

Carlsberg II Lokalplanforslag 6 med kommuneplantillæg

Bilag 4. Notat om henvendelser

Der er modtaget 29 henvendelser i forbindelse med den offentlige høringsperiode fra den 30. juni til den 26. september 2016. jf. bilag 2, Henvendelser modtaget i høringsperioden.

2 henvendelser er fra offentlige myndigheder, Københavns Museum og Akademirådet.

Herudover er der modtaget høringssvar fra Vesterbro Lokaludvalg, HOFOR, Metroselskabet og Danmarks Naturfredningsforening. Der er tillige modtaget høringssvar fra Carlsberg Byen P/S, Carlsbergfondets bygherrerådgiver Emcon samt fra beboere i området herunder:

- Andelsforeningen Trøjborg
- Ejerforeningen Humleby, der repræsenterer 235 husstande.
- AAB Afdeling nr. 9, der repræsenterer 163 lejemaal
- Beboere i Bryggergården,

Der er også modtaget svar fra Danmarks Naturfredningsforening.

Der er ikke modtaget høringssvar fra Valby Lokaludvalg og Kgs. Enghave Lokaludvalg.

I nedenstående bemærkninger fra forvaltningen refereres til rammelokalplanen. Hermed menes den af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009 vedtagne lokalplan nr. 432 Carlsberg II, som kun var byggeretsgivende for et mindre område, og som ved efterfølgende tillæg detaljeres med byggeretsgivende bestemmelser.

Forslag til ændringer i bestemmelser er markeret med kursiveret skrifttype.

Ændringer på lokalplantegninger er vist i bilag 5, 'Ændringer til planforslagene efter offentlig høring'. Øvrige lokalplantegninger konsekvensrettes i forbindelse med bekendtgørelsen.

Temaer i høringen

1. Offentlige myndigheder og andre offentlige instanser

- 1.1. Metroselskabet
- 1.2. HOFOR
- 1.3. Vesterbro Lokaludvalg
- 1.4. Københavns Museum
- 1.5. Akademirådet

2. Overordnede synspunkter

- 2.1. Adfærdsregulering
- 2.2. Spild at flytte Enghave Station
- 2.3. Boliger bliver for dyre
- 2.4. Borgerne høres ikke
- 2.5. Grundejerforening
- 2.6. Betydelige forringelser for naboer
- 2.7. Carlsberg bør afstå fra højst mulige gevinst
- 2.8. Bæredygtighed og solenergi
- 2.9. Byggetilladelser til højhuse bør ikke gives

3. Brug af bygninger

- 3.1. Opskalering af detailhandel
- 3.2. Rema 1000
- 3.3. Små butikker og erhverv i stueetager
- 3.4. Mangel på idrætsfaciliteter, skoler og institutioner

4. Trafik

- 4.1. Trafikregulering ved Trøjborggade
- 4.2. Trafikplanen og indretning af Ny Carlsberg Vej
- 4.3. Adgang til p-kælder fra Vesterfælledvej ved Alsgade
- 4.4. Sti nord for Humleby og pres på gader i Humleby
- 4.5. Offentlig passage ved Malttorvet
- 4.6. Trafikbelastning bla. Vesterfælledvej

5. Bebyggelsens omfang

- 5.1. Øgede etageantal og bygningshøjder i massivet
- 5.2. Højhuses omfang og placering
- 5.3. Byggemuligheder i planen
- 5.4. Byggefelt syd for Humleby ved Jerichausgade
- 5.5. Byggefelt nord for Humleby
- 5.6. Byggefelter omkring de fredede haver
- 5.7. Byggefelt ved Kammas Have
- 5.8. Mulighed for at flytte m² mellem delområder og delarealer.
- 5.9. Nedrivning og hensyn til bevaringsværdige bygninger
- 5.10. Tilbageføringer af etager og tagterrasser

6. Udformning

6. 1. Højhuses udformning

7. Byum

- 7.1. Omfang af byrum

8. Udearealer

- 8.1. Træer
- 8.2. Friarealer – pladser og grønne områder
- 8.3. Afgrænsning af J.C. Jacobsens Have

9. Lokalplanmaterialet og korrektur

- 9.1. Tegningsmaterialet

Supplerende høring

Der er gennemført en supplerende høring i perioden 14.10- 24.10.2016 af Carlsberg Byen P/S, Carlsbergfondet og Carlsberg A/S. Der er modtaget 2 henvendelser fra hhv. Carlsberg Byen P/S og Carlsbergfondet jf. bilag 2. Høringssvar i forbindelse hermed er indarbejdet i dette notat.

1. Offentlige myndigheder

1.1. Metroselskabet

(Indsiger nr. 13)

Metroselskabet oplyser, at det nærmeste hjørne af lokalplanområdet er mere end 35 m fra væggen til den nærmeste metrotunnel og derfor ikke underlagt metroens restriktioner i forhold til belastning og afgravning. Metroselskabet har fra efteråret 2016 ingen grundvandsinteresser i området. Cityringens grundvandshåndtering på de nærmeste stationer, Frederiksberg Allé og Enghave Plads, blev afsluttet i foråret 2016, hvorefter der monitoreres i et halvt år. Der er således ingen konflikt med lokalplantillæggets indhold.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

1.2. HOFOR

(Indsiger nr. 21)

HOFOR oplyser, at der er placeret en række eksisterende forsyningsledninger i lokalplanområdet, der skal respekteres under udførelse af nedrivning og udgravning af byggefelter. HOFOR forventer fortsat forsyne de fremtidige byggerier med fjernvarme.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil.

1.3. Vesterbro Lokaludvalg

(Indsiger nr. 20)

Vesterbro Lokaludvalg mener, at der i tillægget er ganske betydelige afvigelser fra de oprindelige tanker, og dermed forringelser for Carlsberg Byen og naboområderne. I det vindende arkitektforslag var bæredygtighed og en helhed i den nye by, de centrale elementer. Man ville ikke bygge en ny soveby.

Vesterbro Lokaludvalg finder det utilfredsstillende at:

- der tillades lejligheder i stueetagerne i stedet for butikker. Det er vigtigt med mindre kunstbutikker, fødevarerforretninger og lignende.
- der mangler sportsfaciliteter og skole til en bydel med hen ad 8.000 indbyggere herunder fodboldbaner, andre udendørs idrætsanlæg, sportshal eller svømmehal. I Børne- og Ungdomsforvaltningens seneste kapacitetsprognoser forventes det, at der – alene på Carlsberg - vil mangle 29 daginstitutionsgrupper i 2032. Og Vesterbro er i forvejen underforsynet med idrætsanlæg og daginstitutionsgrupper.
- trafikforholdene forværres ved, at primærgaderne gøres brede - også Ny Carlsberg Vej, der er skolevej og anlægges cykelstier. Ny Carlsberg Vej er fredet, og både brosten og træer skal genetableres, og vejen aflastes som en grøn linje fra Vesterbro til Søndermarken. Brostenene bør slibes i cykelspor i begge sider og der bør etableres hastighedsbump. Adgang til p-kælder ved Alsgade bør fastholdes.
- der bliver tale om betydelige forøgelse af højderne i de almindelige karréer, herunder op til 6 etager på sydsiden af Ny Carlsberg Vej og Vester Fælledvej. Carlsbergs gamle hovedbygning gemmes ind bag et 6 etages hus, og lukker byen af mod sine omgivelser. Det er stærkt problematisk - især i vinterhalvåret, hvor stueetagerne på de omliggende huse vil ligge i skygge hele dagen. Samlet bliver både nabobebyggelserne klemte, og de foreslåede stuelejligheder kommer til at ligge i skygge.
- at højhusene forøges og grundarealet i højhusene bliver større. Tårnene vil ikke længere blive oplevet som slanke, de blive tunge og massive. Visualiseringerne giver ikke udtryk for det, da de alle er lavet mere eller mindre bevidst i fladerne.
- at der sker en indskrænkning af grønne områder ved at hele det grønne område bag Humleby op mod KB-andelsboligforeningen er afstået af Carlsberg Byen til den private andelsboligforening. Dette er ikke nævnt i forslaget, men betyder at bebyggelsesgraden bliver forøget.

Bemærkninger:

Forvaltningen medgiver, at der er afvigelser fra de oprindelige tanker, men mener, at tillæg 6 overordnet er i overensstemmelse med de oprindelige tanker. I forhold til det, som udvalget finder utilfredsstillende i tillæg 6, skal bemærkes:

- Vedr. anvendelsen af stuetager ændres denne i tillæg 6, så de aktive og udadvendte facader reduceres med 10% , se også pkt. 3.3. 'Små butikker og erhverv i stueetager'. Der er ikke tale om, at der bliver færre butikker. Detailhandelsrammen er ikke ændret. Der muliggøres samme bruttoetageantal til butikker som i rammelokalplanen.
- Vedr. daginstitutioner, skoler og idrætsanlæg, så har Økonomiforvaltningen ved planlægningen af området løbende indarbejdet ønsker til byudviklingen både i forhold til dagsinstitutioner og skoler (Børne- og Ungdomsforvaltningen) og i forhold til idrætsanlæg (Kultur- og Fritidsforvaltningen) og forslag til faciliteter har indgået i budgetforhandlinger, se også pkt. 3.4. 'Mangel på idrætsfaciliteter, skoler og daginstitutioner', hvor der foreslås supplerende bestemmelser om legepladser.
- Vedr. trafikforholdene herunder bredden på primærvejene og Ny Carlsberg Vej, se pkt. 4.2. 'Trafikplanen og indretning af Ny Carlsberg Vej'.
- Vedr. nedkørsel til p-kælder overfor Alsgade, så kan forvaltningen oplyse, at der etableres en sådan, se også pkt. 4.4. 'Adgang til p-kælder fra Vesterfælledvej ved Alsgade'.
- Vedr. forøget etageantal, så muliggøres et øget antal etager i forhold til rammelokalplanen se pkt. 5.1. 'Øgede etageantal og bygningshøjder i massivet', hvor forvaltningen foreslår, at der tilføjes bestemmelser om højden på bevaringsværdig og fredet bebyggelse; at en lokalplantegning præciseres og at bestemmelser om værn præciseres. Se også pkt. 5.3. 'Byggemuligheder i planen'. I pkt. 5.4. 'Byggefelt syd for Humleby ved Jerichausgade', hvor der på lokalplantegning fastlægges en tilbagetrækning. I pkt. 5.9. 'Nedrivning og hensyn til bevaringsværdige bygninger' foreslås det, at ændre status på Brygsiloen, så den ikke kan nedrives.
- Vedr. etageantal mod Vesterfælledvej fastlægges i rammelokalplanen 5 etager - med mulighed for 6 etager. I tillæg 6 muliggøres 6 etager, dog kun, hvis det er boligetager, som er lavere end erhvervsetager, og som svarer til 5 erhvervsetager. Bebyggelsens højder bliver således ikke højere end den kunne have været med rammelokalplanens bestemmelser, se også pkt. 5.3. 'Byggemuligheder i planen'. Yderligere fastlægges, at den 6. etage skal være trukket 3,5 meter tilbage. Koter er fastlagt, så de modsvarer gesimshøjder på modsvarende side.
- Vedr. Administrationsbygningen er hele byggefeltet ved den sydlige gavl syd trukket tilbage, så Administrationsbygningen er mindre klemt og mere synlig fra Vesterfælledvej og så der skabes en mindre pladسدannelse. Mod Administrationsbygningens nordlige gavl muliggøres i rammelokalplanen 5 etager. Her muliggøres nu 6 etager, idet den 6. etage kun kan være en boligetage, som kan realiseres inden for samme højde som 5 erhvervsetager, idet boligetager er lavere end erhvervsetager. Endvidere skal den øverste etage være trukket 3 meter tilbage af hensyn til Administrationsbygningen.
- Vedr. forøgelse af højhusene, så er det kun højhus 08 som forøges i højden, se også pkt.5.2. 'Højhuses omfang og placering' og pkt. 6.1. 'Højhuses udformning'.
- Vedr. indskrænkning af grønne områder og areal syd for Kongens Bryghus, se pkt. 8.2. 'Friarealer, pladser og grønne områder'.

1.4. Københavns Museum

(Indsiger nr. 26)

Københavns Museum finder det uhensigtsmæssigt for den offentlige høringsproces, at omfanget af forslag til tillæg 6 er så overvældende, at det kan være svært at holde trådene adskilt. Københavns Museum kan af flere grunde ikke bakke op om planforslagene primært på grund af

- de forøgede højder i massivet, idet det anbefales at bygningshøjden ikke øges
- højden på højhus 08 forøges, grundplanet i højhuse forøges og højhuse flyttes.

Museet sætter spørgsmålstegn ved forhøjelsens oplyste berettigelse, der ifølge tillægget skyldes manglende investorer til opførelse af blandet bebyggelse. Museet er især bekymret for konsekvenserne for de

- tilbageværende bygninger herunder de fredede bygninger, som overdøves komplet. Museet er ikke enig i, at nyt byggeri tilpasses kulturarven, og mener, at den øgede bygningshøjde sluger monumentaliteten af de gamle bryggerbygninger, og det gælder både prydbygninger som eksempelvis Elefantporten og produktionsbygninger som Mineralvandsfabrikken. Det hjælper kun lidt, at de høje bygninger aftrappes i højden, og dermed til dels fremstår tilbagetrukne fra bevaringsværdige og fredede bygninger.

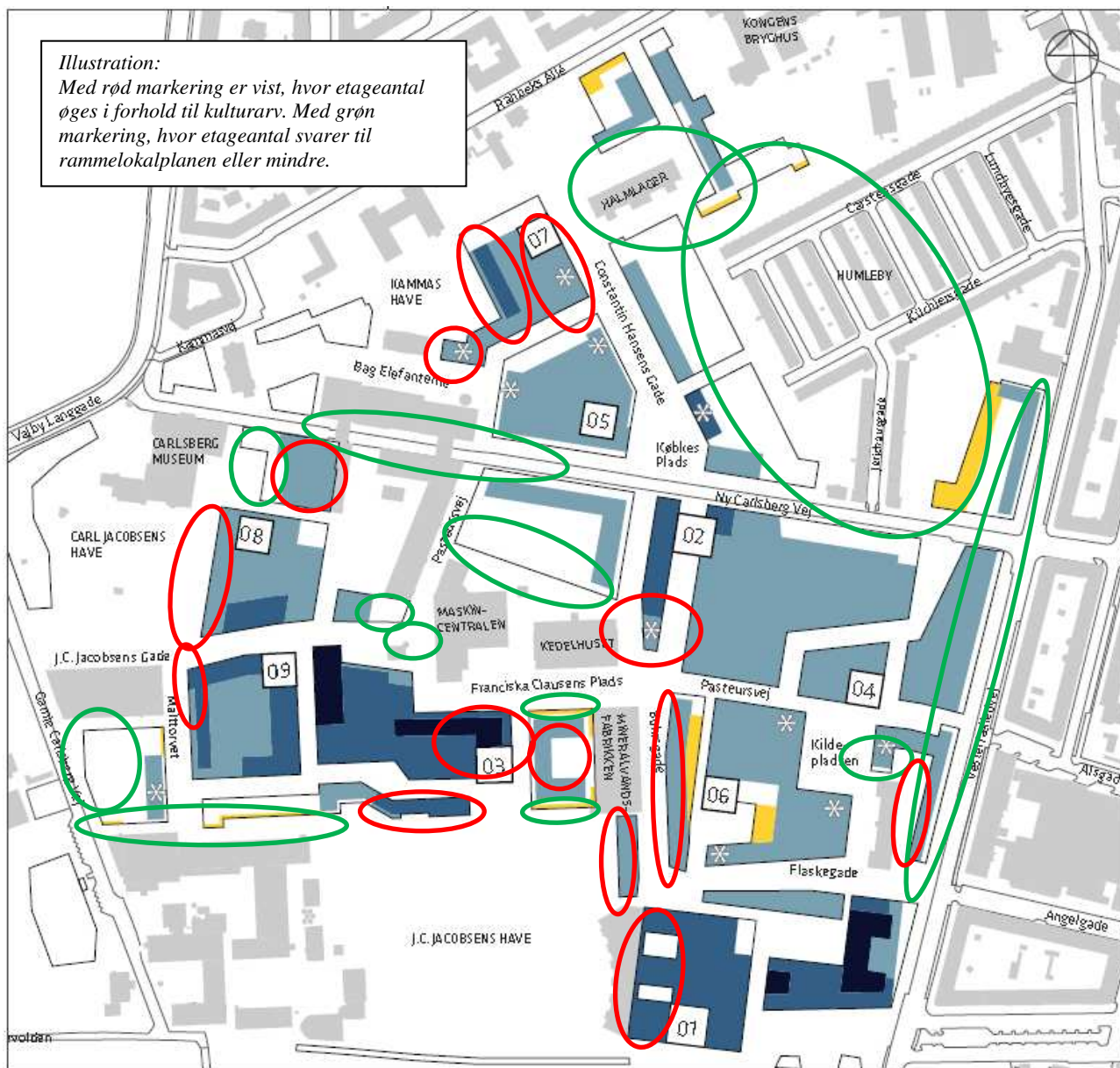
Museet anbefaler derudover:

- Det bør nævnes, at ”parasitter” tæller med i den generelle 1-2 etagers forøgelse af karrebygningerne.
- Sammenbygninger med fredede bygninger bør fremstå som et byggeønske, da sammenbygning (som nævnt i kommentaren) kun kan ske efter tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bemærkninger:

Forvaltningen medgiver, at materialet i tillæg 6 kan virke overvældende. Tillæg 6 er byggeretsgivende for 353.000 m². Tillægget er stort, men ikke større end lokalplantillæg for tilsvarende byudviklingsområder. I redegørelsen er der relativt mange illustrationer, som forklarer planen. Forvaltningen har tilstræbt et højt informationsniveau, da planen er omfattende og har stor betydning for København.

- Vedr. forøget etageantal, så muliggøres et øget antal etager i forhold til rammelokalplanen se pkt. 5.3. 'Byggemuligheder i planen'. I pkt. 5.1. 'Øgede etageantal og bygningshøjder i massivet', foreslår forvaltningen, at der tilføjes en bestemmelse om højden på bevaringsværdig og fredet bebyggelse. Endvidere foreslås, at en lokalplantegning præciseres, og at bestemmelser om værn præciseres. I pkt. 5.4. 'Byggefelt syd for Humleby ved Jerichausgade' foreslås på en lokalplantegning at fastlægge en tilbagetrækning. I pkt. 5.9. 'Nedrivning og hensyn til bevaringsværdige bygninger' foreslås, at status på Brygsiloen ændres, så den ikke kan nedrives.
- Vedr. forøgelse af højhusene, så er det kun højhus 08 som forøges i højden, se også pkt.5.2. 'Højhuses omfang og placering' og pkt. 6.1. 'Højhuses udformning'.
- Vedr. tilpasning til kulturarven vurderede forvaltningen dette ved udarbejdelsen af rammelokalplanen med bestemmelser, der tager hensyn til de eksisterende, bevaringsværdige bygninger og haver. Ved udarbejdelsen af tillæg 6 er dette revurderet. Således er der mange steder tilstræbt en tilpasning med tilbagetrukne etager. Andre steder medgiver forvaltningen at byggeriet kan virke dominerende. På illustrationen nedenfor er vist, hvor etageantallet forøges i forhold til rammelokalplanen inkl. parasitter. Med grønne cirkler er angivet, hvor etageantallet ikke forøges i forhold til kulturarv, eller hvor der er tale om en tilbagetrækning. Med røde cirkler er angivet hvor der er tale om en forøgelse. Som det fremgår er det især mod de fredede haver og Kammas Have mod Mineralvandsfabrikken i Bohrsgade og ved Administrationsbygningen, at etageantallet er forøget. Forvaltningen medgiver, at især Mineralvandsfabrikken og Elefantporten er presset af nybyggeriet, men der er taget hensyn til gesimshøjder og stillet krav om tilbagetrækninger. Ved evt. omdisponering af etagearealer (eks. indskudte dæk i de fredede bygninger) vil forvaltningen have fokus på, om etageantallet kan nedbringes her.
- Efter forvaltningens opfattelse er en ”parasit” en punktvis forøgelse af bebyggelsen, som ikke kan betegnes som del af den generelle forøgelse af karrebebyggelsen. Omfanget af parasitter kan ses på tegning vist nedenfor.



Ændret etageantal i forhold til rammelokalplan

- + 1 etage
- + 2 etager
- + 3 etager
- mindre end maks.

- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- 01 Højhus
- ✱ Parasit

Illustrationen ovenfor viser, som nævnt det forøgede etageantal, som muliggøres. Opgørelsen er dog ikke helt retvisende i forhold til, hvor højt byggeriet reelt kan blive. Dette skyldes at etageantal/højder angives forskelligt i rammelokalplanen og tillægget.

I rammelokalplanen angives maksimalt antal etager. Det kan være enten erhvervsetager eller boligetager. I tillæg 6 angives etager enten som i rammelokalplanen - eller med to tal – et for erhvervsetager og et for boligetager.

Det betyder, at hvis der i tillæg 6, er muliggjort 5/6, så kan der opføres enten 5 erhvervsetager eller 6 boligetager. Da boligetager er lavere end erhvervsetager, vil højden af 6 boligetager være den samme som 5 erhvervsetager, herom se også pkt. 5.1. Byggeri med angivelsen 5/6 i tillæg 6 forventes således ikke at blive højere end i rammelokalplanen, men vil i ovenstående illustration fremstå som højere.

Ved fremlæggelse af forslag til Tillæg 6 anførtes det, at forøgelsen i karrébebyggelsen ville være 1-2 etager. Som det fremgår vil der være enkelte steder, hvor etageantallet vil være 3 etager mere end i rammelokalplanen. Som det fremgår af tegning og billedtekst nedenfor, drejer det sig om tre steder. Det fremgår også, at selvom etageantallet øges så muliggøres ikke et højere byggeri i tillæg 6, end der ville være muliggjort ved forøgelsen på 1-2 etager, pga. af boligetager er lavere end erhvervsetager.

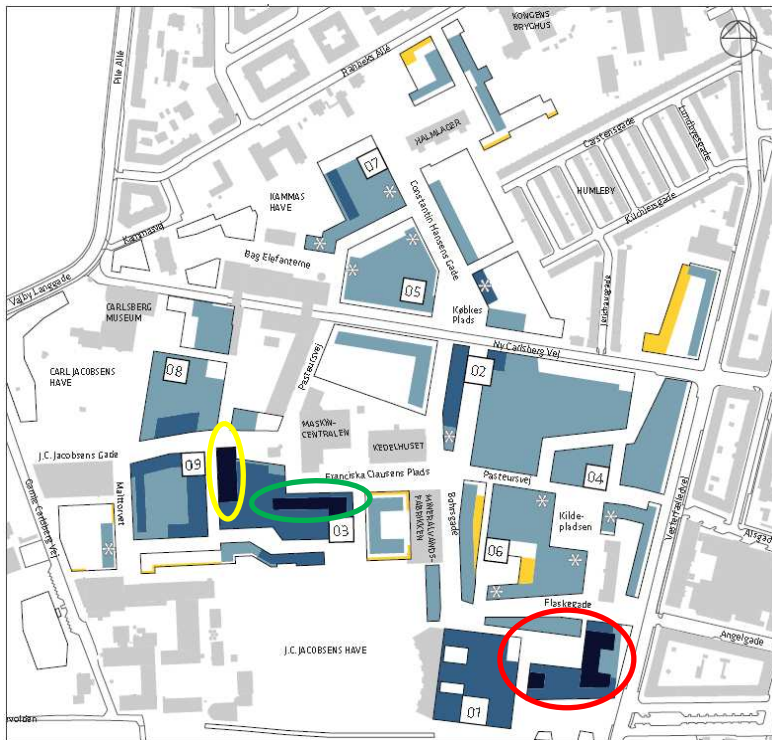


Illustration:

Med cirkler er vist, hvor etageantal øges med 3 etager i forhold til rammelokalplanen.

Rød cirkel – tillæg 2:

Vedtaget ved tillæg 2 for at muliggøre UUC-byggeriet.

Gul cirkel – tillæg 6:

Rammelokalplanen muliggør 4 etager.

Grøn cirkel – tillæg 6:

Rammelokalplanen muliggør 4 etager. Der er tillige mulighed for 5 etager efter en konkret vurdering i byggeretsgivende tillæg.

Med tillæg 6 muliggøres inden for gul og grøn cirkel 6 erhvervsetager eller 7 boligetager.

7 boligetager bliver ikke højere end 6 erhvervsetager, hvorfor byggeriet ikke bliver højere end ved en forøgelse af etageantal på 2 etager.

For så vidt planens byggemuligheder kan de i et vist omfang alle betegnes som 'byggeønsker', da det først er i den konkrete sagsbehandling, at de endeligt afgøres. Sammenbygning med fredede bygninger kan som nævnt i kommentaren kun ske efter tilladelse fra Slots- og kulturstyrelsen. Denne formulering er aftalt med styrelsen i forbindelse med rammelokalplanen.

1.5. Akadimirådet

(Indsiger nr. 29)

Akadimirådet mener, at tillægget til lokalplanen loyalt fortsætter hovedgrebet og hovedidéen omkring temaerne urbanitet og tæthed i den oprindelige Lokalplan nr. 432. Volumenstudierne er ambitiøse og grundige. De fortsætter de oprindelige intentioner om at skabe bymæssighed og byrum i et tidligere industrianlæg. Men de forekommer diagrammatiske og noget overfladiske i deres arkitektoniske fremstilling. Der savnes rumlige og formmæssige intentioner og tilhørende beskrivelser af arkitektoniske spilleregler. Disse kunne sikre en større mangfoldighed og diversitet i den arkitektoniske fremstilling. I en sådan sammenhæng kunne det være arkitektoniske spilleregler eller guidelines, der til enhver tid skal danne grundlag for kommende arkitektkonkurrencer alle steder i bydelen. Vi ser sådanne regler som en helt nødvendig forudsætning for skabelsen af æstetiske kvaliteter i den kommende bydel. Og samtidig ser vi fraværet af eksempler på en kommende identitetsgivende arkitektur for Carlsberg som problematisk og et udtryk for en ”laden stå til arkitekturpolitik” i denne vigtige kontekst.

Bemærkninger:

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelserne om bebyggelsens omfang samt ydre fremtræden fastholdes. Forvaltningen påskønner Akadimirådets positive bemærkninger vedrørende hovedidéen og medgiver, at lokalplanforslagets rumlige illustrationer forekommer diagrammatiske og kunne være mere bearbejdede. Forvaltningen har dog i samarbejde med byherre og deres rådgiver, valgt dette niveau i illustrationerne, da risikoen ved mere bearbejdede illustrationer er, at byggerier fremstår mere færdigudviklede end de er, og dermed bliver mindre troværdige.

Lokalplanens bestemmelser for udformning af byrum og bebyggelse ligger i vid udstrækning i forlængelse af de arkitektoniske spilleregler i entasis masterplan. For så vidt den arkitektoniske udformning, indeholder lokalplanen for eksempel bestemmelser om opdeling i byhuse, særlig markering af den/de underste etager, vinduespartier som ’huller’ og ikke bånd, flade tage, kantzoner, en særlig farvepalet mv. som bidrager til en arkitektonisk identitet på Carlsberg. I tillæg 6 er der dog sket en del justeringer af kravene – blandt andet en øget størrelse på altaner og tagterrasser.

Forvaltningen medgiver, at det ville fremme den arkitektoniske kvalitet, hvis der forelå en designmanual for området, og hvis arkitektkonkurrencer i højere grad lå til grund for kommende byggerier. Lokalplanen kan ikke fastlægge processer, som for eksempel at der skal udarbejdes en designmanual eller afholdes arkitektkonkurrencer.

2. Overordnede synspunkter

2.1. Adfærdsregulering

(Indsiger nr. 3)

Indsiger er ligeglad med, hvad Carlsberg laver ovre i Carlsberg Byen, bare de bliver ovre hos sig selv og ikke kommer over på den anden side af Vesterfælledvej

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil, da det ikke vedrører det konkrete lokalplanforslag og er uden for den regulering, som muliggøres inden for planloven.

2.2. Spild af flytte Enghave Station

(Indsiger nr. 4,27)

Indsiger nr. 4 mener, at det var fuldstændigt spild af borgernes penge at flytte Enghave Station de få hundrede meter. Hvordan skulle det kunne forbedre den kollektive trafik? Den var super i forvejen. Indsiger nr. 27 bemærker, at Vesterbro har mistet en af sine fire stationer. Carlsberg har fået en station og vel købt sig til en navneændring – Carlsberg Station. Alle på ydre Vesterbro har fået 100-200 meter længere til S-toget.

Bemærkninger:

Københavns Kommunes ønske om grøn mobilitet understøttes bla. ved at flytte og opgradere Enghave Station. I forbindelse med rammelokalplanen blev Enghave Station flyttet og har ændret navn til Carlsberg station, for at gøre en større del af København stationsnær. Flytning af stationen er ikke omfattet af tillæg 6, men det kan oplyses, at flytningen er finansieret af Transportministeriet og Carlsberg Byen P/S.

2.3. Boliger bliver for dyre

(Indsiger nr. 4,27)

Indsigere mener, at boligerne kun bliver for de rige og ikke for arbejdere, som tidligere boede på Vesterbro, for mennesker på overførselsindkomst og andre lavtlønnede i samfundet. De bliver også for dyre for almindelige mennesker (f.eks. politibetjenten og sygeplejersken). Hvad med nogle lejelejligheder, plejehjem og ungdomsboliger som er til at betale for unge mennesker som er på SU. Hvordan kan et flertal i Borgerrepræsentationen med en Socialdemokratisk overborgmester tillade Carlsberg Byen at bygge som de vil og slet ikke tage hensyn til vælgerne og borgerne i Københavns Kommune.

Bemærkninger:

Med tillæg 6, jf. § 3, stk. 1, d) er fastlagt 600 almene boliger herunder 200 familieboliger og 400 ungdomsboliger. Dette svarer til 21 % af det forventede antal boliger på Carlsberg, og 28 % af det forventede antal i tillæg 6. Almene familieboliger opføres for et maksimumsbeløb på 22.660 kr. pr. m² (2016) og for ungdomsboliger 26.650 kr. pr. m² (2016). Huslejen fastsættes, når byggeriet er afsluttet, og for en familiebolig på 85 m² ligger den i øjeblikket på ca. 1.000 - 1.100 kr. pr. m², svarende til ca. 7.500 kr. pr. mdr. Huslejen for en almen ungdomsbolig på ca. 35 m² er ca. 3.200 kr. pr. måned. Med kravet om 600 almene boliger er der tilvejebragt et antal boliger, som kan betales af folk med en almindelig indkomst. Prisen for ejerboligerne fastlægges af Carlsberg Byen og vedrører ikke det konkrete lokalplanforslag og er uden for den regulering, som muliggøres inden for planloven.

2.4. Borgerne høres ikke

(Indsiger nr. 5,15)

Indsiger nr. 5 mener, at borgeres bemærkninger ingen effekt har, når store aktører som Carlsberg Byen søger dispensation i relation til anvendelsen af stueetagerne, se også pkt. 3.3 om anvendelsen af stueetager.

Indsiger nr. 15 kan ikke se, at beboere i Humleby er tænkt ind - andet end som baggrundshygge - nu i skygge - i de glittede reklamebrochurer for Carlsberg byen.

Bemærkninger:

Ved offentliggørelsen af lokalplanforslaget høres offentligheden inden at der tages endeligt stilling til planforslagene. Høringssvarene og forvaltningernes bemærkninger hertil indgår som en del af det endelige politiske beslutningsgrundlag. Høringssvarens effekt på de endelige planer kan variere fra næsten ingen påvirkning til at et planforslag ikke vedtages.

I nærværende høring af tillæg 6 er foreslået en række ændringer fra rammelokalplanen (med tillæg 1-5). Det er disse ændringer, som der tages politisk stillingtagen til. Hvis planerne vedtages vil der foreligge et nyt plangrundlag. Der er således ikke tale om, at der dispenseres fra den gældende plan, men om et nyt plangrundlag. I forhold til beboerne i Humleby har der været afholdt flere dialogmøder med Husejerforeningen Humleby.

2.5. Grundejerforening

(Indsiger nr. 12)

Carlsberg Byen P/S mener, at tekstens ordlyd i § 14, stk. 4, kommentaren foregriber indgåelse af kommende kontrakt mellem grundejerforeningen og kommunen, herunder at det ses forudsat, at grundejerforeningen kan forestå opførelse og drift af bygninger i strid med grundejerforeningsvedtægtens formålsbestemmelse, således som denne er godkendt af Københavns Kommune. Denne indsigelse afgives derfor på vegne af grundejerforeningen, der pt. ikke er idriftsat.

Bemærkninger:

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen fastholdes. Kommentaren har ikke betydning for indholdet af en kommende kontrakt med kommunen omkring drift af nærgenbrugsstationen. Det vil være naturligt i kontrakten at tage stilling til, hvem der skal dække evt. udgifter til ekstraordinær slitage af den udvendige del af bygningen. Kommentaren vil ikke stille grundejerforeningen/den konkrete ejerforening i en dårligere forhandlingsposition ift. vilkår herom i kontrakten.

Forvaltningen kan oplyses, at det forventes, at der placeres en nærgenbrugsstation ved Sønder Boulevard, som skal betjene Vesterbro og Carlsberg. Placeringen ved Sønder Boulevard vurderes at være mere hensigtsmæssig af hensyn til borgernes brug og af hensyn til den trafikale betjening end en placering ved Ny Carlsberg Vej. Der forventes derfor en ansøgning om dispensation fra Carlsberg Byen P/S, om at undlade at etablere en nærgenbrugsstation på Carlsberg området.

2.6. Betydelige forringelser for naboer

(Indsiger nr. 10,14,15)

Indsigere mener, at tillægget kun rummer yderligere forværringer for os som naboer, og vi opfordrer derfor politikerne til omsider at slå bremsen i. Det foreslåede tillæg 6 indeholder ganske betydelige afvigelser fra de oprindelige tanker og dermed betydelige forringelser for planområdet og for naboområderne til Carlsberg Byen.

Bemærkninger:

Høringssvaret indgår i den endelige behandling af planforslagene, hvor politikerne tager stilling hertil.

2.7. Carlsberg bør afstå fra højst mulig gevinst

(Indsiger nr. 25)

Carlsbergs direktion burde skrive nye formål ind i selskabet – og evt. bare erstatte ordet brygge øl således: ”... bygge på det højst mulige standpunkt ...” Og evt. afstå fra den højst mulige pengemæssige udnyttelse af området. Det er trods alt københavnere, der gennem mange år har leveret arbejdskraft til bryggeriet og aftaget, købt og drukket det øl, som har leveret velstanden til det nuværende Carlsberg. Der burde være lidt mere profitdeling mellem Carlsberg Byens direktion og Carlsberg Byens naboer. Indsiger mener, at det tætte byggeri er udtryk for grådighed.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil, da det ikke vedrører det konkrete lokalplanforslag, og er uden for den regulering, som muliggøres inden for planloven.

2.8. Bæredygtighed og solenergi

(Indsiger nr. 11(+11A)/22, 25)

Indsiger nr. 25 mener, at det er for dårligt at der ikke stilles krav om bæredygtige mål og klimansvarlighed. Der er ikke en eneste udnyttelse af vedvarende energi. I lokalplanen står der kun en sætning om klima - muligheden for at etablere anlæg til solenergi på tagetage. Carlsberg burde vise hensyn til naboerne, som mister udsigt. Der skabes megen skygge – og mistes solskin i morgen- og aftentimer – og dermed også energi. Er der krav i lokalplanen om erstatning til naboer, der har investeret i solenergi – eller i drivhuse? Man kunne spørge et solenergifirma om at beregne, hvor meget energi, der kunne skabes på højhusene. Man kunne så – groft sagt – sige, at denne energi må være tabt for naboerne i skyggen fra et højhus. Carlsberg burde udnytte solenergien – og give noget energi videre til naboer i skygge.

Indsiger nr. 11/22 (nr. 11 og 22 er samme indsiger) påpeger, at højhuse kan ses som et ubejlignet og ubehageligt syn fra indsigers andelslejlighed, i Angelgade, og indsiger vil kræve erstatning fra de ansvarlige, såfremt andelslejligheden salgsværdi nedsættes.

Bemærkninger:

Bæredygtighed og klimahensyn er på flere måder indtænkt i planlægningen af Carlsberg Byen. Således er Enghave Station flyttet og opgraderet for at styrke den kollektive trafik. Ligeledes er infrastrukturen i Carlsberg Byen planlagt med henblik på at styrke fodgængere og cyklister. I forhold til den sociale bæredygtighed, er der i tillæg 6 indarbejdet en stor andel af almene boliger – se også pkt. 2.3. ”Boliger bliver for dyre”.

Oprindeligt var Carlsberg Byen fastlagt som lavenergiområde i rammelokalplanen, således at der i byggesagerne kunne stilles krav efter bygningsreglementets til enhver tid gældende, skrappeste energikrav til nybyggeri (pt. lavenergiklasse 2020). Men med den seneste ændring af planloven er der ikke længere hjemmel til at stille krav om lavenergibebyggelse i (nye) lokalplaner herunder tillæg til lokalplaner. Bestemmelsen herom udgår derfor. Krav til energiklassen i nyt byggeri følger herefter de til en hver tid gældende krav til energiklasse i Bygningsreglementet - pt. lavenergiklasse 2015.

Med hensyn til energiforsyningen, så er hele Københavns Kommune udlagt til fjernvarmeforsyning, og analyser viser, at forsyning med fjernvarme i København er til gavn for såvel samfundsøkonomi og miljø som forbrugerne i forhold til decentrale og individuelle varmekilder. Københavns Kommune har således en stor interesse i, at også de nye byudviklingsområder forsynes med fjernvarme (evt. som lavtemperaturfjernvarme) fra det fælles system. Fjernvarmeforsyningen i København er i dag delvist baseret på CO₂-neutrale brændsler, og i de kommende år ventes der en markant stigning i anvendelsen af CO₂-neutrale brændsler. Udover fjernvarme er der i Carlsberg Byen etableret et centralt fjernkølingsanlæg, som vil reducere miljøbelastningen i forhold til traditionelle, individuelle køleanlæg.

Mht. til håndtering af regnvand fastlægger lokalplanen krav om etablering af anlæg til opsamling af fra tage til enten brug i vaskemaskine og wc-skyl eller til brug i de fastlagte rekreative vandbassiner i byrum og haver. Desuden fastlægger lokalplanen krav om et stort forsinkelsesvolumen til skybrudsvand samt at regnvand skal ledes uden om Humleby. Carlsberg-området er omfattet af Københavns Kommunes tillæg nr. 3 til Spildevandsplanen 2008 med krav om separatloakering af Carlsberg. Dette betyder, at tagvand og vand fra ikke-trafikerede arealer ledes i nyt særskilt system til skel, hvorefter HOFOR modtager regnvandet. Lokalplanen indeholder krav om lav befæstelsesgrad i grønne gårdrum og i de fastlagte brede kantzoner (små forhaver langs del af bebyggelsen).

Endvidere skal flade tage - hvor det ikke strider imod andre hensyn, som opsamling af tagvand eller etablering af fælles tagterrasser eller solceller - så vidt muligt begrønnes.

Endeligt reserveres med tillæg 6 et areal til en nærgenbrugsstation, se også pkt. 2.5. ”Grundejerforening”.

Det er rigtigt, at naboejendommene vil blive påvirket med skygger fra det nye byggeri i Carlsberg Byen, hvilket vil betyde en forandring i forhold til de eksisterende forhold. Forvaltningen vurderer dog, at ændringerne ikke går videre, end hvad der må forventes som led i den almindelige samfundsudvikling.

I forhold til ønsket om erstatning til naboer, er der ikke krav i lokalplanen herom. Lokalplanlægning betragtes som udgangspunkt som erstatningsfri regulering.

2.9. Byggetilladelser til højhuse bør ikke gives

(Indsiger nr. 11 (+11A)/22)

Indsiger (11/22 er samme) ønsker ikke at der gives byggetilladelse til 8 høje tårne, da det bliver tvivlsomt, om over 1/3 af lejlighederne kan sælges. Den omtalte mangel i salget af lejlighederne i længere tid tyder på, at priserne er for høje i forhold til de potentielle kunders smag, ønsker og behov. Kommunen skal bede bygherren om en redegørelse, der bl.a. fremlægger deres regnskab og oplyser om deres økonomiske tab p.g.a. det utilstrækkelige salg af lejligheder i forbindelse med Niels Bohr tårn og deres løsning til problemet for at forhindre yderligere tab i forbindelse med de kommende tårne.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil, da det ikke vedrører det konkrete lokalplanforslag, og er uden for den regulering, som muliggøres inden for planloven.

3. Brug af bygninger

3.1. Opskalering af detailhandel

(Indsiger nr. 1)

Der gøres indsigelse mod, at planen giver mulighed for opskalering af alle detailarealer i §3, stk.1, i). Selvom den nye planlov udvider disse rammer, er det ikke formålstjendtligt for Carlsberg Byens nærområde - Vesterbro - at der nu f.eks. bliver mulighed for kæmpebutikker på 4.500 m².

Bemærkninger:

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelser om detailhandel fastholdes. I forhold til indsigelsen om opskalering af detailhandel kan forvaltningen oplyse, at lokalplanens detailhandelsbestemmelser udlægges inden for kommuneplanens rammer. Ifølge kommuneplanen kan der etableres et maksimalt bruttoetageareal på 22.000 m² inden for Bydelscenter Carlsberg. Bydelscentrets ramme blev fastsat ved tillæg til Kommuneplan 2005 i forbindelse med vedtagelse af den oprindelige rammelokalplan i 2009 og er fastholdt i kommuneplanlægningen siden da, senest med Borgerrepræsentationens vedtagelse af Kommuneplan 2015.

Ved efterfølgende tillæg er kommuneplanens samlede ramme for Bydelscenter Carlsberg indfaset ved at hæve lokalplanens samlede detailhandelsmulighed i overensstemmelse med kommuneplanens særlige bestemmelse for Bydelscenter Carlsberg. Dette for at der sikres en jævn udvikling af detailhandelsudbygningen. Med tillæg 6 til lokalplanen implementeres således resten af bydelscentrets ramme, og der muliggøres yderligere en mindre butik uden for bydelscentret. Således er lokalplanens bruttoetageareal til detailhandel på: 22.000 m² inden for bydelscentret - og 600 m² udenfor.

