

# Carlsberg II

## Lokalplan 432 med tillæg 2 og 3

Borgerrepræsentationen har 29. januar 2009 vedtaget lokalplan 432 med kommuneplantillæg  
Planerne er bekendtgjort 18. september 2009

Borgerrepræsentationen har 20. september 2012 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan 432  
med kommuneplantillæg

Planerne er bekendtgjort den 4. oktober 2012 og aflyste herved tillæg nr. 1

Borgerrepræsentationen har 8. maj 2014 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan 432

Planen er bekendtgjort den 23. maj 2014



## Redegørelse Oprindelig lokalplan 432 redigeret med tillæg 2 og 3 ..... 3

Lokalplanens formål .....	3
Baggrund .....	3
Kvarteret og lokalplanområdet .....	4
Vores By .....	6
Intentioner i lokalplanen .....	7
Byens parker, pladser og kulturmiljø.....	11
Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver .....	13
Bæredygtighed .....	15
Byarkitektonisk vurdering .....	17
Supplerende lokalplanlægning .....	18
Udbygningsaftale .....	18
Grundejerforening .....	18
Miljøforhold .....	18

## Skyggediagrammer for rammelokalplanen ..... 20

## Skyggediagrammer for tillæg 2 ..... 22

## Skyggediagrammer for tillæg 3 ..... 23

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning..... 24

Kommunal planlægning .....	25
Lokalplaner i kvarteret.....	27
Miljø i byggeri og anlæg .....	28
Virksomheder.....	28
Regnvand .....	28

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 30

Affald.....	30
Jord- og grundvandsforurening .....	30
Museumsloven .....	31
Lov om bygningsfredning .....	31
Rottesikring .....	31
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning .....	31

## Redegørelse Oprindelig lokalplan 432 redigeret med tillæg 2 og 3



Carlsberg set fra luften. JW Luftfoto 2006

### Lokalplanens formål

Industriområdet Carlsberg ønskes omdannet til et tæt og levende bykvarter, hvor der lægges særlig vægt på bæredygtighed, byrum og byliv samt på bevaring og genbrug af kulturarven og områdets øvrige eksisterende herlighedsværdier. På Carlsbergs del af lokalplanområdet fastlægges der en samlet rummelighed på op til 600.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Bortset fra mindre underområder/delarealer er lokalplanen en rammelokalplan, der åbner mulighed for at etablere den overordnede infrastruktur og de vigtigste byrum samt udnytte de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Nybyggeri forudsætter, at der er fastlagt detaljerede bestemmelser for det aktuelle underområde/delareal i en supplerende lokalplan. For at sikre sammenhæng mellem udviklingen på Carlsberg og de umiddelbart tilgrænsende områder indgår de i lokalplanen. Lokalplanen muliggør således Sønder Boulevard omlagt som rekreativt område mellem Enghavevej og Vesterfælledvej og åbner mulighed for at udvide stationsområdet ved Enghave Station, så der bliver direkte forbindelse fra stationen til Carlsberg (der åbner en ny Carlsberg Station i 2016). Desuden muliggøres opførelsen af en randbebyggelse mod den nordlige del af Vesterfælledvej og etableringen af en sti på dette sted mellem Vesterfælledvej og Carlsberggrunden.

Der er udarbejdet tillæg 1 for detailhandel i område 1. Tillæg 1 er ophævet. Der er udarbejdet tillæg 2 med byggeretsgivende bestemmelser for den sydlige del af rammelokalplanens område I og II samt en del af område IX. Tillæg 2 er ledsaget af et tillæg til Kommuneplan 2011. Der er udarbejdet et tillæg 3 med byggeretsgivende bestemmelser for et delareal IIIA ved Gamle Carlsberg Vej.

### Baggrund

Virksomheden Carlsberg A/S, der har ligget i Valby siden 1847, besluttede at flytte hovedparten af bryggeriproduktionen til Fredericia med udgangen af 2008. Carlsbergs administrative, forskningsmæssige og besøgs mæssige aktiviteter - herunder Husbryggeriet Jacobsen - vil dog fortsat blive i Valby.

Carlsberg A/S udskrev i efteråret 2006 en åben international arkitektkonkurrence "Vores By" for at få idéer til, hvordan den 33 ha store bryggerigrund kan udvikles. Visionen er at skabe et nyt, levende bykvarter med et intenst byliv som følge af en tæt bystruktur med en blanding af boliger, erhverv, handel, kultur og fritid.

Carlsberg A/S og tegnestuen Entasis, som vandt konkurrencen, har sammen med andre rådgivere udarbejdet grundlaget for lokalplanen i et samarbejde med Københavns Kommune.



Visualiseringen af aftenstemning på 'Kulturpladsen' ved Kraftværket, Kedelhuset og Mineralvandsfabrikken

Lokalplanområdet afrundes med arealer ved Rahbeks Allé, Vesterbrogade, Vesterfælledvej, Sønder Boulevard, Enghavevej, Vigerslev Allé og Bjerregårdsvej, hvorved tre tidligere lokalplaner kan aflyses i deres helhed.

### Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg.

#### Vesterbro

Vesterbro er domineret af klassiske fire-fem etagers rødstenskarréer fra slutningen af 1800-tallet. Med igangsættelsen af byfornyelsen på Vesterbro i 1992 har bydelen undergået en stor forandring, og der findes et livligt handelsliv især omkring Vesterbrogade og Istedgade. Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger den to og en halv etages boligbebyggelse Humleby, der blev opført som arbejderboliger til B&W i 1884-95.



Den omlagte Sønder Boulevard



Humbleby med Carlsberg i baggrunden

#### Kongens Enghave

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af jernbanen og Vigerslev Allé. På den anden side af banen ligger bydelen Kongens Enghave og Vestre Kirkegård.

#### 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. detailhandelscenteret "Spinderiet", skole og boliger.

#### Frederiksberg

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

#### Grønne områder og haver

Lokalplanområdet ligger tæt ved en række større, offentligt tilgængelige grønne områder: Søndermarken, Frederiksberg Have, Sønder Boulevard og Vestre Kirkegård. Søndermarken og Frederiksberg Have består af en landskabshave samt en barokhave. Slots- og Ejendomsstyrelsen forvalter haverne, og de er velbesøgte. Vestre Kirkegård er et stort, grønt karaktergivende område, som er tidstypisk for 1900-tallets formelle havekunst. På Carlsberg ligger der grønne områder langs Gamle Carlsberg Vej, herunder Carl Jacobsens Have, hvoraf en del er fredet,



Visualiseringen af et fuldt udbygget Carlsberg bykvarter set fra sydvest ind over Vesterbro

og ned mod banen ligger J. C. Jacobsens Have, der blev fredet i 2009. Disse grønne arealer fungerer sammen med træbeplantningen langs Gamle Carlsberg Vej som en grøn forbindelse mellem Søndermarken og Vestre Kirkegård, hvilket også er til gavn for dyrelivet, da de fungerer som spredningskorridorer for områdets flora og fauna. Størstedelen af Sønder Boulevard blev revitaliseret i 2005-07 og indrettet med varierende beplantning og muligheder for idræt, bevægelse og rekreation. Sidste etape mellem Enghavevej og Vesterfælledvej er realiseret i 2013.

#### Bevaringsværdier

Carlsberg-området er et enestående kulturmiljø. Her er anvendt nogle af landets bedste arkitekter og helt frem til efter midten af 1900-tallet blev der lagt stor vægt på, at området signalerede storhed og international orientering. Særligt markant er områdets terrænstigning, de aksiale forløb, Dipylons og Elefantportens monumentalitet, bygningernes varierende skala og arkitektur samt de eksotiske haveanlæg og træer. På Carlsberg-området findes mange bygninger med høj bevaringsværdi.



Tårne og spir på Ny Carlsberg

I lokalplanens nordøstlige hjørne mod Rahbeks Allé ligger resterne af det tidligere dampghvidtølsbryggeri Kongens Bryghus. Her har bryghusbebyggelsen og de to portbygninger, der er ombygget primært til boliger, høj bevaringsværdi, og den 22 etager høje silo har stor værdi som vartegn i bydelen. Den tidligere porcelænsfabrik Bing & Grøndahl mellem Vesterbrogade og Vester Fælledvej rummer også flere bevaringsværdige bygninger. Alle villaerne mellem Gamle Carlsberg Vej og Bjerregårdsvej har høj bevaringsværdi.

#### Butikker

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

#### Institutioner

Det vurderes, at de eksisterende folkeskoler på Vesterbro kan dække skolebehovet for Carlsberg, men der vil, ved fuld udbygning, være behov for at etablere to-tre nye integrerede daginstitutioner med et samlet volumen på 3.000 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet. Institutionerne kan indrettes i eksisterende bygninger, og hvor kravet til friareal i øvrigt kan opfyldes. Den eksisterende selvejende institution på Rahbeks Allé (i Frederiksberg Kommune) skal genhuses og evt. udvides for at bidrage til dækning af det forventede pladsbehov.

## Vores By

### Visionen

I København er i disse år gennemført en række byomdannelseprojekter, hvoraf Ørestad, Sydhavnen og Nordhavnen er nogle af de mere iøjnefaldende.

Carlsberg har med sin industriarv og stationsnærhed mulighed for at blive et nyt attraktivt byområde.

I det følgende beskrives intentionerne i vinderforslaget fra arkitektkonkurrencen og den efterfølgende bearbejdning, der er Carlsbergs input til lokalplanen. Carlsberg har fra starten givet udtryk for høje ambitioner med omdannelsen af området. Området ønskes fortsat at være en del af Carlsbergs firmaidentitet, og der skal både holdes fast i fortællingen om området og tænkes nye, revolutionerende tanker - i den gamle bryggers ånd. I Carlsbergs input er om visionen for byrummene anført:

”Carlsberg vil vise vejen for byen som oplevelsesmaskine. I asken fra modernismens problematiske prioritering af sol og luft vil en tæt by med troværdige byrum genopstå, som rammen om en bæredygtig by. Intentionen er, at livet på Carlsberg skal samles i en struktur, der er tættere og mere massiv end set i 100 år, men samtidig understøtte og fortsætte den tradition som kendes fra den klassiske karréby i København og på Frederiksberg.

Carlsberg går via sin tætte bymæssige identitet forrest i international byudvikling og viser nye veje i foreningen af økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Livet skal kunne leves fra vugge til grav og generationerne bliver dus med hinanden.”

### Byliv hele døgnet

Der ønskes skabt et nyt kvarter, hvor mennesker, kulturer og modsætninger mødes i en intens storbystemning. Gennem en høj tæthed, en blanding af funktioner, en vægtning af udadvendte funktioner og en vægtning af de fælles rum er ambitionen at skabe et fundament, der understøtter en levende by 24 timer i døgnet. Der er lagt vægt på forskellige oplevelser: Smalle gader, der åbner sig mod pladserne, rolige områder, der veksler med livlige og aktive områder, snævre stræder og de åbne haver. Butikkerne ønskes at udgøre en væsentlig del af gadebilledet, og disse skal spænde fra den lille specialforretning til det store udvalg i det velassorterede supermarked. Endvidere er det ønsket at tiltrække kulturinstitutioner, der har mulighed for at anvende de historiske bygningsmæssige rammer samt idræts- og undervisningstilbud mv.

Der lægges vægt på at skabe muligheder for at mødes. I den forbindelse er mødet mellem bygninger og byrum prioriteret.

*Kantzoner:* Det er ofte i mødet mellem bygning og byrum - langs byrummets kanter - at bylivet udfolder sig. Derfor er der særlig opmærksomhed på udformningen af det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader, og som typisk forholder sig til aktiviteterne i stueetagen. Her kan f.eks. være en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen eller i skyggen, en trappe, et trin, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads til grill. Dette areal kaldes kantzonen, og den kan udformes på forskellig vis, så den giver mulighed for forskellige typer byliv langs byrummets kanter.

*Facader:* Det er især bygningernes underste etager, som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Bygningernes underste etager - basen - fortæller om indholdet og byhusets betydning for byrummet, og derfor ses det ofte i klassiske byhuse, at basen er artikuleret særligt i forhold til resten af huset - f.eks. med meget rustikke eller forfinede forarbejdninger.

*Facadeaktivitet:* Det er et stort ønske at have en aktiv stueetage, der henvender sig til og tilbyder en dialog med/aktivitet i forhold til de forbipasserende i store dele af den centrale del af kvarteret, mens det i de mere boligorienterede områder er ønsket at opnå en mere rolig og privat atmosfære. Der opereres med tre kategorier af facadeaktivitet: De aktive, de åbne og de private.

*Bebyggelsen:* Vil overvejende være en meget tæt karrébebyggelse suppleret med de eksisterende bevaringsværdige bygninger samt ni højhuse. Højhusene skaber en særlig



En attraktiv butiksfacade



Kantzonen, langs bygningens facade, indbyder til ophold og interaktion med livet på gaden



Et regionalt byrum



Et lokalt byrum

identitet for bydelen og bidrager til at skabe et tæt bykvarter med varierede og udadvendte funktioner. Højhusene placeres ved hver deres byrum for at understøtte det pågældende byrums identitet.

*Belysning:* Carlsberg A/S vil udarbejde en belysningsstrategi for det nye bykvarter Carlsberg.

### Byens parker, pladser og kultur

Vinderforslaget vægter byrummene højt, og der er særlig opmærksomhed på de offentlige byrum. Byrummene er defineret i forhold til et indbyrdes hierarki med tre karakterer:

*De regionale byrum* indeholder regionale destinationer, som store kulturfunktioner, kunst, bispisning, beværtning og detailhandel af særlig høj kvalitet. De regionale byrum skal danne ramme for besøgende hele året, ugen og døgnet, og skal derfor tilrettelægges, så der sikres et højt aktivitetsniveau. Byrummene skal kunne rumme forskellige store begivenheder og events.

*Bydelsrummene* tilbyder attraktive udfoldelsessteder for bydelen og naboområderne. Rummene giver bydelen en stor variation af rum relateret til funktioner, byliv, aktiviteter og brug. Bydelsrummene kan tåle store sæsonvariationer, stille perioder og er mere robuste overfor forskellige funktioner i de omkringliggende bygninger. De tilbyder legepladser, udearbejdssteder, mødesteder, sport, sanselig rekreation, ophold og pausesteder, så bydelens dagligliv kan udfolde sig tæt på kontoret og boligen.

*De lokale byrum* udgør det daglige mødested mellem beboere og erhvervsaktive. De bliver vigtige for den lokale sammenhængskraft og kan tilpasse sig efter de umiddelbare behov i lokalmiljøet: Den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen.

Byrummene er tiltænkt hver sin identitet således, at de kan tilbyde noget forskelligt. En del af byrummene udgøres af haverne, hvor der foruden de to eksisterende, kendte haver planlægges tre mindre, fælles haver alle placeret nord for Ny Carlsberg Vej.

### Bæredygtighed

Carlsberg A/S har en vision om at skabe balance mellem den miljømæssige, den sociale og den økonomiske udvikling af Carlsberg. Byudviklingen skal derfor understøtte forskellige behov hos nuværende og kommende beboere og brugere, minimere ressourceforbrug og mindske miljøbelastning, tage højde for konsekvenserne af de klimaforandringer, vi oplever i dag og gøre effektivt brug af naturlige ressourcer og styrke bynatur og miljø. Desuden skal byudviklingen afspejle den sociale mangfoldighed, der findes på Vesterbro og i Valby, og der skal være boliger til alle. Der er ikke gennemført bæredygtighedstest af tillæg nr. 2 og 3.

### Social bæredygtighed

Der skabes grundlag for social mangfoldighed og ansvarlighed ved at bygge tæt og fokusere på et aktivt og levende byliv. Med en variation af karakterfulde byrum skabes mulighed for forskellige former for social aktivitet. Ved at bevare og genbruge eksisterende bygninger skabes egen identitet og tilhørsforhold for beboerne og brugere af kvarteret. En blanding af boliger og erhverv og et bredt udbud af butikker, kulturinstitutioner mv., vil gøre det nye kvarter attraktivt for en bred skare af mennesker - både som bosted og som besøgsål. Carlsberg A/S har tilkendegivet et ønske om at sikre diversitet i boligstørrelser, ejerform og prisniveau, herunder 300 billige boliger.

### Miljømæssig bæredygtighed

Carlsberg A/S har et overordnet mål om, at det endeligt udbyggede kvarter bliver CO<sub>2</sub>-neutralt med hensyn til el- og varmemeforbruget til bygningsdrift.

Carlsberg A/S har sammen med rådgivningsfirmaet Esbensen udarbejdet rapporten ”Bæredygtighed, Esbensen/Carlsberg input til rammelokalplan\_Carlsberg-01”. Rapporten indeholder vision, mål og virkemidler for udviklingen af Carlsberg-området.

Figuren på side 8 illustrerer, hvad Carlsberg A/S vil gøre for at skabe bæredygtighed.

### Økonomisk bæredygtighed

Økonomisk bæredygtighed sikres ved at udnytte den eksisterende infrastruktur og stationsnærhed og ved at bygge et tæt og attraktivt kvarter.

### Trafik

Carlsberg A/S ønsker, at alle trafikformer har adgang til og bidrager til et moderne og urbant byliv på Carlsberg samtidig med, at bylivet frit kan udfolde sig på tværs af gader og pladser.

Det er hensigten at styrke den kollektive trafik: Ved at opgradere Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station), og gøre den til en attraktiv og integreret del af kvarteret. Og ved at udforme vejene, så bybusser kan få bedst mulig adgang til kvarterets centrale byrum. Herudover vil et godt netværk af sti- og cykelforbindelser skabe grundlag for at minimere biltrafikken gennem området. Vej- og parkeringsstrukturen er tilrettelagt, så bilister kan køre direkte til en parkeringsplads under terræn og herfra have adgang til kvarterets centrale byrum.

### Intentioner i lokalplanen

Udgangspunktet for lokalplanen er at fastlægge rammer for at udvikle et kvarter i overensstemmelse med intentionerne i det bearbejdede vinderforslag. Der sigtes mod et tæt bykvarter med en blanding af funktioner, der giver grundlag for at skabe et aktivt byliv og et varieret kvarter med mange forskellige tilbud, indtryk og oplevelsesmu-



**Bæredygtighed på Carlsberg**  
Den midterste ring beskriver, hvordan det kan gøres, og den inderste ring beskriver, hvorfor det skal gøres

ligheder, et bykvarter med vægt på de fælles byrum og med vægt på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed.

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret med hovedvægten på erhverv nærmest Enghave Station og ved Gamle Carlsberg Vej, hvor virksomheden Carlsbergs aktiviteter primært skal fortsætte. Mod Frederiksberg Kommune og Humleby ligger hovedvægten på boliger. Villaejendommene langs Bjerregårdsvej fastholdes til beboelse.

Området opdeles i 10 underområder I-X. Carlsberg udgør område I-IV, og i forbindelse med ønsker om nybyggeri opdeles disse i delarealer, aktuelt delareal IIA.

### Delareal IIA

Lokalplanen er byggeretsgivende for det nordvestlige hjørne på Carlsberg. Det er intentionen i lokalplanen at bevare og anvende de eksisterende, bevaringsværdige og fredede bygninger samt tilføre området fire større, nye bygninger og etablere en bydelsplads samt en lokal have. Realiseringen bliver et eksempel på det kommende bykvarter på Carlsberg med en blanding af ny og gammel bebyggelse og en blanding af funktioner, med boliger, erhverv, kultur og institutioner samt en bydelsplads. Der er lagt vægt på at tilpasse den nye bebyggelse til de fredede bygninger i og omkring området, herunder Bakkehusmuseet i Frederiksberg Kommune, umiddelbart nord for området.

### Delareal IIB, IA og IXA - tillæg 2

Tillæg 2 er udarbejdet for at muliggøre opførelse af en større uddannelsesinstitution i kombination med erhverv, boliger og detailhandel i den sydlige del af rammelokalplanens område I og II. Uddannelsesinstitution kommer til at rumme mere end 10.000 studerende og 1.000 arbejdspladser. Samlet indeholder tillæg 2 cirka 87.000 etagemeter bebyggelse inklusive eksisterende bebyggelse og 12.250 m<sup>2</sup> parkeringskælder.

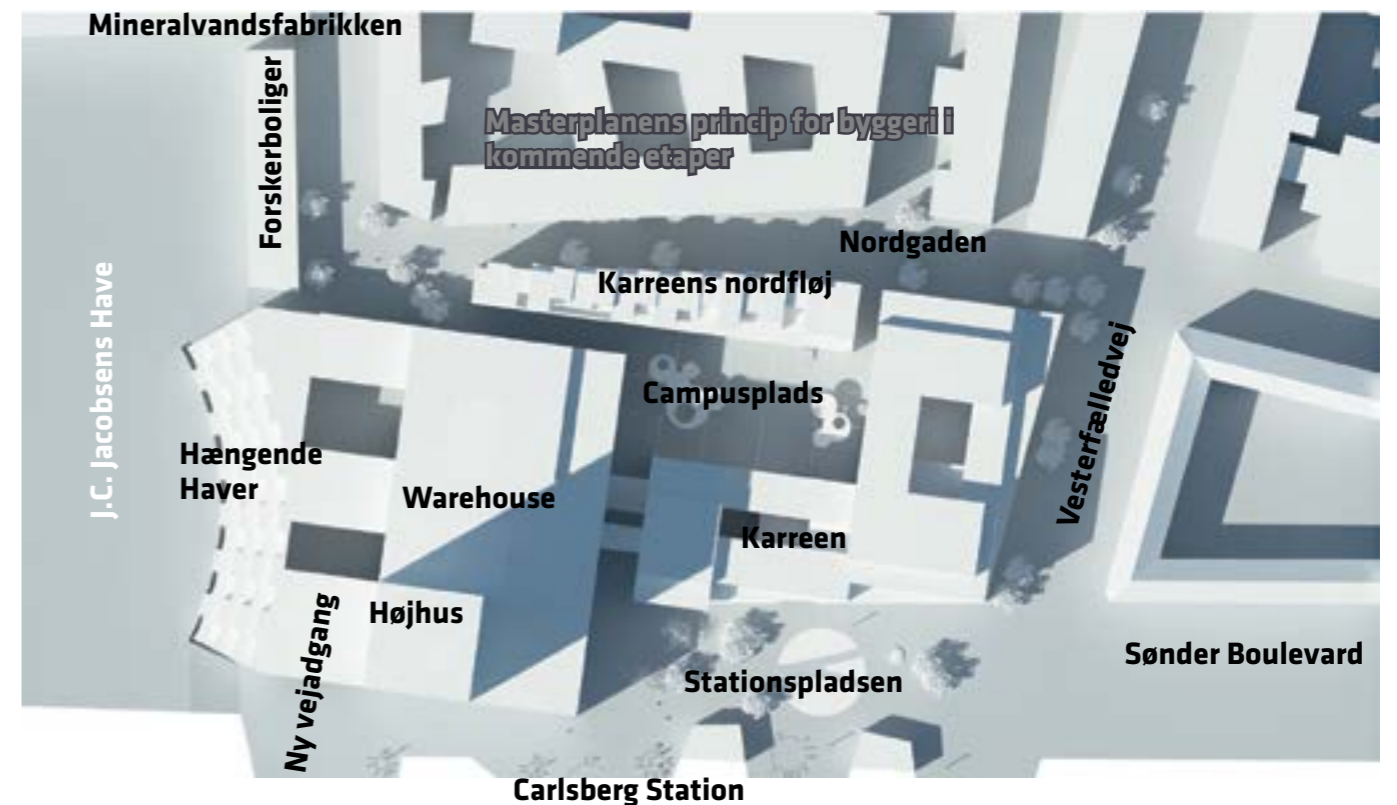
Bebyggelsesplanen består af en U-formet karré og et større bygningsvolumen, som erstatter Ny Tap, kaldet henholdsvis 'Karreen' og 'Warehouse'. Mellem 'Warehouse' og De hængende Haver spænder brede broer i op til tre etager som egentlige bygningsdele. Herudover indeholder planen et 100 m højt højhus som en del af 'Warehouse'; en smal bygning til forskerboliger langs J. C. Jacobsens Have samt to mindre stationspavilloner på Stationspladsen.

**Bebyggelse:** Tillæg 2 muliggør nedrivning af Ny Tap og etablering af et nyt bygningsvolumen indenfor samme grundplan, men med en højde i 6-8 etager. Der stilles krav om, at den nye bebyggelse udføres med referencer til Ny Taps industrielle karakter, hvor det konstruktive princip udtrykkes i facaden. I forhold til rammelokalplanen flyttes højhuset cirka 15 meter mod vest. Tillægget indeholder herudover bestemmelser, der øger etageantallet på karreebebyggelsen fra 5-6 etager til 5-8 etager og muliggør en femte etage på forskerboligerne.

**Anvendelse:** Tillæg 2 fastlægger fordelingen af bolig og service i den principielle bebyggelsesplan, herunder at mindst 75 pct. af etagearealet i de to store bygninger 'Warehouse' og 'Karreen' skal anvendes til undervisningsformål. Der muliggøres en boligandel i delareal IA, som er lavere end rammelokalplanens boligandel på 30-50 procent for hele området. Der fastlægges bestemmelser for detailhandel og små boliger i overensstemmelse med Kommuneplan 11. Anvendelsen af stueetagen langs de



Modelfoto af delareal IIA det nordvestlige hjørne på Carlsberg med forslag til 4 nye byggerier og 1 bydelsplads. Området ses fra Valby Langgade/Pile Allé mod øst



Bebyggelsesplan for delareal IA, IIB og IXA i tillæg 2: Stationsområdet med navne på byrum, bygninger og veje

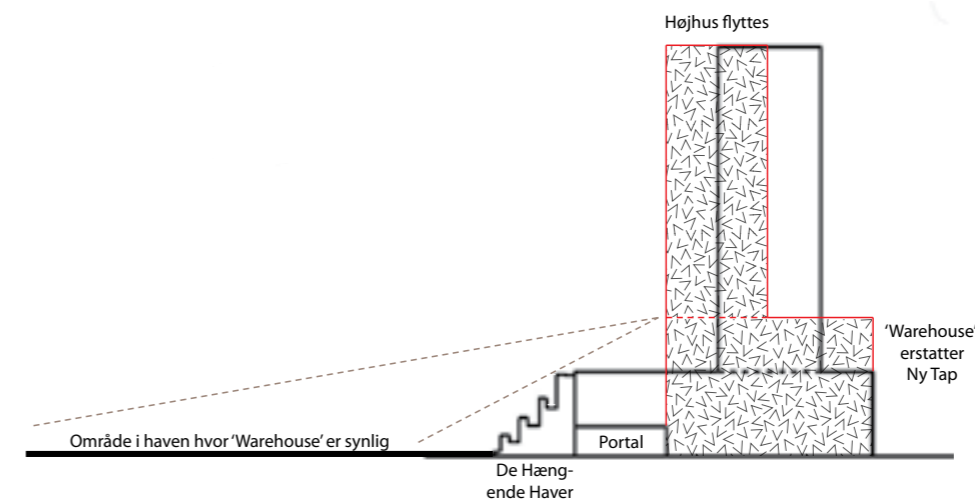
primære byrum og passager justeres i overensstemmelse med rammelokalplanen.

**Trafik:** Tillæg 2 indeholder mindre justeringer af rammelokalplanens trafikale struktur, herunder blandt andet nedlæggelse af rampe til parkeringskælder med adgang fra Vesterfælledvej. Der gives mulighed for varetilkørsel på terræn fra Vesterfælledvej via den nye Nordgaden. Der suppleres med bestemmelser om antal cykelparkeringspladser til undervisningsformål, detailhandel samt til stationen. Adgang til J. C. Jacobsens Have fra Stationspladsen udgår efter anmodning fra Kulturstyrelsen.

**Byrum:** Der fastlægges nye bestemmelser for udformningen af Campuspladsen og Stationspladsen. De to byrum, som anlægges oven over parkeringskælder, får en urban karakter med fint forarbejdede belægninger i stor skala, spejlbassiner og sparsom beplantning af træarter, der tillader relativt meget sollys at passere gennem trækrønerne.

### Delareal IIIA - tillæg 3

Tillæg 3 er udarbejdet for at muliggøre en erhvervsbebyggelse på op til 4.500 m<sup>2</sup> til en IT-virksomhed. Tillægsområdet fastlægges primært til serviceerhverv og med boliger i en bevaringsværdig villa, Carlsberghus.



Diagrammet viser justeringer i tillæg 2 i forhold til rammelokalplanen: højhusets placering, nedrivning af Ny Tap samt etablering af Warehouse i op til 8 etager. De stiplede linjer illustrerer, hvilken del af haven, der er påvirket af tillæggets øgede facadehøjde

Rammelokalplanens bebyggelsesprincip med fritliggende punkthuse ophæves og der fastlægges et byggefelt til en ca. 4.500 m<sup>2</sup> stor enkeltbygning. Ny bebyggelse kan opføres i 3 etager mod nord og aftrappes til 1 etage mod syd. Der kan etableres en tagterrace med et samlet areal på ca. 300 m<sup>2</sup>, mens den øvrige del af tagfladerne skal begrønnes.

Udearealerne skal udformes som et åbent haveanlæg med en fodgængersti, der forbinder Banevolden med Gamle Carlsberg Vej. Der skal være udadvendte virksomhedsfunktioner i stueetagen langs Gamle Carlsberg Vej og stueetagen skal udformes med stor transparens og ind/udgange. Langs stueetagen mod Gamle Carlsberg Vej og den åbne have skal etableres en terrasse/siddetræppe, hvor man kan tage ophold.

Mod nord er fastlagt et ankomstareal, som via Gamle Carlsberg Vej giver adgang til P-kælder under bygningen, vareindlevering og renovation. Cykelparkering skal placeres i umiddelbar nærhed af indgange. Parkeringskælder forventes at rumme cirka 100 p-pladser.

#### Øvrige underområder

I områderne uden for Carlsberg er det intentionen at sikre den sidste strækning af Sønder Boulevard som rekreativt område (område VII) - realiseret i 2013 - og at udvide og forbedre Enghave Station (område IX) således, at der bliver direkte adgang til stationen fra såvel Sønder Boulevard

som Carlsberg. Det sidste er indarbejdet i tillæg 2. Den nye Carlsberg Station åbner i 2016. I hjørnet nordøst for Carlsberg-området mod Vesterfælledvej og Vesterbrogade muliggøres opførelse af en randbebyggelse primært til erhverv (område V). Endelig ønskes det med lokalplanen at bibeholde de eksisterende byvillaer vest for Bjerregårdsvej (område X - delareal XA og XB), at videreføre bestemmelserne for Kongens Bryghus-bebyggelsen (område V) samt for en transformerstation ved Vesterfælledvej (område VI) og på sigt via supplerende lokalplan at muliggøre nybyggeri til serviceerhverv ved Enghavevej/Sønder Boulevard (område VIII).

#### Tilgængelighed

På grund af de særlige terrænforhold med områdets placering på Valby Bakke er det ikke muligt at tilgodese bevægelseshæmmedes færdsel på terræn overalt i det nye bykvarter. Der skal derfor udarbejdes en tilgængelighedsstrategi, som sætter særligt fokus på denne problematik. Kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer skal dog altid opfyldes.

#### Bebyggelse

Lokalplanen muliggør op til 600.000 m<sup>2</sup> etageareal på Carlsberg, inklusive ca. 110.000 m<sup>2</sup> eksisterende bygninger (nu kun ca. 82.000 m<sup>2</sup>, da tillæg 2 har muliggjort nedrivning af Ny Tap), der bevares, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 185 for området som helhed. Bebyggelsesprocenten for de enkelte delarealer varierer, og nogle



Tillæg 3: Bygningen placeres tilbagetrukket i en åben have og udformes med grønne tage og opholdsterrasse. Erik Møller Arkitekter

steder, især nær Enghave Station (der i 2016 erstattes af en ny Carlsberg Station), vil den blive væsentligt højere. I område I bliver den gennemsnitlige bebyggelsesprocent således ca. 290. Samlet set bliver der tale om en meget tæt by.

#### Karrébebyggelse

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan med en tæt karrébebyggelse og ni slanke højhuse. Højden øges fra tre etager mod Gamle Carlsberg Vej til seks etager i karreerne mod Vesterfælledvej.

I karreerne kan der etableres havede gårdrum over sammenhængende parkering eller erhverv på tværs af karreen i de nederste etager.

#### 'Parasitter'

I karrébebyggelsen kan der tillades mindre punktvisse bygninger, som er en nyfortolkning af byens tårne, kupler og spir. Der tages stilling til placering og udformning i de supplerende lokalplaner. Disse "parasitter" tænkes som selvstændige småskala-bygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefanthuset og bygningen, der topper Kraftværket.

#### Højhuse

Udover karrébebyggelsen fastlægges der som nævnt ni slanke højhuse i varierende højder som vartegn for kvarteret. Højhusene skal være flerfunktionelle og rumme boliger, blandet bolig og erhverv, hoteller og mindre erhvervslejemål. De nederste etager skal indrettes med offentlige eller udadvendte funktioner.

#### Villaer

Mellem Bjerregårdsvej og Gamle Carlsberg Vej fastholdes villabyens struktur, og nybyggeri skal her udformes som fritliggende punkthuse i to-tre etager i en grøn plæne med

fritstående træer. Med tillæg 3 er vedtaget en reduktion i antallet af punkthuse og i stedet muliggjort et større, fritliggende bygningsvolumen til erhverv (se illustrationen på side 10).

## Byens parker, pladser og kulturmiljø

#### Netværk og hierarki

Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur med et netværk af forskellige pladser, gaderum, haverum og offentlige passager med hver deres skala, identitet og funktion. Lokalplanen fastlægger detaljerede bestemmelser for indretningen af de regionale byrum og bydelsrummene. Udformningen af de lokale byrum fastlægges ved supplerende lokalplaner i sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse.

#### Grønne områder og haver

J. C. Jacobsens og Carl Jacobsens Have åbnes op for offentligheden og bliver sammen med nye haverum og beplantede byrum kvarterets grønne åndehuller.

#### Offentlige passager

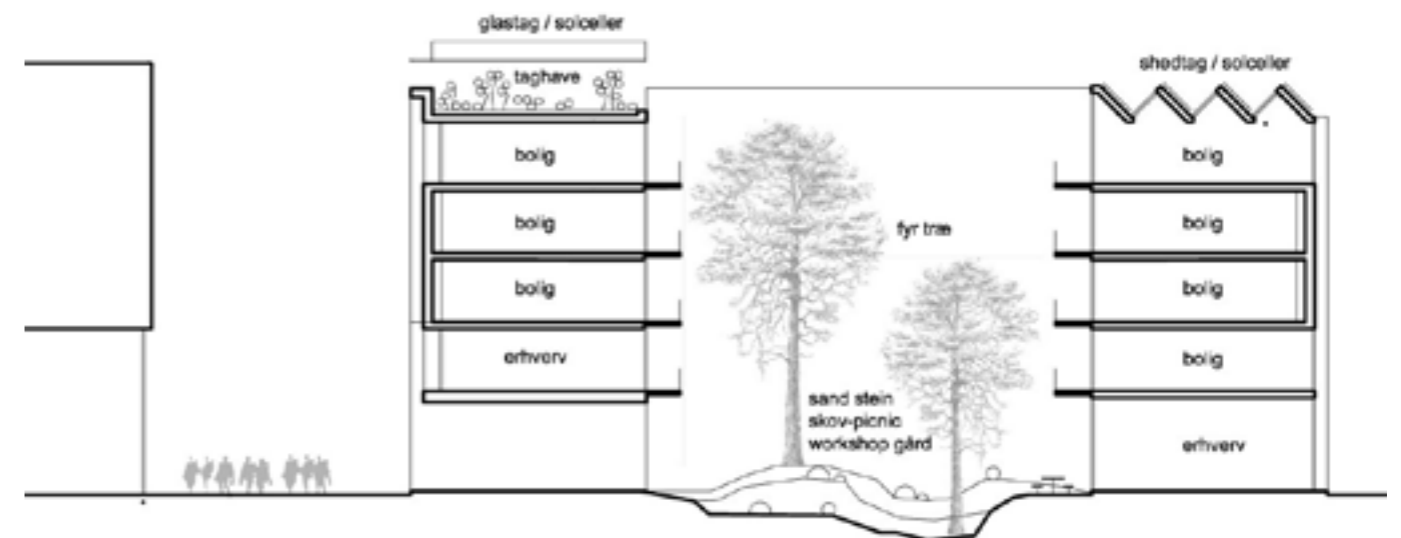
Byrummene forbindes med netværk af stiforbindelser og gader. En stor del af gaderne vil blive kombinerede opholds- og legeområder, hvor trafikken skal være tilpasset de andre aktiviteter, der foregår.

#### Friarealer

For Carlsberg-området regnes friarealerne under ét, og havede gårdrum samt andele af vejarealet, eksklusivt kørsels- og parkeringsarealer, kan medregnes.

#### Mikroklima - sol og vind

Der er foretaget en overordnet vurdering af vindmiljøet på områdets pladser og omkring højhusene. Foreløbige vindstudier tyder på, at den tætte by generelt giver en god beskyttelse mod vinden. Studierne tyder også på, at



Snit gennem karrébebyggelse i fem etager



Visualiseringen af 'indgangen' til det nye Carlsberg bykvarter set fra Valby Langgade/Pile Allé. Elefantporten og Carlsberg Museum indgår her i en fin bymæssig sammenhæng med den nye bebyggelse

højhusenes kvadratiske og relativt moderate grundplan medvirker til at give færre vindgener end ellers observeret omkring højhuse.

I forbindelse med udarbejdelsen af vindkomfortundersøgelsen har Force Technology opstillet fire kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længerevarende periode; liggende stille. B: Fodgængere stående; siddende og stående over en kort periode; korte ophold. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritids gåture, afstikkere, spadserer; slentre. D: Målsøgende gang; hurtig og rask gang; forretningsgang. Disse kategorier benyttes til at stille krav til udformning af højhusene og pladserne samt til evt. at finpudse den endelige placering af de enkelte højhuse i forhold til den plads, de ligger ved.

Ved placeringen af højhuse og indretning af byrum tages der også hensyn til solskygger. På side 20 ff. er der vist skyggediagrammer.

#### Vindklimatiske undersøgelser for tillæg 2

Force Technology har for Carlsberg Byen foretaget et overordnet estimat af vindforholdene i Stationsområdet. Her er vindforholdene i de to byrum studeret under

vindretninger fra vest og syd. Overordnet konkluderes, at Campuspladsen får et behageligt vindklima, hvor der dog lokalt kan forekomme træk omkring passagerne. Stationspladsen er eksponeret for vinde fra syd, hvor der også vil forekomme downwash fra højhuset, som vil påvirke arealet langs 'Warehouse's sydfacade og på hjørnet ved den nye vejadgang. Området ligger generelt godt beskyttet mod vinde fra vest.

#### Skyggediagrammer for stationsområdet - tillæg 2

Skyggediagrammerne for tillæg 2 viser, at Stationspladsen er velforsynet med dagslys, mens Campuspladsen har færre solskinstimer. Det ses også, at 'Warehouse' ikke kaster skygger i J. C. Jacobsens Have på de valgte tidspunkter. Det flyttede højhus vil kaste skygger længere ind i J. C. Jacobsens Have i morgen og formiddagstimerne, men dette vurderes at have meget lille betydning. Den øgede bygningshøjde - i forhold til rammelokalplanen - giver færre 'solskinspletter' på Campuspladsen og i gaderummene nord herfor.

Den nye plan med bygningsdele i op 8 etager vil give mere skygge på nabobebyggelsen på Vesterfælledvej sammenlignet med rammelokalplanens bebyggelse i 5-6 etager. Skyggerne rammer tidligere og er længere/højere, men

generne vil være af begrænset omfang, som det fremgår af diagrammerne for den 21. marts kl. 16. og den 21. juni kl. 19.

#### Skyggediagrammer for tillæg 3

Skyggediagrammerne for tillæg 3 viser, at naboområderne kun berøres meget lidt af den nye bebyggelse. Skygger vil fortrinsvis kastes på egen grund og på vejarealer. I morgen- og formiddagstimerne vil skygger kastes på villaerne langs Bjerregårdsvej. Samlet set vurderes det, at projektet giver bedre solskinsforhold i haven frem for rammelokalplanens forslag om fritliggende punkthuse.

Skyggediagrammer for rammelokalplanens bebyggelsesplan kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

### Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver

Lokalplanen udpeger en lang række bygninger som bevaringsværdige i den nye bymæssige sammenhæng og muliggør, at flere af disse bygninger kommer til at rumme kulturelle aktiviteter, idræt og institutioner. Det drejer sig om: Forskningscenter (5), Forskningslaboratorium (6), Gamle Carlsberg Vej 8 (7), Tennisklubhus (8) og Carlsberg-hus (9), Lagerkælder (11), Maltsilo (12), Maskincentralen (14), Kedelhuset (15), Den snoede skorsten (16), Den røde lagerbygning med kælder (17), Mineralvandsfabrikkens østlige del (21), De hængende Haver (23), Administrationsbygning (24), Halmlager (27), Dobbeltporten/Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Brygsilo (31), Håndværkerbygningen (32) og Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34). Tillæg 2 muliggør nedrivning af Ny Tap. Der er meddelt tilladelse til nedrivning af Tennisklubhuset (8), som ikke kan indgå i den nye bebyggelsesplan i tillæg 3. Huset har lav bevaringsværdi ifølge SAVE. Ud over de disse rummer Carlsberg flere bygninger og anlæg, som er værdifulde ud fra et kulturhistorisk synspunkt. Det drejer sig bl.a. om Station Hof, Tap H og 3-i-1 skorsten. Disse bygninger og anlæg udpeges ikke som bevaringsværdige, da de er vanskelige at genanvende eller integrere i den nye bymæssige sammenhæng.

Mange af de bevaringsværdige bygninger er tidligere industrieanlæg, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med nye anvendelser. De fleste af de udpegede bygninger må ændres i overensstemmelse med bygningsarkitektoniske idé, proportioner og materialekarakter. Lokalplanen udpeger herudover en række bygninger som bevaringsværdige med mulighed for, at de kan nedrives eller ombygges væsentligt, da de er vanskelige at bevare og udnytte i den nye bymæssige sammenhæng, se side 14.

Carlsberg-området 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 industriarkitek-

tur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning.

#### Kældrene

Kælderen under Lagerbygningen (17), Træværkstedet (18) og området sydvest for Gærkælderen (13) udpeges som bevaringsværdige. Kælderen under Lagerbygningen skal bevares, og hvor det er muligt, bør det forsøges at bevare de øvrige bevaringsværdige kældre og integrere dem i byrum og bebyggelse. Kulturstyrelsen har fredet kælderen under Den Røde Lagerbygning (17) med forbindelsen til kældrene under Gl. Carlsberg. Der er meddelt tilladelse til at nedrive Træværkstedet (18) og fylde kælderen under bygningen op.

#### Fredninger

Bryggerigården (1), Æresboligen (2), Carls Villa (3), Carlsberg Museum (4) og Kontor- og laboratoriebygningen (33) er fredede i 1999 (numrene i parentes refererer til lokalplantegning nr. 6). Kulturstyrelsen har i april 2009 udvidet de eksisterende bygningsfredninger på Carlsberg med en række bygninger og haveanlæg.

De Hængende Haver, tegnet af Svenn Eske Kristensen og opført som en tilbygning til Ny Tap i 1967/69, er blandt de nyfredede bygninger. Begrundelsen for fredningen er, at De Hængende Haver på fremragende vis udtrykker en kobling mellem rationelt industribyggeri og en elegant afslutning af haverummet til den store private have foran Æresboligen. Kulturstyrelsen finder, at de bærende fredningsværdier især knytter sig til de krumme, lukkede mure mod haven og taghaverne. Kulturstyrelsen er indstillet på at godkende nedbrydninger af dele af bygningen med henblik på etablering af hovedindfaldsvej til den ny bydel.

J. C. Jacobsens Have er ligeledes fredet i 2009. Haven, der er tegnet af Rudolph Rothe og anlagt 1851-1867, er et velbevaret eksempel på en romantisk have fra midten af 1800-tallet. Haven udgør en integreret del af Carlsbergs historie og indgår blandt andet som en væsentlig del af helheden omkring De Hængende Haver. Kristine Jensens tegnestue har i 2011 udarbejdet forslag til en landskabsplan for renovering og fornyelse af den fredede have.

**Villaerne mellem Gamle Carlsberg Vej og Bjerregårdsvej**  
Bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdige i lokalplan nr. 340 fastholdes med undtagelse af Gamle Carlsberg Vej 2. Her har hensynet til placering af Carlsberg nye hovedkvarter eller en anden erhvervsmæssig bebyggelse vejet tungere.

#### Kongens Bryghus

Bevaringsbestemmelserne i lokalplan nr. 247 fastholdes.

Hammershus (10), den lille bygning på billedet tv., kan nedrives i forbindelse med etablering af bykvarterets store, sammenhængende plads - 'Bryghuspladsen'



Gærkælderen (13) på billedet th. er yderst vanskelig at genbruge. En stor del af bygningen må derfor erstattes med nyt byggeri, som kan være med til at styrke byrumsforløbet omkring Elefantporten og Dipylon

Træværkstedet (18) på billedet tv. er nedrevet i forbindelse med etablering af vejadgang fra Gamle Carlsberg Vej



Kridttårnet (19) på billedet th. kan sammenbygges med ny karrebebyggelse. Der kræves dog vedtagelse af supplerende lokalplan med detaljerede bestemmelser om, hvordan sammenstødet mellem nyt og gammelt kan ske - anlægget er fredet

Den sydlige del af Administrationsbygningen (24) på billedet tv. er nedrevet i forbindelse med etablering af vejadgang til området fra Vesterfælledvej



Bygsiloen og Malteriet (25-26) på billedet th. må erstattes med ny randbebyggelse og højhus

Stjerneporten (20) på billedet tv. må flyttes til en anden placering indenfor området - porten er fredet



Ny Tap (22) på billedet th. er nedrevet i forbindelse med etablering af ny vej, højhus og parkeringskælder

## Bing & Grøndahl

Lokalplanen udpeger bygninger med bevaringsværdi 1-4, jf. SAVE-registreringen, som bevaringsværdige.

## Bevaring af haver og træer

Lokalplanen udpeger J. C. Jacobsens Have samt en del af Carl Jacobsens Have som bevaringsværdig. Herudover udpeges en række bevaringsværdige træer, som ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse. En del af disse bevaringsværdige træer må dog fældes i forbindelse med nybyggeri og anlæg på betingelse af, at der plantes nye træer i området.

En del af Carl Jacobsens Have er omfattet af bygningsfredningen i forbindelse med Carl Jacobsens Villa (3), se [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

## Bæredygtighed

### Social bæredygtighed

Lokalplanen sikrer et aktivt og levende byliv gennem en stor variation i anvendelsen. Boligandelen bliver samlet set mellem 45 - 60 %, med en varierende fordeling mellem de enkelte underområder. De resterende 40 - 55 % skal anvendes til en bred vifte af erhverv og detailhandel samt til fritids- og kulturaktiviteter og institutioner.

### Miljømæssig bæredygtighed

Det nye kvarter ligger stationsnært i forhold til den nye Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station) og de kommende Metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej. Dette er sammen med den bymæssige tæthed udgangspunktet for et miljømæssigt bæredygtigt bykvarter. Parkeringen er underjordisk, de bløde trafikanter har høj prioritet, økologiske tiltag er integreret i arkitekturen, og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav om opførelse af lavenergi-byggeri samt af målet om at gøre Carlsberg CO<sub>2</sub>-neutral, og om at byudviklingen af Carlsberg tager afsæt i den omkringliggende eksisterende by. Lokalplanen sikrer

- at ny bebyggelse opføres som lavenergi-byggeri efter den laveste energiklasse.
- at der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med rekreative vandelementer.
- at der kan anlægges op til 4.500 parkeringspladser heraf minimum 95 pct. i parkeringskældre. Det forventes, at bilandelen i kvarteret bliver forholdsvis lav, og at mange af brugerne vil benytte cykel og kollektiv transport.
- at forhold for cyklister bliver optimale med gode ruter og parkeringsforhold.
- at der anlægges gode stiforbindelser både internt i kvarteret og i sammenhæng med naboområderne.
- at der anlægges en kvartermiljøstation til håndtering af affald lokalt, medmindre der - via en affaldsstrategi for Carlsberg - kan anvendes en mere hensigtsmæssig løsning.



Eksempel på grønt tag og facade

- at tagflader på nybyggeri så vidt muligt udformes som grønne tage og/eller med en hældning, der er egnet til opsætning af solceller.
- at egnede facader på nybyggeri kan udformes, så de er forberedt til opsætning af solceller.
- at der i flere byrum og haver anlægges rekreative vandelementer, hvor det opsamlede regnvand anvendes.
- at egnede friarealer anlægges med vandgennemtrængelige belægninger, så regnvand kan nedsive lokalt.
- at der plantes træer i gader, nye have- og gårdrum samt på egnede pladser.
- at facadematerialer vælges, så der primært anvendes naturlige og/eller genanvendelige materialer.

Der vil i supplerende lokalplaner blive optaget yderligere bestemmelser om bæredygtighed i det omfang en eventuel ændringer af planloven muliggør dette.

### Fremtidig trafikbetjening

Ændringen af Carlsberggrunden fra industri til et tæt, blandet byområde betyder, at der vil ske væsentlige stigninger i trafikken - dels inden for området og dels på vejene, der forbinder Carlsberg med resten af byen. Det vurderes, at biltrafikken til området vil blive i størrelsesordenen op til 17.000 bilture i døgnet. Tilsvarende forventes der store stigninger i antallet af cyklister og rejsende med kollektiv trafik.

For at tilskynde brugen af kollektiv trafik moderniseres og flyttes Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station), og der etableres en cykelrute (som via Carlsberg forbinder Valby med Vesterbro) samt gennemføres generelle tiltag for at forbedre cyklisternes forhold. Den nye Carlsberg Station åbner i 2016.

Gennemførelsen af lokalplanen vil påvirke omfanget af biltrafik i de tilgrænsende bydele. For at reducere konsekvenserne af den øgede biltrafik på Vesterbro, Frederiksberg og det nordlige Valby etableres der på en bro over banen en direkte vejforbindelse mellem Carlsberg og Vigerslev Allé, hvilket betyder, at ca. 75 pct. af trafikken ledes ud af området mod Vigerslev Allé.



Tabellen nedenfor viser, hvor de største stigninger i biltrafikken forventes.

Som det ses af tabellen vil udbygningen af området betyde mærkbare stigninger i biltrafikken. Konsekvenserne af dette er beskrevet i VVM-rapporten. Udbygningen af Carlsberg vil komme til at foregå over en længere årrække. For at afvikle trafikken forudsættes det, at der løbende skal gennemføres tilpasninger af vejnettet således, at trafikafvikling, sikkerhed og tryghed samt miljø sikres bedst muligt på alle tidspunkter. Det vurderes, at stigningerne i trafikken på langt sigt vil betyde, at det kan blive nødvendigt at ombygge Gammel Køge Landevej til fire spor for at afvikle trafikken. Ombygningen er dog afhængig af, om der i fremtiden bliver indført generelle tiltag for at dæmpe biltrafikken.

#### Parkering

I forbindelse med udviklingen af Carlsberg-området har det været en ambition fra grundejeren at skabe en så bæredygtig byudvikling som muligt. Bl.a. har det som udgangspunkt været målet, at biltrafikken skulle være væsentligt lavere end normalt i København.

Hverdagsdøgntrafik i 2020, afrundede tal	Tilvækst	
	Antal	Ca. I %
Gammel Køge Landevej nord for O2	9.900	30%
Vigerslev Allé vest for Carlsberg	7.200	30%
Vesterfælledvej syd for Ny Carlsberg Vej	2.600	20%
Vigerslev Allé øst for Carlsberg	3.500	20%
Valby Langgade vest for Carlsberg	2.700	20%
Folehaven (O2) vest for Gammel Køge Landevej	7.000	15%
Gammel Køge Landevej, syd for O2	2.900	15%
Enghavevej syd for Vigerslev Allé	3.500	15%
Vesterfælledvej nord for Ny Carlsberg Vej	2.000	15%

Med udgangspunkt i Carlsbergs meget gode kollektive trafikbetjening fastsættes der i lokalplanen for Carlsberg en parkeringsdækning på mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Der må maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal svarende til, at der på Carlsberg maksimalt må etableres 4.500 parkeringspladser ved fuld udbygning. Det vurderes, at denne parkerings-norm vil medvirke til at skabe en bydel, der medfører en trafikbelastning, der er 20-25 % mindre, end hvad der er tilfældet i andre nyere byudviklingsområder, og dermed vil medvirke til at opfylde Carlsbergs og Københavns Kommunes målsætning om en bæredygtig byudvikling.

95 pct. af parkeringspladserne skal etableres i kældre eller stueetager under hævede gårde. De resterende kan etableres på terræn til af- og pålæsning mv.

#### Intern trafikstruktur

Den interne trafikstruktur for biler på Carlsberg består af:

- Tre primære gader, der skaber adgang mellem Carlsberg og det omkringliggende byområde. Disse gader er forbundet med Vigerslev Allé, Vesterfælledvej og Valby Langgade. Fra disse gader er der direkte adgang til de primære parkeringsanlæg. Dette sikrer, at størstedelen af trafikken ikke berører de centrale dele af området. De primære gader indrettes med et traditionelt vejprofil med fortove, cykelstier og kørebaner. Gaderne indrettes til en hastighed på 40 km/t.
- Et net af sekundære gader der skal sikre mulighed for lokaltrafik internt i området. Disse gader indrettes til en hastighed på op til 30 km/t. Fodgængere vil være adskilt fra cykler og biler.
- Lege- og opholdsgader/gågade med kørsel tilladt. Disse gader skal indrettes, så færdslen foregår på de gåendes præmisser. Gaderne skal i stor udstrækning benyttes til byliv og indrettes til en hastighed på op til 15 km/t. Herudover fastlægges et netværk af stiforbindelser, der binder kvarterets byrum sammen og skaber sammenhæng med de tilstødende byområder og parker.



Eksempel på lege- og opholdsgade i Indre By



Skitseforslag til Ny Enghave Station (Carlsberg Station)

#### Cykeltrafik og -parkering

Langs banen mod områdets sydlige grænse etableres 'Carlsberg-ruten'. Cykelruten passerer Enghave Station og skaber en effektiv kobling mellem Valby og Vesterbro. Ny Carlsbergvej foreslås omlagt delvist med cykelstier og delvist med cykelvenlige belægninger. Samtidigt spærres Elefantporten for biltrafik, hvilket vil forbedre den eksisterende cykelforbindelse betydeligt. Mellem Cykelruten og Ny Carlsberg Vej etableres der en tværgående cykelforbindelse.

Der er i lokalplanforslaget stillet krav om etablering af cykelparkering. Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Min. 75% etableres i konstruktion. For andre anvendelser tages konkret stilling. Med tillæg 2 er der fastlagt krav om cykelparkeringspladser til undervisningsfunktioner svarende til 50 pct. af antal samtidige brugere. I overensstemmelse med Kommuneplan 11 er der tillige fastlagt krav om 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal detailhandel, hvoraf der skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler. Til den nye Carlsberg Station etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser. Ved fuld udbygning af området forventes det, at der vil være etableret over 12.000 nye cykelparkeringspladser, hvoraf en overvejende del vil være placeret i stueetager og let tilgængelige kældre.

#### Kollektiv trafik

Planområdet er godt forsynet med kollektiv trafik, med såvel flere S-togslinier som buslinier. Der er op til 100 busafgange dagligt, og med S-tog fra Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station) er der op til 30 afgange pr. time.

Den kommende Cityring forventes taget i brug i 2018 med stationer ved Enghave Plads og Platanvej. Enghave Station forventes inden da at være flyttet og ombygget med en ny og bedre forplads samt med en markant bedre forbindelse til planområdet. Det skønnes, at Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station) bliver en af de ti mest trafikerede stationer i hovedstadsområdet, idet stationen forventes at ville betjene tre gange så mange passagerer som i dag.

I det udarbejdede skitseforslag til en ny station er stationen udformet med henblik på at sikre en funktionel og velfungerende sammenhæng mellem stationen og dens opland. Anlægget vil også medvirke til at give både selve stationen og det omkringliggende område et kvalitetsmæssigt og servicemæssigt løft.

På det interne vejnet i Carlsberg er vejene indrettet således, at der kan køre buslinier gennem området. Fra syd ad den kommende bydelsgade via bro over banen. Fra nord-vest ad Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej. Fra øst ad Ny Carlsberg Vej.

#### Byarkitektonisk vurdering

Det nye Carlsberg bykvarter tilfører København bymæssige kvaliteter ved at udnytte de eksisterende herlighedsværdier og skabe en række nye, karakterfulde byrum, der skal sætte deres aftryk på den omliggende bebyggelse, idet tanken er, at pladserne skal planlægges før husene.

Kvarteret bindes sammen med Vesterbro, Frederiksberg og Valby med vej- og stiforbindelser og ved at afspejle nabokvarterernes forskellige bebyggelses- og beplantningsmæssige karakterer. Fra Vesterfælledvej og Vesterbro trækkes den typiske karrestruktur i fem-seks etager og de lige rækker af gadetræer med ind på Carlsberg. Fra Rahbeks Allé og Frederiksberg er det de frodige forhaver, som gentages og giver den nordlige del af Carlsberg en særlig grøn karakter. Langs Gamle Carlsberg Vej er det de fritliggende huse i store grønne haver, der binder kvarteret sammen med Valby. Selve Gamle Carlsberg Vej danner en fin grøn forbindelse mellem Vestre Kirkegård og Søndermarken. Fra banen vil Carlsberg fortsat fremtræde som et grønt område, men med en stærk urban profil ved den nye stationsforplads.

Det nye kvarter får en gennemsnitlig bebyggelses-pct. på ca. 185, men med en væsentligt højere bebyggelsestæthed i hjørnet ved stationen og Vesterfælledvej. Udgangspunktet for dette er en erkendelse af, at bylivet fungerer godt i en tæt struktur med intime og beskyttede byrum.

Der skabes levende og trygge miljøer på alle tider af døgnet. Dette sker ved at opdele karreerne i mindre byhuse, som relaterer sig til en menneskelig skala, og ved at lægge særlig vægt på funktionsblanding i de enkelte huse med åbne og udadvendte funktioner i stueetagerne.

Omkring pladserne formgives husene med udgangspunkt i den særlige karakter, som præger hver enkelt plads. Sammen med de varierende bygningshøjder og beplantningsstrategier tilpasset de omkringliggende kvarterer betyder dette, at Carlsberg-kvarteret vil opfattes som en række af særlige steder, strækninger og byrum - og ikke som et stort, ensartet område. Den høje grad af bevaring og genbrug af eksisterende bygninger og haver giver det nye kvarter en stærk identitet allerede fra starten.

De ni højhuse dramatiserer stigningen på Valby Bakke og markerer det nye bykvarter i forhold til resten af København. Lokalplanens krav til husenes slankhed og et ensartet materiale- og farvevalg giver en visuel sammenhæng og identitet, når husene opleves på afstand. Højhusene giver desuden attraktive muligheder for at beskue byen fra oven.

De grønne tage bliver meget synlige fra højhusene og tjener som eksempel på, hvordan kvarterets bæredygtige profil integreres i et moderne arkitektonisk udtryk.

## Tillæg 2

Stationsområdet vil fremtræde med en stærk urban profil præget af den høje bygningstæthed, mange studerende og nærheden til stationen. Det øgede etageantal vurderes sammenfattende at kunne indpasses i stationsområdet. Dimensionerne er tilpasset området, således at der med store volumener og de højeste bygninger skabes et kulturbærende vartegn ud til det åbne baneterræn. Mod Vesterfælledvej lægges vægt på tilpasning til Vesterbrokalkalen og nabobebyggelsen ved at trække de øverste etager tilbage fra gaden, således at bebyggelsen fortrinsvis har 5 etager - i hjørnet ved Sønder Boulevard dog 7 etager.

Med tillæggets krav til bebyggelsens tyngde, størrelse og arkitektoniske referencer mv., er der lagt stor vægt på at sikre en genfortolkning af Ny Taps arkitektur og en videreførelse af de kulturbærende og arkitektoniske værdier. I forhold til rammelokalplanen, hvor Ny Tap bevares, betyder den øgede bygningshøjde på 'Warehouse', at højhuset virker mindre slankt. Flytningen til hjørnet af 'Warehouse's sydfacade betyder, at højhuset kommer til at 'stå på jorden' og virke slankere. Det vurderes, at flytningen har meget lille effekt lokalt og i den fredede J. C. Jacobsens Have - både i forhold til vind og til skyggevirksomheder. Højhusets position som sigtepunkt for enden af Sønder Boulevard fastholdes.

For at samle aktivitet og understøtte et mangfoldigt byliv i de centrale byrum placeres adgangen til højhusets boliger i 'Warehouse's østfacade mod Stationspladsen.

## Tillæg 3

Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i den arkitektoniske egenart langs Gamle Carlsberg Vej med de store fritliggende huse, der er omgivet af grønne haver. Bebyggelsen trapper ned fra 3 etager i nord til 1 etage mod banen og den fredede Bryggergård. Det offentligt tilgængeligt haveanlæg, udadvendte funktioner i stueetagen og kantzoner skaber aktivitet og fremmer trykthed for fodgængere og cyklister langs Gamle Carlsberg Vej.

## Supplerende lokalplanlægning

Særlige udfordringer for den detaljerede planlægning bliver at sikre attraktive opholdsarealer og gode dagslysforhold i den meget tæt bebyggede del af Carlsberg. Endvidere skal der arbejdes med at sikre et godt mikroklima omkring højhusene, særligt på de vigtige pladser og i gaderummene. Foreløbige vindstudier tyder på, at den tætte karrébebyggelse generelt giver en god beskyttelse mod vinden. Studierne viser, at højhusenes kvadratiske grundplan og relativt moderate størrelse medvirker til at skabe færre vindgener end ellers. I den videre planlægning skal der findes konkrete løsninger for minimering af vindgener umiddelbart omkring hvert enkelt højhus ud fra det behov, de konkrete vindanalyser viser.

## Udbygningsaftale

Regler i planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Carlsberg A/S Ejendomme til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i en aftale vedr. infrastrukturplanlægning.

Ved aftalen forpligter Carlsberg Ejendomme sig til at etablere følgende anlæg, som er fastlagt i lokalplanforslaget:

- Vej-, cykel og gangbro over banen ved De Hængende Haver samt den dermed forbundne nødvendige hævnings af Vigerslev Allé (forventes anlagt 2016).
- Cykelsti med støjskærm langs den sydlige afgrænsning af J. C. Jacobsens Have.
- Stationsforplads til Ny Enghave Station. (Carlsberg Station åbner 2016).

Der indgår desuden i aftaleudkastet, at Københavns Kommune, som led i opfyldelsen af bestemmelserne i lokalplanforslaget skal gennemføre følgende:

- En trafikl omlægning af Vigerslev Allé samt etablering af nye vejkryds og signalanlæg (forventes anlagt 2016).
- Trafikal omlægning af Valby Langgade og Pile Allé mellem Gamle Carlsberg Vej og Rahbeks Allé (er anlagt).
- Forskønnelse og trafiksanering af Vesterfælledvej med etablering af to nye vejkryds med lysregulering ved Vesterfælledvej/Angelgade samt Vesterfælledvej/Ny Carlsberg Vej. Desuden en trafiksikker skolevej til Vesterbro Ny Skole.
- Anlæg af Sønder Boulevard mellem Enghavevej og Vesterfælledvej som rekreativt område med cykelrute og adgangsarealer.

## Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om oprettelse af en grundejerforening, hvor samtlige grundejerforeninger inden for lokalplanens delområde I-IV er medlem. Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Pligten for grundejerne til medlemskab af grundejerforeningen indtræder, når lokalplanens muligheder udnyttes.

Der kan i grundejerforeningsvedtægterne optages bestemmelser om, at foreningen kan opkræve de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen af foreningens opgaver, hos medlemmerne - samt kræve fornøden sikkerhed herfor. Vedtægterne skal godkendes af Københavns Kommune.

## Miljøforhold

### VVM og miljøvurdering

Københavns Kommune har vurderet etableringen af en ny vejbro fra Vigerslev Allé over jernbanen og ind i det nye byområde som VVM-pligtig, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 2, punkt 11- 'Infrastrukturplanlægning', herunder punkt 11d, som vedrører 'Anlæg af veje'. Samtidig har kommunen afgjort, at der skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen (SMV).

Miljøvurderingen efter begge regelsæt findes i en selvstændig rapport: Miljøvurdering og VVM for Carlsberg Valby - 'Vores BY'. Rapporten beskriver miljøforholdene i både anlægsfasen og den udnyttede lokalplan. Miljøvurderingen omfatter to situationer: Én der følger denne lokalplan, og én der omfatter Carlsberg A/S' ønske om 22.000 m<sup>2</sup> butiksareal og en p-norm på 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

Miljøvurderingen viser, at trafikken til området vil stige væsentligt, når der er bygget ny by på Carlsberg-området. Størrelsen af trafikken afhænger af, hvor meget detailhandel, der bygges, og hvilken p-norm, der fastlægges. Det vurderes, at trafikken kan afvikles uden de store konsekvenser for miljøet, når der foretages de nødvendige tilpasninger af det omkringliggende vejnet.

Naturen på Carlsberg findes i de grønne områder som haver, parker og beplantninger. Områderne indgår som trædesten i spredningskorridorer mellem baneterrænet, Søndermarken og Vestre Kirkegård. Der vil blive fulgt op med en undersøgelse af flagermus, der er særligt beskyttede, så der kan tages de rigtige hensyn til eventuelle yngle- og rasteområder. Vandforbruget på området falder kraftigt, når bryggeri-virksomheden flyttes fra området. Den nye bydel vil ikke bruge så meget vand. Det er vigtigt at tage hensyn til grundvandsressourcen i anlægsfasen således, at risiko for forurening og grundvandssænkninger minimeres.

Byudviklingen på Carlsberg vil påvirke de omkringliggende områder visuelt og med skygger fra højhusene. Det vurderes, at den nye bydel vil blive et markant element i byen. Det vurderes, at skyggeforholdene for de omkringliggende områder bliver acceptabel. Højhusene er slanke og skyggerne passerer hurtigt.

Byudviklingen på Carlsberg vil bidrage positivt med byliv, sportsfaciliteter samt åbningen af de eksisterende haver for offentligheden.

Anlægsfasen vil medføre støj, luftforurening og tung trafik og vil skulle gennemføres samtidig med, at der er flyttet beboere ind i dele af området. Det vurderes, at generne kan minimeres ved god planlægning af anlægsarbejderne.

Tillæg 2 og 3 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). Plantillæggene indeholder kun mindre ændringer i forhold til rammelokalplan nr. 432.

## Skyggediagrammer for rammelokalplanen



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 16.00

De angivne tidspunkter i juni er sommertid.

## Skyggediagrammer for tillæg 2



21. marts kl. 9.00



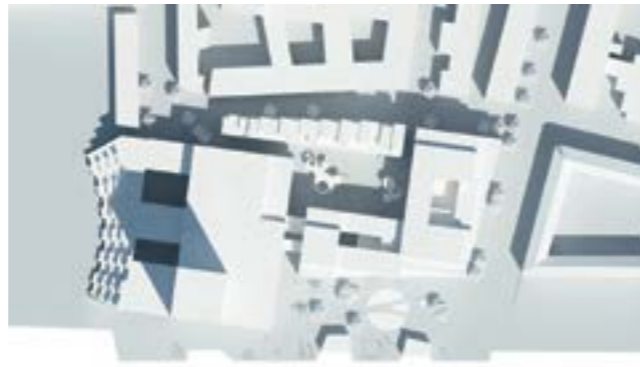
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



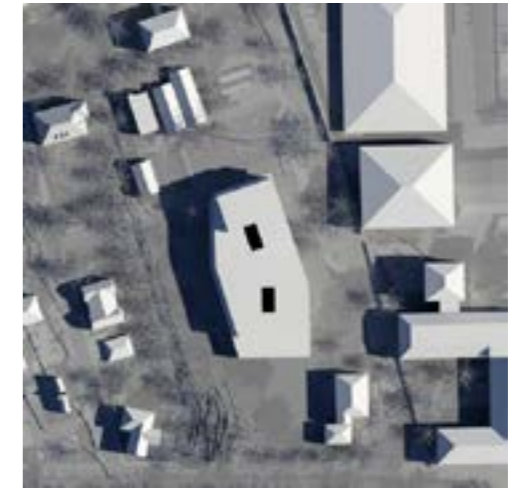
21. juni kl. 19.00

## Skyggediagrammer for tillæg 3

Illustrationerne viser solskygger ved forårsjævndøgn og ved sommarsolhverv.

Venstre kolonne:  
Forårsjævndøgn (21. marts)  
kl. 9, 12 og 16.

Højre kolonne:  
Sommersolhverv (21. juni)  
kl. 9, 12, 16 og 19.



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Statslig planlægning

### Regionplan 2005

Regionplan 2005 fastsætter, at byudvikling skal ske inden for et klart afgrænset byområde og i overensstemmelse med fingerbystrukturen. Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsprincip for byens aktiviteter.

Ved omdannelse af tidligere erhvervsområder kan der ske indpasning af boliger, idet kommunen ved fortætning, byomdannelse og byfornyelse generelt skal tilstræbe at forøge boligrummeligheden. Inden for stationsnære arealer skal der generelt også tilvejebringes lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv samt detailhandel.

Carlsberg er i Regionplan 2005 vist på retningslinjekort 2.2.2, der viser lokalisering af industri- og fremstillings-erhverv.

Området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, hvor det skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Trafikalt er Carlsberg beliggende op ad den vigtige jernbanestrækning mellem København og Roskilde, samt en cykelsti af regional betydning.

### Landsplandirektivet, Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, må der ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære (dvs. mere end 1.000 m fra en station). Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i det stationsnære kerneområde i en gangafstand på op til 600 m fra en station.

I det stationsnære område mellem 600 og 1.000 m fra en station, skal der gøres særligt ud af kollektiv trafik og andre trafikale foranstaltninger for at modvirke biltrafik (mobility management).

Den helt overvejende del af Carlsbergområdet ligger i stationsnære kerneområder omkring den planlagte nye Enghave Station og de planlagte metrostationer ved Eng-

have Plads og Platanvej. Der kan dog uden videre placeres større kontorbyggerier over 1.500 m<sup>2</sup> i hele planområdet, idet der stilles parkeringskrav, der opfylder kravet i Fingerplan 2007 om højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri.

Bæredygtighed er desuden en forudsætning for udbygning af Carlsberg, hvorfor der skal være god tilgængelighed for cyklende og gående. Særlige cykelparkeringskrav ved erhverv skal sikre plads til cykler, cykelordninger og andre tiltag, der kan nedbringe anvendelse af bil.

### Regional udviklingsplan

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan 'Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst'. Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner, kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv og internationalt udsyn - en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Københavns Kommunes planer for tillægsområdet er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Trafikalt er Carlsberg beliggende op ad den vigtige jernbanestrækning mellem København og Roskilde, samt en cykelsti af regional betydning. Området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, hvor det skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

### Landsplandirektiv, herunder Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013 skal erhverv lokaliseres stationsnært.

## Kommunal planlægning

### Kommuneplan 2005

I rammerne for lokalplanlægningen er planområdet fastlagt som områder til blandede boliger og serviceerhverv (C1 og C2\*), serviceerhverv (S1), industri (J1 og J2), fritid (O1) og tekniske anlæg (T1) i Vesterbro Bydel samt som områder til boliger (B1) og serviceerhverv (S1) i Valby Bydel. I C2\*-området Rahbeks Allé er der åbnet mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening) samt indretning af op til 22 etager i den eksisterende silobygning.

Carlsberg er i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Rækkefølgeplanen giver mulighed for, at omkring 2/3 del af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2007-11), og det er forudsat, at rammerne for den konkrete byomdannelse vil blive fastlagt i den videre planlægning.

### Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2005

Der er udarbejdet tillæg til Kommuneplan 2005, som:

- muliggør en flytning af Enghave Station samt en ny adgangsvej med bro over baneterrænet
- afgrænser et område til butikker med op til 3.000 bruttoetageareal
- fastlægger en mindre ændring af de arealer, der kan byudvikles i 1. halvdel af planperioden
- fastlægger et nyt C2\*-område Carlsberg, som omfatter hele byomdannelsesområdet Carlsberg, med særlige bestemmelser om blandt andet anvendelse, bebyggelsesomfang, højhuse, friarealer og parkering
- ændrer afgrænsning af C2\*-området Rahbeks Allé og de særlige bestemmelser om bebyggelsesomfang og parkering
- fastlægger et T3 område til transformatorstationen ved Vester Fælledvej

Carlsberg indgår ikke i centerområder i Kommuneplan 2005. Der kan ikke fastlægges nye centerområder med mere end 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal, før der er foretaget en samlet planlægning for detailhandlen i kommunen på grundlag af nye bestemmelser herom i planloven. Denne planlægning gennemføres i forbindelse med Kommuneplan 2009 på grundlag af de nye bestemmelser og et kommende landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet.

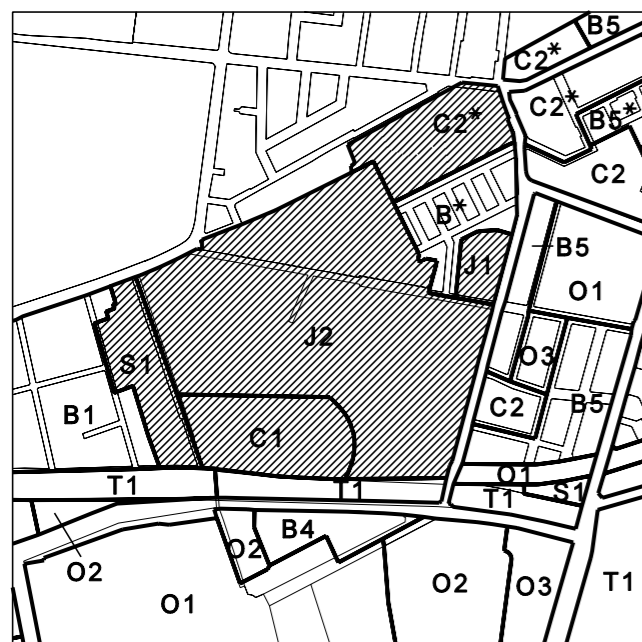
Detailhandel er et vigtig parameter for at opnå et ønsket varieret byliv i de nye byområder. I det aktuelle kommuneplantillæg for Carlsberg foreslås der derfor fastlagt en afgrænsning af det område, hvori der ud fra intentionerne i bebyggelsesplanen og dennes byrum kan indpasses butikker efter supplerende planlægning. Nærværende forslag til planlægning fastsætter samtidig en ramme for det maksimale butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> og maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarerbutikker på henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan 2009

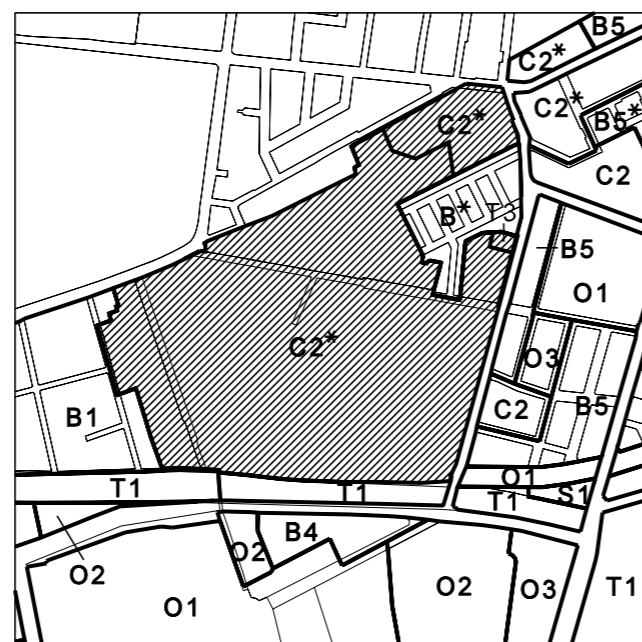
Ved kommuneplanrevisionen i 2009 er kommunens samlede detailhandelsstruktur revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser, og der er fastlagt mulighed for, at der i takt med den permanente byomdannelse kan etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butiksformål på Carlsberg med følgende fordeling:

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.

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> bruttoareal til butiksformål. Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station), og



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005



Kommuneplantillæggets nye rammer

Rammer for lokalplanlægningen:

B-områder til boliger

C-områder til blandet bolig og erhverv

S-områder til serviceerhverv

O-områder til fritidsformål eller institutioner

T-områder til tekniske anlæg

\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser

alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.

Fordelingen er:

- 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 (fra 2016: Carlsberg Station).
- 5.000 m<sup>2</sup> i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>.
- 12.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplan 2011

Carlsberg er i Kommuneplan 2011 forsat udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Omkring 2/3 af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011- 2016). Resten kan udvikles fra 2015.

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 otte 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.

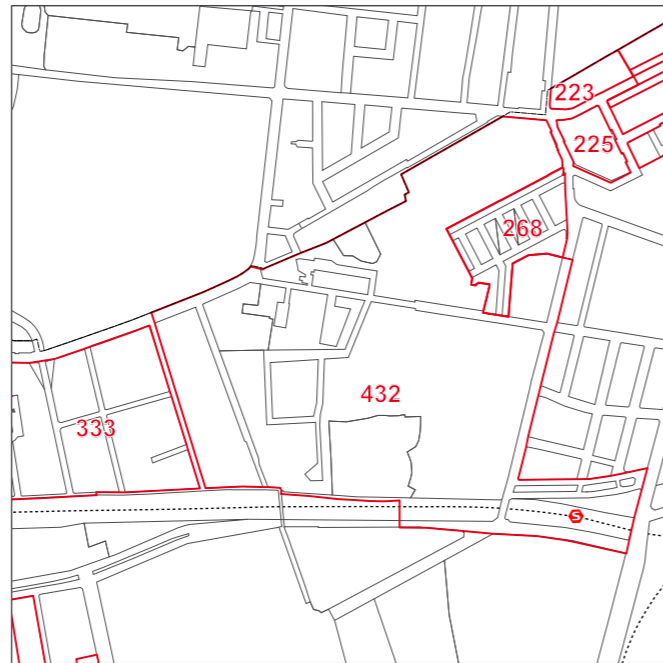
Carlsberg-området er udlagt som C2\*-område og fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted fra 2015. I området som 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 pct. af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.

Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.

Kommuneplan 2011 kan læses på [www.kk.dk/kp11](http://www.kk.dk/kp11).

#### Tillæg til Kommuneplan 11

I forbindelse med tillæg 2 er udarbejdet kommuneplan-tillæg, hvor C2-rammen bibeholdes med de gældende bestemmelser og bemærkninger. Der tilføjes dog i de særlige bemærkninger, at: 'I det mest stationsnære område kan der i lokalplan, tillades bygninger på op til 38 meters højde.'



Lokalplaner i området

Det vurderes, at udvidelsen af bygningshøjderne falder fint sammen med kommunens målsætninger om en bæredygtig by og København som miljømetropol, da placeringen tæt ved stationen vil fremme brugen af kollektiv transport.

De øgede bygningshøjder giver ikke en større byudviklingsmulighed for Carlsberg som helhed, der stadig skal holdes indenfor 600.000 etagekvadratmeter. Det øgede etageantal, der tillades med den udvidede bygningshøjde, bringer endvidere ikke bygningerne op i nærheden af, hvad der normalt betragtes som højhuse og ligger i højden langt fra de højhuse, der er placeret med rammelokalplanen for Carlsberg. Udvidelsen af bygningshøjderne sker endvidere på grundlag af nærmere fastsatte bestemmelser i tillæg 2 til lokalplanen, hvor bygningernes sammenhæng og arkitektoniske værdi er vurderet.

#### Detailhandel

Tillæg 1, som siden er aflyst, muliggjorde, at der kunne indrettes en dagligvarebutik på 1.500 m<sup>2</sup> i område I. Tillæg 2 muliggør op til 8.500 m<sup>2</sup> detailhandel i delarealer nærmest den nye Carlsberg Station. Dette er fordelt på op til 5.000 m<sup>2</sup> dagligvarebutikker og op til 3.500 m<sup>2</sup> udvalgsvarebutikker. Endvidere kan der i delareal IA indrettes én dagligvarebutik på op til 3.500 m<sup>2</sup>.

#### Boligpolitik

København forventes at vokse med 100.000 nye indbyggere frem mod 2025. Det forudsætter en balanceret boligpolitik, der både skaber plads til mange nye borgere og fastholder København som en mangfoldig by. København skal vedblive at være en socialt bæredygtig by, hvor der også er boliger til mennesker med almindelige indkomster. København skal udvikle sig til en energirigtig by, hvor boligmassen bliver mere klimavenlig og energiop-

timerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en trykby, hvor man kan færdes overalt, i alle områder og på alle tidspunkter af døgnet i byrum med høj kvalitet, og hvor der er plads til aktiv udfoldelse.

#### Højhusstrategi

'Debatoplæg om højhuse i København - en strategi for byens profil' blev sendt i offentlig debat i perioden fra den 14. februar til den 20. april 2007. Visionen i debatoplægget er, at højhuse, tæthed og eksperimenterende miljørigtig aktivitet i forening med god kollektiv trafik og et mangfoldigt byliv kan gøre København til en endnu mere attraktiv storby med en ny markant byprofil. I debatoplægget indgik Carlsberg som et prioriteret område for højhuse.

#### Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmeforsyning med f. eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmeforsyningslovgivningen.

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement (se også kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi i § 11).

#### Trafikstøj

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der af Rambøll Nyvig udarbejdet 'Carlsberg trafikanalyse' marts 2008, der er en opsummering af trafikmængder- og støj fra veje og jernbane med fremskrivninger. Disse vil ligge til grund for den kommende planlægning og projektering af boliger og erhverv samt supplerende lokalplaner.

*Tillæg 2 og 3:* Trafikstøjniveauet fra Vigerslev Allé rammer lokalplanområdet langs jernbanen med 65-70 dB i 4 meters højde, om natten med 60-65 dB. Støjniveauet fra jernbanen ligger over Lden 75 dB i og langs banegraven, faldende til 70 dB. Om natten er støjen fra jernbanen 65-70 dB.

Tillæg 2 giver mulighed for boliger i højhuset, som vender mod disse to støjkluder. Da boligerne ligger over 8. etage og har fulddækkende mekanisk ventilation, vurderer Københavns Kommune, at der vil kunne etableres et acceptabelt lydniveau i boligerne.

Tillæg 3 giver mulighed for boliger i den bevaringsværdige villa Carlsberghus. Københavns Kommune har vurderet, at der kan etableres et acceptabelt lydniveau i boligerne med støjisolering.

#### Bydelsplaner 2013-16

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.

Bydelsplanerne for perioden 2013-2016 blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 23. maj 2013. Bydelsplanernes visioner og udviklingsstrategier inddrages i forvaltningernes videre arbejde, og de konkrete projektforslag indgår i udvalgenes budgetprocesser i de fire år, som bydelsplanerne dækker.

Blandt lokaludvalgenes konkrete projektforslag er stor fokus på at skabe sammenhængende stisystemer og grønne forbindelser på tværs af bydelene og til det overordnede stisystem. Gamle Carlsberg Vej, Ny Carlsberg Vej og den grønne cykelrute - Carlsberggruten - er alle væsentlige elementer heri.

Valby Lokaludvalg foreslår endvidere, at den kollektive trafik udbygges med en videreførelse af den planlagte letbanelinje fra Ny Ellebjerg, via Carlsberg til metrociterringen for at afhjælpe de trafikale udfordringer ved udbygningen af Carlsberg.

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

For lokalplanområdet gjaldt Lokalplan nr. 044 'Carlsberg', lokalplan nr. 247 'Kongens Bryghus' og lokalplan nr. 340 'Gamle Carlsberg Vej'. Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af rammelokalplanen ophævedes disse lokalplaner.

#### Tillæg 1

Det første tillæg til rammelokalplanen nr. 432 'Carlsberg II' er vedtaget og ophævet i 2012.

#### For naboområderne gælder følgende lokalplaner:

*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 inderholder bevaringsbestemmelser.

*Lokalplan nr. 268 'Humleby'*

Lokalplanen fastlægger 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.

Lokalplanerne kan ses på [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

### Lokalplan for Carlsbergs grunde langs Rahbeks Allé

Frederiksberg Kommune er ved at færdiggøre en helhedsplan for området omkring Rahbeks Allé. Kommunen vil på den baggrund udarbejde et lokalplanforslag for Carlsbergs grunde langs Rahbeks Allé. Den endelige lokalplan forventes vedtaget ultimo 2014.

### 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'. Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, 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. Se [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010).

### Virksomheder

Det vejledende afstandskrav fra bryggerier, som Husbryggeriet Jakobsen, til følsom arealanvendelse som boliger, institutioner og lignende er 150 meter. I øjeblikket arbejder husbryggeriet mandag-fredag kl. 7-22 samt i weekenden af hensyn til besøgende. Råvarer kommer mellem kl. 6-14. Flasker leveres kl. 7-16, og derefter håndterer de selv flasker i resten af arbejdstiden. Det betyder, der er støj fra virksomheden i tidsrummet kl. 6-22. Der vil derfor være behov for en reduktion af miljøgenerne fra virksomheden, hvis afstandskravet skal komme under 100 meter med den nuværende produktion.

Det konkrete afstandskrav vil blive fastlagt i de supplerende lokalplaner.

### Regnvand

Ifølge Københavns Kommunes Spildevandsplan skal regnvand håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR) for at imødegå klimaændringer og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor nærområdet som modsætning til transport ud af området. Der kan være tale om håndtering indenfor enkeltmatrikler, eller om at flere matrikler går sammen om lokale løsninger, herunder udledning til havnen.

Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller afledes til eksisterende vandområde. Ved genanvendelse kan regnvand eksempelvis bruges til vanding, springvand, vaskeri, bilvask eller toiletskyl. Regnvand til toiletskyl kan dog ikke tillades i daginstitutioner, skoler, plejehjem, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger, hvor der er offentlig adgang. Københavns Kommune har udgivet en håndbog, der beskriver en række metoder og løsninger. Denne kan hentes på [www.kk.dk/lar](http://www.kk.dk/lar).

Er det ikke muligt at håndtere regnvandet lokalt, skal bygherre dokumentere dette, hvilket skal vurderes og godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl og tøjvask i maskine.

Forvaltningen er ikke bekendt med, at der er større problemer forbundet hermed. Hvis der i en konkret sag kan dokumenteres andre løsninger med samme effekt, vil der være mulighed for at søge dispensation.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Til kildesortering af husholdningers affald skal der afsættes plads til papir, pap, plast, metal, elektronik, batterier, samt evt. glas og farligt affald. Desuden skal der afsættes plads til dagrenovation. Affaldet skal placeres bolignært, og så det let kan hentes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Til kildesortering af erhvervsaffald er der typisk behov for plads til papir, pap, glas, plast, elektronik og farligt affald, foruden restaffald.

Affaldet kan placeres i affaldsrum, i gården eller i fælles miljøstationer. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m<sup>2</sup> per bolig til et affaldsrum til storskrald og elektronikaffald.

Genanvendeligt affald fra husholdninger må ikke sammenblandes med genanvendeligt affald fra erhverv, når erhvervet har en affaldsmængde, der overstiger, hvad der forekommer fra en husstand. Større mængder madaffald fra for eksempel restauranter, kantiner, storkøkkener, caféer, indkøbscentre og lignende skal frasorteres til bioforgasning.

Beholderantal og -placering for boliger skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Byens Udvikling, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer mm.

Rammelokalplanen indeholder krav om etablering af en kvartermiljøstation (nærgenbrugsstation) som særligt fællesanlæg.

En kvartermiljøstation vil være nødvendig for at bydelen selv kan håndtere sit affald og opnå en genanvendelse på linje med resten af kommunen. Hermed frigøres arealer i bygninger, på udearealer og i gårde, der ellers vil skulle reserveres til storskrald med de til enhver tid gældende sortering i fraktioner (elektronik, metal, kølemøbler, pap, brændbart mm), samt til en ikke ringe mængde erhvervsaffald fra værksteder, restauranter og kontorer (emballage, papir, flasker m.m.) eller til periodevis opstillede containere. Med kvartermiljøstationen vil det kun være nødvendigt med afhentning ét sted. Kvartermiljøstationen kan typisk have et areal på 750-1000 m<sup>2</sup>. Den vil kunne indgå i konstruktion eller overdækkes med for eksempel et grønt tag, og endelig vil den kunne kombineres med et centralsug til husholdningsaffald. Der skal udarbejdes en

affaldsstrategi for Carlsberg, og såfremt der i den forbindelse kan anvises en mere hensigtsmæssig løsning, kan kravet om kvartermiljøstationen fraviges.

### Jord- og grundvandsforurening

Arealet er områdeklassificeret som lettere forurenede. En større undersøgelse udført i efteråret 2007 viste, at jorden generelt er lettere forurenede, og at der i mindre områder er kraftigere forurening med olie eller chlorerede stoffer. Det forventes, at Regionen vil kortlægge områderne med kraftig forurening.

Bortskaffelse af og håndtering af forurenede jord skal ske i henhold til Jordregulativ for Københavns Kommune 1. januar 2012. Dette kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer](http://www.kk.dk/da/om-kommunen/indsatsomraader-og-politikker/publikationer) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk).

Ifølge Jordforureningslovens § 50 a er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede, det vil sige, at overfladejorden formodes at være lettere forurenede. Områdeklassificering af et areal udløser pligt til at anmelde bortskaffelse af jord til Center for Miljø, Jord og Vandområdet.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse såsom boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ubefæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, (jf. Jordforureningsloven § 72 b).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer, eller at der udlægges varig fast belægning.

Der skal indhentes en tilladelse til bygge- og anlægsarbejde og ændret arealanvendelse, når grunden er kortlagt på vidensniveau 1 eller 2. Tilladelsen skal indhentes hos Teknik- og Miljøforvaltningen, Jord og Affald inden arbejdet påbegyndes.

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Forurenende virksomhed, tillige søges om udledningstilladelse. Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, søges om tilladelse.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortlednings-tilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af borer og udledning af forurenede vand fra byggegruben.

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke.

Regler, retningslinjer og anmeldelsesskema kan hentes på hjemmesiden [www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser](http://www.kk.dk/da/erhverv/tilladelser) eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

### Lov om bygningsfredning

Det kræver tilladelse fra fredningsmyndighederne at igangsætte bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, på bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning. Kulturstyrelsen skal godkende alle ændringer, som vedrører de fredede bygninger, haver og belægnings, som fremgår af lokalplantegning nr. 6 og 7.

### Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger. Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

### Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

Bygninger højere end 100 m over terræn skal luftfartsafmærkes efter godkendelse fra Statens Luftfartsvæsen.

Banedanmarks ejendom og rettigheder skal ved alle arbejder ved, på og nær jernbanen respekteres, herunder fritrumsprofiler, respektafstande til ledningstraceer og afskærmning af byggepladser. Det er til enhver tid bygherrens ansvar at sikre sig at de gældende normer og regler overholdes.

Bygherren skal af hensyn til jernbanesikkerheden melde arbejder, der kan medføre jordsætning eller kraftige vibrationer, der kan udbredes via undergrunden (f.eks. spunsning eller bortpumpning af grundvand), til Banedanmark, idet arbejdet projekteres.



## INDHOLD

### Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 2 og 3

§ 1. Formål.....	3
§ 2. Område .....	4
§ 3. Anvendelse.....	4
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier.....	8
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	9
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	14
§ 7. Byrum .....	20
Plads A .....	22
Plads B .....	23
Plads C - Stationspladsen.....	24
Plads D.....	25
Plads E .....	26
Plads F .....	27
Plads G .....	28
Plads H .....	29
Plads L .....	30
Plads N - Campuspladsen .....	31
Plads O.....	32
Plads P .....	33
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	35
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	38
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	38
§ 11. Bæredygtighed .....	39
§ 12. Udstykninger .....	39
§ 13. Særlige fællesanlæg.....	39
§ 14. Grundejerforening .....	40
§ 15. Retsvirkninger .....	40
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	40
Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning .....	42
Tegning nr. 2 - Anvendelse .....	43
Tegning nr. 3A - Byrum .....	44
Tegning nr. 3B - Kantzoner .....	45
Tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering .....	46
Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold.....	47
Tegning nr. 4C - Snit .....	48
Tegning nr. 4D - Snit .....	49
Tegning nr. 5A - Byggeri.....	50
Tegning nr. 5B - Byggeri.....	51
Tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger.....	52
Tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver .....	53
Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse.....	54
Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan.....	55
Tegning 9A - Delareal IA, IIB og IXA - Anvendelse .....	56
Tegning 9B - Delareal IA, IIB og IXA - Bebyggelsesplan..	57
Tegning 9C - Delareal IA, IIB og IXA - Trafik .....	58
Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse .....	59
Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan .....	60
Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg.....	61

## Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 2 og 3

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Vesterfælledvejs østlige vejlinje, Sønder Boulevards nordlige vejlinje, Enghavevej, Vigerslev Allés sydlige vejlinje, en linje over jernbanens terræn ud for skellet mellem matr. nr. 2156 og 2157 Valby, København, en linje 6 m syd for grænsen mod jernbanens terræn, Banevoldens sydlige vejlinje, Bjerregårdsvej, Valby Langgades nordlige vejlinje, 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 tilgodes:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret. I kvarterets sydøstlige del nærmest Carlsberg Station lægges der vægt på erhverv, herunder butikker, blandet med boliger. Med tillæg nr. 2 er der fastlagt en større uddannelsesinstitution i delareal IA. 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. Ved tillæg nr. 1 er indarbejdet yderligere muligheder for

detailhandel i område I. Ved tillæg nr. 2 er indarbejdet yderligere muligheder for detailhandel i område I samt delareal IA, IIB og IXA nærmest den nye Carlsberg Station.

- 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 Carlsberg 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 tryghed.
- 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 Carlsberg 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 opførelse af nybyggeri som lavenergibebyggelse og om opsamling og genbrug af regnvand samt,

at det er et mål at gøre Carlsberg til et CO<sup>2</sup>-neutralt område. I tillæg nr. 3 for delareal IIIA er der indarbejdet bestemmelser om lavenergi i bebyggelsen og om grønne tage mv., som har til hensigt at reducere og forsinke vandafledning til kloak.

- 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 Carlsberg 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. Med tillæg nr. 2 er indarbejdet mulighed for karrébebyggelse i op til 8 etager i delareal IA, dog således at bebyggelsen langs Vesterfælledvej primært opføres i 5 etager for at sikre en harmonisk overgang til etagebebyggelsen på Vesterbro.
- Ud over karrébebyggelsen kan der opføres 9 slanke højhuse, hvoraf det ene erstatter den eksisterende Carlsberg-silo, som vartegn for kvarteret i et velovervejede samspil indbyrdes, med KB-siloen og i forhold til omgivelserne.
- Villæjendommene 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 og et enkelt, større bygningsvolumen i 2-3 etager.
- 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 Carlsberg 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.

### Stk. 3.

Delareal IA, IIA, IIB, IXA, XA og XB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

Delareal IIIA afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. 2158 Valby, København.

## § 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.

## Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

- b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

## Kommentar

Det er muligt at reducere afstandskrav ved at indrette virksomheden hensigtsmæssigt, hvilket giver en virksomhed mulighed for at ændre forureningsklasse, jf. også § 10, stk. 2, med tilhørende kommentar.

- c) Mellem 45 og 60 pct. af etagearealet i område I-IV skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét. I område V skal mellem 35 og 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger beregnet for området under ét. Daginstitutioner, eventuel skole og andre offentlige institutioner samt sportsanlæg og kulturelle funktioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige kategorier af byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer. I stk. 2-11, ved supplerende lokalplaner, fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne.
- d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Der skal etableres en kvartermiljøstation fælles for område I-IV, jf. § 13, stk. 1, pkt. a, og den nærmere placering tæt på en af de primære gader skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

En kvartermiljøstation kræver sædvanligvis et areal på ca. 750 m<sup>2</sup>. Carlsberg udarbejder en affaldsstrategi, der godkendes i Teknik- og Miljøforvaltningen. Affaldsstrategien skal underbygge ønsket om en CO<sub>2</sub> neutral by, hvad angår selve bebyggelsen. Hvis affaldsstrategien viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en kvartermiljøstation, ændres bestemmelsen herom.

- f) Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med beboelse.

## Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. lægepraksis, arkitekttegnestue og dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.

- 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 publikumsorienterede, 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.

## Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at sikre intentionerne om et levende bykvarter præget af en høj grad af udadvendte aktiviteter. Bestemmelserne følges op med krav til stueetagens udformning i § 6, stk. 7.

- h) Bebyggelse langs de på tegning nr. 2 med blå prik-linie markerede byrum og veje skal indrettes med boliger over 3. etage, for så vidt angår mindst 75 pct. af etagearealet over 3. etage i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

## Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at der også efter arbejdstid er tryghed og liv i byrummene.

- 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).
- j) For område I samt delareal IA, IIB og IXA gælder særligt:  
Det samlede bruttoetageareal til butikksformål 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>. Bruttoetage-arealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

## Kommentar

I forbindelse med Kommuneplan 2009 er kommunens samlede detailhandelsstruktur revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser. I den forbindelse er der fastlagt mulighed for op til 22.000 m<sup>2</sup> detailhandel i lokalplanområdet. I de kommende lokalplantillæg fastlægges der bestemmelser om yderligere detailhandelsmuligheder i overensstemmelse med Kommuneplan 11. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butikksformål.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Erhverv skal primært placeres nærmest Carlsberg Station. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
Fordelingen af boliger og serviceerhverv fastlægges som vist på tegning nr. 9A:

- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. Højhuset skal anvendes overvejende til boliger fra 9. etage og overvejende til serviceerhverv og undervisningsformål i de underste 8 etager.
- Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til undervisningsformål.
- Uanset stk. 1 d) skal mindst 20 procent af boligerne være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.  
Indretning af boliger over 3. etage jf. stk. 1 h) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

## Kommentar

Kommende tillæg vil fastlægge yderligere bestemmelser om små boliger jf. Kommuneplan 11.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 60 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, jf. dog pkt. b. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA fastlægges fordelingen af boliger, erhverv og institutioner som vist på tegning nr. 8A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 pct. til serviceerhverv.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, mens resten skal anvendes til serviceerhverv.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv og højst 25 pct. til boliger.
  - Bygninger overvejende til kultur mv., hvor mindst 60 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, beregnet for de 4 bygninger under ét, mens resten kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv.

Bestemmelserne er ikke til hinder for indretning af kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur i stedet for serviceerhverv.  
Fordelingen svarer til mindst ca. 20 pct. boliger ved fuld udnyttelse af byggeretten.

- c) For delareal IIB gælder særligt:  
Bebyggelsen fastlægges overvejende til boliger, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 pct. til serviceerhverv.  
Uanset § 3 stk. 1 d) skal mindst 20 procent af boligerne være mellem 50 m<sup>2</sup> og 70 m<sup>2</sup> bruttoetageareal med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer dette. Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.  
Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

## Kommentar

Kommende tillæg vil fastlægge yderligere bestemmelser om små boliger jf. Kommuneplan 11.

### Stk. 4.

For område III gælder særligt:

- a) I området skal ca. 7 - 30 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, herunder, for så vidt angår Bryggerigården ved Gamle Carlsberg Vej, Bryggerimuseum, husbryggeri og besøgscenter. Det på tegning nr. 5A med stiplede grøn linie markerede areal skal anvendes til fritliggende punkthuse i 2 -3 etager. Byggeriet omkring haven ved Carl Jacobsens villa skal primært anvendes til erhverv, dog med boliger i de øverste etager i bebyggelsen øst for haven. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) Bebyggelsen i delareal IIIA fastlægges overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 7 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger. Fordelingen af serviceerhverv og boliger fastlægges som vist på tegning nr. 10A.

### Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

- a) I området skal ca. 60 - 90 pct. af etagearealet anvendes til boliger. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

## Kommentar

Ved supplerende lokalplan kan der ske justering af fordelingen inden for underområderne I, II, III og IV under forudsætning af, at kravet i stk. 1, pkt. c, om fordelingen for de 4 underområder under ét opfyldes.

### Stk. 6.

For område V gælder særligt:

På matr.nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter må maksimalt 25 pct. af etagearealet anvendes til erhverv. Erhverv skal primært placeres i de nederste etager i silobygningen samt i den tilgrænsende del af bryghusbebyggelsen. På de øvrige ejendomme skal boliger primært placeres i de øverste etager og på den indre del af området.

### Stk. 7.

Område VI fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (transformerstation).

### Stk. 8.

Område VII fastlægges til offentlige rekreative formål.

### Stk. 9.

Område VIII fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Omfanget og størrelsen af butikker fastlægges ved supplerende lokalplan.

## Kommentar

Vedrørende butikker henvises der til kommentaren til stk.1, pkt. i.

### Stk. 10.

Område IX fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (baneformål, herunder station).

For delareal IXA skal bygninger anvendes til publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning stationen. Stueetagens anvendelse jf. stk. 1 g) er fastlagt som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning med højst 3 boliger. Én bolig skal have et etageareal på mindst 150 m<sup>2</sup> og øvrige boliger mindst 100 m<sup>2</sup>.

- b) Uanset pkt. a må der indrettes serviceerhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende, samt håndværksvirksomhed, der er forenelig med boliganvendelsen. Erhverv må kun indrettes i bygninger med et etageareal på 300 m<sup>2</sup> og derover. Erhvervsetagearealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> pr. ejendom.
- c) Der må ikke etableres virksomheder i området, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er til gene for beboerne i området, eller som visuelt bryder områdets grønne præg.
- d) Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale, miljømæssige eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt kan placeres i området.
- e) Erhverv eller institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

## § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier

### Stk. 1.

Mod Vesterfælledvej opretholdes de eksisterende vejlinier bortset fra en strækning ud for matr.nr. 122 Udenbys Vester Kvarter og en strækning ud for matr.nr. 1218 ibid., hvor der fastlægges en ny vejlinie som vist på tegning nr. 4B. Desuden opretholdes den eksisterende bro over banen til Vigerslev Allé.

### Stk. 2.

Mod Sønder Boulevard, Enghavevej, Vigerslev Allé, Banevolden, Bjerregårdsvej, Valby Langgade og Vesterbrogade opretholdes de eksisterende vejlinier.

Der skal etableres nye vejkryds med lysregulering på Vesterfælledvej ved Ny Carlsberg Vej og ved Angelgade, på Vigerslev Allé ved udmundingen af den i stk. 9 fastlagte vejbro fra område I og på Valby Langgade ved Gamle Carlsberg Vej. Samtidig med etablering af broen og krydset skal Vigerslev Allé omlægges, herunder hæves. Der skal ske omlægning af krydsene på Vigerslev Allé ved Vestre Kirkegårds Allé/Vesterfælledvej og ved Enghavevej og af krydset Enghavevej/Ingerslevsgade. Vesterfælledvej skal omlægges og forskønnes med henblik på at mindske sikkerheds- og støjmæssige gener som følge af den øgede trafikbelastning og herved bl.a. sikre skolevej. Der skal i forbindelse med omlægningen etableres beplantning. Desuden skal der på Valby Langgade mellem Gamle Carlsberg Vej og Pile Allé etableres trafikdæmpende foranstaltninger. Den nærmere udformning af disse anlæg skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og godkendelse.

### Stk. 3.

Sønder Boulevard skal indrettes som offentligt rekreativt område, jf. § 3, stk. 8, og § 7, stk. 3, plads P, samtidig med, at cykelruten, jf. stk. 8, adgange til de eksisterende

ejendomme på nordsiden og til stationen samt areal til forplads hertil sikres.

### Stk. 4.

Gamle Carlsberg Vej opretholdes med de eksisterende vejlinier.

### Stk. 5.

Mod Kammasevej fastlægges en vejudvidelseslinie 10 m fra modstående vejlinie, som vist på tegning nr. 4B og 8B.

### Stk. 6.

Ny Carlsberg Vej opretholdes/fastlægges i en bredde af 21 m på strækningen fra Vesterfælledvej til Pasteursvej, bortset fra strækningen ud for Humleby, hvor den eksisterende vejlinie fastholdes. På strækningen fra Pasteursvej til Valby Langgade opretholdes vejen med sin nuværende anlægsbredde på 12,55 m. Vejen spærres for gennemkørsel mellem Elefantporten og Dipylon, bortset fra cykler og eventuelle busser i rute.

### Stk. 7.

Vejadgang til den nordligste del af område IV og den vestlige del af område V kan foregå fra Rahbeks Allé i Frederiksberg Kommune, efter Frederiksberg Kommunes nærmere tilladelse.

Stk. 8. Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der en offentlig sti fra Enghavevej til Vesterfælledvej og herfra langs banen til Banevolden, som vist på tegning nr. 4B. Stiens normalprofil er 5-6 m.

## Kommentar

Samtidig med stien etableres der en støjafskærmning mod banen ud for område III med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser i J. C. Jacobsens Have overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigten til banen, jf. § 10, stk. 1. J. C. Jacobsens Have er fredet. Ændringer i J. C. Jacobsens Have skal godkendes af Kulturstyrelsen. Støjskærmen skal godkendes af Banedanmark.

### Stk. 9.

Der skal i forlængelse af Sønder Boulevard mellem Vesterfælledvej og den nye bro over banen, jf. stk 10, etableres en stationsforplads, jf. § 7, stk. 3, plads C.

### Stk. 10.

Den interne trafikbetjening af område I-VI fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 4A og 4B med primære gader, herunder strækninger af Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej samt en ca. 23 m bred bro over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, sekundære gader samt øvrige arealer med vejstatus, herunder pladser og stræder anlagt som opholds- og legeområder eller som

gågader med kørsel tilladt, og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. På tegning nr. 4C og 4D er vist snit i gaderum, som angivet på tegning nr. 4B. Den nye bro, der har en længde på ca. 50 m, skal anlægges med 4 kørebaner samt 2,5 m brede fortove og cykelstier i begge sider. Som det fremgår af tegning nr. 4B forbindes stinet med Frederiksberg Kommune (Rahbeks Allé), Vesterfælledvej, Carstensgade, Küchlersgade og Bjerregårdsvej. Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.

Veje og pladser betegnet opholds- og legeområder eller gågader med kørsel tilladt indrettes med belægnings i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

Den nærmere udformning af vej-, plads- og stiarealer, herunder af vejkryds, vejtilslutninger, afslutning af blinde veje med vendepladser og hjørneafskæringer, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægnings, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ arkitektonisk og bymæssig fremtræden efter en overordnet idé for kvarteret.

Uanset ovenstående fastlægges den interne trafikbetjening af delareal IA, IIB og IXA i princippet som vist på tegning nr. 9C. I delareal IIIA fastlægges interne færdselsarealer og stiforbindelser i princippet som vist på tegning nr. 10C.

## Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser. Der vil i forbindelse med godkendelse af vejanlæg blive stillet krav om en trafikikkerhedsrevision. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Med hensyn til indretning af byrum, herunder vandlemter, og kantzoner henvises til § 7. Angående bevaringsværdige træer, træers vækstbetingelser, bevægeshæmmedes færdsel og belysning henvises til § 8, stk. 6-8 med tilhørende kommentarer.

### Stk. 11.

For de på tegning nr. 4B med blå farve viste arealer, der er udlagt til vej/anlagt som vej, kan vejudlæggene ophæves/arealet nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 12.

Langs Bjerregårdsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte som vist på tegning nr. 4B.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område I-IV gælder:

- a) Bruttoetagearealet for underområderne I-IV under ét må ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 90.000 m<sup>2</sup> i højhuse. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

## Kommentar

Muligheden for at udnytte byggeretten fuldt ud kan blive begrænset af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder af bestemmelserne om bevaring af bebyggelse, maksimal husdybde, maksimalt etageantal og højde/afstandskrav, samt bestemmelserne om ubebyggede arealer, herunder størrelsen af friarealet og bevaring af træer mv.

- b) Bevaringsværdig bebyggelse, herunder kældre, vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. De på tegning nr. 6 med rød kant markerede bevaringsværdige bygninger Gærkælderen (13), Bygsiloen (25), Brygsiloen (31) og Malteriet (26) må nedrives på baggrund af et af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumforløbet omkring Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Maltsiloen (25) og Lagerkælderen (11). Nedrivning af Bygsiloen forudsætter, at der opføres det på tegning nr. 5A angivne højhus 05. Stjerneporten (20) må flyttes internt i området efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Den på tegningen skraverede del af Ny Tap (22 og 23) må fjernes og den resterende del - bortset fra den vestlige del med de hængende haver - må ombygges væsentligt, men på en sådan måde at bygningens volumen og konstruktive princip samt facadens proportionering og materialekarakter ikke sløres. Der må anlægges en ny vejforbindelse via den nye bro til Vigerslev Allé gennem bygningen, ligesom der åbnes mulighed for at integrere et højhus og en parkeringskælder samt at etablere stiforbindelse mellem stationsområdet og Carlsberg gennem bygningen. Den på tegningen skraverede sydlige del af administrationsbygningen (24) ved Vesterfælledvej må fjernes. I den forbindelse skal ny gavnl udføres som den oprindelige gavnl eller som en nutidig fortolkning af gavlmotivet i harmoni med bygningens

arkitektur. Kridttårnet med tilhørende vagtrum (19) kan sammenbygges med en ny bygning, således at udelukkende tårnet samt vagtbygningens facade mod nord og øst er synlige. Ved den supplerende lokalplanlægning skal der tages stilling til, hvordan mødet mellem karrébebyggelsen og vagtbygningen formidles. Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34) må efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse ombygges væsentligt eller fjernes.

### Kommentar

Ny Tap's østlige del kan fjernes helt, hvis det ved projekteringen og den nødvendige supplerende lokalplanlægning viser sig, at en bevaring vil medføre væsentlige merudgifter, og det i øvrigt er arkitektonisk og teknisk velbegrunderet. Med tillæg nr. 2 er fastlagt bestemmelse om, at facaden på Ny Tap må fjernes. Tilladelse til ændring eller nedrivning af de bevaringsværdige bygninger kræver dispensation fra lokalplanen. Kridttårn med vagtbygning er fredet, og dette betyder, at ny bebyggelse direkte omkring vagtbygningen skal respektere de fredningsværdier, som er fastlagt i forbindelse med fredningskendelsen. På bygninger, der er fredede, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturstyrelsen.

- c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelt til karrébebyggelse og til højhuse mv. og punkthuse i 2-3 etager.
- d) Langs de på tegning nr. 5B med rød streg markerede facadelinier, skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal må trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinien således, at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer. Facadelinien skal fraviges, hvor det er nødvendigt af hensyn til bevaringsværdige træer, jf. § 8, stk. 6.

### Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinier skal medvirke til at skabe de ønskede tætte gadeforløb og veldefinerede pladselementer samt tilstræbe gadeforløb, der er præget af skæve, overraskende vinkler.

- e) Uden for de principielle byggefelt må der i begrænset omfang opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende. Der må ikke opføres bebyggelse i J. C. Jacobsens Have, undtagen en pavillon/glasbygning i én etage inden for det på tegning nr. 5A med stiplede linie afgrænsede byggefelt i forbindelse med havens brug som rekreativt areal. I den fredede del af Carl Jacobsens Villa's Have må der ikke opføres nogen form for anlæg, og i den øvrige del af haven må der ikke opføres bebyggelse eller større anlæg undtagen inden for det på tegningen viste byggefelt.

### Kommentar

Med byøkologiske anlæg tænkes bl.a. på anlæg til affaldssortering og anlæg til opsamling af regnvand. Bygninger og anlæg må ikke opføres på arealer med vejstatus uden vejmyndighedens tilladelse. J. C. Jacobsens Have er fredet, og en eventuel pavillon indenfor det markerede byggefelt skal godkendes af Kulturstyrelsen.

- f) Inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelt skal nyt byggeri, undtagen højhuse, opdeles i enkeltbygninger med en maksimal gennemsnitlig størrelse på 4.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en maksimal størrelse på 6.000 m<sup>2</sup>. Gennemsnittet beregnes pr. delareal.

### Kommentar

Opdelingen af byens karreer i en kendt urban skala er afgørende for at vitalisere gadebilledet. Derfor opdeles karreerne på Carlsberg i mindre byhuse. Større aktører - institutioner etc. - bør organisere sig i flere bygninger og bruge kvarteret som en campus, hvor man gerne bevæger sig fra bygning til bygning via byens rum for at forstærke bylivet.

Hvis det i supplerende lokalplan - under hensyn til en særlig funktion - tillades, at et byhus bliver over 6.000 m<sup>2</sup>, skal facaden opdeles i mindre enheder. Desuden bør der i stueetagen indrettes flere mindre lejemål således, at ønsket om vitalitet, diversitet og rytme i gadebilledet tilgodeses.

- g) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Overdækning af gårde i deres helhed med underliggende erhverv eller parkering i stueplan og eventuelt med erhverv i 1. sals plan er tilladt. Med hensyn til højhuse henvises til pkt. i.

### Kommentar

Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, 'parasitter' og lignende, men inklusive altangange. Ved overdækning af gårde forudsættes det, at der etableres opholdsarealer i det hævdede gårdrum.

I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

- h) Ved indretning af bolig eller erhverv i eksisterende bevaringsværdig og fredet bebyggelse kan bestemmelserne i pkt. g lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.
- i) Højhus 01 og 02 må ikke være større end 25 m x 25 m i grundplan. Højhus 03, 04, 05, 06, 07 og 09 må ikke være større end 20,5 m x 20,5 m i grundplan. Højhus 08 må ikke være større end 18 m x 18 m i grundplan.

Højhusenes grundplan skal være kvadratisk og skal fastholdes i de etager, som udgør basen, og må ikke forøges i de overliggende etager. Højhus 01 og 02 skal opføres i 100 meters højde. Højhus 03 skal opføres i 120 meters højde. Højhus 05, 06 og 09 skal opføres i 80 meters højde. Højhus 04, 07 og 08 skal opføres i 50 meters højde. Højderne er eksklusive teknik, antenner og lignende.

### Kommentar

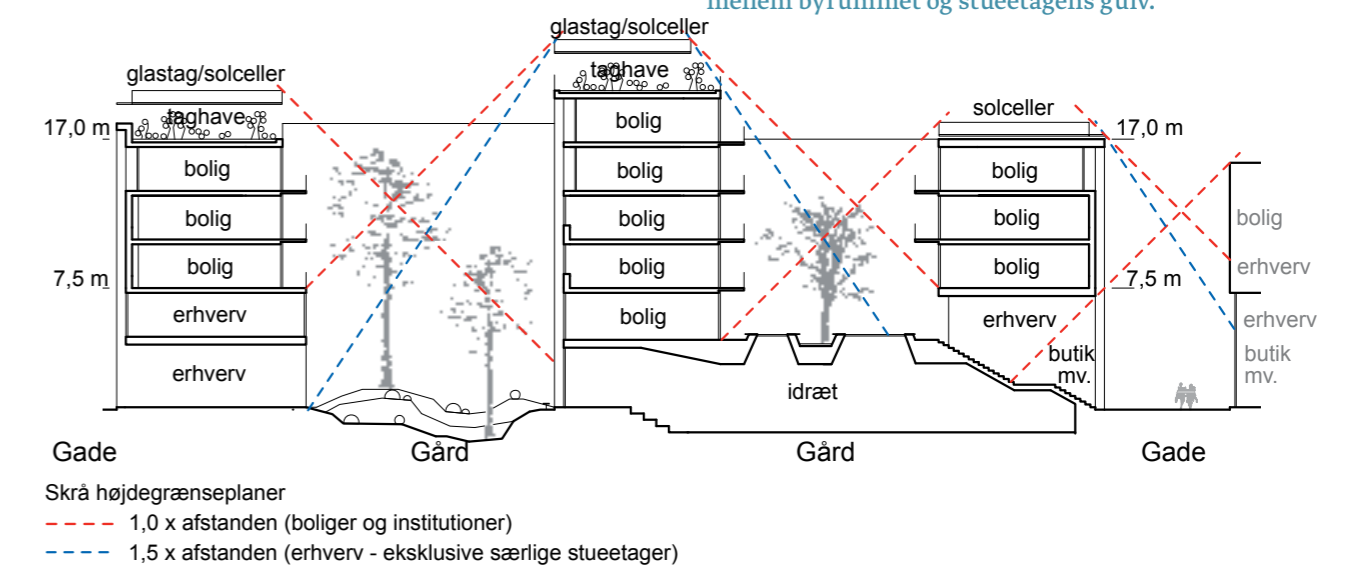
Hensigten med højhusenes kvadratiske grundplaner er at opnå et harmonisk billede, når flere af/alle højhusene ses samtidigt. Fastlæggelse af det maksimale grundplan og den præcise højde skal sikre, at højhusene opleves slanke. De højeste højhuse er placeret midt i området og nær Carlsberg Station med de lavere rundt om.



Højhusene på Carlsberg set fra Søerne, Østerbro.

Hvis det i forbindelse med den supplerende lokalplanlægning gennem de vindklimatiske kortlægninger påvises, at et højhus giver problematisk influens på det tilstødende byrum, kan der ske en mindre forskydning af placeringen, såfremt det forbedrer de klimatiske forhold.

- j) For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvis opbygninger kan etableres herudover. Det maksimale tilladelige antal etager kan overskrides med bygningsdele, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter.



- k) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved blandede anvendelser beregnes profilet i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit. Langs de med blå og rød streg markerede byrumsforløb regnes der i forhold til 1. sals plan. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvis fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljø Forvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold.

### Kommentar

Der vil blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner primært ved erhvervsbyggeri langs de fastlagte snævre byrumsforløb og i gårdrummene i de tættest bebyggede områder. Der vil ved behandlingen heraf blive lagt vægt på sikring af tilfredsstillende lysforhold.

I bygninger, hvor der indrettes arbejdssteder, som er omfattet af lov om arbejdsmiljø, skal arbejdsrum indrettes i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet. Arbejdsstedet skal endvidere overholde kravene i Arbejdsministeriets bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning vedrørende bl.a. tilgang af dagslys og udsyn til omgivelserne gennem vinduer eller lignende.

- l) Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 1 m over terrænet i det omgivende byrum. Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde facadestrækninger og langs de på tegning nr. 3B markerede temporære kantzoner skal stueetagens gulv i princippet placeres i samme kote som terrænet.

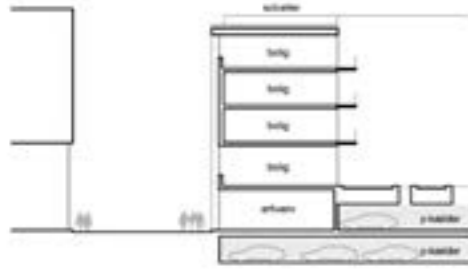
### Kommentar

Det skrånede terræn giver særlige udfordringer for at tilpasse nybyggeri med det omgivende terræn og kræver særlige hensyn for ikke at risikere en skarp opdeling mellem byrummet og stueetagens gulv.

- m) Parkeringsanlæg, som etableres i stueplan, må ikke have facade mod byrummene. Undtaget er porte og fodgængeradgang til anlæggene.

## Kommentar

For at understøtte bylivet må stueetagen mod byrum ikke benyttes til parkering. For at sikre tryghed, oplevelse og funktionen som fællesanlæg bør alle parkeringsanlæg have udgang til byrum, og der skal arbejdes med at skabe gode lysforhold.



Skitsen viser, hvordan der kan etableres parkering i stueplan. Randbebyggelsen er udnyttet til erhverv, og der er etableret hævet gårdrum over parkeringen.

- n) Porte i forbindelse med de i § 7, stk. 1, fastlagte offentlige passagemuligheder skal have en højde, der mindst svarer til stueetagens højde og en bredde på ca. 3 m.
- o) Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 220.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 46.000 m<sup>2</sup> som højhuse. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
Etagearealet må ikke overstige ca. 83.000 m<sup>2</sup>, heraf 14.400 m<sup>2</sup> i et højhus. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan med de viste etageantal, passage og overdækkede broer.  
Bygninger i 5 etager må ikke opføres højere end kote 30.50. Bygninger i 5-6 etager må ikke opføres højere end kote 34.60. Bygninger i 6-7 etager må ikke opføres højere end kote 37.90. Bygninger i 7-8 etager må ikke opføres højere end kote 42.00. De overdækkede broer mellem De Hængende Haver og 'Warehouse' må ikke placeres lavere end 2. sals højde og ikke højere end kote 30.00. Overdækkede broer, der udformes som smalle gangbroer, må placeres ned til 1. sals højde. Passage skal udføres i 1-2 etagers højde.

Bebyggelsesplanen forudsætter nedrivning af dele af De Hængende Haver og Ny Tap med henblik på etablering af vejadgang, jf. § 4, stk. 10. Afstanden mellem den tilbageblevne del af De Hængende Haver og den nye bebyggelse 'Warehouse' skal være minimum 22,1 meter uanset § 4 stk. 10.

Uanset stk. 1 f) skal 'Warehouse' og 'Karreen' ikke opdeles i enkeltbygninger. 'Warehouse' skal fremtræde som et stort volumen med reference til den nedrevne Ny Tap. Stueetagerne i 'Warehouse' og 'Karreen' skal indrettes med flere mindre enheder.

Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

## Kommentar

De Hængende Haver er fredet. Alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 37.000 m<sup>2</sup> som højhuse. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA må etagearealet ikke overstige ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 8B viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. 'U' markerer mulighed for udskæringer til hævede gårdrum, atrier og lignende. Tynd stiplede linie markerer en mindst 4,5 m høj trafikalt begrundet afskæring i bebyggelsen ved passagen vest for Bryghuset. '5-6' angiver mulighed for påbygning af en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset. Den nærmere placering og udformning af udskæringer, afskæring og en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger i området.
- c) For delareal IIB gælder særligt:  
Etagearealet må ikke overstige ca. 3.500 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal opføres i 4-5 etager i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan. Bebyggelsen må ikke opføres højere end kote 29.50. Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

### Stk. 4.

For område III gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 70.000 m<sup>2</sup>. Byggefelter omkring haven ved Carl Jacobsens villa fastlægges i supplerende lokalplan under hensyn til fredningsværdierne i haven. Bebyggelsen skal un-

derstøtte og gerne forstærke havens fredningsværdier samt medvirke til at skærme haven mod trafikstøj fra de omliggende veje. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

## Kommentar

Bebyggelsen er i udgangspunktet tænkt at blive 3-4 etager høj. Bebyggelsen skal ikke nødvendigvis fremstå som en sluttet randbebyggelse.

- b) For delareal IIIA gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige 5.050 m<sup>2</sup>, heraf 4.500 m<sup>2</sup> i ny bebyggelse. Bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 10B viste bebyggelsesplan med de viste etageantal. Bebyggelse i 2 etager må ikke opføres højere end kote 35.5. Bebyggelse i tre etager må ikke opføres højere end kote 39. Mod Gamle Carlsbergvej skal den øverste etage trækkes min. 3,6 meter tilbage fra den underliggende etages facadelinje. Uanset § 5, stk. 1, pkt. j og § 6, stk. 5 må der ikke etableres tekniske anlæg, elevator- og trappetarne, installationer og lignende ud over de angivne maksimale tagkoter.

### Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 110.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 16.000 m<sup>2</sup> som højhuse. Endelig fastlæggelse af byggefelter og kantzoner langs Rahbeks Allé koordineres med Frederiksbergs Kommune. Bebyggelsen i byggefeltet sydøst for Gl. Bakkehus skal udformes under hensyn til det fredede Gl. Bakkehus, herunder skal bygningens og haveanlæggets symmetri respekteres. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

### Stk. 6.

For område V gælder:

Bebyggelsesplanen må ikke overstige 180 beregnet for området under ét. Den på tegning nr. 5A viste bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelse, der ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse. Desuden indgår de øvrige eksisterende bygninger, bortset fra baghuset på matr.nr. 715 Udenbys Vester Kvarter, samt en ny randbebyggelse mod Vesterfælledvej, der skal opføres i 5 etager, eventuelt med udnyttet tagetage, med en husdybde, der ikke må overstige 16 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m og bygningshøjden ikke 20 m. Eksisterende bebyggelse kan ombygges, og der må herunder indrettes op til 22 etager i silobygningen. Ved ombygninger skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse sikres tilfredsstillende lysforhold i forhold til den tilladte anvendelse.

Der kan tillades glasover-/inddækninger og lignende, hvor det er begrundet i byøkologiske hensyn og findes forsvarligt ud fra arkitektoniske hensyn. Endvidere kan der tillades opførelse af skure og lignende samt byøkologiske anlæg.

### Stk. 7.

For område VI gælder:

Der må opføres bebyggelse i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til transformerstation. Bebyggelsesplanen må ikke overstige 110, og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Den nærmere placering og udformning af bebyggelse - hvor der skal lægges vægt på arkitektonisk kvalitet og indpasning i forhold til omgivelserne - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 8.

For område VII gælder:

Der må opføres enkelte mindre bygninger i én etage til brug for den fastlagte anvendelse til rekreative formål.

### Stk. 9.

For område VIII gælder:

Den maksimale bebyggelsesplan er 110, og det maksimale etageantal er 5, eksklusiv tagetage. Opførelse af ny bebyggelse - bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage - forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan.

### Stk. 10.

For område IX gælder:

Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål, herunder en ny S-togsstation med adgang fra Sønder Boulevard og det i § 7, stk. 1 fastlagte byrum C, stationsforpladsen, og eventuelt fortsat fra Enghavevej. Den nærmere udformning af stationen - hvor der skal lægges vægt bl.a. på arkitektonisk kvalitet, gode cykelparkingsforhold og tryghed - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For delareal IXA gælder særligt:

Etagearealet må ikke overstige ca. 400 m<sup>2</sup>. 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. Facadelinjer jf. stk. 1 d) fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 5B.

### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- a) Bebyggelsesplanen må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 pct. af grundarealet.
- b) Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning. Herudover kan der opføres en garage eller carport på højst 30 m<sup>2</sup> samt 2 udhuse eller andre småhuse hver på højst 10 m<sup>2</sup>.

- c) Bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage, som enten kan udføres traditionelt med sadeltag eller med anden tagopbygning, såfremt opbygningens udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- d) Uanset pkt. b kan det maksimalt tilladelige etageantal overskrides for dele af en bygning, såfremt bygningsdelen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- e) Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende og må ikke opføres som dobbelthuse, rækkehuse eller lignende.
- f) Bevaringsværdig bebyggelse vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Der kan opføres mindre tilbygninger i form af karnapper, terrasser, kviste, udestuer og lignende, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremstår tilpasset bygningens oprindelige arkitektoniske fremtræden. Eksisterende lignende tilbygninger kan nedrives eller ombygges således, at bebyggelsen tilbageføres til eller harmonerer med den oprindelige udformning.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet. Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i facaderækken, og sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

### Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m. På de fredede bygninger skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturstyrelsen.

### Stk. 2.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrundet, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur.

### Stk. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlede virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne. Inden for område IIIA, X (delareal XA og XB) og det på tegning nr. 5A markerede område til punkthuse samt de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted. Undtaget er dog mindre navneplader og husnummerskilte.

### Kommentar

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden. Der kan fastlægges yderligere/detaljerede bestemmelser om skiltning og belysning i supplerende lokalplan(er).



Eksempel på en butik, hvor det er vinduesudstillingen, der fanger blikket. Skiltningen er enkel og passer til facaden.

### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kældere og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, parabler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Parabler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser. På højhuse må ikke opsættes antenner, parabler eller lignende således, at de er synlige fra de nære byrum.

### Stk. 7.

For område I-IV gælder særligt:

- a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummets identitet, de fredede og bevaringsværdige bygninger og den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Bebyggelse mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal udformes med respekt for de særlige bevaringsværdier.

### Kommentar

Nye bygninger skal forholde sig til, at områdets fredede og bevaringsværdige bygninger er karakteriseret ved at have tunge og mørke facader.

- b) Mod byrum (gader, pladser, haver og passager) skal facadematerialer og udformning især af stueetager være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet. Bortset fra fredet/bevaringsværdig bebyggelse, hvor bevaringshensynet kan tilsidesætte kravene, gælder følgende:

- Langs de på tegning 2 med rød streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en aktiv facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for hver ca. 6 m.
- Langs de på tegning 2 med blå streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, men ikke nødvendigvis direkte aktiv facade, og med minimum én indgang for hver ca. 10 m.
- Langs de på tegning 2 med grøn streg markerede facadeforløb signalerer de afdæmpede facader en højere grad af privathed f.eks. gennem mindre visuel kontakt og færre indgange - dog minimum én indgang for hver ca. 12 m.
- Facader langs byrum, der ikke er markeret med rød, blå eller grøn på tegning 2 kan vælge mellem de tre facadetyper med udgangspunkt i funktionen i bygningen. Mod gårdrum er der ikke sådanne bindinger for facaderne.

### Kommentar

Ved at skelne mellem de 3 forskellige facadetyper tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadvent det meste af døgnets timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummets identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

- c) Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde og blå facadestræk skal bygningernes base have en minimumhøjde på 7,5 meter. I øvrige nybyggerier skal basen have en højde på mindst 6,5 meter. På højhuse skal basen være lige så høj som de omkringliggende bygningers facadehøjde. Hvis særlige arkitektoniske forhold begrundet det, kan højde på basen reduceres. Basen skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset.

### Kommentar

Bygningens base defineres arkitektonisk som stueetage, men oftest af stueetage og første sal samlet. Basen fortæller om indholdet og byhusets betydning for byrummet, og derfor ses det ofte i klassiske byhuse, at basen er

### Aktiv facade

Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.



### Åben facade

Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.



### Afdæmpet facade

Skitsen og fotoet illustrerer en afdæmpet facade med mindre vinduesåbninger og mindre visuel kontakt mellem ude og inde.



artikuleret særligt i forhold til resten af facaden. Det er ønsket på Carlsberg, at basen i særlig grad træder i dialog med den æstetiske og funktionelle identitet i byens rum. På højhusene defineres basen af de omkringliggende bygningers højde, da dette giver et bedre samspil med karrébebyggelsen og byrummene. Basen kan fremhæves særligt med materialeskift, højere detaljeringsgrad, større vinduer eller lignende. Basens højde kan i visse tilfælde reduceres for at sikre tilpasning til bevaringsværdige eller fredede bygninger eller til haverum. Herudover kan der fastlægges afvigende bestemmelser om basens udformning og højde i supplerende lokalplan, f.eks. hvor bebyggelsen er 3 etager.



Eksempel på facade, hvor 'basen' har fået et markant andet udtryk end etagerne ovenover.

- d) De på tegning nr. 5B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning.

### Kommentar

Formålet med at markere særlige hjørner og facadeafsnit er at understrege og markere vigtige oplevelser og særlige kig i bydelen, herunder at invitere ind og rundt i bydelen. Eksempelvis kan det være med en særlig detaljering, geometri, materialeskift, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst samt tårne og spir eller lignende.



Skitsen viser et byhus, hvor de to underste etager er fremhævet som 'base'.

- e) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Medmindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal tage på nybyggeri være flade eller have en hældning mod syd beregnet til opsætning af solceller. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

### Kommentar

Tagene kræver en særlig arkitektonisk bearbejdning. Kvarterets terrænspring og højhuse medfører, at tagene vil blive en vigtig del af mange menneskers daglige udsyn. Et kig som ikke skal afsløre en masse paptage og udluftningshætter, men derimod byens 5. facade. Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage, såfremt disse ikke påvirkes i væsentlig grad af skygger fra højhuse. Begrønning af tagflader kan bidrage til at give kvarteret et grønt udseende og herudover forsinker og reducerer det regnvandets udløb til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sup>2</sup>. Begrønning kan ske på flere måder og hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/konstruktion over tagfladen eller, at der kan etableres tagterrser.



Skitsen viser et højhus, hvor basen har samme højde som nabobebyggelsen til venstre.

- f) Vinduer og åbninger i nybyggeri skal udføres, så de fremtræder som huller i murfladen. Der er mulighed for større sammenhængende glaspartier i facadens underste 2 etager langs de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede facadeforløb. Facadeafsnit markeret med blå streg på tegning nr. 5B skal udføres med mulighed for kik gennem stueetagen til byrummet på den anden side.
- g) Udformningen af højhuse skal ske således, at husets slankhed og de vertikale linier understreges. I de etager, der ligger over basen, kan grundplanet reduceres til et mindre, kvadratisk plan. Inden for de øverste 20 pct. af facaden kan der varieres frit i geometri, materialer og åbningsgrad, når det fastlagte grundplan ikke overskrides. Højhusene skal principielt udformes i mørke farver og gives et ensartet materialevalg. Ved fastlæggelsen af den endelige udformning af højhusene skal klimastudier påvise, at der ikke genereres vindforhold, der vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter på pladserne, jf. § 7, stk. 2, med tilhørende kommentar.

### Kommentar

Kravene til udformningen af højhusene skal sikre et harmonisk billede, når flere/alle højhuse ses samtidigt

- h) 'Parasitter', der er selvstændige småskala-bygninger, som placeres på taget af særligt egnede bygninger,

skal gives en udformning, der i udtryk og form afviger fra den bygning, som de placeres på.

### Kommentar



'Parasitter' er en moderne fortolkning af byens irrationelle bygningskroppe - spir - tårne - karnapper etc., som er bygningselementer, der giver oplevelser i byens rum og i byens profil.

'Parasitter' tænkes som selvstændige småskala-bygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefanthuset, bygningen der topper Kraftværket etc.

- i) I portgennemgange til private gårdrum kan der opsættes porte/døre, som giver mulighed for indblik og udsyn, f.eks. ved større glaspartier eller gitterlåger. Der må ikke opsættes porte i de på tegning nr. 3A markerede offentlige passagemuligheder.
- j) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Boliger i højhuse er undtaget fra denne bestemmelse. Altaner og eventuel afskærmning af disse skal placeres og udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke er til lysmæssig eller anden gene for de omboende. Altaner mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal være indeliggende.
- k) Ved etagebebyggelse med boliger skal der etableres adgang til opgangene fra både gade- og gårdside.

### Kommentar

Kravet om adgang til gårdsiden gælder kun, hvis det drejer sig om private eller halvprivate gårde med opholdsarealer for beboerne. Mod Carl Jacobsens Villa's Have må der ikke etableres direkte adgange fra den tilstødende bebyggelse.

- l) I supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, herunder 'parasitter', altaner, karnapper og lignende, jf. stk. 10. Endvidere tages der konkret stilling til, om altaner mod gader og pladser skal være indeliggende af hensyn til pladsens aktiviteter.

### Stk. 8.

For de på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelser gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelses ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygningens individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelige udformning. Facader i blank mur skal repareres med



stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudse overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.

- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn mv. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsporsning og dimensioner mv. Vinduer med sprosser skal udføres med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.
- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i en ensartet rytme og med ens afstand til tagkrop. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

## Kommentar

Mange af de bevaringsværdige bygninger i område I-IV, der er nummereret på tegning nr. 6, er tidligere industribygninger, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser. Det derfor være nødvendigt med større fleksibilitet i forhold til bevaring af oprindelige facader. Disse projekter forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, jf. i øvrigt stk. 9.

### Stk. 9.

For den bevaringsværdige bebyggelse i område I-IV gælder særligt:

- a) På baggrund af konkrete projekter, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, kan der, for så vidt angår bebyggelsens ydre fremtræden, ske ændringer af facaderne med større åbninger i stueetagen med glaspartier for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum. Desuden skal der etableres porte i forbindelse med de fastlagte offentlige passage-muligheder. Oppe i etagerne kan der også etableres åbninger for at sikre dagslys til de nye funktioner med nøje respekt for den enkelte bygnings arkitektoniske særpræg.
- b) I supplerende lokalplan kan der fastlægges yderligere bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse.
- c) Facaden på Ny Tap (og dermed hele bygningen markeret med nr. 22 på tegning nr. 6) må fjernes i forbindelse med realisering af nyt byggeri i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan samt § 3 stk. 2 b) og § 6 stk. 9 b).

## Kommentar

Sammenbygningen med den fredede De Hængende Haver skal godkendes af Kulturstyrelsen.

### Stk. 10.

For delarealer i område I-IV gælder særligt:

- a) For delareal IIA gælder særligt: Ny bebyggelse mod Ny Carlsberg Vej skal tage udgangspunkt i tyngden og materialekarakteren i de bevaringsværdige bygninger. Facaderne mod Ny Carlsberg Vej skal udføres i tunge materialer, såsom tegl, natursten og indfarvet beton. Facadernes baser skal markant adskille sig fra bygningernes øvrige etager. Stueetagen må ikke trækkes tilbage fra facadelinjen, der må ikke etableres altaner, og der må kun etableres mindre bygningsfremspring. Sammenbygning med bryghuset og Dipylon skal ske således, at der skabes visuel ro omkring porten og dens detaljerigdom. Af hensyn til det fredede miljø omkring Bakkehusmuseet skal bebyggelsens facade mod nord være rolig og afdæmpet, og tage og terrasser skal være begrønnede. Teknik, elevatorstårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres frit på taget eller rage op over tagets afslutning. Mod pladsen skal bebyggelsernes facader tage udgangspunkt i pladsens materialer, karakter og stemning. De på tegning nr. 8B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning, jf. stk. 7, pkt. d, med tilhørende kommentar. Altaner må kun udføres som indeliggende altaner. På øst- og sydfacaden og i den indre gård i bebyggelsen nord for Bryghuset må der dog etableres fremspringende altaner bortset fra strækningen umiddelbart over for Bryghuset. Disse altaner må ikke bindes sammen på tværs af lejlighedsskel. Altaner og tagterrasser i det indre gårdrum nord for Bryghuset kan bindes sammen på tværs af lejlighedsskel. Indgange til ny bebyggelse skal primært placeres mod gaderne og pladserne. Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet således, at sokkelhøjden maksimalt er 1 m.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
*Materialekarakter*  
Der skal overvejende anvendes materialer i rødlige, grålige og brunlige nuancer, der patinerer smukt. Facader mod Campuspladsen kan variere herfra med henblik på at optimere dagslys i byrummet. Altaner, der ligger udenfor facadeplanet, skal have lukkede bunde og værn i materiale og farve som den øvrige facade. Værn om altaner, terrasser og andre uderum, der placeres på eller i tagfladen, skal udføres med stor grad af gennemsigtighed.

### Basen

Udformningen af basen jf. § 6 stk. 7. c) skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og 5. Ved indgange til boliger skal basen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Der kan tillades en reduktion af antal indgange jf. stk. 7 b), når den ønskede variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade sikres med andre virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

### Broer

Broer mellem de Hængende Haver og 'Warehouse' skal udføres i samme arkitektoniske udtryk og materialekvalitet som 'Warehouse' og indgå i en god sammenhæng med De Hængende Haver. De øvrige broer skal fremstå lette i deres udtryk. Broernes under- og oversider skal behandles som facader med en materialekvalitet og et udtryk, der hænger sammen med de øvrige facader, undtagen broer i 'Portalen'. Særlig bearbejdning af hjørner og facadeafsnit Hjørner og facadeafsnit, der skal gives en særlig markering jf. stk. 7 d), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2. Facadeafsnit, der skal udføres med mulighed for kik gennem stueetagen jf. stk. 7 f), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.

### Pladser og passager

Pladser og offentlige passagemuligheder, jf. stk. 7 i) og § 7 stk.1 fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 3A. Udformning af passager skal sikre, at der ikke genereres vindforhold, som vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter på pladserne, eller for færdsel i passagerne. Facader i passager skal udføres med en høj detaljeringsgrad og med en overvejende del af udstillingsvinduer og transparente facader, som bidrager til varierede oplevelser, lys og en oplevelse af tryghed.

### 'Karreen'

Karreen udformes som en moderne fortolkning af Københavns karreer med en særlig markering af basen. '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. Tagetagerne skal trækkes tilbage og formgives selvstændigt, så byhusenes forskellighed styrkes.

### 'Warehouse'

Nye facader på 'Warehouse' skal tage udgangspunkt i

det synlige konstruktive princip (grid) og den tyngde og industrielle karakter, som er karakteristisk for Ny Tap. Facader skal fremtræde med en stoflighed og tyngde, som harmonerer med de øvrige teglfacader på Carlsberg. Facaderne skal endvidere indgå i en god sammenhæng med De Hængende Haver.

### 'Portalen'

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 belyningskvalitet og en høj detaljeringsgrad.

### Højhuset

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. Facadens struktur, relief og underdeling skal samspille med 'Warehouse' og formidle højhusets arkitektoniske idé og stofflige karakter, oplevet fra de omkringliggende gader og byrum. Eventuelle fremspring og effekter for at minimere vindgener må ikke føres ned over stueetagens facade. Adgang til højhusets boliger skal ske mod Stationspladsen som markeret på tegning 9A. Fra denne indgang og ind til højhusets trappe/elevator skal der langs sydfacaden på 'Warehouse' etableres en overdækket arkade som et indendørs byrum med høj grad af visuel kontakt til byrummet udenfor. Den endelige udformning af højhuset skal ske på baggrund af en vindtunnelundersøgelse, med henblik på at hindre uacceptable vindforhold på terræn.

## Kommentar

Der vil blive stillet krav om dokumentation for undersøgelse af vindhastigheder i gadeplan kombineret med vindhyppigheder. Samtidig skal der redegøres for, hvordan der sikres et mikroklima i byrummene, som understøtter det ønskede byliv og hindrer uacceptable forhold i opholdszoner, omkring indgangspartier, ved hjørner og i passager.

- c) For delareal IIB gælder særligt:

### Materialer og karakter

Der skal overvejende anvendes materialer i rødlige, grålige og brunlige nuancer, der patinerer smukt.

### Facader mod haven

Facader mod J. C. Jacobsens Have skal være rolige og afdæmpede og indgå i et smukt samspil med De hængende haver. Teknik, elevatorstårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres frit på taget eller rage op over tagets afslutning.

## Kommentar

Byggefeltet i lokalplanens delareal IIB ligger i den fredede J.C. Jacobsens Have. Udformningen af bebyggelse og udearealer kræver Kulturstyrelsens tilladelse.

### Basen

Udformningen af basen jf. § 6 stk. 7. c) skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og 5. Ved indgange til boliger skal basen udformes, så der skabes mindre, veldefinerede områder til cykelparkering, ophold, beplantning og lignende. Der kan tillades en reduktion af antal indgange jf. stk. 7 b), når den ønskede variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facade sikres med andre virkemidler, som fx. tilbagetrækninger, siddemuligheder, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i facaden.

Særlig bearbejdning af hjørner og facadeafsnit Hjørner og facadeafsnit, der skal gives en særlig markering jf. stk. 7 d), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2. Facadeafsnit, der skal udføres med mulighed for kik gennem stueetagen jf. stk. 7 f), fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.

d) For nybyggeri i delareal IIIA gælder særligt:

### Materialer og karakter

På de to nederste etager skal anvendes tegl i lys farve. Indgangsparti skal markeres særligt ved tilbagetrækning, materiale- eller farveskift. På den 3 etage skal facaden udføres i lette materialer som eksempelvis metalbeklædning i tombak eller kobber. Uanset §6. stk. 7b. skal facaden udformes med få materialeskift, hvor materialernes stoflighed, skyggevirknin-ger, tilbagetrækninger og detaljering skaber variation i oplevelsen af facaden. Uanset § 6. stk. 7, pkt. c skal der ikke markeres en 'base' som adskiller sig i forhold til resten af facaden.

### Tage

Tagflader skal etableres med grøn beplantning, eksempelvis som græs, urter og stenurter. Tagfladen som markeret på tegning nr. 10B kan dog anvendes til terrasse. Værn skal udføres i transparente materialer.

### Stueetagen

Der skal sikres variation og oplevelsesrigdom i stueetagens facader ved for eksempel etablering af dybe vinduesnicher, siddemuligheder og begrønning. Facader markeret på tegning nr. 10B skal udformes med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt mellem ude og inde og skal som minimum fremstå med vinduespartier på minimum 75 pct. af facadefladen. Øvrige facader i stueetagen skal fremstå med minimum 25 pct. vinduespartier.

### Stk. 11.

For område V gælder særligt:

Ny randbebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til etagehøjder, vandrette linjer samt materialer og farvesætning. En eventuel tagetage skal udformes traditionelt med skrå tagflader eller som penthouseetage med tilbagerykninger fra facaderne på mindst 2 m.

## § 7. Byrum

### Stk. 1.

Der fastlægges 25 byrum i princippet som angivet på tegning nr. 3A:

- 4 regionale pladser markeret med rød farve - A, B, C og D
- 7 bydelspladser markeret med blå farve - E, F, G, H, L, O og P
- 9 lokale pladser markeret med grøn farve - M og N samt 7 unavngivne pladser
- 2 bydelshaver markeret med blå stiplede streg - I og J
- 4 lokale haver markeret med stiplede grøn streg - K, Q, og R og S.

Desuden fastlægges der med orange pile en række offentlige passagemuligheder gennem bygninger og byggefelter, der forbinder byrummene. Passagerne skal være åbne hele døgnet, jf. dog § 8, stk. 5, for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have. Endelig muliggøres der private gårdrum.

Gårdrum skal indrettes med opholdsarealer uden større terrænspring, og der må ikke indrettes bilparkering. Etablering af cykelparkering, oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang.

## Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver og gaderum, åbne gårdrum og passager mv. Haverne behandles i § 8 stk. 6. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.

Lokalplanen fastlægger en række andre bestemmelser om byrum og byliv. Krav til aktiviteter i stueetagen er fastlagt i § 3. stk. 1, pkt. g. Stueetagens facadeudformning er beskrevet i § 6, stk. 7, pkt. b, og krav om en særlig arkitektonisk bearbejdning af udpegede facadestykker findes jf. § 6 stk. 7, pkt. d. Krav til kantzoner er fastlagt i § 7, stk. 4. Bestemmelser om bevaringsværdig beplantning er fastlagt i § 8, stk. 6 og terrænforhold og tilgængelighed behandles i § 8, stk. 7. Belysning behandles i § 8, stk. 8, hvor der er krav om en belysningsstrategi. Den generelle belysningsstrategi suppleres med bestemmelser for de enkelte byrum.

Ambitionen er at tilbyde en stor variation af byrum. De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki: De regionale byrum er attraktive besøgsmaal for hele re-

gionen med f.eks. store kulturfunktioner, kunst, bespisning, beværtning og detailhandel af særlig høj kvalitet. Bydelsrummene tilbyder legepladser, udearbejdssteder, mødesteder, sport, sanselig rekreation, ophold og pausesteder for bydelen og naboområderne. De lokale byrum opfylder de umiddelbare behov i lokal- miljøet, f.eks. den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen.

Stk. 2. De på tegning nr. 3A markerede regionale pladser og bydelspladser skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt plan for hver af pladserne efter følgende overordnede retningslinier:

- Pladsernes indretning - der fremgår af den til hver plads hørende tegning - tager udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser og gode oversigtforhold.
- Pladsernes afgrænsning er defineret af de eksisterende bygninger, der planlægges bevaret, samt af byggefelternes afgrænsning.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau på pladserne minimum, som angivet på tegning nr. 3A.
- Der skal etableres muligheder for ophold, som principielt angivet. Der skal etableres rigeligt med offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder på pladserne A, B og C.
- De markerede vigtige kig på tværs af pladserne/haverne må ikke sløres.
- Det markante terræn skal optages og bearbejdes i pladsernes indretning.
- De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- Belysningen skal markere pladsernes rumlige karakter. Vejbelysningen skal rette sig mod fodgængere og cyklister på opholds- og legeområder.
- Vand skal indgå som et vigtigt element på pladserne A, B, D, E, H og O. Derudover etableres der vandelementer i I og J.
- Ny beplantning skal være robust og stemme overens med pladsens brug, skala, karakter og vækstvilkår.
- Plan for indretning af den enkelte plads skal godkendes før, der tages stilling til udformningen af de bygninger, der ligger ud til pladserne, så det sikres, at bygningerne tilpasses pladsernes udformning, jf. § 6, stk.7.
- I stk. 3 fastlægges særlige bestemmelser for indretningen af de enkelte pladser.

## Kommentar

Planerne for de enkelte pladser skal beskrive pladsernes indretning med hensyn til deres karakter, brug, mikroklima, tryghed, tilgængelighed, indretning, terræn, færdsels- og bevægelseslinier, belægning, belysning, beplantning, kunst og vand i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i stk. 3.

I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortundersøgelse er der opstillet 4 kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; slentre. D: Målsøgende hurtig og rask gang. Ved den nærmere udformning af højhuse beliggende ud til pladser skal det påvises, at gener fra eventuel 'downwash' er minimeret. 'Downwash' optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.

Tegningerne for de enkelte pladser viser bl.a. 4 principielle zoner: Zoner egnet for henholdsvis ophold, aktivitet, beplantning og vandelement. Ikke alle zoner indgår i alle pladser. 'Zone egnet for ophold' og 'zone for aktivitet' viser, hvor pladsen er egnet hertil ud fra studier af sol- og vindforhold og samspil med aktiviteter i de tilgrænsende bygninger. Udpegningen angiver ikke udstrækningen og udelukker ikke, at der kan indrettes andre zoner for ophold/aktiviteter på pladsen ved den konkrete plan. 'Zone for beplantning' og 'zone for vandelement' angiver et felt, inden for hvilket der skal foretages beplantning/etableres et vandelement. Feltets størrelse angiver ikke omfanget af vandelementet/beplantningen. Der kan være krav til beplantningen i bestemmelserne for de enkelte pladser. Ny beplantning bør stemme overens med den artsrigdom af træer, som findes på Carlsberg-området samt i de omkringliggende grønne områder, såsom Søndermarken og Vestre Kirkegård. Ved det specifikke valg af træarter bør der overvejende plantes karaktergivende (løv)træer, som stemmer overens med og passer ind i forhold til byrummets brug, skala, arkitektur, stemning og vækstvilkår. De i illustrationsteksterne anførte navne på pladserne er foreløbige arbejdstitler, og der tages forbehold for den endelige navngivning. Tegningerne er ikke målfaste.

### Stk. 3.

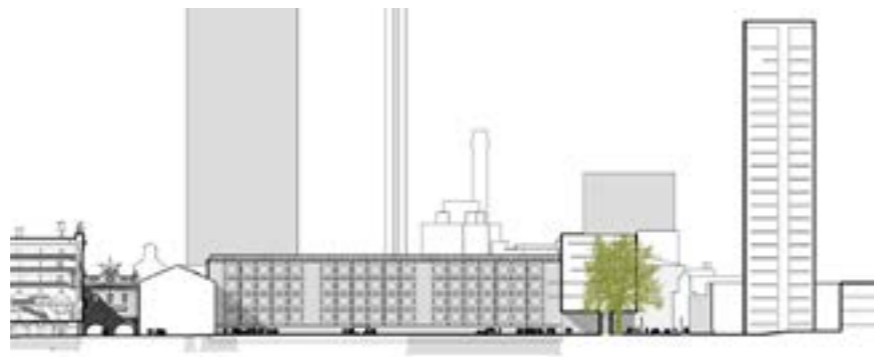
For de enkelte pladser gælder særligt:

## Plads A

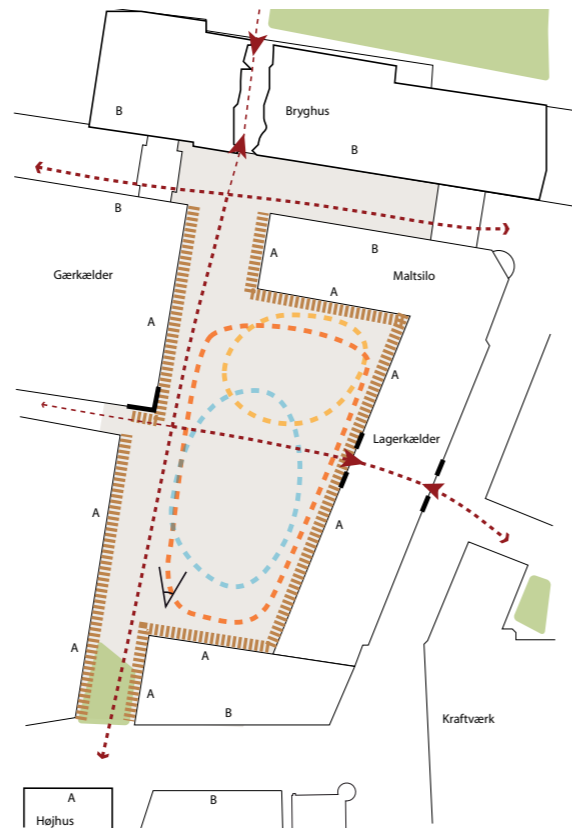
- Pladsen skal etableres som en robust og fleksibel plads, der kan huse begivenheder af alle størrelser hele året. Pladsens indretning skal give mulighed for, at funktionerne i bygningerne kan trækkes ud på pladsen.
- Pladsens belægning skal være urban, hård og robust og kunne tåle en varieret brug, herunder kørsel med større lastbiler.
- Der skal etableres en fleksibel belysning af høj kunstnerisk kvalitet, som kan håndtere krav til store og små events, opholdszoner, aktiviteter og forbindelser på tværs af pladsen og på alle tidspunkter af døgnet.



Visualisering af 'Bryghuspladsen' som kvarterets centrale plads.



Snit gennem 'Bryghuspladsen' og Ny Carlsberg Vej set mod øst og Lagerkælderen.



- Byrumsafgrænsning
- Zone for aktiviteter
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Zone for vandlement
- Primære bevægelseslinier
- Temporære kantzoner
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt

Tegningen viser principper for indretning af plads A - 'Bryghuspladsen'.

Plads A 'Bryghuspladsen' er bydelens centrale plads og skal rumme nogle af bydelens vigtigste kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen skal etableres med henblik på attraktive aktiviteter og mulighed for ophold hele døgnet. Pladsen skal tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen.

## Plads B

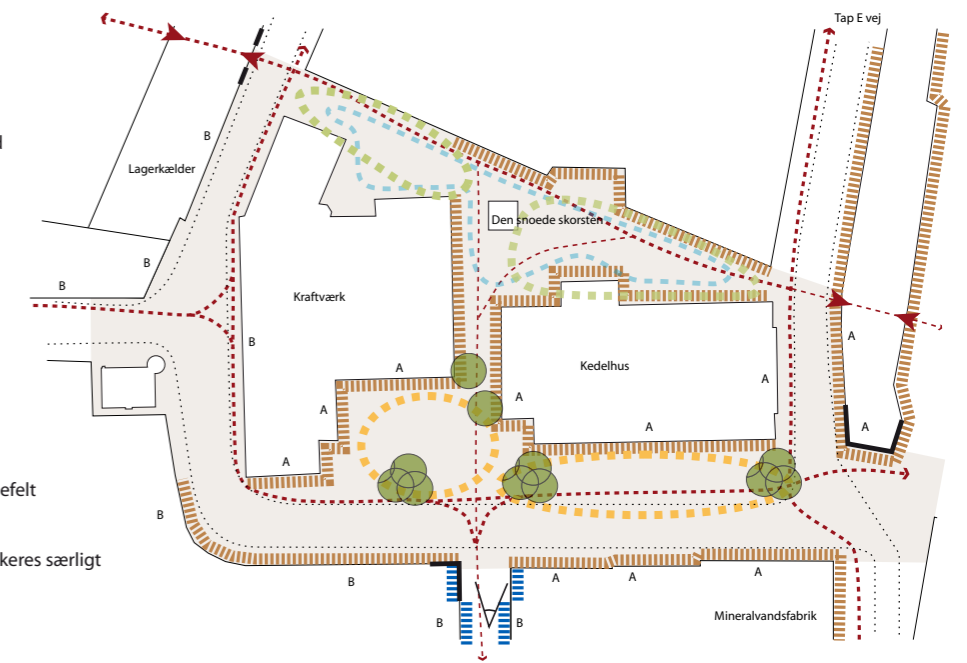
- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en rå, industriel karakter. Pladsens indretning skal give mulighed for aktiviteter dag og aften og for, at funktionerne i Kraftværket og Kedelhuset kan trækkes ud i byrummet.
- Der skal opnås en høj grad af trykthed på den nordlige del af pladsen ved at arbejde med belysning og gøre rummet visuelt overskueligt.
- Indretningen af pladsen skal tage højde for den særlige rumlige variation på den centrale del og skal optage og bearbejde det store terrænspring, der især optræder på pladsens sydlige del.



Stemmingsbillede - aftenaktiviteter på 'Kulturpladsen'.



Snit gennem 'Kulturpladsen' og Kedelhuset viser den sydlige del af pladsen til venstre og den nordlige del af pladsen til højre.



- Byrumsafgrænsning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Zone for beplantning
- Zone for vandlement
- Primære bevægelseslinier
- Smal kantzone
- Temporær kantzone
- Bevaret træ
- Køreareal
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt

Tegningen nedenfor viser principper for indretning af plads B - 'Kulturpladsen'.

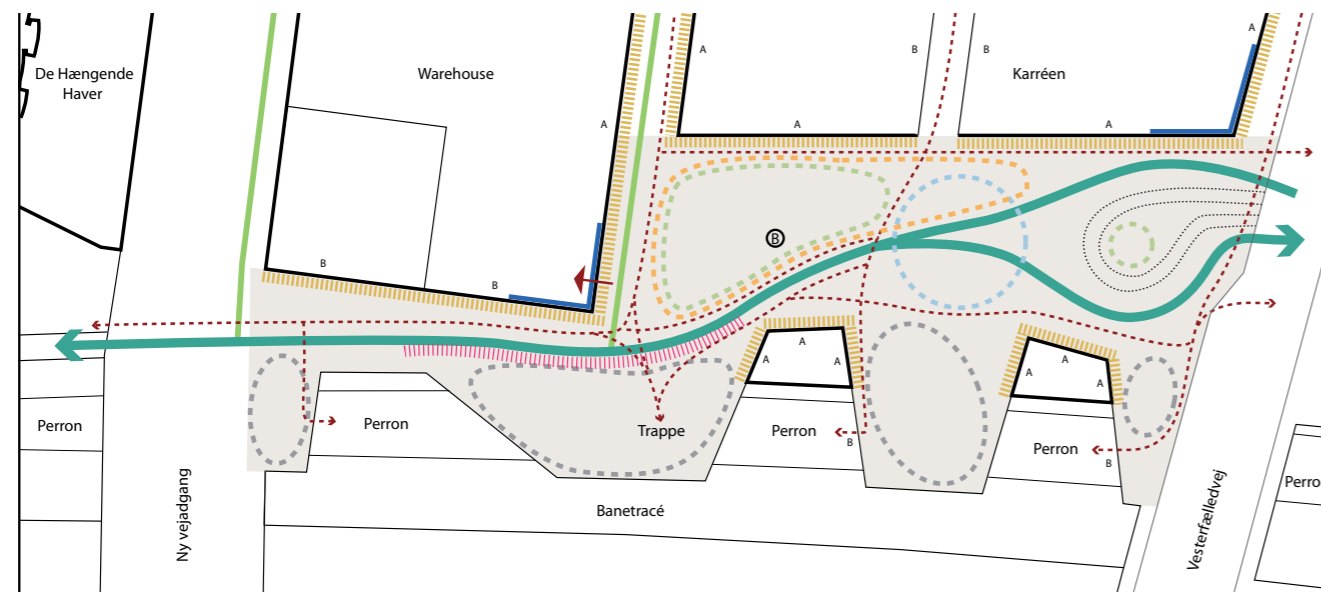
Plads B 'Kulturpladsen' er kvarterets rå og kulturelle plads med mindre forestillinger, performances, midlertidige, flygtige og faste aktiviteter. Pladsen skal etableres, så der kan være aktiviteter det meste af dagen, og den skal have særlige attraktive funktioner, der aktiverer pladsen om aftenen.

Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen, hvorfor den er et rigtig godt sted at opholde sig, og den har 2 karakterfulde dele, en rumlig varieret intens nordside og en solfyldt, aktiv sydside. Eksempler på træarter til den nordlige del af pladsen kan være ash, platan, robinie, tretorn mv.

## Plads C - Stationspladsen

- Pladsen skal etableres som transitplads med varierende muligheder for ophold og færdsel. Pladsen skal indrettes så den tilgodeser de mange fodgængere, som forventes.
- Pladsen skal have hård belægning. Belægninger skal udføres, så de understøtter den arkitektoniske hovedidé om et sammenhængende gulv. Cykelruten skal udføres med en jævn og cykelvenlig belægning, der tilgodeser tryk færdsel.
- Cykelforbindelsen "Carlsberggruten" skal integreres på pladsen, og krydsningspunkter mellem cykelruten og primære bevægelseslinjer for fodgængere skal markeres, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Belysning fra baneterræn og toge skal tænkes med i den samlede belysning af pladsen. Belysningen skal herudover tænkes sammenhængende i forhold til pladsens to niveauer. Cykelforbindelsen skal belyses for at sikre uhindret og tryk færdsel.
- Ikke-kommercielle siddepladser jf. § 7 stk. 2 skal primært etableres i den markerede opholdszone.

- Cykelparkering på terræn skal primært indrettes i de på byrumstegningen markerede zoner, og må kun i begrænset omfang placeres indenfor de markerede opholds- og kantzoner.
- Adgange til cykelparkeringskælder og perroner skal integreres i pladsen, så de medvirker til at understøtte de markerede bevægelseslinjer.
- Vandelementet skal udføres som et rundt spejlbassin/vandspejl med en diameter i størrelsesordenen 15-20 m. Cykelruten må føres igennem vandelementet, med fokus på cyklisternes sikkerhed.
- Terrænreguleringer med trin eller støttemur skal udføres med siddemulighed.
- Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Beplantningen skal bestå af variation af primært større arter af træer og buske, som kan formidle en overgang mellem bygningernes store skala og menneskenes lille. Endvidere skal beplantningen medvirke til at dæmpe vinden i opholdszonen.



- |  |   |
|--|---|
| ■ Byrumsafgrænsning                                  | ■ Principiel placering af terrænspring    |
| ○ Zone for ophold                                    | → Primære bevægelseslinier for gående     |
| ○ Zone for beplantning                               | → Primær adgang til boliger i højhus      |
| ○ Zone for vandelement                               | ■ Kantzone                                |
| ○ Principiel placering af cykelparkering             | — Facadeafsnit, der skal markeres særligt |
| — Principiel placering af kørsor                     | ⊙ Vindkomfortniveau                       |
| — Cykelforbindelse                                   | ▲ Aktive facader                          |
| — Principiel placering af cykelrute, Carlsberggruten | ■ Åbne facader                            |

Tegningen viser principper for indretning af plads C - Stationspladsen.

Stationspladsen har en stor tilstrømning af mennesker, og i den forbindelse skal der etableres varierede muligheder for ophold af kortere og længere varighed. Langs den nordlige solbeskinnede facade bør tilbydes kommercielt ophold i relation til en restaurant/café, såfremt man kan opnå et godt mikroklima her. Den store tilstrømning af mennesker til stationen forventes at sikre en god trykthed det meste af døgnet. Eksempler på træarter kan være Robinia, Gleditzia, Ailanthus, Prunus padus, Prunus avium og Acer campestre.

## Plads D

- Der skal etableres beplantning, som skaber pladsens grønne karakter.
- I pladsens design indtænkes en særlig attraktion i form af en unik beplantning, kunstværk og lignende, der kan være magnet for hele kvarteret.
- Belysningen på pladsen skal understøtte rummets grønne og kunstneriske fremtoning.

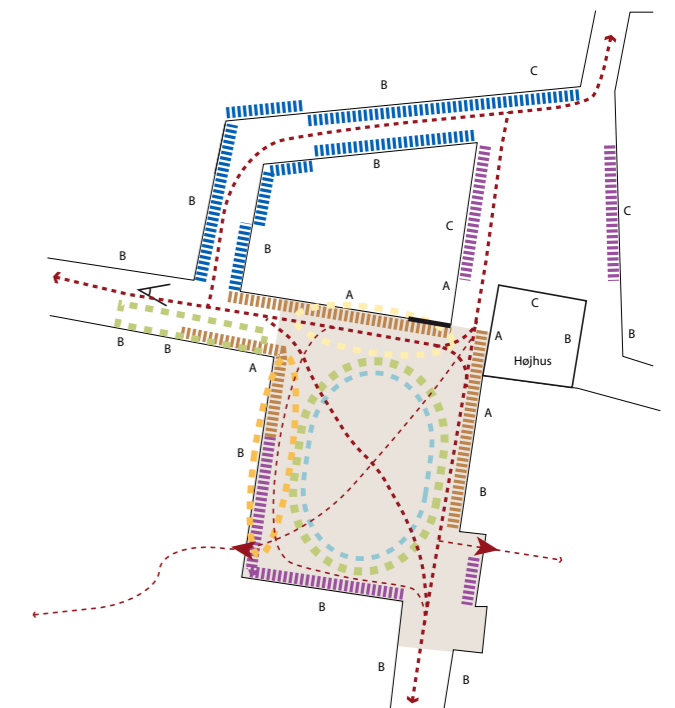


Snit gennem 'Urban Grøn' viser pladsen set mod øst.



Stemmingsbillede - vand og beplantning som identitetsskabende elementer på 'Urban Grøn'

- |   |  |
|---|--|
| ■ Byrumsafgrænsning                       | ■ Bred kantzone                                      |
| ○ Zone for beplantning                    | ■ Smal kantzone                                      |
| ○ Zone velegnet til ophold, længere tid   | ■ Temporær kantzone                                  |
| ○ Zone velegnet til ophold, kort tid      | A Aktive facader                                     |
| ○ Principiel zone for vandelement         | B Åbne facader                                       |
| → Primære bevægelseslinier                | C Afdæmpede facader                                  |
| ■ Principiel placering af terrænspring    | → Forbindelse gennem bygning / byggefelt             |
| → Primære bevægelseslinier for gående     | ✓ Sigtelinier / vigtige kig                          |
| → Primær adgang til boliger i højhus      | — Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt |
| ■ Kantzone                                |  |
| — Facadeafsnit, der skal markeres særligt |  |



Tegningen viser principper for indretning af plads D - 'Urban Grøn'.

Plads D 'Urban-Grøn' er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af træer og grøn beplantning. Pladsen opsamler vandforløbet gennem bydelen, og det skal præge dens karakter og udformning. Begrønning af pladsen kan suppleres med begrønning af de omliggende facader. Egnede træarter kan f.eks. være vandgran, pil, robinie mv. Det er et aktivt mødested mellem turister, erhvervsbebyggelsens brugere om dagen og områdets beboere om aftenen og skal i design og indretning afspejle disse gruppers særskilte behov. Pladsen skal tilbyde en række byaktiviteter som cafeer, restauranter, barer og leg, ophold og kunstneriske oplevelser.

## Plads E

- Pladsen skal etableres som bydelens primære plads med vand. Vandelementet skal tilbyde oplevelser knyttet til vand hele året i forbindelse med ophold, leg og rekreation.
- Der skal etableres tæt træbeplantning i markerede zoner, der skal virke byrumsfortættende og fungere som klimaskærm mod vind.

- Kælderen kan udnyttes i relation til pladsen.
- Pladsen skal være belagt med hårde materialer.
- Belysningen skal accentuere oplevelser knyttet til vand og vandets egenskaber og bør samtidig understrege pladsens skiftende brug over året.



Den eksisterende kælder under pladsen.



Stemningsbilleder - vand som identitetsskabende element på 'Vandets Plads'.



Tegningen viser principper for indretning af plads E - 'Vandets Plads'.

Plads E "Vandets Plads" er den vigtigste vandplads, og der hvor kilden springer. Pladsen lægger op til ophold, leg og rekreation, der alle knytter sig til vandet og dets tilstande. Pladsen skal ved hjælp af vandet være aktiv på forskellige måder alt afhængig af vejr, årstid og tidspunkt. Eksempler på egnede træarter kan være avnbøg, vandgran, pil, robinie, tretorn mv.

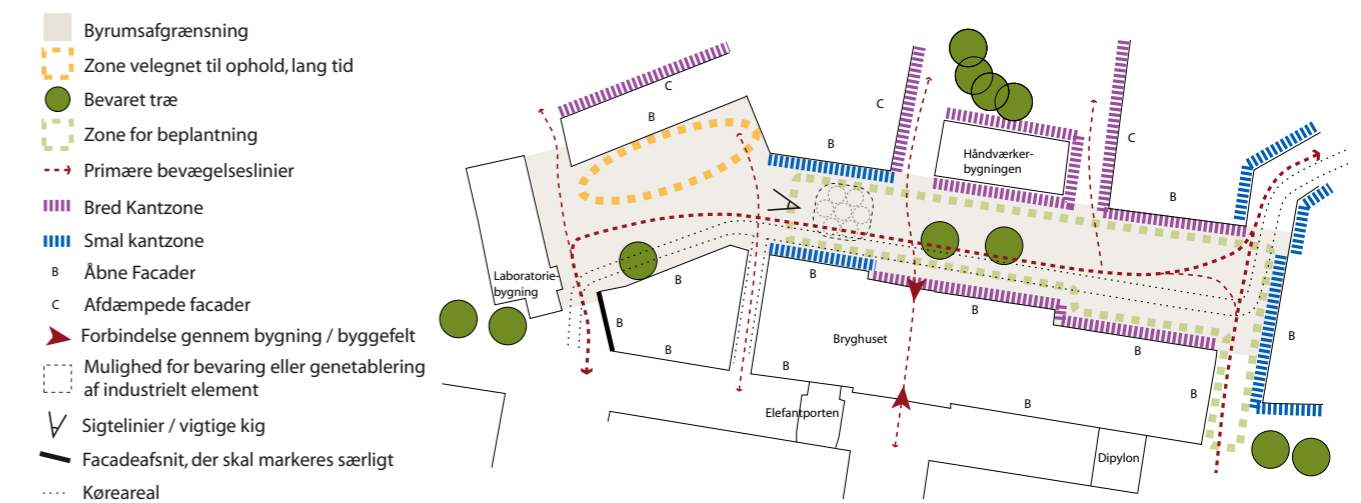
## Plads F

- Pladsens indretning skal understrege den industrielle kulturarv, de varierede rumlige sekvenser og det store terrænfald på grunden. Siloerne på pladsens midterste del kan evt. bevares og andre industrielle elementer fra Carlsberg-området kan evt. genetableres på pladsens østlige del.
- Der skal fokuseres særligt på at skærme for østen- og vestenvinden.
- Pladsen skal have hård belægning, hvor der er kørselsspor. Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.

- Cykelparkering på terræn skal deles i mindre enheder og placeres i tilknytning til bygningernes indgange, dog ikke i de markerede opholdsområder, kantzoner og primære bevægelseslinier.
- Cykelforbindelsen skal integreres på pladsen og markeres, så der ikke opstår konflikter mellem kørende, fodgængere og cyklister.
- Der må etableres indtil 10 bilparkeringspladser.
- I ny beplantning skal indgå en variation af højstammede, fritstående træarter.
- Pladsens brug og industrifortælling skal understreges med særlig belysning.



Stemningsbillede - pladsen bag Bryghuset i dag



Tegningen viser principper for indretning af plads F - 'Industrikulturens Plads'.

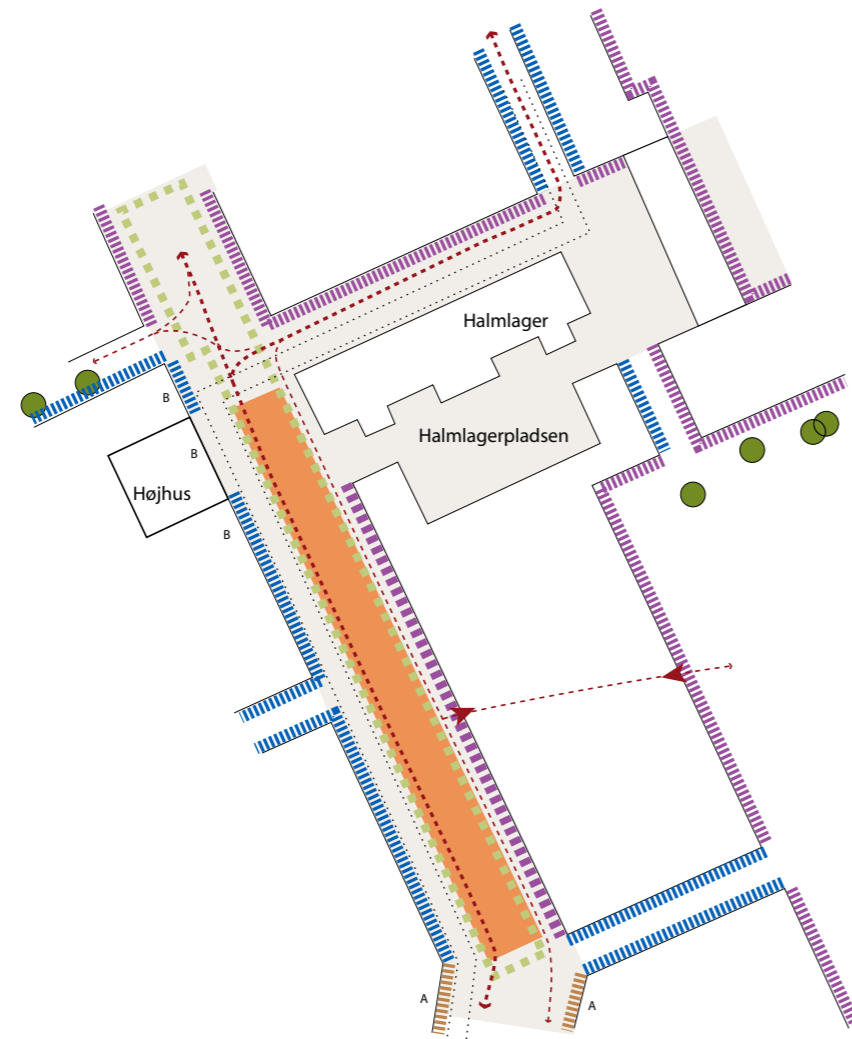
Plads F "Industrikulturens Plads" er den underfundige og facetterede bagsideplads. Her ses en del af Carlsbergs industrihistorie i det kontrastfyldte, langstrakte rum. Pladsen har en formel vestlig del og en mere uformel og legende østlig del. Industrikulturens Plads har et af de mest gunstige aftensolsforhold på Carlsberg, og det skal udnyttes til aftenarrangementer, ophold, leg osv. Beplantningen skal bidrage til at sikre et godt mikroklima på pladsen og understrege rummets to inddelinger i øst og vest. Eksempler på beplantning kan være platan, lind, pil, tretorn, robinie, samt yderligere stedsegroede arter. Antallet af parkeringspladser til cykler er fastlagt i § 8, stk. 3. Parkeringspladser for biler må kun være til korttidsparkering.

## Plads G

- Pladsen skal tilbyde en række sportslige aktiviteter for hele bydelen.
- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig og aktiv brug af rummet. Der kan indfældes felter med beplantning og græs som understøtter ophold og aktivitet i rummet og bidrager til et godt mikroklima. Her tænkes særligt på aktivitetszonen på pladsens vestlige del.
- Byrummet skal tilrettelægges for uformel sportsudfoldelse, der skal kunne foregå i samspil med bil og cykeltrafik.
- Der skal etableres tættere træbeplantning i området mod Rahbeks Allé og i "Byhaven", der ligger øst for Halmlageret.
- Halmlagerets fremtidige funktion bør afspejle pladsens karakter som sportens plads, og funktionen i bygningen skal kunne trækkes ud og bruges på "Halmlagerpladsen", der ligger syd for Halmlageret.
- Belysningen skal tilrettelægges for rummets særlige sportslige aktiviteter og udfoldelse hele året og om aftenen. Der bør etableres interaktiv belysning på særlige steder, som kan tændes af brugerne til f.eks. boldspil.



Stemningsbillede - uformel sport på plads G.



Tegningen viser principper for indretning af plads G - 'Sport Rahbek'

Plads G 'Sport Rahbek' skal være et rekreativt og multifunktionelt lege-opholdsområde med fokus på sport. Den skal etableres som en overvejende grøn plads til fysisk udfoldelse og leg kombineret med stille trafik.

## Plads H

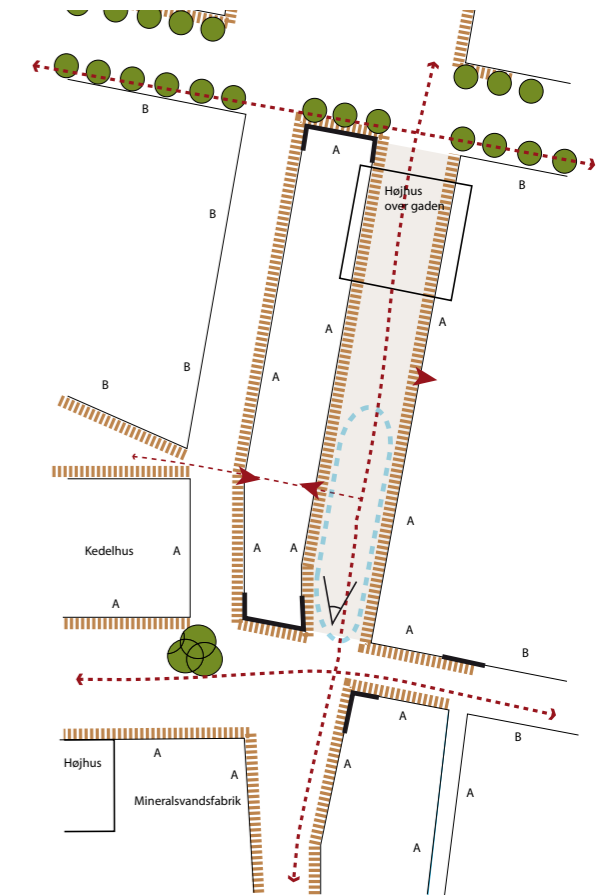
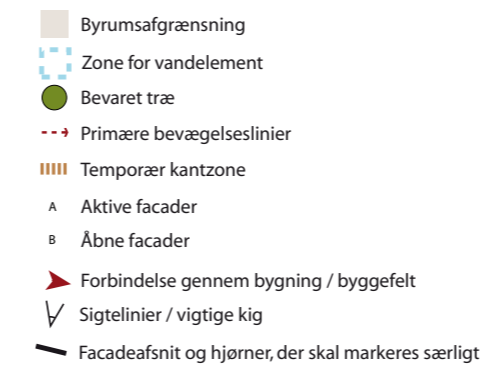
- Der skal etableres en passage til plads A gennem ny bebyggelse.
- Der skal etableres et vandelement, som kan bruges i forhold til pladsens funktion som markedsplads.
- Pladsen skal være befæstet med hård belægning.
- Pladsen kan overdækkes med lettere materiale.



Vinderforslagets vision for 'Markedspladsen'.



Snit gennem 'Markedspladsen' set mod nord mod Ny Carls Plads og højhus 02 og 05 og KB-siloen i baggrunden.



Tegningen viser principper for indretning af plads H - 'Markedspladsen'.

Plads H 'Markedspladsen' vil være bundet op på handelsfunktioner, som knytter sig til de omkringliggende bygninger i øst og vest, og den skal rumme et levende og aktivt handelsliv.

## Plads L

- Pladsen skal danne et grønt bindeled mellem Carl Jacobsens Villa's Have og J C Jacobsens Have ved etablering af beplantning af træer på den centrale og sydlige del af pladsen.
- Der skal som minimum blotlægges kælder, som vist på tegningen. Blotlagte kældre skal interagere med pladsens terrænniveau og opfattes som en del af hele pladsen og dens design, og der skal være direkte adgang til kælderniveau fra pladsens gulv.
- Belysning skal især fokusere på at belyse pladsens 2 niveauer med de blotlagte kælderrum som særligt signifikante elementer. Derudover bør pladsens beplantede del oplyses på en særlig stemningsgivende måde.



Visualisering af 'Kælderpladsen'.

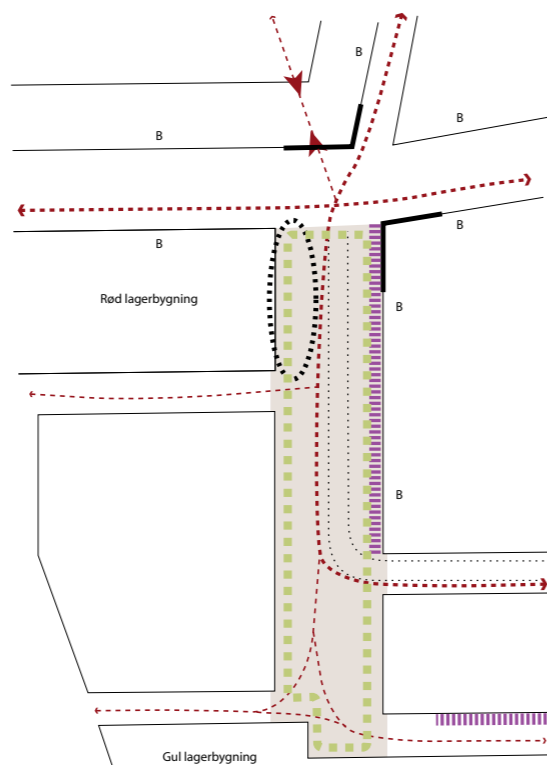


Tværsnit gennem 'Kælderpladsen' set mod nord.



Kælderen under Rød Lagerbygning.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- ⊖ Åbne facader
- ⊖ Zone for blotlægning af bevaringsværdig kælder
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ⋯ Køreareal
- Hjørne, der skal markeres særligt
- ▨ Bred Kantzone

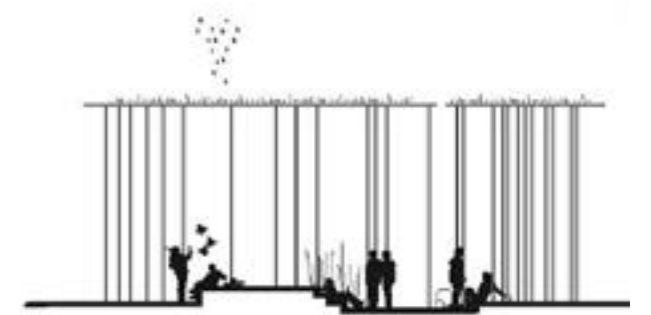


Tegningen viser principper for indretning af plads L - 'Kælderpladsen'.

Plads L 'Kælderpladsen' er en bydelsplads, hvis kælder skal eksponeres og være et markant identitetsskabende hovedtræk. Den udlægges som opholds- og legeområde med bilkørsel tilladt på pladsens centrale og nordlige del. Funktioner i de omkringliggende bygninger bør præge pladsen og de blotlagte kældre og bidrage med stor variation i aktivitetsniveauet. Pladsen vil være forbindelsesled mellem de to grønne rum Carl Jacobsens Villa's Have og J C Jacobsens Have.

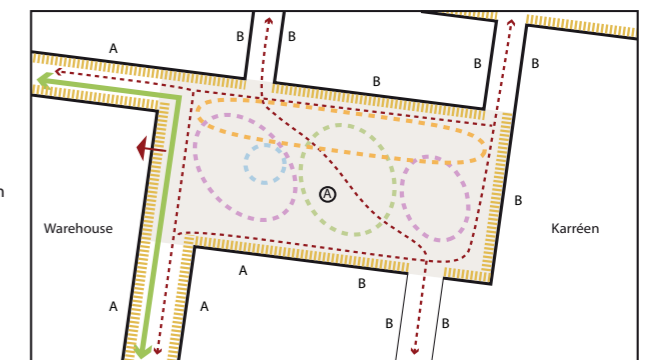
## Plads N - Campuspladsen

- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig brug. Pladsen har både karakter som transitrum for gående og som uddannelsesinstitutionens primære uderum til aktivitet og ophold.
- Pladsen skal anlægges med hård belægning i de markerede ganglinjer. Hvor der er mulighed for ophold og aktivitet, kan der arbejdes med bløde belægninger i for eksempel græs, træ eller andre materialer, som understøtter ophold og aktivitet.
- Belægninger og vandrønder skal udformes, så de kan forsinke regnvand.
- Der skal etableres to, cirka 6,5 meter høje, grupper af søjler med bløde tagformer. Søjler og tage skal udføres i rustfrit stål eller lignende reflekterende materiale og tagene skal udføres som grønne tage.
- Belysningen på pladsen skal understøtte rummets brug, give en tryk færdsel og medvirke til at skabe en særlig poetisk stemning.



Der etableres to grupper af høje 'sølvtræer' i rustfrit stål og med indbygget lys, som reflekteres ud på pladsen. Træerne giver en poetisk lysætning og understreger en helt særlig stemning på den ellers noget skyggefulde plads.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for ophold
- Zone for beplantning
- Zone for vandelement
- Principiel placering af 'pavilloner'
- Cykelforbindelse
- Primære bevægelseslinier for gående
- Primær adgang til Professionshøjskolen
- ▨ Kantzone
- ⊖ Vindkomfortniveau
- ⊖ A Aktive facader
- ⊖ B Åbne facader



Tegningen viser principper for indretning af plads N - Campuspladsen.

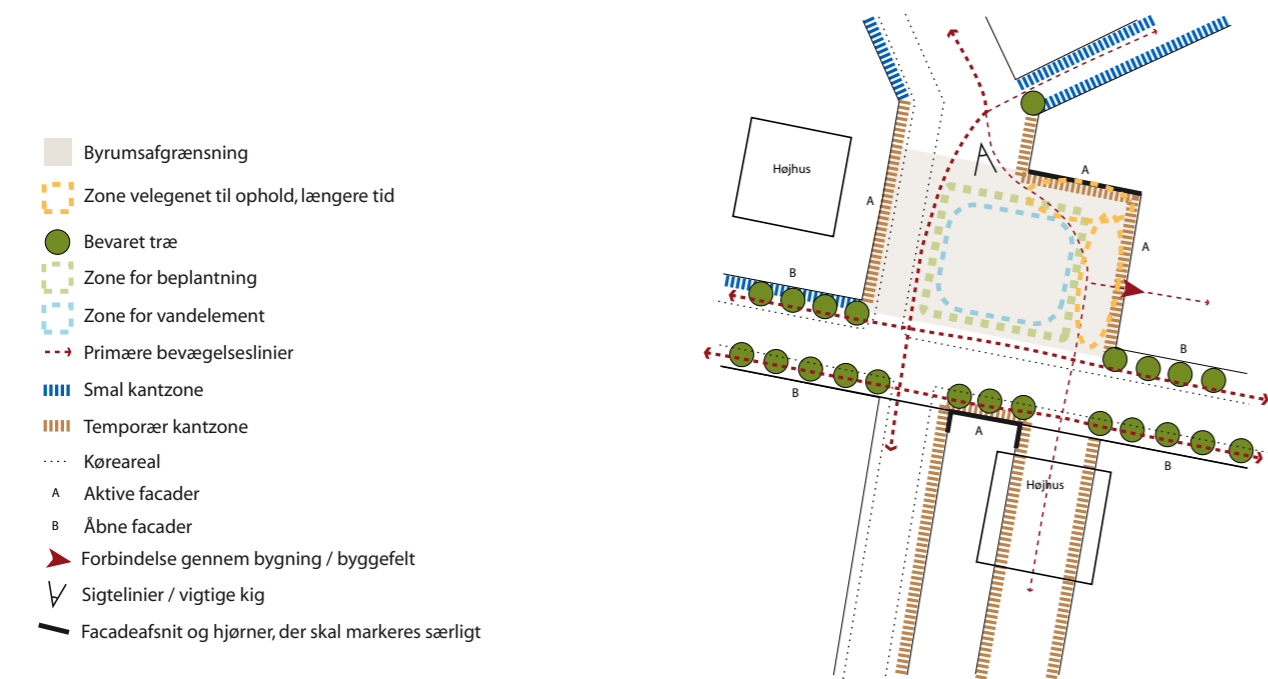
Campuspladsen bliver de studerendes primære uderum og et gennemgangsrum, som mange fodgængere dagligt passerer. Pladsen får en hård gulvflade, primært i beton, som inddeles i felter i forskellige størrelser. Enkelte felter hæves, beklædes med træ og danner podier til ophold. Andre felter beplantes eller udformes som spejlbassin.

## Plads O

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, der svarer til dens urbane og klassiske karakter.
- Der skal etableres træbeplantning som et karaktergivende element, der samtidig formindsker vindgener fra især sydvest.
- På grund af pladsens centrale beliggenhed skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering i pladsens design og møblering.



Snit gennem 'Ny Carls Plads' set mod syd og 'Markedspladsen'.



Tegningen viser principper for indretning af plads O - 'Ny Carls Plads'.

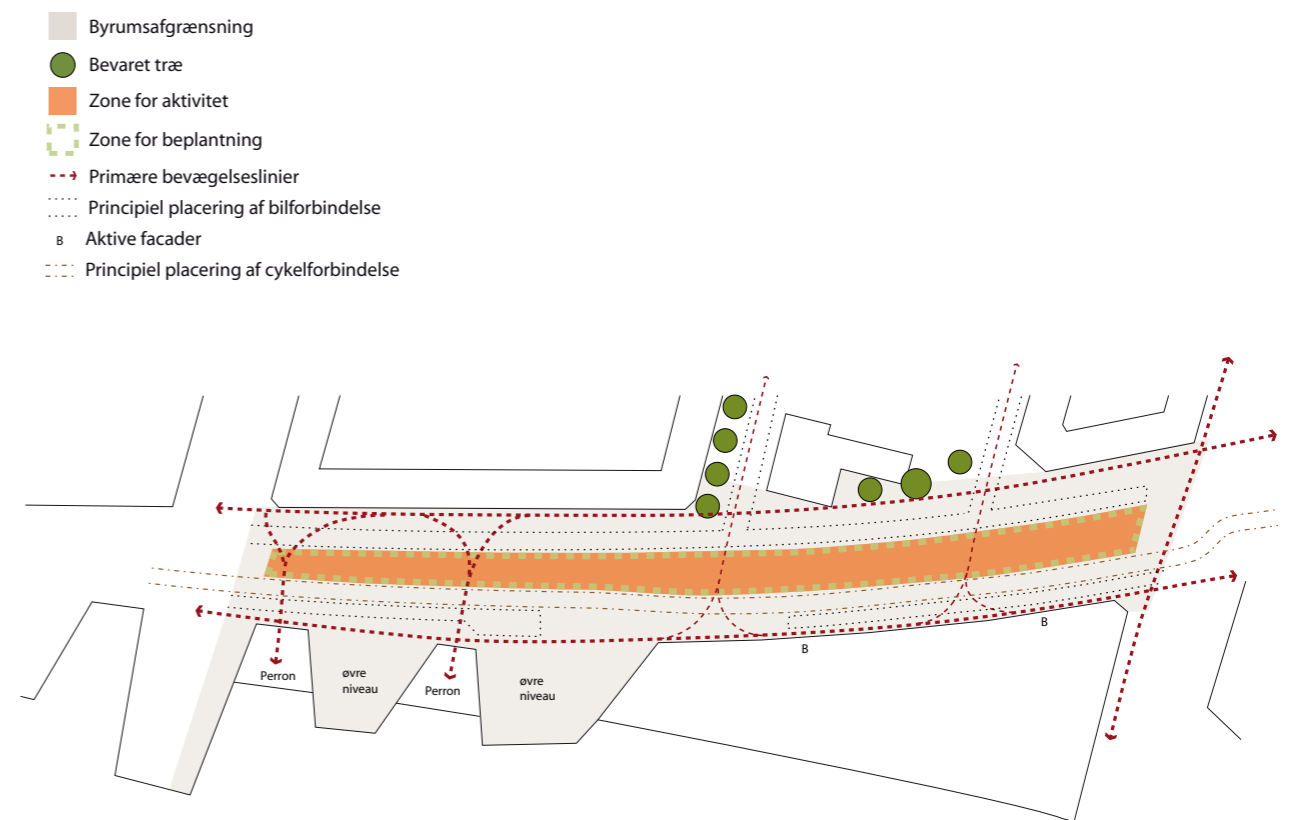
Plads O "Ny Carls Plads" er en formel og klassisk plads, der kobler sig på Ny Carlsberg Vej og Humleby. Den skal byde på handelsliv og bør indeholde en café, der kan udnytte pladsens gode solforhold. Pladsen tilbyder en pause eller ophold på vejen fra Vesterbro til Søndermarken og Frederiksberg.

## Plads P

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, hvor der er kørespor til tilgrænsende bebyggelse samt til Carlsberg Station og forpladsen hertil.
- I pladsen indgår en forplads til den nye Carlsberg Station samt den i § 4, stk. 8 fastlagte cykelrute.
- Pladsen skal have en udformning, som funktionsmæssigt og visuelt tilfører rekreative kvaliteter til det tæt bebyggede område nord for pladsen.



Skitse til udformning af ny stationsforplads viser, hvordan Sønder Boulevard kan indrettes.



Tegningen viser principper for indretning af plads P - 'Sønder Boulevard'. Den viste udformning af byrummet er ikke længere aktuel.



#### Stk. 4.

Der fastlægges kantzoner ved en del af byens rum og langs veje, som angivet på tegning 3B efter følgende retningslinier:

#### Kommentar

Kantzonen er det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader mod byrummene. Kantzonen forholder sig typisk til bygningen og aktiviteterne i stueetagen. Kantzonen har således i høj grad sammenhæng med facadeaktiviteterne, se § 6 stk. 7.

Kantzonen skal udformes, så den giver mulighed for liv langs byrummets kanter - f.eks. med en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen/skyggen, en trappe, et trin, en urban terrasse, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads til grill.

#### Smal kantzone

- Smal privat, permanent kantzone er 0,60 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen, der ligger inden for eller uden for byggefeltet som angivet på tegningen, skal fremstå klart privat. Lyskasser, rensbrønde mv. skal i princippet etableres inden for kantzoner, der ligger uden for byggefeltet.



Skitsen og fotoet illustrerer en smal kantzone.



#### Kommentar

Smalle kantzoner findes hovedsageligt ved gadestrækninger og byrum, hvor der er boliger, liberale erhverv, udstillingslokaler og lignende i stueetagen. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat.

#### Bred kantzone

- Bred privat, permanent kantzone er 2 - 3 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen skal fremstå klart privat. Der er

mulighed for at hegne, bortset fra de kantzoner, der grænser op til pladserne E, F og L. Udstrækningen af den brede kantzone langs østsiden af plads G skal tilpasses pladsens indretning.



Skitsen og fotoet illustrerer en bred kantzone.



#### Kommentar

Brede kantzoner findes hovedsageligt i den nordlige del af området ved boliger og liberale erhverv mv. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat, og den skal spille sammen med det offentlige rum og brugen af dette, særligt hvor den støder op til byrum.

#### Temporær kantzone

- Temporære kantzoner er arealer, der i det offentlige rum tilgodeser behovet for midlertidige aktiviteter relateret til funktioner i bygningens base.



Skitsen og fotoet illustrerer en temporær kantzone.



#### Kommentar

Temporære kantzoner findes primært ved det centrale handels- og kulturstrøg. Kantzonerne kan primært anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, barer, kulturelle og sportslige institutioner og frivillige organisationer, værksteder etc., relateret til funktioner og aktiviteter i bygningernes stueetage. Kantzonen udlægges ikke som en del af den tilhørende bygnings arealer, men ejes og drives af grundejerforeningen.

#### Stk. 5.

- a) I efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om byrum, gårdrum, passager og kantzoner for det enkelte underområde/delareal.
- b) For delareal IA gælder særligt:  
Pladser og offentlige passagemuligheder, jf. stk.1 fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 3A.  
De offentlige passager skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv passage. Passagerne må ikke aflukkes eller gives en privat karakter.  
Uanset stk. 4 skal der i forbindelse med nybyggeri etableres kantzoner langs alle facader mod pladser samt på nord- og østsiden af 'Karreen'. Kantzonen kan frit udformes som en af de tre typer kantzoner beskrevet i stk. 4. I forbindelse med indgange til boliger og særlige publikumsorienterede funktioner som uddannelsesinstitution, bibliotek, cafe og lignende skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen jf. § 6 stk. 10 b.
- c) For delareal IXA gælder særligt:  
I forbindelse med nybyggeri skal etableres temporære kantzoner.
- d) For delareal IIIA gælder særligt:  
Der fastlægges kantzoner som vist på tegning nr. 10B. Kantzonen skal udformes som en terrasseret plint/terasse med dybe trappetrin egnet til ophold.

#### § 8. Ubebyggede arealer og parkering

##### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 pct. af bolig- etagearealet og etagearealet til eventuel skole, 10 pct. af erhvervsetagearealet samt 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og i område VIII af størrelsesordenen 15 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. For område I-IV beregnes friarealet for de 4 områder under ét.

Friarealet skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgo-

dese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og legeområder. Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

I område VI, VII og IX skal friarealet anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til henholdsvis transformer, rekreative formål og baneformål. I område VII og IX integreres den i § 4, stk. 7 fastlagte sti, ligesom der i område VII integreres adgange til tilgrænsende bebyggelse og til Carlsberg Station samt forplads hertil. For område X (delareal XA og XB) gælder, at de ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning.

Udformning af den i § 7, stk. 1 udlagte lokale have 'Q' skal spille sammen med Håndværkerbygningens og Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri.

##### Stk. 2.

- a) Parkeringsdækningen skal i område I-V mindst være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal. For område VIII og X skal dækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for område I-IV må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært på vejareal til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på interne veje medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. I område I-IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskælder eller stueetager under hævede gårde i princippet som vist på tegning nr. 4. Mindst 65 pct. af denne parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. I område V skal al parkering til nybyggeri indrettes i parkeringskælder. I område X (delareal XA og XB) må parkeringspladser ikke indrettes mellem vej og den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, og parkeringsarealer på terræn skal forsynes med afskærmende beplantning. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan kravene til parkeringsanlæggenes indretning detaljeres.

#### Kommentar

Bestemmelserne indebærer, at der i område I-IV kan etableres op til 4.500 parkeringspladser heraf mindst 95

pct. i parkeringskældre. Der vil blive behov for dispensation, indtil disse kældre er etableret. I delareal IIA er der ikke fastlagt parkeringskælder, og en dispensation her vil blive betinget af deltagelse i fælles parkeringsanlæg og midlertidig terrænparkering. For område VIII og X skal kravet ses i sammenhæng med de gældende rammer i Kommuneplan 2005.

#### Stk. 3.

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervs-etageareal. Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 pct. For andre anvendelser som detailhandel, kultur, idræt og institutioner mv. vurderes kravet konkret i hvert enkelt tilfælde. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

Ud over de i stk. 3 fastlagte krav skal der til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkeringspladser svarende til 50 pct. af antal samtidige brugere. Til detailhandel i delareal IA, IIB og IXA skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, hvoraf der skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m<sup>2</sup> etageareal til pladskrævende cykler. Der skal etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser til stationen i delareal IAX.

## Kommentar

Ved de ændrede anvendelser af de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken fortove eller pladser fyldt med cykler. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 75 pct. af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en sandsynlig løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde. Udgangspunktet for institutioner er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkering i størrelsesordenen 1.750 pladser. Der skal ved supplerende lokalplaner være opmærksomhed på en effektiv håndtering af cykelparkering.

#### Stk. 4.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. desuden § 13.

#### Stk. 5.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Undtaget herfra er Carl Jacobsens Villa's

Have og J C Jacobsens Have, der må hegnes og for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have eventuelt lukkes om natten. Sportsanlæg og tekniske anlæg må hegnes i fornødent omfang, og friarealer til daginstitutioner og evt. skole må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må forhave i de brede kantzoner samt haver til evt. rækkehuse hegnes med beplantning, levende eller begrønnede hegn med en højde på indtil 1 m. Endelig skal/kan grunde i område X (delareal XA og XB) hegnes med et for kvarteret passende hegn, der skal understøtte det grønne præg såvel mod vej som mod nabogrund. Evt. trådhegn skal her suppleres med levende hegn. Eventuel legeplads skal indpasses i det fælles haveanlæg og gives en karakter og fremtræden, der spiller sammen med landskab og bebyggelse. Den i § 10, stk. 1 angivne støjskærm skal placeres i matrikelskel mod banevolden. Skærmens udformning skal tage hensyn til den sociale tryghed på stien langs banevolden, og der skal sikres adgang til den offentlige sti igennem haven, som markeret på tegning nr. 10C.

#### Stk. 6.

##### *Bevaring og beplantning*

a) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haveanlæg skal opretholdes. Der skal etableres et vandelement i J C Jacobsens Have.

## Kommentar

Akademiets og Carl Jacobsens Villa's Have er bydelsrum, jf. § 7, og indgår som dele af hele Carlsberg-kvarterets friareal. De skal være offentligt tilgængelige og må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele. Bevaringsbestemmelserne omfatter også de mange bevaringsværdige træer i haverne, der som hovedregel ikke er særskilt markerede. Da haverne udsættes for et større pres end hidtil, bør der udarbejdes helhedsplaner for haverne af professionelle rådgivere inden for landskabsarkitektur og restaurering. Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg Byen PS stille krav om, at Carl Jacobsens Villas have istandsættes inden haven åbnes for publikum. Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Villa's Have skal godkendes af Kulturstyrelsen, der er myndighed i forhold til fredningen, der er sket i henhold til lov om bygningsfredning. J. C. Jacobsens Have er fredet og Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg stille krav om, at der udarbejdes og gennemføres forslag til istandsættelse af haven. Kristine Jensens tegnestue har 2011 udarbejdet forslag til en landskabsplan for renovering og fornyelse af den fredede have. Ændringer i J. C. Jacobsens Have skal godkendes af Kulturstyrelsen.

b) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. De med rød prik markerede bevaringsværdige træer må dog fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyg-

geri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningerne for byrum i § 7, stk. 3. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan der stilles yderligere krav om træbeplantning.

- c) Ved de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal der tages konkret stilling til bevaringen af de på tegning nr. 7 med blå markerede bevaringsværdige træer.
- d) Ved eventuel fældning af de på tegning nr. 7 med rødt og blå markerede bevaringsværdige træer skal der genplantes store træer - dvs. træer med et stammeomfang på min 30 - 36 cm.
- e) I delareal IA, IIB og IIIA skal træer minimum have en omkreds på 18-20 cm, når de plantes. Der må kun plantes træer af arterne Robinia, Gleditzia, Ailanthus, Prunus padus, Prunus avium og Acer campestre. Der kan tillades andre arter af træer af en type, der har tilsvarende egenskaber. Overkant af bede må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

## Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer i øvrigt forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer af passende størrelse. Der må principielt ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner. Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer og store buske i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt. Ved plantning af store træer på dæk skal bedet være mindst 1,2 m dybt, ved mindre træer og buske skal bedet være minimum 0,8-1,0 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

De udpegede træer bevares af såvel landskabsarkitektoniske hensyn som hensyn til flagermus, som bruger træerne som levesteder.

Det anbefales, at den nye beplantning på Carlsberg tager udgangspunkt i den eksisterende beplantning, der hovedsageligt består af løvfældende træer med en høj grad

af diversitet, herunder en del sjældne arter.

#### Stk. 7.

##### *Tilgængelighed*

Adgangs- og opholdsarealer skal principielt udformes således, at de tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne. På grund af de særlige terrænforhold med områdets placering på Valby Bakke er der flere steder trapper og hældninger, som overstiger 1:20. Disse steder skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse sikres alternative handicapvenlige adgange.

## Kommentar

På grund af områdets særlige terrænforhold er det ikke overalt muligt på færdselsarealer at tilgodese bevægelsehæmmedes færdsel på terræn. Det er intentionen, at der i forbindelse med supplerende lokalplan(er) udarbejdes en tilgængelighedsstrategi, som sætter særligt fokus på denne problematik. Under alle omstændigheder skal kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer iagttages. Se retningslinjer i Vejdirektoratets 'Færdselsarealer for alle - Håndbog i Tilgængelighed' og Københavns Kommunes 'Designmanual for Byrum og Parker'.

#### Stk. 8.

##### *Belysning*

- a) Der udarbejdes en belysningsstrategi for kvarteret Carlsberg, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grund- og effektbelysning med henblik på at skabe en arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.
- b) Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

## Kommentar

Udgangspunktet for belysningsstrategien er Københavns Kommunes regler og vejledninger på området. Grundbelysningen er den belysning af gader, gågader, promenader, byrum og parker, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grund- og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

### Stk 9.

For delareal IIIA gælder særligt:

- Have S skal anlægges som rekreativt, grønt areal med græs og træbeplantning, som visuelt sammenbinder den med villahaverne langs Bjerregårdsvej, som vist på tegning nr. 10C.
- I haven må kun etableres befæstelser i forbindelse med de på tegning nr. 10C markerede offentlige stiforbindelser, opholdsarealer til boliger, plint og det på tegningen markerede areal, som må befæstes.
- Haven og fodgængerforbindelsen må ikke afbrydes med hegn eller gives en privat karakter med afskærmende beplantning. Forbindelsen skal udformes med særlig belyningskvalitet, der skaber en tryk og attraktiv færdsel også om natten. Det på tegn. nr. 10C markerede opholdsareal til boliger kan hegnes med lav beplantning op til 1,2 m i højden.
- Vigtige kig, som vist på tegning 10C, må ikke sløres med beplantning eller lignende.
- Befæstede arealer skal med hensyn til beplantning, belysning, belægning og inventar udformes, så de indgår i en landskabelig sammenhæng med haven.
- Alle belægninger/ befæstelser skal være i natursten eller tilsvarende kvalitet.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklARATIONER vedrørende sikring mv. af ledninger.

### Stk. 2.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 6, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik. For forureningsfølsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, hotel, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A) og må i opholdsrum i daginstitutioner ikke overstige 30 dB(A).

Der skal etableres en afskærmning mod jernbanens terræn i lokalplangrænsen ud for område III i form af

en skærm med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser på de tilstødende opholdsarealer overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigt til banen. Skærmens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

a) For delareal IA, IIB, IIIA og IXA gælder særligt:

Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømynighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetrafik, jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 6.

I områder med nyt boligbyggeri, børnehaver, vuggestuer, skoler, undervisningslokaler, plejehjem, hospitaler o.l., tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB. Det skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden samt ved støjisolering, lejligheidsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 46 dB fra vejtrafik og Lden 52 dB fra jernbanetrafik i sove- og opholdsrum. Alle opholds- og soverum skal have vinduer, der kan åbnes og samtidig overholde disse støjkrav.

På højere læreanstalter, hoteller og i kontorer o.l. må det indendørs støjniveau ikke overstige 51 Lden dB fra vejtrafik og Lden 57 dB fra jernbanetrafik, med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>). Det nødvendige luftudskifte kan dog eventuelt sikres på anden vis end ved oplukkelige vinduer. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

For udendørs opholdsarealer herunder skolegård, legeområder gælder, at støjniveauet ikke må overstige Lden 58 dB fra vejtrafik og Lden 64 dB fra jernbanetrafik. På boldbaner kan accepteres højere støjniveauer.

Grænseværdien for vibrationer fra jernbane er 75 dB (KB-vægtet accelerationsniveau).

### Kommentar

*Boliger i højhuset i delareal IA ligger over 8. etage og etableres med fulddækkende mekanisk ventilation, hvor der ikke er behov for at åbne vinduerne. Kommunen vurderer, at der kan etableres et acceptabelt lydniveau i boligerne, og er derfor indstillet på at afvige fra kravet om, at de vejledende støjkrav opfyldes for åbne vinduer.*

b) For delareal IIIA gælder særligt:

Det indendørs støjniveau for boliger må ikke overstige 33 dB (A).

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Bestemmelsen indebærer, at der ved placering af forureningsfølsom anvendelse i nærheden af Husbryggeriet Jacobsen, det eksisterende kraftværk og et evt. fremtidigt mindre naturgasfyret dampvarmeværk skal ske en vurdering af den nødvendige afstand afvejet med foranstaltninger på anlæggene med henblik på at overholde de vejledende grænser for støj og lugt mv.

## § 11. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergi klasse 1 jf. BR 08, kap. 7.2.4). Forsyningen kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

For delareal IIIA gælder særligt:

Nybyggeri skal opføres i overensstemmelse med kravene til laveste energiklasse, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement og planlovens § 21 a.

### Kommentar

Ejendommene er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergi bebyggelse. Bygninger, der forsynes fra en varmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW (blokvarmecentraler) og er beliggende i et fjernvarmeområde, har dog ikke krav på dispensation, når de bliver opført som lavenergi byggeri. Blokvarmecentraler er forpligtet til at tilslutte sig den kollektive forsyning, med mindre samfundsøkonomiske hensyn taler i mod dette. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergi klasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningssklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

### Stk. 2.

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med de rekreative vandelementer fastlagt i § 7.

### Kommentar

Der bør arbejdes med mulighederne for, at regnvand fra tage også kan bruges til brug for wc-skyll og tøjvask i maskine. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives. Soppebassiner kan forsynes med regnvand efter en nær-

mere godkendelse af Teknik og Miljøforvaltningen og i overensstemmelse med de procedurer, der gælder for offentlige soppebassiner. Det indebærer bl.a., at der skal være totalt vandskifte hvert døgn, at vandet skal være friskt således, at der ikke opstår alge- og plantevækst, og at der ikke er risiko for, at børn utilsigtet drikker vandet (vandfald, fontæne eller lignende).

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder kravet om en kvartermiljøstation, muligheden for solcelle- og solfangeranlæg samt overflader og bassiner, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

### Stk. 3.

a) I de efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser om bæredygtighed for de enkelte underområder/delarealer.

### Kommentar

I forbindelse med supplerende lokalplaner vil der blive optaget nye bestemmelser om bæredygtighed, i det omfang senere ændringer af planlovens bestemmelser herom måtte muliggøre det.

## § 12. Udstykninger

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

I område X (delareal XA og XB) må der ikke foretages udstykninger eller arealoverførsler, hvorved der fremkommer ejendomme med et grundareal mindre end 1.200 m<sup>2</sup>.

### Kommentar

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

## § 13. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

For område I-IV gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

- a) den i § 3, stk. 1, pkt. e, fastlagte kvartermiljøstation,
- b) den i § 4, stk. 8, fastlagte cykelrute ud for område I og III,
- c) den i § 4, stk. 9, fastlagte bro over banen til Vigerslev Allé med tilslutning til den hævede Vigerslev Allé,
- d) de i § 7, stk. 1, og § 8, stk. 6, fastlagte 2 bydelshaver,
- e) den i § 10, stk. 1, fastlagte støjskærm mod jernbanen.

### Stk. 2.

I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om fællesanlæg for de enkelte underområder/delarealer.

## Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. For pkt. b og c vil kravet først blive udløst, når der er opført 100.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Anlæggene i pkt. b og pkt. e udføres samtidigt. Når anlægget i pkt. c udføres, skal der samtidigt etableres et nyt vejkryds med signalanlæg på Vigerslev Allé, jf. § 4, stk. 2. Hvis udarbejdelsen af affaldsstrategien for Carlsberg-området viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en kvartermiljøstation, kan § 3, stk. 1, pkt. e ændres. Etableringen af kvartermiljøstationen er derfor afhængig af udmøntningen af § 3, stk. 1, pkt. e. Krav om etablering af kvartermiljøstation vil først blive udløst, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 1.000 boliger.

## § 14. Grundejerforening

### Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område I-IV.

## Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

### Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I-IV.

### Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter et, to eller tre af de 4 underområder.

## Kommentar

Bestemmelsen, der forudsætter dispensation, skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis. Dispensationen vil blive betinget af tilslutningspligt til en fælles grundejerforening for alle 4 områder, når udbygningstakten gør det aktuelt.

### Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte private fællesveje, stier og pladser og af de i § 13 fastlagte fællesanlæg i områder I-IV samt - for så vidt angår broen over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, cykelruten og støjskærmen mod banen - i område IX.

## Kommentar

Såfremt veje overtages som offentlige, eller der ved aftale overdrages anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.

### Stk. 5.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.

### Stk. 6.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.

### Stk. 7.

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### Stk. 8.

Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

### Stk. 9.

Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 15. 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.

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

### Stk. 1.

Lokalplan nr. 44 'Carlsberg' tinglyst den 7. juni 1983 ophæves i sin helhed.

### Stk. 2.

Lokalplan nr. 247 'Kongens Bryghus' tinglyst den 12. juli 1996 ophæves i sin helhed.

### Stk. 3.

Lokalplan nr. 340 'Gamle Carlsberg Vej' tinglyst den 28. august 2002 ophæves i sin helhed.

### Stk. 4.

Matr. nr. 19 l Valby, København  
Skøde lyst 22. september 1875:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 1627 Valby, København

Skøde lyst 22. september 1875:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 16. august 1876:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 p Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2, 3 og 5. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2156 og 2158 Valby, København

Dokument lyst 30. januar 1878:

Dokumentet indeholder bestemmelser om parcellerne af matr.nr. 19 a Valby, København, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse. De er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 22. november 1882:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 3, 4 og 9. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelsens udformning og anvendelse samt hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20 Valby, København

Lokalplan nr. 432 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 29. januar 2009 og bekendtgjort den 18. februar 2009.  
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. januar 2009

Bertha Lysgaard  
områdechef

/Berit H. Jørgensen  
arkitekt

Tillæg 2 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. september 2012 og bekendtgjort den 4. oktober 2012.  
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 4. oktober 2012

Bertha Lysgaard  
områdechef

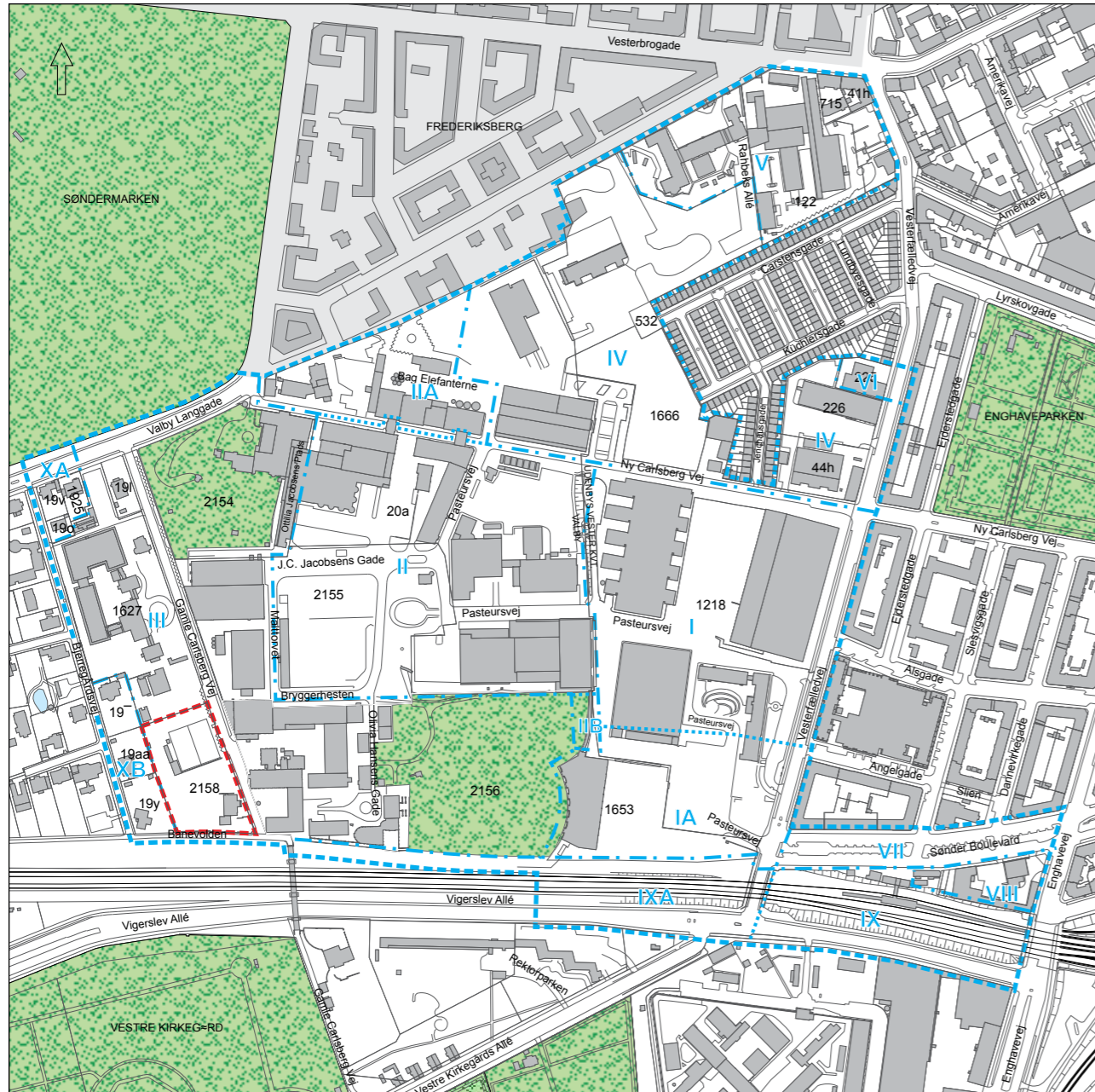
/Berit H. Jørgensen  
arkitekt

Tillæg 3 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 8. maj 2014 og bekendtgjort den 23. maj 2014.  
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 23. maj 2014

Bertha Lysgaard  
områdechef

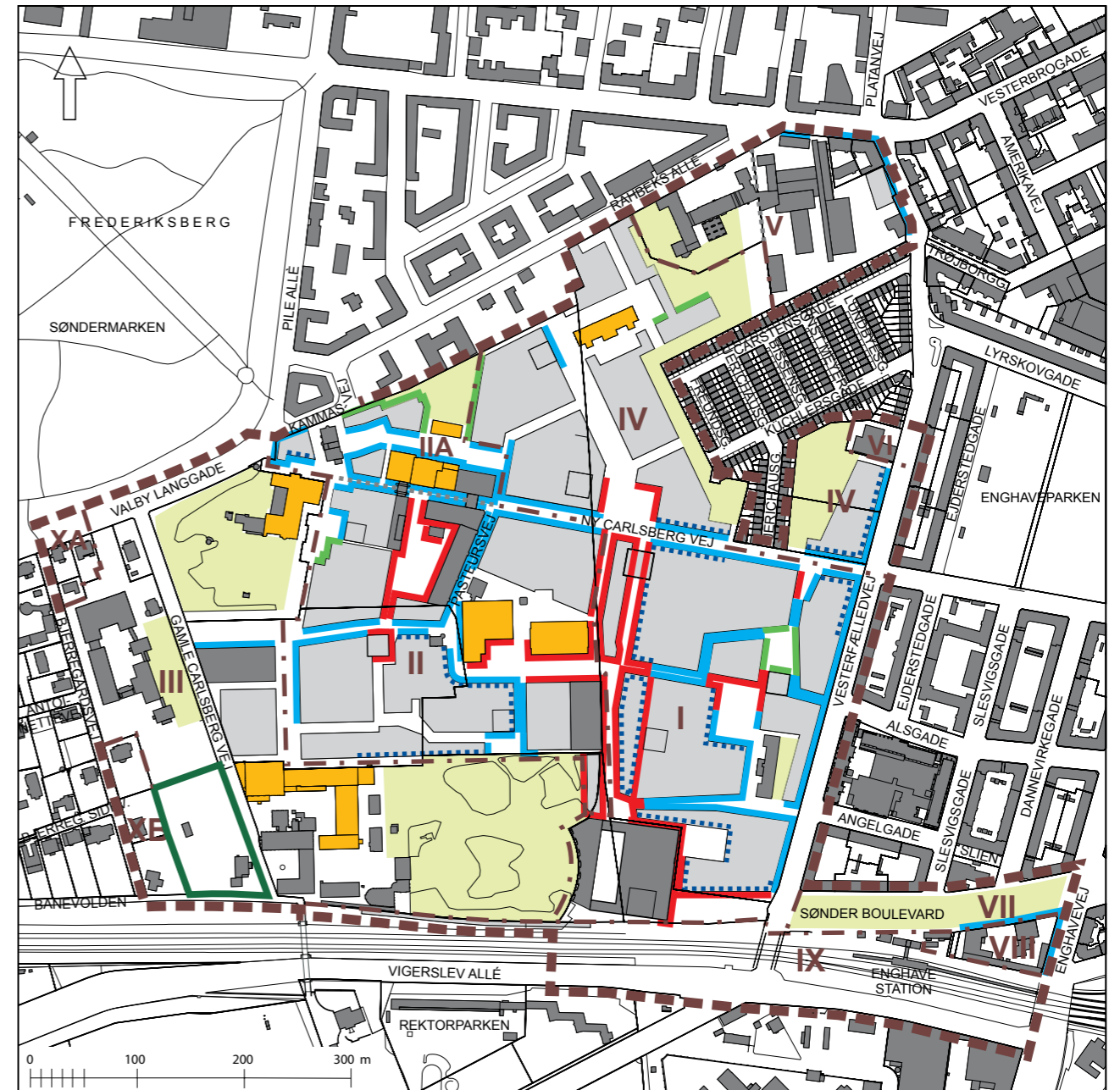
/Helle Bay  
arkitekt

## Tegning nr. 1 - Lokalplanområdets afgrænsning



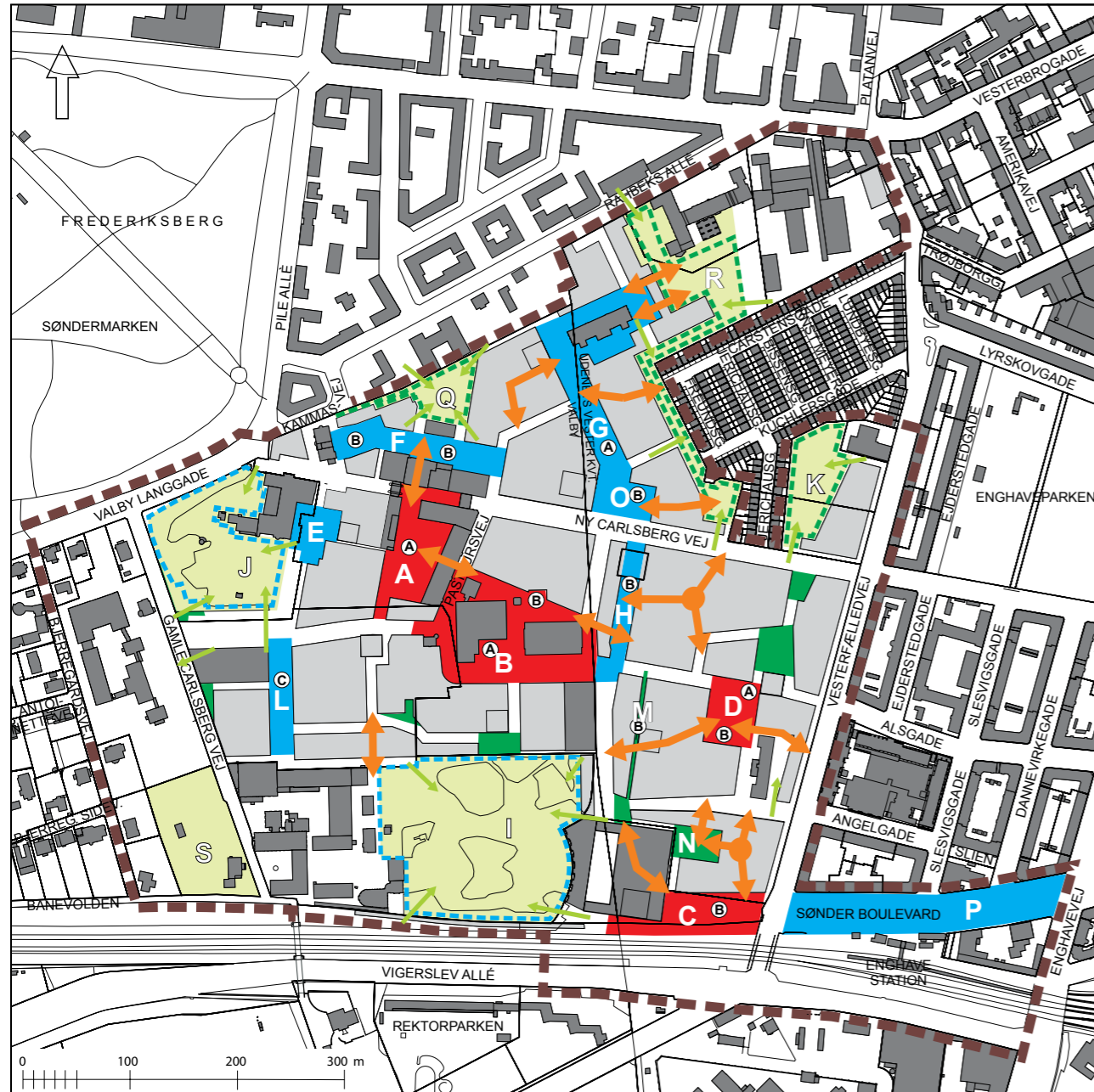
- Lokalplan nr. 432
- - - - - Grænse mellem underområder
- ..... Grænse mellem delarealer
- - - - - Grænse for tillæg nr. 3 - delareal IIIA

## Tegning nr. 2 - Anvendelse



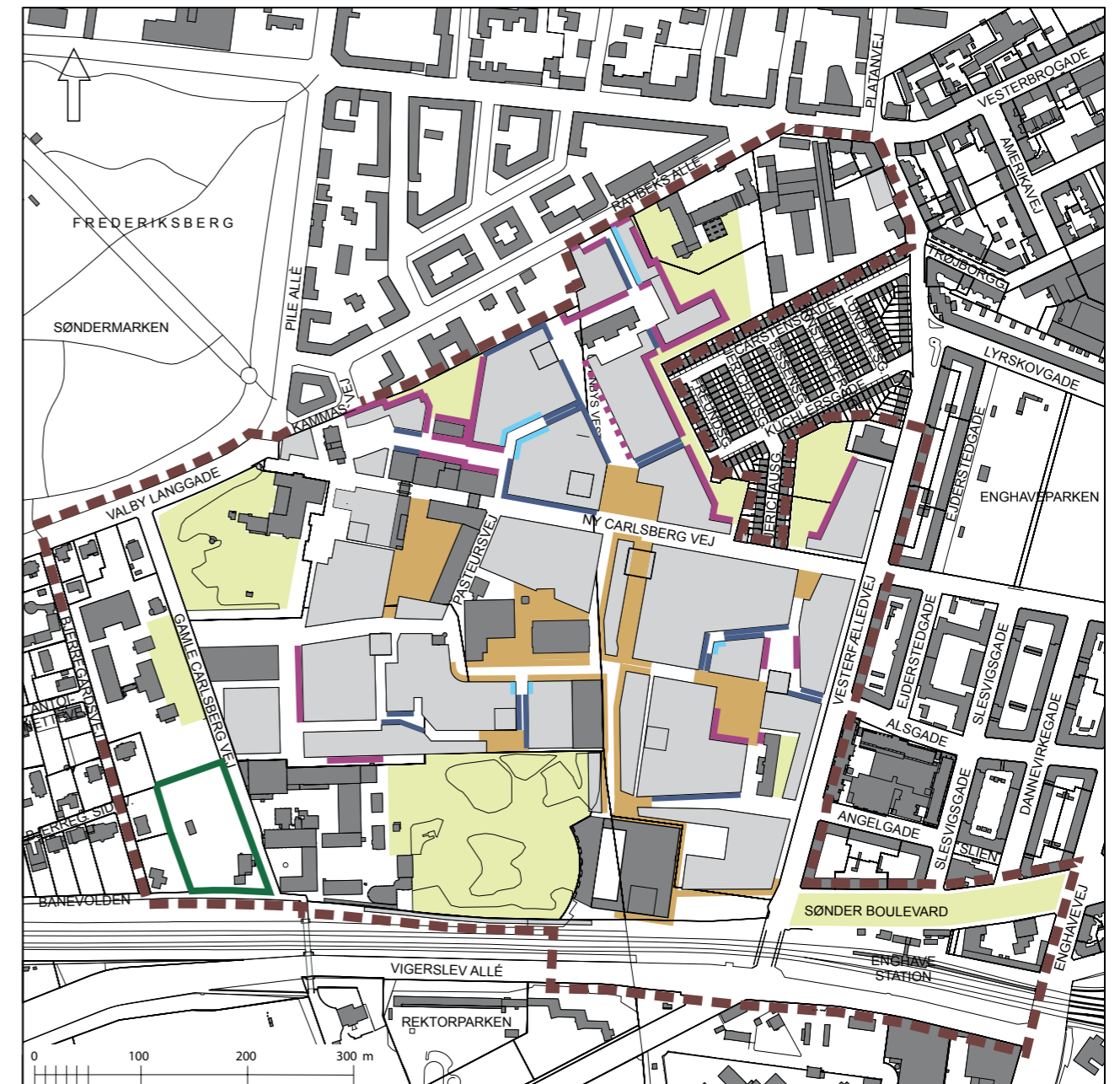
- Lokalplanområde
- - - - - Grænse mellem underområder
- ..... Grænse mellem delarealer
- ..... Boliger over 3. etage
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv.
- Principielle byggefelter
- Se tegning nr. 10A
- Aktive facader
- Åbne facader
- Afdæmpede facader
- Eksisterende bygninger
- Have

## Tegning nr. 3A - Byrum



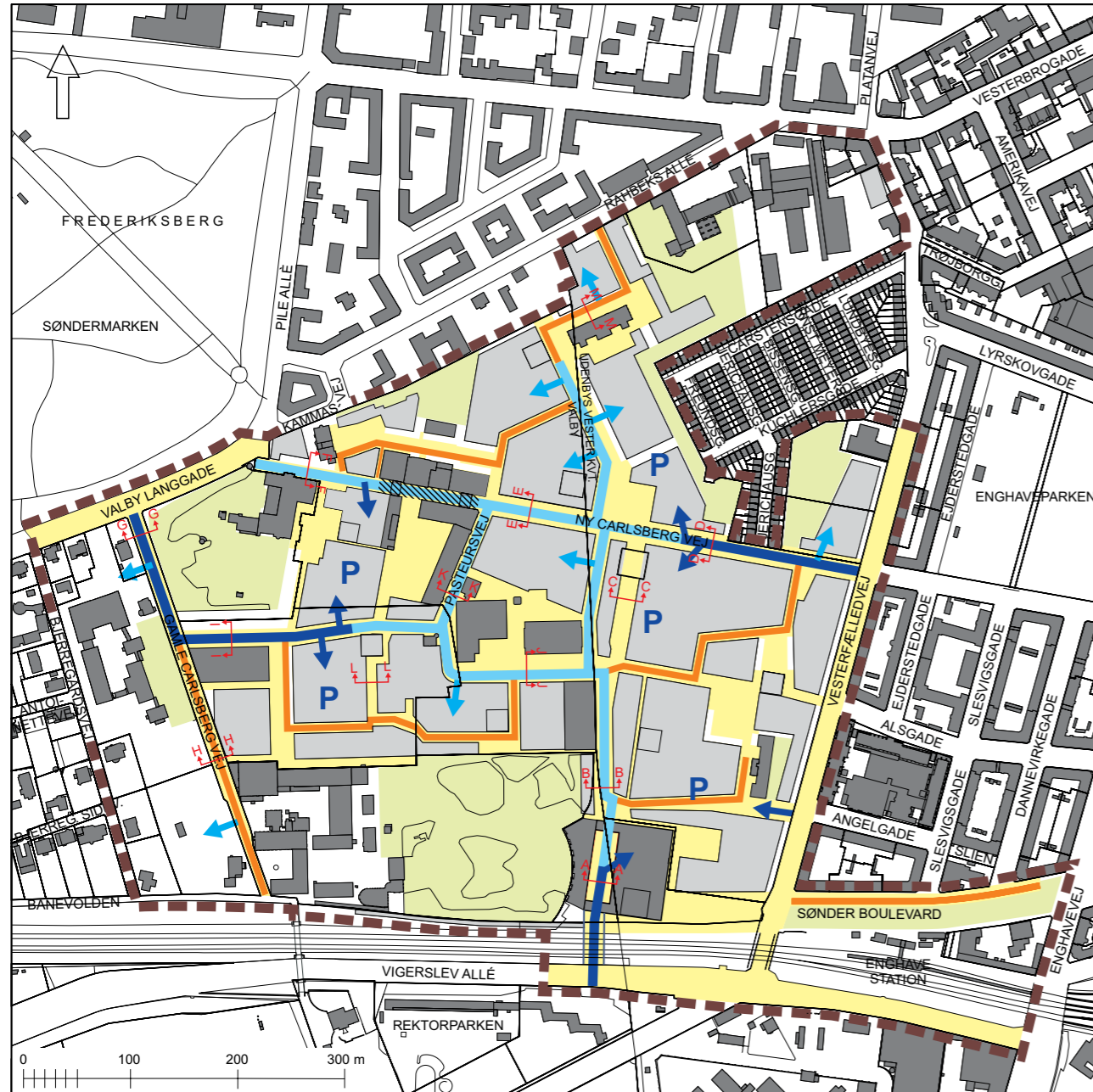
- |                                |                          |
|--------------------------------|--------------------------|
| Lokalplanområde                | Eksisterende bygninger   |
| Pladser, regional karakter     | Have                     |
| Pladser/haver, bydels karakter | Principielle byggefelter |
| Pladser/haver, lokal karakter  | Vindkomfortniveau        |
| Offentlig passagemulighed      |                          |
| Adgang til haver               |                          |

## Tegning nr. 3B - Kantzoner



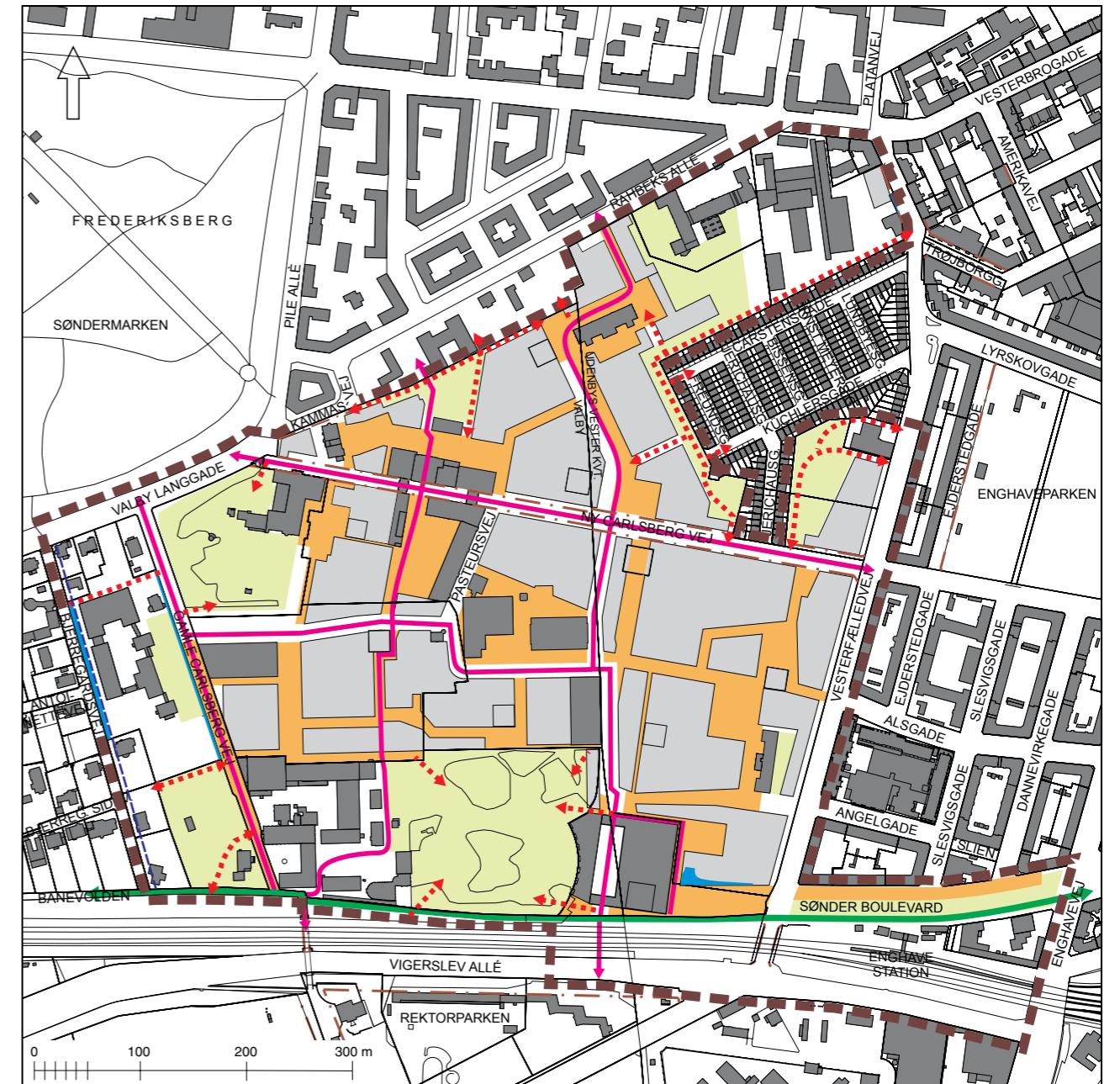
- |   |                          |
|---|--------------------------|
| Lokalplanområde   | Eksisterende bygninger   |
| Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt                           | Principielle byggefelter |
| Bred privat kantzone, på 50 pct. af strækningen 2-3 m, uden for byggefelt | Have                     |
| Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt                          |                          |
| Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt                           |                          |
| Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug                             |                          |
| Se tegning nr. 10B  |                          |

## Tegning nr. 4A - Vejforhold og parkering



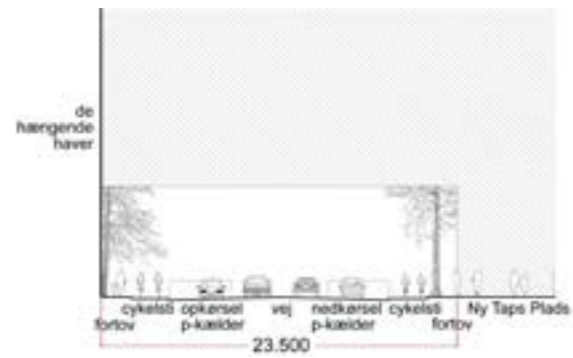
- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Adgang til primære parkeringskældre              |
|  | Arealer med vejstatus  |  | Principiel placering af primære parkeringskældre |
|  | Primære gader  |  | Adgang til sekundære parkeringskældre            |
|  | Sekundære gader  |  | Eksisterende bygninger                           |
|  | Principiel placering af kørespor (i opholds- og legeområder) |  | Principielle byggefelter                         |
|  | Bussluse   |  | Have   |
|  | Ny bro over banen  |  | Snit i gaderum, jf. tegning 4C og 4D             |

## Tegning nr. 4B - Vej- og stiforhold



- |  |   |  |                              |
|--|---|--|------------------------------|
|  | Lokalplanområde   |  | Cykelmulighed, primære ruter |
|  | Vejudvidelseslinie  |  | Grøn cykelrute               |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves/vejareal, der kan nedlægges som vej |  | Stiforbindelser/stiadgange   |
|  | Opholds- og legeområder/gågader                               |  | Eksisterende bygninger       |
|  | Bebyggelsesregulerende byggelinie                             |  | Principielle byggefelter     |
|  |   |  | Have                         |

## Tegning nr. 4C - Snit

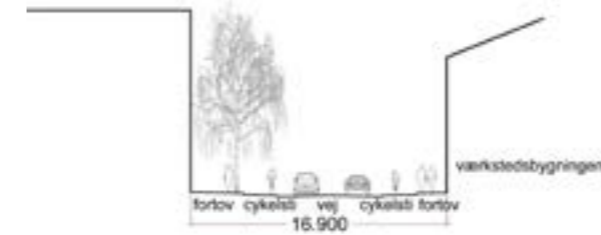


Snit A-A

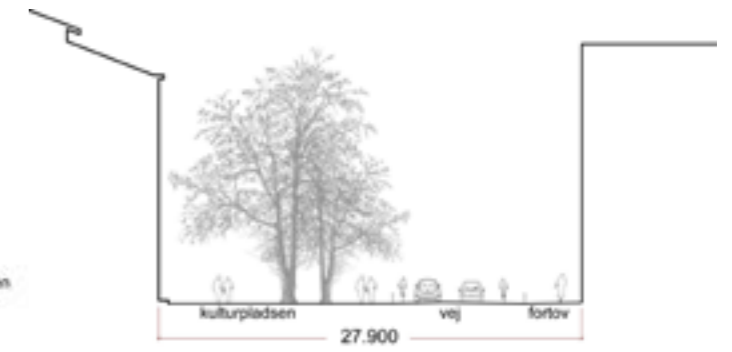


Snit B-B

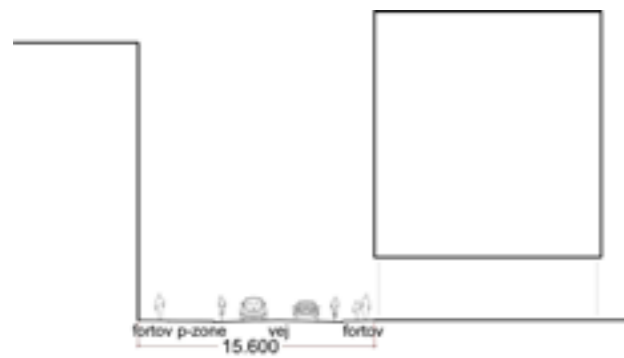
## Tegning nr. 4D - Snit



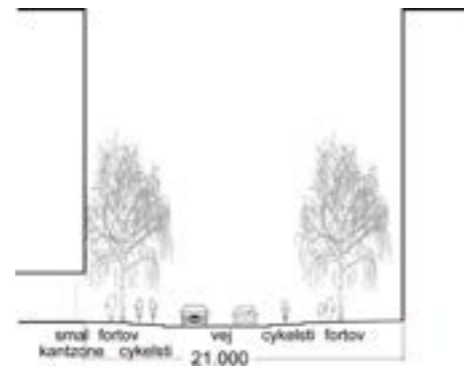
Snit I-I



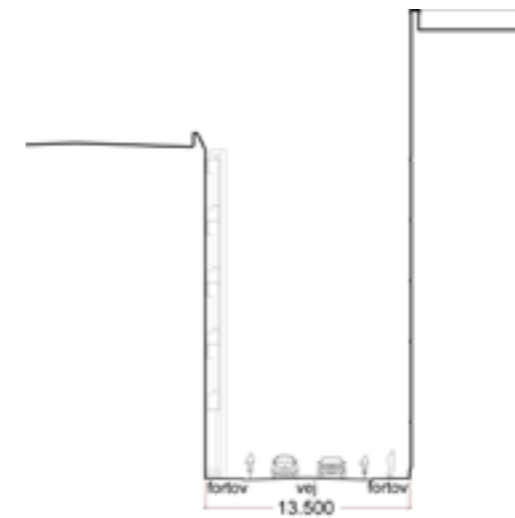
Snit J-J



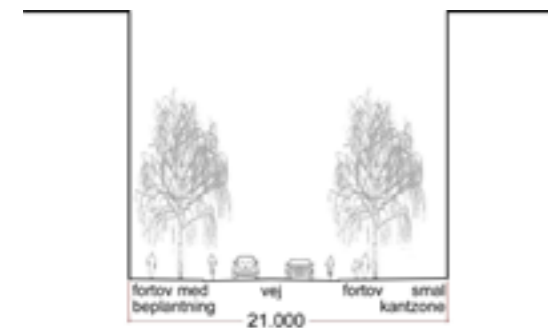
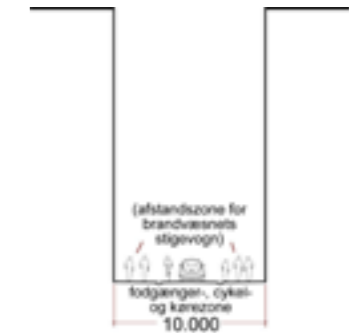
Snit C-C



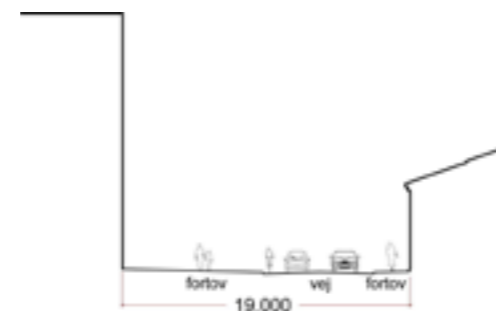
Snit D-D



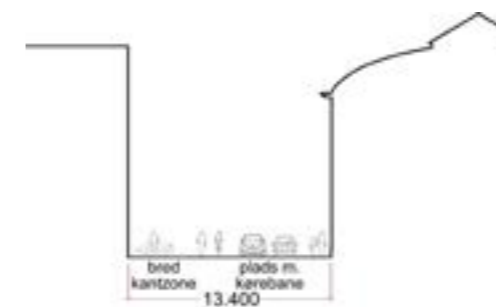
Snit K-K



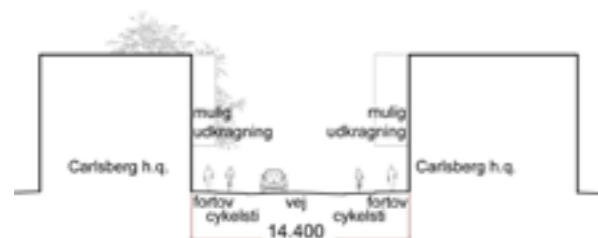
Snit E-E



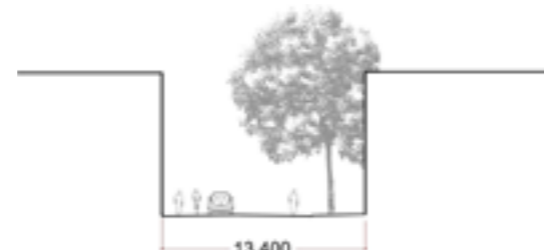
Snit F-F



Snit M-M



Snit G-G

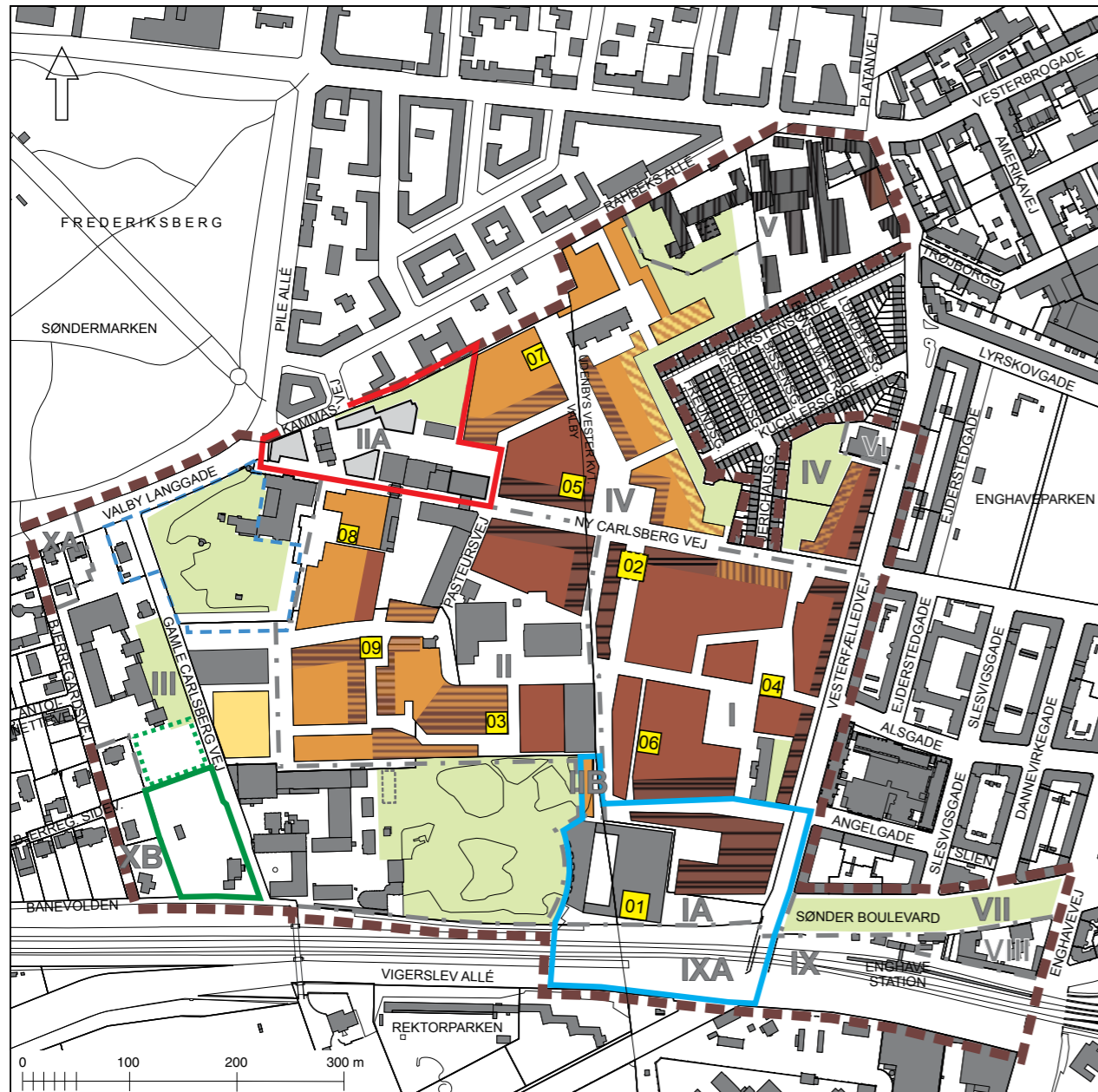


Snit H-H



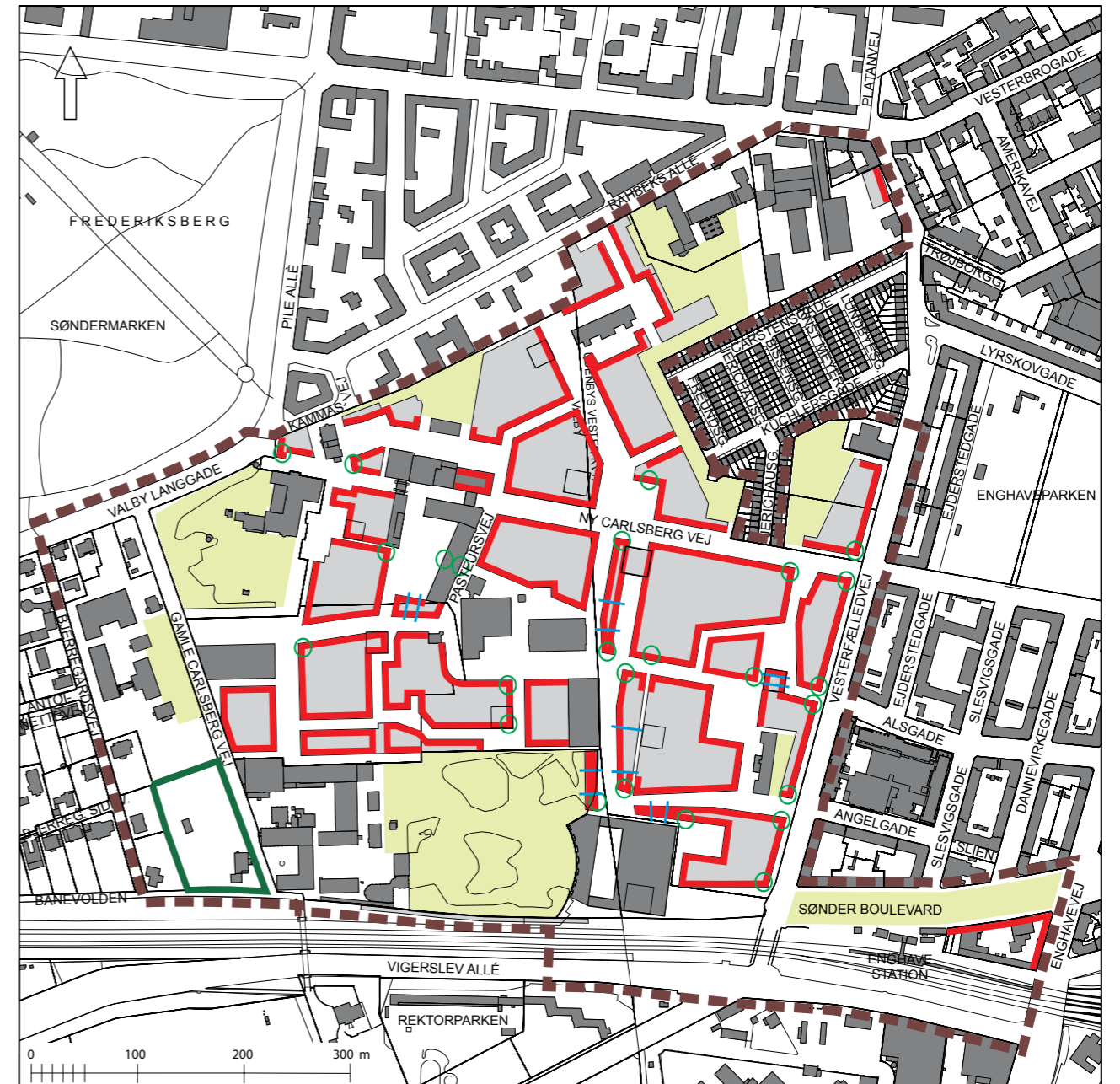


## Tegning nr. 5A - Byggeri



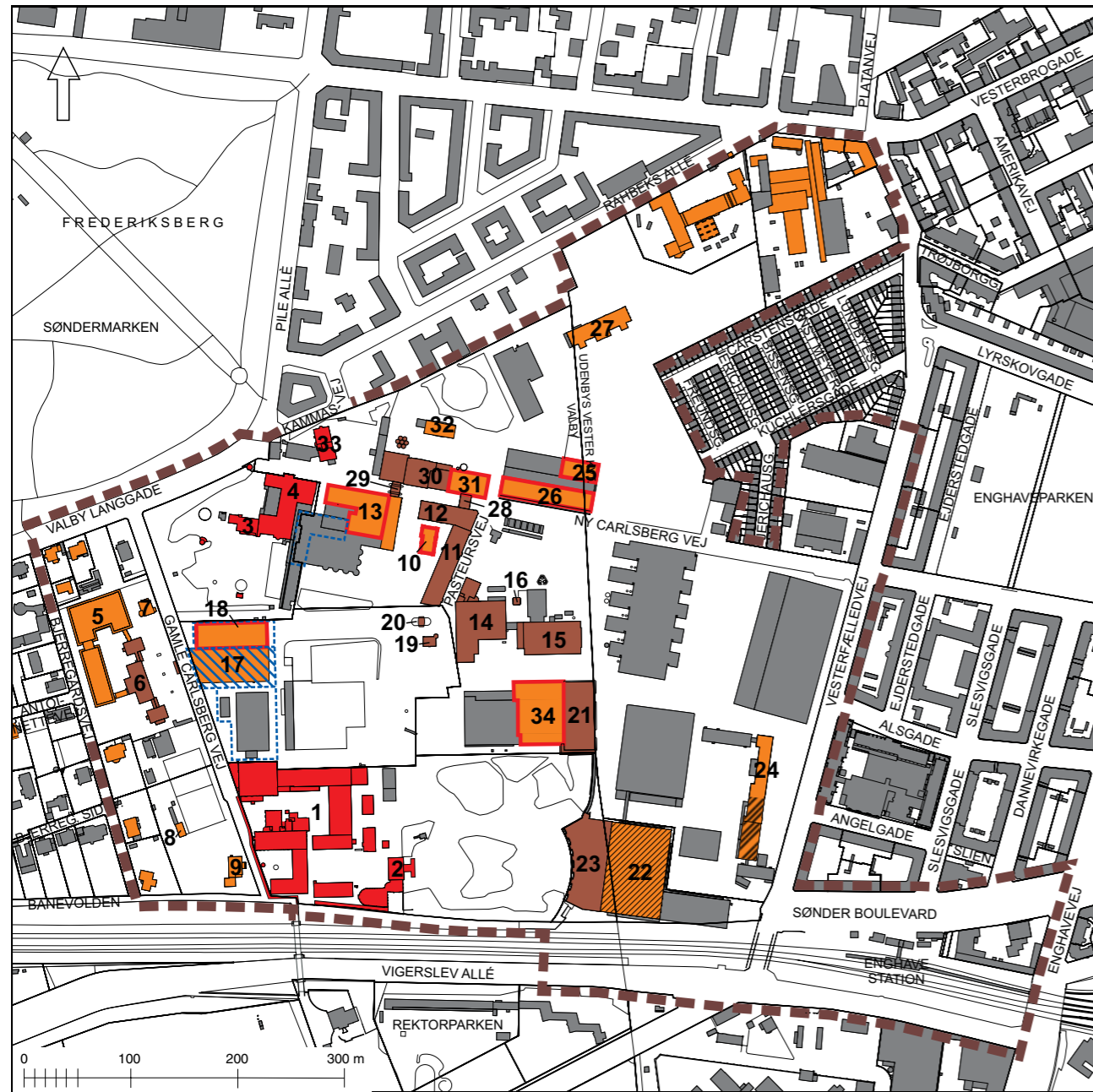
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Se tegning nr. 8B
- Se tegning nr. 9B
- Se tegning nr. 10B
- Eksisterende bygninger
- Have
- Bygning over vej/byrum
- Mulighed for opførelse af glashus/pavillon i 1 etage
- Område til fritliggende punkthuse i 2-3 etager
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 5
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 4
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 3
- 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager
- 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager
- Mulighed for 5 etager
- Mulighed for 6 etager
- 01 Højhuse og deres nummer
- Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage
- Bebyggelse omkring haven fastlægges i supplerende lokalplan

## Tegning nr. 5B - Byggeri



- Lokalplanområde
- Krav om sluttet randbebyggelse
- Forbindelse/kik gennem stueetagen/transparente facader i stueetagen
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have
- Se tegning nr. 10B

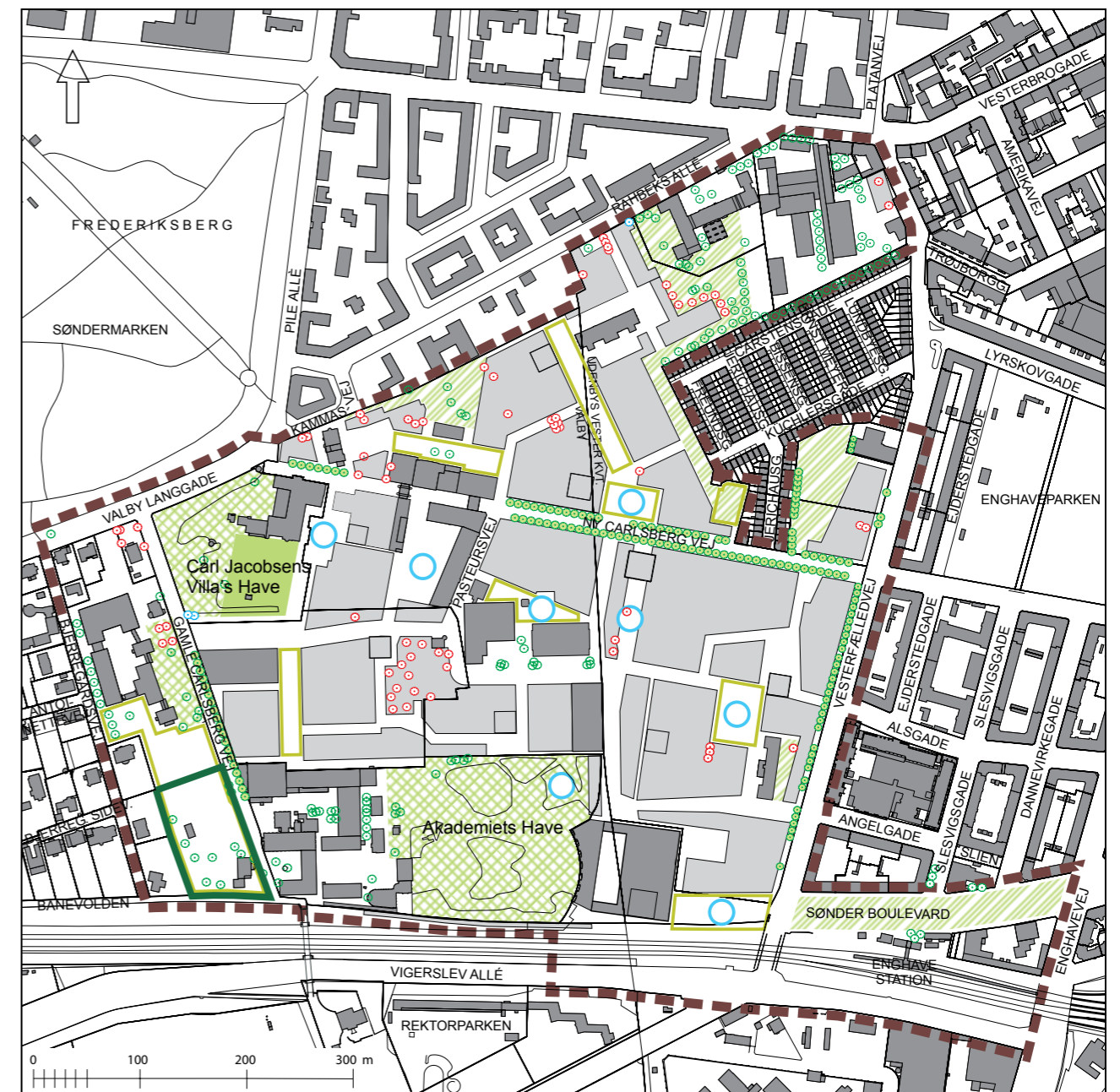
## Tegning nr. 6 - Bevaring af bygninger



- Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse pr. 1.05.2008
- Fredet bebyggelse pr. 17.04.2009
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes
- Bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår
- Bevaringsværdige kældre
- Bevaringsværdige kældre, der må fjernes
- 1-34** Nummerering af bevaringsværdig bebyggelse på Carlsberggrunden

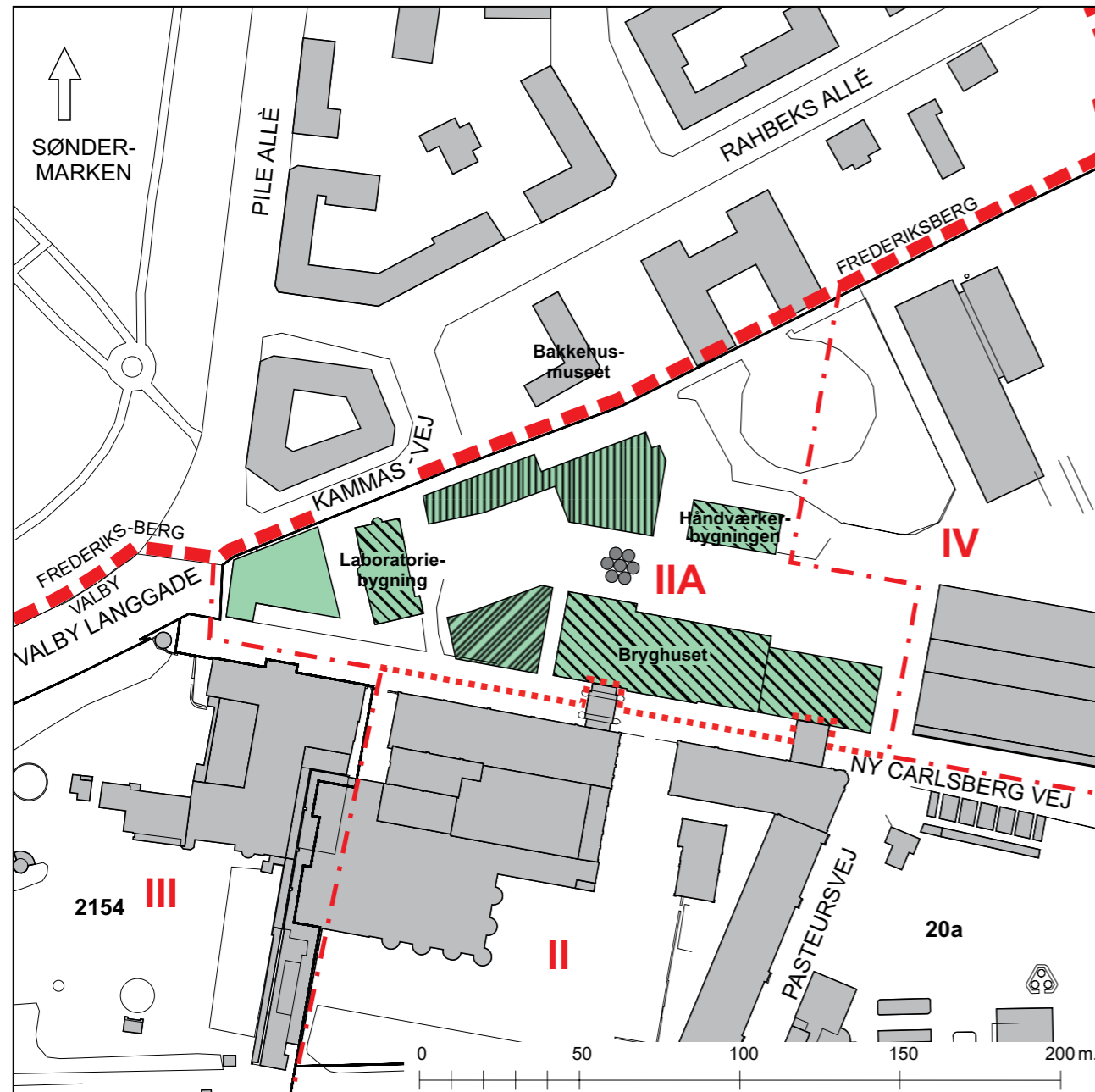
1. Bryggerigården; 2. Æresboligen; 3. Carls Villa; 4. Carlsberg Museum; 5. Forskningscenter; 6. Forskningslaboratorium;  
 7. Gamle Carlsberg Vej 8; 8. Tennisklubhus; 9. Carlsberghus; 10. Hammershus; 11. Lagerkælder; 12. Maltssilo;  
 13. Gærkælder; 14. Maskin-centralen; 15. Kedelhuset; 16. Den snoede skorsten; 17. Lagerbygning; 18. Træværksted;  
 19. Kridttårn; 20. Stjerneport; 21. Mine-ralvandsfabrik; 22. Ny Tap; 23. De hængende Haver; 24. Administrationsbygning ;  
 25. Bygsilo; 26. Malteri; 27. Halmlager; 28. Dobbeltporten; 29. Elefantporten; 30. Bryghuset; 31. Brygsilo;  
 32. Håndværkerbygningen; 33. Kontor- og laboratoriebygningen; 34. Mineralvandsfabrikkens vestlige del

## Tegning nr. 7 - Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver



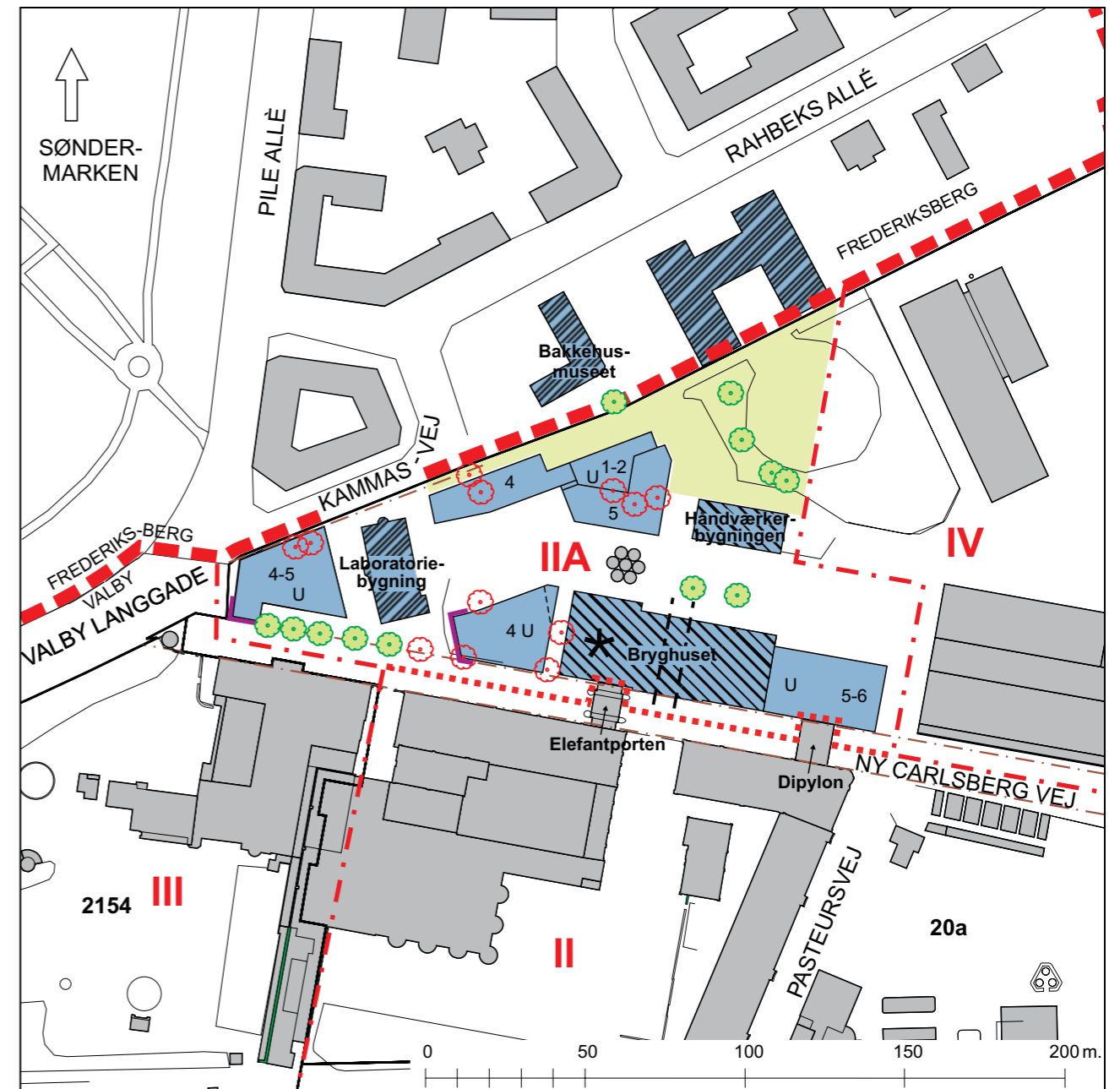
- Lokalplanområde
- Parkbånd, have, grønt forløb
- Fredet have
- Bevaringsværdig have
- Trærække, der skal bevares
- Bevaringsværdige træer. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår
- Bevaringsværdige træer, der skal tages stilling til ved supplerende lokalplan
- Se tegning nr. 10C
- Principiel placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand
- Byrum med særlig vægt på ny beplantning
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter

## Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse



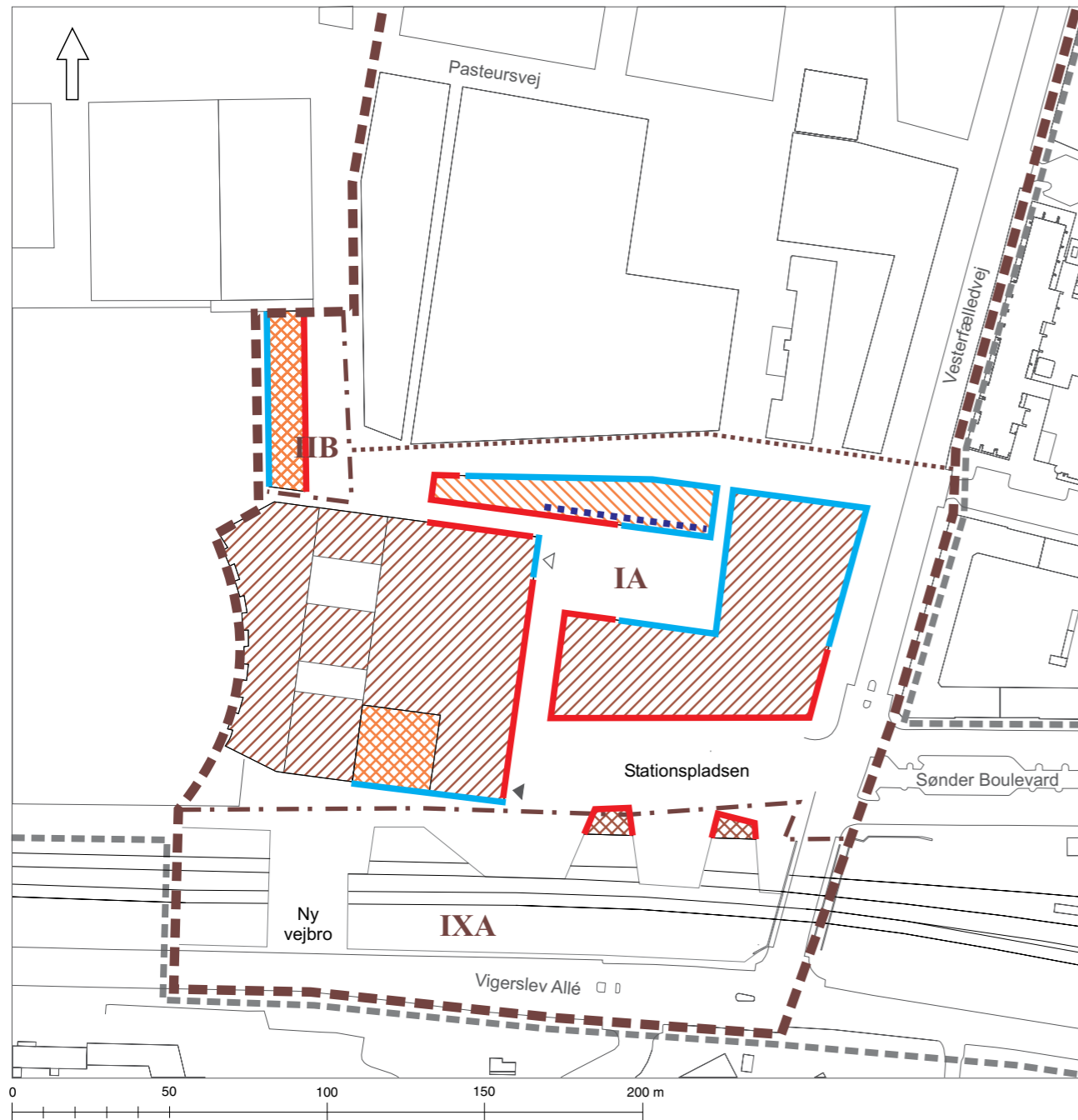
- ▬▬▬ Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- · · · · Grænse mellem delarealer
- Overvejende boliger (min. 75 % boliger)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 % boliger)
- Overvejende serviceerhverv (maksimalt 25 % boliger)
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. (min. 60 %)

## Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan



- ▬▬▬ Lokalplanområde
- · - · - Grænse mellem underområder
- · · · · Grænse mellem delarealer
- 4-5 Principiel bebyggelsesplan for nybyggeri med etageantal
- Fredet bebyggelse
- Omfattet af forslag til fredning (dec. 2008)
- Bevaringsværdig bebyggelse
- · - · - Vejvidudvidelseslinje
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Porte
- Minimum 4,5 m høj afskæring
- Mur/facade etableres uden fundament inden for træets vækstzone
- U Mulighed for udskæringer
- Bevaringsværdige træer
- ⊗ Bevaringsværdige træer, der må fjernes
- Have

## Tegning 9A - Delareal IA, IIB og IXA - Anvendelse



- Grænse for tillæg 2
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Lokalplan nr. 432
- Bebyggelsesplan
- Indgang til boliger i højhus
- Hovedindgang til uddannelsesinstitution
- Overvejende boliger (min. 75 pct.)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 pct. boliger)
- Overvejende serviceerhverv (min. 75 pct. uddannelse)
- Publikumsorienteret stationsformål
- Boliger over 3. etage
- Aktive facader
- Åbne facader

## Tegning 9B - Delareal IA, IIB og IXA - Bebyggelsesplan



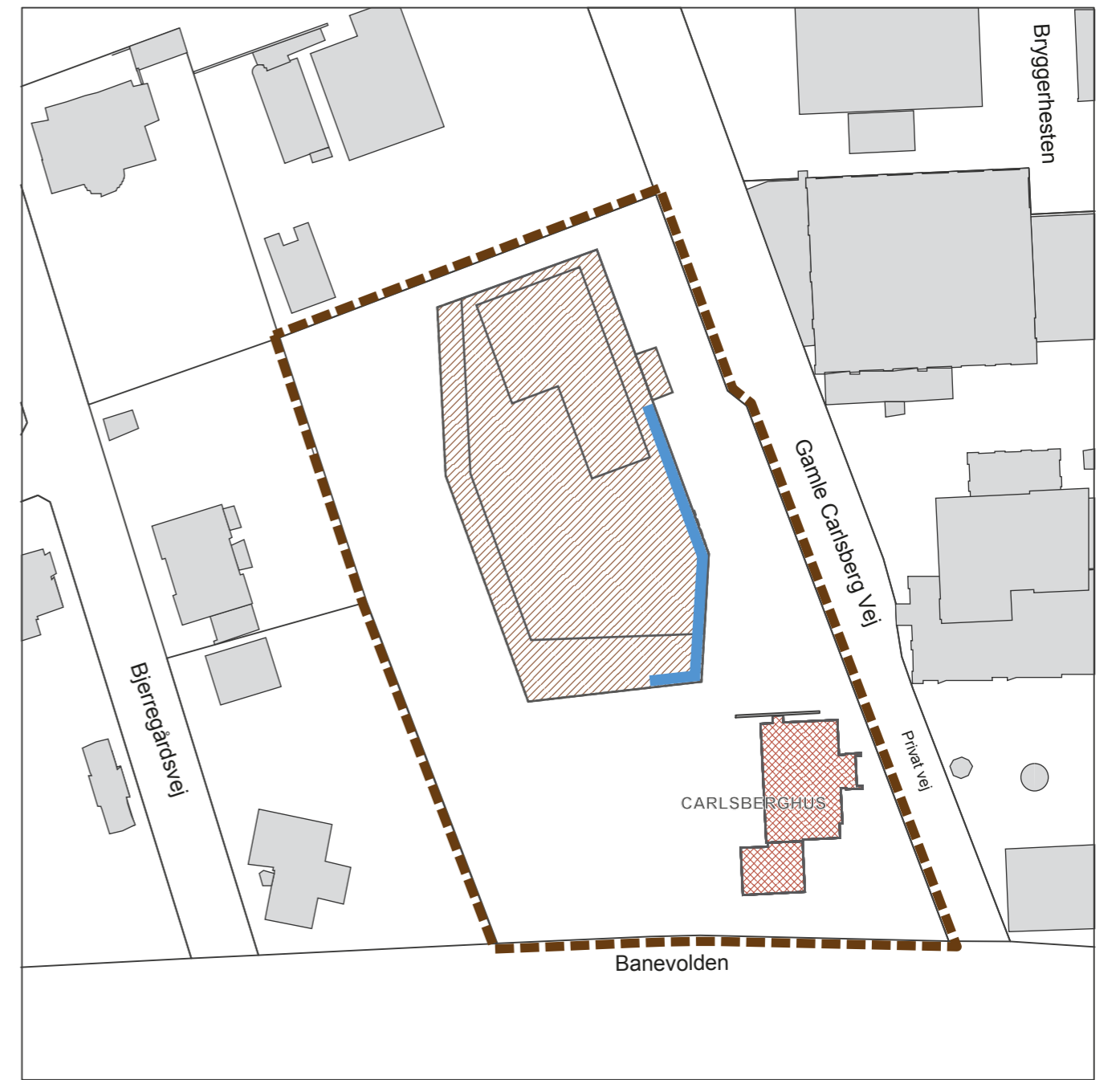
- Grænse for tillæg 2
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Lokalplan nr. 432
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning der må fjernes på særlige vilkår
- Bebyggelsesplan
- Fredet have
- Etageantal
- Højhus - 100 m højt
- Overdækninger
- Transparente facader i stueetagen
- Sluttet randbebyggelse
- Facader, der skal markeres særligt
- Offentlig passage
- Overdækket bro mellem bygninger
- Mulighed for overdækket bro mellem bygninger

## Tegning 9C - Delareal IA, IIB og IXA - Trafik



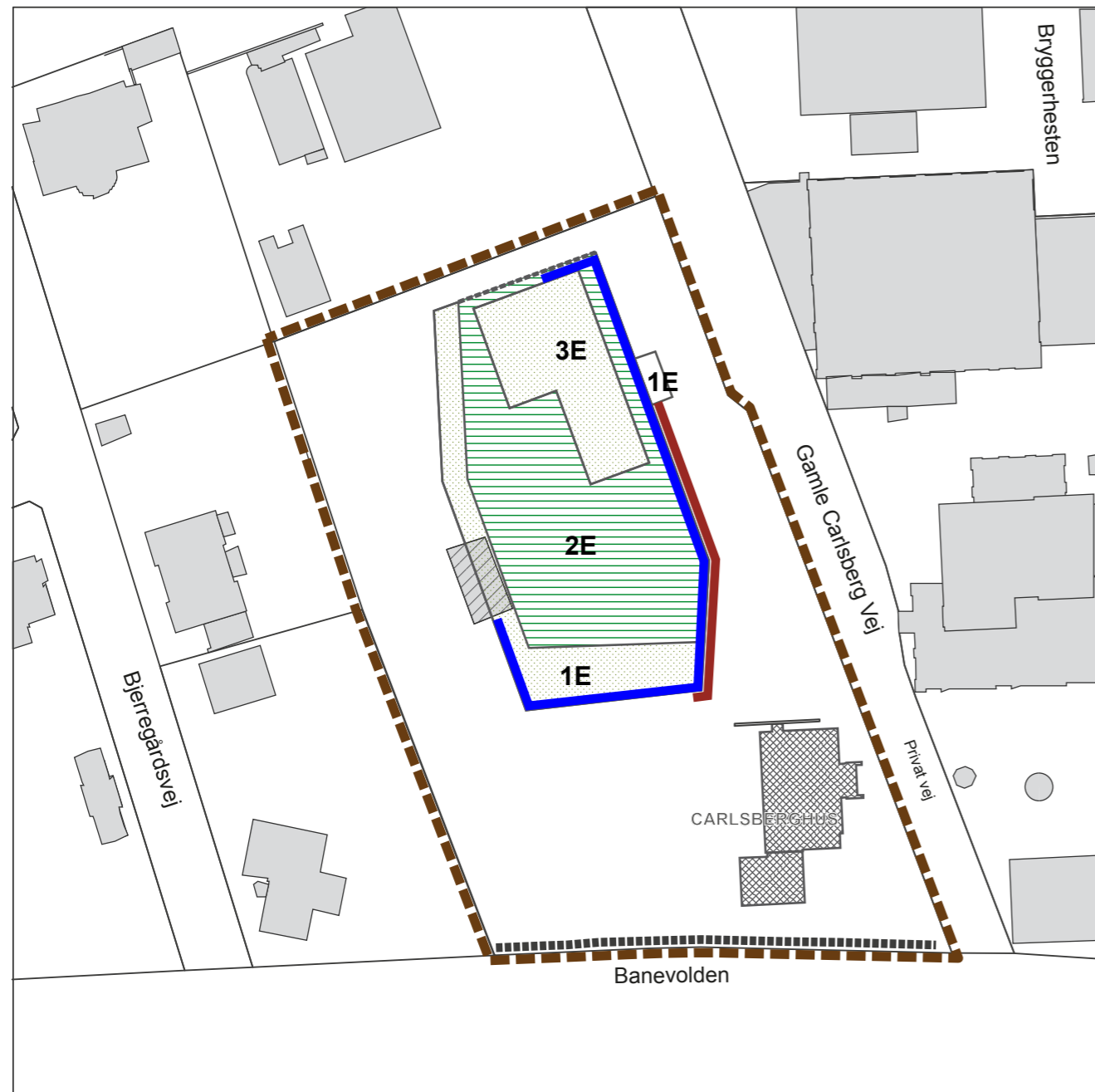
- |  |                                      |  |                            |
|--|--------------------------------------|--|----------------------------|
|  | Grænse for tillæg 2                  |  | Primær gade                |
|  | Areal med vejstatus                  |  | Sekundær gade              |
|  | Opholds- og legeområder (gågader)    |  | Grøn cykelrute             |
|  | Placering af primær parkeringskælder |  | Cykelforbindelse           |
|  | Adgang til parkeringskælder          |  | Stiforbindelse / stiadgang |
|  | Vareindlevering                      |  |                            |

## Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse



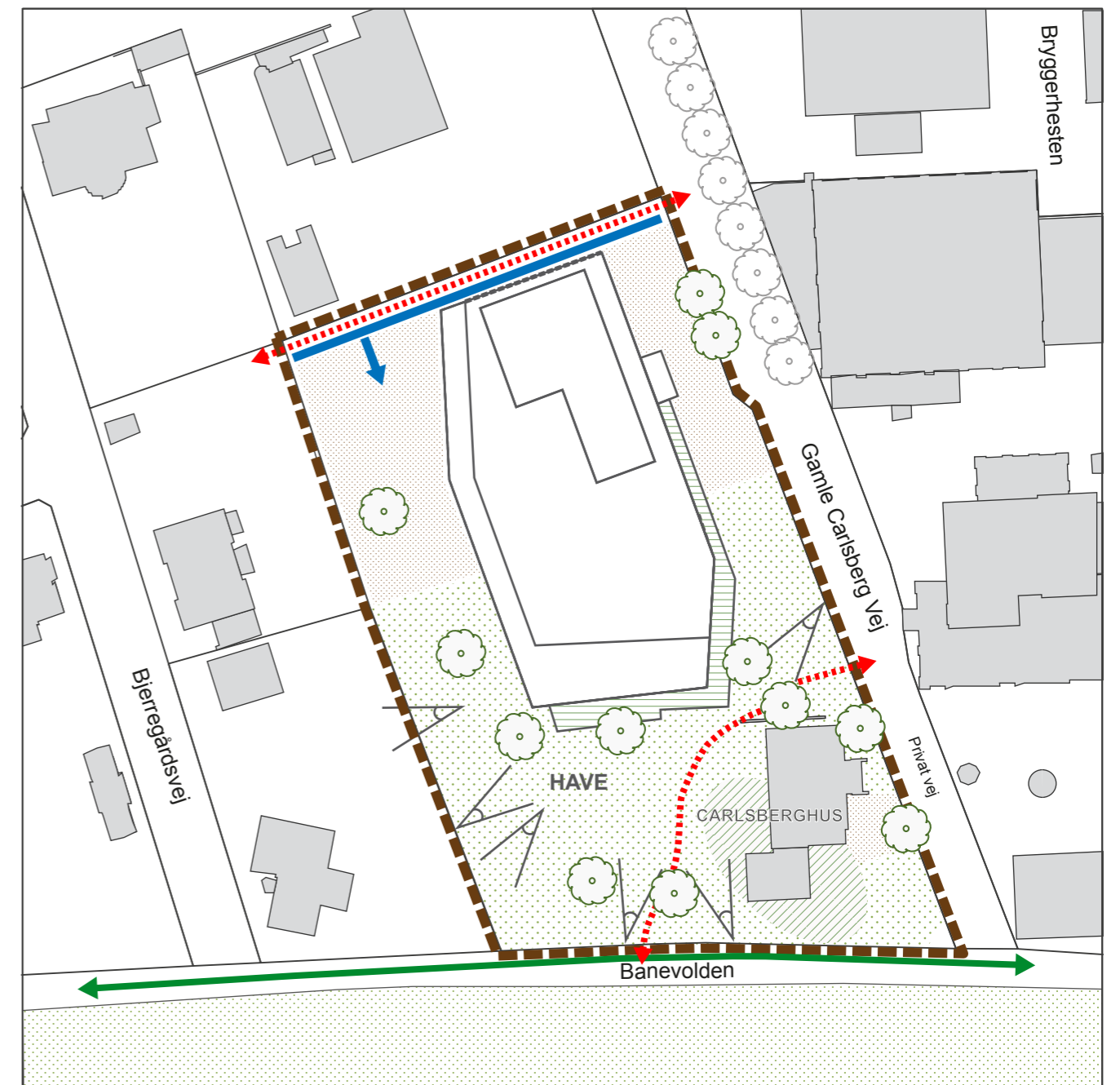
- |  |                                      |
|--|--------------------------------------|
|  | Grænse for tillæg 3                  |
|  | Boliger                              |
|  | Serviceerhverv                       |
|  | Åben facade, jf. § 3, stk. 1, pkt. g |

## Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan



- Grænse for tillæg 3
  - 2E Principiel bebyggelsesplan (byggefelt) med etageantal
  - Bevaringsværdige bygninger
  - Bevaringsværdig bygning, der kan nedrives på særlige vilkår
  - Facade med transparens
  - Grønt tag
  - Tagterrasse
  - Placering af støjskærm
  - Bred kantzone uden for byggefelt
- 1:1000 0 10 20 30 40 50

## Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg



- Grænse for tillæg 3
  - Internt færdselsareal
  - Ikke befæstet areal
  - Offentlig stiforbindelse
  - Bevaringsværdige træer
  - Adgang til parkeringskælder
  - 'Plint' med sidde trin
  - Grøn cykelrute
  - Opholdsareal til boliger
  - Vigtige kig, der ikke må sløres
  - Areal, der må befæstes
- 1:1000 0 10 20 30 40 50

**Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling  
Postboks 348  
1503 København V**

**tlf.: 33 66 33 66  
e-mail: [byensudvikling@tmf.kk.dk](mailto:byensudvikling@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)**



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen