



26-05-2015

Sagsnr.  
2015-0092943

### **Bilag 3. Notat med forvaltningens bemærkninger til henvendelser**

Dokumentnr.  
2015-0092943-4

Der er modtaget henvendelser fra:

Miljøministeriet, Naturstyrelsen  
Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme, Kulturministeriet  
HOFOR  
Københavns Museum  
Valby Lokaludvalg  
Vesterbro Lokaludvalg  
Carlsberg A/S (bygherre)  
Carlsberg Byen P/S (byudvikler)  
Sidsel Zacho Jepsen, Bjerregårdsvej 1  
Dorthe Skaaning Mathiesen, Bjerregårdsvej 3  
Andreas B. Iversen, Valby Langgade 3A  
Humblebys Husejerforening  
Landsforeningen Bygnings- og Landskabskultur

Sagsbehandler  
Berit H. Jørgensen

Referat og bemærkninger til henvendelser er inddelt i følgende emner:

- A. Myndighedsinteresser
- B. Positive bemærkninger
- C. Trafik og parkering
- D. Haven
- E. Bygningen
- F. Andre emner

Til sidst er indsat et skema over foreslåede ændringer

#### **A. Myndighedsinteresser**

##### Kulturministeriet, Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme

Styrelsen for Slotte og Kulturejendomme, der forvalter Søndermarken, forventer at mange kommende beboere på Carlsberg vil benytte Søndermarken som nærrekreativt areal. Styrelsen henstiller til en fælles planlægning af adgangsforhold til Søndermarken fra Gamle Carlsberg Vej og Carlsberg-området i øvrigt, så gæster ikke ledes til at trampe gennem den tætte beplantning langs Valby Langgade. Der er i dag kun indgange ud for Bjerregårdsvej og Kammasvej.

##### **Byplan Syd**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
3366 1377

E-mail  
berjor@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

Styrelsen gør opmærksom på, at, at der ikke må cykles i Søndermarken, og beder derfor kommunen om at fastholde, at ingen af de primære vejforbindelser, der støder mod Valby Langgade - og dermed Søndermarken, indpasses i kommende grønne cykelruter.

Styrelsen gør opmærksom på, at de foreslåede træer langs facaden mod Valby Langgade samt under overbygningen over Gamle Carlsberg Vej, har vanskelige vilkår, på grund af sparsomt med mulighed for jord, vand og lys. Styrelsen henstiller derfor til, at der i det kommende projekteringsarbejde sættes fokus på at etablere optimale forhold for disse træer, og at der afsættes nødvendige midler til etablering, og tilsvarende til den fremtidige pleje af træerne.

Styrelsen håber, at det samlede facadeforløb langs hhv. Valby Langgade og Pile Allé vurderes i projekteringsfasen, da hovedsædets facade vil erstatte den nuværende, meget grønne kant mod Søndermarken.

*Forvaltningen bemærker, at man er indstillet på at drøfte om adgangsf forhold mellem den nye bydel og Søndermarken med styrelsen og Frederiksberg Kommune, og det kan oplyses, at der ikke er planlagte cykelruter i tilknytning ti Søndermarken. I forhold til vækstvilkår for ny beplantning under portalen er forvaltningen enig i styrelsens bekymring, og er indstillet på at den grønne karakter kan realiseres på andre måder end med vejtræer. Facader vil blive bearbejdet i dialog med bygherre og dennes arkitekt.*

*Forvaltningen foreslår, at kommentaren til § 8, stk. 12, afsnittet Nye træer og beplantning tilføjes: Forvaltningen kan dispensere til at træplantningen under 'portalen' erstattes med et andet, markant, grønt element, hvis det viser sig, at der ikke kan etableres gode vækstforhold for disse træer.*

#### Miljøministeriet, Naturstyrelsen

Naturstyrelsen bemærker, at det skal fremgå af planen, at såfremt der er flagermus, der benytter træerne i lokalplanområdet, skal det ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer i hvert enkelt tilfælde undersøges om der er flagermus i træet (konkret undersøgelse) og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, hvis træet fældes/beskæres, jf. habitatbekendtgørelsen § 11 (samt artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a). Såfremt dette indføres i planforslaget og

planen vedtages endeligt med den indføjede tekst, har Naturstyrelsen ikke yderligere bemærkninger til planforslaget. Naturstyrelsen oplyser, at det af gældende artsfredningsbekendtgørelse, bekendtgørelse nr. 330 af 19. marts 2013 (med senere ændringer af 18. februar 2014), § 6, stk. 4, fremgår, at ”Hule træer og træer med spættehuller må ikke fældes i perioden 1. november-31. august.”

*Forvaltningen foreslår, at der tilføjes en kommentar til § 8, stk. 6, afsnittet Bevaring og beplantning (som gælder for hele Carlsberg-området) og at den formuleres som foreslået af Styrelsen. Det foreslås samtidigt, at den noget kortere kommentar om flagermus i § 8 stk. 12 (der kun gælder for tillægsområdet) udgår.*

## **B. Positive bemærkninger**

Humblebys Husejerforening, som er nabo til Carlsberg området, hilser med tilfredshed, at Carl Jacobsens Have åbnes for offentligheden og hæfter sig ved, at afgrænsningen mellem hovedsædet og den offentlige del af del af haven sker på en god måde.

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur finder, at der er taget skyldigt hensyn til den fredede villa og have, når de givne rammer i lokalplan nr. 432 Carlsberg II tages i betragtning. Herunder vurderes det positivt, at den tidligere foreslåede bebyggelse, som skulle afgrænse den fredede have mod syd og øst, nu er opgivet. Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur finder det endvidere både nødvendigt og prisværdigt, at lokalplanen fastlægger et eller flere forsinkelsesbassiner på Carlsberg, herunder at den fredede del af haven friholdes herfor.

To naboer vurderer at det bliver et meget flot og spændende byggeri, der falder godt sammen med omgivelserne, og glæder sig til åbningen af Carl Jacobsens Have.

Valby Lokaludvalg finder, at bygningen indpasser sig godt i det omgivende bygningsmiljø med respekt for den arkitektoniske kvalitet.

Vesterbro Lokaludvalg vurderer, at byggeriet føjer sig hensigtsmæssigt ind i den overordnede plan og hilser med tilfredshed, at haven åbnes i dagtimerne for offentligheden. Lokaludvalget hæfter sig ved, at afgrænsningen mellem den private del og den offentlige del af haven sker på en grøn og transparent måde. Lokaludvalget er endeligt tilfreds med, at den planlagte bygning langs den sydøstlige del af haven ikke opføres.

## C. Trafik og parkering

### Valby Langgade

Valby Lokaludvalg er bekymret for trafikstigning på Valby Langgade.

En nabo har en række observationer og bekymringer vedrørende trafikbelastningen på Valby Langgade og henstiller til, at kommunen følger udviklingen tæt. Der opfordres til at busstoppestedet på Valby Langgade flyttes til mellem Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej for en bedre trafikafvikling i krydset. Det foreslås at stoppestedet ved Kammasvej eventuelt nedlægges i den forbindelse.

*Forvaltningen bemærker, at tillægget ikke vil medføre en trafikstigning på Valby Langgade i forhold til den forventede trafik i rammelokalplanen samt at der på nuværende tidspunkt ingen konkrete planer er om placering af eventuelle busstoppesteder. Placering af busstoppesteder bliver vurderet, når beslutningen om en buslinje gennem Carlsberg bliver taget.*

### Ny Carlsberg Vej

Humblebys Husejerforening finder placeringen af en af- og påstigningsplads syd for Carl Jacobsens Have hensigtsmæssig, hvis der ikke sker turistbuskørsel ad Ny Carlsberg Vej - både af hensyn til skolevej og af hensyn til støj.

