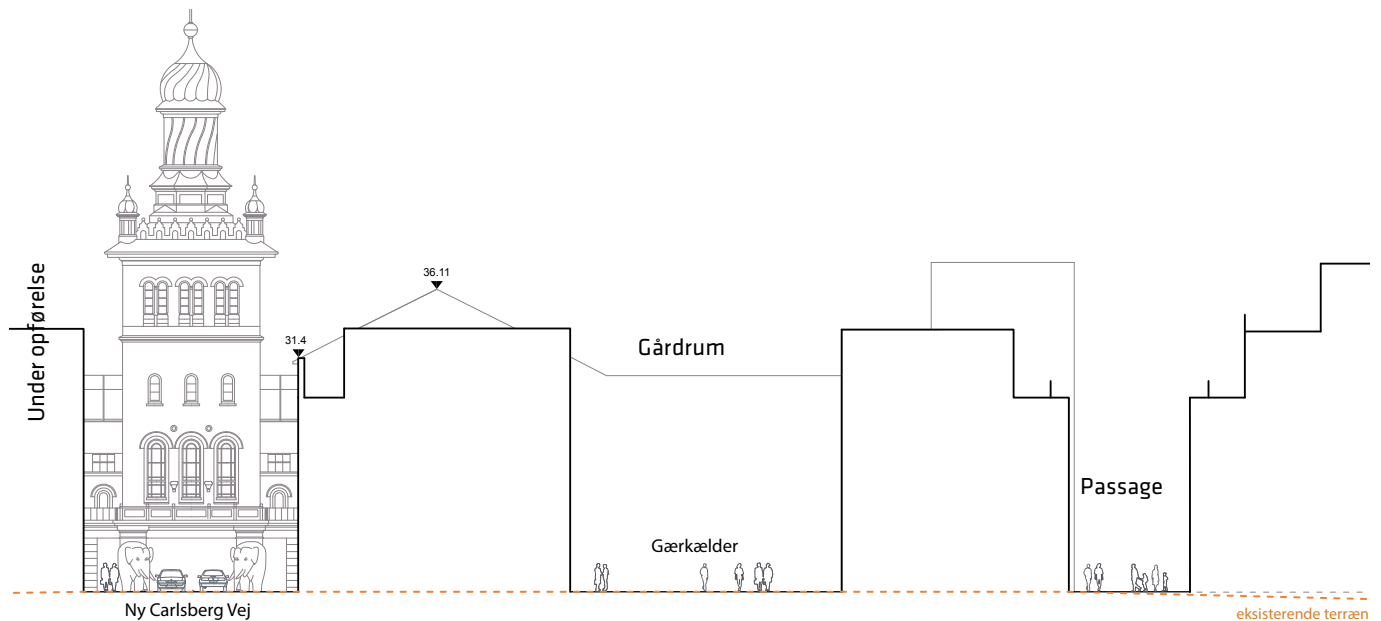
Højhusene på Carlsberg vil være meget synlige set fra Carl Jacobsens Have. Højhus 08, som foreslås forhøjet, er flyttet tættere på haven og fremstår mere markant herfra.



Snit 16. Langs den østlige del af Carl Jacobsens Have ligger adgangsvejen Johanne Møllers Passage. Ud til denne bygges boliger (tv.). Der er foreslået en ekstra etage mod passagen/haven, så der i alt kan bygges 5 etager boliger. Højhus 08 er flyttet og sammenbygges med karreen (i midten) – der er vist som erhverv i 4 etager.

Ved Ny Carlsberg Vej og Elefantporten

I den nordlige ende af Ny Carlsberg Vej er det vigtigt at bevare kigget mod den fredede Elefantport, som er et af de stærke symboler på Carlsberg. Ved sammenbygning med Elefantporten og den bevaringsværdige Gærkælder tages hensyn hertil.



Snit 15. Erhvervskareen syd for vejen (i midten) tilpasses til Elefantporten og Gærkælderen. Karreen erstatter en del af den eksisterende Gærkælder, som ønskes nedrevet. En smal passage (th.) forbinder Ottilia Jacobsens Plads og Bryggernes Plads. I passagen er etagerne trukket tilbage for at sikre gode dagslysf forhold.



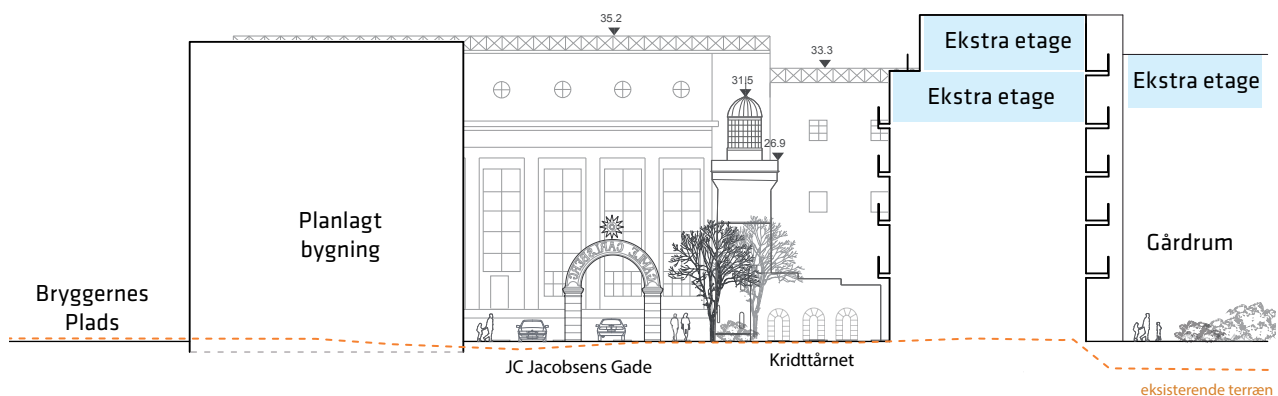
Elefantporten står markant i akse på Ny Carlsberg Vej. Bagved anes den bevaringsværdige Gærkælder. I den nye erhvervskarré er den øverste etage trukket tilbage nærmest Elefantporten og Gærkælderen. Af hensyn til den ikoniske akse mod Elefantporten er der ikke muliggjort altaner med fremspring.

Ved J. C. Jacobsens Gade, Kridttårnet og Stjerneporten

Hovedadgangen til det daværende toldområde på Gamle Carlsberg foregik gennem Stjerneporten, som var sammenbygget med Kridttårnet. Med tillæg 6 justeres bebyggelsesplanen, så der skabes mere rum omkring de eksisterede bygninger, og så der dannes en ny mindre plads.



Omkring den ny plads ved Kridttårnet vil der være butikker i stueetagen. Dette er nyt i forhold til rammelokalplanen, som muliggjorde en sammenbygning med Kridttårnet. Med pladsdannelsen skabes også et bedre udsyn til den fredede bygning, Maskincentralen (i midten).



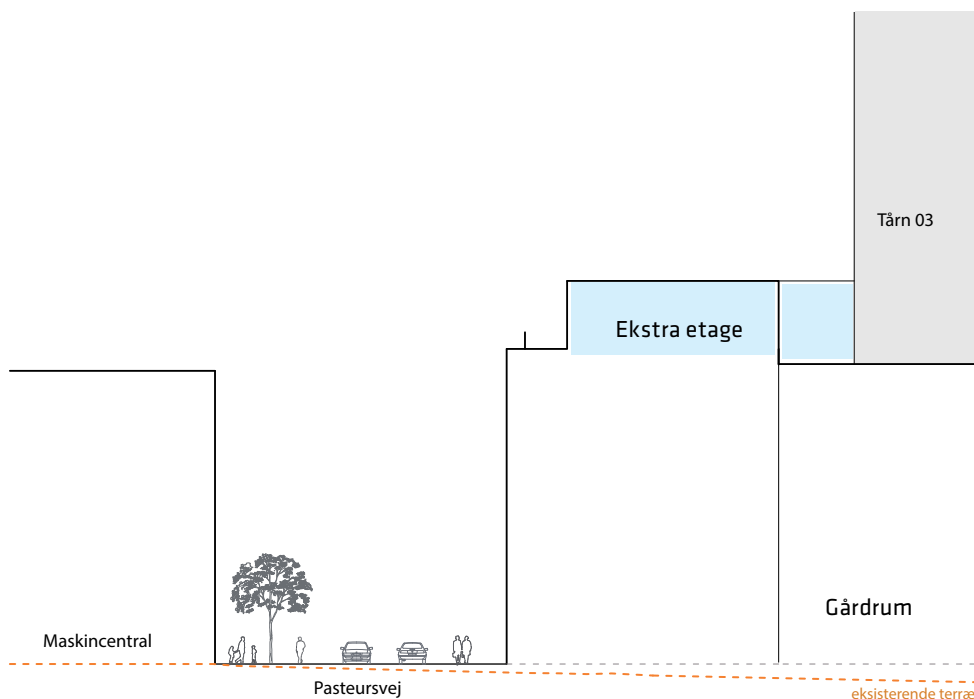
Snit 4. Ny bebyggelse (th.) med butikker i stuen og boliger ovenover. Der er ved anvendelse til boliger muliggjort to ekstra etager, i alt 6 etager. I karreen er muliggjort en ekstra etage.

Ved Pasteursvej og Franciska Clausens Plads

I området ligger de monumentale bygninger, Maskincentralen og Kraftværket. Ved planlægningen af ny bebyggelse er der taget hensyn til, at monumentaliteten fortsat skal kunne opleves.



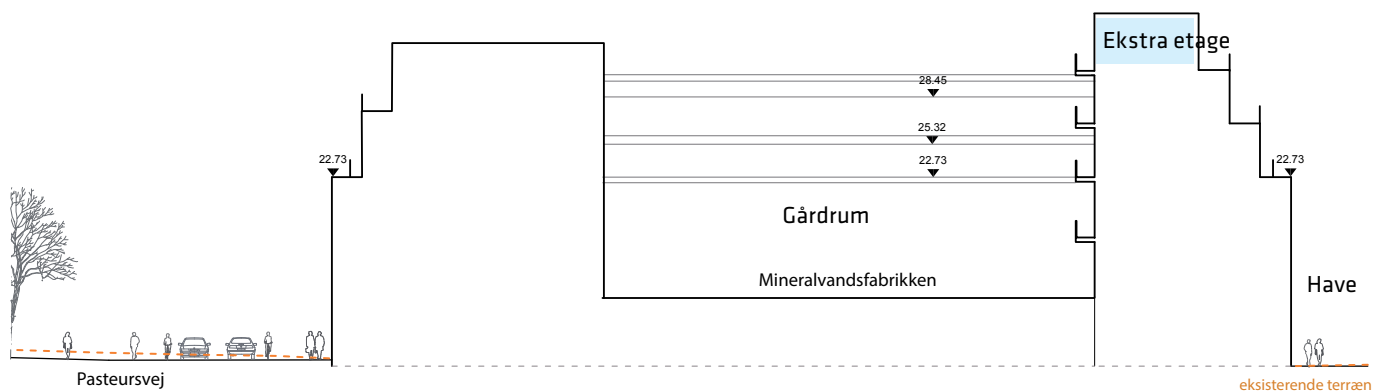
Franciska Clausens Plads ved Kraftværket (th.) og Maskincentralen bagved. Højhus 08 er forhøjet og flyttet, så det nu er synligt bagved de fredede bygninger. De nye bygninger omkring pladsen er nedskaleret med tilbagetrukne etager. Bygningen forrest (tv.) er vist som 5 etager erhverv. Den er sammenbygget med Mineralvandsfabrikken og nedskaleret i forhold til denne, se også snit og visualisering side 21.



Snit 5. I forhold til visualiseringen ovenfor, ses her den modsatte vej. Der er muliggjort en ekstra etage på erhvervsbygningen (th.). Den ekstra etage er trukket tilbage så bygningen ikke fremstår højere end Maskincentralen (tv).

Ved Pasteursvej og Mineralvandsfabrikken

En del af Mineralvandsfabrikken nedrives og nyt byggeri sammenbygges med den fredede del. Ved planlægningen af den nye bygning er der taget hensyn til at Mineralvandsfabrikken, så den stadig kan opleves som selvstændigt arkitekturværk. Mineralvandsfabrikken fremstår med en pudset facade og med tilbagetrukne tageetager ovenpå.



