



14-08-2012

## Endelig vedtagelse af tillæg 2 til lokalplan nr. 432 ” Carlsberg II”

Sagsnr.  
2012-78987

### Bilag 4 Notat om modtagne henvendelser i høringsperioden

Dokumentnr.  
2012-426725

Dette notat omhandler 7 henvendelser modtaget i forbindelse med den offentlige høringsperiode fra den 18. april til den 18. juni 2012. Der er modtaget henvendelser fra:

Sagsbehandler  
Berit H. Jørgensen  
Annelise Sørensen

- Kulturstyrelsen
- Københavns Museum
- Carlsberg Byen P/S
- Vesterbro Lokaludvalg
- Valby Lokaludvalg
- Kgs. Enghave Lokaludvalg
- Humlebys Husejerforening

#### Ændringer til lokalplanen:

På baggrund af høringen foreslås en række ændringer i lokalplanbestemmelserne:

- § 1 første bullet, sidste sætning, ændres fra - ”Ved tillæg nr. 2 er indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.” til: ”*Ved tillæg nr. 2 er der indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i område I samt delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.*”
- § 3, stk. 1, pkt. i, sidste sætning, ”*I område I kan der herudover etableres en dagligvarebutik på op 1.500 m<sup>2</sup>.*” fjernes.
- § 3, stk. 1, pkt. j, ændres fra ”For delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 8.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I de øvrige dagligvarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.” til: ”*For område I samt delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 8.500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>. Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dagligvarebutik over 1.500 m<sup>2</sup> må kun ligge i delareal IA. Bruttoetagearealet i de øvrige dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>. Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.*”

#### Plan og Byrum

Njalsgade 13  
Postboks 447  
2300 København S

Telefon  
3366 3311

E-mail  
helbay@tmf.kk.dk

www.tmf.kk.dk

- § 5, stk. 2, pkt. b ændres fra ”Passager skal udføres i 2 etager”, til ”*Passager skal udføres i 1-2 etagers højde.*”
- § 5, stk. 10, ændres ”Ny bebyggelse til stationsformål skal opføres i 2 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 17.00.” til ”*Ny bebyggelse til stationsformål skal opføres i 1-2 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 17.00.*”
- § 6, stk. 10, pkt. b, afsnittet *Broer*, tilføjes ”undtagen broerne i 'Portalen'”, så ordlyden er: ”*Broernes under- og oversider skal behandles som facader med en materialekvalitet og et udtryk, der hænger sammen med de øvrige facader, undtagen broerne i 'Portalen'.*”
- § 6, stk. 10, pkt. b, afsnittet *Portalen*, tilføjes ”fremtræde som en gylden port og”, så ordlyden er: ”*Facader og undersider af broer i 'Portalen' mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' skal fremtræde som en gylden port og gives et markant udtryk med en særlig belysningskvalitet og en høj detaljeringsgrad.*”
- § 6, stk. 10, pkt. b, afsnittet *Karreen*, tilføjes ”eller variation i overfladerne og tilbagetrækning af tagetagen”, så ordlyden er: ”*'Karreen' skal facademæssigt fremtræde som en række mindre byhuse, blandt andet ved skift i materialevalg og farver, eller variation i overfladerne og tilbagetrækning af tagetagen, der sikrer passende forskellighed mellem byhusene.*”
- § 6, stk. 10, pkt. b, afsnittet *Højhuset*, fjernes ”og en særlig bearbejdning af de øverste 20 meter.”

I lokalplantegningerne er der en række mindre redaktionelle ændringer og konsekvensrettelser, som følge af ændringer i bestemmelserne nævnt ovenfor jf. bilag 3 og 4.

Baggrunden for ændringerne uddybes nedenfor.

---

## 1. Henvendelser fra offentlige myndigheder

Kulturstyrelsen er myndighed i forbindelse med fredninger og skal godkende forhold, der vedrører ændringer i fredede bygninger eller landskaber. Forslaget til lokalplan gør det muligt at nedrive dele af De hængende Haver, som danner den vestlige fløj af Ny Tap, og som er fredet. Endvidere er haveanlægget J.C. Jacobsens Have fredet, og det støder op til det område, der foreslås bebygget. Kulturstyrelsen skal

derfor godkende de ændringer, som det nye byggeri måtte medføre for de fredede dele.

### **Vindforholdene i J.C. Jacobsens Have**

Det er afgørende for styrelsen, at forhøjelsen af bebyggelsen i forhold til rammelokalplanen ikke forringer vindforholdene i haven.

#### *Bemærkninger*

Der er hidtil kun foretaget overordnede estimer af vindforholdene, med særligt fokus på Campuspladsen og Stationspladsen. Forvaltningen har løbende haft en positiv dialog med Kulturstyrelsen herom.

