

# Carlsberg II - tillæg 2 - del II

## Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 29. marts 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan Carlsberg II med tilhørende kommuneplantillæg. Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. april til den xx. juni 2012





# Indholdsfortegnelse - del II

## Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tillæg nr. 2

En læsevejledning til forslaget .....	3
Lokalplantillæg nr. 2.....	3
§ 1. Formål .....	4
§ 2. Område .....	5
§ 3. Anvendelse .....	5
§ 4. Vej-, sti, plads- og baneforhold samt broer og byggelinjer.....	9
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	15
§ 7. Byrum .....	21
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	37
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	40
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	40
§ 11. Bæredygtighed.....	41
§ 12. Udstykninger.....	41
§ 13. Særlige fællesanlæg .....	41
§ 14. Grundejerforening .....	42
§ 15. Retsvirkninger .....	42
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	43

Kommentarer af generel karakter .....	43
---------------------------------------	----

Tegning nr. 1: Område.....	44
Tegning nr. 1a: Område.....	45
Tegning nr. 2: Anvendelse.....	46
Tegning nr. 3A: Byrum.....	47
Tegning nr. 3B: Kantzoner .....	48
Tegning nr. 4A: Vejforhold og parkering .....	49
Tegning nr. 4B: Vej- og stiforhold.....	50
Tegning nr. 4C: Snit .....	51
Tegning nr. 4D: Snit .....	52
Tegning nr. 5A: Byggeri.....	53
Tegning nr. 5B: Byggeri.....	54
Tegning nr. 6: Bevaring af bygninger.....	55
Tegning nr. 7: Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver...	56
Tegning nr. 8A: Delareal IIA: Anvendelse .....	57
Tegning nr. 8B: Delareal IIA: Bebyggelsesplan .....	58
Tegning nr. 9A: Delareal IA, IIB og IXA: Anvendelse .....	59
Tegning nr. 9B: Delareal IA, IIB og IXA: Bebyggelsesplan	60
Tegning nr. 9C: Delareal IA, IIB og IXA: Trafik .....	61

Hvad er en lokalplan.....	62
---------------------------	----

## Praktiske oplysninger på bagsiden

# En læsevejledning til forslaget

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

Forslag til tillæg nr. 2 er udarbejdet med udgangspunkt i rammelokalplanens retningslinjer og indeholder mere detaljerede bestemmelser om byggeriernes placering og omfang, arkitektoniske udformning samt den mere præcise placering af erhverv, boliger og institutioner i nærmere fastlagte delarealer.

Tillægget omfatter område I samt nærmere fastlagte delarealer af område I, II og IX kaldet IA, IIB og IXA.

**Det er alene de supplerende og ændrede bestemmelser, som er markeret med rødt og med tilhørende tegninger, der fremlægges i offentlig høring.**

## Lokalplantillæg nr. 2

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved bestemmelser for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 432. Tillæggets område omfatter lokalplanens område I; den sydligste del af lokalplanens område II afgrænset af en linje i forlængelse af J. C. Jacobsens Haves nordlige afgrænsning samt den vestlige del af lokalplanens område IX afgrænset af Vesterfælledvejs østlige vejlinie samt en linje i forlængelse heraf.

Forslag til tillæg nr. 2 er indarbejdet i rammelokalplanen.

- Der er indsat ny lokalplantekst og kommentarer med rødt. (Rammelokalplanens kommentarer er blå.)
- Lokalplantekst og tegninger, der er overstreget, vil blive slettet i den endelige lokalplan.
- Der er indsat en ny tegning nr. 1a med afgrænsningen af de nye delarealer. Tegning nr. 1a erstatter tegning nr. 1 ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.
- Der er indsat 3 nye detailtegninger for delareal IA, IIB og IXA. Det er tegning nr. 9A om anvendelse, tegning nr. 9B om bebyggelsesplan og tegning nr. 9C om trafik.
- På tegning nr. 5A er med blå markering henvist til bebyggelsesplan på tegning nr. 9B.
- Der er indsat nye sider med byrumsbestemmelser og tegninger for Plads C (Stationspladsen) og Plads N (Campuspladsen). Rammelokalplanens oprindelige byrumsbestemmelser og tegninger for Plads C slettes.
- Kommentarer af generel karakter pkt. d) til i) slettes, da de fremgår af redegørelsen.
- Der er foretaget opdateringer i relevante kommentarer vedrørende administrationen af bygninger og haver, som blev fredede i april 2009. 'Kulturarvsstyrelsen' er ændret til 'Kulturstyrelsen'. I kommentarer og bestemmelser er 'Akademiets Have' ændret til 'J. C. Jacobsens Have', 'Enghave Station' ændret til 'Carlsberg Station' og 'Carlsberg Ejendomme' ændret til 'Carlsberg Byen'. 'Københavns Bymuseum' er ændret til 'Københavns Museum'. Ændringerne har redaktionel karakter og er ikke fremhævet i forslaget.

# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vesterfælledvejs østlige vejlinie, Sønder Boulevards nordlige vejlinie, Enghavevej, Vigerslev Allés sydlige vejlinie, en linie over jernbanens terræn ud for skellet mellem matr.nr. 2156 og 2157 Valby, København, en linie 6 m syd for grænsen mod jernbanens terræn, Banevoldens sydlige vejlinie, Bjerregårdsvej, Valby Langgades nordlige vejlinie, grænsen mod Frederiksberg Kommune, Vesterbrogade, Vesterfælledvej og grænsen mod Humleby.

## 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 familieegnede 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. Bortset fra et lokalcenter fastlægges det nærmere omfang af butikker i supplerende lokalplan(er) i overensstem-

melse med den på det tidspunkt gældende kommuneplanlægning. **Ved tillæg nr. 2 er indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.**

- 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 udadvendte funktioner. Via byrummene skal der skabes gode forbindelser til Carlsberg 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 trykthed.
- 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.

- 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.
- 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, belægnings, 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. 1a.

## § 3. Anvendelse

*Stk. 1.* For område I-V gælder:

- a) 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.

- b) 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.

- c) Mellem 45 og 60 pct. af etagearealet i område I-IV skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét. I område V skal mellem 35 og 50 pct. 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.
- d) Boliger skal 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. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde 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.
- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljostationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Der skal etableres en kvartermiljostation fælles for område I-IV, jf. § 13, stk. 1, pkt. a, og den nærmere placering tæt på en af de primære gader skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

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

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

- f) Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med beboelse.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. 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 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner. 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 pct. af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner, 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. Bestemmelserne gælder for det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.  
Langs de på tegningen med grøn streg viste byrumsforløb (afdæmpede facader) skal stueetagen primært anvendes til boliger og liberale erhverv.



## 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 pct. af etagearealet over 3. etage i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

## Kommentar

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

- i) Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Butikker må alene etableres i de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede byrumsforløb i område I, II og IV. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker. Omfanget og størrelsen af butikker herudover fastlægges ved supplerende lokalplan(er).
- j) For delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 8.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I de øvrige dagligvarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for udvalgswarebutikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

I forbindelse med Kommuneplan 2009 skal kommunens samlede detailhandelsstruktur revideres i henhold til planlovens nye bestemmelser. I den forbindelse forventes der fastlagt mulighed for yderligere detailhandel i lokalplanområdet. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

I forbindelse med Kommuneplan 2009 er kommunens samlede detailhandelsstruktur revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser. I den forbindelse er der fastlagt mulighed for op til 22.000 m<sup>2</sup> detailhandel i lokalplanområdet. I de kommende lokalplantillæg fastlægges der bestemmelser om yderligere detailhandelsmuligheder i overensstemmelse med Kommuneplan 11. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

Stk. 2. For område I gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Erhverv skal primært placeres nærmest Carlsberg Station. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling 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 pct. 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 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til undervisningsformål.
- Uanset stk. 1 d) skal mindst 20 procent af boligerne være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. 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.

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.

## Kommentar

Kommende tillæg vil fastlægge yderligere bestemmelser om små boliger jf. Kommuneplan 11.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 60 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. 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 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 pct. til serviceerhverv.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem

25 og 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, mens resten skal anvendes til serviceerhverv.

- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv og højst 25 pct. til boliger.
- Bygninger overvejende til kultur mv., hvor mindst 60 pct. 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 pct. boliger ved fuld udnyttelse af byggeretten.

**c) For delareal IIB gælder særligt:**

**Bebyggelsen fastlægges overvejende til boliger, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 pct. til serviceerhverv.**

**Uanset § 3 stk. 1 d) skal mindst 20 procent af boligerne være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. 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.**

**Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2..**

## Kommentar

Kommende tillæg vil fastlægge yderligere bestemmelser om små boliger jf. Kommuneplan 11.

*Stk. 4.* For område III gælder særligt:

- a) I området skal ca. 7 - 30 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. 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 stiptet 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 efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

*Stk. 5.* For område IV gælder særligt:

- a) I området skal ca. 60 - 90 pct. af etagearealet anvendes til boliger. I de efterfølgende pkt.er/ved supple-

rende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

## Kommentar

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 pct. 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 afstandskrav 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 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:

- a) 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>.
- b) Uanset pkt. a må der indrettes serviceerhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende, samt håndværksvirksom-



hed, 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.

- c) 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.
- d) 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.
- e) Erhverv eller institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

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

*Stk. 1.* Mod Vesterfælledvej opretholdes de eksisterende vejlinier 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 vejlinie som vist på tegning nr. 4B. 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 vejlinier. Der skal etableres nye veikryds med lysregulering på Vesterfælledvej ved Ny Carlsberg Vej og ved Angelgade, 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 opretholdes med de eksisterende vejlinier.

*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. 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.

*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, herunder strækninger af Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej samt en ca. 23 m bred bro over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, sekundære gader samt øvrige arealer med vejstatus, herunder pladser og stræder anlagt som opholds- og legeområder eller som gågader med kørsel tilladt, og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. På tegning nr. 4C og 4D 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 stinet med Frederiksberg Kommune (Rahbeks Allé), Vesterfælledvej, Carstengsgade, 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 belægnings 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 vejkryds, 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.

Belægnings, 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.

**Uanset ovenstående fastlægges den interne trafikbetjening af delareal IA, IIB og IXA i princippet som vist på tegning nr. 9C.**

## 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 vandlemmer, 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/arealet 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:

- Bruttoetagearealet for underområderne I-IV under ét må ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 90.000 m<sup>2</sup> i højhuse. 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.

- 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) og Malteriet (26) må nedrives på baggrund af et af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumforløbet omkring Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Maltsiloen (25) og Lagerkælderen (11). Nedrivning af Bygsiloen forudsætter, at der opføres det på tegning nr. 5A angivne højhus 05. Stjerneporten (20) må flyttes internt i området efter 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 gavnl udføres som den oprindelige gavnl 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. Mine-ralvandsfabrikkens vestlige del (34) må efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse ombygges væsentligt eller fjernes.

## Kommentar

Ny Tap's østlige del kan fjernes helt, hvis det ved projekteringen og den nødvendige supplerende lokalplanlægning viser sig, at en bevaring vil medføre væsentlige merudgifter, og det i øvrigt er arkitektonisk og teknisk velbegrunder. 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. Kridttårn med vagtbygning er fredet, og dette betyder, at ny bebyggelse 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 Kulturstyrelsen.

- c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefeltet til karrébebyggelse mv., højhuse og punkthuse i 2-3 etager.
- d) Længs de på tegning nr. 5B med rød streg markerede facadelinier, 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.

## Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinier 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 principielle byggefeltet 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 Villa's 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 tegningen viste byggefelt.

## Kommentar

Med byøkologiske anlæg tænkes bl.a. på anlæg til affaldssortering 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 byggefeltet 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 i mindre byhuse. 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 lejemål således, at ønsket om vitalitet, diversitet og rytme i gadebilledet tilgodeses.

- g) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m. 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 hævdede 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 og 09 må ikke være større end 20,5 m x 20,5 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. Højhus 01 og 02 skal opføres i 100 meters højde. Højhus 03 skal opføres i 120 meters højde. Højhus 05, 06 og 09 skal opføres i 80 meters højde. Højhus 04, 07 og 08 skal opføres i 50 meters højde. Højderne er eksklusive teknik, antenner og lignende.

## 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.



Højhusene på Carlsberg set fra Søerne, Østerbro.

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. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvisse opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt tilladelige antal etager kan overskrides med bygningsdele, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- k) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved blandede anvendelser beregnes profilet i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit. Langs de med blå og rød streg markerede byrumsforløb regnes der i forhold til 1. sals plan. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvisse fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljø Forvaltningens 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 sikring af tilfredsstillende lysforhold.

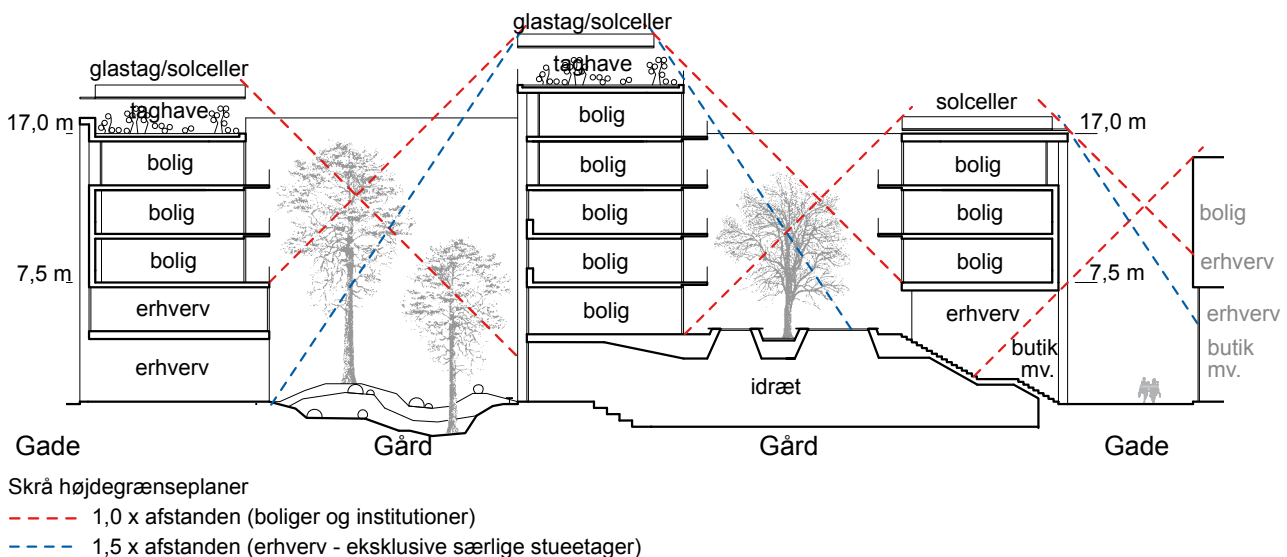
I bygninger, hvor der indrettes arbejdssteder, som er omfattet af lov om arbejdsmiljø, skal arbejdsrum indrettes i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet. Arbejdsstedet skal endvidere overholde kravene i Arbejdsministeriets bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning vedrørende bl.a. 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 terrænet i det omgivende byrum. Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde facadestrækninger og langs de på tegning nr. 3B markerede temporære kantzoner skal stueetagens gulv i princippet placeres i samme kote som terrænet.

## Kommentar

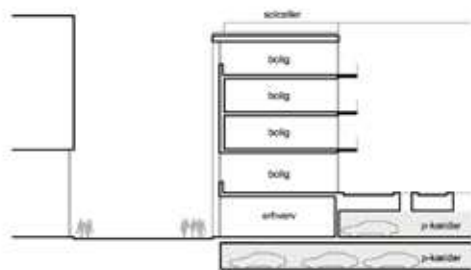
Det skrånende terræn giver særlige udfordringer for at tilpasse nybyggeri med det omgivende terræn og kræver særlige hensyn for ikke at risikere en skarp opdeling mellem byrummet og stueetagens gulv.

- m) Parkeringsanlæg, som etableres i stueplan, må ikke have facade mod byrummene. Undtaget er porte og fodgængeradgang til anlæggene.



## 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 adgang til byrum, og der skal arbejdes med at skabe gode lysforhold.



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 m<sup>2</sup>, heraf ca. 46.000 m<sup>2</sup> som højhuse. 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 m<sup>2</sup>, heraf 14.400 m<sup>2</sup> i et højhus. 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 2 etagers højde.

Bebyggelsesplanen forudsætter nedrivning af dele af De Hængende Haver og Ny Tap med henblik på etab-

lering 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.

Stk. 3. For område II gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 37.000 m<sup>2</sup> som højhuse. 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 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 hævede 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. Bebyggelsen 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.

Stk. 4. For område III gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Byggefelter omkring haven ved Carl Jacobsens villa 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. 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.

*Stk. 5.* For område IV gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 110.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 16.000 m<sup>2</sup> som højhuse. Endelig fastlæggelse af byggefelter og kantzoner langs Rahbeks Allé koordineres med Frederiksbergs 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.

*Stk. 6.* For område V gælder:

Bebyggelsespct.en 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 byøkologiske hensyn og findes forsvarligt ud fra arkitektoniske hensyn. Endvidere kan der tillades opførelse af skure og lignende samt byøkologiske anlæg.

*Stk. 7.* For område VI gælder:

Der må opføres bebyggelse i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til transformerstation. Bebyggelsespct.en 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 bebyggelsespct. 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 trykthed - 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 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:

- a) Bebyggelsespct.en må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 pct. af grundarealet.
- b) 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>.
- c) 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.
- d) 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.



## § 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 Kulturstyrelsen. På de fredede bygninger skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturstyrelsen. På alle bygninger, der er fredet, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturstyrelsen.

*Stk. 2.* Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunderet, 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.

Inden for område X (delareal XA og XB) og det på tegning nr. 5A markerede område til punkthuse samt 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.

### 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, f.eks. 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 byrummenes identitet, de fredede og bevaringsværdige bygninger og den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Bebyggelse mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal udformes med respekt for de særlige bevaringsværdier.

## Kommentar

Nye bygninger skal forholde sig til, at områdets fredede og bevaringsværdige bygninger er karakteriseret ved at have tunge og mørke facader.

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 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. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for hver ca. 6 m.
- Langs de på tegning 2 med blå streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, men ikke nødvendigvis direkte aktiv facade, og med minimum én indgang for hver ca. 10 m.
- Langs de på tegning 2 med grøn streg markerede facadeforløb signalerer de afdæmpede facader en højere grad af privathed f.eks. 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 2 kan vælge mellem de tre facadetyper med udgangspunkt i funktionen i bygningen. Mod gårdrum er der ikke sådanne bindinger for facaderne.

### Aktiv facade

Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.



### Åben facade

Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.



### Afdæmpet facade

Skitsen og fotoet illustrerer en afdæmpet facade med mindre vinduesåbninger og mindre visuel kontakt mellem ude og inde.



## 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 udadvendt det meste af døgnetimer, 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 understes 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 base have en minimumhøjde på 7,5 meter. 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 begrundet det, kan højden på basen reduceres.

Basen skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset.

## Kommentar

Bygningens base defineres arkitektonisk som stueetage, men oftest af stueetage og første sal samlet. Basen 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, f.eks. hvor bebyggelsen er 3 etager.

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

## 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,



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



Skitsen viser et byhus, hvor de to understes etager er fremhævet som "base"

belysning, beplantning, kunst samt tårne og spir eller lignende.

- e) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Medmindre særlige arkitektoniske forhold begrundet andet, skal tage på nybyggeri være flade eller have en hældning mod syd beregnet til opsætning af solceller. Flade tage skal så vidt muligt 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 CO<sub>2</sub>. 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





Skitsen viser et højhus, hvor basen har samme højde som nabobebyggelsen til venstre.

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 kik gennem stueetagen til byrummet på den anden side.

- g) Udformningen af højhuse skal ske således, at husets slankhed og de vertikale linier understreges. I de etager, der ligger over basen, kan grundplanet reduceres til et mindre, kvadratisk plan. Inden for de øverste 20 pct. af facaden kan der varieres frit i geometri, materialer og åbningsgrad, når det fastlagte grundplan ikke overskrides. Højhusene skal principielt udformes i mørke farver og gives et ensartet materialevalg. Ved fastlæggelsen af den endelige udformning af højhusene skal klimastudier påvise, at der ikke genereres vindforhold, der vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter på pladserne, jf. § 7, stk. 2, med tilhørende kommentar.

## Kommentar

Kravene til udformningen af højhusene skal sikre et harmonisk billede, når flere/alle højhuse ses samtidigt.

- 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.

## 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. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefanthuset, bygningen der topper Kraftværket etc.

- i) I portgennemgange til private gårdrum kan der opsættes porte/døre, som giver mulighed for indblik og udsyn, f.eks. ved større glaspartier eller gitterlåger. Der må ikke opsættes porte i de på tegning nr. 3A markerede offentlige passagemuligheder.

- 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.
- k) Ved etagebebyggelse med boliger skal der etableres adgang til opgangene fra både gade- og gårdside.

## Kommentar

Kravet om adgang til gårdsiden gælder kun, hvis det drejer sig om private eller halvprivate gårde med opholdsarealer for beboerne. Mod Carl Jacobsens Villa´s Have må der ikke etableres direkte adgange fra den tilstødende bebyggelse.

- 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 bebyggelsens 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 industri-anlæg, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser. Det 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 passagemuligheder. 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, elevatortårne og lignende skal indarbej-

des 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 Campuspladsen kan variere herfra med henblik 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. 1 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.

#### *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 kik 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, 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 gives et markant udtryk med en særlig belyningskvalitet 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 og en særlig bearbejdning af de øverste 20 meter. 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 vindgener må ikke føres ned over stueetagens facade.

Adgang til højhusets boliger skal ske mod Stationspladsen 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, elevatortårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres frit på taget eller rage op over tagets afslutning.

#### *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. 1 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 kik gennem stueetagen jf. stk. 7 f), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.



*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.

## 7. Byrum

*Stk. 1.* Der fastlægges 25 byrum i princippet som angivet på tegning nr. 3A:

- 4 regionale pladser markeret med rød farve - A, B, C og D
- 7 bydelspladser markeret med blå farve - E, F, G, H, L, O og P
- 9 lokale pladser markeret med grøn farve - M og N samt 7 unavngivne pladser  
2 bydelshaver markeret med blå stiplede streg - I og J
- 3 lokale haver markeret med stiplede grønne streg - K, Q og R,

Desuden fastlægges der med orange pile en række offentlige passagemuligheder gennem bygninger og byggefeltet, der forbinder byrummene. Passagerne skal være åbne hele døgnet, jf. dog § 8, stk. 5, for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have. Endelig muliggøres der private gårdrum.

Gårdrum skal indrettes med opholdsarealer uden større terrænspring, og der må ikke indrettes bilparkering. Etablering af cykelparkering, oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang.

## Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver og gaderum, åbne gårdrum og passager mv. Haverne behandles i § 8 stk. 6. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.

Lokalplanen fastlægger en række andre bestemmelser om byrum og byliv. Krav til aktiviteter i stueetagen er fastlagt i § 3, stk. 1, pkt. g. Stueetagens facadeudformning er beskrevet i § 6, stk. 7, pkt. b, og krav om en særlig arkitektonisk bearbejdning af udpegede facadestykker findes jf. § 6, stk. 7, pkt. d. Krav til kantzoner er fastlagt i § 7, stk. 4. Bestemmelser om bevaringsværdig beplantning er fastlagt i § 8, stk. 6 og terrænforhold og tilgængelighed behandles i § 8, stk. 7. Belysning behandles i § 8, stk. 8, hvor der er krav om en belysningsstrategi. Den generelle belysningsstrategi suppleres med bestemmelser for de enkelte byrum.

Ambitionen er at tilbyde en stor variation af byrum. De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki:

De regionale byrum er attraktive besøgsmaal for hele regionen med f.eks. store kulturfunktioner, kunst, bespisning, beværtning og detailhandel af særlig høj kvalitet. Bydelsrummene tilbyder legepladser, udearbejdssteder, mødesteder, sport, sanselig rekreation, ophold og pausesteder for bydelen og naboområderne.

De lokale byrum opfylder de umiddelbare behov i lokalmiljøet, f.eks. den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen.

*Stk. 2.* De på tegning nr. 3A markerede regionale pladser og bydelspladser skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt plan for hver af pladserne efter følgende overordnede retningslinier:

- Pladsernes indretning - der fremgår af den til hver plads hørende tegning - tager udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser og gode oversigtforhold.
- Pladsernes afgrænsning er defineret af de eksisterende bygninger, der planlægges bevaret, samt af byggefelternes afgrænsning.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau på pladserne minimum, som angivet på tegning nr. 3A.
- Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet. Der skal etableres rigeligt med offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder på pladserne A, B og C.
- De markerede vigtige kig på tværs af pladserne/haverne må ikke sløres.
- Det markante terræn skal optages og bearbejdes i pladsernes indretning.
- De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- Belysningen skal markere pladsernes rumlige karakter. Vejbelysningen skal rette sig mod fodgængere og cyklister på opholds- og legeområder.
- Vand skal indgå som et vigtigt element på pladserne A, B, D, E, H og O. Derudover etableres der vandelementer i I og J.
- Ny beplantning skal være robust og stemme overens med pladsens brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Plan for indretning af den enkelte plads skal godkendes før, der tages stilling til udformningen af de bygninger, der ligger ud til pladserne, så det sikres, at bygningerne tilpasses pladsernes udformning, jf. § 6, stk. 7.
- I stk. 3 fastlægges særlige bestemmelser for indretningen af de enkelte pladser.

## Kommentar

Planerne for de enkelte pladser skal beskrive pladsernes indretning med hensyn til deres karakter, brug, mikroklima, tryghed, tilgængelighed, indretning, terræn, færdsels- og bevægelseslinier, belægning, belysning,

beplantning, kunst og vand i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i stk. 3.

I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortundersøgelse er der opstillet 4 kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; slentre. D: Målsøgende hurtig og rask gang. Ved den nærmere udformning af højhuse beliggende ud til pladser skal det påvises, at gener fra eventuel "downwash" er minimeret. "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. Fellets 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 overvejes 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

- 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 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.

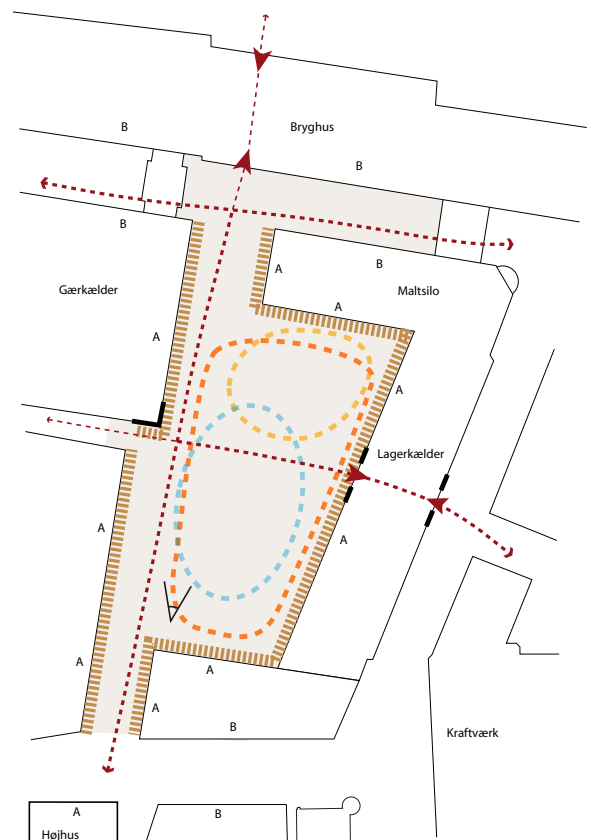


Visualisering af "Bryghuspladsen" som kvarterets centrale plads



Snit gennem "Bryghuspladsen" og Ny Carlsberg Vej set mod øst og Lagerkælderen

- Byrumsafgrænsning
- Zone for aktiviteter
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Zone for vandlement
- Primære bevægelseslinier
- Temporære kantzoner
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt



Tegningen viser principper for indretning af plads A – "Bryghuspladsen".

Plads A "Bryghuspladsen" 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

- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en rå, 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 skal opnås en høj grad af tryghed på den nordlige del af pladsen ved at arbejde med belysning og gøre rummet visuelt overskueligt.
- Indretningen af pladsen skal tage højde for den særlige rumlige variation på den centrale del og skal optage og bearbejde det store terrænspring, der især optræder på pladsens sydlige del.

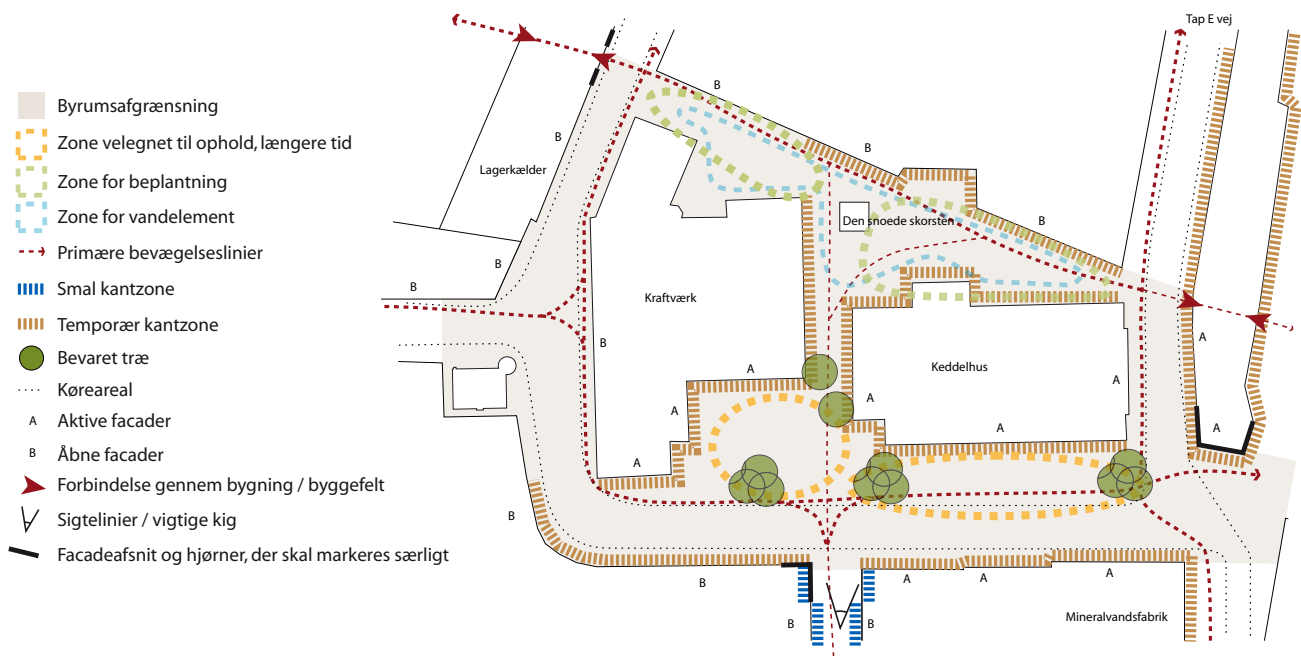


Stemmingsbillede – aftenaktiviteter på "Kulturpladsen"

- Der kan plantes højstammede træer 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 rå, industrielle karakter.
- Belysningen skal afspejle de kulturelle funktioner, der huses i bygningerne, hvor særlig det sydlige område er vigtigt.



Snit gennem "Kulturpladsen" og Kedelhuset viser den sydlige del af pladsen til venstre og den nordlige del af pladsen til højre.



Tegningen nedenfor viser principper for indretning af plads B – "Kulturpladsen".

Plads B "Kulturpladsen" 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. Eksempler på træarter til den nordlige del af pladsen kan være ask, platan, robinie, tretorn mv.

## Plads C

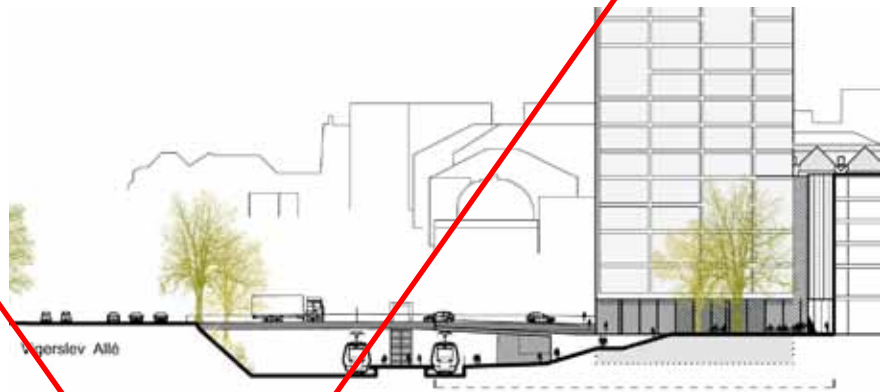
- Pladsen skal etableres som transitplads med varierede muligheder for ophold og færdsel.
- Pladsen skal have hård belægning.
- Cykelforbindelsen "Carlsberggruten" skal integreres på pladsen, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Belysning fra baneterræn og toge skal tænkes 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.

- Der skal være tydelig sammenhæng mellem beplantning på Sønder Boulevard og Stationspladsen.

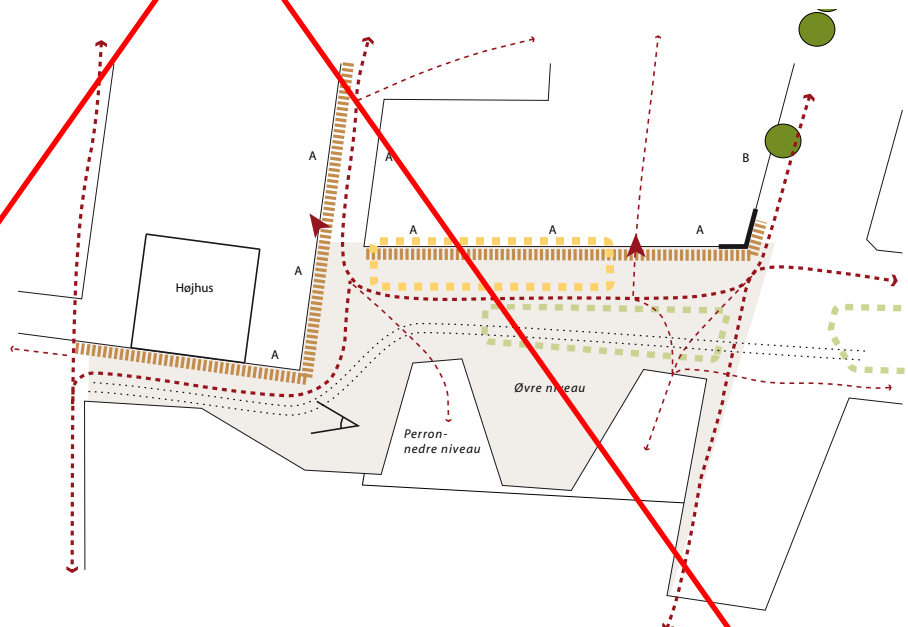


Stemmingsbilleder.



Snit gennem "Stationspladsen" og banegraven med den nye vejbro.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for ophold, kort tid
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- > Primære bevægelseslinier
- Temporære kantzoner
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ✓ Sigtelinier / vigtige kig
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Hjørner, der skal markeres særligt
- ⋯ Principiel placering af cykelforbindelse



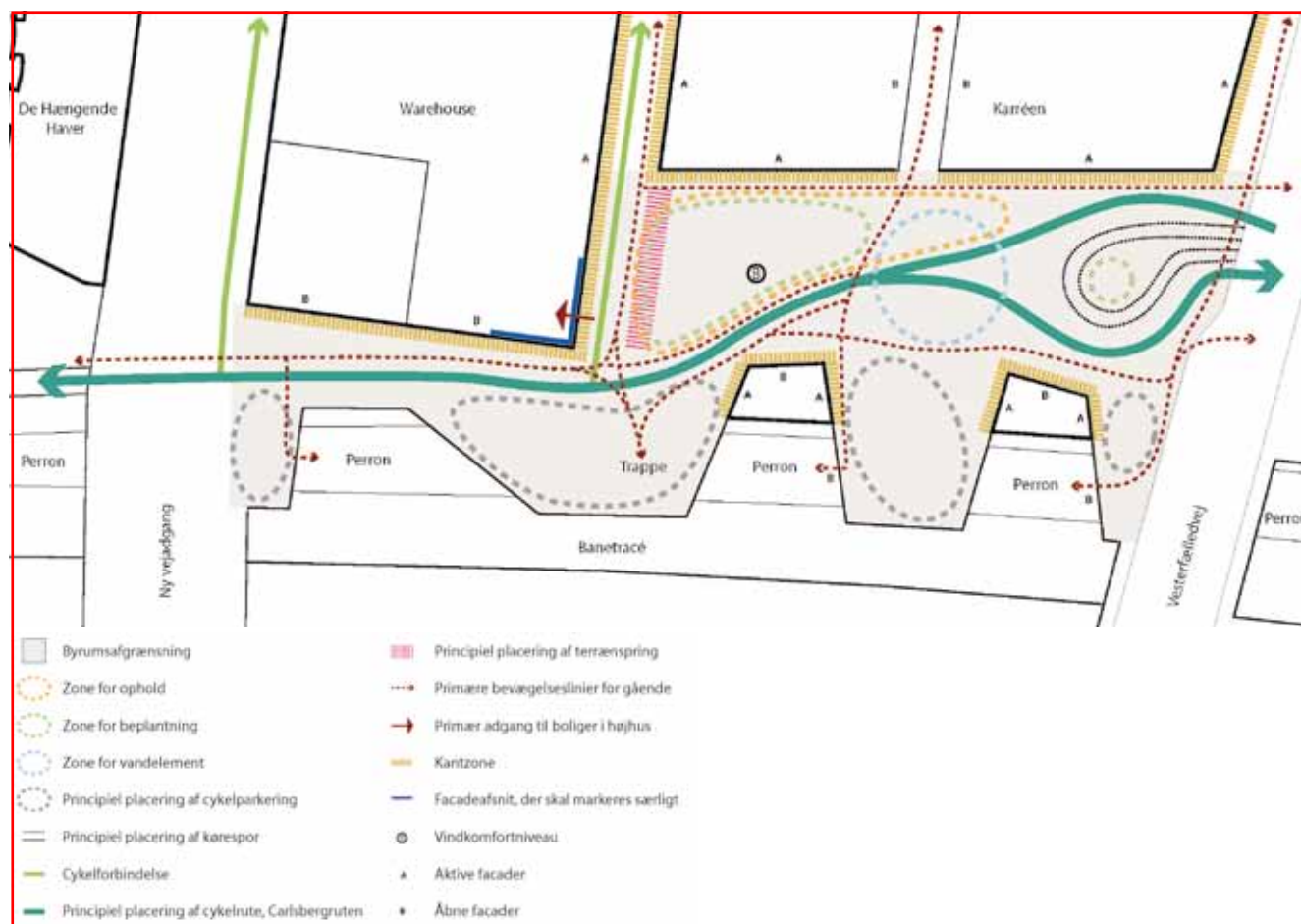
Tegningen viser principper for indretning af plads C - "Stationspladsen".

Plads C "Stationspladsen" 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, men der bør etableres funktioner på pladsen, som også er aktive om natten. Eksempler på træarter kan være ask, robinie, kirsebær, tretorn mv. Der tages forbehold vedrørende den viste udformning af arealerne ved stationen, idet den tager udgangspunkt i forløbige skitser til en ny Carlsberg Station.

## Plads C - Stationspladsen

- 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 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.



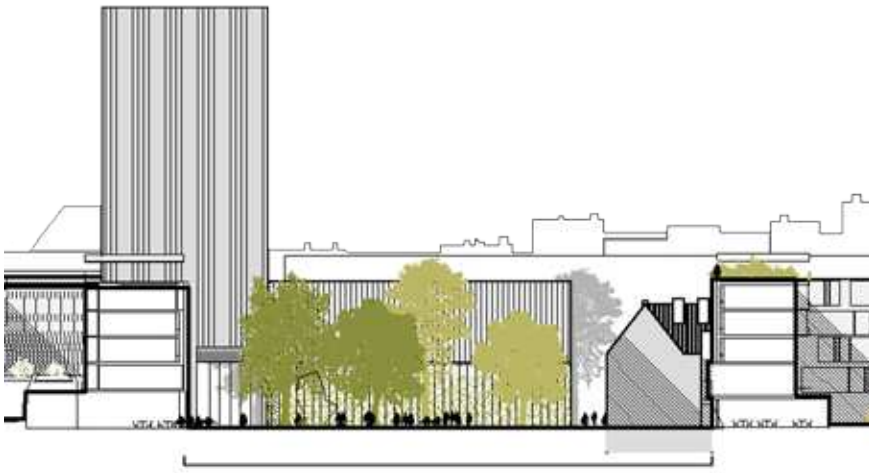
Tegningen viser principper for indretning af plads C – Stationspladsen.

Stationspladsen 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

- Der skal etableres beplantning, som skaber pladsens grønne karakter.
- I pladsens design 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.

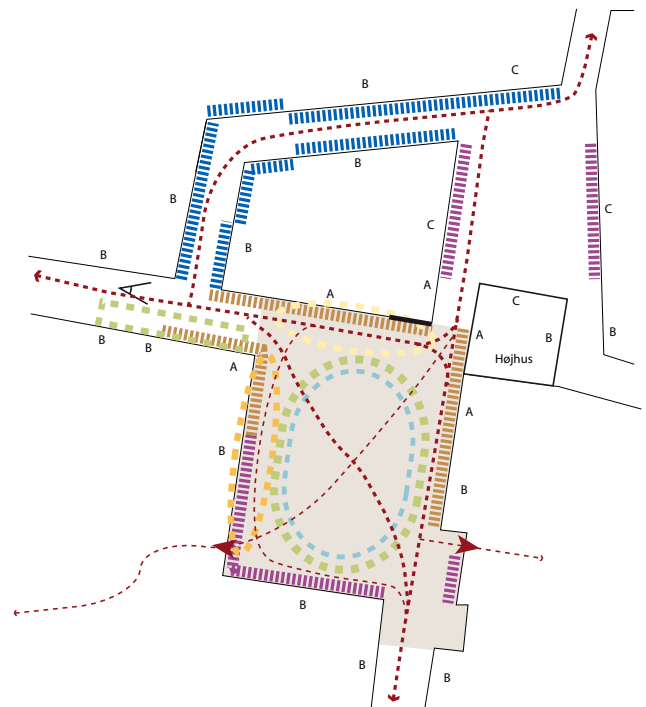


Snit gennem "Urban Grøn" viser pladsen set mod øst



Stemmingsbillede – vand og beplantning som identitetsskabende elementer på "Urban Grøn".

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



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

Plads D "Urban-Grøn" er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af træer og grøn beplantning. Pladsen opsamler vandforløbet gennem bydelen, og det skal præge dens karakter og udformning. Begrønning af pladsen kan suppleres med begrønning af de omliggende facader. Egnede træarter kan f.eks. 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

- 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.
- Der skal etableres tæt træbeplantning i markerede zoner, der skal virke byrumsfortættende og fungere som klimaskærm mod vind.
- Kælderen kan udnyttes i relation til pladsen.
- Pladsen skal være belagt med hårde materialer.
- Belysningen skal accentuere oplevelser knyttet til vand og vandets egenskaber og bør samtidig understrege pladsens skiftende brug over året.



Den eksisterende kælder under pladsen



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



- Byrumsafgrænsning
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- A Aktive facader
- B Åbne facader



Tegningen viser principper for indretning af plads E – "Vandets Plads".

Plads E "Vandets 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

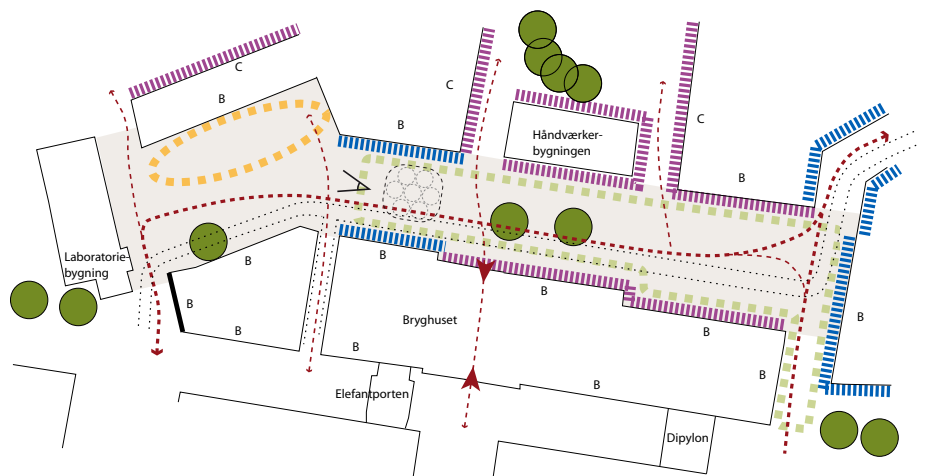
- Pladsens indretning skal understrege den industrielle kulturarv, de varierede rumlige sekvenser og det store terrænfald på grunden. Siloerne på pladsens midterste del kan evt. bevares og andre industrielle elementer fra Carlsberg-området kan evt. genetableres på pladsens østlige del.
- Der skal fokuseres 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 terrænen skal deles i mindre enheder og placeres i tilknytning til bygningernes indgange, dog ikke i de markerede opholdsområder, kantzoner og primære bevægelseslinier.
- 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.



Stemmingsbillede - pladsen bag Bryghuset i dag



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



Tegningen viser principper for indretning af plads F - "Industrikulturens Plads".

Plads F "Industrikulturens Plads" 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. Industrikulturens Plads 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.

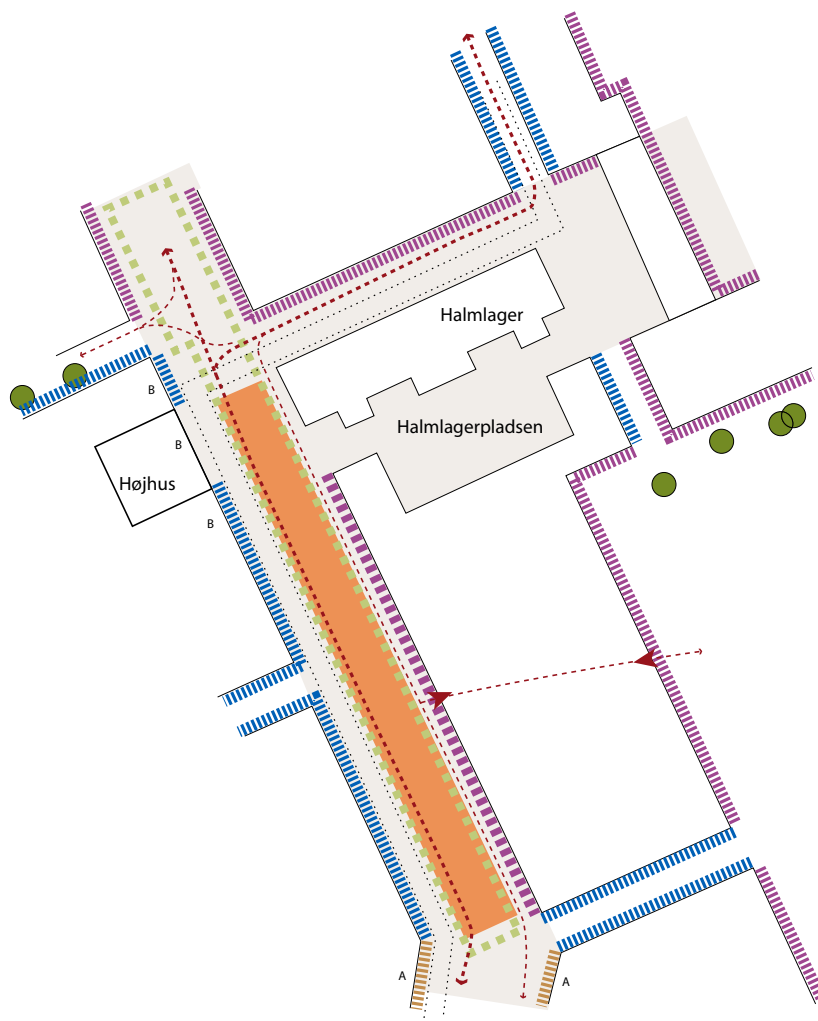


## Plads G

- Pladsen skal tilbyde en række sportslige aktiviteter for hele bydelen.
- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig og aktiv brug af rummet. Der kan 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.
- Byrummet skal tilrettelægges for uformel sportsudfoldelse, der skal kunne foregå i samspil med bil og cykeltrafik.
- Der skal etableres tættere træbeplantning i området mod Rahbeks Allé og i "Byhaven", der ligger øst for Halmlageret.
- Halmlagerets fremtidige funktion bør afspejle pladsens karakter som sportens plads, og funktionen i bygningen skal kunne trækkes ud og bruges på "Halmlagerpladsen", der ligger syd for Halmlageret.
- 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 f.eks. boldspil.



Stemmingsbillede - uformel sport på plads G.



Tegningen viser principper for indretning af plads G - "Sport Rahbek"

Plads G "Sport Rahbek" 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

- Der skal etableres en passage til plads A gennem ny bebyggelse.
- 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.

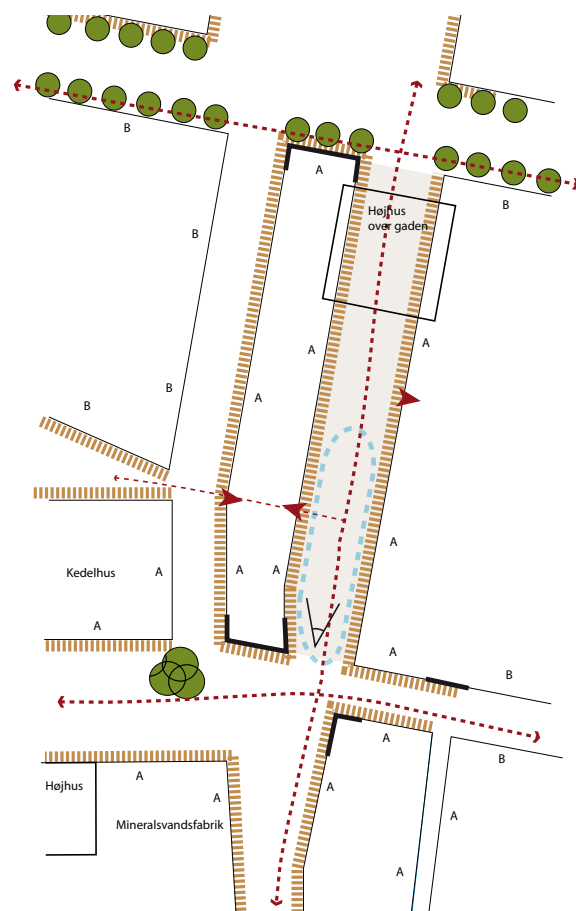


Vinderforslagets vision for "Markedspladsen".



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

- Byrumsafgrænsning
- Zone for vandelement
- Bevaret træ
- Primære bevægelseslinier
- Temporær kantzone
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt



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

## Plads L

- Pladsen skal danne et grønt bindeled mellem Carl Jacobsens Villa´s Have og J C Jacobsens Have ved etablering af beplantning af træer på den centrale og sydlige del af pladsen.
- Der skal som minimum blotlægges kælder, som vist på tegningen. Blotlagte kældre skal interagere med pladsens 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 især fokusere på at belyse pladsens 2 niveauer med de blotlagte kælderrum som særligt signifikante elementer. Derudover bør pladsens beplantede del oplyses på en særlig stemningsgivende måde.



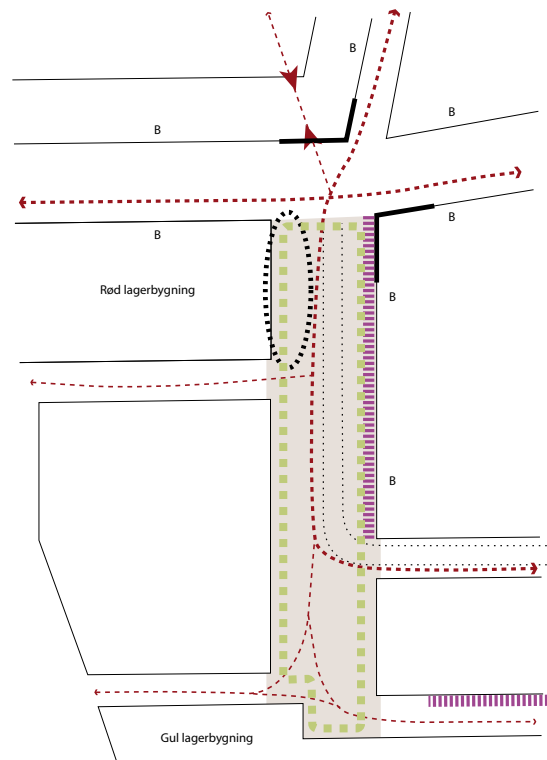
Visualisering af "Kælderpladsen".



Tværsnit gennem "Kælderpladsen" set mod nord.



Kælderen under Rød Lagerbygning.



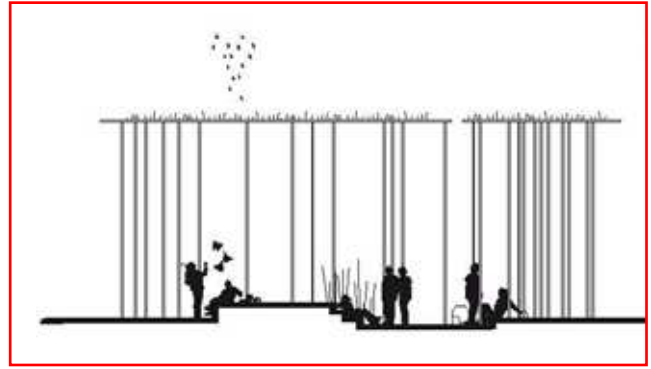
Tegningen viser principper for indretning af plads L - "Kælderpladsen".

Plads L "Kælderpladsen" er en bydelsplads, hvis kælder skal eksponeres og være et markant identitetsskabende hovedtræk. Den udlægges som opholds- og legeområde 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 forbindelsesled mellem de to grønne rum Carl Jacobsens Villa´s Have og J C Jacobsens Have.

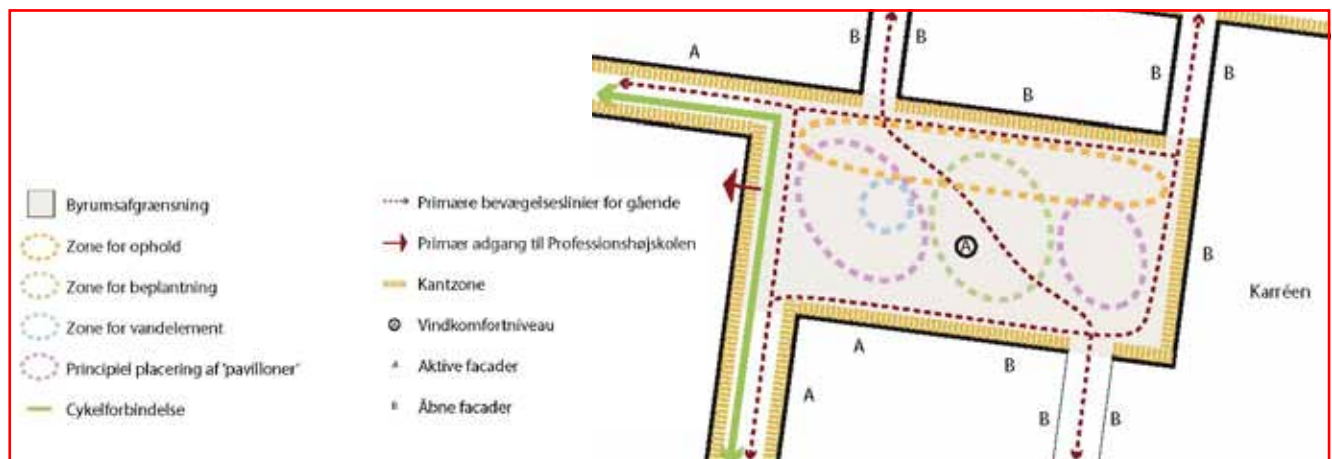


## Plads N - Campuspladsen

- 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 belægninger i for eksempel græs, træ eller andre materialer, som understøtter ophold og aktivitet.
- Belægninger 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 lyssætning og understreger en helt særlig stemning på den ellers noget skyggefule plads*



*Tegningen viser principper for indretning af plads N – Campuspladsen.*

*Campuspladsen 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*

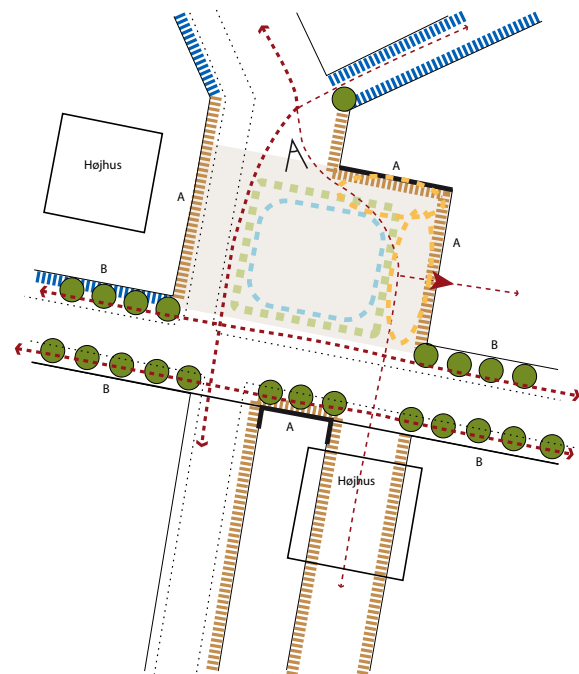
## Plads 0

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, der svarer til dens urbane og klassiske karakter.
- Der skal etableres træbeplantning som et karaktergivende element, der samtidig formindsker vindgener fra især sydvest.
- På grund af pladsens centrale beliggenhed skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering i pladsens design og møblering.



Snit gennem "Ny Carls Plads" set mod syd og "Markedspladsen"

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



Tegningen viser principper for indretning af plads 0 – "Ny Carls Plads".

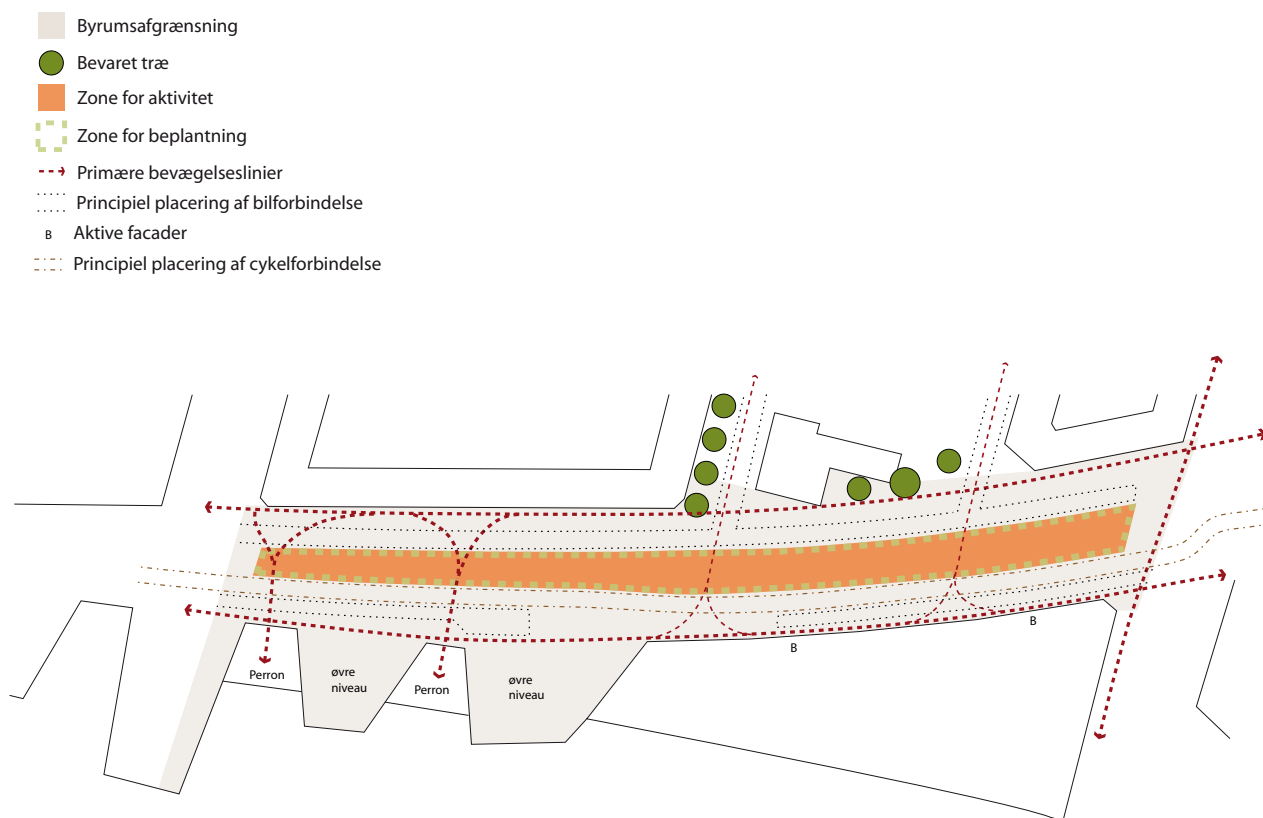
Plads 0 "Ny Carls Plads" er en formel og klassisk plads, der kobler sig på Ny Carlsberg Vej og Humleby. Den skal byde på handelsliv og bør indeholde en café, der kan udnytte pladsens gode solforhold. Pladsen tilbyder en pause eller ophold på vejen fra Vesterbro til Søndermarken og Frederiksberg.

## 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



Tegningen viser principper for indretning af plads P – "Sønder Boulevard".

Plads P "Sønder Boulevard". Den nærmere udformning skal ske i samarbejde med ejere, beboere og brugere i de tilstødende ejendomme, herunder Carlsberg og banemyndighederne. Der tages forbehold vedrørende den viste udformning af arealerne ved stationen, idet den tager udgangspunkt i foreløbige skitser til en ny Carlsberg Station.

Stk. 4. Der fastlægges kantzoner ved en del af byens rum og langs veje, som angivet på tegning 3B efter følgende retningslinier:

## 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 - f.eks. 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 princippet 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 akti-

viteter. 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, kulturelle 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 belysningskvalitet, 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.**
- d) **For delareal IXA gælder særligt:**  
**I forbindelse med nybyggeri skal etableres temporære kantzoner.**

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og etagearealet til eventuel skole, 10 pct. af erhvervsetagearealet samt 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og i område VIII af størrelsesordenen 15 pct. af erhvervsetagearealet. 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. 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 åbningstiden.

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.

Udformning af den i § 7, stk. 1 udlagte lokale have "Q" skal spille sammen med Håndværkerbygningens og Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri.

### 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 højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært på vejareal 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 parkeringskældre eller stueetager under hævede gårde i princippet som vist på tegning nr. 4. Mindst 65 pct. af denne parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. I område V skal al parkering til nybyggeri indrettes i parkeringskælder. I område X (delareal XA og XB) må parkeringspladser ikke indrettes mellem vej og den fastlagte bebyggelsesregulerende byggegrænse, 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 pct. i parkeringskældre. Der vil blive behov for dispensationer, indtil disse kældre 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. For område VIII og

X skal kravet ses i sammenhæng med de gældende rammer i Kommuneplan 2005.

*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 pct. 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.

Ud over de i stk. 3 fastlagte krav skal der til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkeringspladser svarende til 50 pct. af antal samtidige brugere. Til detailhandel i delareal IA, IIB og 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 etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser til stationen i delareal IAX.



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 pct. af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en sandsynlig løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde.

Udgangspunktet for institutioner er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. **Til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkering i størrelsesordenen 1.750 pladser.** 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 må ikke forsynes med adgang forbudt

skilte eller lignende. Undtaget herfra er Carl Jacobsens Villa's Have og J C Jacobsens Have, der må hegnes og for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have eventuelt lukkes om natten. 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 forhaver i de brede kantzoner samt haver til evt. rækkehuse hegnes med beplantning, levende eller begrønnede hegn med en højde på indtil 1 m. 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.

*Stk. 6.* Bevaring og beplantning

- a) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haveanlæg skal opretholdes. Der skal etableres et vandlement i J C Jacobsens Have.

## Kommentar

Akademiets og Carl Jacobsens Villa's 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. Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg Byen PS stille krav om, at Carl Jacobsens Villas have istandsættes inden haven åbnes for publikum. Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Villa's Have skal godkendes af Kulturstyrelsen, der er myndighed i forhold til fredningen, der er sket i henhold til lov om bygningsfredning. J. C. Jacobsens Have er fredet 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 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 sup-

plerende 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) **Træer skal minimum have en omkreds på 18-20 cm, når de plantes. Der må kun plantes træer af arterne Robinia, Gleditzia, Ailanthus, Prunus padus, Prunus avium og Acer campestre. 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 **1,2 m 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 byggematerialeoplagring 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.

### 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 tilgodese 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 lyssætning 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.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

Stk. 1. Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER

vedrørende sikring mv. af ledninger.

*Stk. 2.* Transformestationer 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.* 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 delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyn- dighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknik- forvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalom- rådet 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 grun- den samt ved støjisolering, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vin- duer (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 vin-

duer(0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog even- tuelt 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).

