

## Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"

Borgerrepræsentationen har den xx.xx.20xx vedtaget forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"  
Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby.

Offentlig høring fra xx.xx. til xxxx 2011

### Bilag 1



# Indhold

## Redegørelse for tillægget til lokalplanen

Indledning - Lokalplantillæggets baggrund og formål....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Lokalplantillæggets indhold .....	4
Miljøforhold .....	4

## Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner .....	5
Kommuneplan 2009 .....	5
Forslag til Kommuneplan 2011 .....	5
Bydelsplaner.....	5
Lokalplaner i kvarteret.....	6
Miljø i byggeri og anlæg .....	6

## Tilladelser efter anden lovgivning

Affald .....	7
--------------	---

## Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"

§ 1. Formål.....	8
§ 2. Område .....	8
§ 3. Anvendelse.....	8
§ 16. Retsvirkninger .....	8
Kommentarer af generel karakter .....	8

Tegning nr. 1.....	9
--------------------	---

Uddrag af lokalplan 432 "Carlsberg II" .....	10
--	----

Tegning nr. 2 .....	13
---------------------	----

Hvad er en lokalplan.....	14
---------------------------	----

Mindretalsudtalelser .....	15
----------------------------	----

## Praktiske oplysninger på bagsiden

Forside: Lodfoto af området.

**SAMMEN  
OM BYEN**



# Redegørelse for tillægget til lokalplanen



Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby. Den røde streg indikerer den del af bygningen ved Vesterfælledvej, hvor der ønskes etableret en dagligvarebutik.

## Indledning - lokalplantillæggets baggrund og formål

Carlsberg Ejendomme har anmodet om, at der udarbejdes et tillæg til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II", der udnytter dele af detailhandelsrammen i Kommuneplan 2009, fordi der er et ønske om at etablere en dagligvarebutik på 1.500 m<sup>2</sup> i en eksisterende bygning i område I, Enghave Station-området. Bestemmelserne i den gældende lokalplan giver kun mulighed for dagligvarebutikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med Kommuneplan 2009 blev den samlede detailhandelsstruktur revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser, og der blev fastlagt mulighed for yderligere detailhandel i lokalplanområdet i takt med den permanente byomdannelse. Der er mulighed for 22.000 m<sup>2</sup> butiksareal, fordelt på forskellige kategorier og størrelser.

Lokalplan nr. 432 er en rammelokalplan, som umiddelbart alene muliggør byggeri i et mindre område i den nordlige del, mens byggeri i den øvrige del af området

forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplaner, hvor detailhandelsrammerne også er forudsat indarbejdet for hvert enkelt delområde.

Rammerne i Kommuneplan 2009 giver mulighed for, at der inden for en ramme for dagligvarebutikker på 5.000 m<sup>2</sup> kan etableres butikker på op til 1.000 m<sup>2</sup>. I området mod Enghave Station kan der inden for rammen på 5.000 m<sup>2</sup> dog også etableres én dagligvarebutik på op til 3.500 m<sup>2</sup>.

Det foreslås, at der vedtages et tillæg, der muliggør en butik på maksimalt 1.500 m<sup>2</sup> således, at den ønskede butik bliver mulig.

Butikken etableres i en bygning i området ved Enghave Station ud mod Vesterfælledvej, der er velegnet til butiksformål. Butikken kommer til at ligge i en del af Vesterbro, som ikke har en god forsyning med dagligvarebutikker.

Der er givet tilladelse til indretning af en butik inden for

de nuværende rammer, og hvis tillægget vedtages endeligt, vil butikken blive udvidet. Bygningen forudsættes nedrevet, når planerne for nybyggeri i den del af området skal realiseres. Der er derfor tale om et tidsbegrænset lejemål. Hvis der senere ønskes realiseret en større butik et andet sted i underområdet, forudsættes lejemålet reduceret til 1.000 m<sup>2</sup> eller ophævet.

Yderligere indarbejdelse af kommuneplanens muligheder for detailhandel må afvente de supplerende lokalplaner, der skal muliggøre nyt byggeri i området.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Vesterbro er domineret af klassiske fire-fem etagers rødstenskarreer fra slutningen af 1800-tallet. Med igangsættelse af byfornyelsen på Vesterbro i 1992 har bydelen undergået en stor forandring, og der findes et livligt handelsliv især omkring Vesterbrogade og Istedgade. Umidledbart op til lokalplanområdet ligger den to en halv etages boligbebyggelse Humleby.

### *Kongens Enghave*

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af jernbanen og Vigerslev Allé. På den anden side af banen ligger bydelen Kongens Enghave. Vestre Kirkegård, der ligger tæt på, er et stort fredeligt grønt område.

### *Valby*

Vest for lokalplanområdet ligger Valby, hvor den nærmeste bebyggelse langs Valby Langgade er gamle patriciervillaer med store haver. Fra villaområdet ned mod Valbys centrum skifter området karakter til klassisk karréstruktur. Ved Valby Station er tidligere industriarealer blevet omdannet til et nyt byområde med bl.a. detailhandelscentret "Spinderiet", skole og boliger.

### *Frederiksberg*

Den tilgrænsende del af Frederiksberg er præget af velholdte karrébebyggelser samt Søndermarken.

### *Butikker*

Området ligger mellem bydelscentret langs Vesterbrogade, lokalcentret ved Enghavevej og bydelscentret i Valby Bymidte.

## Lokalplantillæggets indhold

Tillægget til lokalplan skal muliggøre, at der indrettes en dagligvarebutik på 1.500 m<sup>2</sup> i område I. Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" giver mulighed for etablering af 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal, og der bliver således i alt mulighed for etablering af 4.500 m<sup>2</sup> butiksareal.

## Miljøforhold

### Planens påvirkninger af miljøet

#### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

#### MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen/og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009).

Det lokalplanen muliggør er omfattet af bilag 3 eller 4 til loven, men planen fastlægger anvendelse af et mindre område på lokalt plan.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af en dagligvarebutik på 1.500 m<sup>2</sup>.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

# Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Regionale udviklingsplaner

De regionale udviklingsplaner er indarbejdet i Kommuneplan 2009. En indarbejdelse af detailhandelsbestemmelser, som der her er tale om, berører ikke regionale retningslinjer.

## Kommuneplan 2009

I rammerne for lokalplanlægningen er planområdet fastlagt som et område til blandede boliger og serviceerhverv med særlig bemærkning om, at området udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup> incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 pct. heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 3 på maks. 80 m og 3 på maks. 50 m) med en placering, der fastlægges i lokalplan. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser: Mindst 95 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.

### Detailhandel

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butikksformål med følgende fordeling:

- 5.000 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.
- 5.000 m<sup>2</sup> i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>, og 12.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én butik med særlig pladskrævende varer med op til 5.000 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.

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.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2009 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Omkring 2/3 af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2009-14).

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

## Forslag til Kommuneplan 2011

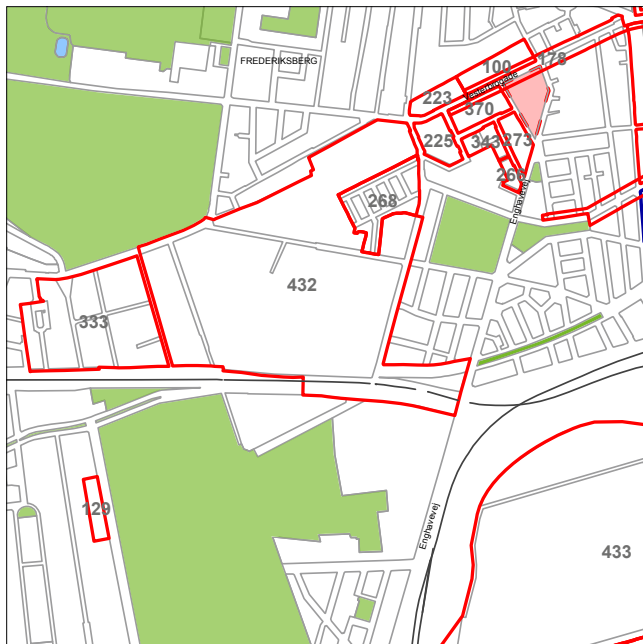
Forslaget, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og udsendt i offentlig høring fra den 15. august til den 17. oktober 2011, indeholder samme bestemmelser for området som Kommuneplan 2009, bortset fra, at der ikke længere er mulighed for en butik på 5.000 m<sup>2</sup> med pladskrævende varer.

Lokalplantillægget ligger inden for rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2009 og forslaget til Kommuneplan 2011.

## Bydelsplaner

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





## Lokalplaner i kvarteret

### Lokalplan nr. 100 Kingosgade

Området fastlægges til boliger

### Lokalplan nr. 129 "Sjælør Boulevard"

Området fastlægges til offentlige formål herunder ældreboliger.

### Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade"

Lokalplanen er en strøggadelokalplan

### Lokalplan nr. 223 "Sorte Hest II"

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

### Lokalplan nr. 225 "Amerikavej"

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

### Lokalplanerne nr. 266 "Ballumgade Syd-karreen, nr. 273 "Hedebygade-karreen" og nr. 343 "Ballumgade Nord-karreen"

Lokalplanerne er udarbejdet samtidigt med byfornyelsesbeslutninger og fastlægger områderne til boliger. Lokalplanerne indeholder bevaringsbestemmelser.

### Lokalplan nr. 268 "Humleby"

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

### Lokalplan nr. 333 "Bjerregårdsvej"

Lokalplanen fastholder området til beboelse med store boliger og bygninger i grønne omgivelser.

### Lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen"

Lokalplanen, der er udarbejdet samtidigt med en byfornyelsesbeslutning, fastlægges området til boliger og serviceerhverv og indeholder bevaringsbestemmelser.

### Lokalplan nr. 433 "Otto Busses Vej"

Planen muliggør opførelse af et klagøringscenter til Metro.

## Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sup>2</sup>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg" oplyser i øvrigt om love, regulativer og links til, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø, der også kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljestationer m.m.

# Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for underområde I i lokalplan nr. 432 "Carlsberg II".

**Rød tekst er ny lokalplantekst, der bliver sat ind i den endelige lokalplan.**

## § 1. Formål

Lokalplanens § 1 første bullit suppleres med følgende:

Ved tillæg nr. 1 er indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i område I.

## § 2. Område

Lokalplantillægsområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 1653, samt del af matr.nr. 1218, Udenbys Vester Kvarter, København og del ejendommene matr.nr. 20 a og 2157, Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. oktober 2011 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

Pkt. i) suppleres med følgende:

I område I kan der herudover etableres en dagligvarebutik på op 1.500 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

## § 16. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

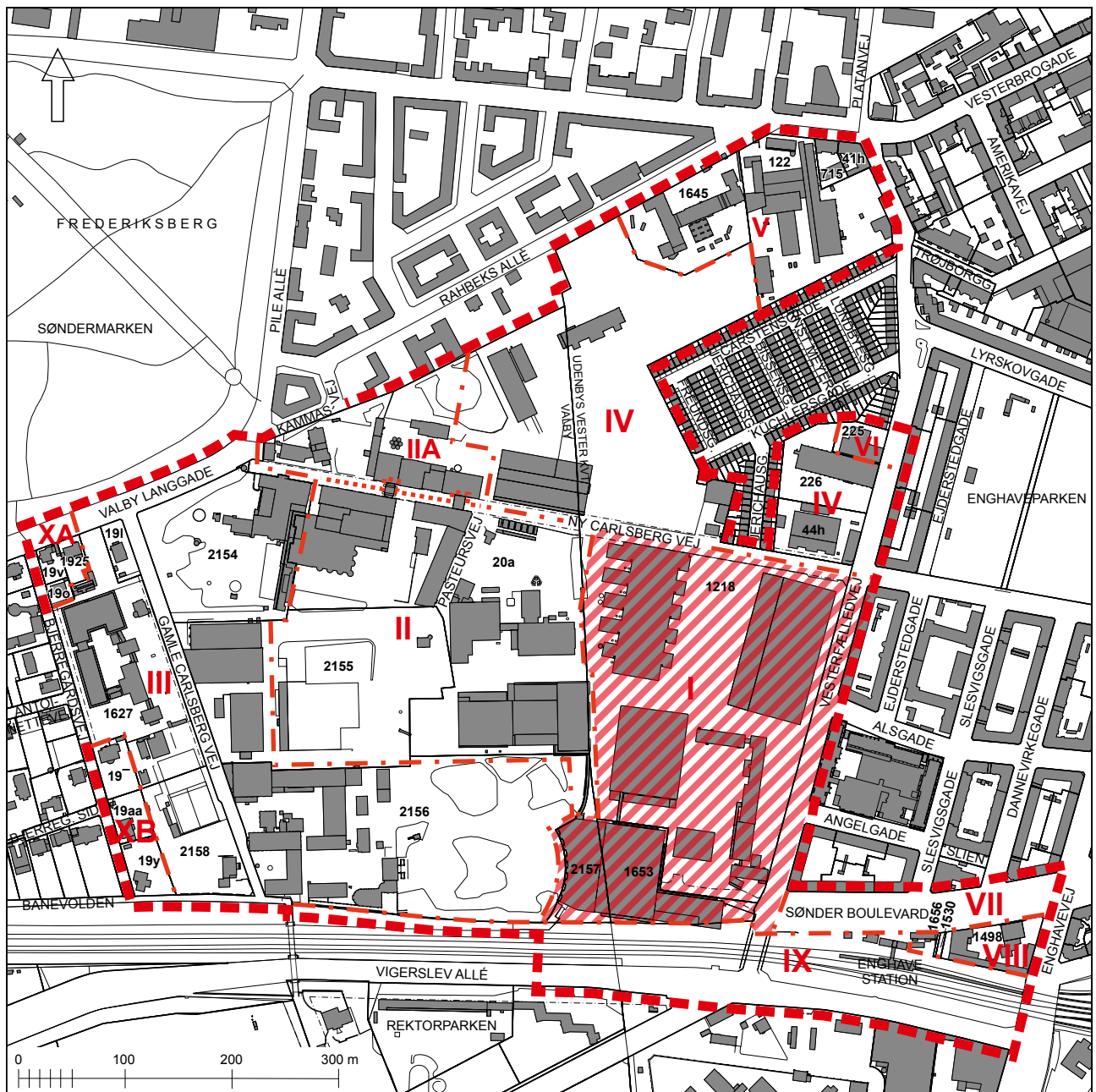
Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.





## Kommentarer af generel karakter

- På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.  
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- I henhold til planlovens § 19, stk.1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.



# Tegning nr. 1 - Lokalplanområde



-  Lokalplantillægsområde
-  Grænse for lokalplan nr. 432
-  Grænse mellem underområder i lokalplan nr. 432
-  Grænse mellem delarealer i lokalplan nr. 432

# Uddrag af lokalplan 432 "Carlsberg II"

(Hele lokalplanen kan ses på <http://www.kk.dk/PolitikOgIndflydelse/Byudvikling/Byplanlaegning/Lokalplaner/VedtagneLokalplaner.aspx>)

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

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter. Kvarterets placering på Vesterbro ved grænsen til Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg Kommune skaber grundlag for et nyt samspil og nye forbindelser mellem de tilgrænsende bykvarterer. I udviklingen af området skal der være fokus på bæredygtighed i bred forstand, byrum, byliv samt bevaring og genbrug af værdifulde bygninger, anlæg og strukturelementer sammen med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Kvarteret udbygges etapevis, og lokalplanen fastlægger rammerne for udbygningen af hele området og detaljerede bestemmelser for de enkelte underområder/delarealer aktuelt og via supplerende lokalplaner. Ud over Carlsberg omfatter lokalplanen tilstødende arealer nord, øst og vest herfor delvis med videreførelse af bestemmelser fra tidligere lokalplaner. Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret. I kvarterets sydøstlige del nærmest Enghave Station lægges der vægt på erhverv, herunder butikker, blandet med boliger. Omkring Gamle Carlsberg Vej er det intentionen, at den eksisterende virksomheds aktiviteter, herunder Husbryggeriet Jacobsen, primært skal videreføres. Mod Frederiksberg Kommune og Humleby planlægges for et grønt boligområde blandet med serviceerhverv og institutioner. I midten af området, hvor de store historiske bygninger ligger, planlægges for et område præget af kultur, uddannelse, serviceerhverv og boliger. Krav til differentiering af anvendelsen skal sikre, at funktionerne indpasses

i kvarteret således, at det ønskede byliv understøttes bedst muligt. Der ønskes overvejende familieegnede helårsboliger, men der muliggøres også andre boligtyper for at skabe et varieret boligudbud. Der skal sikres mulighed for institutioner samt kultur og idræt, herunder som midlertidige aktiviteter i eksisterende bygninger. Bortset fra et lokalcenter fastlægges det nærmere omfang af butikker i supplerende lokalplan(er) i overensstemmelse med den på det tidspunkt gældende kommuneplanlægning.

- Der lægges stor vægt på at skabe forskellige typer af byrum i form af grønne arealer, pladser, gader, passager og stier med variation i størrelse og udformning for at tilbyde beboere og brugere attraktive muligheder for adgang, mødesteder, ophold, oplevelser og aktiviteter. Krav til anvendelse og udformning af stueetagen langs byrummene skal harmonere med graden og karakteren af liv og oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner. Via byrummene skal der skabes gode forbindelser til Enghave Station og de omgivende bykvarterer, herunder Søndermarken, Vestre Kirkegård, Enghaveparken, Enghave Plads med den kommende Metrostation samt strøggaden Vesterbrogade. Gennem krav til udformningen skal der sikres høj landskabsarkitektonisk kvalitet, funktionalitet, gode klimatiske forhold og trykthed.
- Enghave Station skal fornyes, og der skal etableres adgang direkte fra Carlsberg-området. Den overordnede biltrafikbetjening skal foregå via en ny vejforbindelse på en bro over banen til Vigerslev Allé, via krydset Vester Fælledvej/Ny Carlsberg Vej og via krydset Valby Langgade/Gamle Carlsberg Vej. De tre primære lokalgader fører til større parkeringsanlæg og forbindes internt via sekundære lokalgader, der indrettes på de gåendes og cyklendes præmisser. Vejnettets opbygning og udformning skal sikre, at uvedkommende biltrafik modvirkes. Gang- og cykelforbindelser, hvori indgår den grønne cykelrute "Carlsberggruten", der placeres langs banen, skal skabe gode sammenhænge internt og med naboområderne.
- Stationsnærheden i forhold til den nye Enghave Station og de kommende metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej/Frederiksberg Allé samt den bymæssige tæthed kombineret med krav om underjordisk parkering og prioritering af de bløde trafikanter skaber grundlag for, at kvarteret kan opbygges efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremtræder integreret med arkitekturen og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav bl.a. om op-

førelse af nybyggeri som lavenergibebyggelse og om opsamling og genbrug af regnvand samt, at det er et mål at gøre Carlsberg til et CO2-neutralt område.