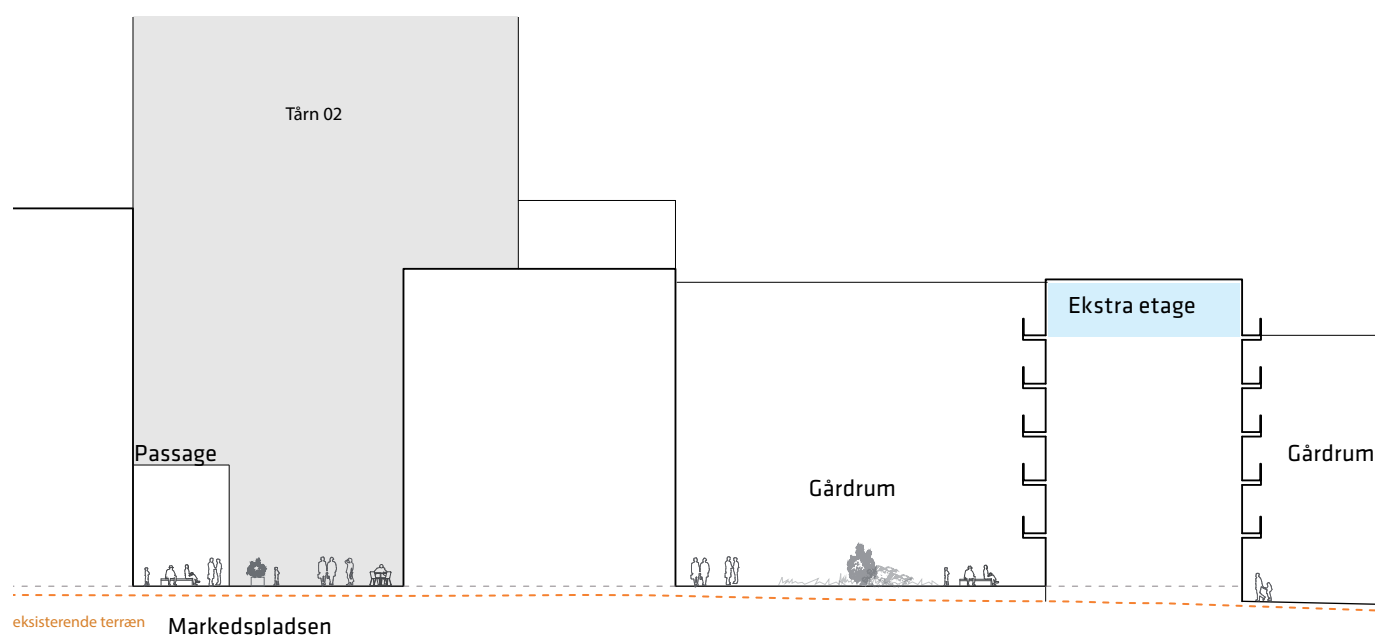
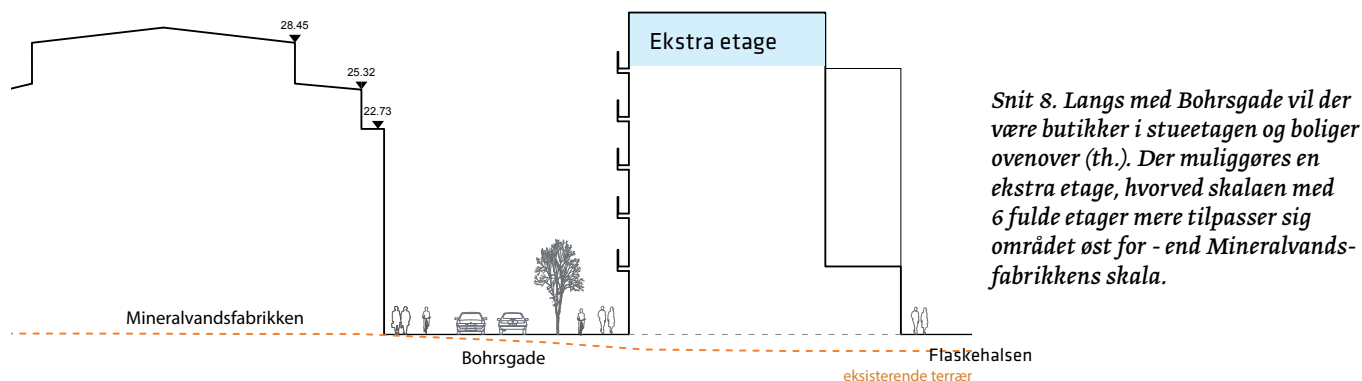
Snit 7. Der er erhverv i 5 etager (tv.) mod Pasteursvej og boliger i 6 etager (th.) mod haven, hvor der muliggøres tagterrasser. Gårdrummet er overdækket med en erhvervsetage (i midten). Højden på de nederste etager på tilbygningen svarer til højden på Mineralvandsfabrikkens pudsede facade (vist som kote 22.73). De øverste etager er trukket tilbage - både af hensyn til Mineralvandsfabrikken og af hensyn til den fredede J. C. Jacobsens Have.



Ny tilbygning (th.) til Mineralvandsfabrikken (i midten) set fra Franciska Clausens Plads ved Kraftværket (tv.). Bygningens nederste del flugter i højden med Mineralvandsfabrikkens pudsede facade. De to øverste etager er trukket tilbage, så Mineralvandsfabrikken kan opleves med de karakteristiske sorte tageetager, og ikke overtrumfes af den ny bebyggelse.

Ved Mineralvandsfabrikken og Markedspladsen

Bohrsgade er en af de primære adgangsveje til Carlsberg. Hvor området vest for er præget af store kultur- og herlighedsværdier - og med bebyggelse, som tilpasser sig til disse - vil området øst for Bohrsgade have en større tæthed og skala.



Snit 11. Hvor højhus O2 i rammelokalplanen svævede henover Markedspladsen, står det nu nede på jorden. Der er stadig er en offentlig passage igennem. I karreen øst for Markedspladsen er vist en erhvervsbebyggelse i 5 etager (i midten) og boliger i 6 etager (th.). Der muliggøres en ekstra etage.

Markedspladsen er området mellem længebygningen ud til Bohrsgade og karreen øst for. I forhold til rammelokalplanen er længebygningen afkortet, så der dannes en ny, mindre plads syd for. Der muliggøres en 'parasit' på længebygningen.



Ved Kammas Have

Området markerer overgangen fra Carlsberg til Frederiksberg, hvor den fredede H-bygning ligger.



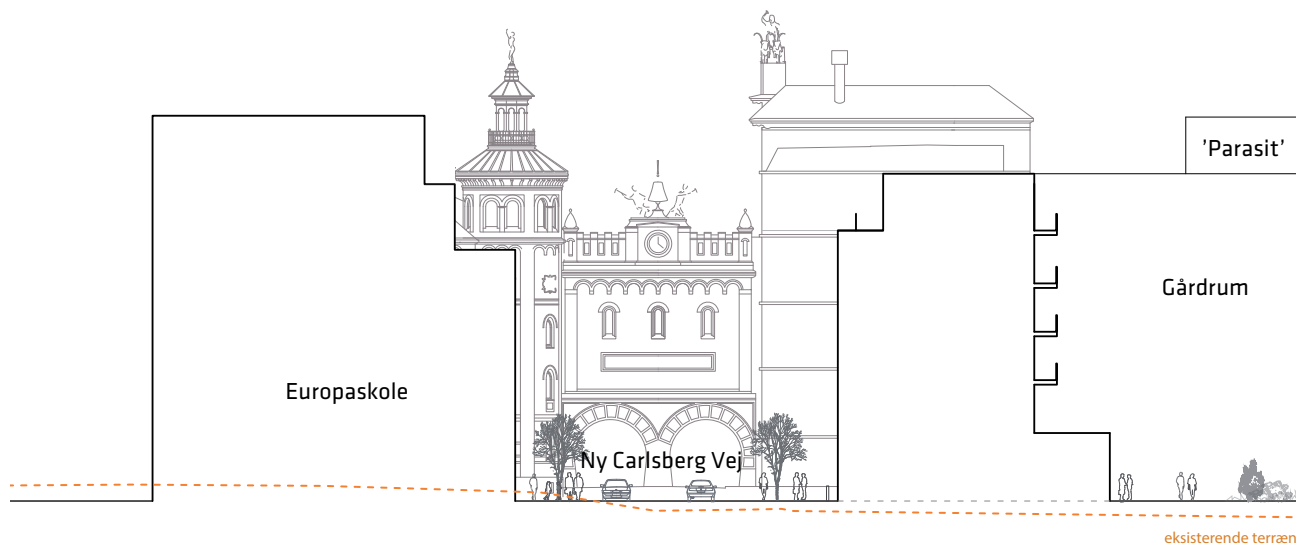
Kik langs kommunegrænsen mod Frederiksberg ved den fredede H-bygning (tv.). Byggefeltet er trukket tilbage, så der bliver bedre plads omkring den fredede bygning og mulighed for en udvidelse af Kammas Her vises en boligebyggelse med 6 etager mod haven og 4 etager mod Frederiksberg.



Snit 17. Kareen bag H-bygningen vises her som boligebyggelse. Mod Frederiksberg trappes karren ned til 4 etager (tv.). Der er muliggjort en ekstra etage mod Constantin Hansens Gade (i midten) til i alt 5 etager. Der muliggøres også en 'parasit' (th.).

Ved Ny Carlsberg Vej

Ny Carlsberg Vej var adgangsvejen til Ny Carlsberg, det andet bryggeri på området. Alléen er delvist fredet og er ikonisk og monumental med de fredede bygninger Elefantporten og Dipylon i akse. Den ny bebyggelse er udformet, så de aksiale kig bevares og de historiske bygninger ikke overskygges af ny bebyggelse.

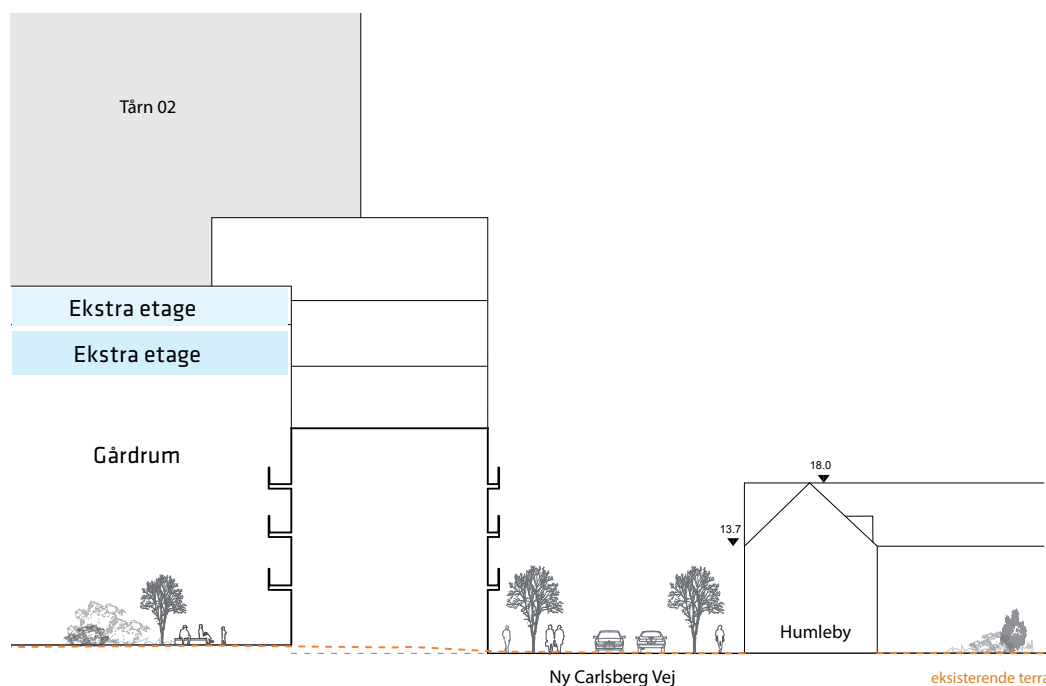


Snit 14. Ny boligbebyggelse (th.) med den øverste etage tilbagetrukket af hensyn til fredningsværdierne. Der er ikke muliggjort altaner med fremspring af hensynet til den fredede allé og kigget mod Dipylon. I stedet er muliggjort en terrasse på taget.



Ny bebyggelse ud til Ny Carlsberg Vej (t.h.) respekterer det aksiale kig mod Dipylon. Karréen, først i billedet ved overkørslen til Constantin Hansens Gade, er vist som erhverv i 6 etager. Bagved er vist boliger i 6 etager, som er lidt lavere. I tillæg 4 er muliggjort erhverv og en Europaskole (t.v.).

Ved Ny Carlsberg Vej ved Humleby



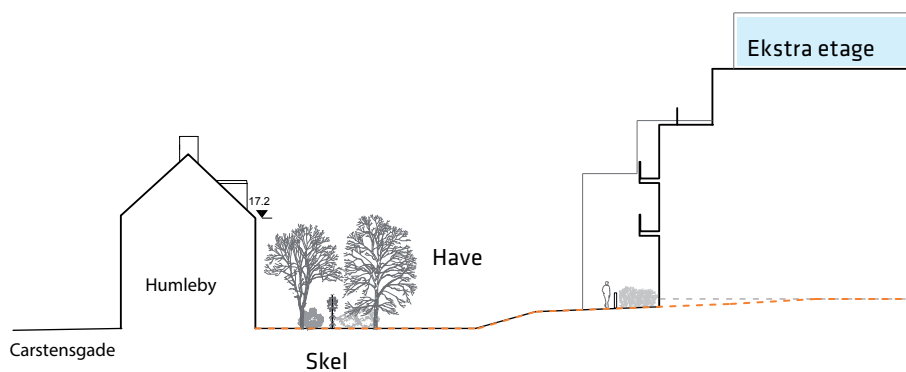
Snit 13. Mod Humleby er ny bebyggelse nedskaleret til 4 etager (tv.). Længere op ad Ny Carlsberg Vej vokser bebyggelsen til henholdsvis 6 etager boliger/6 etager erhverv (bagved). Inde i karréen er muliggjort ekstra etager.