Carlsbergs rådgiver har fremsendt supplerende redegørelse for vindforholdene, som konkluderer, at den nye bebyggelse ligger så langt fra haven, at den ikke vil medføre en negativ påvirkning af vindforholdene her. Kulturstyrelsen har med brev af 14. august 2012 meddelt, at den har besluttet, ikke at fremsætte indsigelse mod lokalplanforslaget i henhold til planlovens § 28 og § 29 stk. 3 (veto). Styrelsen peger dog på, de foretagne vindestimer ikke er tilstrækkelige til at imødekomme anmodningen om mere detaljerede vindforhold i haven. Styrelsen henstiller derfor, at der i forbindelse med den nærmere projektering af bebyggelsen foretages egentlige vindmålinger af de fremtidige forhold i J.C. Jacobsens Have, og at bebyggelsens udformning justeres, så vindforholdene i haven optimeres.

### **Oplysninger om fredningsforhold, og illustration af haven og den nye bebyggelse**

Kulturstyrelsen bemærker, at lokalplanens tegning nr. 6 og 7 bør opdateres med omfanget af fredninger, som er gennemført efter rammelokalplanens vedtagelse. Det bør endvidere fremgå af lokalplanen, at bebyggelse i lokalplanens delareal IIB og udformning af arealerne heromkring kræver Kulturstyrelsens tilladelse.

Kulturstyrelsen henstiller, at der i redegørelsen indsættes et snit, som illustrerer tillæggets bebyggelsesprincip i forhold til haven.

#### *Bemærkninger*

Forvaltningen foreslår, at disse ændringer indarbejdes.

### **Det Særlige Bygningssyns udtalelse om 'Warehouse'**

Kulturstyrelsen orienterer om og tilslutter sig Det Særlige Bygningssyns udtalelse om udformningen af Warehouse. Bygningssynet finder det blandt andet problematisk, at den ny bebyggelse er blevet markant højere end angivet i rammelokalplanen, da det i væsentlig grad vil påvirke den fredede J.C. Jacobsens Have og udsynet fra den ligeledes fredede æresbolig. Det Særlige Bygningssyn anbefaler, at facaden, der

vender ind mod haven, gives en arkitektonisk bearbejdning i forlængelse af Eske Kristensens æstetiske holdning, så den private og uforstyrrede atmosfære, som kendetegner haveanlægget, fastholdes.

Styrelsen henviser her til de karakteristiske krumme skaller i murværk, som giver facaden en lukket og afdæmpet karakter og hindrer udsyn til haven.

### *Bemærkninger*

Lokalplantillægget er ikke til hinder for, at grundejer og arkitekter imødekommer Det Særlige Bygningssyns anbefaling om udformningen af 'Warehouse's facade mod haven. Umiddelbart vil det skitserede projekt ikke påvirke havens private karakter væsentligt, da facaden ligger 40-50 meter fra De Hængende Havers facade mod haven. 'Warehouse' bør udformes med en ensartet facadebearbejdning hele vejen rundt, og ikke gives en karakter, der hindrer muligheder for gode dagslysforhold og udsyn fra undervisningslokalerne.

## **2. Andre høringssvar**

De tre lokaludvalg og Humlebys Husejerforening er generelt positiv overfor uddannelsesinstitutionen og endvidere værdsættes det, at flytningen af Enghave station og etableringen af vejbroen over banen sker i forbindelse med det aktuelle byggeri. Derudover er der en række kommentarer, som refereres nedenfor under de enkelte emner, som kan oplistes således.

A. Henvendelse fra Carlsberg Byen P/S

B. Trafik

C. Carlsberggruten

D. Kulturmiljø, egenart og arkitektur

E. Bebyggelsens omfang

F. Bæredygtighed

G. Skema over ændringer

## **A. Henvendelse fra Carlsberg Byen P/S**

### **Mindre tilpasninger til det konkrete projekt**

Af hensyn til den stramme tidsplan for realisering af byggeriet, er lokalplanforslaget udarbejdet på baggrund af et dispositionsforslag, som

sideløbende med høringsperioden er bearbejdet yderligere. Carlsberg Byen P/S foreslår derfor en lang række mindre justeringer af tillægget, så det afspejler det bearbejdede projekt blandt andet ændringer på højde af broer, passager og stationspavillioner, den arkitektoniske udformning af Portalen, 'karreen' og højhuset samt graden af facadeaktivitet på stationspavillionerne, der i forslaget er angivet som både aktive og åbne facader.

#### *Bemærkninger*

Mht. til graden af facadeaktivitet på stationspavillioner angives facaden udelukkende som aktiv facade, idet der ønskes en høj grad af facadeaktivitet, som lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Det vurderes at give problemer med ind-/udgange i forhold til cyklister på tværs, men evt. trafikikkerhedsmæssige konflikter mellem indgange i det nordlige facadeparti og Carlsberggruten håndteres i byggesagen.

Ændringer er indarbejdet i skemaet til sidst i notatet.

Carlsberg Byen P/S har også en række meget teknisk betonede ønsker til præciseringer af tegninger og tekst samt til fastlæggelse af, hvordan bestemmelserne konkret skal administreres.

Der kan justeres for de lokalplanbestemmelser, der er en del af tillæg 2, mens rammelokalplanens øvrige bestemmelser i øvrigt ikke kan ændres. I det omfang det således er muligt præciseres teksten og i forbindelse med behandlingen af den konkrete byggesag tages der stilling til resten af de fremsatte ønsker.

Derudover har Carlsberg Byen P/S en række ændringsforslag, som forvaltningen ikke anbefaler imødekommet. Enkelte af disse forslag er af rent "lokalplanteknisk" karakter og er derfor ikke kommenteret her.

#### **Husdybde og lejlighedsstørrelser**

Mindst 20 % af boligerne skal være mellem 50 og 70 m<sup>2</sup>. Der ønskes mulighed for, at en mindre del af boligerne kan medregnes i de 20 %, selvom de er en lille smule større end 70 m<sup>2</sup>.

Herudover ønskes det muliggjort, at husdybden på 'Karreen's nordfløj kan reduceres ved tilbagetrækning af facaden mod Campuspladsen. Det skyldes, at byggefeltet er vanskeligt at disponere til små enheder.

#### *Bemærkninger*

Som bestemmelsen om boligstørrelser er formuleret vil der være mulighed for at godkende at få lejligheder medregnes, fordi de "overskydende" kvadratmeter i praksis ikke kan udnyttes til andet.

En tilbagetrækning af facaden mod Campuspladsen er ikke nødvendigvis det rigtige virkemiddel til at skabe små lejligheder. I stedet vil det være mere hensigtsmæssigt at forbedre lejlighederne med indeliggende altaner, som medregnes i etagearealet.

Det er der mulighed inden for lokalplanens bestemmelser.

### **Øget mulighed for detailhandel**

Carlsberg Byen P/S ønsker, at der i hele område I og IA bliver mulighed for at etablere den udvalgswarebutik på 5.000 m<sup>2</sup>, som kommuneplanrammerne giver mulighed for. Den skal udnyttes til midlertidige butikker, som eksempelvis lagersalgsbutik, fabriksudsalg og lignende. Der bør også gives mulighed for andre mellemstore udvalgswarebutikker og til butikker med pladskrævende varegrupper.

Valby lokaludvalg mener, at der af hensyn til de omkringliggende byområders handelsliv ikke bør ske en udvidelse af Carlsbergs detailhandelsmuligheder i forhold til rammelokalplanen. Humlebys Husejerforening mener, at detailhandel bør fastholdes i gadeplan rundt i de nye bebyggelser.

### *Bemærkninger*

Rammelokalplanen fastlægger op til 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Efter vedtagelsen af rammelokalplanen er kommunens samlede detailhandelsstruktur i Kommuneplan 2009 revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser, og der er fastlagt mulighed for op til 22.000 m<sup>2</sup> detailhandel på Carlsberg i takt med den permanente byomdannelse.

I forslaget for dette område er indarbejdet dele af denne ramme, idet rammen er formuleret så detailhandelsrammen udmøntes i takt med den permanente byomdannelse. Det vil sige, når der udarbejdes byggeretsgivende lokalplaner for de enkelte delområder. Herved sikres, at detailhandelsudviklingen sker i takt med, at der kommer en større efterspørgsel fra nye beboere i området. Således vil detailhandelsudviklingen på Carlsberg ikke komme til at betyde en for voldsom konkurrence for detailhandlen i de tilstødende områder.

Tillægget muliggør op til 8.500 m<sup>2</sup> detailhandel i delarealer nærmest den nye Carlsberg Station. De er fordelt med 5.000 m<sup>2</sup> til dagligvarebutikker og 3.500 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker. Sammen med de 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal, der allerede er muliggjort i rammelokalplanen, vil der således være mulighed for i alt 11.500 m<sup>2</sup> i hele Carlsbergområdet.

Der må være én dagligvarebutik på 3.500 m<sup>2</sup>. I de øvrige dagligvarebutikker må arealet ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.

Udvalgswarebutikker må højst have et areal på 2.000 m<sup>2</sup>.

Planloven (og kommuneplanen) fastlægger en maksimal størrelse på udvalgsvarebutikker på 2.000 m<sup>2</sup>. I Kommuneplan 2009 var der mulighed for at placere én butik med særligt pladskrævende varegrupper på op til 5.000 m<sup>2</sup> på Carlsberg. Denne mulighed er fjernet i Kommuneplan 2011, fordi Miljøministeriet har præciseret, at kommunerne ikke må muliggøre butikker med særligt pladskrævende varegrupper over 2.000 m<sup>2</sup> i de almindelige centerområder, som her.

I forbindelse med Kommuneplan 2011 er dette drøftet med Carlsberg, som ikke ønskede en del af arealet udlagt med særligt pladskrævende varegrupper, fordi dette vil forhindre almindelig detailhandel i det samme område.

Carlsberg har imidlertid mulighed for enkeltstående arrangementer i deres eksisterende bygninger, fx store loppemarkeder, ølsmagning m.v.

Kommende lokalplantillæg vil lokalisere detailhandel langs de udpegede aktive 'strøg' og byrum. Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere en forholdsvis stor andel af den samlede butiksrumlighed for området som sådan. Begrundelsen for det er den særlige beliggenhed ved stationen og det meget store antal brugere af området, der vil være der.

Tillæg 1 til Carlsberglokalplanen giver mulighed for at etablere en dagligvarebutik på 1.500 m<sup>2</sup>. Den er etableret midlertidigt i en eksisterende bygning i område I.

Tillæg 1 ophæves med vedtagelsen af tillæg 2, og bestemmelserne om butiksrummeligheden bør være formuleret sådan, at der kun kan etableres én stor dagligvarebutik, dvs. over 1.000 m<sup>2</sup>, i hele område I.

Det er hensigten, at der i det nye byggeri etableres et større supermarked. Dette bør først kunne ske, hvis den midlertidigt indrettede butik enten lukkes eller reduceres til 1.000 m<sup>2</sup>.

Forvaltningen er imidlertid blevet opmærksom på, at formuleringen ikke er præcis nok, og den foreslås derfor ændret, som det fremgår af skemaet bagest i notatet. Teksten foreslås endvidere præciseret sprogligt.

## **Vareindlevering**

Carlsberg byen P/S ønsker, at der bliver flere muligheder for vareindleveringer. Konkret ønskes placeringer midt for Vesterfælledvej samt nord for De Hængende Haver.

## *Bemærkninger*

I forbindelse med detailprojekteringen af vejanlæggene vil der kunne tages stilling til, om det er muligt at etablere flere vareindleveringssteder. Lokalplanen hindrer ikke dette.

### **Øget højde på forskerboliger mod haven**

Carlsberg Byen P/S ønsker, i forlængelse af drøftelser i arkitektkonkurrencen om forskerboliger i delareal IIB, at etageantallet på byggefeltet øges til 5-6, så der muliggøres en punktvis forhøjelse på 1 etage samt en tagterrasse.

#### *Bemærkninger*

Byggefeltet ligger i den fredede have, og Kulturstyrelsen skal godkende det nye byggeri i sin helhed. Styrelsen har meddelt, at den ikke kan tage stilling til en forøgelse af bygningshøjden, før der foreligger et konkret projekt, hvor den nye bebyggelse vises i den sammenhæng, den kommer til at indgå i.

Forvaltningen er umiddelbart imødekommende overfor forslaget om én ekstra etage på dele af bygningen. Såfremt bearbejdningen af projektet viser, at en punktvis forhøjelse på én etage bidrager til et vellykket samspil med haven og den øvrige nye bebyggelse, vil der være mulighed for at dispensere.

Den endelige højde og udformning af byggeriet afhænger dog af Kulturstyrelsens tilladelse, hvilket fremgår af ny kommentar til § 6 stk. 10 c).

### **B. Trafik**

Vesterbro Lokaludvalg finder tilslutningen til den kollektive trafik og etablering af Carlsberg-ruten som positive træk, der vil medvirke til at begrænse privatbilismen.

Valby Lokaludvalg udtrykker bekymring for trafikbelastningen af de omkringliggende områder, og peger på behovet for en optimal betjening af Carlsbergområdet med kollektiv trafik, herunder eksempelvis en letbane, der kobler Carlsberg til Cityringen og til Valby Station.

Kgs. Enghave Lokaludvalg finder den forventede biltrafik til og fra Carlsberg bekymrende, idet bydelen i forvejen er den mest belastede i København med hensyn til gennemfartstrafik. Da lokaludvalget arbejder for at Enghavevej bliver 2-sporet, og der laves en forplads til kultur- og idrætsfaciliteter ved Bavnehøj, vil der være begrænset kapacitet på Enghavevej. Kgs. Enghave Lokaludvalg ønsker, at den kollektive transport optimeres, så biltrafikken til og fra området minimeres. Stisystemer for gående og cyklister bør allerede nu udbygges. Adgangen til området bør indarbejdes i de eksisterende cykelruter, så de re-



kreative værdier på Carlsberg i større omfang bliver tilgængelige for alle byens borgere. Stiforbindelse fra Banevolden til Sønder Boulevard bør etableres nu.

Humblebys Husejerforening ønsker, at vejadgang til butikker i området alene foregår via den nye vejbro over banen og således ikke via Ny Carlsberg Vej. Humlebys Husejerforening mener endvidere, at nye stiforbindelser til Humleby vil give mere gennemgående færdsel og ødelægge områdets status som legeområde, og at den lave parkeringsnorm på Carlsberg vil give øget pres på naboområderne. Der bør etableres en bussluse ved Elefantporten med adgang forbudt for øvrig trafik, for at fastholde Ny Carlsberg Vej som skolevej og turistattraktion. Brostensbelægningen på Ny Carlsberg Vej bør bevares for at fastholde oplevelsen af det historiske Carlsberg, og endelig bør adgangen til parkeringskældre i delområde I ikke ske fra Ny Carlsberg Vej, men i forlængelse af Alsgade.

#### *Bemærkninger*

Med en uddannelsesinstitution i stationsområdet vil biltrafikken blive reduceret i forhold til det, der var vurderet i forbindelse med rammelokalplanen. Det skyldes, at hovedparten af brugerne til uddannelsesinstitutionen vil ankomme på cykel eller med de offentlige transportmidler. I rammelokalplanen var området udlagt til kontorformål, som har en væsentlig større biltrafik.

Den trafikale struktur på Carlsberg er planlagt således, at mest mulig biltrafik ledes ind og ud af området fra Vigerslev Allé og dermed hurtigst muligt til det overordnede trafikvejnet omkring Carlsberg. Dette sker for at sikre, at trafikbelastningen af det centrale Valby, Frederiksberg og Vesterbro bliver så lille som mulig. Det er derfor en forudsætning, at der etableres en ny bro over jernbanen mellem Carlsberg og Vigerslev Allé. Samtidig er området planlagt, så det bliver meget besværligt at benytte Carlsberg som smutvej/forbindelse for biler mellem de omkringliggende bydele.

I forbindelse med udbygningen af Carlsberg vil Københavns Kommune løbende følge trafikudviklingen i området og løbende vurdere, om der skal ske tilpasninger af vejnettet.

Udbygningsaftalen mellem Carlsberg Byen P/S og Københavns Kommune indeholder en række infrastrukturelle anlæg, som vil forbedre områdets trafikbetjening og forsyning med kollektiv trafik. Carlsberg Byen etablerer en ny vejbro over banen som adgang til den nye bydel, samt en grøn cykelrute langs banegraven til Sønder Boulevard. Der er indgået aftale mellem Transportministeriet, Københavns Kommune og Carlsberg Byen om flytning af Enghave Station mod vest. Indretningen af stationsområdet sker med særligt fokus på at sikre god udveksling mellem S-tog og busser. Anlæggene forventes

færdige inden UCC flytter ind i stationsområdet i 2016, hvilket vil sikre en mere smidig trafikafvikling.

I forhold til ønsket om fredeliggørelse af Ny Carlsberg Vej, er det kommunens vurdering, at Ny Carlsberg Vejs funktion i den fremtidige trafikafvikling vil være dels at skaffe adgang til lokaltrafik i området omkring vejen dels, at det her vil være muligt at etablere en forbedret kollektiv trafikbetjening mellem Valby og Vesterbro. I rammelokalplanen er det forudsat, at det kun er cykler og kollektiv trafik, der skal kunne passere Elefantporten.

I forhold til at vejen ikke vil kunne benyttes til lokaltrafik, vil det betyde, at de beboere og brugere, der er fra lokalområdet, vil skulle køre længere for at komme frem til deres mål. I forhold til de belægninger, der vil blive anvendt, er det hensigten, at disse skal udføres, så de er jævne og behagelige at anvende for cyklister.

Vareindlevering til butikker i stationsområdet sker på terræn med adgang fra 'Nordgaden' i forlængelse af Alsgade. Kunde adgang for biler sker primært fra parkeringskælder via vejbroen. Når bydelen videreudbygges forventes det, at den underjordiske parkering sammenbindes og, at parkeringen under stationsområdet hermed også får adgang via Ny Carlsberg Vej. Tillæggets sløjfning af adgang til parkeringskælder fra Vesterfælledvej (over for Alsgade) betyder en ubetydelig forøgelse af biltrafikken på den første del af Ny Carlsberg Vej.

Det ligger ikke inden for rammerne af lokalplanforslaget at etablere stiforbindelser udenfor området. Det er dog forvaltningens vurdering, at det i forbindelse med planlægning af Carlsberg vil være muligt at skabe et godt udgangspunkt for forbedrede stiforbindelser mod Sydhavns Station. Forvaltningen tager således ønskerne til efterretning, men har ingen aktuelle planer for realisering.

De foreslåede stiforbindelser fra Vesterfælledvej og ind i området henholdsvis nord og syd for Humleby er med til at åbne området op og skabe sammenhæng mellem Vesterbro og Carlsberg. I forbindelse med etablering af stier vil de berørte grundejere og interessenter blive inddraget i detailplanlægningen (vejene i Humleby er private fællesveje).

Forvaltningen finder, at Enghavevej bør fastholdes med den nuværende kapacitet for, at den kan bære den øgede trafik til og fra Carlsbergområdet.

Det forventes ikke, at udviklingen af Carlsberg vil give anledning til parkeringssøgende trafik i Humleby.

### **C. Carlsberggruten**

Valby lokaludvalget ser Carlsberggruten som en direkte og meget attraktiv cykelrute og ønsker, at den etableres samtidigt med udbygningen af lokalplantillægsområdet. Vesterbro Lokaludvalg mener, at cykelruten over den nye stationsforplads bør udformes med fokus på funktion og komfort. Endvidere, at videreførelsen af Carlsberggruten via baneterrænet bør indtænkes i en helhedssammenhæng.

Humblebys Husejerforening foreslår, at Carlsberggruten etableres samtidigt med udbygningen af lokalplantillægsområdet, og at cykelrutens linjeføring hen over Stationspladsen markeres entydigt.

### *Bemærkninger*

Den del af Carlsberggruten, der ligger på Carlsberg Byens grund, er fastlagt som særligt fællesanlæg og skal etableres inden bebyggelsen tages i brug. Det forventes således, at stien står klar inden studiestart ultimo 2016.

Detailudformningen af Carlsberggruten sikres i den kommende byggesagsbehandling. Ruten skal udføres med en jævn og cykelvenlig belægning og krydsningspunkter mellem cykelruten og primære bevægelseslinjer for fodgængere skal markeres. I projektforslaget er ruten markeret i belægningen og med belysningsarmaturer og større elementer på pladsen. Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for yderligere tiltag for at markere ruten og sikre tryghed og komfort.

Videreførelsen af Carlsberggruten langs baneterrænet er planlagt under hensyn til sikkerhed, tilgængelighed og tryghed. Blandt andet forventes der at blive etableret en adgang til den fredede J.C. Jacobsens Have og en støjskærm mod banen skal udføres med transparent top, så der er udsigt til baneterrænet.

### **D. Kulturmiljø, egenart og arkitektur**

Københavns Museum fastholder, at nedrivning af Ny Tap vil påvirke Carlsberg som et samlet kulturmiljø.

Museet savner en stillingtagen til planernes indvirkning på det samlede kulturmiljø samt oplysning om, at Carlsberg er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2011.

Vesterbro Lokaludvalg mener overordnet, at lokalplantillægget radikalt ændrer det nænsomme koncept, som masterplanen for 'Vores By' var udtryk for og desuden tilsidesætter værdier som historicitet, borgernes velbefindende og lokal identitet. Lokaludvalget vurderer, at den skitserede bebyggelse hverken i højde eller udformning tager hensyn til stedet, bydelen eller dens beboere. Dog værdsættes den bearbejdning, der er foretaget mod Vesterfælledvej, hvor de øverste etager er trukket tilbage fra facadelinjen. Vesterbro Lokaludvalg finder ikke,

at det aktuelle projekt lever op til lokalplanens formål om bevaring af værdifulde bygninger i samspil med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Arkitekturen vurderes som steril, anmassende, uoriginal og præget af en stereotyp 'firkantethed'.

Kgs. Enghave Lokaludvalg finder det bekymrende, at dele af De Hængende Haver og J. C. Jacobsens Have skal ofres til fordel for en hovedindfaldsvej. Udvalget mener, at Carlsbergs arkitektoniske særpræg, de fredede og bevaringsværdige elementer og det store rekreative potentiale i større grad bør indtænkes og prioriteres i planlægningen.

### *Bemærkninger*

Formålet med lokalplantillægget er at muliggøre en stor uddannelsesinstitution på Carlsberg. På baggrund af institutionens særlige behov for internt sammenhængende etagemeter og store volumener til idrætshal, bibliotek m.v. har det ikke været muligt at følge masterplan og rammelokalplanens principper om bevaring af Ny Tap, opdeling i mindre byhuse og tilpasning til Vesterbros skala. Lokalplantillægget giver derfor mulighed for at nedrive Ny Tap og opføre ny bebyggelse i op til 8 etager. En kompakt uddannelsescampus med butikker, erhverv og boliger vil bidrage positivt til udviklingen af bydelen og have positivt afsmittende effekt for Vesterbro.

Carlsberg Byens rådgivere har argumenteret for, at det ikke vil være økonomisk eller energimæssigt bæredygtigt at gennemføre de meget komplekse projekter uden nedrivningerne.

Det vurderes, at den samlede værdi (af nybyggeriet med mulighed for en tæt uddannelsescampus med butikker, erhverv og boliger – og med en stationsnær beliggenhed) overskygger værdien af at bevare eksisterende bygninger.

Redegørelsen indeholder på side 5 oplysning om, at Carlsberg er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplan 2011. Redegørelsen argumenterer for, at der med tillæggets krav til bebyggelsens tyngde, størrelse og arkitektoniske referencer mv., sikres en genfortolkning af Ny Taps arkitektur og en videreførelse af bygningens kulturbærende og arkitektoniske værdier.

Det nye byggeri udformes i et moderne arkitektursprog med udgangspunkt i Vesterbros og Carlsbergs særlige egenart. Dimensionerne på nybyggeriet er søgt tilpasset Vesterbro-skalaen mod Vesterfælledvej, hvor de øverste etager trækkes tilbage, så gadefacaden fremtræder i 5 etager - dog med 7 etager på hjørnet mod Sønder Boulevard og Stationspladsen. Tillægget har særlig fokus på udformningen af stueetagen og på at skabe attraktive muligheder for byliv i kantzonen mellem bygning og byrum.

J. C. Jacobsens Have indskrænkes ikke af byggerierne.

### **E. Bebyggelsens omfang**

Vesterbro Lokaludvalg foreslår, at de to stationsbygninger føres ned til perronen og indrettes med servicefunktioner her, så bygningshøjden kan reduceres med en etage.

Humblebys Husejerforening ønsker, at der ved fremtidig lokalplanlægning tages hensyn til Humleby, ved at bebyggelse trappes ned til 4 etager mod Ny Carlsberg Vej.

#### *Bemærkninger*

Stationsbygningerne skal ifølge forslaget opføres i 2 etager over stationspladsens niveau, og ikke i 5 etager, som lokaludvalget tilsyneladende forudsætter. Der ikke er forbindelse mellem perron og stationsbygningernes nederste etage.

Rammelokalplanen fastlægger principper for bebyggelsen langs Ny Carlsberg Vej, mens den nærmere udformning af byggeri skal fastlægges i supplerende lokalplaner (tillæg). Som overordnet princip er karrebebyggelsen langs Vesterfælledvej og syd for Ny Carlsberg Vej fastlagt i maks. 5 etager.

### **F. Bæredygtighed og miljø**

Vesterbro Lokaludvalg sår tvivl om, hvorvidt det foreslåede byggeri kan leve op til ”bæredygtighed i bred forstand” – herunder de erklærede klimamål og det oprindelige mål om en CO<sub>2</sub>-neutral bydel, og finder, at miljø og bæredygtighed ikke er vægtet tilstrækkeligt i tillægget. Vesterbro Lokaludvalg vurderer endvidere, at begrønning af tage ikke er tilstrækkeligt til at optage regnmængderne i bebyggelsen, og at byrummene bør udformes med grøn karakter, regnvandsbassiner eller lignende.

Humblebys Husejerforening opfordrer til at huse bør fotograferes af Carlsberg, så eventuelle skader fra byggemodning og pilotering på Carlsberg kan dokumenteres og forbedres. Endvidere frygter husejerforeningen, at den forholdsvis korte byggeperiode kan medføre støjende aktivitet udenfor normal arbejdstid.

#### *Bemærkninger*

Rammelokalplanen bygger på bæredygtige principper som stationsnærhed, prioritering af bløde trafikanter, byrum og byliv, lavenergibebyggelse og grønne tage. Byggeriet skal opfylde den laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan der

dog efter en konkret vurdering være mulighed for dispensation til 2015-kravene i stedet for 2020-kravene.

Carlsberg Byen P/S har reformuleret det oprindelige mål om en CO<sub>2</sub>-neutral bydel, og forventer nu at opnå CO<sub>2</sub>-neutralitet ved driften af en fuldt udbygget bydel.

Det er masterplanens intention at skabe en bred palet af forskellige byrum på Carlsberg, hvor byrummene i tillæg 2 har en urban karakter med hård belægning og enkelte træer og buske. I andre delområder indgår grønne byrum og haver. Tillægget indeholder krav om grønne tage, hvor der ikke er andre udnyttelser, som fx taghaver. Carlsberg Byen P/S ønsker at aflede regnvand til kloak undtagen tagvand fra "Warehouse", der ledes til en nyanlagt sø i J. C. Jacobsens Have, samt en mængde vand fra terræn, der kan opsamles i et mindre regnvandsbassin i 'Nordgaden'. Der tages stilling til regnvandsafledningen i forbindelse med byggesagsbehandlingen, hvor projekterne skal følge Spildevandsplanen, og det skal sikres, at der ikke sker afledning til banegraven.

Lokalplantillægget indeholder ikke krav om genanvendelse af tagvand til toiletskyl, da der er vanskeligheder ved dette i etagebyggeri. Tillægget kræver heller ikke permeable belægnings eller yderligere vandelementer til opsamling af regnvand, da hele arealet under terræn udnyttes til parkeringskælder, og arealerne på terræn er disponeret til færdsel, ophold, beplantning og cykelparkering.

Vibrationer og støj fra nedrivning og byggeri reguleres ved kommunens forskrifter for miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder.

## G. Skema over ændringer

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
<b>§ 1 Formål</b>		
§ 1, første punkt, sidste sætning	Ved tillæg nr. 2 er indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.	Ved tillæg nr. 2 er der indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i <b>område I samt</b> delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.
<b>§ 3 Anvendelse</b>		
§ 3, stk. 1, pkt. i, sidste sætning	I område I kan der herudover etableres en dagligvarebutik på op 1.500 m <sup>2</sup> .	Bestemmelsen slettes.
§ 3, stk. 1, pkt. j	For delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Der må indrettes butikker med et	For område I samt delareal IA, IIB og IXA gælder særligt: Det samlede bruttoetageareal til bu-