I forhold indsigelsen til butiksstørrelser medgiver forvaltningen, at ændringerne i lokalplanens detailhandelsbestemmelser kunne have været bedre forklaret i redegørelsen og beklager, hvis det har givet anledning til misforståelser. Forvaltningen kan oplyse, at der ikke muliggøres butikker på 4.500 m². Der er i lokalplanen kun muliggjort en stor butik på 3.500 m² i området ved Stationspladsen. Dette ændres der ikke på – se også bemærkninger nedenfor og især stk b).

a) Placering inden for Carlsberg-området: Butikker skal jf. lokalplanens § 3, stk.1, g) være placeret i stueetager i de med rød og blå markerede byrumsforløb. I et tidligere tillæg 4 er der fastlagt en maksimal fordeling i de med blå markerede byrumsforløb for at sikre en vis koncentration i de med rødt markerede byrumsforløb, som anses for de centrale butiksstrøg. Med tillæg 6 øges andelen af butikksarealet i de med blå markerede byrumsforløb fra 3.500 m² til 4.500 m², således at hele kommuneplanens ramme er indfaset. Således er størstedelen fortsat placeret i de med rødt markerede byrumsforløb, se også pkt. b) nedenfor om butiksfordeling og størrelser.

b) Butiksfordeling og størrelser: For at skabe en fleksibilitet i planen er der inden for den samlede butiksramme en mulighed for at en mindre del af de små udvalgsvarebutikker kan indrettes til dagligvarebutikker. Denne andel øges fra 500 m² til 1.500 m² for skabe bedre dagligvareforsyning med små butikker. I planen er der også inden for den samlede butiksramme fastlagt en maksimal andel af større udvalgsvarebutikker (butikker som er mellem 500 m² og 2.000 m²). Andelen af store butikker øges fra 7.000 m² til 12.000 m², således at hele kommuneplanens ramme er indfaset.

3.2. REMA 1000

(Indsiger nr. 3)

Indsiger ser meget gerne, at REMA1000 kommer tilbage.

Bemærkninger:

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil, da det ikke vedrører det konkrete lokalplanforslag og er uden for den regulering, som muliggøres inden for planloven. Forvaltningen kan dog oplyse, at der i stationsområdet er etableret en række nye butikker.

3.3. Små butikker og erhverv i stueetager

(Indsiger nr. 1,5,6,7,10,14,17)

I Carlsberg Byens nyhedsbrev, juli 2016 nævnes det, at det blandede byggeri med mange funktioner er det, der giver et levende kvarter: Sluseholmen er et eksempel på hvor menneskeforladt et område bliver, når der ikke er butikker og andet erhverv. Det er kritisabelt, at der etableres boliger i stedet for erhverv. Når der ingen butikker er, er der ikke noget at komme til området efter, og så er det kun beboere, der haster forbi på vej hjem. Det bliver mere mennesketomt og en soveby, der lukker sig om sig selv. Uden butikker er der intet til beboerne på Vesterbro. Der er behov for små forretninger, som fx den lille blomsterbutik, cykelsmeden og kiosken samt udadvendte fritidsprægede og kulturelle institutioner, som er med til at skabe liv. Det behøver ikke være kæmpeforretninger det hele. Små butikker som de nævne kan sagtens indrettes i bygningerne selv om kernen fra lejlighederne ovenover går ned gennem stuelejligheden.

Indsigere opfordrer til at tænke langsigtet og ikke droppe kravet om åbne/udadvendte funktioner i stueetagerne og fastholde niveauet. Boliger frem for erhverv i stueetager er i strid med visionerne for området og den oprindelige lokalplan – herunder ønsket om godt byggeri og levende bymiljø.

En indsiger mener, at der skal tages andre hensyn end de rent økonomiske, så den skabte bydel vil have værdi for borgerne i fremtiden, snarere end hensynet til at skabe et større afkast ved salg af stuelejligheder end ved at etablere aktive og åbne facader.

Bemærkninger:

Flere indsigere er bekymrede for, at der ikke bliver tilstrækkeligt byliv på Carlsberg. Bekymringerne drejer sig om

- At der ikke kommer tilstrækkeligt med butikker
- At niveauet i aktive/udadvendte facader fastholdes
- At der ikke er erhverv i stueetager

Mht. til butiksandelen er der ikke tale om at denne reduceres. Der er muliggjort 22.600 m² detailhandel i et Carlsberg bydelscenter. Heraf kan 600 m² placeres uden for bydelscentret til lokalområdets forsyning. Der er både dagligvarer og udvalgsvarer - fordelt på både store og små butikker. Butiksstørrelser er fastlagt i lokalplanen med en overvejende andel af større butikker, som der er skabt mulighed for på Carlsberg, da de er svære at indpasse på de traditionelle strøggader. Udbuddet af butikker er således beregnet til både at dække det lokale behov og et oplandsbehov for større udvalgswarebutikker, se også pkt. 3.1. Butiksandelen reduceres således ikke. Det som ændres er hvor butikkerne kan placeres. Hovedparten af butikkerne skal være placeret i stueetager, som er markeret med rød streg (aktive facader). Se nedenfor om anvendelse af stueetager.

Mht. til ændringer i anvendelsen af stueetager. Samlet set sker en reduktion på 10 procent i de aktive/åbne facader. I stedet muliggøres boliger i stueetagerne med mulighed for i flere tilfælde at etablere private kantzoner. Forvaltningen skønner, at dette også vil bidrage til bylivet, så der samlet set ikke vil være mindre byliv end før reduktionen af aktive/åbne facader. Således vurderes det, at lokalplanen fortsat sikrer anvendelser, som kan være med til skabe et aktivt byliv i Carlsberg Byen, se også bilag 11, Notat om anvendelse af stueetager.

Mht. til om der er erhverv i stueetager er der ikke yderligere bestemmelser herfor. Det er en forudsætning for den tætte by, at der kommer erhverv i stueetagen, da kravet til dagslys er lavere ved erhvervsbyggeri end til boliger. Krav til dagslys er fastlagt i lokalplanen ved krav om, at højdegrænseplanet skal overholdes. Hensigten med bestemmelserne om højdegrænseplanet skal sikre dagslys. Ved at der i tillæg 6 tillades større gårdrum og bredere veje vil der ikke være samme behov for at placere erhverv i stueetager. Forvaltningen har vurderet, at det er muligt at justere på bebyggelsesplanen med større gårdrum og flere etager mod større veje og byrum, og at bylivet i tilstrækkelig grad er sikret gennem bestemmelserne om aktive og åbne facader i bydelen, se også bilag 11, Notat om anvendelse af stueetager.

Lokalplanforslaget indeholder en ny bestemmelse om at trække de aktive og åbne facader med rundt om hjørnet, hvor der er fastlagt offentlige passager gennem bebyggelse. Her er kravet, at de første 2 meter af passagerne skal fremstå med mindst 75 pct. transparente partier. Efter nærmere drøftelser med Carlsberg Byen foreslår forvaltningen, at bestemmelsen justeres, så hensynet til byliv og tryghed i passagerne også kan tilgodeses ved, at der på de første 3 meter er 50 pct. transparente partier. Dette vil give større fleksibilitet i den konkrete udformning af byggerierne.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 6, stk. 1, pkt. i

Facader i porte og offentlige passager skal udføres med en karakter som stueetagen i øvrigt, og med en belysning, som bidrager til en oplevelse af tryghed. *Offentlige passager gennem bebyggelse med åbne eller aktive stueetager, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med min. 75 pct. transparente partier på de første 2 meter eller med 50 pct. transparente partier på de første 3 meter.*

3.4. Mangel på idrætsfaciliteter, skoler og daginstitutioner

(Indsiger nr. 10,14,15,17)

Indsigerne finder det besynderligt, at der i København opføres en by med hen ad 8000 indbyggere – en by på størrelse med en mindre provinsby – uden nogen idrætsanlæg af betydning. Carlsberg Byen lever så at sige på nas af de i forvejen små lommer af faciliteter, der er på Vesterbro. Carlsberg giver ikke noget til byen!

Der mangler idrætsfaciliteter - fodboldbaner, andre udendørs idrætsanlæg, sportshal eller svømmehal – og . børneinstitutioner herunder skoler, børnehaver, klubber, m.m.

Europaskolen i Carlsberg Byen opfylder ikke et lokalt behov, men et bredere københavnsk/dansk/europæisk behov. Skolen prioriterer børn af EU-ansatte, børn af udenlandske statsborgere, der arbejder i internationale virksomheder m.m., og tildeler kun overskydende pladser til lokale ansøgere der opfylder sproglige krav for optagelse.

Bemærkninger:

Forvaltningen kan oplyse, at kommunen løbende har haft fokus på at tilvejebringe tilstrækkelige faciliteter. Der er i Carlsberg Byen således planlagt flere institutioner og skoler og en række faciliteter for leg og sport.

I forhold til daginstitutioner arbejder Børne- og Ungeforvaltningen løbende med at udbygge daginstitutionskapaciteten i området i og omkring Carlsberg Byen i takt med behovet. Der er tidligere etableret en 7-gruppes daginstitution Bag Elefanterne. Ved Vesterfælledvej nord for Ny Carlsberg Vej bygges en 10-gruppes daginstitution, der forventes ibrugtaget i 2017-18. Der forhandles om yderligere en 5 gruppers daginstitution med legeplads på tagterrasse i området ved Gamle Carlsberg Vej.

Forvaltningen er enig i, at det er ønskeligt med flere daginstitutioner på Carlsberg. En af udfordringerne, er at kunne tilvejebringe det fornødne friareal herunder de faciliteter på tag, som er nødvendige for institutionen bl.a. liggehaller. På den baggrund foreslår forvaltningen, at bestemmelsen om overskridelse af etageantal på tagterrasser lempes med henblik på at kunne tilvejebringe de fornødne faciliteter bla. liggehaller i forbindelse med institutioners legearealer. Og det foreslås, at bestemmelsen om cykelparkering på terræn lempes med henblik på, at der i tilknytning til daginstitutioner, vil kunne etableres det fornødne antal pladser på terræn. Samtidigt lempes denne bestemmelse også for skoler, sportsanlæg og kultur.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 5, stk. 1, pkt. j:

... Det maksimalt tilladelige antal etager, kan overskrides med tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter og ikke påvirker lysforhold i byrum og de tilstødende byggerier, som f.eks. kupler og skulpturelle bygningsdele i øvrigt. Herudover kan etableres glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser samt skure og liggehaller i forbindelse med daginstitutioners opholdsarealer på tag-~~m.v.~~, såfremt der ikke er fastlagt andet i de særlige bestemmelser for delarealer i stk. 2-5.

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget, da det vurderes, at det vil bidrage positivt til muligheden for at etablere daginstitutioner på området.

Bemærkninger til supplerende høring

Ændringsforslaget opretholdes, som foreslået.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 8, stk. 3:

(...) Maksimalt 5 pct. af cykelparkeringen i hvert delareal må placeres på terræn udenfor de på tegning nr. 5A fastlagte byggefelter, idet placering af cykelparkering på arealer med vejstatus dog må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. *I forbindelse med daginstitutioner, skole, sportsanlæg og kultur kan andelen øges til 10 pct., når cykelparkeringen indpasses under hensyn til arealernes brug mv.(...)*

I forhold til skoler vurderer Børne- og Ungeforvaltningen, at der på kort sigt ikke er behov for yderligere skoleudbygning på Vesterbro end de allerede besluttede udbygninger af Gasværksvejens Skole og Oehlschlægersgades Skole. Frem mod 2050 forventes der imidlertid at blive behov for 4 spor mere på Vesterbro, som skal placeres udenfor Carlsberg-området. Europaskolen er en skole, som ikke har et distrikt, men er reserveret til EU-børn, og internationale elever i København og omegnen. Skolen er finansieret af 4 fonde og Københavns Kommune, og kan derfor ikke ændres til en almindelig folkeskole, som dækker behov på Vesterbro.

I forhold til kultur- og fritidstilbuddene kan oplyses, at der i forbindelse med budgetforhandlinger i 2011, 2013 og 2015 har været fremlagt forslag om at udbygge kultur- og fritidstilbuddene på Carlsberg. Ved budgetforhandlingerne er der dog ikke opnået enighed om at afsætte midler hertil. Det drejer sig om:

-Hal Q, som skulle skabe et attraktivt idrætsmiljø for kvinder i alle aldre (Budget 2011, 2013)

-Kunstgræsplæne ved Otto Busses Vej (Budget 2013)

-Bevægelsesrum i Halmlagret, ombygning til en moderne kultur- og fritidsfacilitet – i form af et bevægelsesrum/en aktivitetssal til idræt, dans m.m. (Budget 2015)

-Anvendelse af UCC-faciliteter, ønske om samarbejde med UCC for at anvende faciliteterne udenfor normal undervisningstid og give en større udnyttelsesgrad af idrætsfaciliteterne. (Budget 2015)

Supplerende kan oplyses, at Københavns Kommune gennem en årrække har støttet Dansehallerne, og kommunen er nu involveret i et stort projekt med at flytte Dansehallerne til Kedelhallen.

I forhold til faciliteter til boldspil, leg mv. kan oplyses, at der i forbindelse med detaljering af rammelokalplanen i tillæg er fastlagt bestemmelser i byrum og haver for flere offentligt tilgængelige faciliteter til idræt, boldspil og leg. Supplerende fastlægges i tillæg 4 og foreslås i tillæg 6, at der skal anlægges

- en multibane på min. 13 m x 21 m i det grønne byrum øst for Humleby – i have K (tillæg 4)..
- en boldbane på min. 10 m x 20 m på Thorvalds Bindellsbølls Plads (tillæg 4).
- to legepladser i de grønne byrum (haver) omkring Humleby - have R og have K (tillæg 4).
- et mindre legeområde på Kildepladsen (tillæg 6).

Yderligere kan oplyses, at der ved

- Europaskolen vil blive etableret offentligt tilgængelig lege- og opholdsarealer i den offentlige passage ved skolen samt i skolens gårdrum og på tagflader, herunder 2 boldbure på taget. Endvidere etableres en idrætshal med direkte adgang fra Franciska Clausens Plads, der vil kunne opdeles i 3 sale. Idrætshallen er primært til Europaskolens idrætsundervisning. Der etableres elektronisk adgangskontrol, så det er muligt for fritidsbrugere at benytte hallen uden for skolens sædvanlige åbningstid. Det er endnu uvist hvor meget tid, der stilles til rådighed for øvrige skole og foreningslivet.
- børneinstitutionen ved Vesterfælledvej vil blive indrettet en stor legeplads, som kan benyttes uden for institutionens åbningstid.

- UCC i stationsområdet blandt andet er etableret en idrætshal, som muligvis vil kunne anvendes af foreningslivet uden for undervisningstiden.

Forvaltningen er enig i, at det er ønskeligt med flere arealer til bevægelse på Carlsberg. Forvaltningen foreslår, at bestemmelser om legepladser og legearealer i byrum justeres således, at der fastlægges en egentlig legeplads på Kildepladsen og fastlægges bestemmelser om indretning til mindre børns leg på en ikke navngiven plads ved J.C. Jacobsens Have og i Kammas Have, da efterspørgslen på legepladser er stor.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

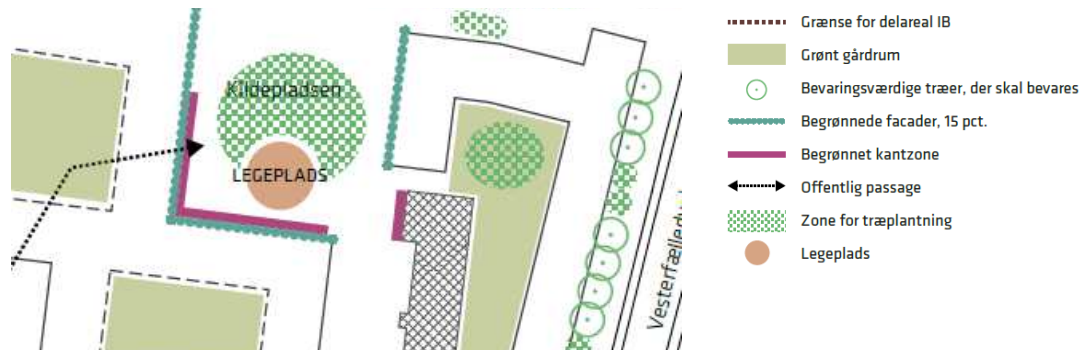
§ 7, stk.3

Plads D - Kildepladsen

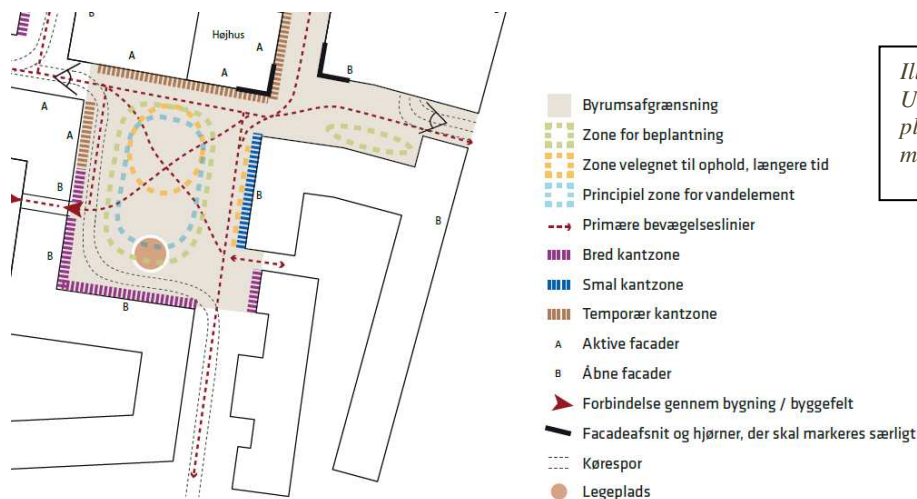
(...) Pladsen skal tilbyde muligheder for alle aldersgrupper og ~~tilrettelægges indrettes med en større afgrænset, legeplads.~~ ~~et mindre legeområde, som integreres i pladsens design.~~ (...) *tilrettelægges indrettes med en større afgrænset, legeplads.*

- Følgende ændringer foreslås på lokal- og byrumstegninger:

På lokalplantegning nr. 14D indsættes en signatur for legeplads på Kildepladsen.



- På byrumstegning for Plads D indsættes en signatur for legeplads på Kildepladsen.



*Illustration:
Udsnit af byrumstegning
plads D, Kildepladsen,
med indsat legeplads.*

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S bemærker, at det med formuleringen "muligheder for alle aldersgrupper", ikke er entydigt, hvad der menes. Det er ikke realistisk at etablere en legeplads, der kan udfordre fra 0-100 år. CBY mener, at ændringen skal udgå, da der etableres en række legepladser andre steder i bykvarteret.

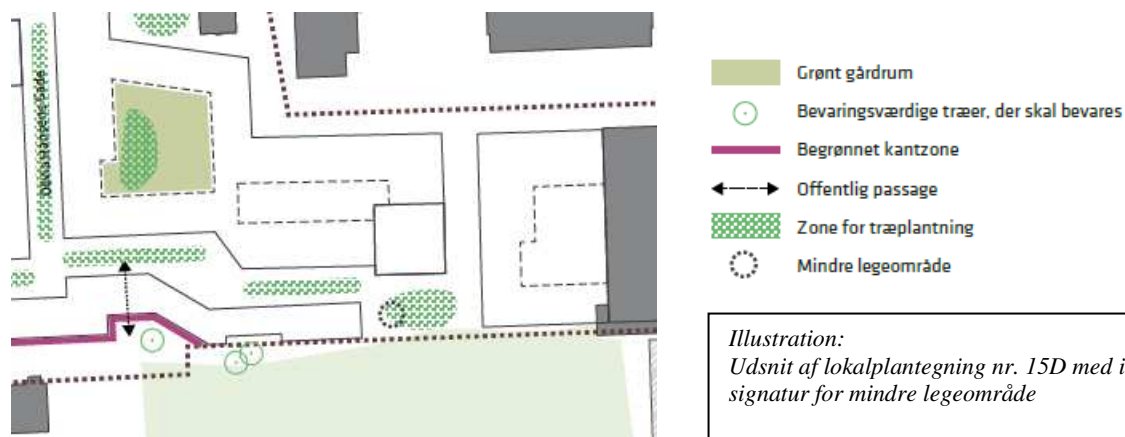
Bemærkninger til supplerende høring:

Forvaltningen ønsker at fastholde bestemmelsen om en legeplads på Kildepladsen, som vil ligge centralt i et område med mange almene boliger. Selvom der også etableres legepladser i mere private gårdrum er det vigtigt, at der etableres mødesteder og legemuligheder i det offentlige rum.

Med forslaget om at ændre i bestemmelsen ændres der ikke på formuleringen om, at pladsen skal indrettes med 'muligheder for alle aldersgrupper'. Det er udelukkende den del af bestemmelsen, som har med legeområdet at gøre, der ændres - idet det er ønsket at ændre denne fra - et mindre legeområde, som er integreret i pladsens design - til en større, afgrænset legeplads. Bestemmelsen fastlægger således ikke hvilken aldersgruppe, som legepladsen henvender sig til. Pladsen skal stadig med dens indretning henvende sig til alle aldersgrupper. Der kan eksempelvis opstilles bænke med ryg- og armlæn for ældre og gangbesværede. Forvaltningen foreslår at bestemmelsen tydeliggøres. Forvaltningen foreslår også, at det tydeliggøres på lokalplan og byrumstegninger, at placeringen ikke er endelig:

- Følgende ændringer foreslås endeligt i bestemmelserne:
§ 7, stk.3
Plads D - Kildepladsen
(...) Pladsen skal tilbyde muligheder for alle aldersgrupper- og tilrettelægges Pladsen skal indrettes med en større afgrænset legeplads. et mindre legeområde, som integreres i pladsens design. (...)
- Følgende ændringer foreslås på lokal- og byrumstegninger:
På lokalplantegning nr. 14D samt byrumstegning i § 7 for Kildepladsen indsættes en signatur for legeplads på Kildepladsen.

På lokalplantegning nr. 15D indsættes en signatur for mindre legeområde i byrummet mod J.C. Jacobsens Have.



Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget. Den viste placering skal dog tilføjes en signatur, der angiver, at placeringen ikke er endelig, men først vil blive fastlagt i det kommende projekt.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen har forståelse for, at placeringen ikke er endelig og foreslår, at bestemmelsen § 8, stk. 1, se nedenfor, tilføjes, at den endelige placering fastlægges under hensyn til den landskabelige og byrumsmæssige udformning af de enkelte haver/byrum.

På lokalplantageing nr. 17D indsættes en signatur for mindre legeområde i Kammas Have.



Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget. Den viste placering skal dog tilføjes en signatur, der angiver, at placeringen ikke er endelig, men først vil blive fastlagt i det kommende projekt.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen har forståelse for, at placeringen ikke er endelig og foreslår, at bestemmelsen § 8, stk. 1 se nedenfor, tilføjes, at den endelige placering fastlægges under hensyn til den landskabelige og byrumsmæssige udformning af de enkelte haver/byrum.

Endvidere fastlægges ovennævnte legeplads og legearealer som anført nedenfor.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 8, stk. 1

... 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. Der skal etableres mindre legeområder på den lokale plads nord for J. C. Jacobsens Have, jf. tegning nr. 15D, og i bydelshaven Q, jf. tegning nr. 17D. Der er fastlagt legepladser i bydelshaverne R og K, i § 8, stk. 10, og på Kildepladsen, i § 7, stk. 3. Placering og udformning af legepladserne og -områderne fastlægges endeligt under hensyn til integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af de enkelte haver/byrum friarealerne i øvrigt.

4. Trafikale forhold

4.1. Trafikregulering ved Trøjborggade

(Indsiger nr. 8,9)

Indsigeren ønsker, at der sker trafikregulering til og fra Trøjborggade mod Vesterfælledvej. Der er en voldsom trafik, både af lastbiler, varevogne, personbiler, cykler og gående, på begge trafikårer som følge af mange forhold herunder: Besøgende til Netto (hjørnet af Trøjborggade/Vesterfælledvej; besøgende til Moskeen på Amerikavej; indkørsel til Lagkagehuset fra Trøjborggade/Amerikavej; højresving fra Vesterfælledvej ad Trøjborggade (som smutvej til bl.a. Vesterbrogade); Vesterfælledvej er gennemkørselsvej. Dagligt nu opstår mange farlige situationer og forventeligt flere fremover, når trafikken øges. Det foreslås:

- Et intelligent trafiklys, der samtidigt kan regulere trafikken ind og ud af Humleby ved Carstensgade.
- Ensretning af Amerikavej og Trøjborggade
- Forbud mod højresving for trafikken fra Vesterfælledvej mod Vesterbrogade ad Trøjborggade.
- A/B Trøjborg vil gerne inddrages i arbejdet med trafikreguleringen.

Bemærkninger:

I forbindelse med rammelokalplanen blev vedtaget en udbygningsaftale, som omfatter trafiksanering af dele af Vesterfælledvej, så den fremtidige trafik på Vesterfælledvej kan afvikles, og så det bliver lettere at færdes mellem Vesterbro og Carlsberg.

Gaderne Trøjborggade, Amerikavej, Carstensgade, Vesterbrogade ligger uden for lokalplansområdet, og lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser for disse. Det er dog ikke forvaltningens vurdering, at byudviklingen af Carlsberg vil betyde en generel øgning af trafikken på disse gader.

I forhold til Humleby forventes en meget lille stigning af den gennemkørende trafik i selve Humleby. Forvaltningen følger trafikudviklingen og vil i tilfælde af utilsigtede problemer, se på mulighederne for at håndtere disse.

Yderligere spørgsmål og forslag til brug af gaderne som ligger uden for lokalplansområdet kan sendes til Byens Anvendelse, Tilladelse til vejændring på e-mail vejaendring@tmf.kk.dk

4.2. Trafikplanen og indretning af Ny Carlsberg Vej

(Indsiger nr. 10,14)

Trafikplanen for området bør gentænkes, så den fredede Ny Carlsberg Vej aflastes maksimalt. Ny Carlsberg Vej bør indrettes som grøn akse mellem Sønder Boulevard og Søndermarken med særlig fokus på bløde trafikanter.

Trafikforholdene forværres med tillæg 6: Nu skal primærgaderne være brede, herunder Ny Carlsberg Vej, der oven i købet som den eneste primærgade, ikke skal have cykelstier. Det er uheldigt for Ny Carlsberg Vej er skolevej både for Europaskolen, som er skole for hele København, og Ny Vesterbro Skole, som er folkeskole også for Carlsberg Byen.

Det nævnes ikke, at Ny Carlsberg Vej er fredet og at både brosten og træer skal genetableres.

Det nuværende forslag bør bearbejdes, så fredningen indarbejdes og de oprindelige cykelstier fastholdes. Eller der skal stilles krav om, at brostenene slibes i cykelspor på begge sider. Desuden bør der stilles krav om, at der indføres hastighedsbump i stil med dem, som er etableret ved Elefantporten.

Bemærkninger:

Carlsberg Byen er planlagt med et vejhierarki, med veje som skal lede bilerne ind i området til p-kældre. Målet er en fodgængervenlig bydel. For at der ikke opstår tvivl ved behandling af vejsagerne har forvaltningen ønsket at præcisere vejhierakiet primært for at mindske bilkørsel på overfladen og i byrummene.

Ny Carlsberg Vej indgår i rammelokalplanen som en af de primære adgangsveje til området. I lokalplanen er det fastlagt, at allé-bepantningen skal genskabes, ligesom det er fastslået i fredningen. Således vil Ny Carlsberg Vej også fremover være en grøn akse, dog som en trafikal akse - og ikke som en rekreativ akse. For en rekreativ rute henvises til den grønne cykelrute "Carlsberg-ruten" der bl.a. forløber ad Sønder

Boulevard, stationspladsen, langs den nye cykel/gangforbindelse langs banen og videre via Banevolden mod Valby.

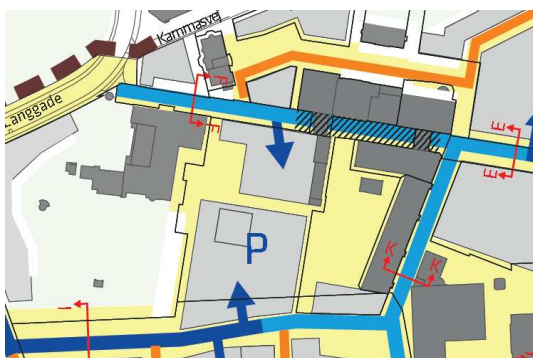
Profilen for Ny Carlsberg Vej er fastlagt i § 4, stk. 6. Bredden er 21 m, hvilket der ikke ændres på. Forvaltningen er opmærksom på, at Ny Carlsberg Vej er fredet, hvilket er nævnt i kommentaren til § 4, stk. 6. Uagtet dette er det med Tillæg 4 vedtaget, at fastholde bestemmelsen i § 4, stk. 6 om, at belægningen skal være granitbrosten, og at de skal overfladebehandles med henblik på at sikre fremkommelighed for cyklister i det tilfælde, at Ny Carlsberg Vej skulle blive affredet. Forvaltningen vil arbejde for, at der skabes cykelvenlige belægninger i forbindelse med reetablering af Ny Carlsberg Vej. Forløber udviklingen af Carlsberg som forventet forventes reetableringen at ske i 2022-2024. Der kan gives tilladelse til, at der kan etableres bump på Ny Carlsberg Vej, men først ved den endelige reetablering.

For at sikre de bløde trafikanter og skabe en sikker skolevej er der etableret højresvingsbane i krydset ved Vesterfælledvej.

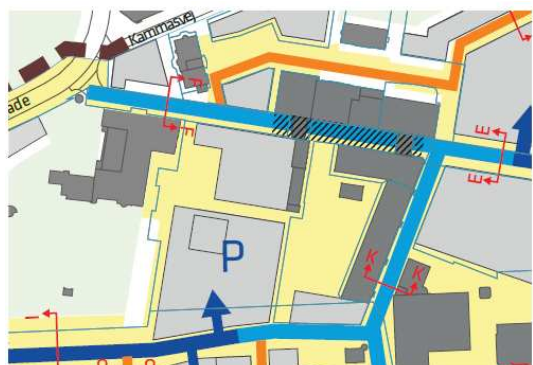
Der er i forbindelse med planlægningen taget hensyn til, at Ny Carlsberg Vej også har en funktion som skolevej. Dette forhold er uændret.

Forvaltningen har i dialog med Carlsberg Byen set en mulighed for, at adgangen til parkeringskælder i den nordvestlige ende af Ny Carlsberg Vej - på strækningen fra Dipylon mod Valby Langgade – kan tages ud af planen. Denne løsning vil bidrage til at fredeliggøre strækningen og gøre den mere attraktiv for bløde trafikanter, og dermed understøtte forbindelsen mellem Carlsberg Byen og Søndermarken. Der vil fortsat være adgang til parkeringskælderen 'P2' via J.C. Jacobsens Gade. Der flyttes i størrelsesordenen 3-400 bilture/døgn fra Ny Carlsberg Vej til J. C. Jacobsens Gade – hvilket ikke ændrer på den samlede størrelsesordenen af trafikken på J. C. Jacobsens gade. Carlsberg Byen ønsker at nedlægge nedkørslen, da det er hensigtsmæssigt i forhold til det kommende byggeri her.

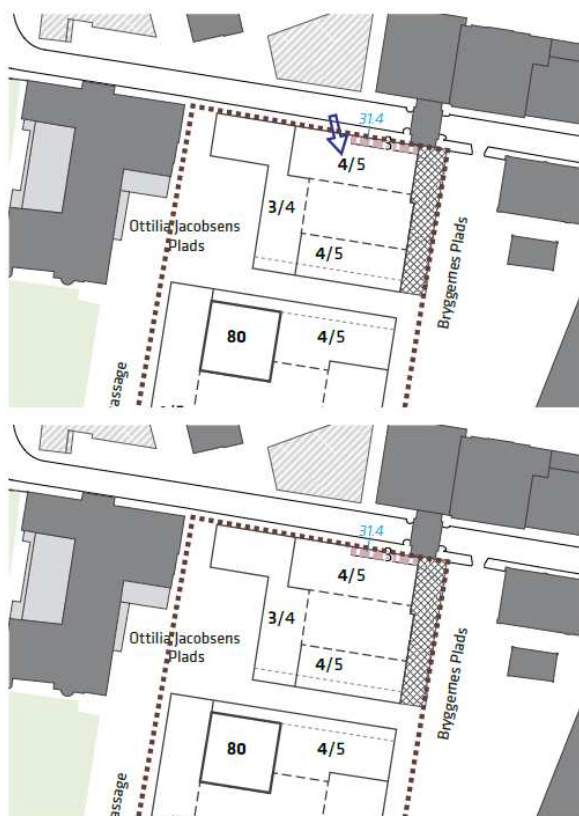
- Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:
Signatur for adgang til parkeringskælder fra den nordvestlige ende af Ny Carlsberg Vej fjernes fra lokalplantegning nr. 4A og 15B.



Lokalplantegning nr. 4A i forslag til tillæg 6
Nedkørsel til P-kælder ved Ny Carlsberg Vej



Lokalplantegning nr. 4A – revideret.
Nedkørsel til P-kælder ved Ny Carlsberg Vej fjernet.



Lokalplantning nr. 15B i forslag til tillæg 6
Nedkørsel til P-kælder ved Ny Carlsberg Vej.

Lokalplantning nr. 15B – revideret med
nedkørsel til P-kælder ved Ny Carlsberg Vej
fjernet.

4.3. Adgang til p-kælder fra Vesterfælledvej ved Alsgade

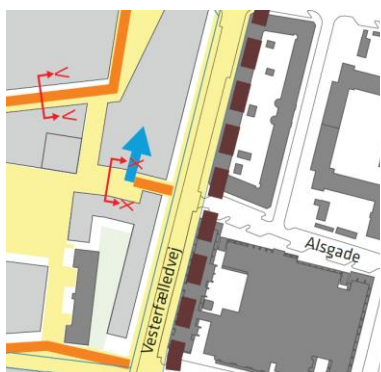
(Indsiger nr. 10,14,20)

Der er i den oprindelige lokalplan en indgangsvej til P-kældrene fra Vesterfælledvej overfor Alsgades udmundning med lyskurv. Den bør fastholdes for at aflaste skolevejen.

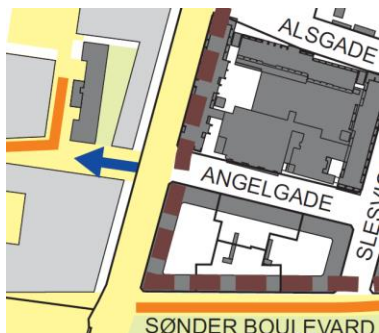
Bemærkninger:

I rammelokalplanen var der placeret et trafikreguleret kryds ved Angelgade, og herfra var der videre adgang til nedkørsel til P-kælder. I forbindelse med planlægningen af UCC og lokalplantillæg nr. 2 blev nedkørslen til p-kælder overfor Angelgade sløjftet - med henblik på i et senere lokalplantillæg at placere den overfor Alsgade. Med nærværende tillæg 6 er adgangen til p-kælder nu placeret overfor Alsgade, som vist på lokalplantegning nr. 4A. I rammelokalplanen er der ikke nogen adgang til p-kælder overfor Alsgade.

Det signalregulerede kryds er flyttet mod syd, og placeret ved krydset mellem stationspladsen, Sønder Boulevard og Vester Fælledvej. Forvaltningen vurderer, at skolevejen er sikret via de signalregulerede kryds ved hhv. Ny Carlsberg Vej/Vester Fælled Vej og Stationspladsen/Sønder Boulevard/Vester Fælledvej.



Lokalplantning nr. 4A i tillæg 6
Nedkørsel til P-kælder overfor Alsgade er vist
med blå pil.
Adgangsvej fra Vesterfælledvej er angivet med
gul streg.



Lokalplantning nr. 4A i Rammelokalplanen:
Nedkørsel til P-kælder overfor Angelgade er vist med blå pil.

4.4. Sti nord for Humleby og pres på gader i Humleby

(Indsiger nr. 10,14)

Indsigere mener, at der kommer et betydeligt pres af cykler på gaderne (legegader) i Humleby som følge af, at der mangler cykelstier på Ny Carlsberg Vej og som følge af den planlagte cykelsti bag Carstensgade er blevet sløjfet. Foreningen mener, at sløjfningen er del af ”handlen” med de grønne områder ved AB Kongens Bryghus. Cykelstierne på Ny Carlsberg Vej bør fastholdes som minimum.

Bemærkninger:

Gaderne i Humleby er offentlige veje. Forvaltningen er opmærksom på hvordan trafiksystemet på Carlsberg hænger sammen med den omkringliggende by, og hvordan forskellige typer af trafikanter forventes at anvende veje og stier både internt i Carlsberg Byen og i sammenhæng med den resterende by. Forvaltningen vurderer, at de foreslåede forbindelser for bløde trafikanter mellem Humleby og Carlsberg Byen, vil være til fordel for begge områder. Københavns Politi har givet samtykke til ensretningen af Jerichausgade mellem Kuchlersgade og Ny Carlsberg Vej og etablering af modstrøms cykelmulighed. Ensretningen vil være med til at reducere antallet af gennemkørende og parkeringssøgende trafikanter i Humleby.

Mht. til cykelstier på Ny Carlsberg Vej, se pkt.4.2. ’Trafikplanen og indretning af Ny Carlsberg Vej’.

Mht. etablering af stien nord for Humleby har den vist sig vanskelig at gennemføre. Den østlige del ligger på en privat grund der ikke er omfattet af lokalplanen. Den midterste del ligger på et areal, som Kongens Bryghus har brugsret til (anvendes til P-pladser), og som er hegnet. Dette er stadsfæstet i en servitut. Da stien således ikke kan anlægges i sin helhed foreslås i Tillæg 6, at status ændres på den vestlige del fra - *krav om offentlig stiforbindelse* - til *mulighed for stiforbindelse*. Med bestemmelsen om *mulighed for*, ønsker forvaltningen at sikre en mulig stiforbindelse, hvis den i fremtiden skulle blive realiserbar. Arealet kan således ikke udlægges til andre formål. Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen om mulig stiforbindelse fastholdes.

Forvaltningen har ikke ”handlet” med det grønne område ved KB-grunden, se også pkt. 8.2. ’Friarealerpladser og grønne områder’.

4.5. Offentlig passage ved Malttorvet

(Indsiger nr. 12)

Carlsberg Byen P/S ønsker, at passagen mellem Gamle Carlsberg Vej til Malttorvet, der er vist som ”offentlig passagemulighed” på lokalplantegning nr. 4B, sløjfes fra lokalplanforslaget, da der i passagen er flugtvejstrapper fra Rød Lagerbygning.

Bemærkninger:

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen fastholdes med den gældende placering af passagen.

Da passagen er 8 meter bred er der rigelig plads til, at der både kan være flugtvejstrapper og en offentlig passage. Passagen er i rammelokalplanen udpeget som opholds- og legeområde/gågade, der skal være offentligt tilgængeligt. Passagen er essentiel for, at man kan færdes på kryds og tværs og for trygheden i Carlsberg Byen. Passagen indgår sammen med den sydlige passage til Gamle Carlsberg Vej fra Malttorvet i den samlede trafikstrategi, hvor ønsket er at fremme fodgænger- og cykeltrafik.

De nordlige og den sydlige passage er med tillæg 6 udpeget til offentlige stiforbindelser

– dels som alternativ til, at der nedlægges en nord-syd gående cykel- og fodgængermulighed (fra Frederiksberg, gennem Bryggegården og til banen)

– dels som en præcisering af, at arealet skal være offentligt tilgængeligt, så det ikke privatiseres og bliver en slugt.

4.6. Trafikbelastning bl.a. Vesterfælledvej

(Indsiger nr. 8,9,15)

Indsigere mener, at trafikbelastningen bl.a. på Vester Fælledvej intensiveres. På borgermøde den 30. august 2016 blev trafikforholdene på Vesterfælledvej gennemgået. Det blev oplyst, at trafikken på Vesterfælledvej vil stige ca. 18 procent hvilket betyder ca. 4.000 biler ekstra om dagen. Om stigningen er beregnet før eller efter Platansvejs lukning blev ikke berørt.

Bemærkninger:

Der er i forbindelse med udarbejdelse af tillæg 6 udarbejdet en vurdering af parkering og trafik i Carlsberg Byen. Samlet set viser denne, at der forventes 17.500 ture ind og ud af Carlsberg Byen i døgnet, hvilket svarer vurderingen i forbindelse med den oprindelige rammelokalplan.

Det forventes, at trafikken på dele af Vesterfælledvej vil stige med i størrelsesordenen ca. 3.500 køretøjer i døgnet nord for Ny Carlsberg Vej og med ca. 500 køretøjer i døgnet syd for Vester Fælled Vej. Den forventede fremtidige trafikbelastning har været forudsætningen for den gennemførte trafiksanering af Vester Fælledvej, se også pkt. 4.1. 'Trafikregulering ved Trøjborggade'.

I forbindelse med udviklingen af Carlsberg Byen, er der arbejdet med mere og mere detaljerede forudsætninger om størrelse og placering af de enkelte p-anlæg og deres adgangsveje. Dette har undervejs givet variationer i trafikbelastningen på de enkelte strækninger. Men overordnet set vurderes trafikbelastningen fortsat at være i samme størrelsesorden som oprindeligt vurderet.

5. Bebyggelsens omfang

5.1. Øgede etageantal og bygningshøjder i massivet

(Indsiger nr. 1,2,4,6,10,14,16,17,25,27)

Der er flere indsigere, som er bekymrede for, at der bygges højere i massivet. Det er især bekymringen for, at en forhøjelse af karrébebyggelsen (op til 7 etager) og omdisponeringen af etagearealet vil medføre skygger og dermed et mere mennesketomt område.

Det fremføres, at byggeriet, idet der henvises til skyggediagram fra marts kl. 16, vil skygge for Vesterbro, herunder at hele Bryggergården kommer til at ligge i skygge, hele Vesterbro Ny Skole kommer også til at ligge i skygge. Boligkarreen Vesterfælledvej/ Lyrskovgade/ Ejderstedsgade/ Ny Carlsberg Vej, som i sommeren 2016, har fået sat altaner op på Vesterfælledvej og Ejderstedsgade, vil også komme til at ligge i total skygge mv.

Der er også en bekymring for, hvorledes bebyggelsesplanen påvirkes mht. bredde veje med mindre fri himmel for brugerne, at veje gøres til slugter, og at pladser, frirum og grønne arealer bliver mindre og færre, se også pkt. 7.1. ”Omfang af byrum” og Pkt. 8.2. ”Friarealer – pladser og grønne områder”.

Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) mener, at der kan ske en yderligere fortætning af området med punktvis opbygninger. Dermed unddrages offentlighedens indsigt og mulighed for indsigelse. DN, opfordrer til at § 5, stk.1, j præciseres, således at der sættes klare grænser for, hvad der administrativt kan tillades, og hvad der kræver dispensation eller en egentlig planændring.