- Eksisterende udpegede herlighedsværdier i form af bebyggelse, kældre, træer og haver mv. skal bevares og medvirke til at fastholde områdets egenart og give det sin egen identitet. Der fastlægges rammer for, hvordan disse herlighedsværdier indgår, og det sikres, at ny bebyggelse opføres i samspil hermed og skaber byplanmæssige samt arkitektoniske helheder.
- De særlige terrænforhold skal respekteres og udnyttes. Den primære bebyggelse skal opføres i en tæt karréstruktur med den største tæthed nærmest Enghave Station. Højder varierer mellem 3 og 6 etager, lavest mod Gamle Carlsberg Vej samt Humleby og højest mod Vesterfælledvej. Bebyggelsens anvendelse, højde og karakter i randområderne skal medvirke til at skabe en harmonisk overgang til og sammenhæng med naboområderne samt en ny byfront mod banen i forbindelse med bl.a. den nye station.
- Ud over karrébebyggelsen kan der opføres 9 slanke højhuse, hvoraf det ene erstatter den eksisterende Carlsberg-silo, som vartegn for kvarteret i et velovervejete samspil indbyrdes, med KB-siloen og i forhold til omgivelserne.
- Villaejendommene langs Bjerregårdsvej fastholdes til beboelse med store attraktive boliger, og arealerne langs vestsiden af Gamle Carlsberg Vej fastlægges på den sydlige strækning til fritliggende huse.
- Parkeringsdækningen fastlægges under hensyn til den blandede anvendelse, krav om dobbeltudnyttelse af parkeringsanlæg, stationsnærheden og ønsket om bæredygtighed. Parkeringen skal med baggrund i den tætte bebyggelse indrettes i fælles underjordiske parkeringsanlæg, bortset fra et mindre antal parkeringspladser på terræn primært til korttidsparkering, hvilket sammen med krav til udformning af vejnettet samt byrum i øvrigt skal tilgodese et ønske om at skabe overvejende bilfrie miljøer.
- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes i samspil med eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse ud fra overordnede arkitektoniske ideer, og der skal sikres nutidig, høj arkitektonisk og miljømæssig kvalitet.
- Krav til fælles grønne haveanlæg, beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området både et helhedspræg af høj kvalitet og individualitet i de enkelte delområder. Vand skal indgå som et strukturgivende element i udvalgte byrum som reference til grundvandets afgørende betydning for udviklingen af Carlsberg på dette sted.
- Lokalplanen giver umiddelbart mulighed for etablering af de overordnede infrastrukturanlæg som fornyelse af Enghave Station, inklusive forpladser, bro til Vigerslev Allé, nye veje og større pladser mv., indretning af bevaringsværdige og fredede bygninger

til nye anvendelser, nedrivninger af eksisterende ikke bevaringsværdige bebyggelser, samt anlæg og nybyggeri inden for de underområder og delarealer, for hvilke der er optaget detaljerede bestemmelser.

Nybyggeri i øvrigt forudsætter supplerende lokalplan.

## § 2. Område

### Stk. 1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 41 h, 44 h, 122, 225, 226, 715, 1218, 1498, 1530, 1645, 1653 og 1656 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Udenbys Vester Kvarter, København, ejendommene matr.nr. 19 l, 19 o, 19 v, 19 y, 19 ø, 19 aa, 20 a, 1627, 1925, 2154, 2155, 2156, 2157 og 2158 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes i området.

### Stk. 2

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X som vist på tegning nr. 1. I stk. 3/ved supplerende lokalplaner opdeles underområderne yderligere i delarealer.

.....

## §3. Anvendelse

### Stk. 1. For område I-V gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning og laboratorie- og forskningsvirksomhed, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, herunder i område III en mindre bryggerivirksomhed samt i forbindelse hermed et mindre naturgasfyret dampvarmeværk. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

.....

- g) Langs de på tegning nr. 2 med rød streg markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publi-



kumsorienterede, tillade indretning af de nævnte virksomheder.

Langs de på tegningen med blå streg markerede byrumsforløb (åbne facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner, til udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv i området gennem udadvendte funktioner. Desuden må stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer, samt til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendomsmæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Bestemmelserne gælder for det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

Langs de på tegningen med grøn streg viste byrumsforløb (afdæmpede facader) skal stueetagen primært anvendes til boliger og liberale erhverv.

.....

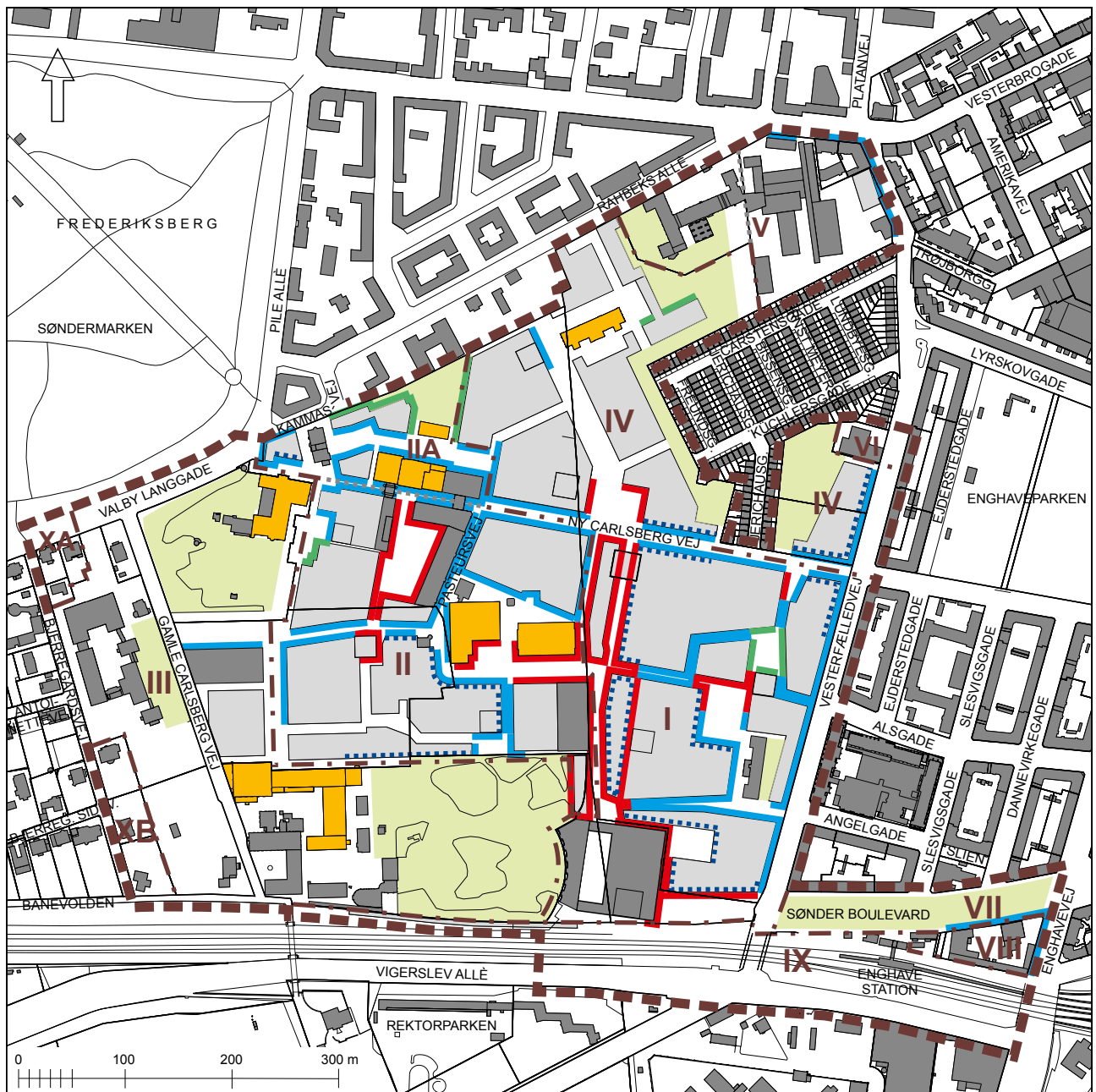
- i) Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Butikker må alene etableres i de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede byrumsforløb i område I, II og IV. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Omfanget og størrelsen af butikker herudover fastlægges ved supplerende lokalplan(er).

## Kommentar

I forbindelse med Kommuneplan 2009 skal kommunens samlede detailhandelsstruktur revideres i henhold til planlovens nye bestemmelser. I den forbindelse forventes der fastlagt mulighed for yderligere detailhandel i lokalplanområdet.

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikformål.

# Tegning nr. 2 - Anvendelse



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

# Hvad er en lokalplan ?

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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



# Mindretalsudtalelser

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den xx 20xx besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplantillæg "Carlsberg".

Høringsperioden løber fra den xx.xx til den xx.xx 20xx.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

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

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

## Høringssvar

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

Høringssvar kan endvidere sendes til:



Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf.: 33 66 33 66

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx 20xx**

**SAMMEN  
OM BYEN**