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
	<p>samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 8.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. I de øvrige dagligvarebutikker må bruttoetagearealet ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bruttoetagearealet for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p>tiksformål må ikke overstige 8.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det samlede bruttoetageareal for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dagligvarebutik over 1.500 m<sup>2</sup> må kun ligge i delareal IA.</p> <p>Bruttoetagearealet i de øvrige dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Det samlede bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.</p>
<b>§ 5 Bebyggelsens omfang og placering</b>		
§ 5 stk. 2, pkt. b	Passager skal udføres i 2 etagers højde.	Passager skal udføres i <b>1-2</b> etagers højde.
§ 5 stk. 10	Ny bebyggelse til stationsformål skal opføres i 2 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 17.00.	Ny bebyggelse til stationsformål skal opføres i <b>1-2</b> etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 17.00.
<b>§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden</b>		
§ 6 stk. 10, pkt. b, afsnittet <i>Broer</i>	Broernes under- og oversider skal behandles som facader med en materialekvalitet og et udtryk, der hænger sammen med de øvrige facader.	Broernes under- og oversider skal behandles som facader med en materialekvalitet og et udtryk, der hænger sammen med de øvrige facader, <b>undtagen broerne i 'Portalen'</b> .
I § 6 stk. 10, pkt. b, afsnittet <i>'Portalen'</i> , tredje sætning	Facader og undersider af broer i 'Portalen' mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' gives et markant udtryk med en særlig belysningskvalitet og en høj detaljeringsgrad.	Facader og undersider af broer i 'Portalen' mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' <b>skal fremtræde som tre gyldne porte</b> og gives et markant udtryk med en særlig belysningskvalitet og en høj detaljeringsgrad.
I § 6 stk. 10, pkt. b, afsnittet <i>'Karreen'</i> , anden sætning	'Karreen' skal facademæssigt fremtræde som en række mindre byhuse, blandt andet ved skift i materialevalg og farver, der sikrer passende forskellighed mellem byhusene.	'Karreen' skal facademæssigt fremtræde som en række mindre byhuse, blandt andet ved skift i materialevalg og farver, <b>eller variation i overfladerne og tilbagetrækning af tagetagen</b> , der sikrer passende forskellig-

Bestemmelse	Nuværende ordlyd	Forslag til justering
		hed mellem byhusene.
§ 6 stk. 10, pkt. b, afsnittet <i>Højhuset</i>	Højhuset skal gives en arkitektonisk bearbejdning, hvor det på lang afstand og i den store skala har en markant profil med en tydelig markering af husets vertikale linjer <del>og en særlig bearbejdning af de øverste 20 meter.</del> ”	Højhuset skal gives en arkitektonisk bearbejdning, hvor det på lang afstand og i den store skala har en markant profil med en tydelig markering af husets vertikale linjer.”
§ 6 stk. 10, pkt. c, afsnittet <i>Facader mod haven</i>		Der tilføjes: Kommentar Byggefeltet i lokalplanens delareal IIB ligger i den fredede J.C. Jacobsens Have. Udformningen af bebyggelse og udearealer kræver Kulturstyrelsens tilladelse.

Tegning	Element	Forslag til justering
<b>Byrumstegning</b> Stationspladsen Se bilag 6.	Placering af terrænspring	Flyttes til sydsiden af cykelruten.
	Facadeaktivitet og hjørner, der skal markeres særligt	Justeres i overensstemmelse med ændringerne i tegning nr. 9A og B.
<b>Tegning nr. 6 -</b> Bevaring af bygninger	Fredet bebyggelse	<i>Ændringerne har redaktionel karakter.</i> Der tilføjes en ny signatur for fredet bebyggelse pr. 17.04.2009 og de ny-fredede bygninger og anlæg markeres med denne signatur. Fredningerne omfatter en række bevaringsværdige bygninger (nr. 6, 11, 12, 14, 15, 19, 20, 21 og 30), der herefter kun fremtræder med signatur for fredet bebyggelse.
<b>Tegning nr. 7 -</b> Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver	Fredede haver og belægnings	<i>Ændringerne har redaktionel karakter.</i> Betegnelsen for signaturen 'Fredet have' ændres til 'Fredede haver og belægnings'. Markeringen på Akademiets Have ændres fra 'Bevaringsværdig have' til 'Fredede haver og belægnings'. Navnet ændres til J. C. Jacobsens Have. Der tilføjes en markering for til 'Fredede haver og belægnings' på Ny Carlsberg Vej mellem de to porte.
<b>Tegning nr. 9A -</b>	Stationspavillonernes facadeaktivitet og anvendelse	'Åbne facader' ændres til 'aktive facader'.



Tegning	Element	Forslag til justering
anvendelse i delareal IA, IIB og IXA Se bilag 6.	Markering af 'hovedindgang til uddannelsesinstitution'	Flyttes til hjørnet af 'Warehouse' østfacade.
	Markering af 'åbne facader' ved hovedindgangen	Flyttes til hjørnet af 'Warehouse' østfacade.
<b>Tegning nr. 9B</b> – bebyggelsesplan for delareal IA, IIB og IXA Se bilag 6.	Angivelse af etageantal på stationsbygningerne	Ændres fra 2 til 1-2.
	Angivelse af etageantal på 'Warehouse'	Del med 7-8 etager øges.
	Facadelinjer, der skal markeres særligt	2 markeringer midt på 'Warehouse' slettes. En markering flyttes til hjørnet ved Sønder Boulevard.
	Signatur	Overdækkede broer mellem bygninger ændres til <b>mulighed for</b> overdækkede broer mellem bygninger.
	Signatur	Der indføres en ny signatur for overdækkede broer mellem bygninger, som broerne over 'Portalen' markeres med.
	Signatur og markering	Der tilføjes en signatur og markering for det fredede haveanlæg.
<b>Tegning nr. 9C</b> – Trafik i delareal IA, IIB og IXA Se bilag 6.	<i>Der foretages enkelte ændringer af redaktionel karakter.</i>	