Langt kig op ad Ny Carlsberg Vej med nye bygninger til erhverv og boliger. Karréen forrest (th.) er planlagt i tidligere tillæg.

Ved Humleby og Kongens Bryghus

Terrænet skråner i området ned mod Humleby. Ved ny bebyggelse er denne nedskaleret mod den lavereliggende Humleby i 2½ etager.



Snit 18. Nord for - og langs med Humleby - muliggøres boligbyggeri i 3-4 etager. De øverste etager er trukket tilbage af hensyn til skalaforholdene. Bagved ses boliger mod Thorvald Bindesbølls Plads i 5 etager. Der muliggøres en ekstra etage mod pladsen ved anvendelse til boliger..



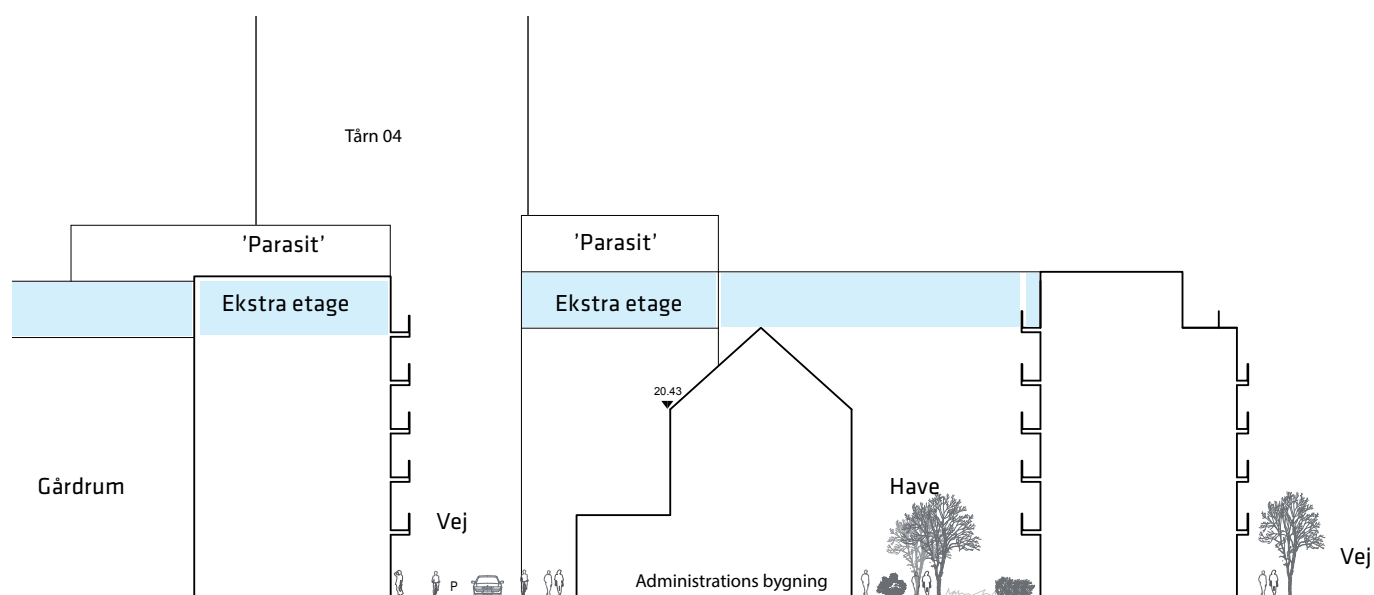
Kik fra haven ved AB Kongens Bryghus mod den nye længebebyggelse i 3-4 etager med boliger langs Humleby, hvor de øverste etager er trukket tilbage. Hegnet står i den eksisterende grænse mod AB Kongens Bryghus's have.

Ved Kildepladsen og Administrationsbygningen

Kildepladsen er et af de største regionale byrum. Det er også bydelens, urbane, grønne plads med plads til ophold og rekreation.



Kildepladsen er omgivet af både erhvervsbyggeri (tv) og boligbyggeri (th.). Højhus 04 er flyttet fra boligkareen til erhvevskareen. Der fastlægges krav til begrønning af facader og mindre træer på pladsen.



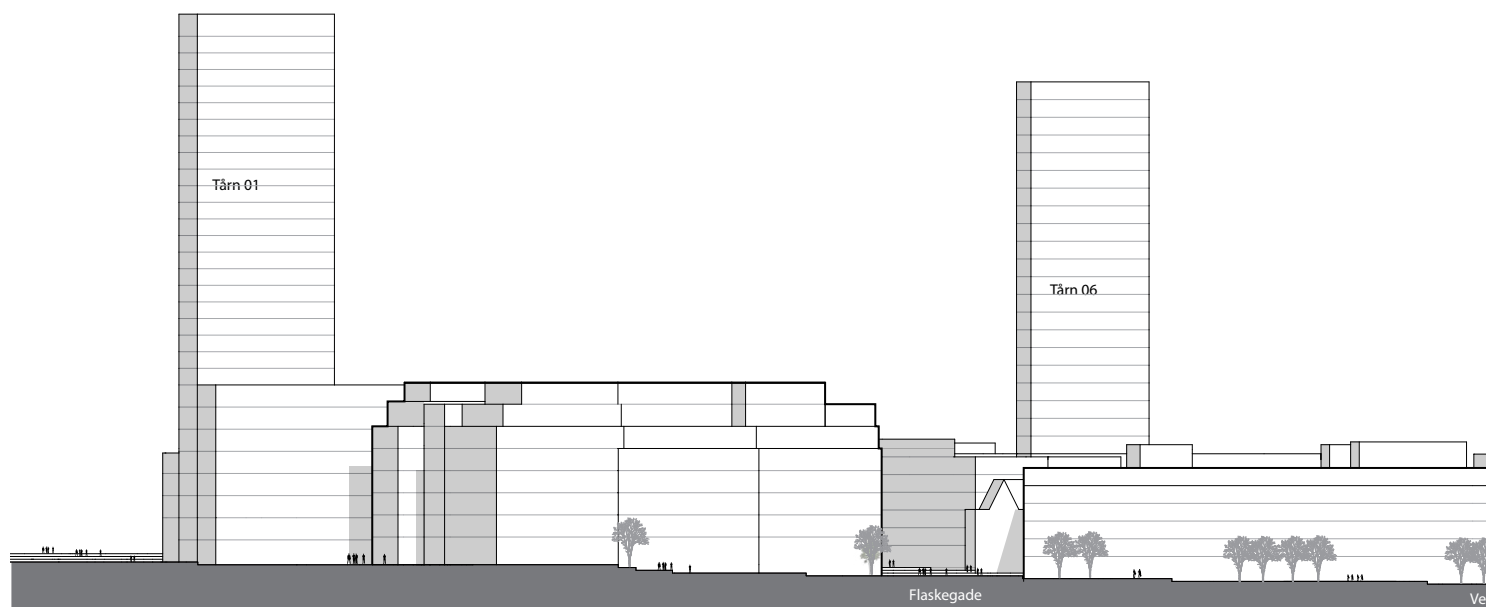
Snit 9. Den bevaringsværdige Administrationsbygning (i midten) omkranses af boligbebyggelse i 6 etager. Mod Vesterfælledvej trækkes den øverste etage tilbage af hensyn til skalaforholdene i gaden - se også næste side. Længere inde på Cralsberg-området muliggøres en ekstra etage ved boligbyggeri mod Kildepladsen (i midten) og mod et gård/gaderum (tv.). Der muliggøres også 'parasitter'. I baggrunden ses højhus 04.

Ved Vesterfælledvej

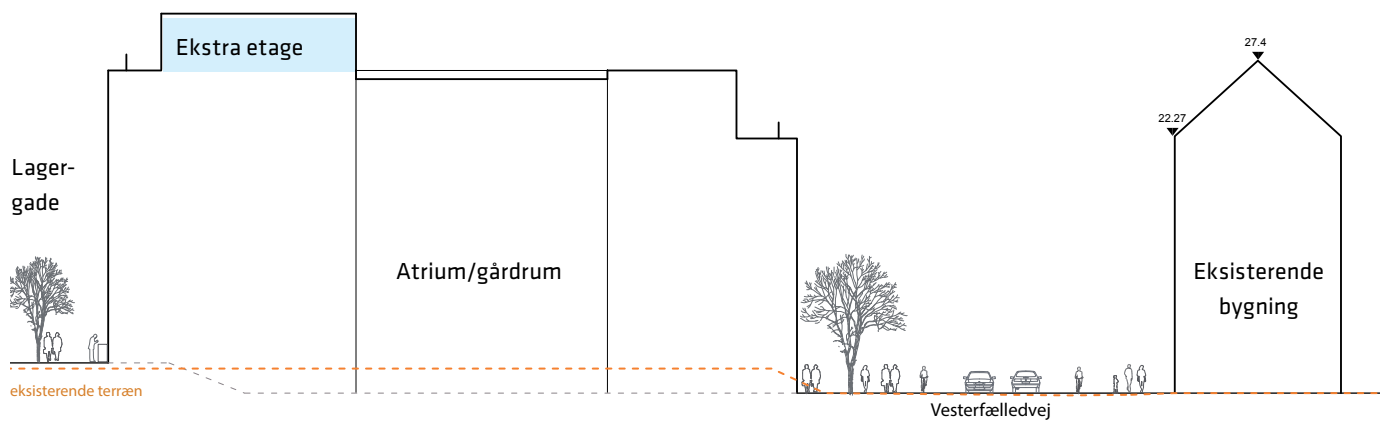
Langs Vesterfælledvej vil ny bebyggelse have samme skala som eksisterende bebyggelse.



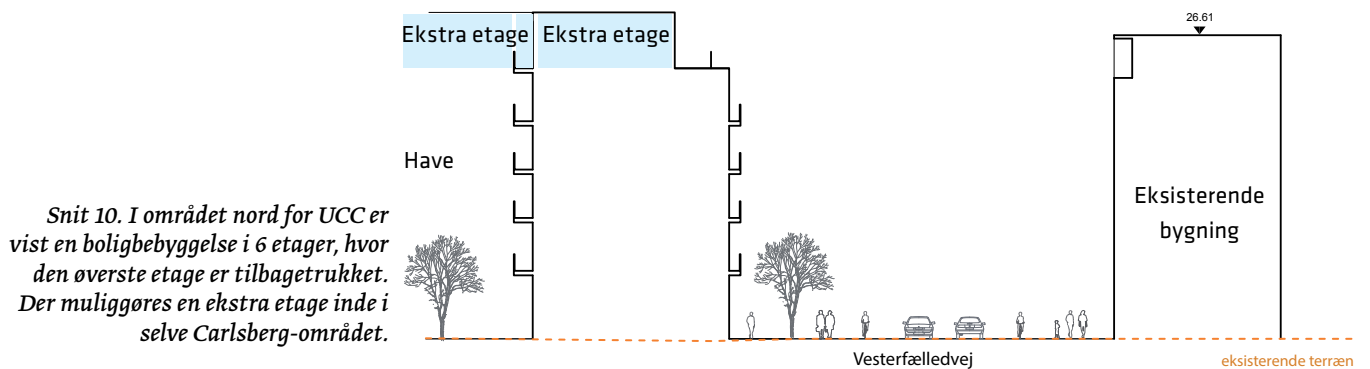
Ny erhvervskarré (th.) i 5 etager på hjørnet af Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej. Højden er tilpasset Vesterbro-skalaen, og den øverste etage er trukket tilbage.



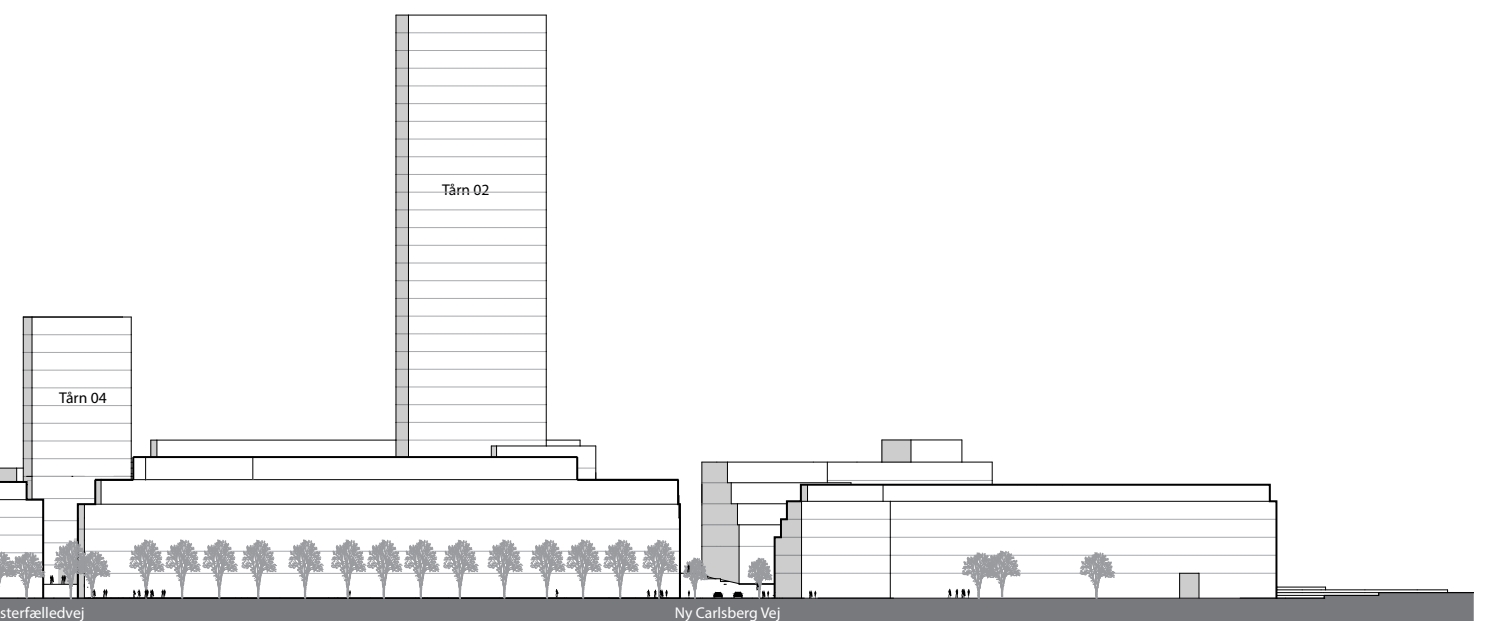
Snit 21. Facaderækken Vesterfælledvej



Snit 12. Erhvervskarré mellem Vesterfælledvej og Lagergade. Karreen trappes ned mod Vesterfælledvej. Der muliggøres en ekstra etage mod Lagergade.



Snit 10. I området nord for UCC er vist en boligbebyggelse i 6 etager, hvor den øverste etage er tilbagetrukket. Der muliggøres en ekstra etage inde i selve Carlsberg-området.

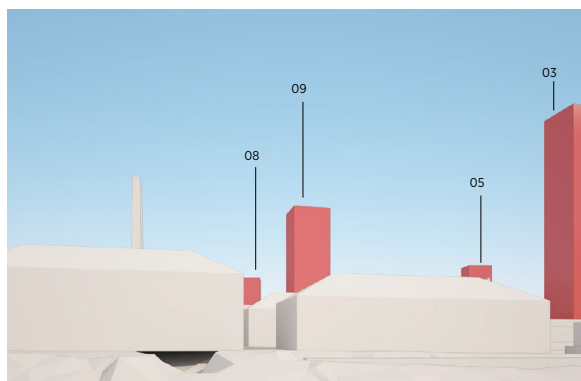


Højhusvisualiseringer fra kvarteret

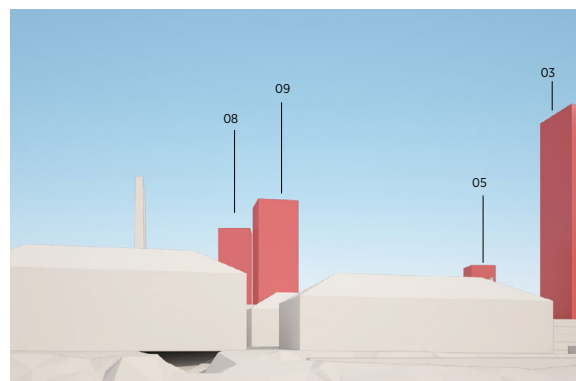
Ændringerne af højhusenes placering og dimensioner sker uden at ændre væsentligt ved den samlede kompositionen af højhuse og forøgelsen af højhusenes grundplan vil ikke ændre oplevelsen af højhusenes proportioner (se diagrammet på side 12). Flytning og forhøjelse af højhus 08 påvirker dog især Carl Jacobsens Have, som det ses på Kig G, side 31.



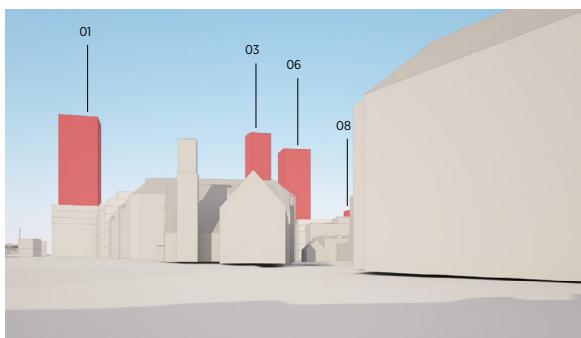
Oversigt over visualiseringer af højhuse fra kvarteret.
Illustrationer side 30-31: C.F. Møller.



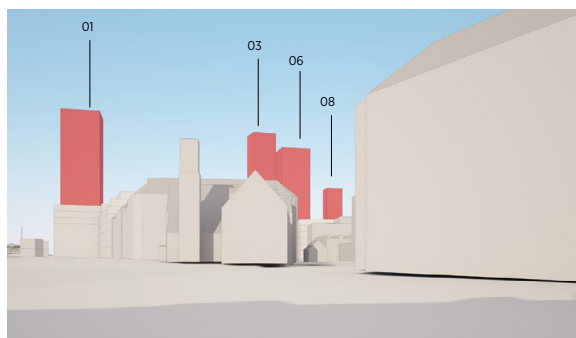
FØR - NU



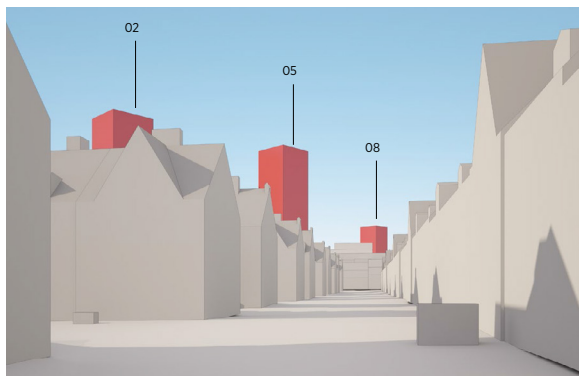
Kig A - fra den gamle bro over banen. Det flyttede og forhøjede højhus 08 bliver mere synligt og kommer tættere på højhus 09, så de samlet virker mere massive.



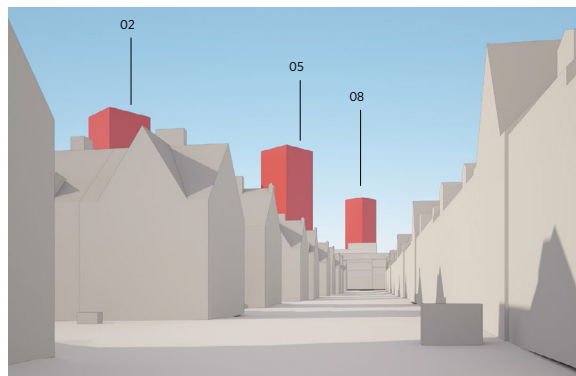
FØR - NU



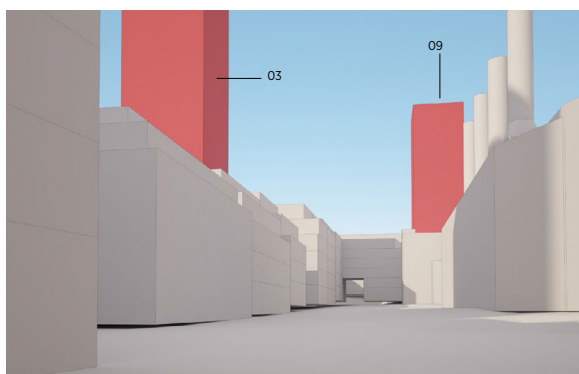
Kig C - fra Sønder Boulevard. Højhus 03 og 06 står lidt tættere sammen. Og det flyttede og forhøjede højhus 08 bliver mere synligt herfra.



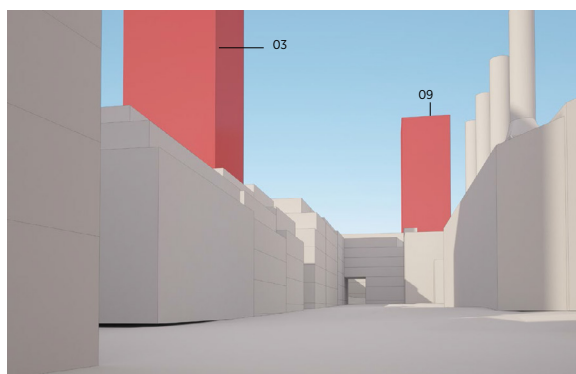
FØR - NU



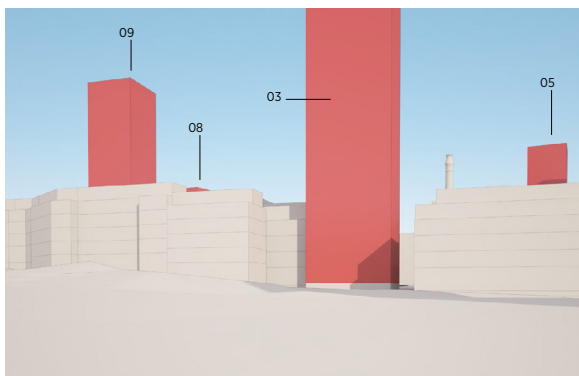
Kig D - fra Carstensgade i Humleby. Det forhøjede og flyttede højhus 08 bliver mere tydeligt for enden af gaden.



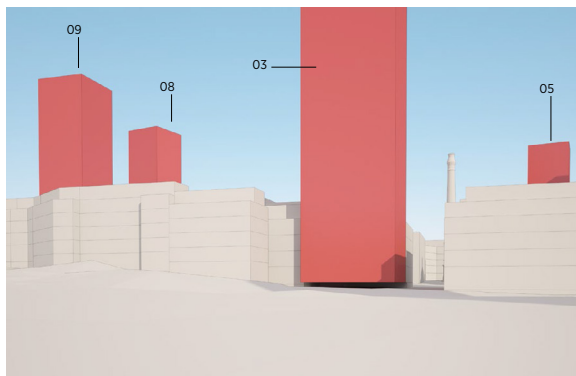
FØR - NU



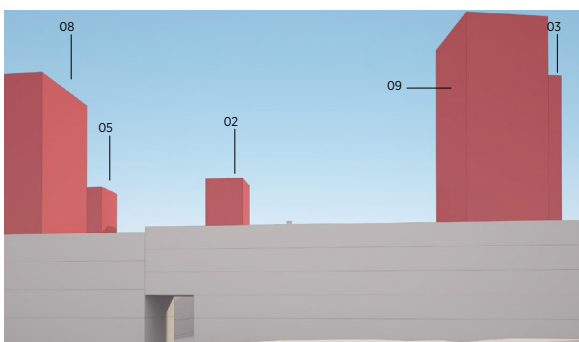
Kig E - fra Franciska Clausens Plads. De små justeringer i placering af højhus 03 og 09 påvirker pladsen minimalt.



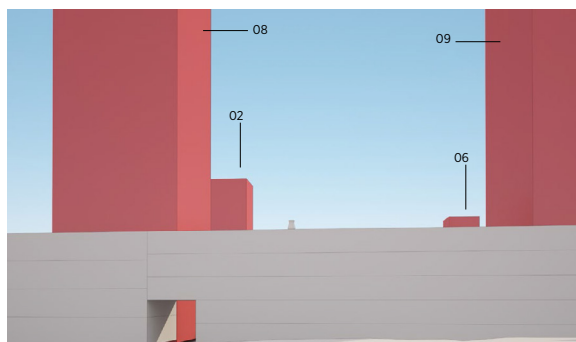
FØR - NU



Vue F - fra J. C. Jacobsens Have. Højhus 08, der er forhøjet og flyttet, træder nu mere tydeligt frem.