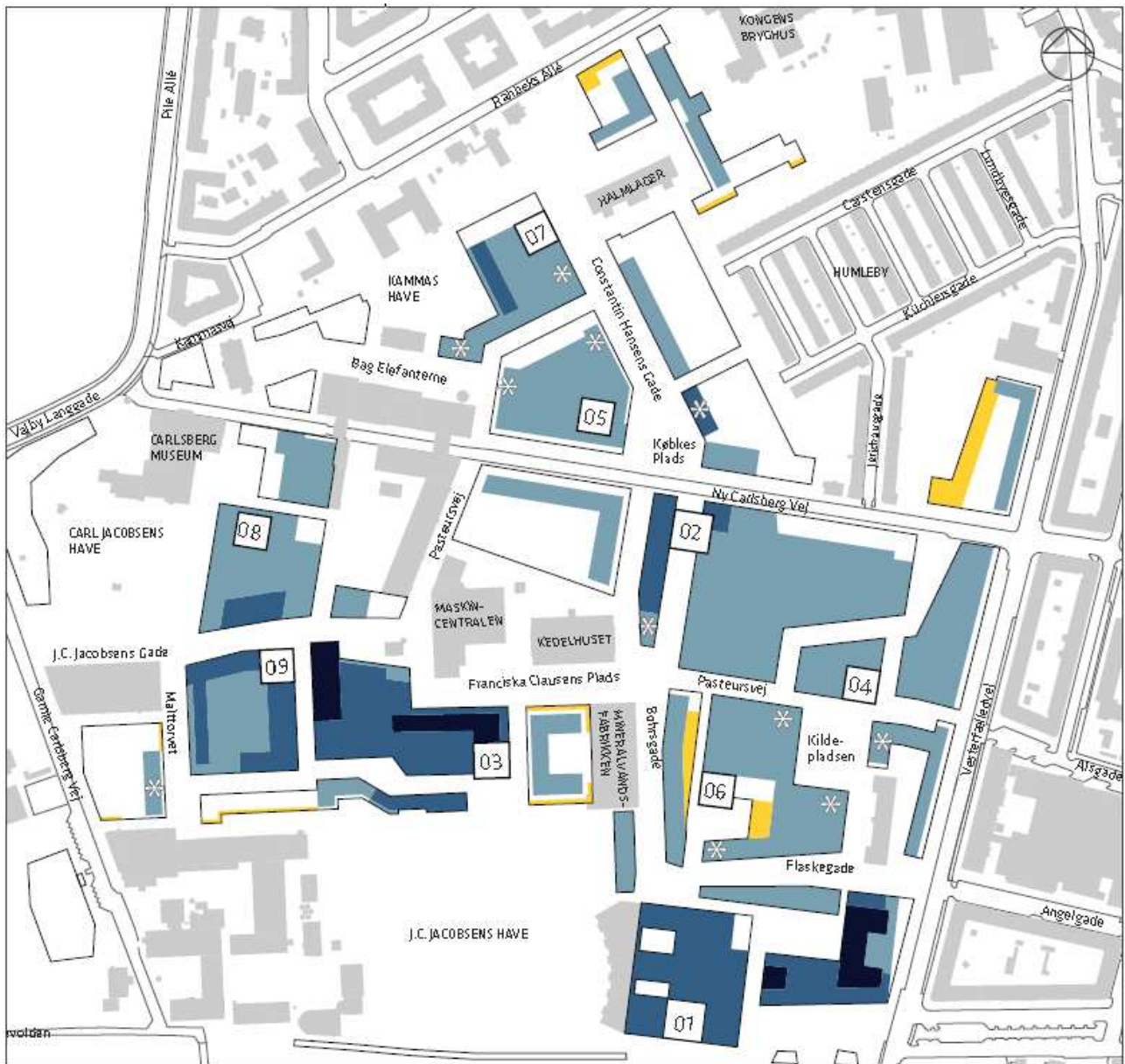
Bemærkninger:

Planlægningen af Carlsberg Byen sker på baggrund af en rammelokalplan baseret på tegnestuen Entasis' masterplan, hvor det er fastlagt, at der kan bygges op til 600.000 m². Rammelokalplanen bygger på den klassiske by med en høj tæthed, som sigter på at skabe et godt byliv. En række principper bl.a. om højdegrænseplaner skal afbalancere forholdet mellem anvendelse, højde og husenes indbyrdes afstand.

Med tillæg 6 etableres større gårdrum end forudsat i masterplanen for at skabe mere luft og lys. Karrébebyggelsen vil maksimalt blive syv etager høj, og de øverste etager er trukket tilbage mod gade og gård, hvor det er skønnet nødvendigt af hensyn til kulturarv og dagslysforhold, se også pkt. 1.4. 'Københavns Museum' om tilpasning til kulturarven og pkt. 5.3. 'Byggemuligheder i planen' om arbejdet med tillæg 6. Forvaltningen har udarbejdet tegning, se nedenfor, som illustrerer, hvor der er lagt ekstra etager på i forhold til rammelokalplanens vejledende maksimale etageantal. Det ses, at bebyggelsen omkring Humleby ikke er forøget, og hvordan ekstra etager er placeret tilbagetrasket i forhold til eksisterende bebyggelse ved Rahbeks Allé, Ny Carlsberg Vej og Vesterfælledvej.

Skyggediagrammer jf. lokalplanforslagets redegørelse viser, at de foreslåede forøgelser af etageantallet i karréerne overvejende giver mere skygge i byrum, veje og gårdrum internt i Carlsberg Byen. Mod Vesterfælledvej og Frederiksberg er skyggeforholdene uændrede. Mod Humleby er skygge fra højhus 02 en anelse tættere på.

Mht. til gadebredder var det intentionen i rammelokalplanen, at gaderummene skulle være tætte og smalle med reference til middelalderbyens gadenet. Idet nogle af gaderne øges i bredde i tillæg 6, vil der være mulighed for flere kantzoner og gadetræer, end med rammelokalplanen.



Ændret etageantal i forhold til rammelokalplan

- + 1 etage
- + 2 etager
- + 3 etager
- mindre end maks.

- Eksisterende bygning
- Byggefelt
- 01 Højhus
- ✱ Parasit

Som anført under pkt. 5.3. Byggemuligheder i planen er der foregået en bearbejdning af rammelokalplanen, som indebærer at mange indbyrdes afhængige parametre skal passe sammen herunder vejbredder, bygningsdybder, koter, etageantal, tilbagetrækning etageantal mv. for at sikre hensyn til blandt andet dagslys, skala, byrum og kulturarv.

Forvaltningen medgiver at planen er sårbar over for tiltag så som etablering af ekstra etager på fredede bygninger eller punktvis opbygninger, som vil betyde en forøgelse af bygningshøjden. Således foreslår forvaltningen, at bestemmelsen om punktvis opbygninger justeres med tilføjelse om at opbygninger ikke må påvirke lysforhold i byrum og de tilstødende byggerier, se pkt. 3.4. ”Mangel på idrætsfaciliteter, skoler og daginstitutioner”. Endvidere tilføjes bestemmelsen om maksimale etageantal, at højden på bevaringsværdig og fredet bebyggelse ikke må forøges uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Lokalplanen sikrer i forvejen, at ændring af de bevaringsværdige bygninger skal godkendes af forvaltningen. Tilføjelsen giver

forvaltningen mulighed for at varetage planmæssige hensyn, som for eksempel dagslysforhold, i forbindelse med eventuelle påbygninger på de fredede bygninger.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 5, stk. 1, pkt. j.

For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal, undtagen for delarealer i område I-IV, hvor maksimale etageantal er fastlagt på tegningerne nr. 8B, 9B, 10B, 11A, 12A, 13A, 14B, 15B, 16B og 17B. *Højden på den på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige og fredede bebyggelse må ikke forøges, dog kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en øget højde. (...)*

Kommentar

Enhver ændring af de fredede bygninger, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Supplerende høring

Forslag til ændring af bestemmelsen har været forelagt Carlsberg Byen P/S, Carlsberg A/S og Carlsbergfondet v/Emcon. Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget. Carlsbergfondet har ingen kommentarer.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen har ingen bemærkninger hertil og ændringsforslaget opretholdes, som foreslået.

Forvaltningen foreslår også, at etageantallet præciseres i karré nord for Ny Carlsberg Vej for at udelukke evt. tvivl om etageantallet det pågældende sted.

- Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:

Lokalplantegning nr. 17B ændres som vist nedenfor, hvor etageantallet angives som 5/6 etager – se rød cirkelmarkering.

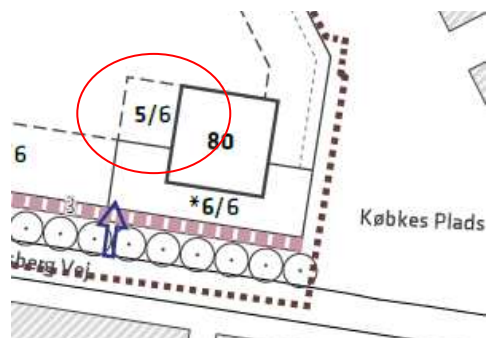


Illustration:

Udsnit af lokalplantegning nr. 17B med indsat signatur for etageantal.

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget.

Bemærkninger til supplerende høring

Ændringsforslaget opretholdes, som foreslået.

5.2. Højhuses omfang og placering

(Indsiger nr. 4,6,10,11(+11A),14,15,16,17,22,25)

Der gøres mange indsigelser mod den foreslåede forøgelse af højhus 08 og udvidelse af bredde og dybde af højhus 03-09. En enkelt peger på, at der er for mange høje bygninger i sådan et lille område.

Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) savner en samlet strategi for antal, placering og udformning af højhuse i kommunen og opfordrer til, at man stopper for yderligere lokalplanlægning af nye

muligheder indtil en sådan strategi foreligger, for eksempel i forbindelse med den næste kommuneplanrevision.

Det er en generel vurdering, at højhusene vil virke alt for massive i byens profil, i udsigten fra naboområderne herunder Norske Allé og i deres individuelle udtryk. Den foreslåede forøgelse har især virkning, når man ser højhusene under diagonal, og ikke 'lige på' som i de fleste af lokalplanens illustrationer. De foreslåede justeringer af højhusenes placeringer ændrer ikke på dette.

Indsigerne påpeger voldsomme skyggevirksomheder som påvirker borgernes lyst til ophold og dermed liv på pladserne i Carlsberg Byen samt forringer forholdene for Vesterbro Ny Skole, i Istedgade og Sønder Boulevard samt for karreerne langs Vesterfælledvej. Forøgelsen af højhus nr. 08 vil kaste mere skygge i Carl Jacobsens Have og på de lokale og herudover i den sydlige del af Søndermarken (et af Vesterbros få grønne områder) på forårs- og efterårsmorgener. DN peger herudover også på et generelt problem med vindturbulens i forbindelse med højhuse.

En beboer i Angelgade ønsker, at højhus nr. 3 reduceres fra 120 m til 80-100 m, så det passer bedre i højderne til de andre højhuse centralt i Carlsberg Byen, og i mindre grad vil bidrage med ubehagelige og ubejlelige syn fra lejlighedens vinduer på 2. sal samt fra gadedøren.

Bemærkninger:

Lokalplanlægningen for højhuse foregår iht. Kommuneplan 2015's retningslinjer for højhuse, der blev indført i Kommuneplan 2009 som følge af kommunens debat om en højhusstrategi i 2007 og videreført i Kommuneplan 2015. Retningslinjerne fastlægger, at højhuse skal være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der understøtter brugen af kollektiv trafik. De skal placeres med blik for byens og stedets kvaliteter og understøtte bylivet og det nære miljø. De kan, som vartegn for byen og kvartererne, få stor symbolværdi og være med til at synliggøre byens særlige træk og kvaliteter. Byens karakteristiske profil med 3-6 etagers bebyggelser afbrudt af tårne, spir og kupler skal generelt fastholdes i de historiske bydele, dvs. Indre By inden for voldene, hvorfor der ikke kan opføres højhuse her. Byggeri i København, der foreslås højere end byens generelle profil, har kommunens særlige bevågenhed, hvilket afspejles i kommuneplanens generelle højdegrænse på 24 m for rammer, i visse rammer med mulighed for at gå op til 30 m i punkter. Byggeri, der foreslås højere end dette, kræver derfor i de enkelte tilfælde udover en lokalplan også et kommuneplantillæg og medfører en dermed en særlig proces.

Som nævnt i pkt. 5.3. 'Byggemuligheder i planen' har forvaltningen i samarbejde med Carlsberg Byens rådgiver undersøgt forskellige scenarier for at nå op på et bebyggelsesvolumen på 600.000 m². På baggrund af disse undersøgelser har forvaltningen vurderet, at det mest hensigtsmæssige scenarie blandt andet indebærer en forøgelse af højhusenes grundplan og forøgelse af et højhus med 30 m. Forøgelse af højhusenes grundplan giver endvidere mulighed for at optimere indretningen af forskellige typer lejligheder i højhusene og tilgodese nye krav til brandredningsarealer.

Mht. den visuelle virkning, hvor flere indsigere især peger på, at højhusene virker for massive, er det forvaltningens vurdering, at forøgelsen af højhusenes grundplan ikke væsentligt ændrer oplevelsen af højhusenes proportioner. Dette er illustreret i et diagram, i lokalplanens redegørelse side 12, hvor højhusene under diagonal, altså i den vinkel, hvor de virker bredest. Forvaltningen medgiver dog, at kun de højeste højhuse (på 80 m og derover) fremtræder med slanke proportioner. Endvidere medgiver forvaltningen, at det ikke kan undgås, at der fra steder i de omkringliggende kvarterer vil være udsigt til to eller flere højhuse, som står tæt sammen, og dermed opleves mere massivt. I forarbejdet til lokalplanen er der undersøgt forskellige scenarier for justering af den samlede komposition af højhuse, herunder også af deres individuelle højder. I vurderingen af disse scenarier, er der lagt vægt på de visuelle konsekvenser set fra forskellige vinkler i Carlsberg Byen og de omkringliggende kvarterer samt fra Norskeraksen i Søndermarken. Illustrationer af de foreslåede ændringer, set fra 6 forskellige standpunkter samt fra Norskeraksen, vises i lokalplanens redegørelse, side 30-33. Mht. højden på højhus 03 (120 m) indgår det i den samlede kompositionen af højhuse i forskellige højder, som blev fastlagt i rammelokalplanen. Tillæg 6 ændrer meget lidt ved denne samlede komposition af højhuse, hvor de højeste er placeret centralt i Carlsberg Byen, og de mindste mod naboområder.

Skyggevirkninger af de foreslåede ændringer er beskrevet i skyggediagrammer i lokalplanens redegørelse samt i skyggefilm, der blev præsenteret på borgermøde. Der er endvidere udarbejdet visualiseringer, som illustrerer hvordan højhusene påvirker byens skyline og de nærmeste områder. Forvaltningen vurderer, at justering af højhusenes placeringer generelt er så små, at det ikke har nogen væsentlig betydning for skyggevirkningerne. Mod Humleby kommer skyggen fra det flyttede højhus 02 en anelse tættere på. Forhøjelsen af højhus 08 har primært konsekvenser inden for Carlsberg Byen, dog også marginalt i den sydlige del af Søndermarken i morgentimerne om forår/efterår. Om sommeren vil der være mere skygge i Carl Jacobsens Have og på de lokale pladser, mest som følge af, at højhus 08 flyttes mod syd.

Mht. vindturbulens viser studier, som COWI har udført for Carlsberg Byen, at der især er problemer tre steder. Ved højhus 03 presses vind fra sidegaden rundt om hjørnet og ned i gadeniveau. På Markedspladsen syd for højhus 02 skyldes den dårlige vindkomfort en stor hvirvel, der dannes syd for højhuset. Her muliggør tillægget, at Markedspladsen kan overdækkes. I gårdrummet i karreen ved højhus 08 ses også problematiske vindforhold. Overordnet ses, at vind fra vestsydvest er problematisk omkring højhusene. Det forventes, at vindkomforten vil være bedre i sommerhalvåret, end det gennemsnitlige billede viser og at der kan indarbejdes forskellige løsninger med træer eller 'ruhed' i facaderne, som bedrer forholdene. I forbindelse med byggesagsbehandling af højhuse, skal bygherre dokumentere, at der er acceptable vindforhold på pladserne, i opholdszoner, omkring indgangspartier, ved hjørner og i de offentlige passager.

5.3. Byggemuligheder i planen

(Indsiger nr. 10,14)

Vinderforslaget fra Entasis var baseret på 550.000 etagemeter. Med de seneste ændringer i projektet er det tydeligt, at grænsen på 550.000 etagemeter ville give et langt mere harmonisk og indbydende bymiljø. Husejerforeningen opfordrer til, at man holder fast, og inden det er for sent, og afviser den ønskede udvidelse af især højhusenes tykkelse.

Bemærkninger:

Forvaltningen anbefaler, at bestemmelsen om byggemulighed på op til 600.000 m², fastholdes. Vinderforslaget fra Entasis havde en rumlighed på cirka 550.000 etagemeter. I forbindelse med den efterfølgende bearbejdning af vinderforslaget og udarbejdelse af rammelokalplanen, blev bebyggelsesplanen ændret på flere punkter, blandt andet for at sikre en mere robust trafikstruktur. Der skete også en reduktion i antallet af eksisterende bygninger, der skulle bevares og bruges til nye funktioner; højhusenes antal og dimensioner blev justeret og højden på karrebebyggelsen blev øget på enkelte strækninger. På den baggrund estimerede Entasis den samlede byggemulighed til ca. 600.000 m². Således blev der fastlagt et maksimum på 600.000 m² byggeri i rammelokalplanen. Herefter var det hensigten, at der løbende skulle udmøntes byggeri i tillæg til lokalplanen, i takt med at der blev udarbejdet mere konkrete projekter for de enkelte etaper.

Forvaltningen skal bemærke, at der på grund af den manglende detaljering af Entasis' bebyggelsesplan, naturligt var en vis usikkerhed om de estimerede 600.000 etagemeter byggeri reelt ville kunne realiseres. Dels var den tætte og funktionsblandede bebyggelse i karreer med små gårdrum en helt afgørende forudsætning, og dels kunne lokalplanens krav til friarealer, bevaring af eksisterende bebyggelse og træer samt husdybde, etageantal og højde/afstandsforhold være begrænsende for byggemuligheden i de konkrete etaper.

Carlsberg Byen har nu anmodet forvaltningen om at udarbejde et tillæg, med en bebyggelsesplan som 'med garanti' indeholder 600.000 m² - uden at være bundet til principperne om små gårdrum og funktionsblanding i hvert hus. Forvaltningen har valgt at imødekomme ønsket, blandt andet for at udnytte den stationsnære placering til en høj bebyggelsestæthed. Derfor er der i samarbejde med Carlsberg Byens rådgiver undersøgt forskellige scenarier for at nå op på et bebyggelsesvolumen på 600.000 m².

På baggrund af disse undersøgelser har forvaltningen vurderet, at det mest hensigtsmæssige scenarie indebærer en forøgelse af højhusenes grundplan samt af højden på karrebebyggelsen internt i området, se også pkt. 5.2. 'Højhuses omfang og placering'. Forøgelsen af etageantallet i karreerne er primært sket i stationsområdet (i tillæg 2) og mod de største gade- og pladsrum samt haver internt i Carlsberg Byen. Mod

nabokvarterer og de bevaringsværdige og fredede bygninger er der taget hensyn ved at trække de øverste etager tilbage, se også pkt. 1.4. 'Københavns Museum'.

5.4. Byggefelt syd for Humleby ved Jerichausgade

(Indsiger nr. 10,14)

Husejerforeningen Humleby finder det stærkt problematisk, at der gives mulighed for at bygge 4-5 etager overfor Jerichausgade og Humlebyhusene. Stueetagerne vil ligge i skygge hele dagen især i vinterhalvåret. Husejerforeningen opfordrer til, at man holder fast i den tidligere anvendte model, hvor nye huse møder gamle huse med tilsvarende højde og drøjde så der skabes balance mellem gammelt og nyt.

Bemærkninger:

Mht. til etageantallet og bebyggelsens højde så fastlægger rammelokalplanen en karrébebyggelse langs Ny Carlsberg Vej overfor Humleby ved Jerichausgade.

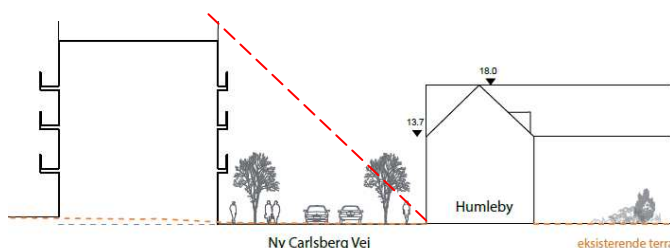
- Det vejledende maksimale etageantal er 5, dog skal minimum 50% af bebyggelsen være maks. 4 etager. Det fastlægges ikke, om det er erhvervs- eller boligbyggeri.

Med tillæg 6 fastlægges:

- Cirka halvdelen kan være erhvervsbyggeri i 3 etager (eller boliger i 4 etager).
- Cirka halvdelen kan være erhvervsbyggeri på 4 etager (eller boliger i 5 etager).

Der kan således ikke bygges flere etager, end fastlagt i rammelokalplanen.

På den nordlige del af strækningen vurderes det, at der kan etableres tilfredsstillende dagslysforhold, jf. tegning nedenfor.



Den røde streg angiver højdegrænseplanet for boliger. Byggeri modsat Humleby må ikke overskride stregen mod Humleby, hvis der skal være gode dagslysforhold. Her er vist 4 boligetager.

På den sydlige del af strækningen foreslås det, at den øverste etage skal trækkes tilbage, da højdegrænseplanet vil være overskredet.

- Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

Lokalplantegning nr. 14B ændres som vist nedenfor, hvor den øverste etage trækkes 3,5 m tilbage mod Ny Carlsberg Vej sydøst Jerichausgade – se rød cirkelmarkering.

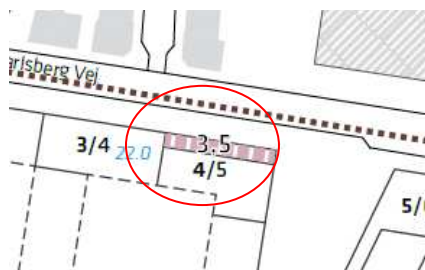
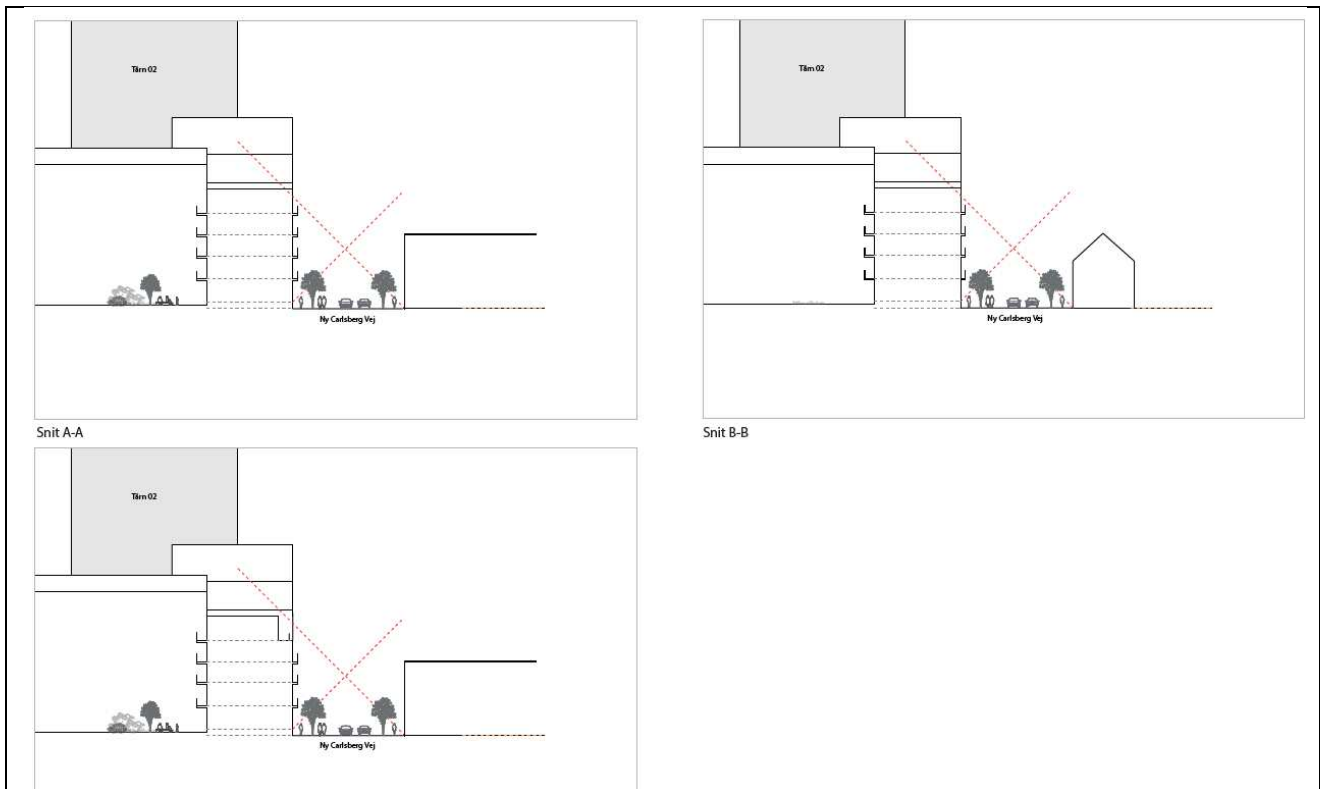


Illustration:
Udsnit af lokalplantegning nr. 14B med indsat signatur for tilbagetrækning.

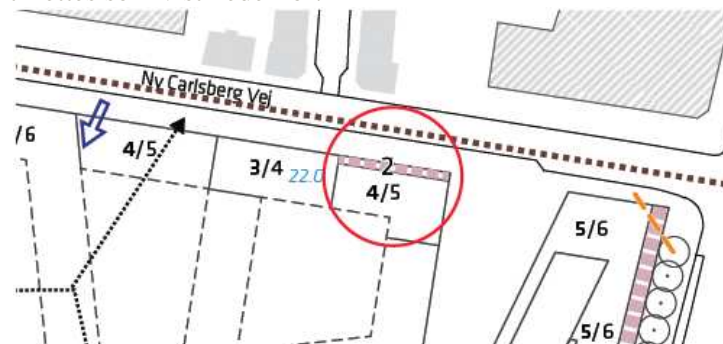
Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S mener at en tilbagetrækning på 3,5 meter er unødvendig. Jf. fremsendte snit foreslås en tilbagetrækning på 2 meter, som er alt rigelig til at overholde det skrå højdegrænseplan på dette sted. Se snit nedenfor. Carlsberg Byen P/S ønsker, at der skabes rum et andet sted i planen for de tabte kvm.



Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen har vurderet de fremsendte snit og foreslår på baggrund af indsigelsen, at ændringsforslaget justeres med en tilbagetrækning på 2 meter. Carlsberg Byen P/S har ikke fremsendt forslag til, hvor der kan skabes rum for de tabte kvm., hvorfor forvaltningen ikke kan vurdere dette forhold. Lokalplantegningen tilrettes som vist nedenfor.



*Illustration:
Udsnit af lokalplantegning nr. 14B med
indsat signatur for tilbagetrækning.*

5.5. Byggefelt nord for Humleby

(Indsiger nr. 10,14,15,28)

Indsigere mener at bebyggelsen nord for Humleby ved Carstensgade er for høj og skal ned i etagehøjde. Byggeriet vil fremstå som en 'mur' og lukke sig om det smukke unikke gamle Humleby – fuldstændigt modsat oprindelige visioner om at integrere Humleby med Carlsberg Byen bl.a. ved at lave en glidende overgang mellem den gamle bydel og den nye. Selvom de øverste etager trækkes tilbage for at gå i dialog med Humlebys huse vil det stadig betyde indskrænkning af lys og kig til himmel for beboerne i Humleby. Man glemmer, at Carstensgades huse på grund af opfyld i denne ende ligger næsten en etage lavere.

Det foreslås at bebyggelsen skal

- ned i den højde som husene har på vestsiden
- tilpasse sig Humlebys gesimshøjder, som lovet.
- nye huse skal møde de gamle med tilsvarende højde og drøjde så der skabes balance mellem gammelt og nyt.
- mindst en etage skal afskæres og øverste etage skal bearbejdes yderligere, så skyggevirkninger og indkig mindskes.

Bemærkninger:

Byggefeltet nord for Humleby ligger ganske vist højere i terrænet, men der er også taget hensyn hertil.

Byggefeltet er placeret med en god afstand. Således er halvdelen af byggefeltet trukket ca.

40 meter væk fra bebyggelsen i Humleby. Og der er krav om at den øverste etage skal være trukket 3,5 meter tilbage. Endvidere er der krav om at vænet på tagterrasser skal være trukket 1,2 m tilbage for at mindske indbliksgener. Det vurderes, at der kan skabes meget fine dagslysforhold jf. illustration nedenfor, der viser det skrå højdegrænseplan. Som det ses ville der kunne bygges både højere og tættere på Humleby uden, at højdegrænseplanet ville være overskredet.

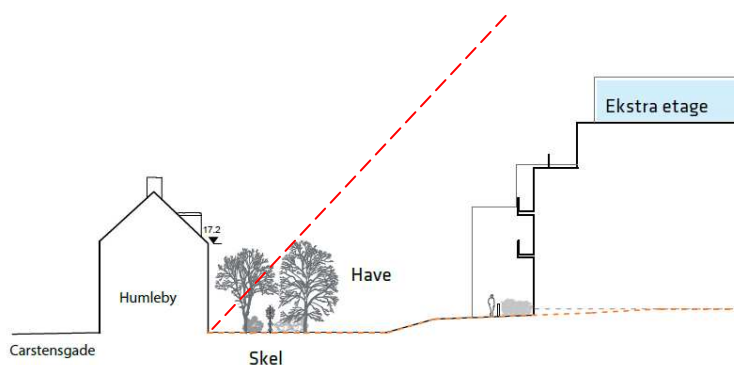
Mht. til etageantallet og bebyggelsens højde så fastlægger rammelokalplanen en længebebyggelse langs med Humleby.

- Det vejledende maksimale etageantal er 4, dog skal minimum 50% af bebyggelsen være maks. 3 etager. Det fastlægges ikke, om det er erhvervs- eller boligbyggeri.

Med tillæg 6 fastlægges:

- Cirka halvdelen kan være erhvervsbyggeri i 2 etager (eller boliger i 3 etager).
- Cirka halvdelen kan være erhvervsbyggeri på 3 etager (eller boliger i 4 etager).

Der kan således ikke bygges flere etager, end fastlagt i rammelokalplanen.



Den røde streg angiver højdegrænseplanet for boliger. Byggeri modsat Humleby må ikke overskride stregen mod Humleby, hvis der skal være gode dagslysforhold. Som det ses ville der kunne bygges både højere og tættere ved Humleby uden, at højdegrænseplanet ville være overskredet.

5.6. Byggefelter omkring de fredede haver

(Indsiger nr. 6,16,19)

Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) vurderer, at det nye, og meget massive byggeri, ikke tager tilstrækkeligt hensyn til kulturarven og visuelt vil dominere de fredede haver.

DN vurderer, at den grønne hovedstruktur i området (bestående af J. C. Jacobsens Have og Carl Jacobsens Have og træbeplantningerne) fragmenteres og sættes under pres af et alt højt og massivt nybyggeri. Især den foreslåede nye bebyggelse i 4 – 5 etagers højde langs J. C. Jacobsens Have vil dominere oplevelsen i og udsynet fra haven. De nye bebyggelser bør holde større afstand til J.C. Jacobsens Have. Højhus 03 bør ikke bygges.

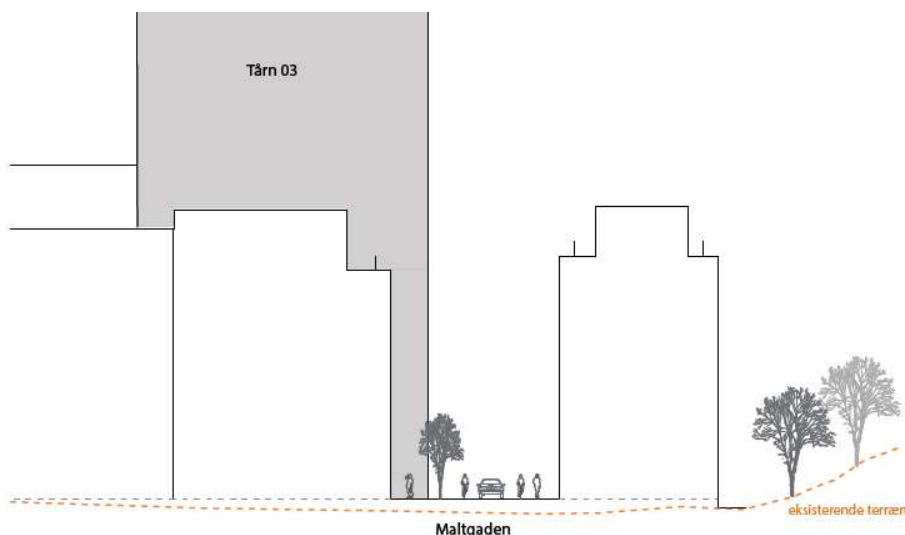
DN opfordrer til, at der ikke anlægges ny bebyggelse i Carl Jacobsens Haves ikke-fredede vestlige del, da bygningen vil fjerne indsyn til have og villa fra Valby Langgade. Haven rummer i dag velvoksne solitære og karaktergivende træer og andre værdifulde beplantninger.

Emcon, der er involveret i renovering af J. C. Jacobsens Have, gør opmærksom på, at to snit i lokalplanens redegørelse er misvisende med hensyn til terrænet i haven, og at et længdesnit ville have vist, at der er et kraftigt fald i vest-østgående retning i havens nordlige afgrænsning.

Bemærkninger:

Forvaltningen medgiver at byggeriet kan virke dominerende set fra de fredede haver. Tillæg 6 er dog langt mere skånsom mod Carls Jacobsens Have, idet der er udgået er byggefelt, som var placeret i selve haven.

Forvaltningen har bedt Carlsberg Byen om at rette de omtalte snit med hensyn til terrænet i J. C. Jacobsens Have. Carlsberg Byen oplyser, at deres rådgiver har haft en telefonisk kontakt til Emcon herom, hvor man har konkluderet, at det kun er det ene snit, som er misvisende. Dette snit er nu rettet og fremsendt i opdateret version. Opdateret snit 6 nedenfor viser, hvordan bebyggelsen spiller sammen med det lokalt hævede terræn i J. C. Jacobsens Have. Det er kun terrænet i haven, der er justeret.



Forvaltningen kan endeligt oplyse, at bebyggelsen i Carls Jacobsens Have er fastlagt i tillæg 5, der blev vedtaget 20. august 2015, og at der er meddelt byggetilladelse til Carlsbergs nye hovedsæde i den ikke-fredede del af haven.

5.7. Byggefelt ved Kammas Have

(Indsiger nr. 23)

Aberdeen har på vegne af ejerne af Rahbeks Allé 21 noteret sig, at der skabes mulighed for en højere bebyggelse end tilfældet var i det oprindelige oplæg, idet muligheden for 5 etager er udvidet vinkelret på det oprindelige område mod Rahbeks Allé 21. Dette vil skabe en mere markant udsigt ift. den tidligere anførte mulighed for maks. etageantal på 4 og samtidig øge skyggevirkningen mod matriklen.

Bemærkninger:

Bebyggelsesplanen er bearbejdet således at byggefeltet trækkes tilbage væk fra Rahbeks Alle 21, så Kammas Have udvides. Tilbagetrækningen er ganske betydelig. I rammelokalplanen muliggjordes 4 etager. Med tillæg 6 muliggøres 5/6 vinkelret på matriklen. Det betyder at der kan realiseres enten 5 erhvervsetager eller 6 boligetager. Det skal bemærkes, at de 6 boligetager vil have samme højde, som 5 erhvervsetager, da boligetager er lavere. Forvaltningen har vurderet at tilbagetrækningen af byggefeltet har muliggjort at der her kan bygges højere. Således forventes det, at generne opvejes af herlighedsværdien ved mere udsyn til Kammas have og at bebyggelsen ligger betydeligt længere væk.

5.8. Mulighed for at flytte m² mellem delområder og delarealer

(Indsiger nr. 12)

Carlsberg Byen P/S finder det positivt, at der er mulighed for at flytte op til 3.000 m² mellem delareal I, II og IV. Da projekterne for de fredede og bevaringsværdige bygninger ikke kendes kan der være behov for at flytte yderligere m² rundt mellem delarealerne I, II og IV. Det foreslås, at der tilføjes en passus til bestemmelsen om, ”at m² etageareal i de fredede bygninger kommer herudover”.

Bemærkninger:

Det er muligt at flytte 3.000 m², jf. lokalplanforslagets § 5, stk. 12, for at skabe fleksibilitet i planen i forhold til nybyggeri og undgå dispensationer. Forvaltningen har vurderet behovet i forhold til de fredede og bevaringsværdige bygninger og vurderer, at det knytter sig til de fredede bygninger i delareal IIC, Maskincentralen, Kedelhuset og Maltsilo. Forvaltningen vurderer, at muligheden for at flytte m² inden for delarealet er minimalt, da nybyggeri i delareal IIC allerede er fastlagt og underopførelse. Det foreslås at ændre bestemmelsen således, at det bliver muligt at ombygge de fredede bygninger i delareal IIC med indskudte dæk. Det er Slots- og Kulturstyrelsen, som er fredningsmyndighed.

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen ændres således, at det bliver muligt at flytte bruttoetageareal fra andre områder til delareal IIC i forbindelse med ombygning af fredede bygninger. Dette vil være aktuelt, hvis der, i forbindelse med ombygning til nye funktioner eksempelvis etableres indskudte etager. Hvis der tillægges areal til en fredet bygning i forbindelse med ombygning vil det fremgå af den generelle byggemulighed

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 5, stk. 12.

Uanset bestemmelserne i stk. 2, 3 og 5 om opførelse af maksimalt m^2 bruttoetageareal inden for delarealer og i område I, II og IV kan der flyttes op til 3.000 m² mellem område I, II og IV eller mellem delarealer inden for samme område. *Herudover kan der i forbindelse med ombygning af Maskincentralen, Kedelhuset og Maltsilo flyttes bruttoetageareal fra område I, II og IV til delareal II.*

Kommentar

Hvis der, i forbindelse med ombygning af fredet bebyggelse som nævnt ovenfor, er behov for at flytte bruttoetageareal til område IIC, anbefales det at flytte bruttoetageareal fra byggefelt ved Mineralvandsfabrikken (både mod Franciska Clausens Plads og J. C. Jacobsens Have) og fra byggefelt ved Elefantporten. I de nævnte byggefelter sammenbygges nybyggeri med bevaringsværdige og fredede bygninger. Et lavere etageantal og dermed et mindre volumen vil betyde, at de sårbare kulturarvmiljøer i højere grad kan opleves i deres egen historiske og arkitektoniske kontekst.

Supplerende høring

Forslag til ændring af bestemmelsen har været forelagt Carlsberg Byen P/S, Carlsberg A/S og Carlsbergfondet v/Emcon. Carlsberg Byen P/S foreslår, at Lagerkælder 3 ligeledes bør tilføjes listen med fredede bygninger, da denne også er beliggende i område IIC, og der arbejdes med et projekt, hvor der tilføjes bygningen en mindre tageetage. Carlsbergfondet har ingen kommentarer.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen er bekendt med forslaget til tageetage på Lagerkælder 3. Forvaltningen mener, at det vil være

positivt for bylivet i området omkring Bryghuspladsen og foreslår, at ændringsforslaget indarbejdes, så evt. tagetage på lagerkælderen også vil være omfattet af bestemmelsen.

- Bestemmelsen foreslås endeligt ændret til:

§ 5, stk. 12.

Uanset bestemmelserne i stk. 2, 3 og 5 om opførelse af maksimalt bruttoetageareal m^2 etageareal indenfor delarealer og i område I, II og IV kan der flyttes op til 3.000 m^2 mellem område I, II og IV eller mellem delarealer inden for samme område. *Herudover kan der i forbindelse med ombygning af Maskincentralen, Kedelhuset og Maltsilo - samt ved mindre tilbygning på tagetage af Lagerkælder - flyttes bruttoetageareal fra område I, II og IV til delareal II.*

Kommentar

Hvis der, i forbindelse med ombygning af fredet bebyggelse som nævnt ovenfor, er behov for at flytte bruttoetageareal til område IIC, anbefales det at flytte bruttoetageareal fra byggefelt ved Mineralvandsfabrikken (både mod Franciska Clausens Plads og J. C. Jacobsens Have) og fra byggefelt ved Elefantporten. I de nævnte byggefelter sammenbygges nybyggeri med bevaringsværdige og fredede bygninger. Et lavere etageantal og dermed et mindre volumen vil betyde, at de sårbare kulturarvmiljøer i højere grad kan opleves i deres egen historiske og arkitektoniske kontekst.

5.9. Nedrivning og hensyn til bevaringsværdige bygninger

(Indsiger nr. 4,16,25)

Indsigeren vurderer, at den meget omfattende nedrivning af eksisterende industribygninger forringer det unikke og bevaringsværdige industrimiljø, som er klassificeret som nationalt industriminde.

Det vurderes også, at det nye og meget massive byggeri ikke tager tilstrækkeligt hensyn til kulturarven og visuelt vil kvæle de fredede og bevaringsværdige bygninger. Som eksempler nævnes byggeri langs Ny Carlsberg Vej (ved Elefantporten), byggeri ved Kridttårnet og Stjerneporten og byggeriet nord for Humleby Voluminerne i sig selv vil visuelt kvæle de fredede og bevaringsværdige bygninger.

Lokalplantilægget er derfor et yderligere skridt i den gale retning mod en total ødelæggelse af de kvaliteter kvarteret rummer. Derfor gøres der indsigelse mod den yderligere fortætning som tillæg 6 åbner for.

Bemærkninger:

I forhold til nedrivning af eksisterende industri-bygninger sikrer rammelokalplanen, at en række bevaringsværdige bygninger bevares, men også - at kulturhistorisk værdifulde bygninger og anlæg må nedrives eller ombygges væsentligt, hvis de vanskeligt kan genanvendes eller integreres i den nye bymæssige sammenhæng. Af bygninger inden for de byggeretsgivende områder af tillæg 6, som må nedrives efter en konkret vurdering og på baggrund af et godkendt projekt til nybyggeri jf. § 5, stk. 1, b), drejer det sig: Gærkælder, Brygsilo, Bygsilo og Malteriet. Tillæg 6 fastlægger byggefelter til nybyggeri, som kun kan realiseres, hvis tre af disse - Gærkælder, Bygsilo og Malteriet - nedrives. Dette vil dog efterfølgende kræve en dispensation.

Aktuelt er den bevaringsværdige Brygsilo under ombygning til kontorhus, og forventes derfor bevaret i fremtiden. Da bygningen således kan genanvendes, og der ikke foreligger nedrivningsplaner for bygningen, og da den indgår meget fint i den bymæssige sammenhæng, og bygningen i øvrigt bidrager og yder et værdifuldt tilskud til kulturmiljøet omkring Dipylon og Elefantporten, som forvaltningen medgiver er presset af nybyggeriet, foreslår forvaltningen, at muligheden for at nedrive Brygsilo tages ud af lokalplanen, idet der ikke længere er væsentlige grunde, at den bevaringsværdige bygning skal kunne nedrives. Bygningen har samlet en bevaringsværdi på 5 i SAVE-registreringen fra 1990, hvilket svarer til middel bevaringsværdi (kilde: www.kulturarv.dk/fbb).

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:


§ 5, stk. 1, pkt. b.

