



11-06-2013

BILAG 1:

Redegørelse

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"

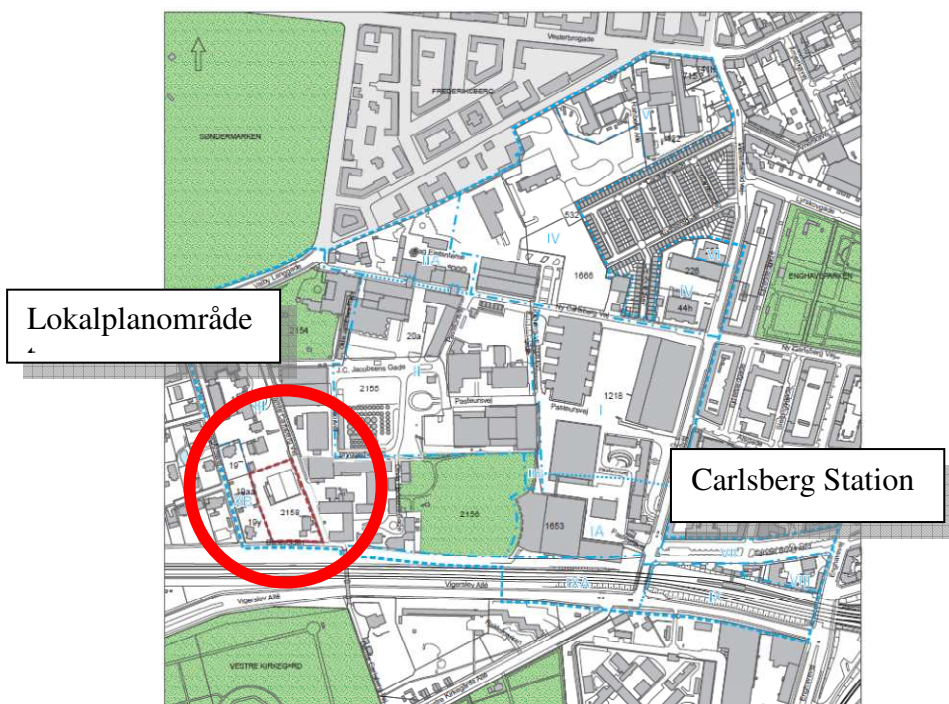
Sagsnr.
2013-41770

Dokumentnr.
2013-41770-5

Sagsbehandler
Helle Bay



Luftfoto af lokalplanområdet med tennisbaner og Carlsberghus mod syd.



Plan og Byrum

Njalsgade 13
Postboks 447
2300 København S

E-mail
helbay@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009482044

www.tmf.kk.dk

Lokalplanområdet ligger stationsnært ved den kommende Carlsberg Station.

Baggrund og formål

Ejeren af ejendommen Gamle Carlsbergvej 14-16 (Edlund A/S) har anmodet kommunen om at udarbejde en lokalplan på baggrund af et skitseprojekt tegnet af Erik Møller Arkitekter.

Lokalplanen skal muliggøre, at der på den attraktivt beliggende grund kan opføres en erhvervsbebyggelse til softwarevirksomheden Edlund A/S. På sigt indrettes boliger i den tidligere direktørbolig Carlsberghus (Faksehus). Bebyggelsesplanen indeholder et haverum. Nye forbindelser vil skabe bedre sammenhæng i området og skabe oplevelsesmæssige kvaliteter. I den arkitektoniske udformning tages der særligt hensyn til sammenhængen med den bevaringsværdige og fredede arkitektur på Carlsberg og de store omkringliggende villaer.

Med nærhed til den kommende Carlsberg Station skabes gode muligheder for at fremme byliv, bæredygtighed og økonomisk sammenhængskraft.



Ejendommen ligger mellem Gamle Carlsbergvej og villakvarteret mod Valby. Gamle Carlsbergvej set mod nord med ejendommen til venstre.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på Carlsberg og omfatter ejendommene matr. nr. 20a Valby, København.

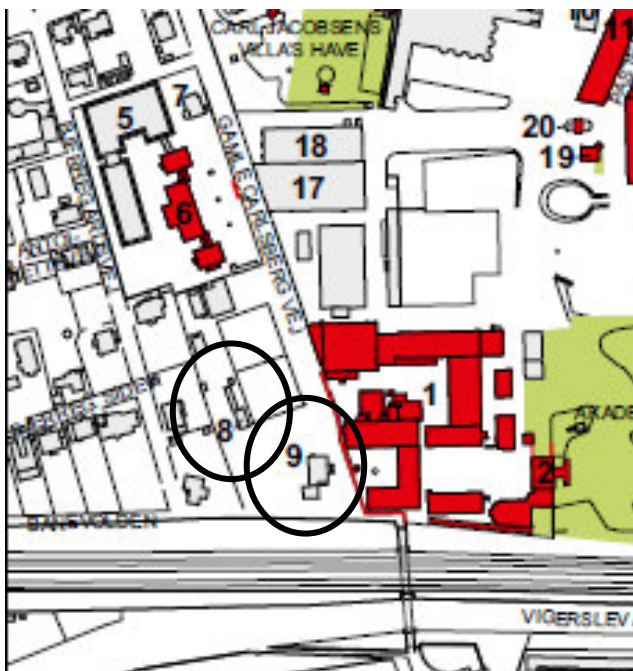
Ejendommen rummer i dag tennisbaner, et bevaringsværdigt klubhus, det bevaringsværdige Carlsberghus med tilhørende haveanlæg og bevaringsværdig beplantning.

Begge bygninger er tildelt høj bevaringsværdi i "Bydelsatlas Vesterbro", Miljøministeret og Københavns Kommune 1991.

Tennisklubhuset forudsættes fjernet af hensyn til den bebyggelsesplan, som lokalplantillæget fastlægger. Det bevaringsværdige tennisklubhus ønskes flyttes til Bjerregårdsvej 13 eller 15, som ejes af Edlund Ejendomme.



Tennisbanerne med klubhuset i baggrunden.



*Bevaringsværdige bygninger på ejendommen:
8. Tennisklubhuset og 9. Carlsberghus (Faksehus).
Bygninger på nord for lokalplanområdet:
5. Forskningscenter 6. Forskningslaboratorium.
Bygninger på øst for lokalplanområdet:
1. Bryggerigården .*



Carlsberghus (Faksehus) set fra haven. Ejendommen var tidligere direktørbolig for Gamle Carlsberg,

Der er en række bevaringsværdige træer på ejendommen. Disse forudsættes bevaret. Mod nord ligger ejendommen op til en bevaringsværdig have på Carlsberg Bryggeriets ejendom, der huser forskningscentret.



Kvarteret

Ejendommen er beliggende i et område med store kulturelle og bevaringsmæssige kvaliteter, hvor industrikvarteret Carlsberg på Vesterbro møder villabyen i Valby. Mod nord ligger Søndermarken og mod syd det store åbne baneterræn og Vestre Fængsel.

Langs Gamle Carlsbergvej ligger kernen i det ældste af Carlsberg Bryggerierne. Mod nord ligger Carlsbergs Laboratorium fra 1896 i renæssancestil. Mod vest og langs Bjerregårdsvej ligger en stor enklave af store villaer med høj bevaringsværdi, af hvilke flere har en historisk tilknytning til Carlsberg Bryggerierne. Villakvarteret er centreret omkring Jesus-kirken, der ligger på det højeste punkt i området.

Landskabeligt ligger området i en grøn kile, som sammenbinder Søndermarken og Frederiksberg med Kgs. Enghave og det sydlige København. Topografisk falder terrænet mod syd.

Trafik

Lokalplanområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til såvel kollektiv trafikbetjening som privat bilisme. Der er gode forbindelser til vejnettet via Valby Langgade. I forhold til kollektiv trafik ligger området tæt på den kommende Carlsberg Station.

Cykelstinetet i området er veludbygget med Carlsberggruten, der indgår som en strækning af det grønne cykelrutenet og vil føre til bl.a. Carlsberg Station.

Grunden grænser op til jernbanen. Støjen herfra ligger på 70-75 dB langs banegraven anslået til faldende 60-65 dB hen over matriklen. Der skal opstilles et lydabsorberende hegn af 1,8 meters højde mod banen, når der etableres boliger i Carlsberghus.

Byggeønsker

Edlund A/S ønsker at opføre en erhvervsbebyggelse på 4.500 etagemeter, der danner grundlag for et nyt tryghedsskabende miljø omkring Gamle Carlsbergvej og i samspil med naboejendommene skaber attraktive nye haverum. Samtidig renoveres Carlsberhus (Faksehus) og anvendes til boliger, 550 etagemeter, når erhvervsanvendelsen ophører. Erhvervsbebyggelsen er disponeret som et anlæg i 3 etager.

Mod nord anlægges en et ankomstareal. Det er hensigten, at ankomstarealet skal sammenbinde den bevaringsværdige have mod nord på Carlsberg ejendommen sammen med den nye bebyggelse og være med til at lede fodgængere ind på arealet.

Den nye bebyggelse vil rumme serviceerhverv og stueetagen vil have facader med stort vinduesareal og transperans. Den arkitektoniske bearbejdning af bebyggelsen viderefører kulturarven fra Carlsberg i et nutidigt og moderne formsprog. Tagflader etableres med opholdsterrasser og begrønnes.



Lokalplantillæggets indhold

Rammelokalplan og kommuneplan

Lokalplan 432, der blev vedtaget i 2009, fastlægger rammer for området. Nyt byggeri kan kun ske på baggrund af detailbestemmelser i supplerende lokalplaner.

Lokalplantillægget forventes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammens rammer.

Tillæg 3

Formålet med lokalplantillægget er, at muliggøre en ny bebyggelse, der indeholder serviceerhverv og med min 7% boliger, og som skal indgå i et samspil med øvrige bebyggelser i området.

Lokalplantillæggets redegørelse og bestemmelser forventes at indeholde følgende justeringer i forhold til rammelokalplanen.

Formål: Der muliggøres serviceerhverv og en mindre andel boliger i den bevaringsværdige villa Carlsberghus.

Anvendelse: Rammelokalplanens bestemmelse om udlæg til fritliggende enkelthuse slettes. Området kan anvendes til en ny erhvervsbebyggelse og med min boligandel på 7% i Carlsberghus. I dele af erhvervsbebyggelsen stueetagen skal etableres publikumsvenlige funktioner.

Omfang og placering: Med tillægget giv es tilladelse til at nedrive det bevaringsværdige tennisklubhus. Kravet om punkthuse frafaldes. Den ny bebyggelse placeres tilbagetrukket på grunden med hovedindgang fra Gamle Carlsbergvej. Bygningen på 4.500 kvm. udføres som et aflangt volumen i 2-3 etager, højst mod Gamle Carlsbergvej og aftrappes mod syd og mod banen. Herved udnyttes stedets særlige topografi, og der skabes en parkmæssig sammenhæng med villakvarteret mod vest og det tidligere Carlsberg Bryggeri, idet stedets karakter med åbne lommer i beplantningen indarbejdes. ”Det er ikke et parcelhuskvarter med egen hæk og have, men derimod en fortsættelse af byens ”struktur”, hvor bygningerne står ned i det offentlige rum.” (Entasis)





Bebyggelsens ydre fremtræden: Erhvervsbygningen opføres som en moderne bygning. Basen i 2 etager fremstår i gule tegl og penthouseetagen med facadebeklædning i tombak eller kobber. Den planlagte bygning vil fremstå med få materialeskift, hvor stoflighed, skyggevirkninger, tilbagetrækninger i facaden og detaljer skaber variation i bybilledet og vil henvise til de omkringliggende bebyggelser - mod vest den unikke kulturarv med Carlsberg Villakvarter, som er et af Københavns fineste kvarterer, og mod øst noget af det ældste af Carlsbergbryggeriet herunder Bryggergården i gulsten (nu Æresboligen) og Annexbryggeriet i rødsten. Sydligst på selve grunden ligger Carlsberghus (Faksehus) i italiensk stil med facader i faksekalk og helvalmtag i kobber. Krav om åbne facader ud til Gamle Carlsbergvej skal understøtte ønsket om at skabe byliv og tryghed. Bebyggelsen skal også udføres med respekt for den bevaringsværdige have på forskningscentrets grund nord for ejendommen. Tage udføres som dels som grønne tage og dels som terrasser.



Byrum: Der fastlægges en lokal have, som vil være et offentligt tilgængeligt byrum med fodgængerforbindelser samt mulighed for kortvarigt og længerevarende ophold. Der udlægges kantzoner i tilknytning til erhvervsbebyggelsen, som vil definere graden af offentlighed.



Ubebyggede arealer: Der fastlægges supplerende bestemmelser for parkering herunder også for cykelparkering på terræn og i konstruktion samt adgang hertil. Der etableres parkeringskælder i 2 etager med 100 p-pladser. Jf. parkeringsnormen kan etableres 38 pladser. Der etableres yderligere 62 pladser idet parkeringsdækningen for Carlsberg området under eet fastholdes med normen mindst være 1 p-plads pr. 200 kvm etageareal og ikke overstige 1 p-plads pr. 133 kvm etageareal. Vareindlevering etableres fra Gamle Carlsbergvej og fra ny vejadgang fra Bjerregårdsvej. Adgangsrampe til P-kælder er placeret på den nordlige del af matriklen. Der fastlægges bestemmelser for landskabet med vægt på høj landskabelig værdi med karakterfuld beplantning.

Foranstaltninger mod forureningsgener: Bestemmelser vedr. støj detaljeres med krav om støjskærm mod banen, når der etableres boliger i Carlsberghus.

Bæredygtighed: Bestemmelser for håndtering af regnvand detaljeres. Der etableres lokal nedsivning af regnvand og der etableres grønne tage. Der er fokus på reduktion og optimering gennem passive designtiltag – dernæst fokus på selve

energiproduktionen. Projektet skal give optimalt indeklima og livskvalitet for brugerne af bygningen og samtidig sikre at bygningen i fremtiden vil påvirke miljøet mindst muligt, både i forhold til energiforbrug, men også i brug af materialer og ressourcer. Bygningen opføres som lavenergibyggeri.

TRAFIKTEKNISKE FORHOLD



ERIK MØLLER ARKITEKTER Industriens B. Døttelshøjvej 17 • 4000 ROSKILDE • www.em.dk

Tegninger

Der udarbejdes nye tegninger for tillægsområdet som angiver bebyggelsens anvendelse, bebyggelsesplanen, beplantning og havens indretning .