FØR - NU

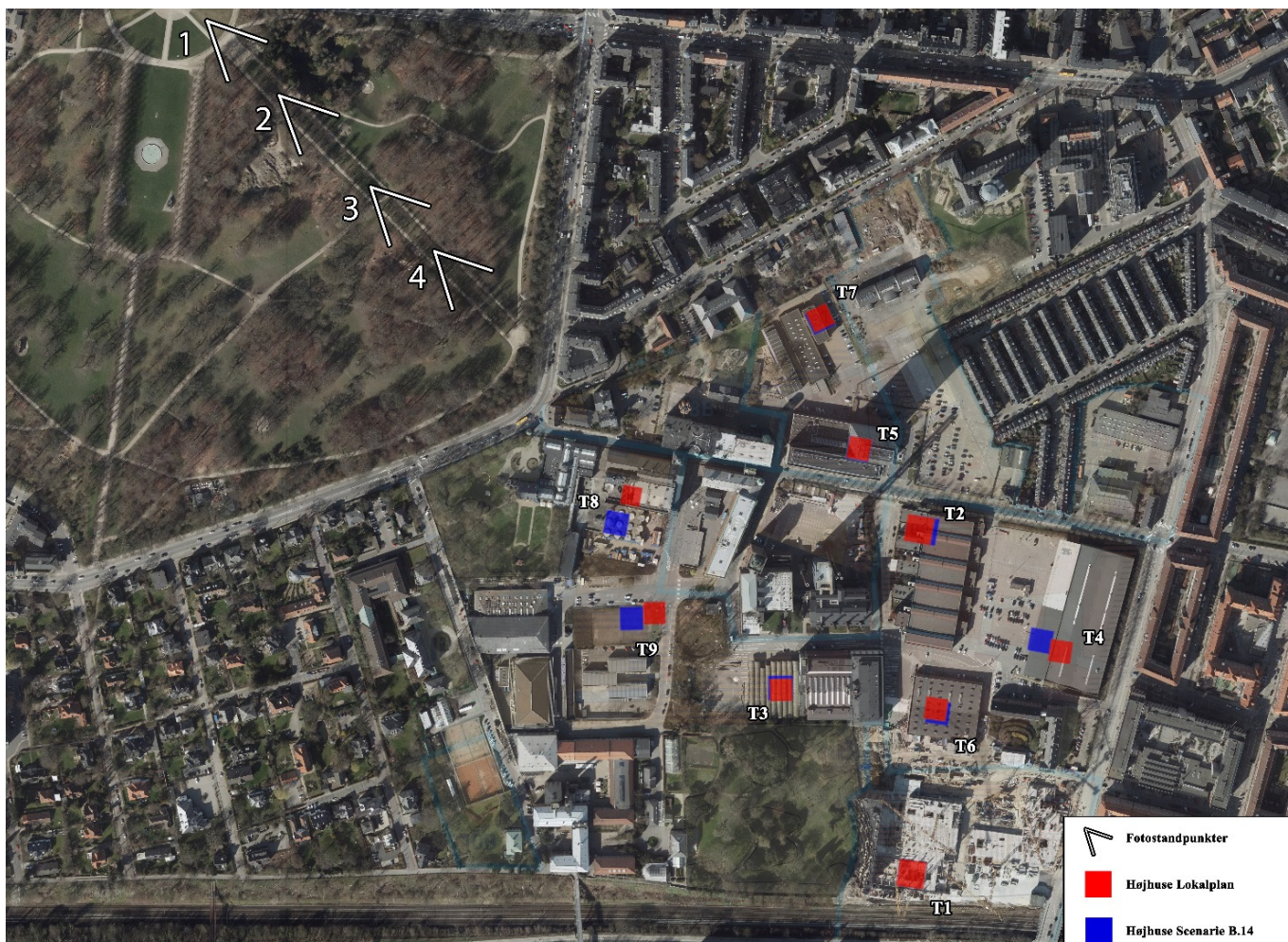


Kig G - fra Carl Jacobsens Have. Det flyttede og forhøjede højhus 08 træder mere markant frem.

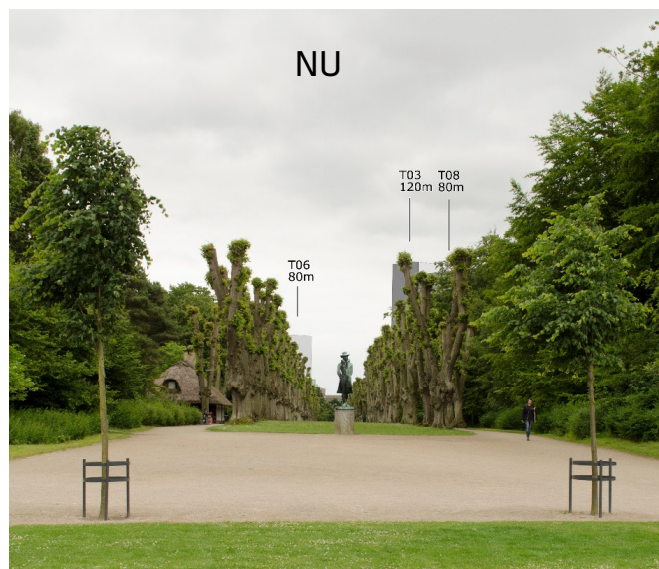
Højhusvisualiseringer fra Søndermarken

COWI har for Carlsberg Byen P/S udarbejdet visualiseringer af højhusene set fra 4 standpunkter langs Norske Allé i den fredede Søndermarken. Visualiseringerne dokumenterer virkningen af højhusene, set i akse fra Frederiksberg Slot mod Carlsberg Byen. Fotostandpunktets placering og nummerering er vist på kortet nedenfor.

Visualiseringerne viser, at højhusene bliver mere synlige, jo længere væk fra Frederiksberg Slot, og jo tættere på Carlsberg Byen, man står. Højhus 03, 06, 08 og 09 har betydelig visuel konsekvens for oplevelsen af Søndermarken i sigtelinjen fra Norske Allé. Ved at flytte højhus 08 mod syd bliver det mindre synligt, selv om det samtidig forøges fra 50 til 80 meter.



Fotostandpunkter 1-4 i Søndermarken, Norske Allé. Alle illustrationer på s. 32-33 af COWI. Højhuses placering og højde vises på standpunkter til venstre som i rammelokalplanen og til højre som i forslag til tillæg 6 til højre.

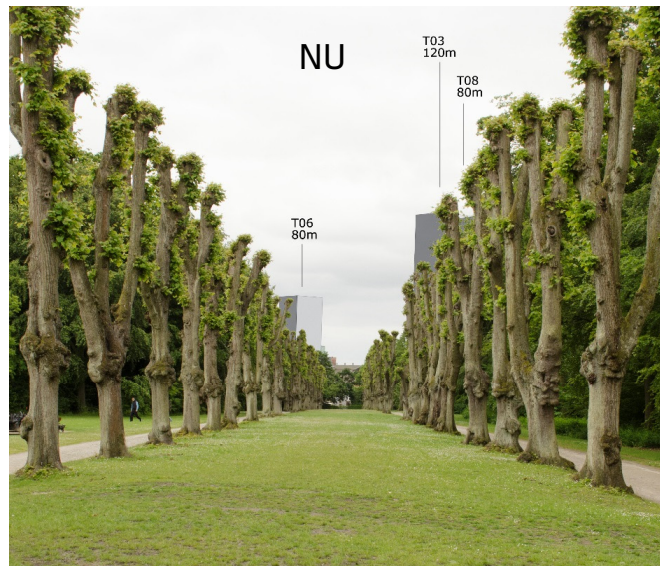


Fotostandpunkt 1.

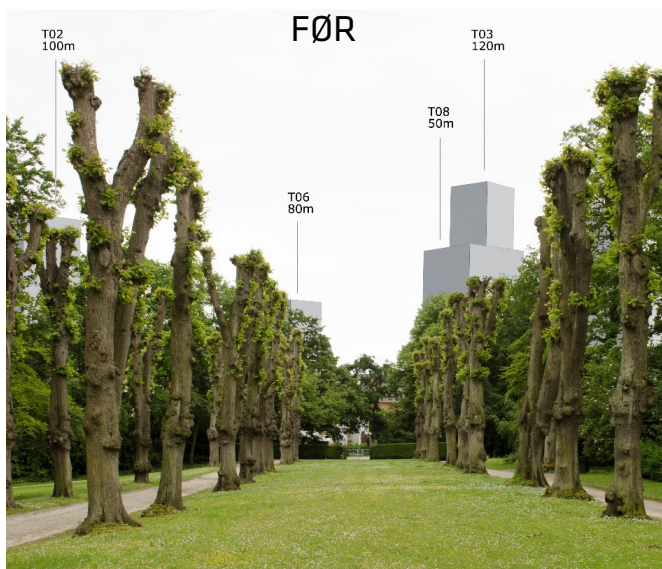
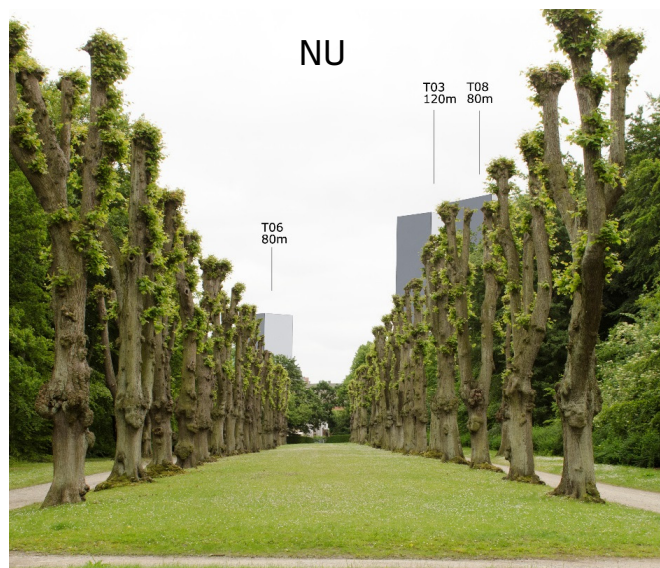
Højhus 08 er flyttet længere ud af sigtelinjen (til højre for alléen), så det virker mindre dominerende, selv om det er forhøjet.



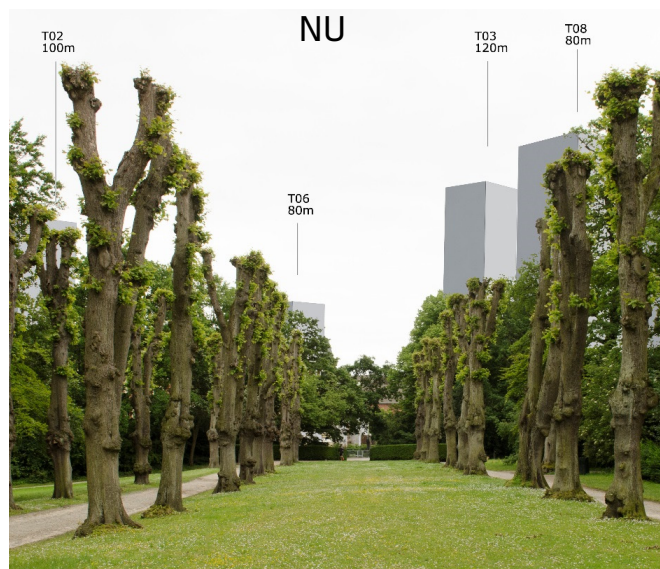
Fotostandpunkt 2.
Højhus 08 virker mindre dominerende, selv om det er forhøjet.



Fotostandpunkt 3.
Højhus 08 bliver nu mere synligt, men virker mindre dominerende, end i rammelokalplanen, da det er flyttet længere ud af sigtelinjen.



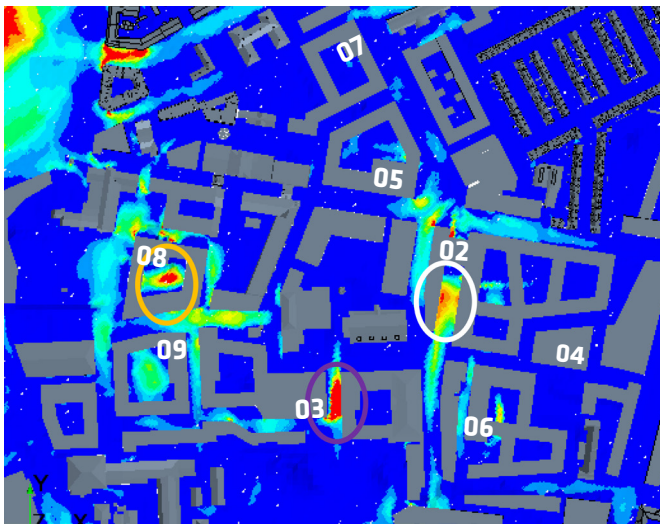
Fotostandpunkt 4.
Højhus 08 bliver nu mere synligt, men virker mindre dominerende, end i rammelokalplanen, da det er flyttet længere ud af sigtelinjen.



Vindforhold

COWI har gennemført en computer-vindsimulering, hvor vindforholdene i tillægsområdet er studeret under fem udvalgte vindretninger. Computermodellen, der er studeret, er uden træer eller 'ruhed' i facaderne, som kunne medvirke til at dæmpe vinden.

Simuleringerne viser, at når vinden kommer fra østsyd-øst, vest og vestnordvest er der god vindkomfort. Når vinden kommer fra sydsydvest overskrides komfortkriteriet for siddende aktivitet, mens kriteriet for stående aktivitet ikke overskrides. Når vinden kommer fra vestsydvest overskrides komfortkriteriet for siddende aktivitet især omkring højhusene, hvor også kriteriet for stående aktivitet overskrides.