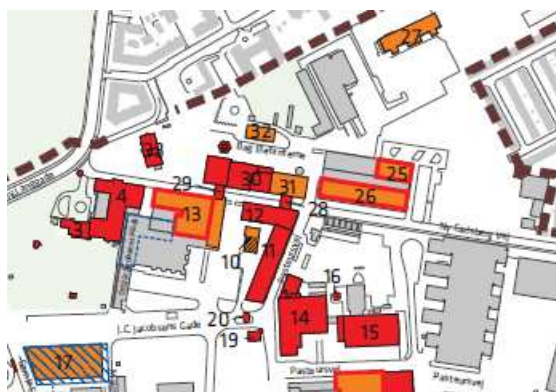
Bevaringsværdig bebyggelse, herunder kældre, vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. De på tegning nr. 6 med rød kant markerede bevaringsværdige

bygninger Gærkælderen (13), Bygsiloen (25), ~~Brygsiloen (31)~~, Malteriet (26) og Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34) må nedrives på baggrund af et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumsforløbet omkring henholdsvis Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Malteri og Maltmagasiner (12) og Lagerkælderen (11) samt den fredede del af Mineralvandsfabrikken (34). (....)

- Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:

På lokalplantegning nr. 6 fjernes den røde kant omkring Brygsiloen (31) som vist nedenfor.

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



*Illustration:
Udsnit af lokalplantegning nr. 6 med ændret signatur for Brygsilo (nr. 31)*

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S gør indsigelse mod forslaget, da Carlsberg Byen, mener at det mindsker fleksibiliteten. Carlsberg Byens P/S mener, at den røde markering rundt om Bryghussiloen skal opretholdes, så bygningen også fremadrettet har status af "bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår".

Bemærkninger til supplerende høring

Da bygningen som nævnt ovenfor pt. er under ombygning, og nu indgår i det bevaringsværdige og fredede kulturmiljø omkring Dipylon og Elefantporten, mener forvaltningen, at ændringsforslaget bør opretholdes, som foreslået.

Med hensyn til nybyggeriets tilpasning til kulturarven, har forvaltningen i arbejdet med at omdisponere etagearealet og lægge ekstra etager på karréerne, forsøgt at tage hensyn til kulturarven ved indarbejdelse af tilbagetrukne etager mod de fredede bygninger Bryggergården, Elefantporten og Mineralvandsfabrikken.

Endvidere er planen justeret, så det fredede Kridttårn ikke længere bygges sammen med en karrébebyggelse, men står frit på en lille plads. Forvaltningen medgiver dog, at den muliggjorte tilbygning vest for Mineralvandsfabrikken samt byggeri nord for Elefantporten havde været bedre tilpasset med én etage mindre se også pkt. 1.4. 'Københavns Museum'.

5.10. Tilbagetrækninger af etager og tagterrasser

(Indsiger nr. 12)

Carlsberg Byen P/S mener ikke, at det er entydigt, hvad der gælder mht. tilbagetrækninger de steder, hvor der er særlige hensyn til kulturarv, og hvordan placering af elevatorårne, trappehuse, teknik samt tagterrasser med værn skal håndteres, jf. § 5, stk. 3, litra e) og § 6, stk. 10, litra g) samt tegningerne 15B og 15C. Der ses endvidere ikke at fremgå "gule strækninger" af tegning 15C.

Bemærkninger:

Mht. til forståelsen af bestemmelser om tilbagetrækninger og værn har forvaltningen udarbejdet forklarende lokalplantegning, se nedenfor. Mht. til gule strækninger på tegning 15C, har forvaltningen et forslag til justering, så der korrekt henvises til rigtige facadestrukturer, hvor der af hensyn til kulturmiljøet er skærpede krav om tilbagetrækninger (svarende til facader, hvor der ikke må etablere fremspringende altaner og karnapper). Forvaltningen foreslår tillige, at bestemmelser om værn justeres. Bestemmelsen var ved en fejl udformet, så den ikke omfattede bygninger uden tilbagetrækninger af de øverste etager (som bebyggelsesplanen dog kun indeholder ganske få af). Justering af bestemmelsen imødekommer udsagn fra flere indsigere, som mener, at massivet (karrébebyggelsen) er for højt. Ved at trække værn tilbage, reduceres oplevelsen af massivets højder, og dagslysforhold i byrum og boliger forbedres. Endvidere muliggøres et højt værn omkring legeareal/boldbur i forbindelse med daginstitution i byggefelt ved Gamle Carlsberg Vej.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§6, stk. 10, pkt. g.

- Tagterrasser og værn ~~ved tilbagetrukne etager~~

Tagterrasser og værn ~~i forbindelse med tilbagetrukne etager~~ skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, *jf. lokalplantegning nr. 18. Ved tilbagetrukne etager, hvor der er flere tilbagetrækninger over hinanden, gælder kravet kun for det underste niveau. Værn om altaner skal være i spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.*

~~Udformning af værn~~

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

- Særlige hensyn til kulturarven

(...) ~~Tagterrasser og værn skal trækkes minimum 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan.~~ Langs de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C med gult markerede strækninger skal tagterrasser og værn ~~dog~~ trækkes mindst 3 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan.(...)

- Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:

Der tilføjes en lokalplantegning nr. 18, se følgende sider, der illustrerer, hvorledes bestemmelsen ovenfor, § 6, stk. 10 pkt. g, skal forstås, idet bestemmelsen har været vanskeligt at forstå entydigt. Tegningen illustrerer også hvorledes bestemmelser om øvrige tilbagetrækninger skal forstås.

- Der tilføjes henvisninger til tegning nr. 18 i relevante bestemmelser i § 5 og 6.

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S er uenig i forslaget til ændring om, at værn altid skal trækkes 1,2 meter tilbage, fordi de finder bestemmelsen er unødvendig, og hindrer, at der kan etableres ordentlige tagterrasser til ophold. Bestemmelsen vil medføre, at friarealet på tage mindskes, og dette får betydning for, om der kan etableres daginstitutioner med tilstrækkeligt friareal på tage. Herudover er bestemmelsen direkte ødelæggende for, at foreninger som eksempelvis Østergro kan etableres på tagene i Carlsberg Byen. Carlsberg Byen P/S mener, at det er en kvalitet i oplevelsen af byen, at man fra gaden kan se, at der er liv også på tagene, og at beplantning og ophold kan etableres helt ud til facadekanten. Dette er med til at sikre "øjne" i byen, og oplevelsen af sikkerhed og den grønne by. På strækninger mod kulturarv vil Københavns Kommune tilføje "gule markeringer" på tegningerne 14c, 15c, 16c og 17c. Det er ikke klart, hvor disse strækninger er, og om de er mere omfattende end de markeringer, der pt. er vist på tegningerne med sort prik markering. Såfremt der er tale om yderligere udstrækninger af markeringerne, er Carlsberg Byen P/S ikke enig i bestemmelsen, der igen vil begrænse ordentlige tagterrasser m.v.

Bemærkninger til supplerende høring

Bestemmelsen om tilbagetrækning af værn gælder – i den nuværende formulering i forslag til tillæg 6 - alle tage, undtagen ganske få, hvor der ikke er tilbagetrukne etager. Det er forvaltningens vurdering, at en generel tilbagetrækning af tagterrasser er hensigtsmæssig i forhold til nabobebyggelsen samt oplevelsen af bebyggelsens skalaforhold og dagslysforhold, og at kravet bør gælde alle tage. Dette skal ses i sammenhæng

med, at karréernes højde generelt er forøget og flere indsigelser om, at 'massivet' virker for højt.

I forhold til Carlsberg Byen P/S's betragtninger om tilbagetrækninger kan forvaltningen bemærke, at ingen ønsker at begrænse muligheden for liv på tagene, da det kan være en stor kvalitet for beboerne, og i nogle tilfælde også kan bidrage med "øjne" i byen. For ikke at begrænse muligheden for større tagterrasser er forvaltningen indstillet på at udelade den foreslåede ændring, der som nævnt kun omfatter ganske få strækninger, hvor der ikke er tilbagetrukne etager. I praksis er forvaltningen indstillet på, at der kan dispenseres fra krav om tilbagetrækning, når dagslysforhold i nabobebyggelsen ikke forringes - dette gælder dog kun internt i Carlsberg Byen og hvor der ikke skal tages særlige hensyn til kulturarven.

Den foreslåede ændring af bestemmelsen indeholder ikke nye krav til tilbagetrækninger mod kulturarv. Forvaltningen har dog konstateret, at henvisning til de 'gule strækninger', er en fejl – der burde være henvist til de 'grønne strækninger', som udgør en lille del af de strækninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven. Forvaltningen foreslår at der indsættes en henvisning til en ny signatur i signaturforklaringen. Denne justering af bestemmelsen vil være en redaktionel ændring, som ikke kræver ny supplerende høring.

- Følgende ændringer foreslås endeligt i bestemmelserne:
§6, stk. 10, pkt. g.

- Tagterrasser og værn ved tilbagetrukne etager

Tagterrasser og værn i forbindelse med tilbagetrukne etager skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, *jf. lokalplantegning nr. 18*. Er der flere ~~tilbagetrækninger~~ tagterrasser over hinanden, gælder kravet kun for det underste niveau.

Kommentar

Undtagen mod eksisterende naboområder kan forvaltningen dispensere til, at tagterrasse og værnplaceringer nærmere de underliggende etages facadeplan, såfremt der kan sikres tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

- Udformning af værn

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

- Særlige hensyn til kulturarven

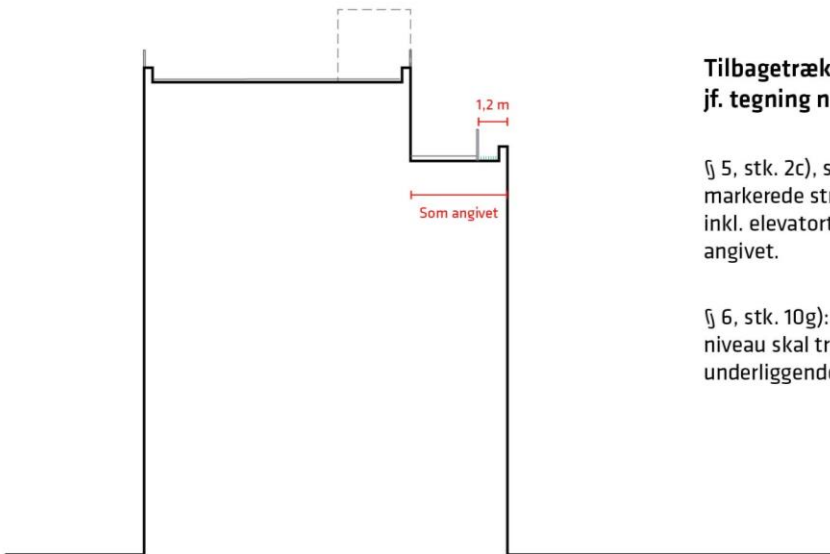
(...) ~~Tagterrasser og værn skal trækkes minimum 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan.~~ Længs de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C ~~med gult~~ markerede strækninger med skærpede krav om tilbagetrækninger af hensyn til kulturarven skal tagterrasser og værn uanset ovenstående ~~dog~~ trækkes mindst 3 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, *jf. lokalplantegning nr. 18*. (...)

- Følgende ændringer foreslås i lokalplantegningerne:

Der tilføjes en lokalplantegning nr. 18, se følgende sider, der illustrerer, hvorledes bestemmelsen ovenfor, § 6, stk. 10 pkt. g, skal forstås, idet bestemmelsen har været vanskeligt at forstå entydigt. Tegningen illustrerer også hvorledes bestemmelser om øvrige tilbagetrækninger skal forstås. (Der tilføjes henvisninger til tegning nr. 18 i relevante bestemmelser i § 5 og 6.)

Signaturforklaringen på tegningerne nr. 14C-17C udvides med signatur, hvor sort stiplede og blågrøn streg forekommer samtidigt og forklaringen: "Skærpede krav om tilbagetrækninger af hensyn til kulturarven".

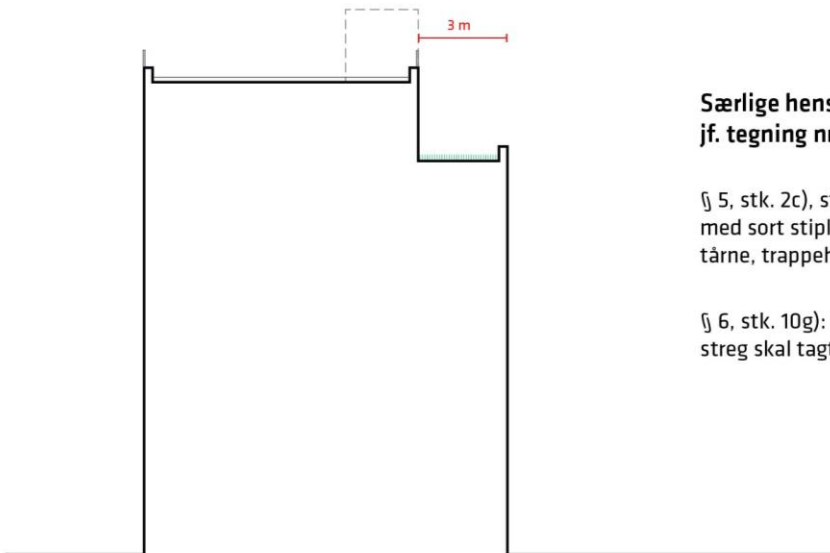
Forslag til ny lokalplantegning nr. 18



Tilbagetrækninger af etager mv. jf. tegning nr. 14B, 15B, 16B og 17B

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs de markerede strækninger skal tilbagetrækninger af etager inkl. elevatorårne, trappehuse mv. være i dybder som angivet.

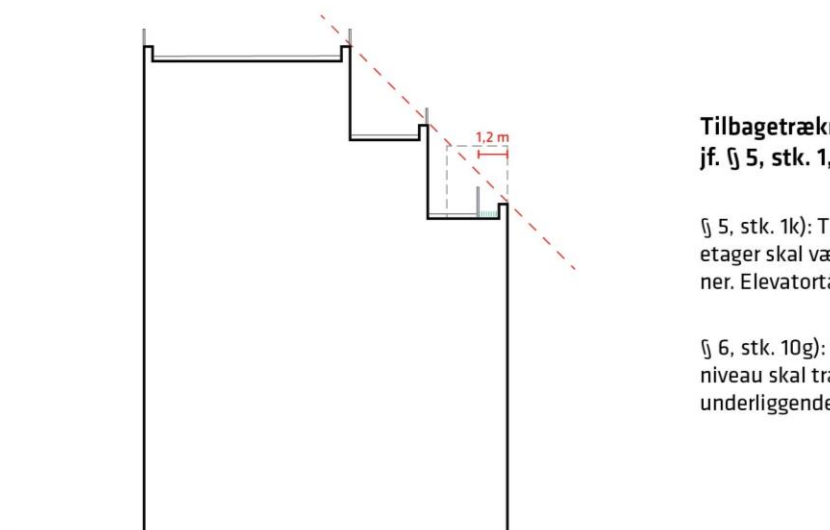
§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.



Særlige hensyn til kulturarven jf. tegning nr. 14C, 15C, 16C og 17C

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs facader med sort stiptet streg skal tilbagetrækninger af elevatorårne, trappehuse, teknik mv. være min. 3 m.

§ 6, stk. 10g): Langs facader med sort stiptet og blågrøn streg skal tagterrasser og værn trækkes min. 3 m tilbage.



Tilbagetrækninger af hensyn til dagslys jf. § 5, stk. 1, pkt. k

§ 5, stk. 1k): Tilbagetrækninger af den/de øverste etager skal være i dybder jf. de skrå højdegrænseplaner. Elevatorårne/trappehuse er undtaget.

§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.

6. Udformning

6.1. Højhusenes udformning

(Indsiger nr. 1,2,4,6,10,11(a+b),14,16,22)

Indsigerne er bekymrede for udformningen af højhusene og især påvirkningen af Vesterbro.

Der ønskes skærpede krav til formgivning, skalabehandling og æstetik i højhusene. Opfattelsen af Bohrs Tårn - som netop er ved at blive bygget færdigt i Carlsberg Byen - er generelt meget negativ.

Højhuset beskrives som en skændsel, kedeligt, ligegyldigt, trist, bastant, tungt, bombastisk, fremtrædende, grimt, tykt, mørkt, dystert og massivt. Det er derfor et gennemgående ønske, at højhusene bearbejdes, så de fremstår mere slanke og tårnagtige, som i det oprindelige forslag, hvor de slanke højhuse skulle markere pladserne i byen. Endvidere at de gøres mere attraktive og menneskevenlige at se på afstand. Der peges også på behov for en skalabehandling, der sikrer en god mediering i forhold til byen og brugerne. Der er konkrete forslag om bearbejdning med relieffer og indkragninger, reduktioner af grundplanet på de øvre etager, mere transparens ved fx større glaspartier, udestuer med store glasruder samt lysere facadematerialer. Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) fremhæver en stor risiko for kollision med trækfugle, der passerer området forår og efterår i højde med højhusene, og peger på at der bør udarbejdes en handlingsplan for at reducere omfanget af fuglekollisioner i forbindelse med høje bygningsværker i hele Københavns Kommune. DN København foreslår konkret, at § 6 stk. 7, g præciseres således, at højhusenes facader ikke må bestå af reflekterende materiale og skal fremstå matte. Dette gælder også vinduerne, som ikke må være spejlende og skal placeres sådan, at fuglene ikke kan se igennem bygningerne. Yderligere skal der i § 8, stk. 7, b præciseres, at højhusene ikke må være belyst om natten i fuglenes træksæson.

Bemærkninger:

Forvaltningen foreslår, at bestemmelserne om højhusenes udformning fastholdes.

Med tillæg 6 er der indarbejdet nye, konkrete bestemmelser om bearbejdning af højhusenes facade.

Det drejer sig om:

- Bestemmelser om, at højhusenes grundplan kan reduceres på de øvre etager, at facadens geometri skal være gennemgående fra 'top til tå' og med en tydelig markering af de vertikale linjer, at hjørnerne skal stå skarpt uden fremspringende elementer samt begrænsning af fremspring på altaner og karnapper skal understøtte intentionen om slanke højhuse.
- Bestemmelse om, at facaderne skal gives et relief, der skaber et spil af lys/skygge, skal understøtte intentionen om, at højhusene opleves mere karakterfulde i mellemskalaen.
- Bestemmelse om, at facaderne på de nederste etager kan varieres frit, skal understøtte intentionen om, at højhusene bidrager med oplevelser og variation i den nære skala.

Mht. kollision med trækfugle, vurderer forvaltningen, at lokalplanen allerede har bestemmelser, som sikrer, at vinduesglas ikke bliver spejlende, og at højhusenes facader ikke belyses. Til gengæld er det ikke muligt at fastlægge bestemmelser om placering af vinduer således, at fugle ikke kan se igennem bygningerne, men som oftest vil der være 4-5 lejligheder på hver etage og således kun mulighed for gennemsyn ved højhusenes hjørner. Forvaltningen vurderer ikke, at krav om for eksempel større glaspartier eller lysere facadefarver automatisk vil give mere menneskevenlige og attraktive facader. Til gengæld ville en designmanual eller arkitektkonkurrencer kunne bidrage til en større arkitektonisk kvalitet. Se også, pkt. 1.5.

7. Byrum

7.1. Omfang af byrum

(Indsiger nr. 2,27)

Indsigere er bekymrede for, at byrum, pladser og frirum bliver mindre og færre.

Bemærkninger:

I lokalplanforslagets redegørelse s. 10 vises bygherres grafiske opgørelse af, hvor der sker ændringer i byrum og haver. Nogle byrum indskrænkes, andre kommer til. Af større ændringer reduceres Gærtovet (ved Kildepladsen) og Malttorvet. Omvendt tilføjes en ny plads ved Kridttårnet.

Forvaltningen har ikke foretaget en samlet opgørelse over byrumsarealer på samme måde, som Carlsberg Byen har foretaget for de grønne arealer, se pkt. 8.2. Friarealer– pladser og grønne områder. Det vurderes ikke, at der er samlet set er sket en reduktion i byrum.

Som nævnt tilføjes en ny plads ved Kridttårnet. For at styrke bylivet i de offentlige byrum foreslås det, at pladsen udlægges som temporær kantzone.

- Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:
Lokalplantegning nr. 3B ændres, som vist nedenfor, således, at pladsen ved Kridttårnet udlægges som temporær kantzone – se rød cirkelmarkering.



*Illustration:
Udsnit af lokalplantegning nr. 3B med indsat
signatur for temporær kantzone.*

- Lokalplanområde
- Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt
- Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug
- Matrikelskel

Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget om en temporær kantzone.

Bemærkninger til supplerende høring:

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen opretholdes som foreslået.

8. Udearealer

8.1. Træer

(Indsiger nr.2,4,11(+11A),16,18,22,23,24,28)

Indsigerne er imod, at lokalplanen muliggør fældning af alt for mange gamle træer. Synspunkterne varierer mellem, at alle træer bør bevares (så længe det er sikkerhedsmæssigt forsvarligt), til at antallet af fældninger bør reduceres betragteligt. Det udtrykkes mere eller mindre implicit, at byggemulighederne i planen bør reduceres, for at bevare flere træer.

Særlig bevågenhed er der på fældning af træerne i Klatreskoven, som der er et stort ønske om at bevare, da der er tale om smukke gamle egetræer, som det vil tage rigtig mange år at genetablere. Det fremhæves, at fældning betyder, at den helhed, som de mange karaktergivende enkeltræer sammen med områdets karakteristiske trærækker udgør, vil blive ødelagt.

Det fremhæves også, at fældning vil medføre et betydeligt biologisk tab for bydelen, da træerne er opholdssted for en mængde forskellige dyrearter. Der vil gå 30 – 40 år, før erstatningstræer til fulde erstatter de fældede træer.

Der gives udtryk for, at kastanie-alléen på Ny Carlsberg Vej og træer langs Vesterfælledvej ikke burde være fældet, da baggrunden har været at muliggøre en nemmere byggeproces og mere byggeri.

Der foreslås, at alle de bevaringsværdige træer på Vesterfælledvej bevares, så de vil hjælpe til at skjule bunden på højhus nr. 4, som er placeret tæt ved vejen.

Det foreslås også at opretholde bevaringsstatus for to træer nord for Carstensgade 68 og 70, da træerne lever og er begyndt at danne ny krone, selv om de er beskåret kraftigt. Indsigerne lægger vægt på at disse træer tiltrækker en stor diversitet af dyreliv, inklusiv flere sommerfuglearter, flagermus og en række fuglearter, som det vil tage mange årtier at genskabe.

Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) har konkret forslag om at lokalplanen præciseres sådan, at træer, der udgør habitater for flagermus, under ingen omstændigheder må fældes. Endeligt bemærker DN, at det er positivt, at lokalplanen tilstræber at give de tilbageblevne og nyplantede træer gode vækstbetingelser samt at de træer, der fældes, erstattes med nye træer af en vis størrelse.

En indsiger noterer sig, at antallet af træer der bevares er udvidet iht. rev, tegning nr. 7, men der er ikke overensstemmelse mellem denne og tegning nr. 17B, hvor antallet af træer der bevares, er reduceret. Noten nævner at der i haverne kun er vist enkelte af de bevaringsværdige træer, men vi forventer at der forinden arbejdet påbegyndes sikres enighed om hvilke træer der må fældes. I så fald der fjernes træer på særlige vilkår og disse skal erstattes, er det samtidig vores forventning, at erstatningen i rimeligt omfang modsvarer det fjernede træ og ikke blot erstattes af små stiklinger o. lign.

Bemærkninger:

Carlsberg ændres fra at være et industriområde til at være et tæt byområde. Bebyggelsesplanen tager afsæt i Entasis' vinderforslag /masterplan, hvor et netværk af snævre gadeforløb og større åbne pladser har taget form efter bryggeriets underjordiske kældre. Med dette udgangspunkt tages kun i begrænset omfang hensyn til de eksisterende træer. Udpegningen af bevaringsværdige træer, der henholdsvis skal bevares og må fældes er forsøgt balanceret i forhold til ønsket om at skabe en tæt bydel. Lokalplanen sikrer, at bevaringsværdige træer, som fældes, erstattes med nye store træer i området. Lokalplanen muliggør endvidere, at karréerne punktvis kan trækkes tilbage af hensyn til værdifulde solitære træer. Forvaltningen vurderer at det ville være i størrelsesordenen 10-12 træer indenfor hele området, der kunne have været bevaret ved tilbagetrækninger af bebyggelsen. Med den aktuelle situation, hvor bygherre har vanskeligt ved at realisere de ønskede 600.000 etagemeter byggeri, er det dog ikke realistisk at forvente dette.

Med tillæg 6 er der fastlagt flere bevaringsværdige træer end gældende lokalplan – se bilag 7.b. – og der er fastlagt nye krav om byggeriets afstand til bevaringsværdige træer, herunder er der krav om en mindre tilbagetrækning af byggeriet nord for J. C. Jacobsens Have af hensyn til ét bevaringsværdigt træ her.

Forvaltningen medgiver, at realisering af planen vil reducere sammenhængen mellem enkeltræer og træerækker, og at der vil gå mange år, før erstatningstræer får størrelse og biologisk værdi som de fældede træer. Til gengæld bliver der på lang sigt skabt nye grønne sammenhænge i det tætte byområde med træer i gader, på pladser og i haver. Tillæg 6 fastlægger nye bestemmelser om træer på pladser (hvor kravet tidligere var 'beplantning'). Herudover oplyser Carlsberg Byen, at der plantes en træerække i vestsiden af Bryggernes Plads, selv om det ikke er et krav i lokalplanen (tillæg 4).

Forvaltningen kan oplyse,

- at Klatreskoven er fældet oktober 2016 på baggrund af en dispensation, der blev tiltrådt i TMU i maj 2016. Forvaltningen kan endvidere oplyse, at kastanje-alléen på Ny Carlsberg Vej er fældet i overensstemmelse med nye bestemmelser i tillæg 4, der blev vedtaget i 2014. Årsagen til at allé-træerne er tilladt fældet, er en nødvendig omlægning af vejens profil og behov for omfattende gravearbejde i forbindelse med anlæg af nye forsyningsledninger i vejen. Alléen vil blive erstattet i sin helhed.
- at de tre træer langs Vesterfælledvej, nord for Ny Carlsberg Vej, er tilladt fældet af hensyn til omlægning af vejen med blandt andet en højresvingbane. Byggemuligheden i det fastlagte byggefelt vest for vejen er uafhængig af, om træerne bevares.
- at det bliver nødvendigt at fælde enkelte bevaringsværdige træer på Vesterfælledvej af hensyn til etablering af vejadgange til den nye bydel. Det er ikke muligt at ændre på disse forhold, uden at påvirke den overordnede trafikale struktur. Træerne er derfor markeret som bevaringsværdige træer, der må fældes, i tillæg 6.

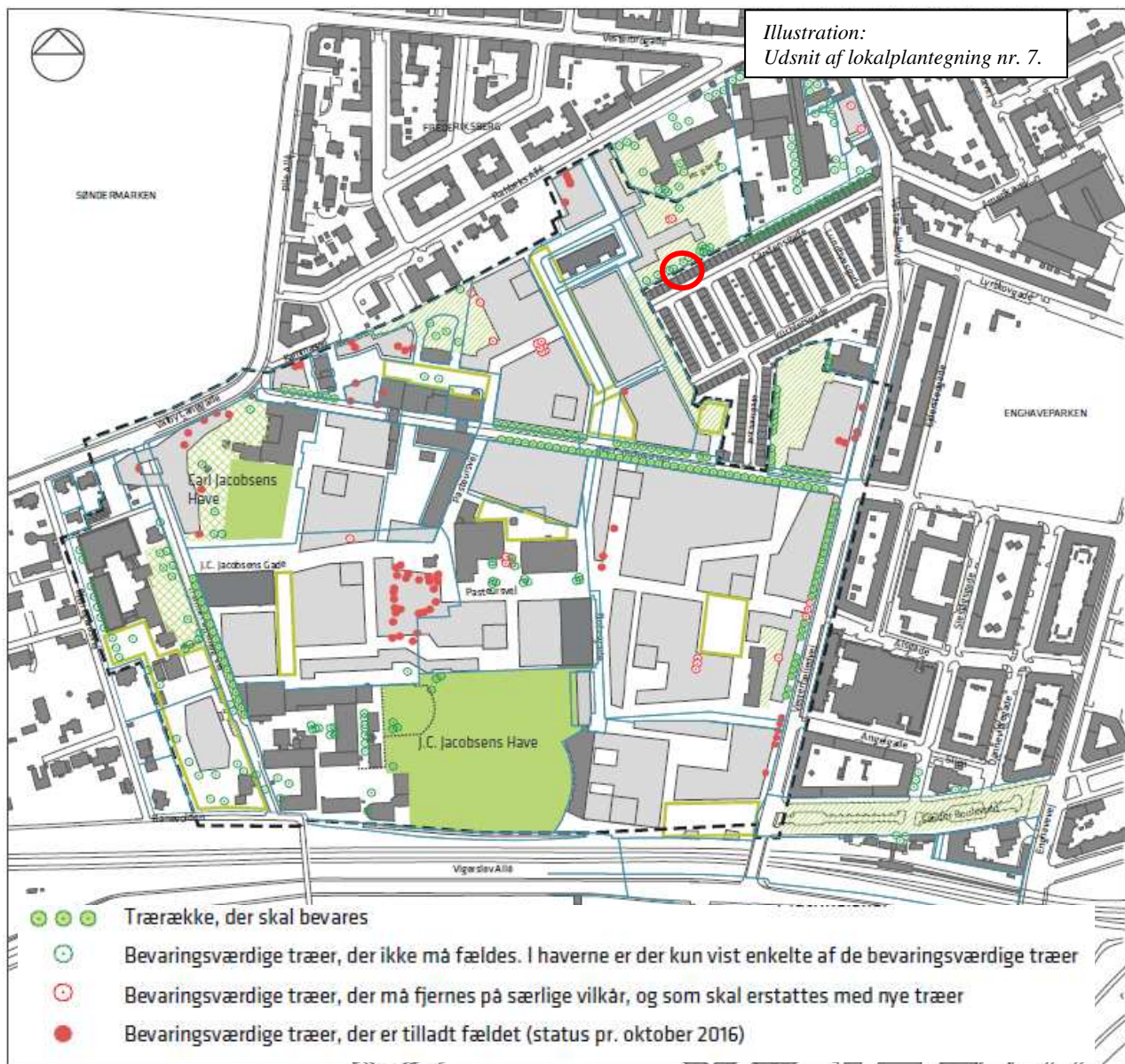
Mht. ønsket om at kræve bevaring af træer med baggrund i, at de er habitat for flagermus, så kan forvaltningen oplyse, at lokalplanen kun fastlægger bevaring af de træer, om er bevaringsværdige i forhold til kommunens bevaringskriterier (træernes tilstand og levealder). Til gengæld indeholder anden lovgivning bestemmelser for træer, der er habitat for flagermus. Lokalplanens redegørelse for anden lovgivning henviser til hertil, og den konkrete formulering er aftalt med Naturstyrelsen, som er myndighed.

Forvaltningen noterer, at der er tilfredshed med, at der sikres gode vækstbetingelser for træer, samt at de træer, der fældes, erstattes med nye træer af en vis størrelse. Forvaltningen kan supplerende oplyse, at der i forbindelse med fældning af bevaringsværdige træer, vil blive tinglyst en deklARATION, der sikrer, at erstatningstræer får status som bevaringsværdige træer.

Mht. de bevaringsværdige træer i de fredede haver, som ikke er markerede enkeltvist – så er det Slots- og Kulturstyrelsen, der er myndighed over de fredede haver. Kommunen har dog fortsat en rolle i forhold til adgange, hegning og fældning af træer – og forventer i øvrigt at have sammenfaldende interesser med styrelsen mht. bevaring af træer. Når der gives tilladelse til at fjerne et bevaringsværdigt træ, sker det med vilkår om, at der skal plantes et nyt, stort træ i området. Det nye træ skal have et stammeomfang på 30-35 cm (målt 1 m over jorden), og det har automatisk status som bevaringsværdigt træ, der ikke må fældes eller beskæres uden forvaltningens tilladelse.

Mht. markering af bevaringsværdige træer i skel langs nordsiden af Humleby, som flere indsigere påpeger, kan forvaltningen oplyse, at her er tale om en fejl. Ved forvaltningens besigtigelse af træerne i 2015 blev det konstateret, at flere træer i træerækken var fældede eller kraftigt beskårne. Ved en fejl er markering af disse træer fjernet i forslag til tillæg 6. Træerne har fortsat status som bevaringsværdige træer, der skal bevares, og derfor bør de genindsættes på lokalplantetegningen. Endvidere foreslår forvaltningen, at de bevaringsværdige træer, som allerede er tilladt fældet, markeres med en særlig signatur på lokalplantetegningen.

- Følgende ændringer foreslås på lokalplantegninger:
Lokalplantegning nr. 7 ændres som vist nedenfor, således at der genindsættes markering af 3 bevaringsværdige træer i træerækken i skel langs nordsiden af Humleby. De tre træer står inden for rød cirkelmarkering. Endvidere markeres bevaringsværdige træer, som allerede er tilladt fældet, med udfyldt rød signatur, og signaturforklaringen udvides med forklaringen: ”Bevaringsværdige træer, der er tilladt fældet (status pr. oktober 2016)”.



Supplerende høring

Carlsberg Byen P/S accepterer forslaget om, at der tilføjes yderligere 3 træer som bevaringsværdige, men mener dog ikke, at der er tale om en egentlig trærække, som det er tilfældet ved Vester Fælledvej, Ny Carlsberg Vej og Gamle Carlsberg Vej, da træerne nord for Humleby er af varierende størrelser og art.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen foreslår at bestemmelsen opretholdes, som foreslået, og kan oplyse at træerne ikke er angivet som 'trærække', men som enkelttræer.

8.2. Friarealer– pladser og grønne områder

(Indsiger nr. 2,10,14,15,16,24,27,28)

Flere indsigere bemærker, at mængden af pladser, frirum og grønne arealer bliver mindre og færre. Der opfordres til, at strategien for de grønne arealer gentænkes. Carlsberg Byen markedsfører området med en grøn profil – dette stemmer dog ikke overens med detailtegningerne og er derfor meget misvisende. Der er en himmelråbende mangel på grønne udearealer, der bør være flere grønne arealer, og gerne af mere vild/naturlig karakter.

Adgangen til grønne arealer nord for Humleby samt adgangen de grønne gårdrum ser ud til at være udgået. Lokalplanen viser på oversigtskortet i redegørelsen side 5, at der er et relativt stort sammenhængende grønt

område øst for den planlagte nye bygning, mellem Humleby og Kongens Bryghus. Lokalplanens tegning nr. 17D viser dog, at det grønne område bliver reduceret kraftigt.

Der peges på, at områdets bebyggelsesgrad er øget, da en børneinstitution skal råde over halvdelen af arealet i byparken R samt at området bag Humleby er afstået af Carlsberg Byen til AB Kongens Bryghus.

En indsiger mener, at det ikke skal være muligt at begrænse adgangen til grønne arealer i Carlsberg Byen. En anden indsiger mener, at den foreslåede lukning af haven om natten vurderes som afgørende for at undgå unødigt slid.

Danmarks Naturfredningsforening, København (DN) mener, at den grønne struktur - bestående af fredede haver, solitære træer og trærækker - vil blive fragmenteret og planen vil medføre et stort biologisk tab for området.

Det foreslås at adgang til grønne arealer kunne styrkes ved f.eks. at etablere adgang til institutioners legearealer på tagene udenfor åbningstiden.

En indsiger ser positivt på, at Kammas Have udvides i forhold til det oprindelige projekt. Den reviderede udformning giver en bedre afslutning mod ejendommen på vores matrikel og er således med til at fastholde en mere harmonisk afslutning mod Carlsbergs område.

Bemærkninger:

Realisering af lokalplanen forudsætter, at der tilvejebringes tilstrækkelige friarealer. Forvaltningen kan oplyse, at friarealernes størrelse afhænger af anvendelsen og beregnes for hele området under ét.

Ifølge Carlsberg Byens beregninger vil der være tilstrækkeligt med friarealer, ved de ønskede 600.000 etagemeter byggeri og en fordeling af anvendelserne med 45 % boliger, 45 % erhverv og 10 % institutioner og kultur. Den konkrete vurdering af, hvilke arealer, der kan medregnes som friareal, sker i byggesagsbehandlingen - herunder også hvorvidt hegnede arealer kan medregnes. Der er ikke fastlagt en bebyggelsesprocent for området, men den anslås at være ca. 185.

Forvaltningen vurderer, at grønne byrum og beplantninger ikke reduceres i tillæg 6. Planen indeholder større og flere grønne gårdrum, og der fastlægges bestemmelser for træer og beplantning i byrum, gader mv. Se bilag 10. Det grønne på Carlsberg.

Mht. til arealet nord for Humleby, ved Kongens Bryghus, så ejes det af Carlsberg Byen. En servitut giver dog AB Kongens Bryghus råderet over arealet, herunder ret til at hegne det. Det er forvaltningens ønske, at hegningen fjernes, og indgår i Carlsbergs grønne byrum. Derfor er arealet fastholdt som grønt område i lokalplanen. Der er redegjort for hegning af arealet på visualisering af bebyggelsen nord for Humleby, side 26. På diagrammet 'tab af byrum i forhold til rammelokalplanen', side 10, redegøres for, at havearealet udgår pga. en servitut. Forvaltningen medgiver at dette kunne have været bedre forklaret i lokalplanens redegørelse.

Lokalplanen fastlægger, at ubebyggede arealer i Carlsberg Byen ikke må hegnes, og der skal derfor være offentlig adgang til pladser og grønne områder, undtagen i private gårdrum. Planen fastlægger offentlige passager gennem 4 karréer og deres gårdrum, hvilket svarer til, at cirka en tredjedel af gårdene på Carlsberg får offentlig adgang. Lokalplanen fastlægger også, at der må hegnes omkring legearealer til daginstitutioner, når der gives offentlig adgang udenfor åbningstiden. Med tillæg 5 er muliggjort en privat terrasse ved Carlsbergs hovedsæde i Carl Jacobsens Have. Med tillæg 6 foreslås, at toldområdet ved Carlsbergs Bryggeri og en hestefold til bryggerhestene i J.C. Jacobsens Have må hegnes, samt at den fredede J.C. Jacobsens Have må lukkes om natten, lige som Carl Jacobsens Have (dette er muliggjort i rammelokalplanen).

8.3. Afgrænsning af J. C. Jacobsens Have

(Indsiger nr. 19)

Emcon er bygherrerådgiver for Carlsbergfondet, som har igangsat en omfattende reovering af J. C. Jacobsens Have. Projektet for den fredede have er undervejs i processen drøftet indgående med Slots- og Kulturstyrelsen, Københavns Kommune og Carlsberg Byen. I den sammenhæng har Slots- og Kulturstyrelsen godkendt projektet ud fra kulturhistoriske kvaliteter. Kristine Jensens tegnestue står for projektet, som både genskaber historiske elementer og tilføjer nye kvaliteter som friareal for byens borgere. En del af dette består i at skabe den rette indramning af haven med respekt for omgivelserne, og her ønsker Carlsberg fondet at arbejde med hække som rumlige landskabelige elementer i haven.

Emcon mener, at bestemmelser om hegning i § 8, om at hegn skal være i transparent gitterhegn i metal og/eller hæk i ind til 1,8 m højde er unødigt restriktiv og giver uhensigtsmæssige begrænsninger, og foreslår at det formuleres at hegning skal ske med respekt for både havens karakter/funktion og oplevelsen af haven fra omkringliggende bygninger og pladser. Carlsbergfondet ønsker, at arbejde med hække som rumlige landskabelige elementer i haven mere end egentlige hegn.

Emcon tilslutter sig lokalplanens forslag om, at der ikke må være direkte udgang til haven fra bebyggelsen nord herfor, ligesom altaner ikke må krage ud over haven.

Endelig er Carlsbergfondet enige i, at den foreslåede lukning af haven om natten vurderes afgørende for at undgå unødigt slid på den kommende nyrenoverede have.

Bemærkninger:

Forvaltningen medgiver, at bestemmelsen om hegning af de fredede haver er blevet vel konkret og restriktiv. Forvaltningen anbefaler derfor, at bestemmelsen justeres, således at den muliggør, at udformningen sker i dialog med de forskellige interessenter, herunder Slots- og Kulturstyrelsen, som er myndighed for de fredede haver. Der er ganske få strækninger, hvor afgrænsning af haven ikke udgøres af bebyggelse og anlæg, og der er således ganske få strækninger, hvor der er behov for hegning. Bestemmelsen om hegning af haverne er ikke til hinder for, at der kan etableres beplantninger inde i haverne, som visuelt afgrænser dem og bidrager til at forstærke indtrykket af mere intime, grønne 'oaser' i byen. Forvaltningen lægger vægt på, at hegning i kanten af haverne udformes med mulighed for kik ind og ud af haven, således at de virker mere indbydende og opleves mere trygge at færdes i og omkring. Det vil typisk være muligt i forbindelse med stiadgange.

- Følgende ændringer foreslås i bestemmelserne:

§ 8, stk. 5:

Hegning om *de fredede* haver, undtagen støjafskærmning *mod banen*, skal *ske under hensyn til havernes karakter og oplevelsen af haven fra de omkringliggende bygninger og byrum* ~~være~~ *transparent gitterhegn i metal og/eller hæk i ind til 1,8 m højde. Hegningen skal punktvis muliggøre visuel kontakt til haverne, for eksempel i forbindelse med de fastlagte stiadgange.*

Supplerende høring

Forslag til ændring af bestemmelsen har været forelagt Carlsberg Byen P/S, Carlsberg A/S og Carlsbergfondet v/Emcon. Carlsberg Byen P/S har ingen bemærkninger til ændringen, da J.C. Jacobsens Have og Carls Have ejes af Carlsberg Fondet hhv. Carlsberg A/S. CBY vil foreslå, at KK retter henvendelse til rette grundejere. Carlsbergfondet finder forslaget til ændring fuldt tilfredsstillende ift. det tidligere fremsendte høringssvar.

Bemærkninger til supplerende høring

Forvaltningen foreslår, at bestemmelsen opretholdes, som foreslået.

9. Lokalplanmaterialet og korrektur

9.1. Tegningsmaterialet

(Indsiger nr. 23)

Indsiger påpeger, at der er en uoverensstemmelse mellem tegning nr. 7 og nr. 17B vedrørende bevaringsværdige træer. Forvaltningen vurderer ikke, at der er uoverensstemmelser mellem tegningerne for så vidt angår de træer, der skal bevares indenfor delareal IVB. Men som nævnt er forvaltningen opmærksom på en fejl i markeringen af bevaringsværdige træer her, som var fældede/voldsomt beskårne, og de genindsættes nu på tegningerne som bevaringsværdige træer, der skal bevares. Se pkt. 8.1.

(Fra borgermødet)

En borger gjorde opmærksom på, at er en fejl i skyggediagrammet for marts kl. 16. Det rigtige skyggediagram har siden borgermødet været offentliggjort på 'Bliv Hørt' og vil blive rettet i den endelige version.