Vesterbro Lokaludvalg har intet imod placering af busholdeplads syd for Carl Jacobsens Have og foreslår, at det sikres, at turistbusserne ledes af den nye bro over banen uden om Ny Carlsberg Vej. Ellers frygter udvalget, at der sker en stigende trafik ad denne vej.

Valby Lokaludvalg foreslår, at Ny Carlsberg Vej lukkes for gennemkørende trafik for at begrænse trafikken på Valby-siden. Trafikken i svinget på Valby Langgade giver allerede i dag store problemer med trafikafviklingen med stor risiko for alvorlige uheld på dette sted allerede under de nuværende trafikforhold.

*Forvaltningen bemærker, at lokalplanen muliggør kørsel med busser i rute på Carlsbergs interne vejnet. På grund af de smalle vejprofiler, kan dette give udfordringer visse steder. Ny Carlsberg Vej bliver til gengæld indrettet således, at buskørsel i rute bliver muligt. Desuden kan kørsel af turistbusser og anden tung trafik til området via Ny Carlsberg Vej ikke forbydes. Det indgår i den overordnede trafikstrategi for Carlsberg, at det kun*

vil være busser i rute, der kan passere gennem Elefantporten og Dipylon.

Forvaltningen er bevidst om de støjmæssige og sikkerhedsmæssige konsekvenser som følge af en stigende trafikmængde på Ny Carlsberg Vej. Derfor spærres der ved Elefantporten og Dipylon for al anden gennemkørende trafik end busser i rute.

Tillægget forventes ikke at medføre en trafikstigning i forhold til den forventede trafik i rammelokalplanen.

### Bjerregårdsvej

To naboer er bekymrede for, at det nye hovedsæde vil øge belastningen med trafik og parkerede biler på Bjerregårdsvej, især da vejen i dag er første vej uden for betalingszone. Der appelleres til, at kommunen holder øje med, hvordan parkeringssituationen udvikler sig, og aktivt går i dialog med vejlauget. Det ønskes ikke, at den nuværende sti mellem Bjerregårdsvej og Gammel Carlsberg Vej ændres til kørevej.

*Forvaltningen bemærker, at der ikke forventes en stigning i trafikken på Bjerregårdsvej, men at man naturligvis vil følge op på eventuelle problemer, der skulle opstå. Det kan bekræftes, at stiforbindelsen mellem Bjerregårdsvej og Gammel Carlsberg Vej ikke vil blive ændret til kørevej.*

### Terrænparkering

To naboer ønsker, at belysning på sti og ved parkeringsplads (og -kælder) udformes med lave lamper samt at der anvendes støjreducerende belægning, så der bliver færrest mulige gener for naboerne.

*Forvaltningen bemærker, at en belægnings evne til at dæmpe støj ikke har betydning ved de lave hastigheder, som forventes i forbindelse med et parkeringsareal. Derfor har valg af belægning ingen betydning for eventuel oplevelse af støj fra bilerne. Endvidere bemærker forvaltningen, at lokalplanen har en bestemmelse om, at belysning ikke må være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området og at der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad. Således er der ikke behov for at fastlægge højden på armaturer.*

Valby og Vesterbro Lokaludvalg foreslår, at overfladeparkering ikke bliver tilladt eller begrænses til ganske få gæsteparkeringspladser.

*Forvaltningen bemærker, at man ønsker at fastholde lokalplanens mulighed for at etablere op til 35 parkeringspladser på grunden. Dette vil imødekomme bygherres ønske om gæsteparkering, som af sikkerhedshensyn ikke kan placeres under hovedsædet. Antal pladser er fastlagt til maksimalt 35 for at sikre en grøn karakter mod Gamle Carlsberg Vej og Valby Langgade.*

## **D. Haven**

### Inddragelse af haven

Humblebys Husejerforeningen og Vesterbro Lokaludvalg finder det uheldigt, at dele af haven inddrages til byggeri, og fremhæver, at Carlsberg Byen og Vesterbro i forvejen mangler idrætsanlæg og særligt grønne idrætsanlæg.

*Forvaltningen bemærker, at den del af haven, der inddrages, er bevaringsværdig, og vil ikke være brugbar som idrætsanlæg.*

### Havens åbningstider

Valby Lokaludvalg har forståelse for ønsket om at passe på haven, men mener, at der bør kunne findes en model, så bevaringshensynet ikke udelukker at haven kan være åben, når der er dagslys. Der henvises til andre fremtrædende haveanlæg med værdifulde skulpturer ikke lider overlast, fx Haveselskabets Have og haven ved Det Kongelige Bibliotek.

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur registrer med glæde, at adgangen til haven vil blive begrænset til dagtimerne, af hensyn til at man fremover vil kunne beskytte haven, så dens sarte fremtoning fastholdes.

*Forvaltningen bemærker, at haven, ifølge rammelokalplanen, kun må lukkes om natten (det vil sige fra solnedgang til solopgang), men at man er indstillet på, ved dispensation, at tillade at haven lukkes allerede kl. 21 om sommeren af hensyn til det sarte haveanlæg. Forvaltningen har drøftet forskellige andre åbningstider og mulighed for regulering af adfærden i haven med Carlsberg A/S - se bilag 6. Notat om åbning af Carl Jacobsens Have.*

### Adgange til haven

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur bifalder, at adgangene til haven nu foreslås begrænset til to, hvad der vil skåne haven fra at blive anvendt som 'en trampesti' ud til Valby Langgade. Det vil fremme muligheden for at fastholde havens reserverede charme og en fremtidig prioriteret anvendelse til stille ophold, fordybelse og spadseren.

Valby Lokaludvalg anser det som meget beklageligt, at der kun opereres med to indgange til haven og foreslår en tredje indgang fra Gammel Carlsberg Vej, hvor den kan ligge i naturlig forlængelse af den sti, der går gennem den bevaringsværdige del af haven. På den måde undgås at det bliver naturligt at gå tværs over plænerne i den fredede del af haven.

*Forvaltningen bemærker, at man ønsker at fastholde den foreslåede reduktion fra fire til to adgange, for at understøtte havens "reserverede charme" med overvejende stille ophold, fordybelse og spadseren (som anbefalet af Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur). Da haven primært tjener som friareal for de kommende brugere og beboere i Carlsberg Byen, er den nye adgang henvendt mod øst og Carlsberg Byen (Ottolia Hansens Plads). Den eksisterende indgang ved Valby Langgade giver adgang for beboere fra Valby-siden og mulighed for en sammenhængende tur gennem Carl Jacobsens Have og Søndermarken.*

### Bevaring og sikring af havens værdier

Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur anbefaler, at der i god tid inden haven åbnes for publikum, er udarbejdet en bevarings- og udviklingsplan, som viser hvordan havens værdier kan fastholdes samtidig med, at haven forberedes til det forventede store besøgsantal med et dertil hørende slid. Det anbefales, at de nødvendige arbejder gennemføres i god tid inden haven tages i brug, så nye planter har haft tid til at slå rod. Landsforeningen anbefaler endvidere, at bestemmelsen om, at haven "må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele" om nødvendigt fraviges, for at kunne sikre havens sarte elementer og den rigt dekorerede, fredede villa.

Københavns Museum anbefaler, at der i videst muligt omfang tages hensyn til kulturmiljøet, herunder særligt de karakteristiske haveelementer, som bør bevares.

*Forvaltningen bemærker, at planen tilgodeser de nævnte bevaringshensyn samt at Kulturstyrelsen formentlig vil stille krav til byggherre om at der udarbejdes og gennemføres et forslag*

til istandsættelse af haven, inden den åbnes. Endvidere er det hensigten, at der plantes umiddelbart efter at byggeaktiviteter er afsluttede, og at haven først bliver åbnet året efter. Således vil væksterne have mulighed for at 'gro til'.

En fravigelse af bestemmelsen om, at haven ikke må opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele, vil kun kunne ske med dispensation. Forvaltningen vil være yderst tilbageholdende med at dispensere til hegning, mens en landskabelig afgrænsning med beplantning eller vandelementer vil bedre kunne accepteres.

### Beplantning

Valby Lokaludvalg finder det beklageligt, at projektet fjerner en række store træer, og ønsker, at det sikres, at så mange træer som muligt bevares, og at der bevares så meget som overhovedet muligt af den effekt, at træerne i Søndermarken - sammen med træerne på Carlsberg grunden - har dannet en "grøn port" til Valby.

Vesterbro Lokaludvalg foreslår, at der skabes et grønt bælte rundt om det nye hovedsædes bygning vest for Gamle Carlsberg Vej.

En nabo, hvis grund grænser ud mod den offentlige sti mellem Bjerregårdsvej og Gamle Carlsberg Vej, ønsker at der etableres yderligere 2-3 mindre træer i skellet langs stien for at skærme for forbipasserende trafik og lysindfald.

*Forvaltningen bemærker, at lokalplanen dels fastlægger arealer mod Gamle Carlsberg Vej og mod Valby Langgade, som skal gives en grønt karakter, og dels fastlægger et princip for plantning af enkelte træer mod de to gader. Således vurderer forvaltningen, at såvel Valby Lokaludvalgs og Styrelsen for Slotte og Kulturejendommens ønske om at opretholde en grøn effekt langs Valby Langgade samt Vesterbro Lokaludvalgs ønske om et grønt bælte, så vidt muligt er imødekommet. Der er også mulighed for at bevæge sig rundt om huset her. For at opnå yderligere grøn effekt skulle der stilles krav om grønne facader, og det vurderer forvaltningen ikke er hensigtsmæssigt, på grund af manglende lys og ringe plads til en lodret beplantning.*

*Forvaltningen bemærker endvidere, at den offentlige sti mellem Bjerregårdsvej og Gamle Carlsberg Vej ikke forventes påvirket af projektet, og der ikke er en planmæssig begrundelse eller mulighed for at kræve plantning af træer her. Det anbefales at indsiger etablerer beplantning på egen grund.*



## Regnvandshåndtering

Vesterbro Lokaludvalg mener, at tilbageholdelse af regnvand fra tillægsområdet burde være større, så den samlede afløbsmængde fra hele Carlsberg Byen kan reduceres.

*Forvaltningen bemærker, at tillægget indeholder krav om grønne tage samt om etablering af et vandbassin, og at yderligere tiltag i delarealet ikke synes hensigtsmæssige.*

## **E. Bygningen**

### Byggemulighed

Både Carlsberg Byen P/S, der ejer og udvikler størstedelen af Carlsberg området, og Carlsberg A/S, der er bygherre, ønsker at byggemuligheden ændres fra 15.000 m<sup>2</sup> til 14.240 m<sup>2</sup>, svarende til den byggeret, der er aftalt mellem parterne.

*Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Bebyggelsesplanen, justeres, så byggemuligheden reduceres fra 15.000 m<sup>2</sup> til 14.420 m<sup>2</sup> som ønsket.*

### Beregning af etagearealet

Bygherren/ Carlsberg A/S anmoder om, at tillægget tilføjes en bestemmelse om, at etageareal til tekniske anlæg kan fraregnes i beregningen af etagearealet. Rammelokalplanen indeholder en sådan mulighed, men man er opmærksom på, at bestemmelsen først træder i kraft, når den samlede bebyggelse nærmer sig de maksimale 600.000 etagemeter, som kan realiseres i området. Da tillæg 5 stiller krav om, at teknik skal indarbejdes indenfor bygningens profil, skal etableres et større areal til skakter, end hvis teknik kunne placeres på tag. Konkret forventer Carlsbergs rådgiver, at teknikarealer vil fylde cirka 1.100 m<sup>2</sup>. Endvidere vurderer rådgiveren, at man kun ved at fraregne teknikarealer i beregningen af etagearealet, vil kunne holde sig indenfor den byggeret, der er aftalt med Carlsberg Byen P/S.

*Forvaltningen bemærker, at i den aktuelle sag, hvor bygherre har erhvervet byggeret af Carlsberg Byen P/S, vil det være hensigtsmæssigt, at etageareal til tekniske anlæg kan fraregnes i forbindelse med byggesagen, og ikke først når den samlede bebyggelse i Carlsberg Byen P/S eventuelt når over 600.000 m<sup>2</sup>.*

*Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Bebyggelsesplanen tilføjes: ”Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg kan etableres herudover,*

*såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.”*

### Bygningens udformning og tilpasning til omgivelser

Valby Lokaludvalg og en nabo peger på, at der bør indarbejdes en nedtrapning af bygningen mod vest, for en bedre sammenhæng og en mindre brat overgang mod villakvarteret og så facaden ikke kommer til at fremstå som en markant væg.

Bygherren/ Carlsberg A/S ønsker, at bestemmelse om bygningens maksimale højde lempes mod Valby Langgade, hvor terrænet falder voldsomt, og projektet derfor ikke kan realiseres i overensstemmelse med tillægget. Der er medsendt en facadetegning, som illustrerer problematikken.

*Forvaltningen bemærker, at bygherre har foretaget en række justeringer i projektet i forhold til den bebyggelsesplan, der har været i offentlig høring. Forvaltningen vil derfor foreslå en række ændringer af byggefeltet, herunder en reduktion af overbygningen over Gamle Carlsberg Vej, en forøgelse af højden på 2., 3. og 4. etage mod Valby Langgade samt en forøgelse af bygningen mod vest, hvor afstanden til skel reduceres fra ca. 21 meter til ca. 18,5 m.*

Behovet for øgede højder mod Valby Langgade skyldes dimensionering af teknik i forbindelse med lavenergikrav (dette forhold var undervurderet i det skitseprojekt, som lå til grund for lokalplanforslaget, og har forøget huset med 0,5 m) samt, at huset ikke følger det faldende terræn.

*Forvaltningen foreslår, at § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Højder tilføjes: ”Højderne måles i forhold til kote +27.5.”*

*Forvaltningen foreslår, at lokalplantegning 13A justeres som illustreret i skemaet.*

Ændringsforslaget vurderes at udløse en supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2.

### Portåbningen

Bygherren/ Carlsberg A/S ønsker, at kravet til udstrækningen af lysåbningen i 'portalen' over Gamle Carlsberg Vej, ændres fra 40 % til 38 % af portalens længde. I bearbejdning af projektet har man reduceret portalens længde med ca. 10 m, og vurderer, at behovet for at trække lys ned i gaderummet, hermed er mindre.

*Forvaltningen foreslår, at lokalplantegningerne justeres, så de svarer overens med den reducerede dimensionering af overbygningen (portalen), samt at § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet *Overbygning over Gamle Carlsberg Vej - 'portal*, anden sætning, ændres, så kravet til hullets udstrækning nord-syd reduceres fra ca. 40 pct. til ca. 1/3.*

## **F. Andre emner**

Valby Lokaludvalg beder om at blive inddraget i en konkret dialog om, hvordan cykelruten skal udformes på forløbet ad Banevolden og hen til Hønsebroen ved Gl. Jernbanevej.

To naboer har et spørgsmål i forbindelse med det kommende spunsearbejde.

Carlsberg Byen P/S forudsætter, at anlæg af støttemur og eventuelt rampeanlæg øst for haven sker på Carlsberg A/S's egen matrikel. Der opfordres til en tæt koordinering af vejprojekter, særligt for det første stykke af J.C. Jacobsens Gade, hvor tillægget fastlægger et udvidet vejprofil.

Carlsberg Byen P/S peger på to uoverensstemmelser mellem tegningsmateriale og signaturer.

Københavns Museum sender oplysninger om villaen Gamle Carlsberg Vej 2, der må nedrives, og redegørelsestekst vedrørende tilladelser fra andre myndigheder.

*Forvaltningen bemærker, at de fremkomne oplysninger, spørgsmål, ønsker og forbehold tages til efterretning eller sendes videre til bygherre.*

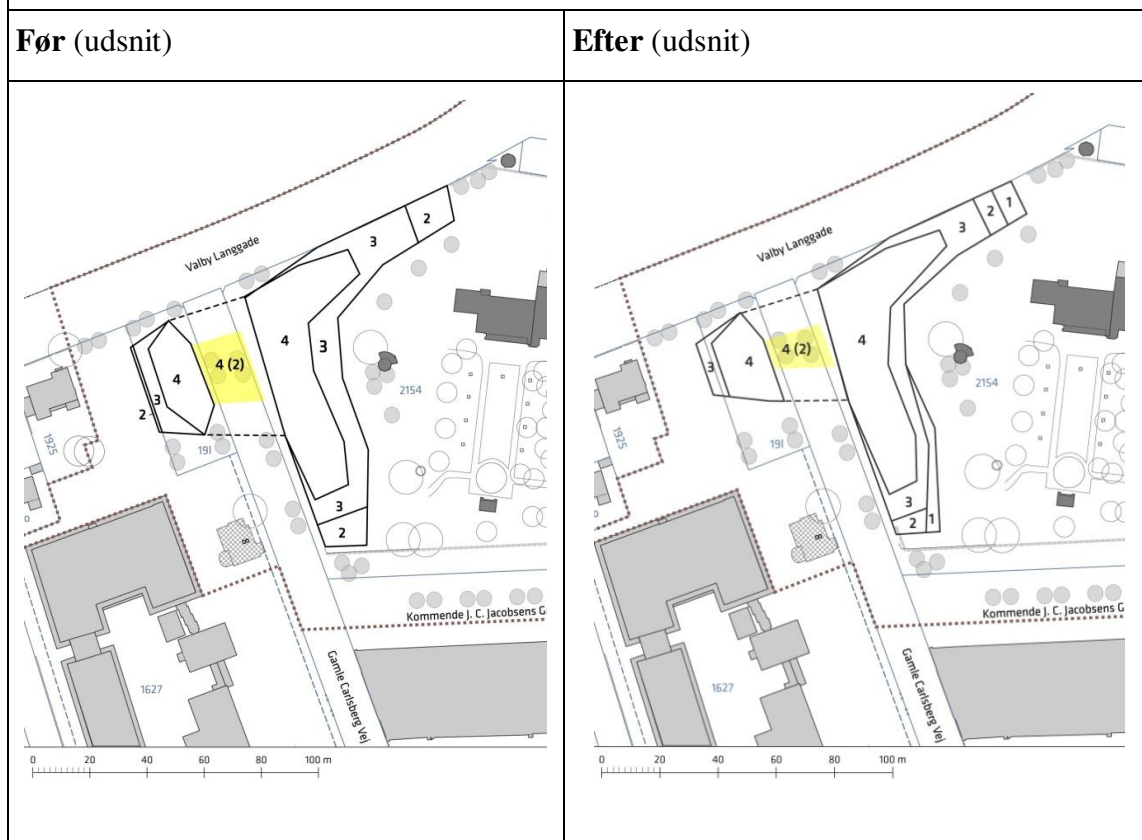
## Skema over ændringer

| Bestemmelse   | Nuværende ordlyd   | Forslag til justering   |
|---|--|---|
| § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Bebyggelsesplanen  | Etagearealet må ikke overstige 15.000 m <sup>2</sup> .   | <b>Ændres til:</b><br>Etagearealet må ikke overstige <b>14.420 m<sup>2</sup></b> . <i>Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.</i>  |
| § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Højder   | Bygningens højde over terræn i tilstødende gader og pladser må ikke overstige: 10 m for bebyggelse i 2 etager, 14,5 m for bebyggelse i 3 etager og 19 m for bebyggelse i 4 etager. Teknik, elevatorårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil.  | <b>Der tilføjes:</b><br><i>Højderne måles i forhold til kote +27.5.</i>   |
| § 5, stk. 4, pkt. c, afsnittet Overbygning over Gamle Carlsberg Vej - 'portal', anden sætning | Indenfor det på tegning nr. 13A angivne felt til lysåbning skal overbygningen afbrydes af et hul med en udstrækning øst-vest svarende til vejens bredde, og med en udstrækning nord-syd på ca. 40 pct. af overbygningens længde.   | <b>Ændres til:</b><br>Indenfor det på tegning nr. 13A angivne felt til lysåbning skal overbygningen afbrydes af et hul med en udstrækning øst-vest svarende til vejens bredde, og med en udstrækning nord-syd på ca. <i>1/3</i> af overbygningens længde.   |
| § 8, stk. 12, afsnittet Bevaringsværdige træer  | De på tegning nr. 13B med grønt markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes uden Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse. Det eksisterende terræn omkring træerne skal fastholdes i rodnettets udstrækning (typisk i en radius på 6-10 m), og der må ikke etableres byggeri, anlæg eller oplag i forbindelse med byggeplads indenfor denne zone. Dette gælder også for de markerede bevaringsværdige træer på nabo-grunden. | <b>Ændres til:</b><br>De på tegning nr. 13B med grønt markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes uden Miljø- og Teknikforvaltningens særlige tilladelse. Det eksisterende terræn omkring træerne skal fastholdes i rodnettets udstrækning (typisk i en radius på 6-10 m), og der må ikke etableres byggeri, anlæg eller oplag i forbindelse med byggeplads indenfor denne zone.<br><i>[Den sidste sætning er slettet]</i> |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Kommentaren til § 8 stk. 12, afsnittet Bevaringsværdige træer</p>    | <p>Inden der kan gives tilladelse til fældning af træer skal det konstateres, at der ikke er aktivitet af flagermus.</p> | <p><b>Slettes og erstattes med en ny kommentar i § 8 stk. 6 afsnittet Bevaring og beplantning:</b><br/> Det skal ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer i hvert enkelt tilfælde konkret undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, hvis træet fældes/beskæres, jf. habitatbekendtgørelsen § 11 (samt artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a).</p> |
| <p>Kommentaren til § 8, stk. 12, afsnittet Nye træer og beplantning</p> |  | <p><b>Der tilføjes:</b><br/> Forvaltningen kan dispensere til at træplantningen under 'portalen' erstattes med et andet, markant, grønt element, hvis det viser sig, at der ikke kan etableres gode vækstforhold for disse træer.</p>   |

### Tegning 13A - bebyggelsesplan

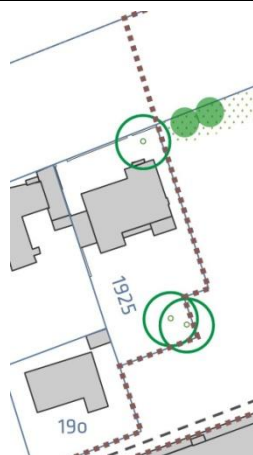
Byggefeltet foreslås ændret som illustreret nedenfor.



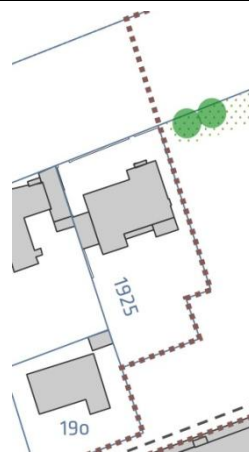
### Tegning 13B – Landskabs- og byrumsplan

Markering af tre bevaringsværdige træer udenfor tillægsområdet slettes, da tillæggets bevaringsbestemmelse ikke omfatter træer udenfor tillægsområdet.

**Før** (udsnit)



**Efter** (udsnit)



### Tegning 2-7

Byggefelt og relevante signaturer fra tillæggets tegninger 13A-13C overføres til lokalplanens tegninger 2-7 ved en redaktionel ændring.