Årsbillede af vindkomforten i Carlsberg Byen. Diagrammet viser summen af overskridelseshyppighederne af komfortgrænsen på 5,4 m/s for de fem undersøgte vindretninger målt 1,5 m over gadeplan. Farveskalaen går fra mørkeblå til rød, hvor områder med mørk og mellem blå er egnet til stillesiddende aktivitet og områder med lys blå, grøn og gul er egnet til stående aktivitet. Højhusene er markeret med hvide cifre. Lilla cirkel markerer det kritiske område øst for højhus 03. Hvid cirkel markerer det kritiske område på Markedspladsen syd for højhus 02. Orange cirkel markerer det kritiske område i gårdrum. Illustration: COWI.

Problematiske situationer

Der peges i rapporten på tre problematiske situationer. Ved højhus 03 (markeret med lilla cirkel) presses vind fra sidegaden rundt om hjørnet og ned i gadeniveau. På Markedspladsen syd for højhus 02 (markeret med hvid cirkel) skyldes den dårlige vindkomfort en stor hvirvel, der dannes syd for højhuset. Her muliggør tillægget, at Markedspladsen kan overdækkes. I gårdrummet (markeret med orange cirkel) skaber højhus 08 problematiske vindforhold. Det forventes dog, at vindkomforten vil være bedre i sommerhalvåret, end det gennemsnitlige årsbillede viser.

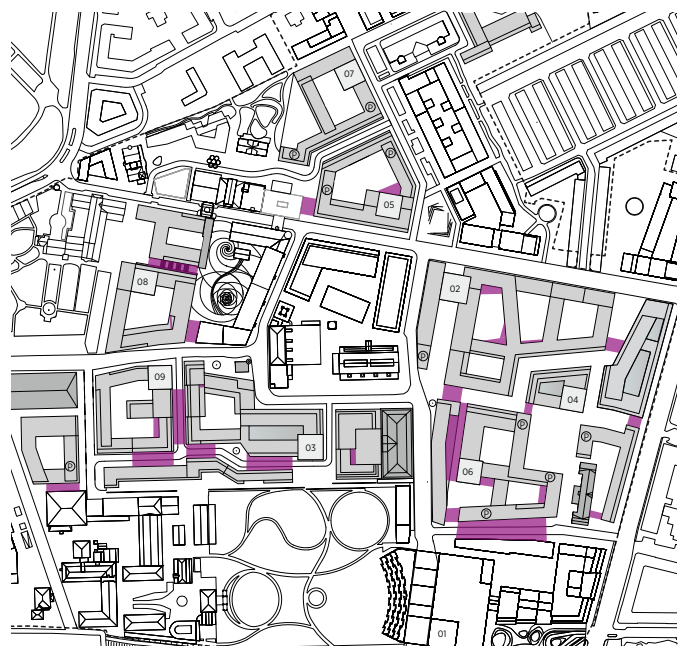
Rapporten peger ikke på, hvilke foranstaltninger, der skal til, for at dæmpe vinden.



Årsbillede af vindkomforten i Carlsberg Byen udarbejdet november 2013 i forbindelse med forslag til tillæg 4 for den centrale og nordlige del af Carlsberg Byen. Undersøgelsen dækker således ikke hele det aktuelle tillægsområde, men illustrerer situationen i den gældende lokalplan undtagen omkring højhus 03 og 06. Komfortgrænsen for siddende aktivitet overskrides flere steder i planen, mens komfortgrænsen for stående aktivitet ikke overskrides. Illustration: COWI.

Dagslysforhold

Lokalplanen fastlægger skrå højdegrænser for boliger og for erhverv, som skal medvirke til at sikre gode dagslysforhold i bebyggelsen. Den justerede bebyggelsesplan med højere randbebyggelse, færre hævede gårdrum og en større grad af boliger i stueetagen giver vanskelighed ved at overholde de fastlagte skrå højdegrænser, selv om der arbejdes med tilbagetrækninger af de øverste etager. Plan-tegningen nedenfor viser, hvor det skrå højdegrænseplan ikke overholdes ved den illustrerede fordeling af boliger og erhverv og med de viste tilbagetrækninger. Her vil være behov for særlige løsninger for at tilgodese dagslysforhold især ved boliger i stueetagen.



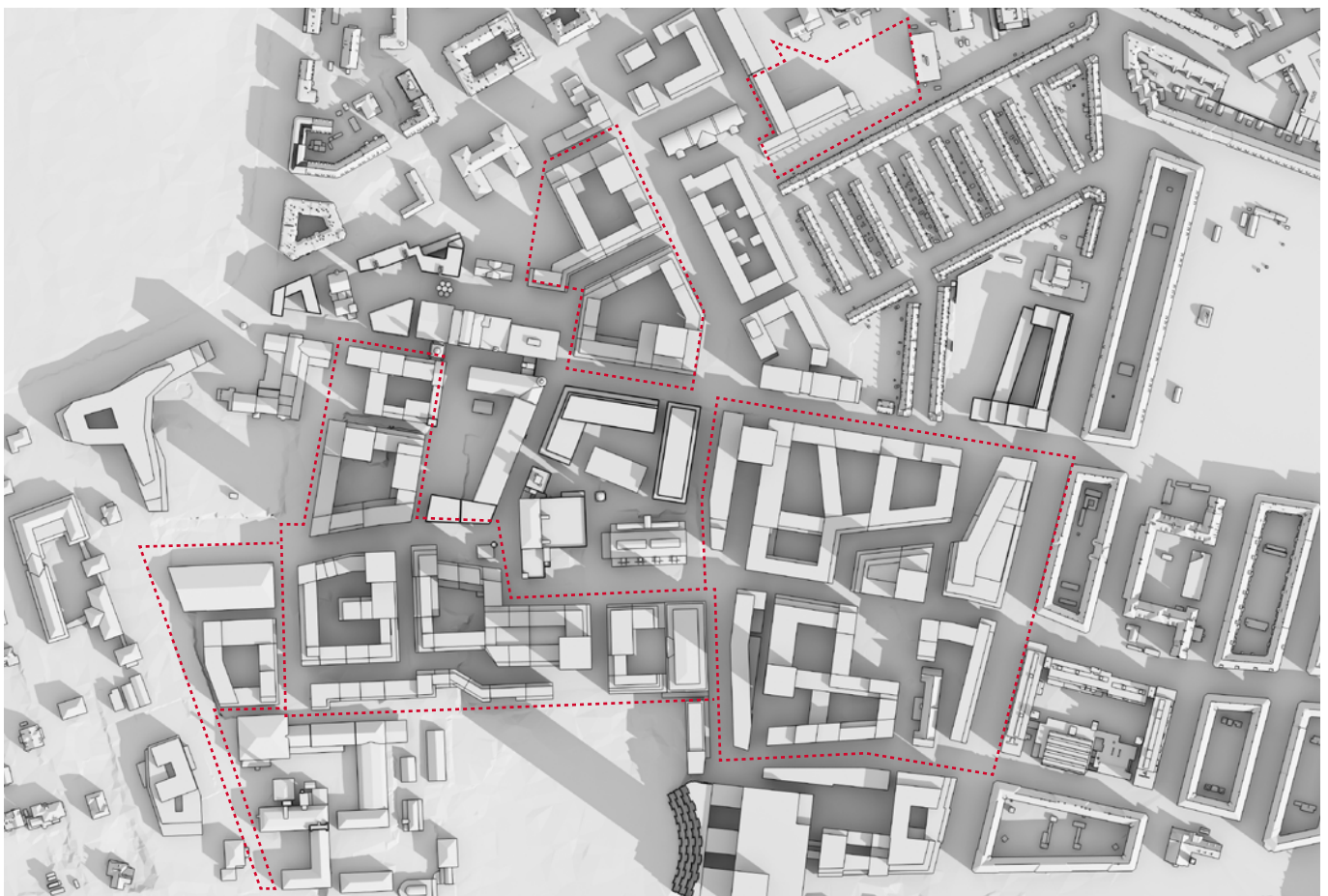
Bebyggelsesplan med markeringer af, hvor det skrå højdegrænseplan ikke overholdes ved den valgte fordeling af boliger og erhverv.

Skyggediagrammer

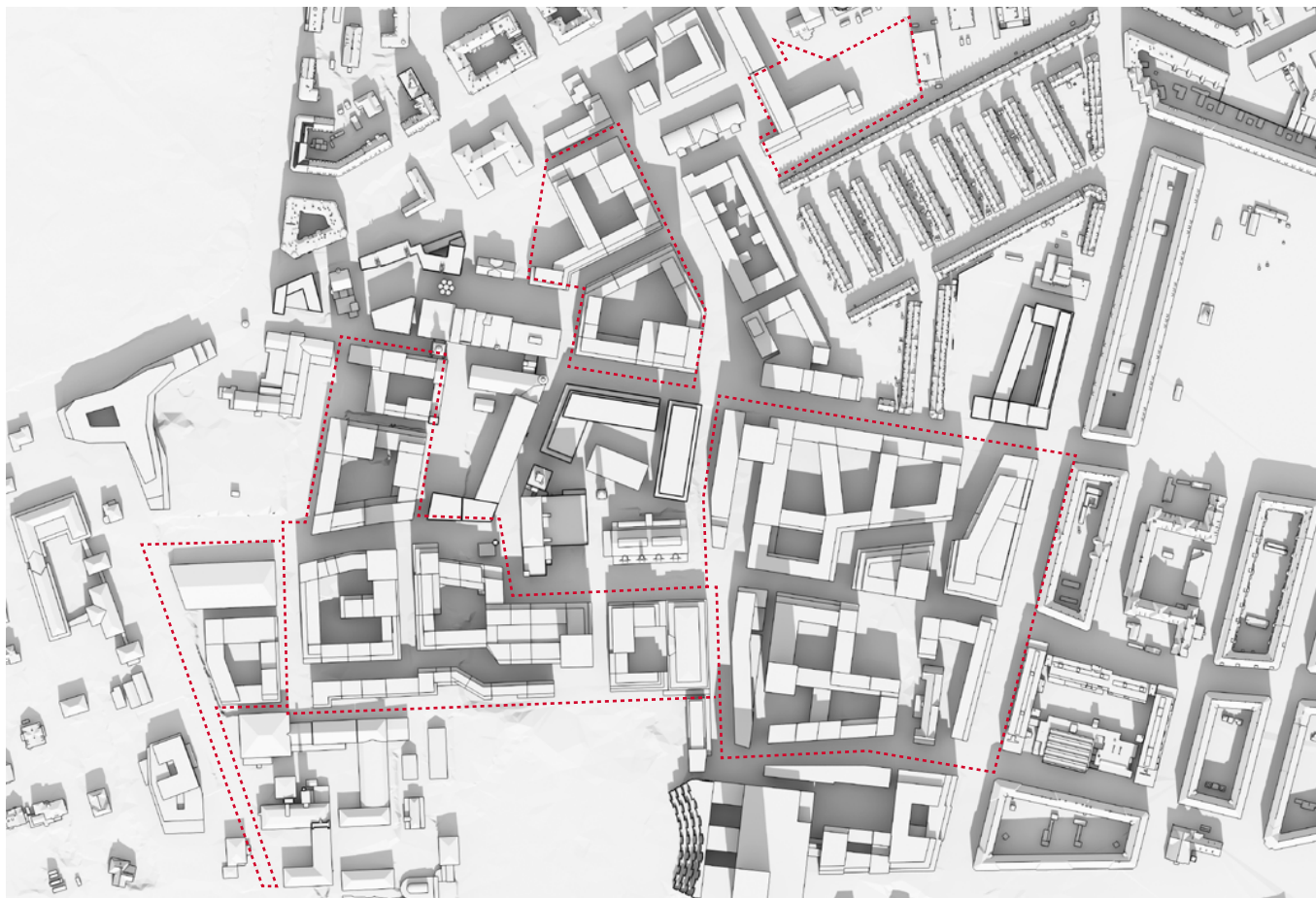
Illustrationerne viser solskygger ved sommersonhverv (21. juni) og ved forårsjævndøgn (21. marts).

Skygger fra forhøjelsen af højhus 08 vil primært have betydning inden for området, dog også marginalt i den sydlige del af Søndermarken i morgentimerne om forår/efterår. Om sommeren vil der være mere skygge i Carl Jacobsens Have og på de lokale pladser, mest som følge af at højhuset flyttes. Øvrige flytninger af højhuse er så små, at det ikke har nogen væsentlig betydning. Forhøjelsen af massivet med 1-2 etager betyder generelt, at der vil være mere skygge i byrum, veje og gårdrum i Carlsberg Byen. Mod Vesterfælledvej og Frederiksberg er der ingen ændringer i skygger. Mod Humleby er skyggen for højhus 02 en anelse tættere på.

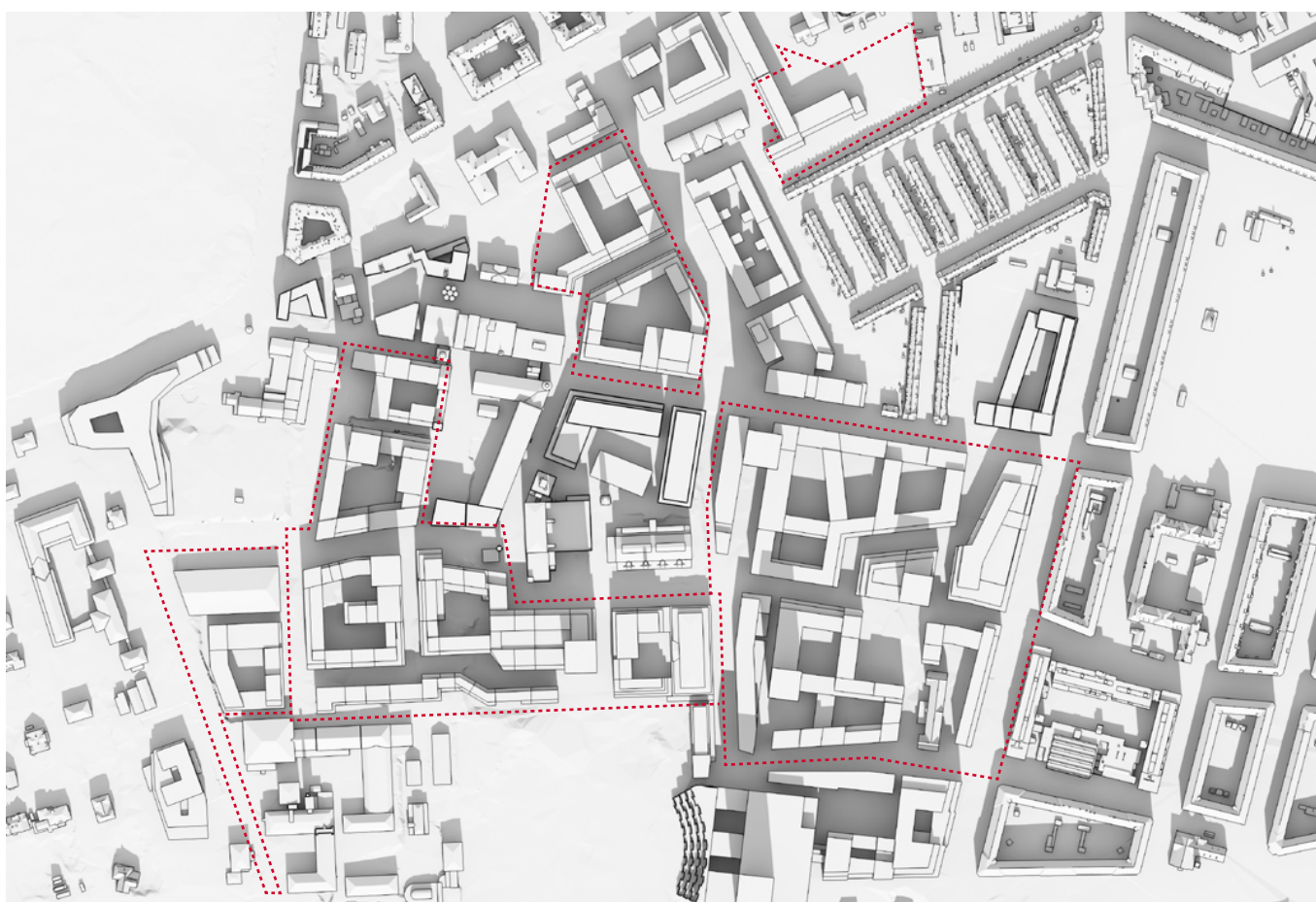
Rammelokalplan med skyggediagrammer kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.



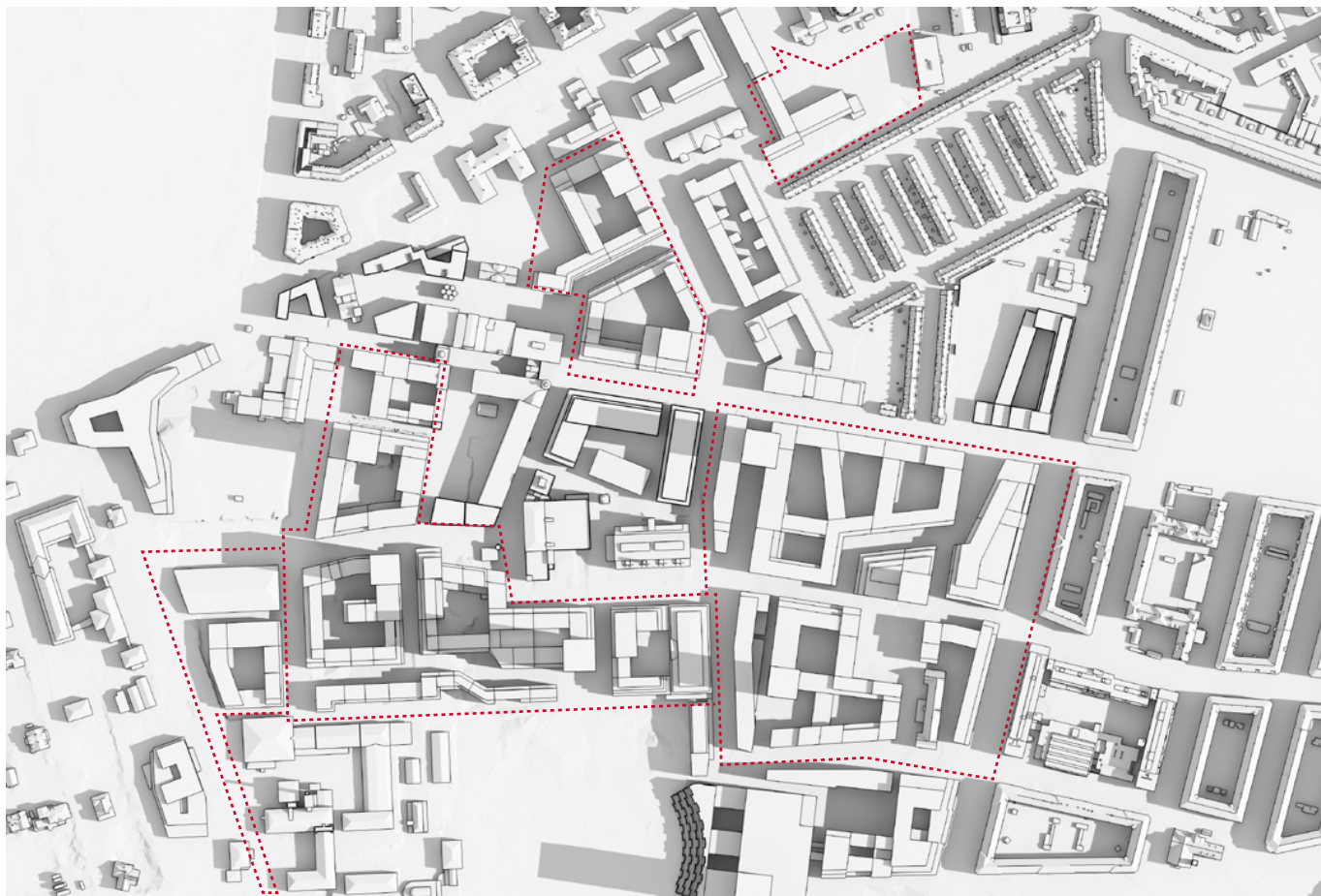
21. marts kl. 09.00



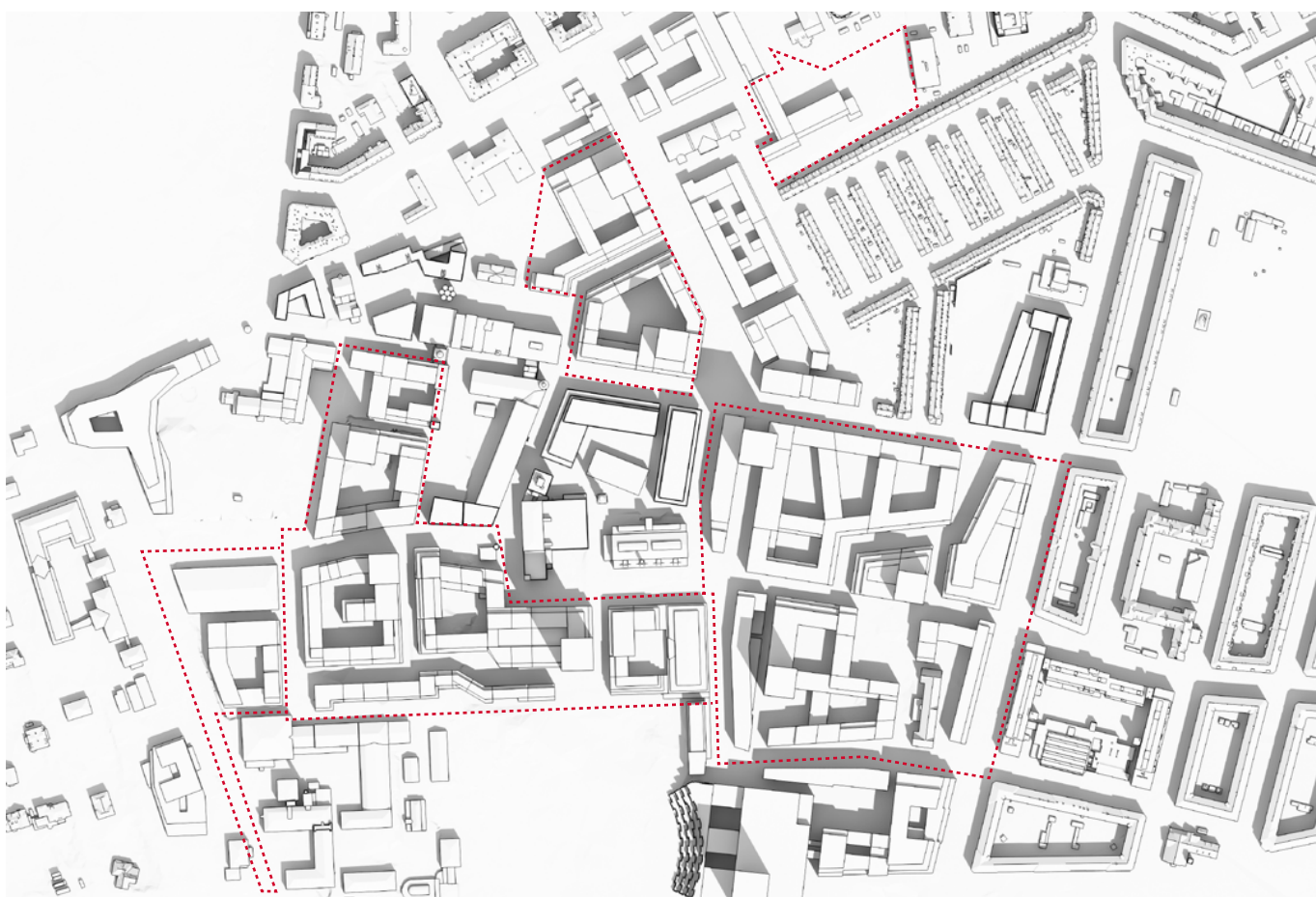
21. marts kl. 12.00



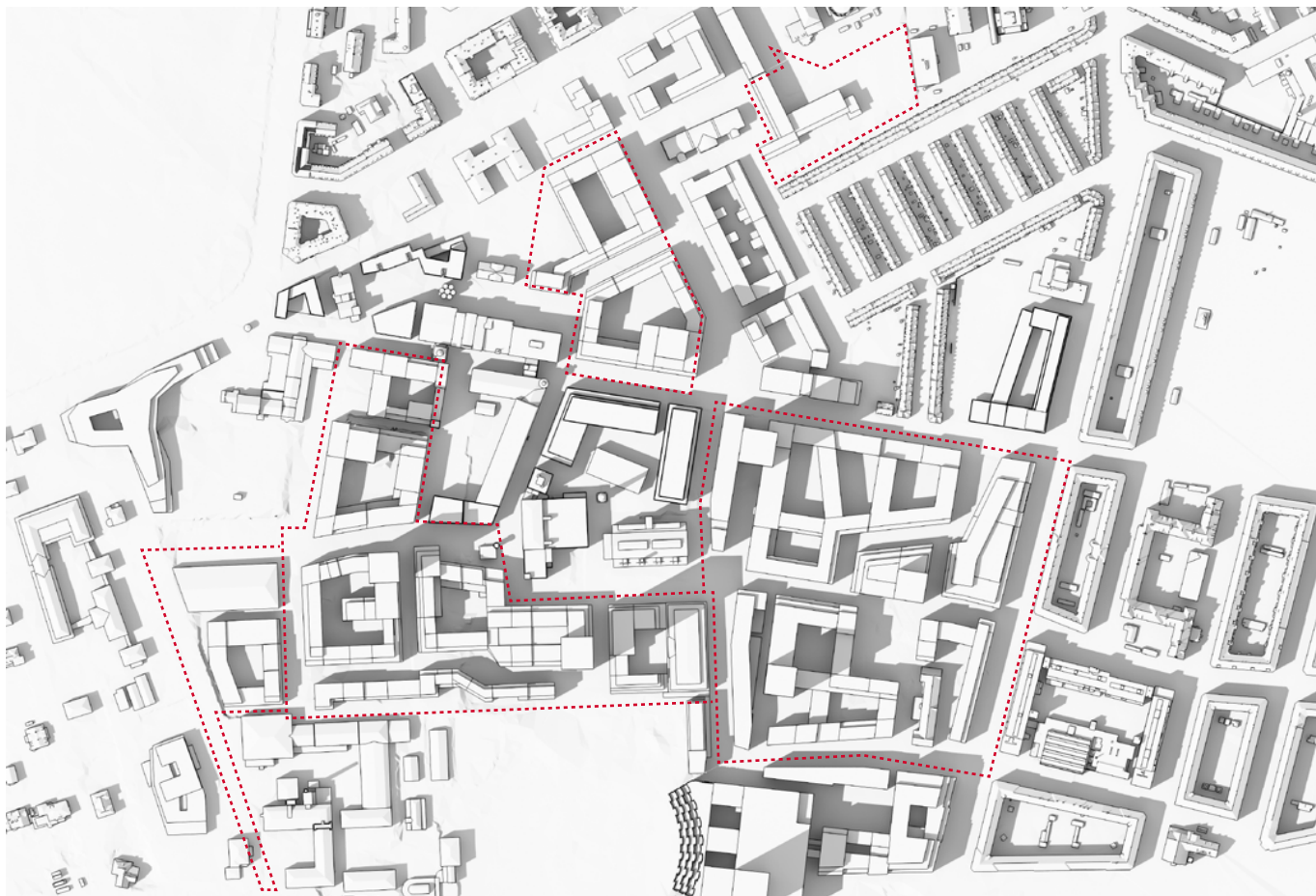
21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Miljøforhold

Bæredygtighed

Rammelokalplanen bygger på en række bæredygtige principper om blandt andet stationsnærhed, fortætning, funktionsblanding og lavenergibebyggelse. Tillægget suppleres med bestemmelser for grønne tage. Samlet skal disse bæredygtige principper bidrage til at fremme Københavns Kommunes overordnede vision om en tæt, bæredygtig by i vækst og en metropol for mennesker. Forvaltningen har ikke gennemført yderligere bæredygtighedsvurdering af tillæg nr. 6.

VVM

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet på facader mod Vesterfælledvej vil ligge på 72 dB. Det vil derfor være nødvendigt visse konstruktive tiltag i forhold til at kunne overholde grænseværdien på Lden 46 dB med åbne vinduer (0,35 m²) i opholds- og soverum, hvis disse vender ud mod Vesterfælledvej. Ligeledes skal grænseværdien på 58 Lden for boligernes primære opholdsarealer kunne overholdes. I lokalplanen er der taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Flagermus

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

Kystnærhedszonen

Tillægsområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Regional udviklingsplan 2012

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

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Fingerplan 2013

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

Kommuneplanlægning

Carlsberg er i Kommuneplan 2015 forsat udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Nu kan hele området udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

Carlsberg-området er fortsat udlagt til blandet boliger og serviceerhverv (C2*) med mulighed for op til 600.000 m² bebyggelse. Der er ved revisionen sket den ændring, at der i lokalplan kan tillades bygninger på op til 26 m højde, dog ikke ud mod Gl. Carlsberg bebyggelsen, J.C. Jakobsens og Carl Jakobsens haver, Vesterfælledvej, Humlebyen, Frederiksberg Kommune, Valby Langgade samt omkring Gl. Carlsberg Vej.

For detailhandel kan endvidere 1.500 m² bruttoetageareal af de mindre butikker nu udlægges til dagligvarer.

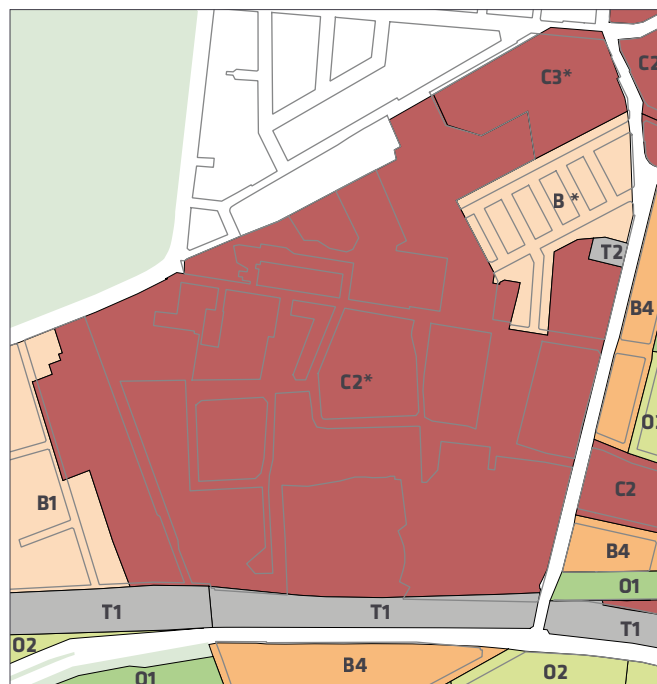
Tillæg til Kommuneplan 2015

I forbindelse med tillæg 6 er udarbejdet kommuneplantillæg, der hæver højden på et af højhusene fra 50 m til 80 m.

Detailhandel

Ifølge kommuneplanen kan der etableres et maksimalt bruttoetageantal på 22.000 m² i Carlsberg Bydelscenter. Ud over dette kan der uden for bydelscentret muliggøres små butikker til lokalområdets forsyning.

Lokalplantillæg 1 til lokalplanen, som siden er aflyst, muliggjorde, at der kunne indrettes en dagligvarebutik på 1.500 m² i område I. Lokalplantillæg 2 muliggjorde op til 8.500 m² detailhandel i lokalplanens delarealer nærmest den nye Carlsberg Station. Dette er fordelt på op til 5.000 m² dagligvarebutikker og op til 3.500 m² udvalgsvarebutikker. Endvidere kan der i delareal IA indrettes én



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O, O2-5	Områder til institutioner
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser		

Rammer i Kommuneplan 2015

dagligvarebutik på op til 3.500 m². Med lokalplantillæg 4 blev bruttoetagearealet til butiksformål i lokalplanen øget fra 8.500 m² til i alt 16.400 m², heraf 400 m² udenfor bydelscentret.

Med lokalplantillæg 6 til lokalplanen øges bruttoetagearealet til butiksformål i lokalplanen fra 16.400 m² til i alt 22.600 m², heraf 600 m² udenfor bydelscentret. Hermed er hele Carlsberg Bydelscenters detailhandelsramme udlagt i lokalplan.

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2027 i følge de seneste prognoser. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energioptimerende.

Grønne områder skal allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryk by, hvor

man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Trafikstøj

Der skal tages højde for trafikstøj fra Vesterfælledvej. Se afsnittet Trafikstøj side 39.

Bydelsplaner 2013-16

Vesterbro Lokaludvalg, Kongens Enghave Lokaludvalg og Valby Lokaludvalg har i samarbejde med borgerne og forvaltningerne udarbejdet bydelsplaner, der også omfatter lokalplanområdet og de tilstødende områder.

Bydelsplanerne for perioden 2013-2016 blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013. Bydelsplanernes visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, og de konkrete projektforslag indgår i udvalgenes budgetprocesser i de fire år, som bydelsplanerne dækker.

Blandt lokaludvalgenes konkrete projektforslag er stor fokus på at skabe sammenhængende stisystemer og grønne forbindelser på tværs af bydelene og til det overordnede stisystem. Gamle Carlsberg Vej, Ny Carlsberg Vej og den grønne cykelrute - 'Carlsberggruten' - er alle væsentlige elementer heri. Valby Lokaludvalg foreslår endvidere, at den kollektive trafik udbygges med en videreførelse af den planlagte letbanelinje fra Ny Ellebjerg, via Carlsberg til metrocityringen for at afhjælpe de trafikale udfordringer ved udbygningen af Carlsberg.

Helhedsplan Rahbeks Allé

I Frederiksberg Kommune er en helhedsplan for området ved Rahbeks Allé' vedtaget den 8. september 2014.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 223 'Sorte Hest II'

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 225 'Amerikavej'

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

Lokalplan nr. 268 'Humbleby'

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

Lokalplan nr. 333 'Bjerregårdsvej'

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

Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

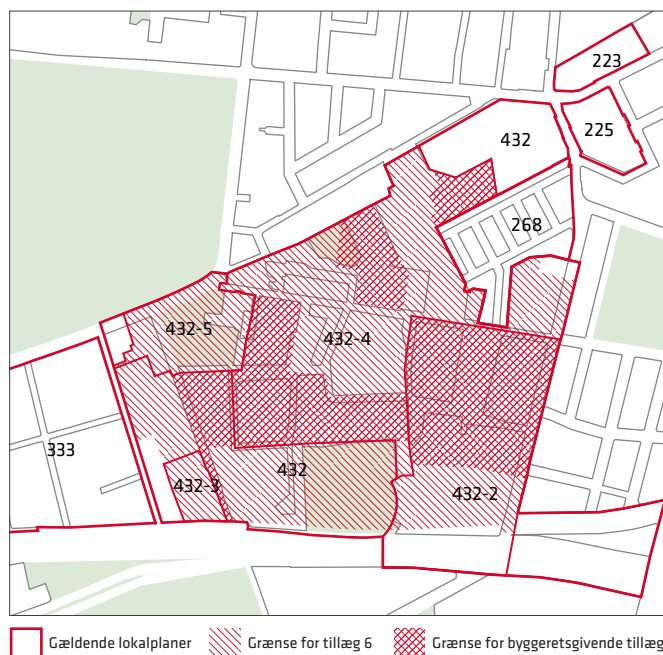
Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan



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

være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

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

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

Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på www.kk.dk/lar.

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

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine. Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

Tillæg til Spildevandsplanen

Carlsberg-området er omfattet af Københavns Kommunes tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2008. Plantillægget indeholder en revision af plangrundlaget i den gældende Spildevandsplan 2008 for så vidt angår skybrudssikring af byen og fremtidssikring af kloakkens funktion. Derudover muliggør tillægget en række konkrete projekter for håndtering af regnvand og spildevand, med specielt fokus på klimatilpasningsprojekter, herunder en separatkloakering af Carlsberg. Dette betyder, at spildevand og vand fra trafikerede arealer, herunder veje og p-pladser, skal tilsluttes fælleskloakken. Tagvand og vand fra ikke-trafikerede arealer ledes i nyt særskilt system til skel, hvorefter HOFOR modtager regnvandet.

Konkretisering af skybrudsplanen

Carlsberg-området er omfattet af Konkretisering af skybrudsplan for Vesterbro/ Ladegårds Å, oktober 2013. Planen sigter mod at gøre København og Frederiksberg mere robuste over for skybrud. Planen fastlægger et sammenhængende net af enten skybrudsboulevarder, grønne grøfter, åbne kanaler eller af underjordiske rør, der leder regnvandet uden om kloakken og hen, hvor det ikke gør skade fx i havnen, søer eller grønne arealer. Planen bygger på det overordnede princip, at så meget regnvand som muligt tilbageholdes i de øverst beliggende områder, mens der skabes robuste skybrudsveje fra de lavest liggende områder til recipienter. Skybrudsvejene anvendes ikke kun under ekstreme regnhændelser, men også til at

afkoble hverdagsregn fra kloaksystemet, således at kloaksystemet sættes i stand til at håndtere den øgede nedbør i det fremtidige klima. Læs mere på www.kk.dk/artikel/klimatilpasning-i-kobenhavn.

Konkrete løsninger i Carlsberg Byen

Skybrudsplanen er fulgt op med en bestemmelse i lokalplantillæg nr. 4 om etablering af forsinkelsesbassiner på i alt 3.000 m³ på overfladen på Carlsberg-området.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

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

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

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

Affaldet kan placeres i affaldsrum i gården eller i fælles miljøstationer. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m² per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

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

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

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

Jord- og grundvandsforurening

Dele af tillægsområdet er kortlagt på vidensniveau 2. I 1993 og 1994 blev der ved forureningsundersøgelser konstateret forurening af jord med bly samt forurening af grundvand med benzen nord for Mineralvandsfabrikken. I hjørnet ved Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej er der konstateret chlorerede opløsningsmidler i poreluften under gulv. Desuden er der i dette område konstateret tungere oliekomponenter ned til 1,5 meter under terræn.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden www.kk.dk/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b). Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning. Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, inden arbejdet påbegyndes.

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

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

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

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

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden <http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg> eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

Museumsloven

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

Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning.

På lokalplantegning nr. 6 er angivet fredede bygninger.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

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

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

Bygninger højere end 100 m over terræn skal luftfartsafmærkes efter godkendelse fra Statens Luftfartsvæsen.

Bygherren skal af hensyn til jernbanesikkerheden melde arbejder, der kan medføre jordsætning eller kraftige vibrationer, der kan udbredes via undergrunden (f.eks. spunsning eller bortpumpning af grundvand), til Bane-danmark, idet arbejdet projekteres.