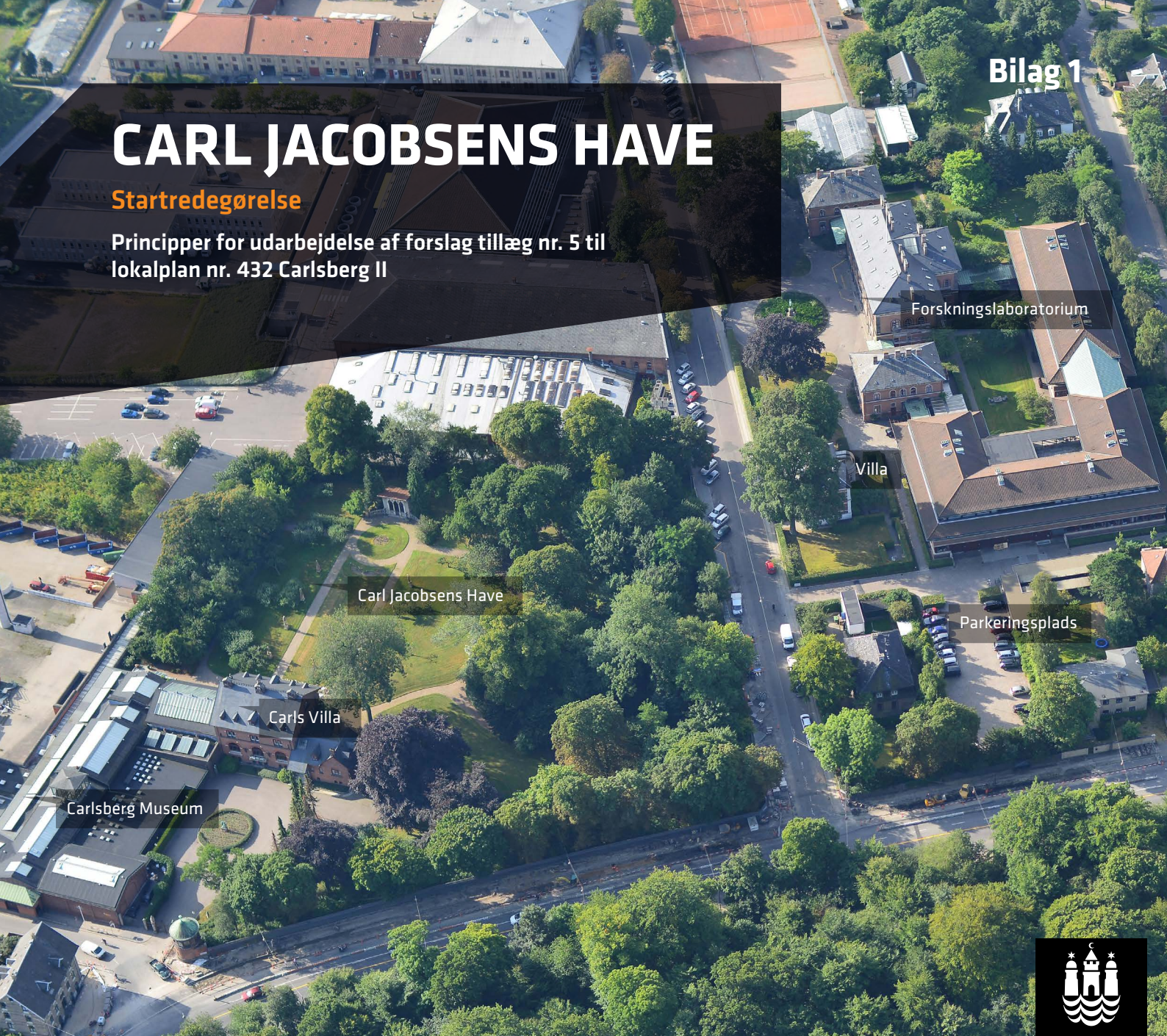


CARL JACOBSENS HAVE

Startredegårelse

Principper for udarbejdelse af forslag tillæg nr. 5 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II



Carl Jacobsens Have på toppen af Valby Bakke - set fra luften over Søndermarken

Bygherre	Carlsberg A/S
Arkitekt	C F Møller
Hovedgreb	Hovedsæde opføres omkring Carl Jacobsens Have og over Gamle Carlsberg Vej. I en senere etape opføres en længebygning øst for haven. Arealet syd for haven indrettes til af- og påstigning for gæster der kommer med turistbusser til kulturinstitutionerne i området.
Etageareal	Bygherre ønsker op til 16.000 m ² vest for haven + en mulig senere udvidelse øst for haven på op til 4.000 m ² .
Bebyggelsespct.	Opgøres for Carlsbergområdet under ét.
Parkering - cykler og biler	Rammelokalplanens parkeringsnorm ligger mellem 1 plads pr. 133 og 1 plads pr. 200 m ² ; 95 pct. i konstruktion og min. 65 pct. af pladserne skal være offentligt tilgængelige. Cykelparkeringsnormen er 2 pladser pr. 100 m ² erhverv.

Projektet

Carlsberg A/S ønsker at opføre et nyt hovedsæde i Carl Jacobsens Have med plads til mellem 400 og 550 medarbejdere. Hovedsædet forventes indflyttet 2018.

Tegninstuen C F Møller har skitseret et projekt, hvor hovedsædet placeres i nord- og vestkanten af haven samt en overbygning over Gamle Carlsberg Vej. Projektet tilpasser sig landskabet, træerne og de kulturhistoriske villaer og pavilloner.

På terræn etableres en ankomstplads med cykelparkering, taxipladser og gæsteparkering.



STEDET

Lokalplantillægget omfatter området omkring Carl Jacobsens Have samt del af Carlsberg A/S' ejendomme vest for Gamle Carlsberg Vej.

Egenart

Gamle Carlsberg Vej er en markant grøn forbindelse mellem Vestre Kirkegård og Søndermarken. Vest for vejen ligger bygninger og villaer i haver med gamle træer. Øst for vejen realiseres på sigt en karrébebyggelse i samspil med bevarede industribygninger.

Carl Jacobsens Have består af en romantisk del og en klassicistisk del. Terrænet rundt om haven falder markant mod syd, hvor haven afgrænses af en støttemur i granit. Sammen med den store I C Jacobsens Have er Carl Jacobsens Have en væsentlig del af fortællingen om ølproduktionen på Carlsberg, hvor de to første bryggere har haft hver deres boliger med tilhørende haveanlæg. Haverne indgår desuden som friareal i det nye kvarter og er en forudsætning for den høje bebyggelsesgrad. Forvaltningen har udpeget et antal bevaringsværdige træer i haven.

Fredninger

Museumsbygningen og Carl Jacobsens villa er fredede ligesom pladsen og porten mod Valby Langgade, "Gærtårnet", den klassicistiske del af haven med skulpturer og "Den Venetianske Tepavillon" samt ishuset i den bevaringsværdige del af haven.

Mobilitet

Afstanden til den nye Carlsberg Station, som åbner i 2016, er mindre end 600 m. Der er busbetjening på Valby Langgade. Hovedkvarteret trafikbetjenes via Gamle Carlsberg Vej. Langs jernbanen åbner cykelforbindelsen 'Carlsberg-ruten' og forbinder Valby og Vesterbro fra 2016.

MÅL OG PLANER

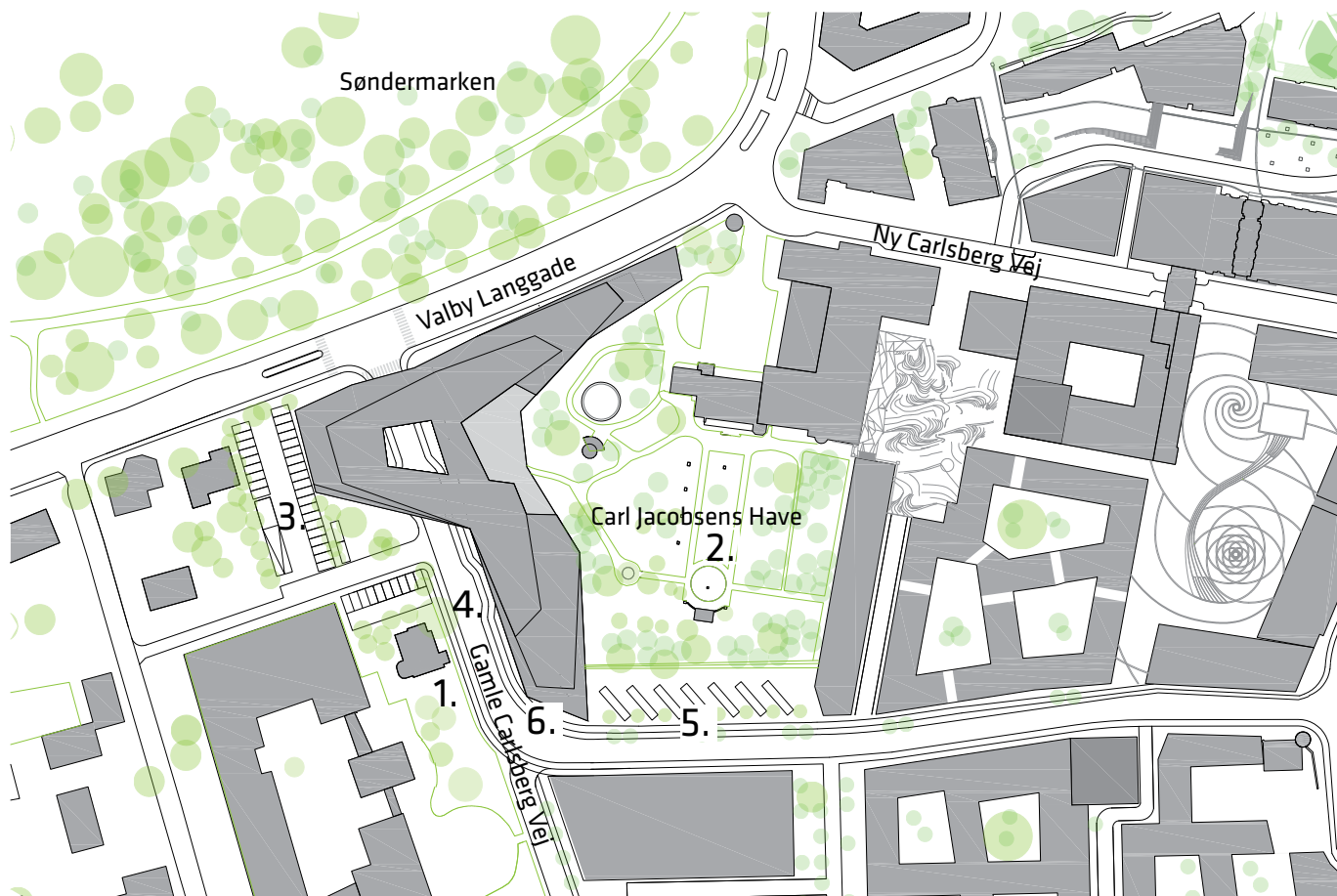
Lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' er overvejende en rammelokalplan, der skal fremme udviklingen af Carlsberg-området. For at muliggøre nyt byggeri udarbejdes byggeretsgivende lokalplantillæg med detaljerede bestemmelser. Lokalplantillægget udarbejdes i overensstemmelse med kommuneplanen.