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, lege- områder 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).

### Kommentar

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 vur- derer, at der kan etableres et acceptabelt lydniveau i boli- gerne, og er derfor indstillet på at afvige fra kravet om, at de vejledende støjkrav opfyldes for åbne vinduer.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støj- en i forhold til dag, aften og nat. Lden er en sammenvej- ning af trafikstøjen om dagen, aftenen og natten. Støjen om aftenen tillægges et genetillæg på 5 dB, mens støj om natten får et genetillæg på 10 dB. Dag er fra kl. 07-19, af- ten fra kl. 19-22 og nat er fra kl. 22-07. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

Desuden henvises der til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

### Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs- støjniveau i beboelsesrum mod vej og jernbane ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over hele døgnet.

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".

Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer implementeringen af denne nye vejledning, og der bliver taget højde herfor i de supple- rende lokalplaner.

*Stk. 2.* Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg juli 2007. Bestemmelsen indebærer, at der ved placering af forure-



ningsfølsom anvendelse i nærheden af Husbryggeriet Jacobsen, det eksisterende kraftværk og et evt. fremtidigt mindre naturgasfyret dampvarmeværk skal ske en vurdering af den nødvendige afstand afvejet med foranstaltninger på anlæggene med henblik på at overholde de vejledende grænser for støj og lugt mv.

## § 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.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger med den ønskede anvendelse i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergi klasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

*Stk. 2.* Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med de rekreative vandelementer fastlagt i § 7.

### 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 afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder kravet om en kvartermil-

jøstation, muligheden for solcelle- og solfangeranlæg samt overflader og bassiner, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

*Stk. 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.

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>.

## § 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>.

## § 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,
- 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 hævede 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

### 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 forholds-mæssige 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 vejkryds 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, kan § 3, stk. 1, pkt. e ændres. Etableringen af kvartermiljøstationen er derfor afhængig af udmøntningen af § 3, stk. 1, pkt. e. **Krav om etablering af kvartermiljøstation 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 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.

*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.

## 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 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.**
- 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.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Museum som repræsentant for Kulturstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke igangsættes arbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturstyrelsen. Bygninger, der pr. 1. april 2007 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med mørkerød signatur på tegning nr. 6. Bygninger, haver mv., der pr. december 2008 er omfattet af forslag til fredning er markeret på illustrationen i lokalplanens redegørelse side 14.
- f) Bygge og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø. Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Permanent dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.
- g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.
- h) Bygninger højere end 100 m over terræn skal luftfartsafmærkes efter godkendelse fra Statens Luftfartsvesen.
- i) Banedanmarks ejendom og rettigheder skal ved alle arbejder ved, på og nær jernbanen respekteres, herunder fritrumsprofiler, respektafstande til ledningstraceer og afskærmning af byggepladser. Det er til enhver tid bygherrens ansvar at sikre sig at de gældende normer og regler overholdes.  
— 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 banedanmark, idet arbejdet projekteres.

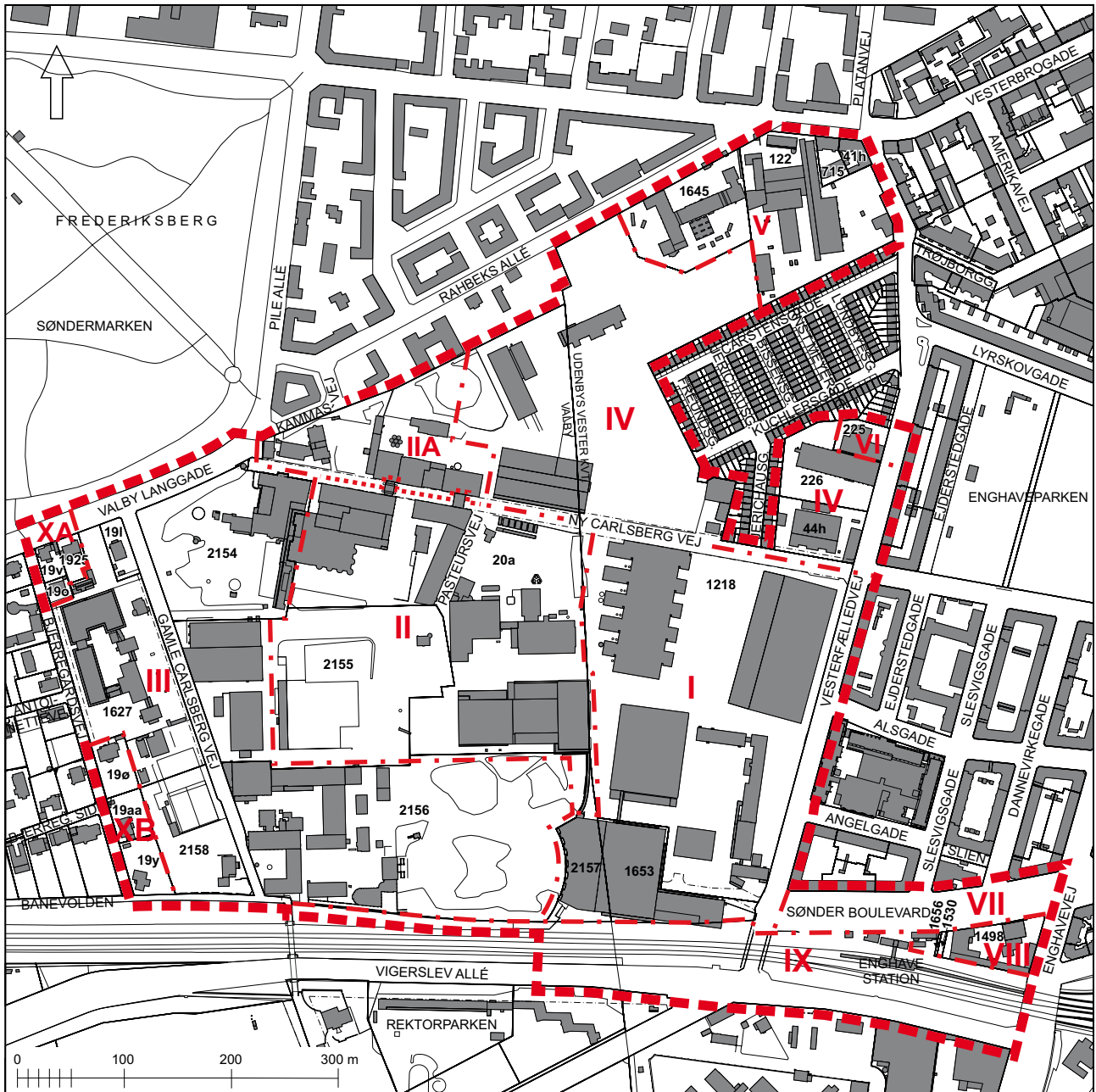
Lokalplan nr. 432 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009 og bekendtgjort den 18. februar 2009.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. januar 2009

Bertha Lysgaard  
områdechef

/Berit H. Jørgensen  
arkitekt

# Tegning nr. 1 - Område



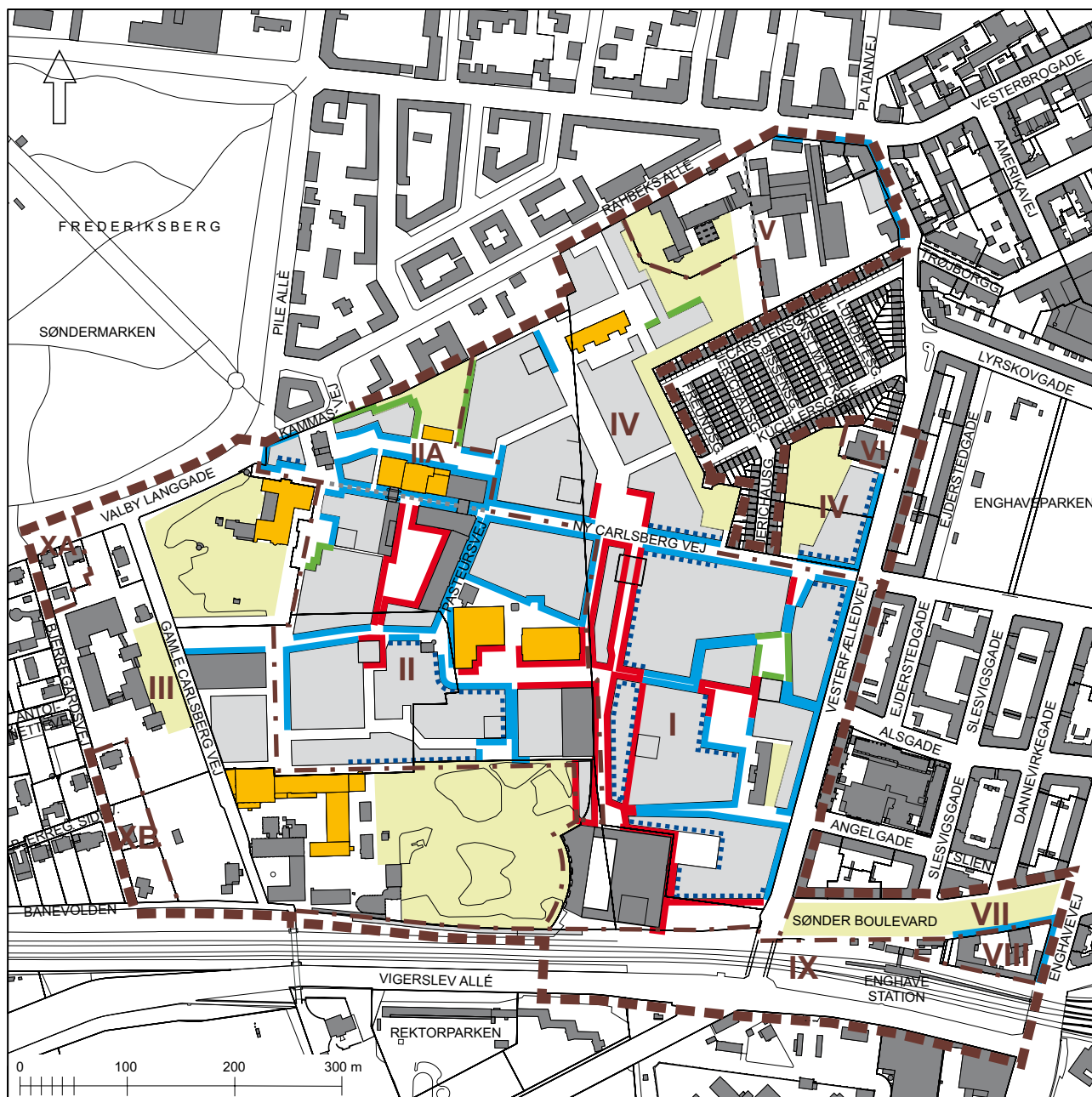
- - - - - Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- · · · · Grænse mellem delarealer












Februar 2009





# Tegning nr. 2 - Anvendelse

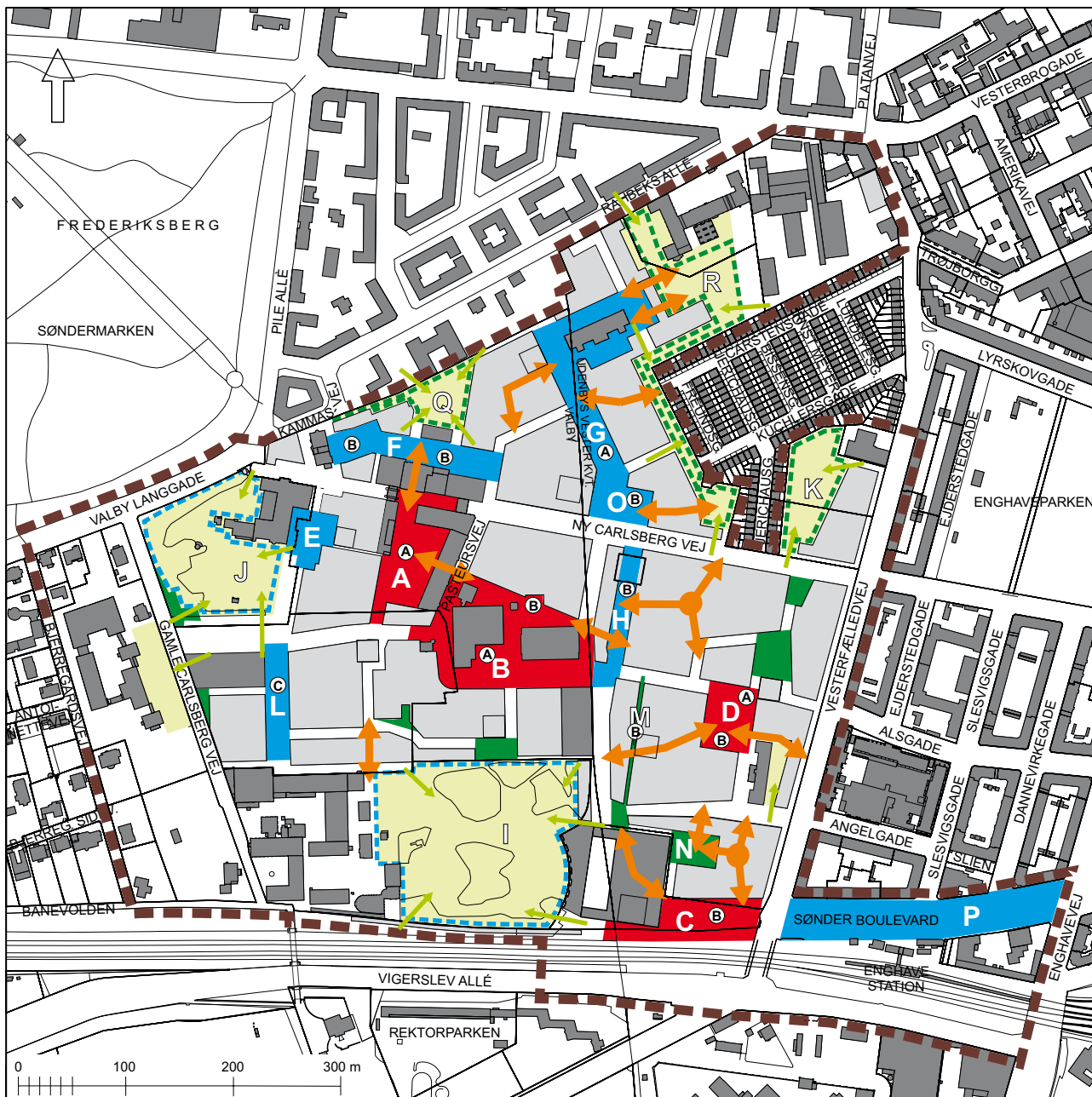












- |   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
|  | Lokalplanområde                                    |  | Aktive facader         |
|  | Grænse mellem underområder                         |  | Åbne facader           |
|  | Grænse mellem delarealer                           |  | Afdæmpede facader      |
|  | Boliger over 3. etage                              |  | Eksisterende bygninger |
|  | Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. |  | Have                   |
|  | Principielle byggefelter                           |  |                        |

Februar 2009



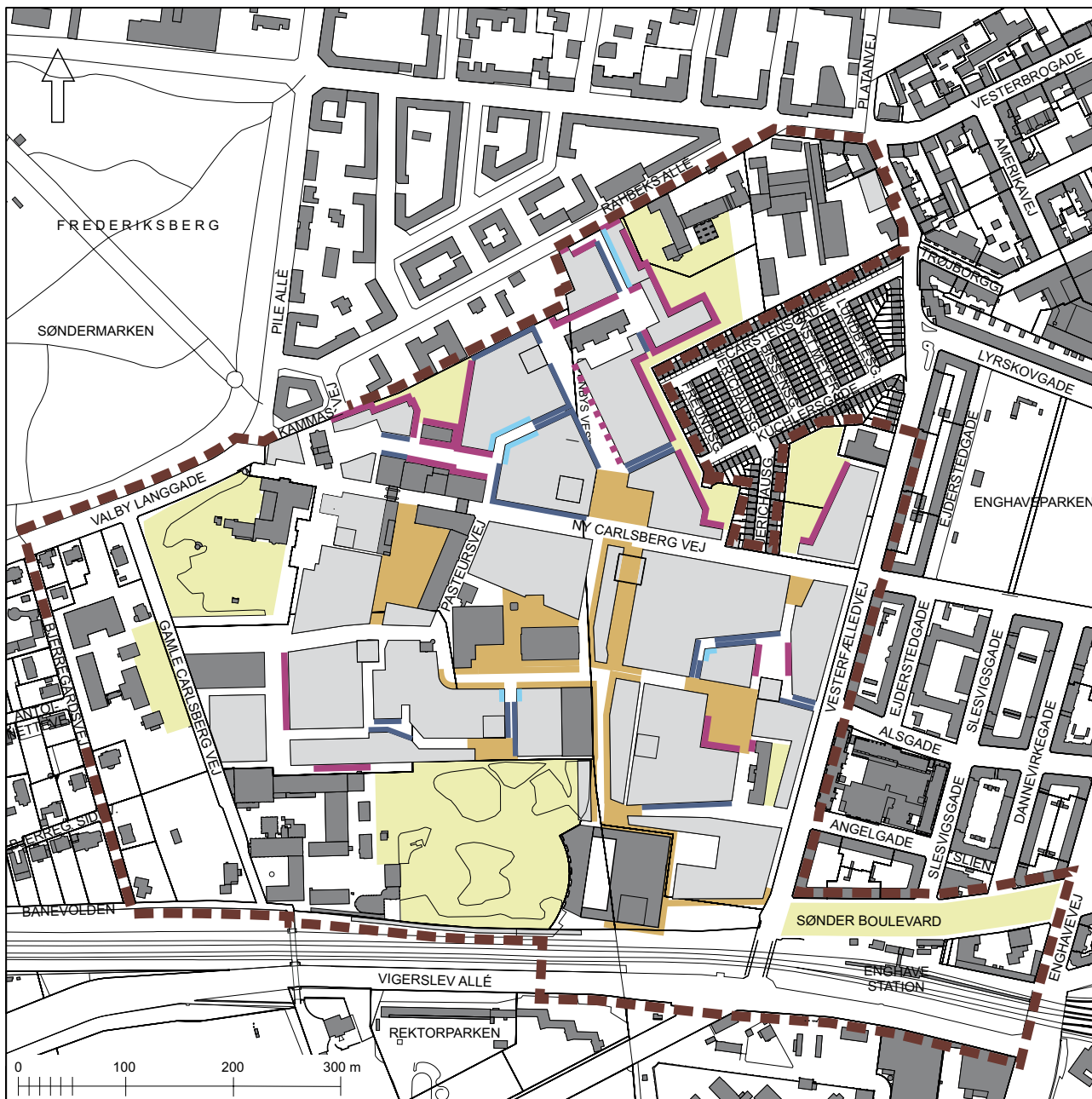
# Tegning nr. 3A - Byrum












- |   |                                |   |                          |
|---|--------------------------------|---|--------------------------|
|  | Lokalplanområde                |  | Eksisterende bygninger   |
|  | Pladser, regional karakter     |  | Have                     |
|  | Pladser/haver, bydels karakter |  | Principielle byggefelter |
|  | Pladser/haver, lokal karakter  |  | Vindkomfortniveau        |
|  | Offentlig passagemulighed      |   |                          |
|  | Adgang til haver               |   |                          |

Februar 2009

# Tegning nr. 3B - Kantzoner

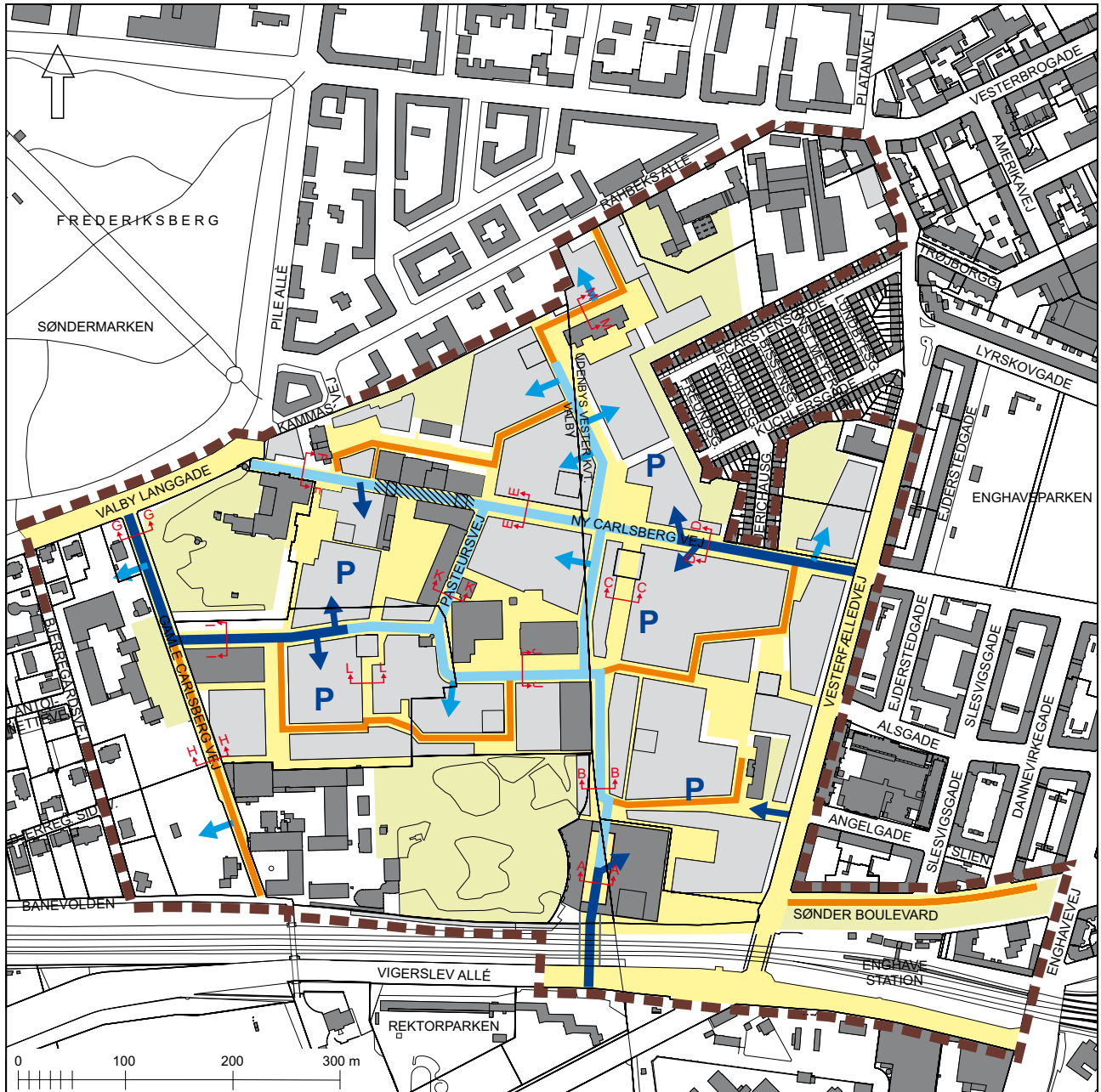


- |   |   |
|---|---|
|  Lokalplanområde   |  Eksisterende bygninger   |
|  Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt                           |  Principielle byggefelter |
|  Bred privat kantzone, på 50 pct. af strækningen 2-3 m, uden for byggefelt |  Have                     |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt                          |   |
|  Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt                           |   |
|  Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug                             |   |

Februar 2009



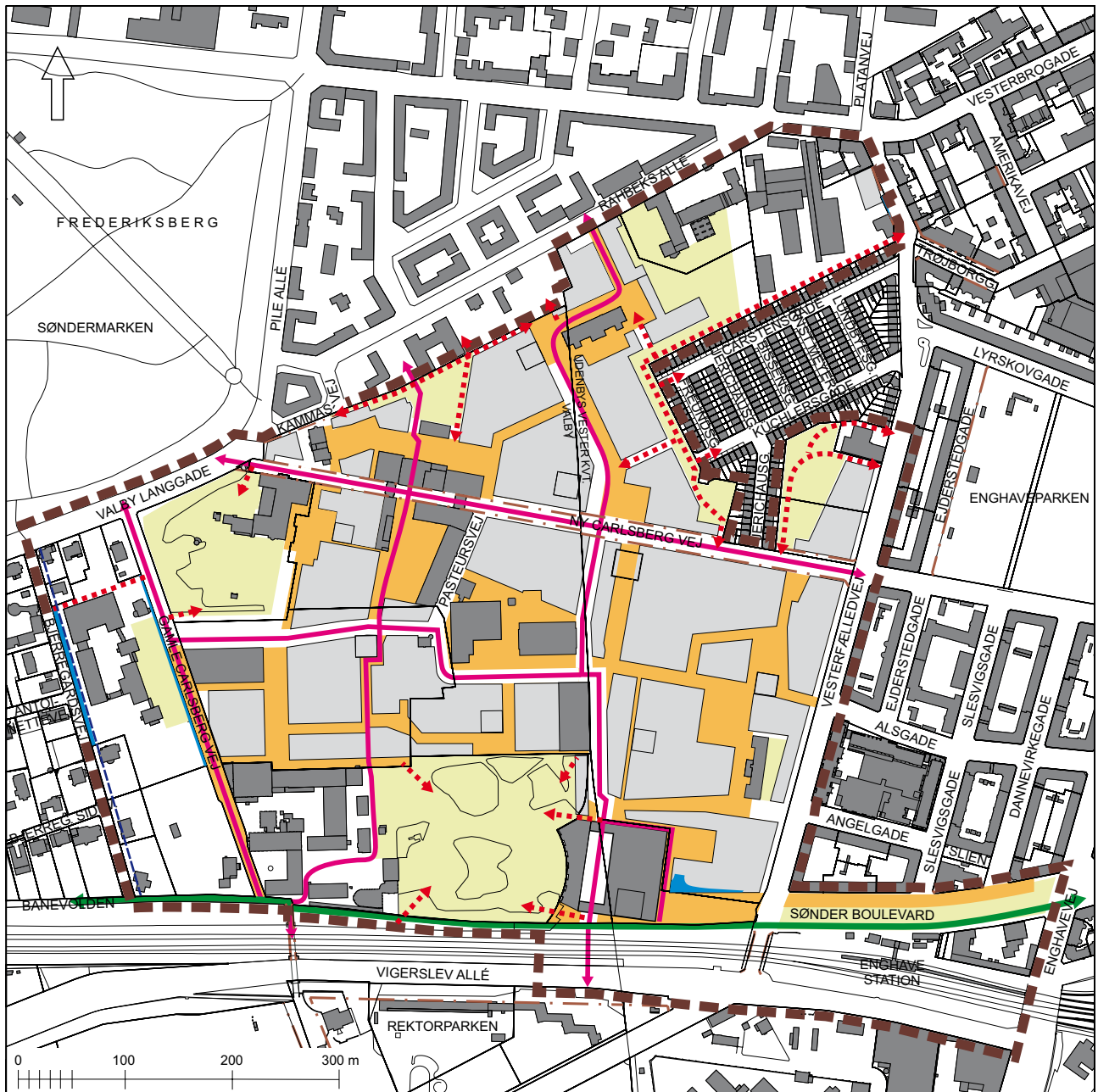
# Tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering














- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | 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                         |
|  | Bussluse   |  | Have   |
|  | Ny bro over banen  |  | Snit i gaderum, jf. tegning 4C og 4D             |

Februar 2009

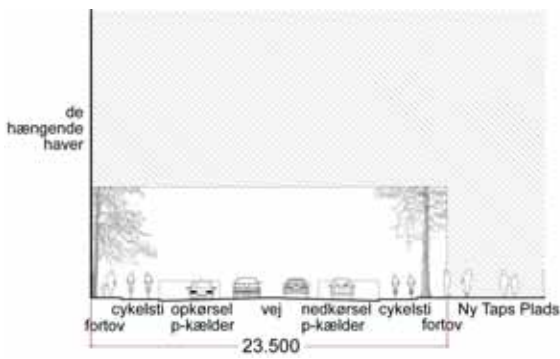
# Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold



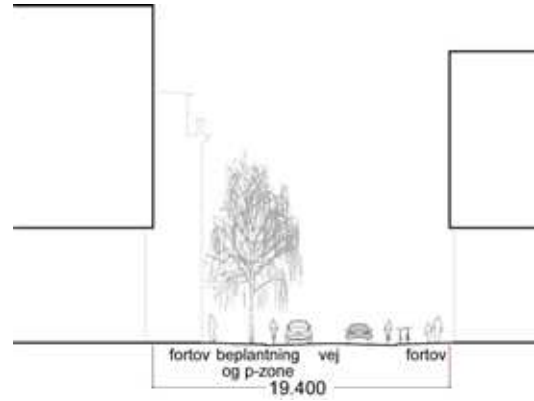
- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Lokalplanområde   |  | Cykelmulighed, primære ruter |
|  | Vejudvidelseslinie  |  | Grøn cykelrute               |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves/<br>vejareal, der kan nedlægges som vej |  | Stiforbindelser/stiadgange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

Februar 2009

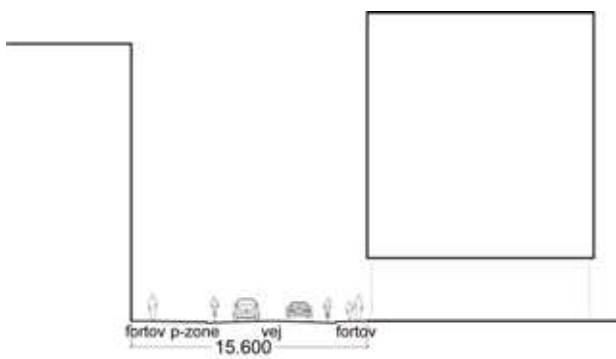
# Tegning nr. 4C - Snit



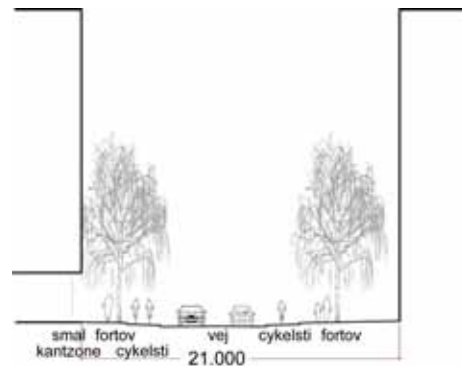
Snit A-A



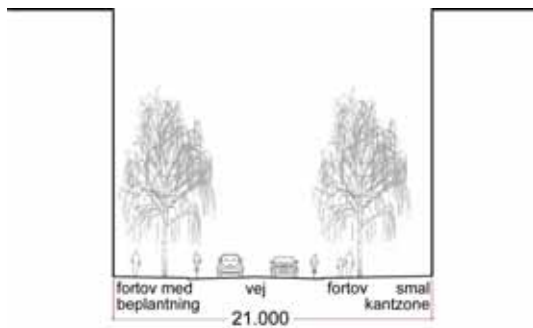
Snit B-B



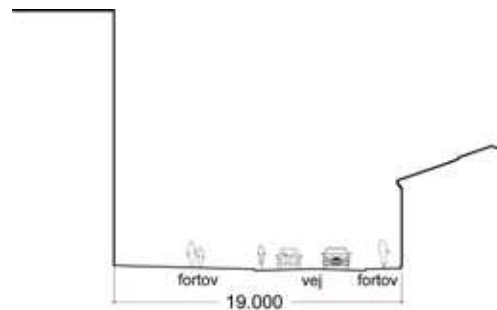
Snit C-C



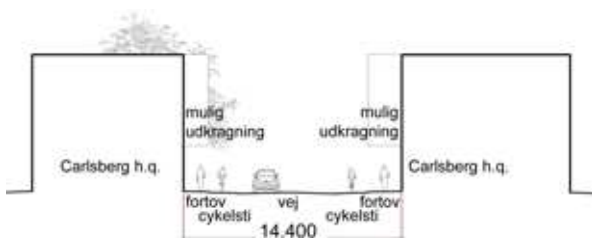
Snit D-D



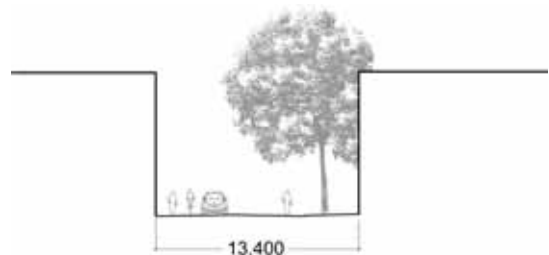
Snit E-E



Snit F-F



Snit G-G

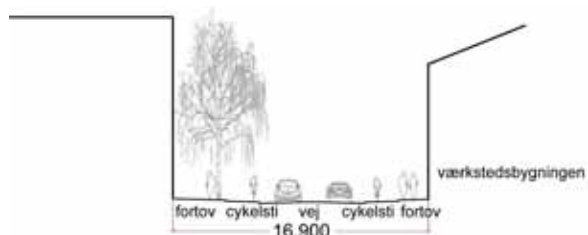


Snit H-H

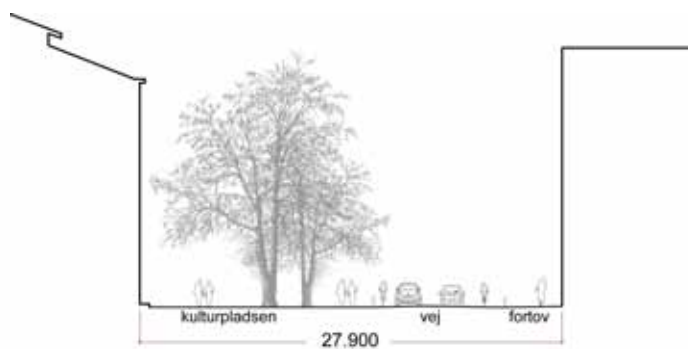


Februar 2009

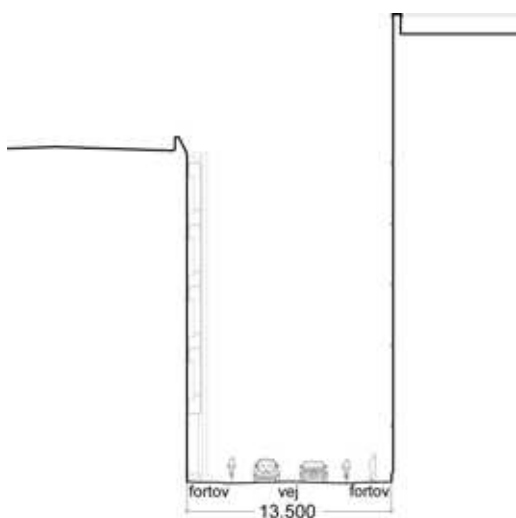
# Tegning nr. 4D - Snit



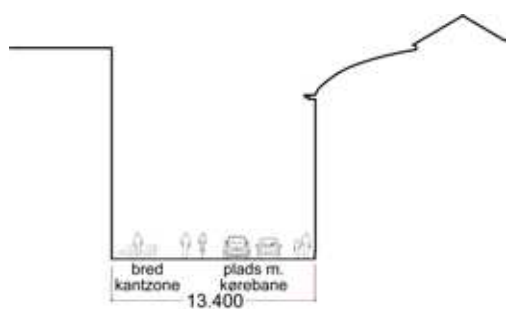
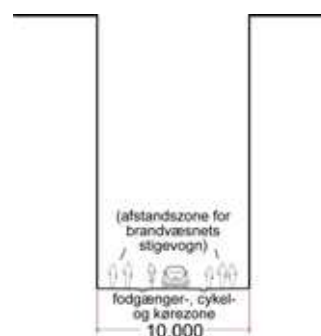
Snit I-I



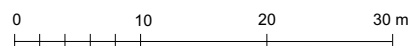
Snit J-J



Snit K-K



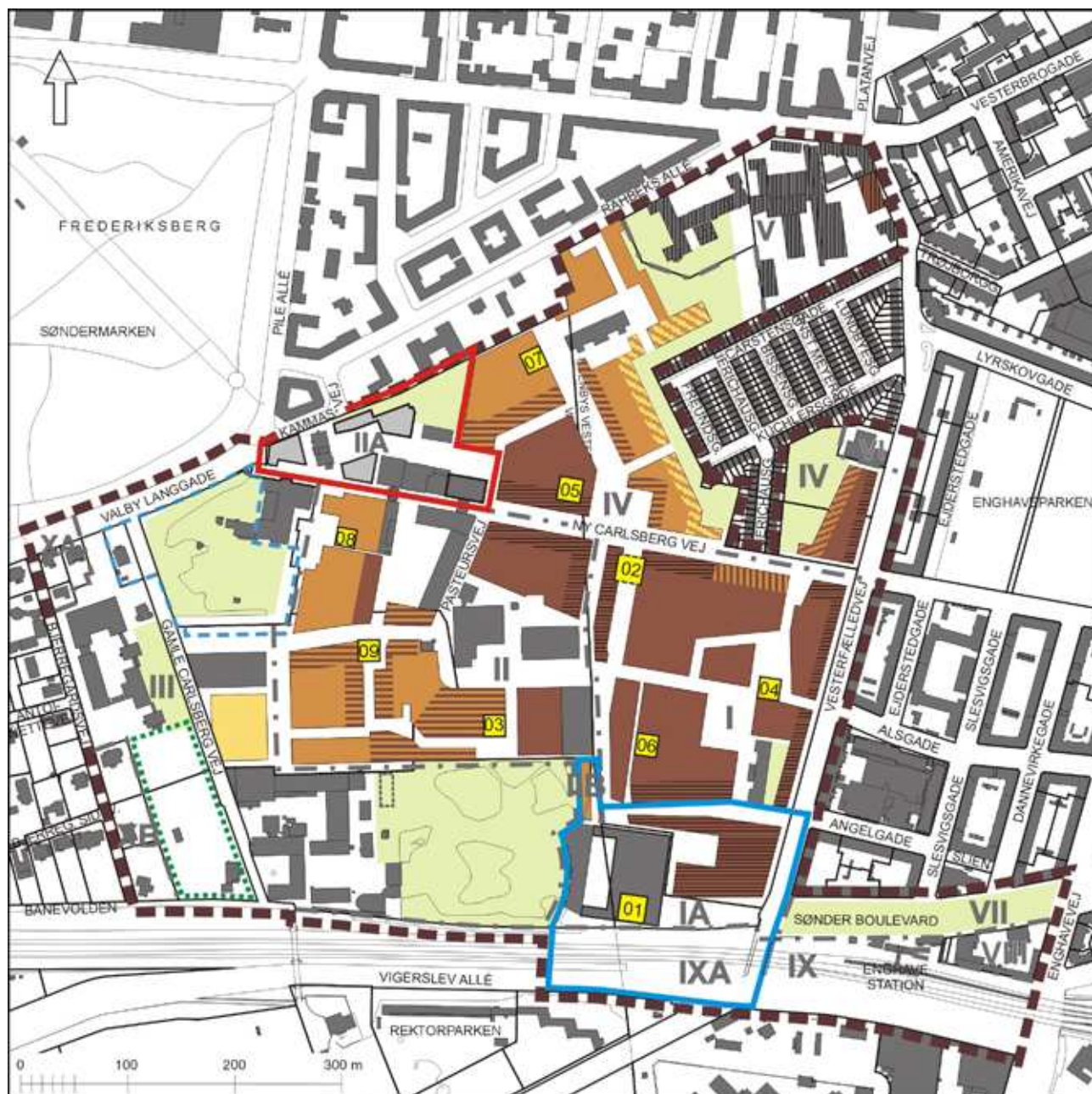
Snit M-M



Februar 2009



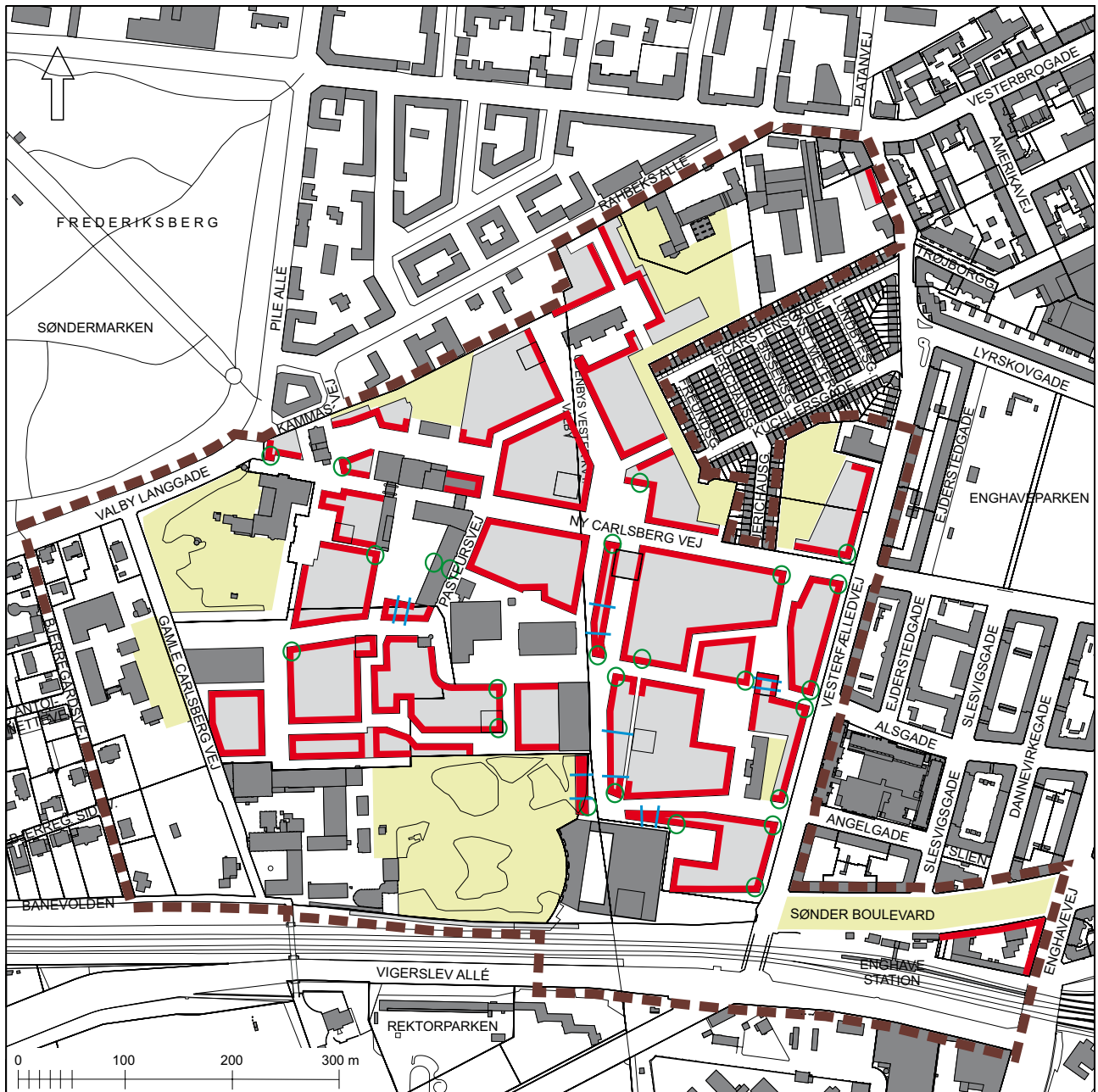
# Tegning nr. 5A - Byggeri



- |  |  |  |   |
|--|--|--|---|
|  | Lokalplanområde                                      |  | Byggfelt, vejledende maks. etageantal 5                     |
|  | Grænse mellem underområder                           |  | Byggfelt, vejledende maks. etageantal 4                     |
|  | Grænse mellem delarealer                             |  | Byggfelt, vejledende maks. etageantal 3                     |
|  | Se tegning nr. 8B                                    |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager    |
|  | Se tegning nr. 9B                                    |  | 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager    |
|  | Eksisterende bygninger                               |  | Mulighed for 5 etager                                       |
|  | Have   |  | Mulighed for 6 etager                                       |
|  | Bygning over vej/byrum                               |  | Højhuse og deres nummer                                     |
|  | Mulighed for opførelse af glashus/pavillon i 1 etage |  | Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage   |
|  | Område til fritliggende punkthuse i 2-3 etager       |  | Bebyggelse omkring haven fastlægges i supplerende lokalplan |

Februar 2009

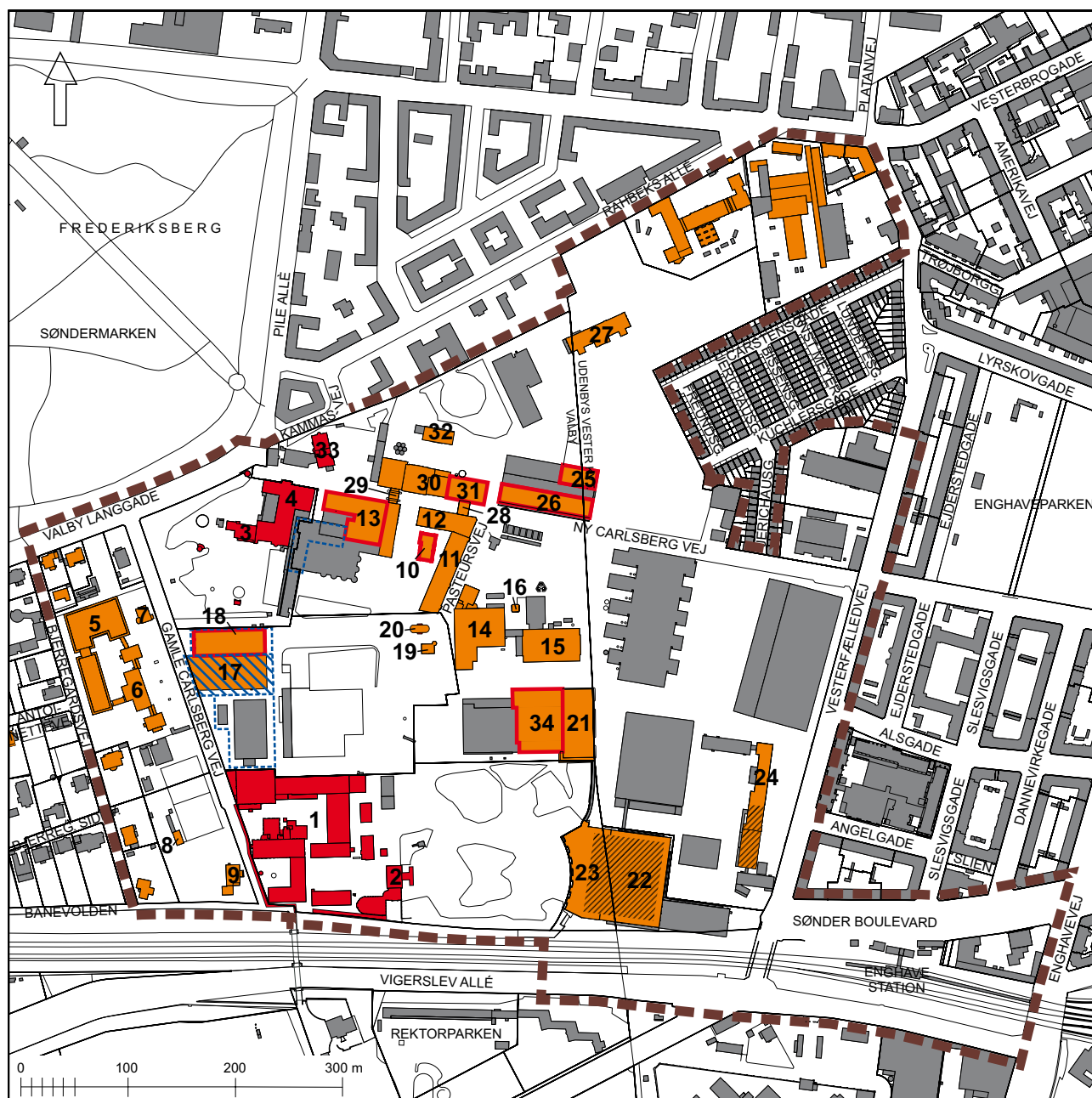
# Tegning nr. 5B - Byggeri










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



## Tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger

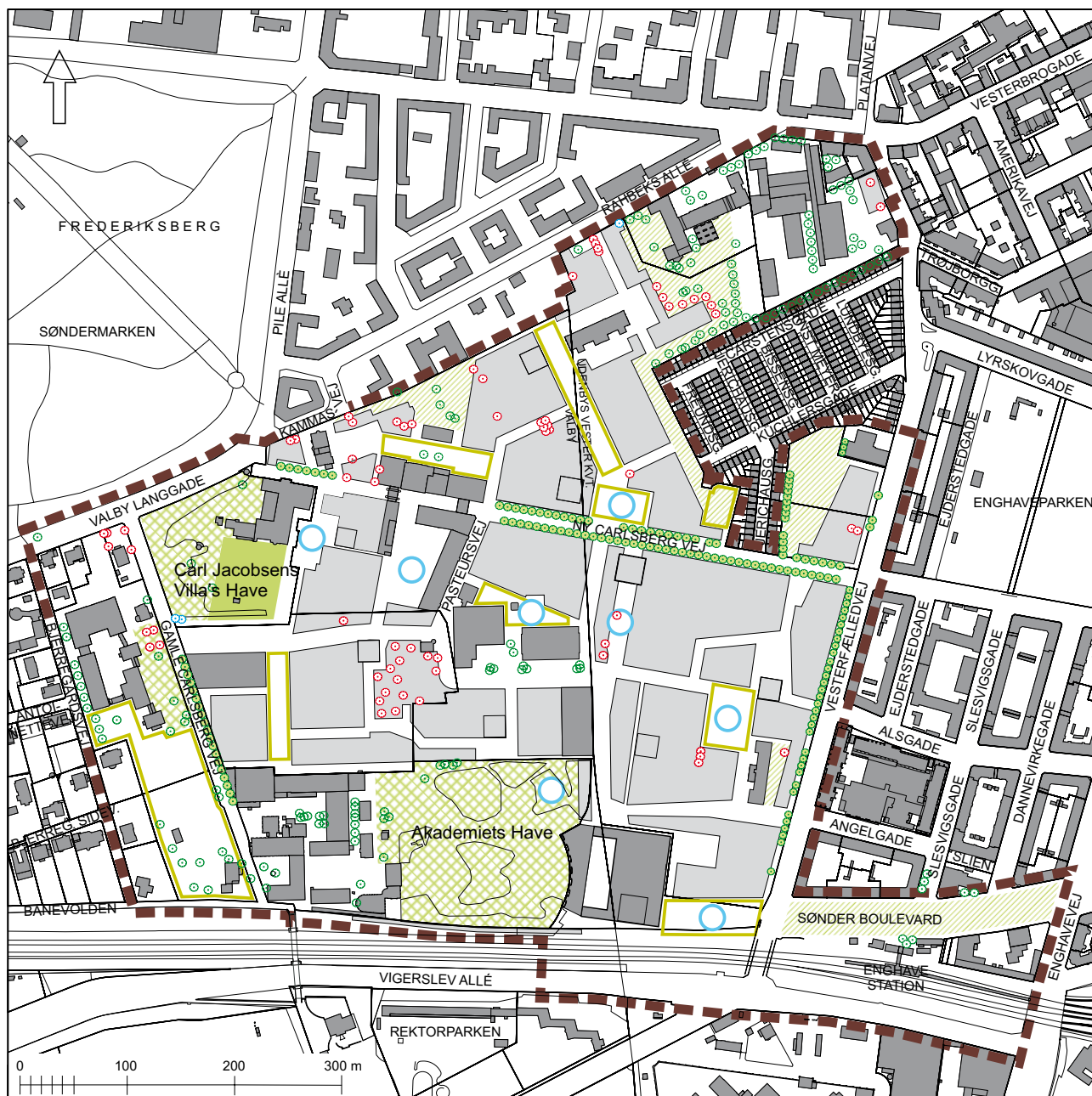














- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Bevaringsværdige kældre  |
|  | Fredet bebyggelse pr. 1. maj 2008                            |  | Bevaringsværdige kældre, der må fjernes  |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse                                   | <b>1-34</b>   | Nummerering af bevaringsværdig bebyggelse på Carlsberggrunden - jf. liste næste side |
|  | Del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes            |   |  |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår |   |  |

1. Bryggergården; 2. Æresboligen; 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; 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

Februar 2009

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

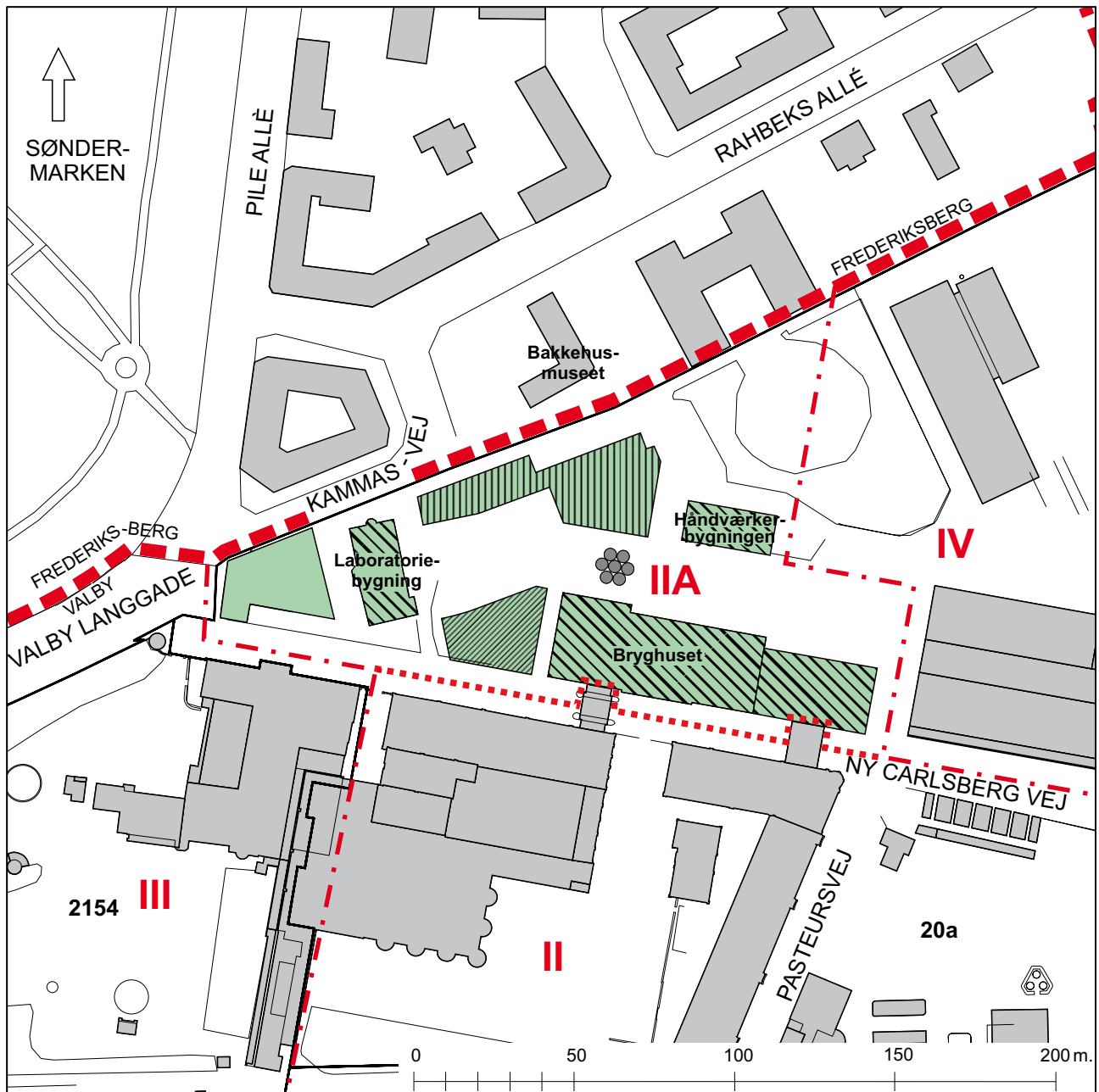


- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Principiell placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand |
|  | Parkbånd, have, grønt forløb   |  | Byrum med særlig vægt på ny beplantning  |
|  | Fredet have  |  | Eksisterende bygninger   |
|  | Bevaringsværdig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

Februar 2009



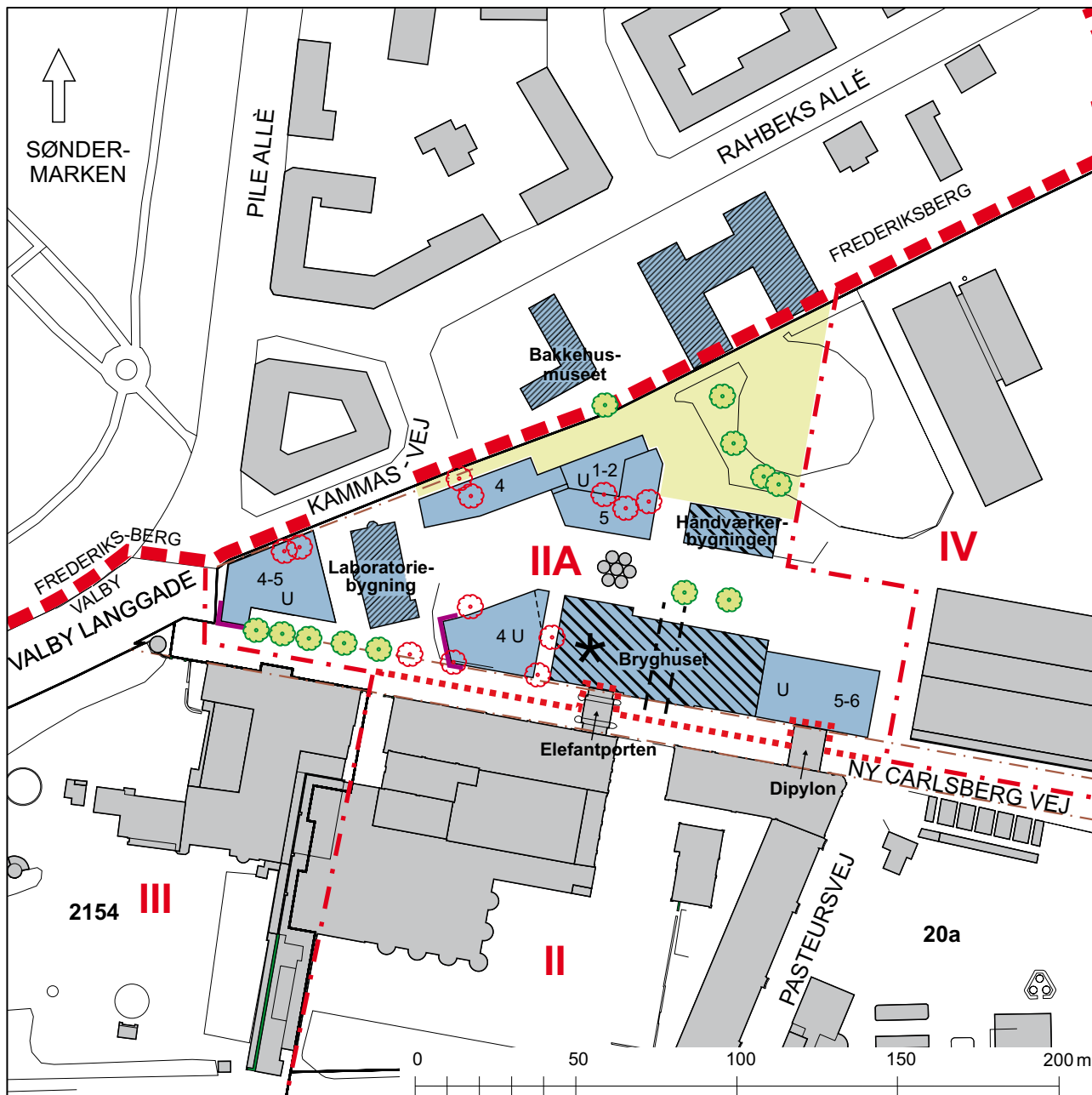
# Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse



- 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 %)

Februar 2009

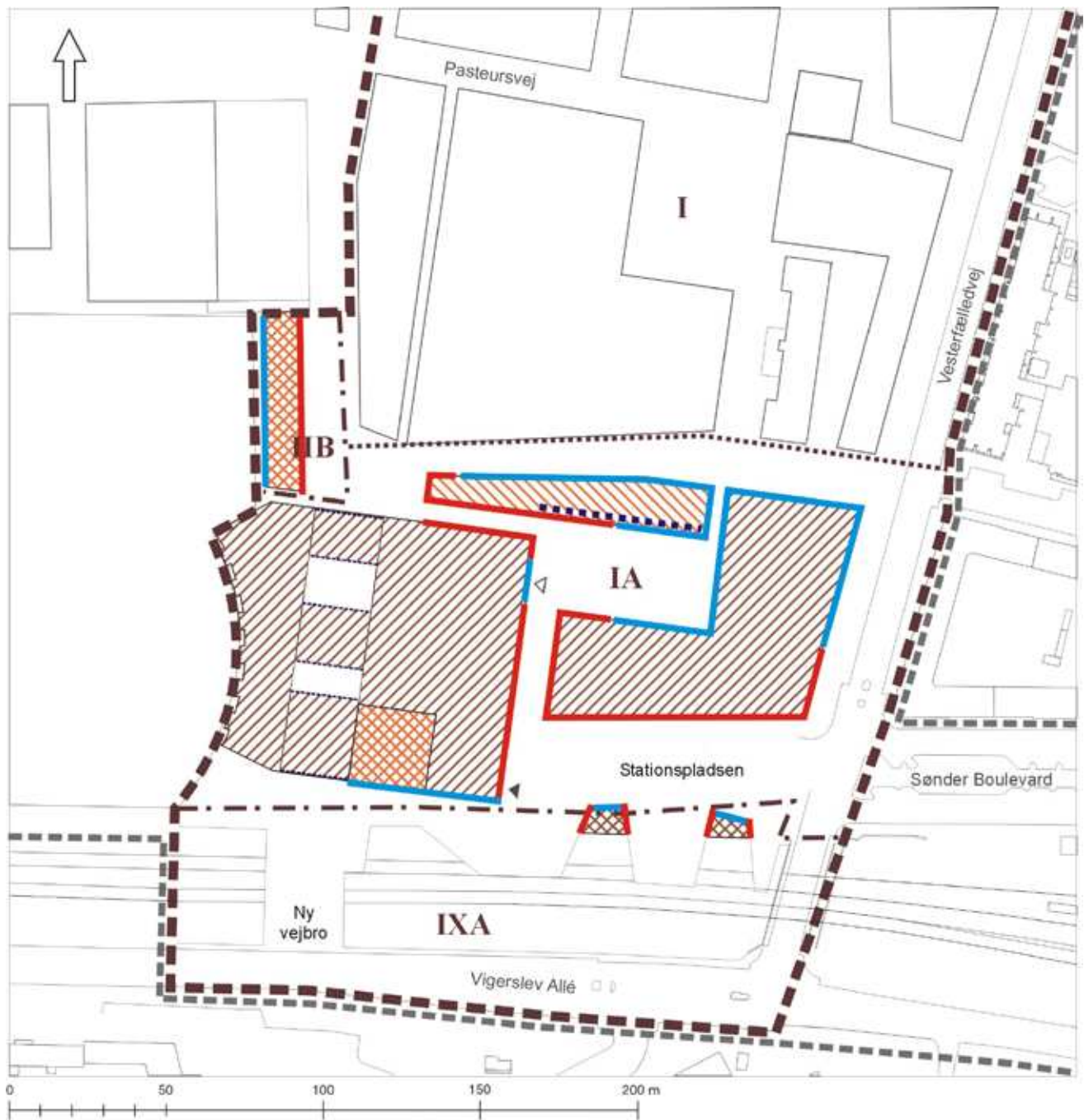
# Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan



- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | 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   |

Februar 2009

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



- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— — — — — Grænse for tillæg 2</li> <li>- · - · - Grænse mellem underområder</li> <li>..... Grænse mellem delarealer</li> <li>- - - - - Lokalplan nr. 432</li> <li>□ Bebyggelsesplan</li> <li>◀ Indgang til boliger i højhus</li> <li>◁ Hovedindgang til uddannelsesinstitution</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> Overvejende boliger (min. 75 pct.)</li> <li> Boliger og serviceerhverv (25-75 pct. boliger)</li> <li> Overvejende serviceerhverv (min. 75 pct. uddannelse)</li> <li> Publikumsorienteret stationsformål</li> <li> Boliger over 3. etage</li> <li> Aktive facader</li> <li> Åbne facader</li> </ul> |
|--|--|

Forslag til tillæg nr. 2, februar 2012



# NY: 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












- Etageantal
- Højhus - 100 m højt
- Overdækninger
- Transparente facader i stueetagen
- Sluttet randbebyggelse
- Facader, der skal markeres særligt
- Offentlig passage
- Overdækket bro mellem bygninger

**Forslag til tillæg nr. 2, februar 2012**



## Ny: 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                      |  |                            |

Forslag til tillæg nr. 2, februar 2012

# Hvad er en lokalplan?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## 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 - f.eks. 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 29. marts 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til til-læg nr. 2 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tilhørende kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. april 2012 til den xx. juni 2012.

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

## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget  
i xxxxxxxxxxxx.  
Mødet foregår xxxdag den xx. xxxxxxxx 2012 kl. 19.00-21.00.

## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget og sende dit høringssvar.

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postboks 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf.: 33 66 33 66  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. juni 2012**

**SAMMEN  
OM BYEN**