

BILAG 1

Tillæg 4 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tillæg til Kommuneplan 2011



Lufffoto af Carlsbergområdet med angivelse af tillægsområdets placering

Lokalplan- og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Partnerselskabet Carlsberg Byen P/S, som udvikler Carlsberg-området, har anmodet kommunen om at udarbejde lokalplantillæg og kommuneplantillæg med henblik på at muliggøre ny bebyggelse til boliger, detailhandel, erhverv, en Europaskole, evt. Sankt Annæ Gymnasium, institutioner og butikker (i alt ønskes mulighed for 78.000 m² ny bebyggelse).

Samtidig muliggøres yderligere detailhandel inden for hele lokalplantillægsområdet, hvor de byggeretsgivende bestemmelser kun omfatter delområderne IIC og IVA.

Vedtagelse af tillægget forudsætter en ændring af Kommuneplanens rækkefølgeplan.

Tillægget med byggeretsgivende bestemmelser for to nye delarealer IIC og IVA udarbejdes på baggrund af materiale fra Borlund Architects samt White Arkitekter. Der indarbejdes nye bestemmelser for bæredygtighed og detailhandel for hele tillægsområdet.

Rammelokalplan 432

Området er omfattet af lokalplan nr. 432 "Carlsberg II med tillæg 2", der overvejende er en rammelokalplan, som skal suppleres med detailbestemmelser. Formålet med rammelokalplanen er at fremme byudviklingen af Carlsberg-området, som et blandet byområde med erhverv og boliger. Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" kan læses på www.kk.dk/lokalplaner

Udbygningen af Carlsberg Byen forventes at ske over de næste 10-15 år. Pt. er der detailplanlagt for ca. 100.000 m² ud af rammelokalplanens maksimale 600.000 m² bebyggelse.

- Tillæg nr. 1 muliggjorde en dagligvarebutik på 1.500 m². Tillægget er indarbejdet i tillæg 2.
- Tillæg 2 muliggør 82.000 m² i stationsområdet til professionshøjskolen UCC samt boliger, erhverv og detailhandel. Når skolen åbner ultimo 2016 forventes en vejadgang over banen, en ny S-togsstation og en grøn cykelrute langs banegraven til Sønder Boulevard klar. Vesterfælledvej trafiksaneres og forskønnes.
- Forslag til tillæg 3, der skal muliggøre erhvervsbyggeri på 4.500 m² langs Gamle Carlsberg Vej fremlægges i efteråret 2013 og forventes i offentlig høring primo 2014.

Kommuneplan 2011 og detailhandel

I Kommuneplan 2011 er der udlagt et bydelscenter på Carlsberg, som skal rumme en god lokal butiksforsyning for det nye byområde og de tilgrænsende kvarterer ved Carlsberg Station samt overordnet detailhandel, som kan understøtte det særlige bymiljø, der ønskes etableret i området. Udvidelsen af butiksarealet skal følge takten på den permanente byomdannelse. Det betyder, at de 22.000 m² successivt udmøntes i de byggeretsgivende lokalplantillæg. Fordelingen er:

- 5.000 m² i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m². Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.
- 5.000 m² i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m².
- 12.000 m² i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m².

Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station, og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.



Bydelscenter på Carlsberg (med orange markering)

Kvarteret og lokalplantillægsområdet

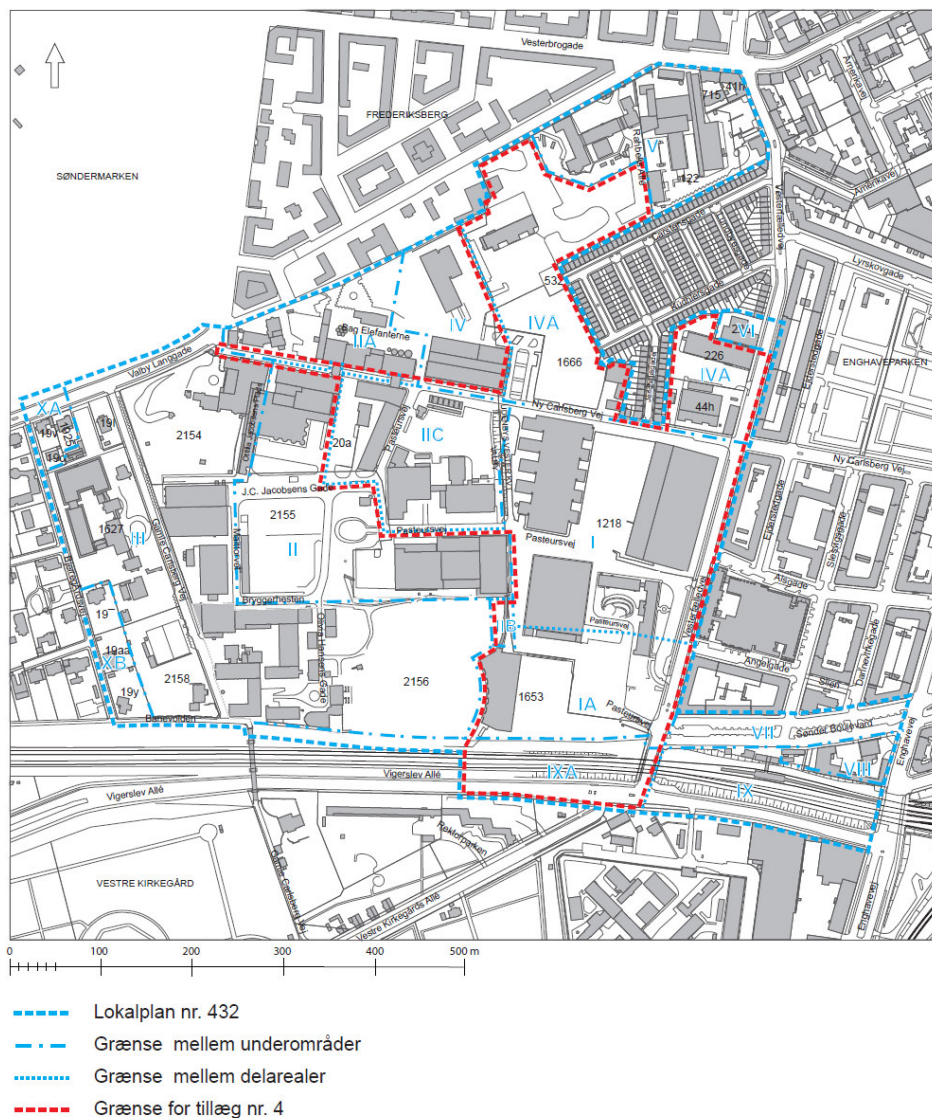
Kvarteret

Carlsberg-området ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Lokalplantillægsområdet grænser mod vest og nordvest op til nationalklenodierne Dipylon og Elefantporten, mod nord grænser området op til Frederiksberg, mod øst grænser området op til Kongens Bryghus, Humlebys rækkehuse i 2½ etage og Vesterfælledvejs karrebegyggelse i 5-6 etager. Mod syd ligger de fredede bygninger Mineralvandsfabrikken og De Hængende Haver samt den fredede I.C. Jacobsens Have - og yderligere mod syd ligger Banegraven.

Carlsberg er et af Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommunes kommuneplan 2011. Som industrimiljø er Carlsberg udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning.

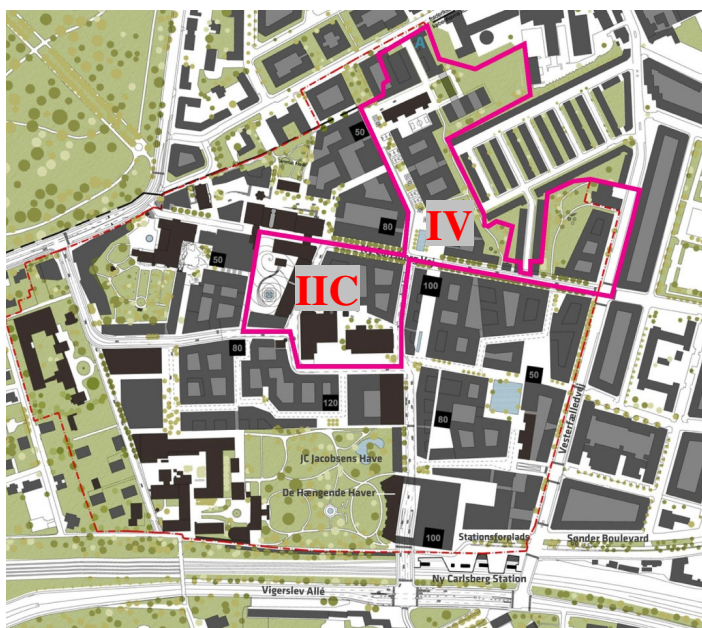
Lokalplantillægsområdet

Tillæg 4 fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for to nye delarealer: IIC og IVA. Tillægget omfatter tillige en del af område II, en del af delareal IIA, en del af område III, en del af område IV, hele område I, hele delareal IA og delareal IXA, som markeret med rød streg på kortet nedenfor.



Området er domineret af de markante terrænskit. I området mod Frederiksberg er det tillige områdets karakter som en højtbeliggende, stille, grøn oase i byen, som er kendetegnende. Her falder terrænet markant mod syd og øst ind mod Humleby. Ny Carlsberg Vej udgør med allébeplantning i platantræer et vigtigt strukturerende og æstetisk element. Ny Carlsberg Vej, der er udpeget som skybrudsboulevard i forslag til skybrudsplan Københavns Kommune.

Stationsområdet med campus til UCC bliver den primære indgang til den nye bydel og vil dagligt blive besøgt af mange gæster og rejsende. Den nye station forventes at blive den tiende største S-togsstation ved et fuldt udbygget Carlsberg med cirka 10.000 daglige rejsende.



Byggeretsgivende delområder indtegnet på entasis' masterplan for Carlsberg - 'Vores By' fra 2008, der er baggrund for rammelokalplanen og detailplanlægningen.

Delareal IIC ligger syd for Ny Carlsberg Vej og centralt på Carlsberg i et område med store kulturelle og bevaringsmæssige kvaliteter. De store, kraftfulde, fredede bygninger som Kraftværket og Kedelhuset står frem. Området omfatter også den fredede Den snoede Skorsten. Den vestlige del af området har Bryghuspladsen som omdrejningspunkt og omfatter de fredede bygninger Maltsiloen og Lagerkælderen og den bevaringsværdige bygning Hammershus.

Delareal IVA ligger i Carlsbergs nordøstlige hjørne med den bevaringsværdige fritliggende bygning Halmlagret som omdrejningspunkt. Området har mange bevaringsværdige træer. Mod øst mod Vesterfælledvej er området præget af industri- og lagerbygninger, med bl.a. gallerier, som nedrives. Bygningerne er ikke udpeget som bevaringsværdige.

Fotos af delareal IIC og omgivelser



Ved Lagerkælderen med de runde guldsiver og dobbeltporten Dipylon placeres en ny Europaskole



Fotos af delareal IVA og omgivelser



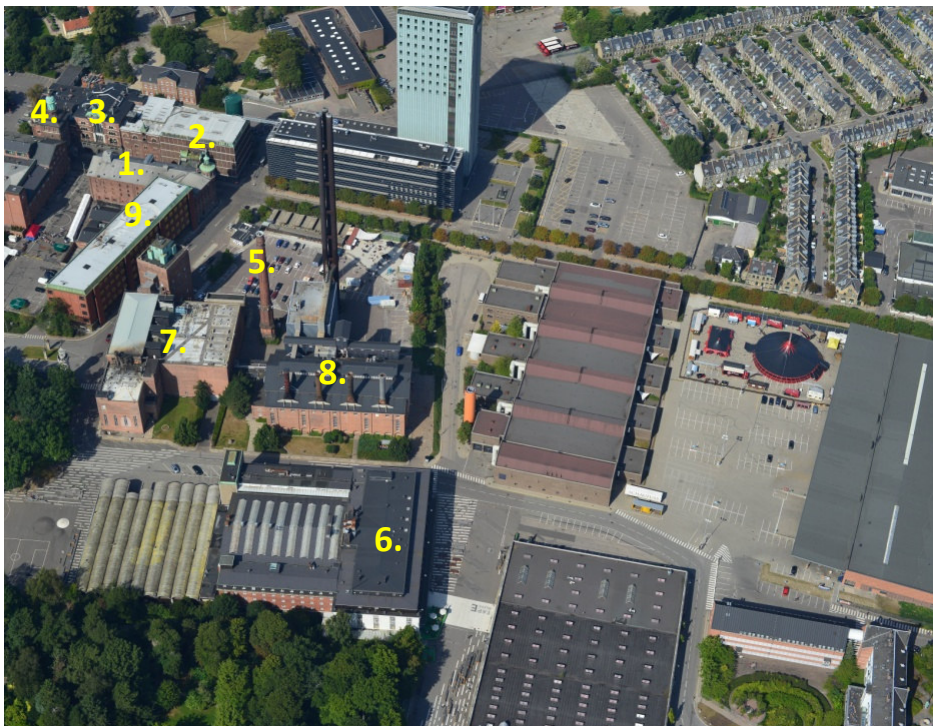
Område IV ligger højt med udsigt over København og har Humleby som nabo.



Det bevaringsværdige Halmlagret, der ligger i område IV og Ny Carlsberg Vej med allébeplantning og dobbeltporten Dipylon i vejaksen.

Fredede bygninger og anlæg i tillægsområdet og nær tillægsområdet

1. Malteri og Maltmagasiner (1881 af Vilhelm Dahlerup) samt vejbelægningen på Ny Carlsberg Vej på strækningen mellem Elefantporten og Dipylon,.
2. Dipylon (Dobbeltporten (1892 af Vilhelm Dahlerup) samt vejbelægningen på Ny Carlsberg Vej på strækningen under Dipylon og mellem Elefantporten og Dipylon.
3. Bryghuset (1901 af Vilhelm Klein med senere ændringer), vejbelægningen på Ny Carlsberg Vej på strækningen mellem Elefantporten og Dipylon, samt siloerne nord for Bryghuset.
4. Elefantporten (1901 af Vilhelm Dahlerup) samt vejbelægningen på Ny Carlsberg Vej på strækningen under Elefantporten og mellem Elefantporten og Dipylon.
5. Den Snoede Skorsten (1900 af Carl Jacobsen og Vilhelm Dahlerup, udført af murermester Beckmann).
6. Mineralvandsfabrikkens lagerbygning samt pergola syd herfor (1920-1927 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs ingeniørkontor).
7. Kraftværket (1923-29 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs projekteringsafdeling, udvidet 1953).
8. Kedelhuset (1926 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs ingeniørkontor, udvidet 1928).
9. Lagerkælder 3 (1969 af Svenn Eske Kristensen og ingeniørfirmaet B. Højlund Rasmussen).



Det centrale område på Carlsberg set fra luften, 2012, med J. C. Jacobsens Have i forgrunden; Lagerkælder, Kraftværk og Kedelhus i midten af billedet, og Humleby øverst til højre

Byrum

Rammelokalplanen lægger stor vægt på byrum, og fastlægger en række nye byrum indenfor tillægsområdet jf. tegninger på s. 10 og 11.

- *"Bryggerens Plads"* øst for Lagerkælderen bliver bydelens centrale plads og vil rumme vigtige kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen vil tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Der etableres et karakterfuldt vandelement og et blødt formet trappe-anlæg, som optager de store terrænforskelle.
- *"Carl Harilds Plads"* syd for en kommende Europaskole i delområde IIC bliver kvarterets rå og kulturelle plads med aktiviteter det meste af dagen og aftenen. Pladsen får en rumlig varieret, intens nordside og en solfyldt, aktiv sydside. I den nordlige del af pladsen lægges vægt på vand og beplantning, eventuelt med fokus på begrønning af facader. Der etableres en offentlig passage gennem Lagerkælderen. Herved muliggøres et bevægelsesforløb fra 'Bryggerens Plads' til 'Markedspladsen' (øst for tillægsområdet) tværs over 'Carl Harilds Plads'.
- *"Ny Carls Plads"* centralt nord for Ny Carlsberg Vej bliver en klassisk plads, der vil byde på handelsliv og funktioner, der kan udnytte pladsens gode solforhold.
- *"Sport Rahbek"* bliver et bredt grønt gaderum fra Ny Carlsberg Vej mod Frederiksberg med sport og leg kombineret med stille trafik.
- *"Vesten for Humle"* etableres ved Humleby og bliver en lokal have til leg og udendørs liv for områdets beboere. Der etableres stiforbindelser gennem haven til de omkringliggende bebyggelser og gader. Langs ny bebyggelse etableres brede, grønne private kantzoner.
- *"Østen for Humle"* etableres mellem Humleby og Vesterfælledvej og bliver en lokal have til leg og udendørs liv for områdets beboere. Der skabes nye forbindelser mellem Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej.
- *Ny Carlsberg Vej* vil blive omprofilert. Trærækken langs Ny Carlsberg Vej genplantes med lindetræer i forbindelse med omprofilering af vejen, da platantræerne er syge.

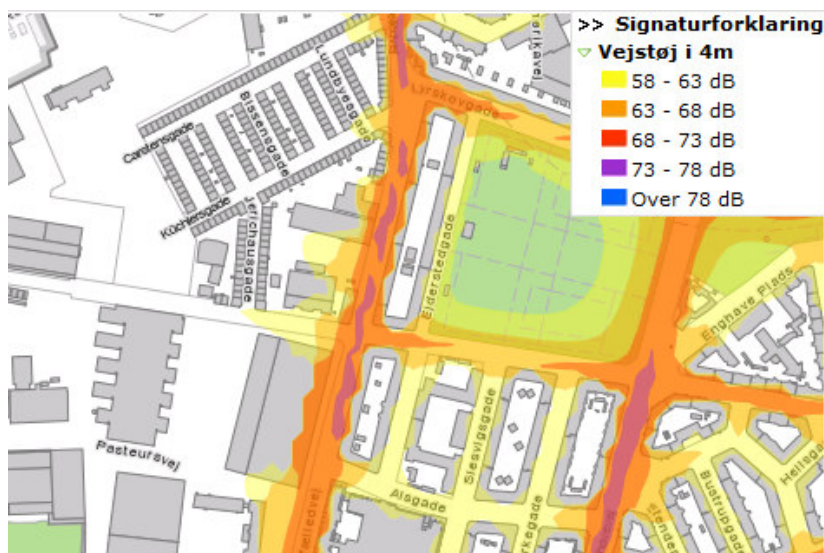


Illustration af 'Bryggerens Plads' – et af de nye byrum, centralt i Carlsberg Byen

Trafik og miljøforhold

Lokalplantillægsområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til kollektiv trafikbetjening. Der er gode forbindelser til vejnettet via Ny Carlsberg Vej og Vesterfælledvej. I nord-syd gående retning etableres forbindelser, som blandt andet fører til Carlsberg Station, der åbner i 2016. Der etableres også vejadgang over banen og en grøn cykelrute langs banegraven til Sønder Boulevard.

Området langs Vesterfælledvej er berørt af trafikstøj. Vesterfælledvej ombygges i takt med at Carlsberg udbygges med støjdæmpende asfalt og forskønnes med ny beplantning.



Andre forhold

Ved Kongens Bryghus er i forbindelse med lokalplan 247 indgået særlig aftale om arealer til friareal og terrænparkeringspladser. Såfremt der med den nye planlægning nedlægges friareal eller fjernes terrænparkeringspladser her, skal Carlsberg Byen finde erstatningsarealer og anvise parkeringspladser jf. normerne i lokalplan 247.

Byggeønsker

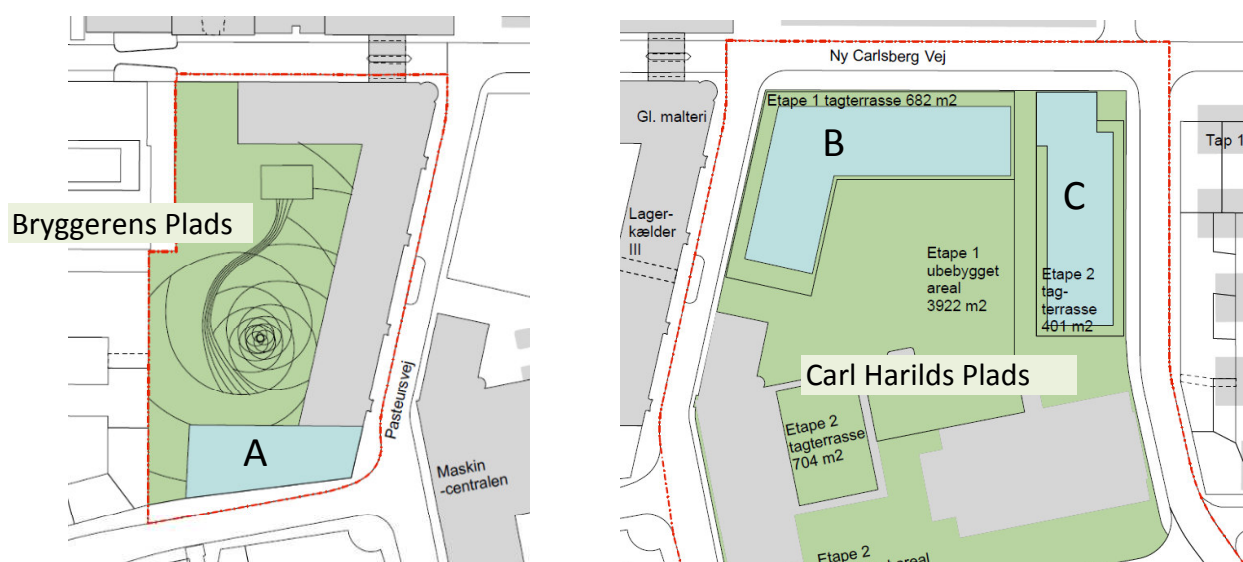
Carlsberg Byen P/S ønsker at opføre nyt byggeri i område IIC og IVA. Arkitekterne har udarbejdet dispositionsforslag i forår /sommer 2013, og det er den videre bearbejdning i efteråret 2013 af dette materiale, der vil danne grundlag for forslag til lokalplantillæg og kommuneplantillæg.

Carlsberg Byen P/S ønsker også at have mere fleksible muligheder for at håndtere detailhandelsudviklingen, således at butiksudvidelser kan placeres mere frit indenfor bydelcentret jf. illustration på side 2, hvorfor lokalplantillægsområdet er større end de byggeretsgivende delarealer.

Delareal IIC - Europaskole, evt. skole til Sankt Annæ Gymnasium, erhverv og butikker

Carlsberg Byens ønsker at opføre ca. 25.230 m² nyt byggeri i tre byggefeltet som vist på principielle bebyggelsesplaner nedenfor. Deres forslag til bebyggelsesplan indeholder:

- Eksisterende bebyggelse: Ca. 16.800 m² fredede og bevaringsværdige bygninger (2.705 m² i Gl. Malteri, 6.845 m² i Lagerkælder, 1.875 m² i Kedelhus, 5.220 m² i Kraftværket og 160 m² i Hammershus). Bygningerne kan anvendes til kulturinstitutioner, skole, butikker, erhverv mv. i overensstemmelse med rammelokalplanen.
- Byggefelt A: Ny bygning i 4-5 etager syd for Bryggerens Plads. Ca. 3.050 m² med erhverv og butikker i stueetagen.
- Byggefelt B/ etape 1: Europaskolen, ny bygning på 5-6 etager på ca. 11.725 m² nord for Kedelhuset og Kraftværket. Der ønskes mulighed for tagterrasse og boldbur på taget. Der afholdes en arkitektkonkurrence for byggeriet.
- Byggefelt C/ etape 2: Ny bygning på 5-6 etager til Sankt Annæ Gymnasium eller erhverv. Ca. 10.455 m² med butikker i stueetagen. Der ønskes mulighed for tagterrasse samt påbygning (parasit) på taget.



Delareal IVA – boliger, butikker, erhverv og institution

Carlsberg Byens ønsker at opføre ca. 52.850 m² nyt byggeri til boliger, erhverv og butikker som vist på principielle bebyggelsesplaner nedenfor. Deres forslag til bebyggelsesplan indeholder:

- Eksisterende bebyggelse: Ca. 1.950 m² i bevaringsværdig bygning (Halmlagret). Bygningen skal anvendes til kulturinstitutioner, skole, erhverv mv. i overensstemmelse med rammelokalplanen.
- Ny bebyggelse vest for Humlebyen: Ca. 39.700 m² etageareal i 3-6 etager fordelt på flere mindre byggefelter. Nybyggeriet vil primært være til boligformål og med en mindre erhvervsandel placeret mod Ny Carlsberg Vej. En dagligvarebutik på 1.000 m² i stueetagen langs Ny Carlsberg Vej og med adgang fra Købkes Plads.
- Ny bebyggelse mellem Humlebyen og Vesterfælledvej: Ca. 13.140 m² etageareal i 3-6 etager. Nybyggeriet vil primært være til boligformål med en mindre erhvervsandel. Området ligger uden for kommuneplanens bydelscenter, hvorfor der kun kan placeres en mindre butik på 200 m² her.
- Kantzoner: Mod Vesterfælledvej etableres en smal kantzone. Der etableres brede, private kantzoner langs stueetagen i tilknytninger til boliger mod Humleby og mod Sport Rahbek.



Principielle bebyggelsesplaner for delareal IVA udarbejdet af Borlund Architects for Carlsberg Byen. Til venstre en plan for området vest for Humleby og til højre en plan for området øst for Humleby.

FAKTA:

Bygherre: Carlsberg Byen P/S.

Arkitekter: Borlund Architects, White mfl.

Hovedgreb: Detaljering af rammelokalplanens bebyggelser og byrum tilpasset konkrete ønsker til skole, almene boliger, butikker mv.

Etageareal: Bygherre ønsker mulighed for ca. 78.000 m² nyt byggeri.

Etageantal: 3 til 6 etager samt herudover mulighed for enkelte mindre påbygninger i 1-2 etager.

Parkering: Rammelokalplanens bestemmelser + 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev.

Byrum, trafik og parkering

Der vil være særligt fokus på terrænbearbejdning i området, da terrænet falder markant fra vest mod øst – og fra nord mod syd. Endvidere vil delareal IVA blive fastholdt som et grønt område med rekreative faciliteter. Byrum vil være udformet med stor fokus på tryghed og tilgængelighed for alle. Cykel- og fodgængerstier forbinder området intern og udadtil.

Der er planlagt parkeringskældre i 1 og 2 etager med adgang fra bl.a. Ny Carlsberg Vej og Sport Rahbek. Cykelparkering etableres jf. faktaboks, og der etableres pladser til kiss-and-ride i forbindelse med skolebyggeriet.

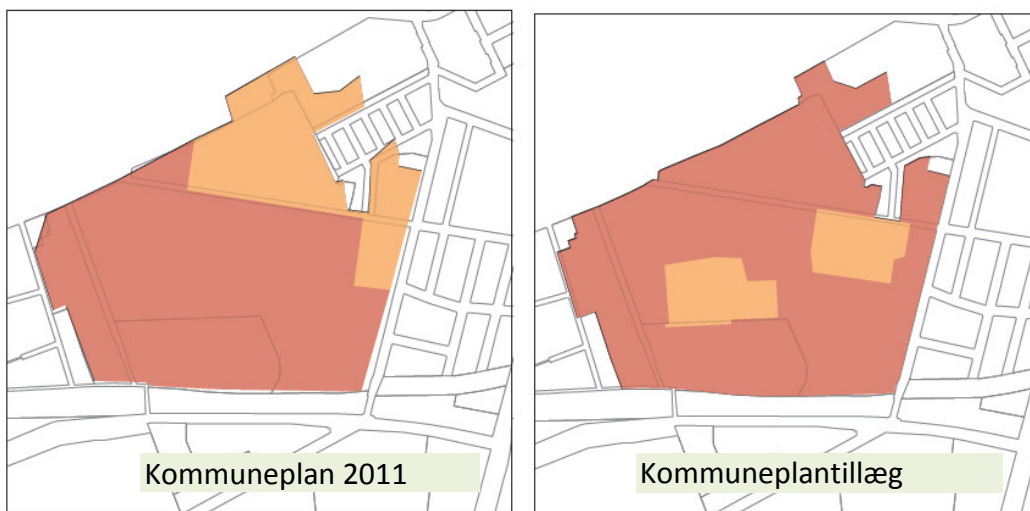
Bæredygtighed og klimatilpasning

Forvaltningen arbejder, i forlængelse af planlovens nye bestemmelser om klimatilpasning, med at indføre supplerende bæredygtighedsbestemmelser for tillægsområdet.

Lokalplantillæggets indhold

Tillæg 4 til lokalplan 432 Carlsberg II og Kommuneplantillæg

Der udarbejdes kommuneplantillæg, hvor områderne udlagt til 2. del af planperioden overføres til 1. del af planperioden. Samtidig overføres byggeafsnit 6 og 10 i rammelokalplanens delområde I og II til 2. del af planperioden. Herved bliver fordelingen af boliger og erhverv mellem de to delperioder uforandret. Desuden justeres bydelscentrets afgrænsning, så bebyggelsen i byggefelt 13.2 omkring det kommende torv - Ny Carls Plads - er inkluderet, og der åbnes mulighed at 5.500 m² kan anvendes til større dagligvarebutikker og 1.000 m² af de 5.000m² mindre butikker kan anvendes til dagligvarer.



Med orange markering områder i der flyttes fra 2. del af planperioden til 1. del - og omvendt.

Lokalplantillægget forventes at indeholde følgende justeringer og supplerende bestemmelser:

Anvendelse - Fordelingen bolig/erhverv detaljeres for hvert delareal. Der forventes fastlagt en særlig anvendelsesbestemmelse for undervisning for delareal IIC.

Boligstørrelser - Boligers størrelser justeres efter de nye retningslinjer for byomdannelsesområder i Kommuneplan 2011, som indebærer, at der kan fastlægges krav om mindst 20 % boliger mellem 50 og 70 m².

Butikker - Tillægget vil fastlægge butiksstørrelser i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 eller kommuneplantillægget. Et maksimalt butiksetageantal på 16.000 m² fordeles på delarealer indenfor tillægsområdet.

Trafik - Den interne trafikbetjening og adgangsforhold detaljeres, herunder blandt andet kisse og ride til undervisningsformål i delareal IIC.

Parkering - Der fastlægges specifikke krav til cykelparkeringspladser til undervisningsformål delareal IIC.

Bebyggelsen - Det maksimale samlede etagemeterantal angives for hvert delareal. Omfanget og placering af byggefelter, maksimale tagkoter, passager gennem bygninger, broer mellem bygninger og eventuelt parasitter detaljeres. Der tillades enkeltbygninger større end 6.000 m² i delareal IIC. Bygninger skal tilpasse sig terrænforhold i området og udnytte stedets særlige topografi.

Facader - Der fastlægges bestemmelser for begrønning af tage og facader, samt detaljerede bestemmelser for altaner, broer, porte mv.

Byrum - Der udarbejdes nye byrumstegninger samt yderligere bestemmelser for Bryggerens Plads, Carl Harrilds Plads, Ny Carls Plads, Sport Rahbek og Vesten for Humlen og Østen for Humlen.

Ubebyggede arealer - Der fastlægges bestemmelser for træplantning på dæk (der er parkeringskælder under dele af pladserne). Bestemmelser for håndtering af regnvand detaljeres.

Klimatilpasning - Så vidt der er fundet konkrete løsninger detaljeres krav til udformning af Ny Carlsberg Vej og Sport Rahbek som skybrudsveje. Herudover stilles skærpede krav om opsamling og genbrug af regnvand samt om etablering af grønne tage.

Tegninger - Der udarbejdes detailtegninger for tillægsområdet som angiver bebyggelsens anvendelse, bebyggelsesplanen, trafikale forhold, beplantning mv.