Bæredygtighed

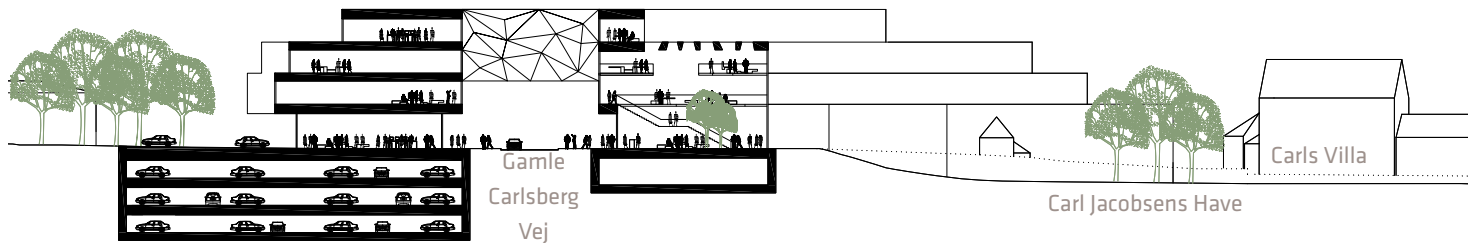
Rammelokalplanen bygger på en række bæredygtige principper, og tillægget suppleres med bestemmelser for grønne tage og regnvandshåndtering (skybrudløsninger).

Trafik og parkering

Carlsberg A/S ønsker at kunne etablere ca. 335 ud af Carlsberg Byens maksimale 4.500 p-pladser, heraf ca. 35 pladser til gæsteparkering på terræn. I det videre arbejde afklares, hvordan terrænparkering kan løses under hensyn til områdets grønne kvaliteter. Cykelparkering placeres i kælder og nær indgange.



Forslag til hovedsæde langs vest- og nordsiden af Carl Jacobsens Have samt en længe øst for haven. Numrene på planen henviser til beskrivelser i faktaboksen på næste side. Illustration: C F Møller



Snit gennem Gamle Carlsberg Vej illustrerer, hvordan hovedsædet trappes ned mod omgivelserne. Endvidere ses den høje 'portal' over Gamle Carlsberg Vej med et åbent 'skår' som trækker dagslys ned i gaderummet. Illustration: C F Møller

Carlsberg A/S forventer at åbne et nyt brand- og oplevelsescenter på Ny Carlsberg Vej i 2017. Hermed skal håndteres et større antal turistbusser i området, end forudset i arbejdet med rammelokalplanen. Derfor planlægges nu for en af- og påstigningsplads syd for haven. Placeringen er central i forhold til besøgmålene og denne løsning vil betyde, at antallet af afsætningspladser på Ny Carlsberg Vej kan reduceres.

Byliv

Hovedsædet kan bidrage med liv og aktivitet i området. De lange facader mod Valby Langgade og Gamle Carlsberg Vej udformes med en detaljering og åbningsgrad, så de opleves attraktive at færdes langs. Af hensyn til sikkerheden ønsker Carlsberg A/S, at der mod havesiden etableres en grøn afgrænsning, så publikum ikke kan komme tæt på facaden her.

Tillægget vil fastlægge bestemmelser for udformning af byrum og parkeringsarealer.

Villaen Gamle Carlsberg Vej 8 fastlægges til boliger. Udenfor tillægsområdet planlægges Carlsberg Byen P/S at opføre boliger langs Gamle Carlsberg Vej.

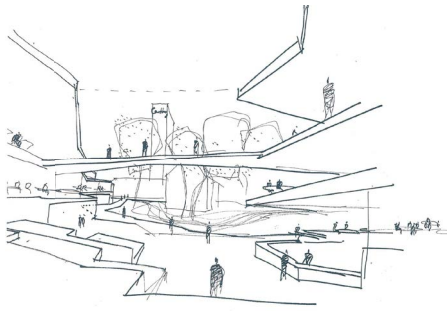
Arkitektur

Rammelokalplanen fastlægger bestemmelser for den arkitektoniske egenart på Carlsberg. Tillægget suppleres med bestemmelser i forhold til samspillet mellem kulturarv, haveanlæg og moderne byggeri.

Overbygningen over Gamle Carlsberg Vej vil markere indkørslen til Carlsberg Byen med et spektakulært portmotiv, som genkendes fra de øvrige adgangsveje til bydelen.

FAKTA: Afvigelser og justeringer i forhold til rammelokalplanen

1. Rammelokalplanen fastlægger en boligandel i område III, som tillægsområdet indgår i, på minimum 7 pct. - svarende til cirka 4.300 m² bolig. Carlsberg A/S ønsker ikke at bygge nye boliger på deres ejendomme, men det er aftalt, at villaen Gamle Carlsberg Vej 8 fastlægges til boligformål. Det samlede boligareal i område III vil derfor ikke nå op på 7 pct. og det vil være nødvendigt at overført ca. 1.500 m² boliger til lokalplanens område II.
2. Rammelokalplanen fastlægger 4 adgange til Carl Jacobsens Have og bestemmer, at den kun må lukkes om natten. Carlsberg A/S ønsker at kontrollere den offentlige adgang til haven af hensyn til sikkerheden og for at beskytte den fredede have og villa. Derfor ønskes kun én port ind til haven og en åbningstid fra kl. 10 til 16. I det videre arbejde afklares adgang til haven i forhold til bygherres ønske, beskyttelse af den sårbare have samt rammelokalplanens intentioner og friarealforsyningen i bydelen.
3. Rammelokalplanen har ikke bestemmelser om parkering på egen grund, da det er en atypisk løsning i Carlsberg Byen.
4. Tillægget vil fastlægge omfang og udformning af parkering på grunden vest for Gamle Carlsberg Vej under hensyn til ønsket om et grønt præg.
5. Rammelokalplanen fastlægger et profil for Gamle Carlsberg Vej. Tillægget vil fastlægge et nyt, ca. 2-3 meter bredere profil på strækningen langs domicilet, for at muliggøre afsætnings- og taxiholdepladser her.
6. Rammelokalplanen indeholder en byggemulighed syd for haven. Tillægget vil fastlægge en plads til af- og påstigning for turistbusser her. Der fastlægges også bestemmelser for udformning af byrummet med opholdsmuligheder langs havens sydvendte støttemur.
7. Rammelokalplanen fastlægger et lokalt byrum på østsiden af Gamle Carlsberg Vej med adgang til Carl Jacobsens Have. Carlsberg A/S ønsker, at byrummet og adgangen til haven herfra udgår, og at der kan bygges på arealet. I det videre arbejde afvejes de forskellige hensyn vedrørende bebyggelse, adgang til haven og Gamle Carlsberg Vejs karakter.



Visuel kontakt fra hovedsædet til haven. Skitse: C F Møller



Bygningen trappes ned fra det højeste punkt ved Valby Langgade og tilpasser sig de kulturhistoriske omgivelser. Modellen viser ikke de seneste opdateringer af projektet, som fremgår af tegningerne. Model: C F Møller

Miljøforhold

Der foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer (MPP). Det forventes ikke, at lokalplan til lægget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

ANBEFALINGER

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til tillæg på det beskrevne grundlag, som supplerer lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' med detaljerede bestemmelser for bebyggelsens omfang og anvendelse, udformning af stueetager, adgang til haven, udformning af byrum mv. Intentioner og opmærksomhedspunkter for den videre bearbejdning af projektet vil være:

- Begrænsninger i adgangen til den sårbare Carl Jacobsens Have sker under hensyn til havens funktion som grønt åndehul og friareal for bydelen.
- Gamle Carlsberg Vej styrkes som en tryk, grøn forbindelse i byen med træer og begrønning på de private arealer langs vejen.
- Byggefelter, etageantal/bygningshøjde og eventuelle elementer på taget tilpasses de landskabelige og kulturhistoriske værdier.
- Bebyggelsen udformes i samspil med enkelte værdifulde træer, der bevares.
- Overbygningen over Gamle Carlsberg Vej fremtræder med en særlig kvalitet og må ikke bidrage til en privatisering af indgangen til området. Ulemper fra trafik, støj, vind og skygge skal reduceres.
- Stueetagens facader udformes med transparens og detaljerigdom under hensyn til ønsket om et højt sikkerhedsniveau. De lange facader mod Valby Langgade og Gamle Carlsberg Vej underdeles med forskydninger og nicher i samspil med kantzonen.
- Parkeringsarealer udformes under hensyn til byrummenes grønne kvaliteter og den særlige egenart på Carlsberg samt at adgangsforhold løses med fokus på et hensigtsmæssigt flow, hvor konflikter mellem biltrafik og gående og cyklister undgås.

TIDSPLAN

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen