

Carlsberg II - tillæg 2 - del I

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tilhørende kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 29. marts 2012 vedtaget forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan Carlsberg II med tilhørende kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby.

Offentlig høringsperiode fra den xx. april til den xx. juni 2012



Indholdsfortegnelse - del I

Redegørelse for tillægget til lokalplanen og kommuneplantillægget

Indledning - Lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål	3
Lokalplanområdet og kvarteret	5
Byggeønsker	6
Lokalplantillæggets indhold	11
Byarkitektonisk vurdering	13
Skyggediagrammer	14
Bæredygtighedsvurdering	16
Vindklimatiske undersøgelser	16
Miljøforhold	16
Forurening fra virksomheder i området	16

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner	17
Kommuneplan 2011	17
Detailhandel	17
Byomdannelsesområde	17
Boligpolitik	17
Varmeplanlægning	17
Trafikstøj og støj fra jernbaner	17
Kommuneplantillæg	18
Bydelsplan	18
Lokalplaner i kvarteret	18
Miljø i byggeri og anlæg	19
Regnvand	19

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald	20
Jord- og grundvandsforurening	20
Museumsloven	20
Lov om bygningsfredning	20
Andre tilladelser i henhold til anden lovgivning	20

Tillæg til Kommuneplan 11

Særlige bestemmelser	22
----------------------------	----

Praktiske oplysninger på bagsiden

Redegørelse for lokalplantillægget og kommuneplantillægget



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra syd.

Indledning - lokalplantillæggets og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Partnerselskabet Carlsberg Byen forventer at indgå aftale med Professionshøjskolen UCC om en ny uddannelsescampus i det centralt placerede område ved den nye Carlsberg Station. UCC tilbyder mellemlange, videregående uddannelser samt efter- og videreuddannelse for ledere og medarbejdere inden for skole-, institutions- og sundhedsområdet. UCC rummer desuden Center for Undervisningsmidler, som udlåner læremidler og tilbyder faglig vejledning til skoler og gymnasier. Skolen

rummer mere end 10.000 studerende og 1.000 arbejdspladser. Partnerselskabet Carlsberg Byen, der består af Carlsberg, Realdania, PFA samt andre investorer, ønsker samtidig med UCC at udvikle boliger, kontorer og butikker samt etablere vejadgang over banen. Byggeriet forventes at stå indflytningsklart primo 2016.

Et kompleks af denne karakter vil kunne sætte gang i udviklingen af hele Carlsberg-området.

Carlsberg Byen har på den baggrund anmodet Københavns Kommune om udarbejdelse af et tillæg til lokalplan nr. 432, der gør det muligt at opføre cirka 82.000 etagemeter bebyggelse til en større uddannelsesinstitution i kombination med boliger og detailhandel i den sydlige del af rammelokalplanens område I og II. Sammen med eksisterende bebyggelse på cirka 5.000 m² vil det samlede volumen i tillægsområdet blive op til 87.000 etagemeter.

Rammelokalplanen

Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" er overvejende en rammelokalplan, som umiddelbart alene muliggør byggeri i et mindre område i den nordlige del, mens byggeri og yderligere implementering af detailhandelsrammer i den øvrige del af området forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplaner. Rammelokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bevaringsværdige bygninger. Planen lægger særligt vægt på bæredygtighed, byrum og byliv samt på bevaring og genbrug af kulturarven og områdets eksisterende herlighedsværdier. Supple-

rende lokalplaner udarbejdes som tillæg med udgangspunkt i rammelokalplanens retningslinjer for etageareal og -antal, anvendelser, trafikstruktur, byrum mv. I tillæggene fastsættes mere detaljerede bestemmelser om byggeriernes placering og arkitektoniske udformning samt den mere præcise placering af erhverv, boliger og institutioner.

Lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" kan læses på www.kk.dk/lokalplaner.

Et tillæg nr. 1 til lokalplanen har været i offentlig høring i perioden 7. december 2011 til 1. februar 2012 og forventes endeligt vedtaget i marts 2012. Det giver mulighed for indretning af en dagligvarebutik på 1.500 m² i eksisterende bygning i område I mellem Ny Carlsberg Vej og Vesterfælledvej.

Kommuneplantillægget og lokalplantillæg 2

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre, at der i lokalplanlægningen kan tillades en øget bygnings-



Entasis masterplan fra 2008, som danner grundlag for rammelokalplanen og detailplanlægningen på Carlsberg

højde i det stationsnære område. Formålet med lokalplantillægget er at supplere lokalplan nr. 432 med detaljerede bestemmelser med henblik på at muliggøre en bebyggelse i stationsområdet til en større uddannelsesinstitution samt til boliger og serviceerhverv. Herudover at indarbejde bestemmelser om yderligere detailhandel jf. kommuneplan 11.

Lokalplantillægsområdet og kvarteret

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

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

Stationsområdet udgør det syd-østlige hjørne af Carlsberggrunden, omgivet af Vesterbros karreer, jernbanen og J. C. Jacobsens Have (tidligere Akademiets Have) samt af de store industrielle bygninger. Stationsområdet bliver den primære indgang til den nye bydel og vil dagligt blive set og besøgt af mange gæster og rejsende. Den nye station forventes at blive den tiende største S-togsstation ved et fuldt udbygget Carlsberg med cirka 10.000 daglige rejsende.

Infrastrukturelle projekter

Udbygningsaftalen mellem Carlsberg Byen og Københavns Kommune indeholder en række infrastrukturelle anlæg, som forventes gennemført i perioden 2013-2018. Carlsberg Byen etablerer en ny vejbro over banen som adgang til den nye bydel, samt en grøn cykelrute langs banegraven til Sønder Boulevard. Der er indgået aftale mellem Transportministeriet, Københavns Kommune og Carlsberg Byen om flytning af Enghave Station mod vest. I forbindelse med den nye station, som kaldes Carlsberg Station, etablerer Carlsberg Byen en ny stationsplads vest for Vesterfælledvej med supplerende trappe til personer fra østsiden af Vesterfælledvej (lokalplanens illustration af byrummet Sønder Boulevard med stationsforplads er ikke længere aktuel). Anlæggene forventes færdige inden UCC flytter ind i stationsområdet i 2016.

Københavns Kommune har igangsat ombygning af Sønder Boulevard som et rekreativt område på strækningen mellem Vesterfælledvej og Enghavevej. Anlægsprojektet forventes gennemført i 2013-14. Vesterfælledvej omdannes med ny beplantning, støjdæmpende belægning og med et nyt lysreguleret kryds. Projektets første etape forventes færdig medio 2013. Vigerslev Allé omdannes/udvides, og arbejderne her koordineres med anlæg af vejbroen. Vigerslev Allé samt de omkringliggende kryds (Vigerslev Allé/Vesterfælledvej, Vigerslev Allé/Enghave-

vej, Enghavevej/Ingerslevsgade) forventes at være fuldt omdannet efter 2018, afhængig af Carlsbergs udbygning og etableringen af vejbroen.

Ny Tap

Carlsberg Byen har et ønske om at få tilladelse til nedrivning af Ny Tap i forbindelse med realisering af byggeriet. Ny Tap er opført som tappehal i 1954 sammen med den tilhørende jernbanestation. Bygningen er op til syv etager høj og opført på et skelet af jernbeton udmuret med røde teglsten. Kulturstyrelsen vurderer, at bygningen har kulturhistorisk betydning som en tidlig, karakteristisk repræsentant for 1950- og 1960'ernes industribyggeri.

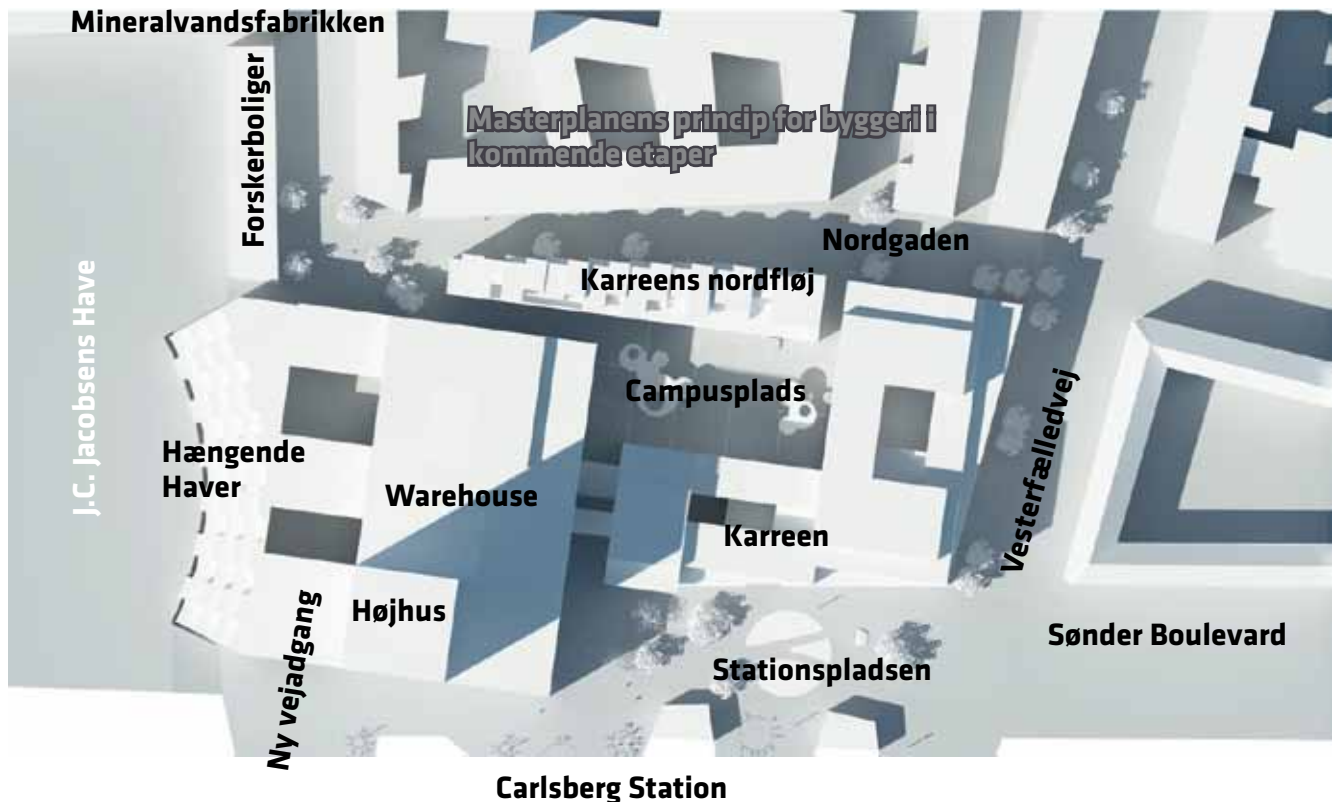
Rammelokalplanen fastlægger Ny Tap som bevaringsværdig bebyggelse, men muliggør, at det indre af bygningen kan fjernes, og at facaderne kan ombygges væsentligt. Dog må bygningens volumen og konstruktive princip samt facadens proportionering og materialekarakter ikke sløres. Der er beskrevet mere om mulighed for nedrivning af Ny Tap i afsnittet om lokalplanens indhold og i afsnittet om byarkitektoniske vurdering.

De Hængende Haver og J. C. Jacobsens Have

Kulturstyrelsen har i april 2009 udvidet de eksisterende bygningsfredninger på Carlsberg med en række bygninger og haveanlæg. I den forbindelse er De Hængende Haver, tegnet af Sverre Fehn og opført som en tilbygning til Ny Tap i 1967/69, fredet. 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 anbefaler, at facadens lukkede karakter bevares, og at beplantningen i taghaverne genetableres. Styrelsen er indstillet på at acceptere nedbrydninger af dele af bygningen med henblik på etablering af hovedindfaldsvej til den nye bydel. J. C. Jacobsens Have umiddelbart vest for lokalplantillæggets område blev fredet i april 2009. Haven, der er tegnet af Rudolph Rothe og an-



Forslag til landskabsplan for J. C. Jacobsens Have. Kristine Jensens tegnestue 2011



Stationsområdet med navne på byrum, bygninger og veje

lagt 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 (se side 5). Ændringer i haven og bebyggelse mod haven skal godkendes af Kulturstyrelsen.

Byggeønsker

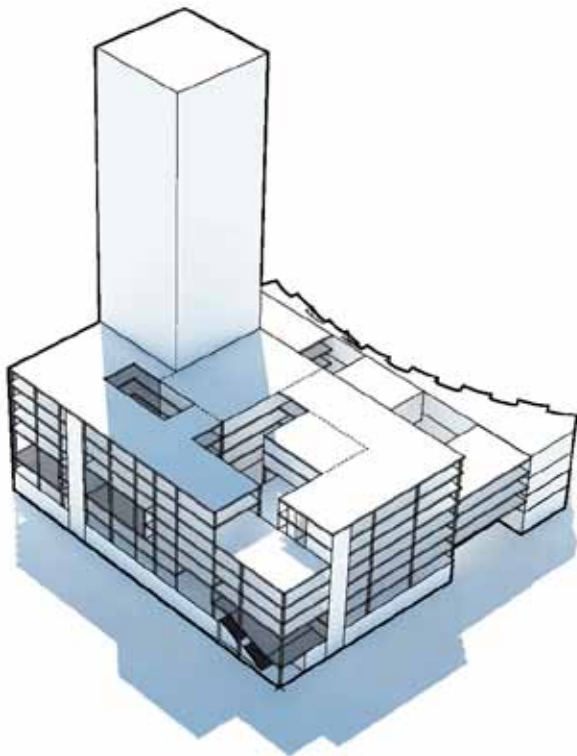
Carlsberg Byen udskrev i sommeren 2011 sammen med UCC en rådgiverkonkurrence for udvikling af stationsområdet. Konkurrencen blev vundet af et team bestående af Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Christensen & Co Arkitekter A/S, COBE, EFFEKT og Nord Architects ApS herefter kaldet arkitektteamet. Carlsberg Byen udskrev tilmed åbne byrumskonkurrencer om udformningen af to byrum i området. Konkurrencerne blev vundet af tegnestuen MASU med et projekt for Stationspladsen, og tegnestuen WAW med et projekt for Campuspladsen.

Arkitekterne har udarbejdet dispositionsforslag i december 2011, og det er den videre bearbejdning af dette materiale i januar 2012, som danner grundlag for forslag til lokalplantillæg og kommuneplantillæg.

Bebyggelse

Dispositionsforslaget indeholder en U-formet karré og et større bygningsvolumen, som erstatter Ny Tap, kaldet henholdsvis 'Karreen' og 'Warehouse'. Mellem bygningerne etableres overdækkede broer, som skaber intern sammenhæng for Professionshøjskolen. 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.

'Karréen' udformes som er en moderne fortolkning af Københavns karreer med en særlig markering af stueetagen og tag samt en underinddeling i mindre byhuse. 'Karréens' facader vil overvejende fremstå i rødlige, grålige og brunlige nuancer, og i materialer, der patinerer smukt. De underste etager bearbejdes i sammenhæng med byrummet med fokus på at binde ude og inde sammen samt skabe ophold og mødesteder langs bygningerne. De underste etager får derfor en stor variation og detaljeringsgrad. De øvre etager udformes mere afdæmpede og med en mere sammenhængende palet af farver, materialer og arkitektoniske virkemidler, som refererer til Vesterbros karrebebyggelse. Særlige funktioner, som for eksempel bibliotek, markeres med åbne facadepartier, hvor bygningernes indre liv får en relation til livet i



Tegningen viser principper for 'Warehouse' med reference til Ny Taps synlige konstruktioner, formater og lodrette bånd. Arkitektteamet februar 2012

byen. Tagetagerne trækkes tilbage og formgives individuelt for at understrege byhusene. 'Warehouse' indgår i en samlet komposition med højhuset og De Hængende Haver. Facader på 'Warehouse' tager udgangspunkt i genfortælling af Ny Taps skala, rytme og industrielle æstetik. Højhuset udformes i sammenhæng med 'Warehouse' og markeres med en 'krone', som kan være en særlig bearbejdning af toppen af højhuset.



Visualisering fra dispositionsforslaget illustrerer hensigten om, at karreen opdeles i byhuse. Arkitektteamet december 2011



Visualisering fra dispositionsforslaget illustrerer hensigten om en aktiv facade, der formidler et samspil mellem livet i husene og livet i byen. Arkitektteamet december 2011

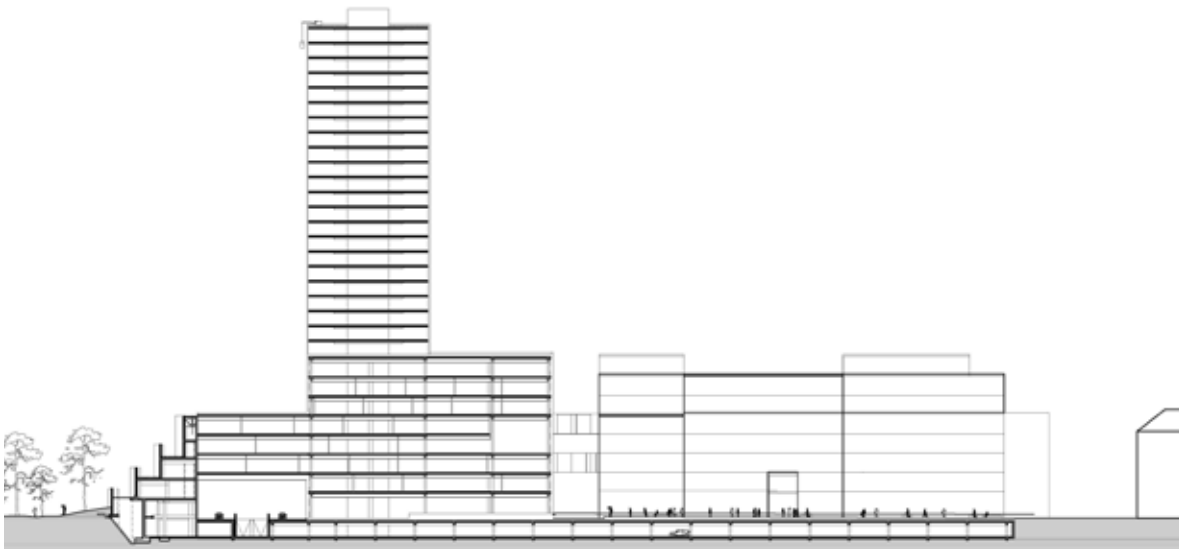
'Portalen' mellem Warehouse og De Hængende Haver overdækkes delvist af tre brede broer, der spænder over gaderummet. Facaderne får dels transparent karakter, så de indre funktioner synliggøres, og dels en lukket karakter med en særlig kunstnerisk udformning, som også gennemføres på undersiderne af broerne.



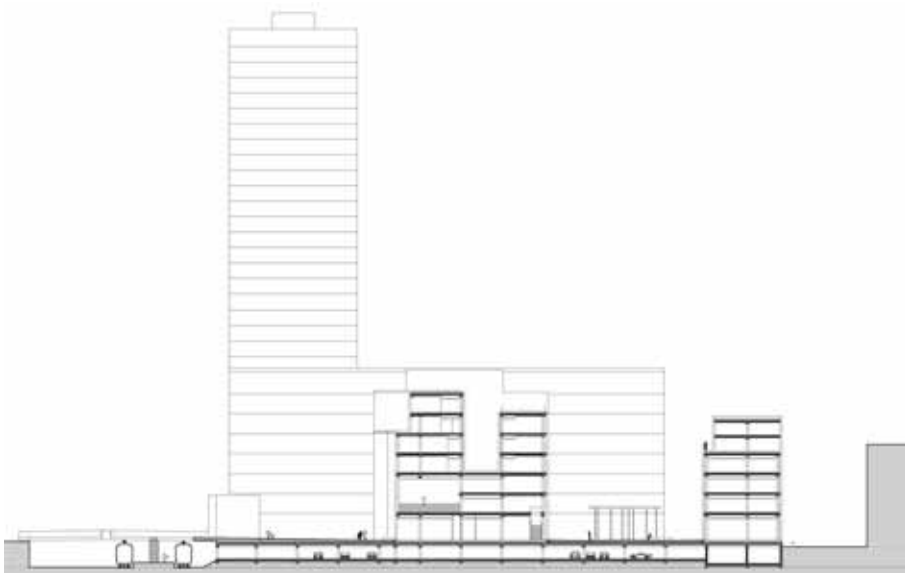
Collage af den palet af materialer og farver, som arkitekterne vil bruge på 'Warehouse' og 'Karreen'. Arkitektteamet december 2011



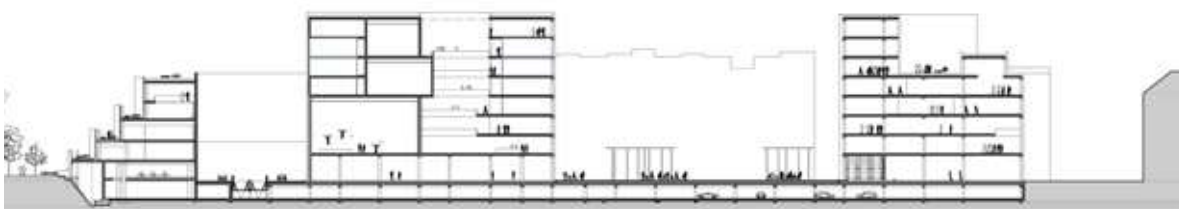
Collage af den palet af materialer og farver, som arkitekterne vil bruge i 'Portalen'. Arkitektteamet december 2011



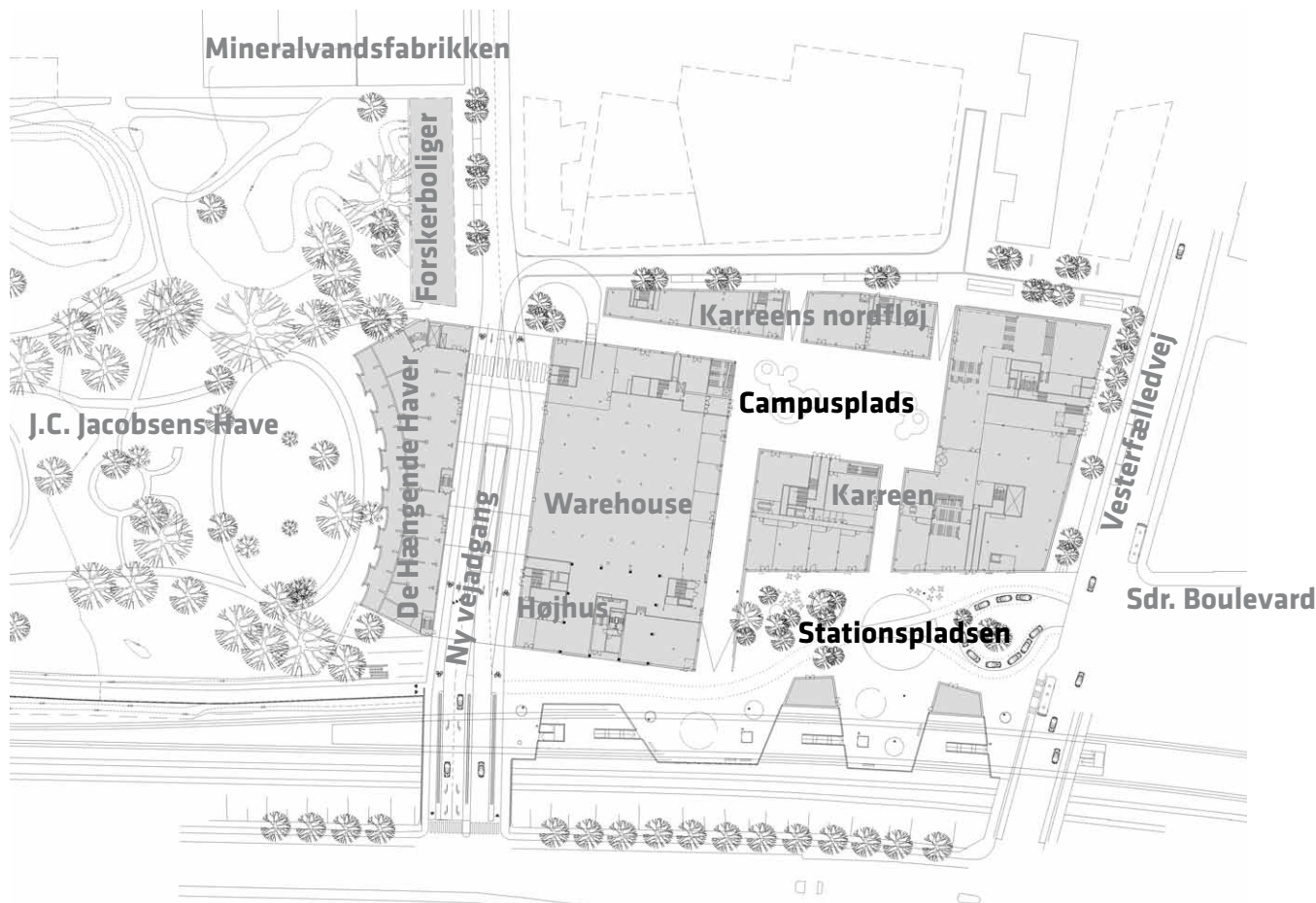
Snit vest-øst gennem J. C. Jacobsens Have, De Hængende Haver, 'Portalen', højhuset, 'Warehouse', Stationspladsen og Vesterfælledvej. Arkitektteamet februar 2012



Snit syd-nord gennem banen, Stationspladsen, 'Karreen', Campuspladsen, 'Karreens' nordfløj og Nordgaden. Arkitektteamet februar 2012



Snit vest-øst gennem J. C. Jacobsens Have, De Hængende Haver, 'Portalen', 'Warehouse', Campuspladsen, 'Karreen' og Vesterfælledvej. Arkitektteamet februar 2012



Situationsplan med stueetager og byrum. Arkitektteamet februar 2012

Konkurrence om boliger langs J. C. Jacobsens Have

Carlsbergfondet har udskrevet en indbudt arkitektkonkurrence om udbygning af forskerboliger langs J. C. Jacobsens Have. Bygningen skal indpasses mellem De Hængende Haver og Mineralvandsfabrikken. Konkurrencen forventes afgjort i april 2012.

Anvendelse

Af de samlede etagemeter byggeri anvendes cirka to tredjedele til undervisning med tilhørende sportshaller, auditorier samt bibliotek. Den resterende tredjedel af byggeriet anvendes til boliger, serviceerhverv samt dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker og andre udadvendte funktioner i stueetagen.

Dispositionsforslaget indeholder cirka 140 boliger svarende til cirka 22 pct. af etagearealet indenfor tillægsområdet. I højhusets øverste etager foreslås cirka 88 store lejligheder. I 'Karreens' nordfløj foreslås cirka 30 små lejligheder med en gennemsnitlig størrelse mellem 50 og 70 m². I den smalle bygning langs J. C. Jacobsens Have foreslås cirka 16 små lejligheder og 8 store familieejligheder.

Carlsberg Byen ønsker mulighed for op til 8.500 m² butikker og caféer, primært i stueetagerne, herunder to dagligvarebutikker på hhv. cirka 3.000 og 1.000 m².

Trafik

På stationspladsen etableres en indkørsel fra Vesterfælledvej med afsætnings- og vendeplads samt korttidsparkering, handicapparkering og venteplads til taxier. 'Nordgaden' indrettes med mulighed for varetransport til varegården ved den 3.000 m² store butik i 'Warehouse'.

Bilparkering

Dispositionsforslaget indeholder cirka 380 parkeringspladser i kælder samt enkelte korttids- og handicapparkeringspladser på terræn. Den samlede parkeringsdækning er mindre end rammelokalplanens norm på 1 plads pr. 200 m² etageareal, hvilket der vil blive kompenseret for i udbygningen af fremtidige etaper.

Cykelparkering

Der etableres cykelparkering på terræn samt i konstruktion i De Hængende Haver og i kælder under Stationspladsen. Cykelparkering for stationen foregår primært på de udkragede dæk over perronen. Campuspladsen friholdes for parkering.

Byrum og byliv

Dispositionsplanen indeholder to karakterfulde byrum, der er forbundet via offentlige passager og vil blive oplevet af mange daglige brugere. Stationspladsen har regional karakter og Campuspladsen har lokal karakter som



Visualisering fra vinderforslaget for Stationspladsen, tegnestuen Masu, august 2011



Visualisering af Campuspladsen, tegnestuen WAW, december 2011

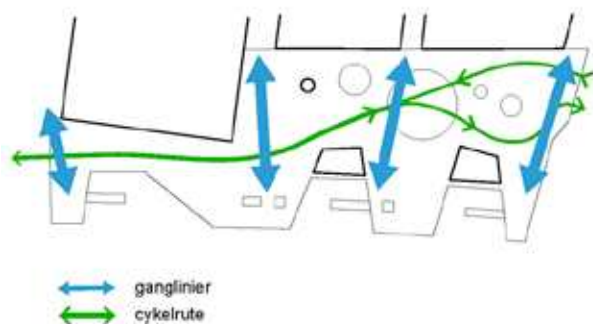
et offentligt tilgængeligt gårdrum. Bebyggelsesplanen indeholder foruden de to byrum også gader, stræder og passager, men ingen private opholdsarealer på terrænen.

Stationspladsen

Stationspladsen er et regionalt byrum, der anlægges ovenpå p-kælder og på de udkragede dæk over perroner på Carlsberg Station. Herudover indgår et mindre areal vest for den nye vejbro i pladsen. Størrelsesmæssigt svarer Stationspladsen til Bertel Thorvaldsens Plads på Slotsholmen.

Fodgængertrafikken forventes at blive betydelig - med op til omkring 20.000 rejsende pr. dag - og cykeltrafikken på den krydsende grønne cykelrute, Carlsberggruten, forventes at blive på ca. 5.000 daglige ture. Dette peger på vigtigheden af, at de bløde trafikanter udviser hensyn til hinanden.

Cykelruten udføres med en jævn og sammenhængende overflade, der tilgodeser tryk færdsel, samtidig med, at indretningen tvinger cyklisterne til at sætte farten ned på deres vej over pladsen.



Diagrammet viser principper for krydsning mellem de gående til og fra stationen og cyklister på den grønne cykelrute

Hovedidéen er at skabe et sammenhængende gulv, som definerer pladsen. Med skift i belægningsmønstret defineres zoner til trafik samt zoner til ophold og rekreation. Midt på pladsen foreslås et spejlbassin, der 'trækker himlen ned på fladen'. Der foreslås enkelte, større træer i de primære opholdsområder, for at give skygge i varme perioder og nedbryde turbulens fra de omkringliggende høje bygninger. Herudover foreslås forbindelsen til J. C. Jacobsens Have forstærket ved at plante træer syd for de Hængende Haver. Der plantes i delvist hævede bede for at opnå tilstrækkelig vækstlagstykkelse.

Campuspladsen

Campuspladsen bliver de studerendes primære uderum og et gennemgangsrum, som mange fodgængere dagligt passerer. Pladsen friholdes for biler og cykelparkering.

Der foreslås 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. Der foreslås to grupper af 6,5 meter høje søjler med blødt formede overdækninger. Disse 'sølvtræer' udføres i rustfrit stål, og har indbygget lys, som reflekteres ud på pladsen. Dette giver en poetisk lyssætning og understreger en helt særlig stemning på den noget skyggefulde plads. 'Sølvtræerne' får grønne tage af sedummos, som holder på regnvand, absorberer støj og bidrager til en grøn udsigt fra bygningerne.

Regnvand

Mulighed for nedsivning eller opsamling af regnvand i bassiner er beskeden, da de geologiske forhold ikke tillader nedsivning, og Carlsberg Byen ønsker at udnytte hele arealet under tillægsområdet til parkeringskælder i overensstemmelse med rammelokalplanen.

Carlsberg Byen planlægger at lede overfladevand fra tage fra den vestlige del af området til søen i J. C. Jacobsens Have. Tagvand fra den østlige del af området ledes til kloak. Grønne tage på den nye bebyggelse vil medvirke til at forsinke og fordampe regnvand, der falder på tagene. Vandet må ikke ledes til banegraven.

Lokalplantillæggets indhold

I forhold til rammelokalplanen indeholder lokalplantillægget bestemmelser, der muliggør nedrivning af hele Ny Tap og etablering af et nyt bygningsvolumen inden for samme grundplan, men med en højde i 6-8 etager. Der stilles krav om, at den nye bebyggelse udføres med referencer til de store volumener på Carlsberg og til Ny Taps industrielle karakter, hvor det konstruktive princip udtrykkes i facaden. Endvidere skal materialerne have en stofflighed og tyngde, der harmonerer med de karakteristiske teglfacader på Carlsberg, og understøtter en særlig arkitektonisk identitet i det nye kvarter.

I forhold til rammelokalplanen flyttes højhuset cirka 15 meter mod vest. Tillægget indeholder herudover bestemmelser, der øger etageantallet på karrebebyggelsen fra 5-6 etager til 5-8 etager og muliggør en femte, tilbagetrukket etage på den smalle bygning langs den fredede J. C. Jacobsens Have. Samlet indeholder lokalplantillægget cirka 87.000 etagemeter bebyggelse inklusive eksisterende bebyggelse og 12.250 m² parkeringskælder.

Lokalplantillægget 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. Tillægget muliggør en boligandel i delareal IA, som er lavere end rammelokalplanens boligandel på 30-50 pct. for hele område I. Dette er i overensstemmelse med intentionerne om en stor andel erhverv i det

tæt bebyggede område ved den nye station. Kommende tillæg for lokalplanens resterende område I vil derfor indeholde en større andel boliger.

Tillægget fastlægger omfanget af detailhandel og mindst 20 procent små boliger (mellem 50 m² og 70 m²) i overensstemmelse med Kommuneplan 11. Efterfølgende tillæg vil fastlægge tilsvarende bestemmelse om mindst 20 procent små boliger, således at andelen beregnes for det samlede byomdannelsesområde Carlsberg.

Tillægget fastlægger anvendelsen af stueetagen langs de primære byrum og passager i overensstemmelse med rammelokalplanens principper, dog med enkelte justeringer.

Tillægget 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. Antallet af offentlige passager gennem bebyggelsen reduceres i forhold til rammelokalplanen. Det sker som følge af den konkrete udformning af stue-



Visualisering fra dispositionsforslaget illustrerer Stationspladsens urbane karakter og hensigten om en bebyggelse, der skalmæssigt matcher både det store rum mod banen og Vesterbros karreer. Arkitektteamet december 2011

etagerne med større detailhandelsenheder. Rammelokalplanens krav om adgang til J. C. Jacobsens Have fra Stationspladsen udgår efter anmodning fra Kulturstyrelsen.

Der fastlægges nye bestemmelser for udformningen af Campuspladsen og Stationspladsen.

Nøgletal for lokalplantillægget

- Op til 87.000 m² bebyggelse, heraf 14.400 m² i højhus og 4.900 m² i fredet bygning.
- Mindst cirka 46.500 m² til undervisningsformål ved fuld udnyttelse af byggeretten.
- Mindst cirka 14.750 m² til boligformål ved fuld udnyttelse af byggeretten.
- Op til 8.500 m² til butikker.
- Nedrivning af samtlige eksisterende bygninger undtagen De Hængende Haver.
- Bilparkering i størrelsesordenen 380 pladser.
- Cykelparkering i størrelsesordenen 3.000 pladser, heraf 1.000 til stationen.
- Etageantal varierer fra 5 til 8 etager. Højhuset bliver 100 meter højt.
- Enghave Station ombygges og flyttes – kaldes til Carlsberg Station.
- Der etableres vejbro over banen og en grøn cykelrute langs banen til Sønder Boulevard.
- Der etableres to nye byrum – en stationsforplads (Stationspladsen) og en rekreativ plads (Campuspladsen).



Foto af Ny Tap set fra øst med De Hængende Haver og J. C. Jacobsens Have i baggrunden



Collage af facadedetaljer og materialer på de bevaringsværdige og fredede bygninger med del af Ny Taps facade nederst til højre

Byarkitektonisk vurdering

Stationsområdet vil fremtræde med en stærk urban profil præget af den høje bygningstæthed, mange studerende og nærheden til stationen.

Med baggrund i ønsket om at fremme etablering af Professionshøjskolen UCC på Carlsberg, og tilgodese skolens særlige behov for internt sammenhængende etagemeter og større volumener til fx. idrætshal og bibliotek, indeholder lokalplantillægget bestemmelser, der muliggør nedrivning af Ny Tap samt et generelt øget etageantal internt i området og primært mod banen.

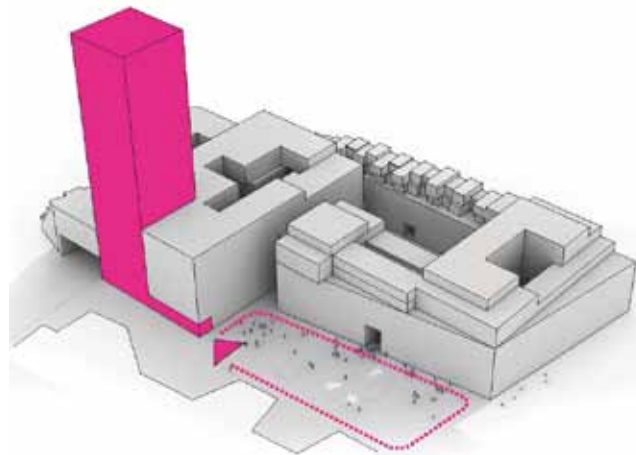
Det øgede etageantal vurderes sammenfattende at kunne indpasses i stationsområdet. Dimensionerne er tilpasset området, således at der med store volumener og de højeste bygninger skabes et kulturbærende vartegn ud til det åbne baneterræn. Mod Vesterfælledvej lægges vægt på tilpasning til Vesterbroskalaen 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.

Kulturstyrelsen og Københavns Museum har argumenteret for en bevaring af Ny Taps facader. Kommunen vurderer, at Carlsberg Byen og deres rådgivere har argumenteret for, at en bevaring af Ny Taps facader vil medføre væsentlige merudgifter, og at nedrivning er arkitektonisk og teknisk velbegrundet. Merudgifter forventes at være i størrelsesordenen ca. 300 mio. kr. eksklusive moms. Anvendelse af Ny Tap til undervisningsformål forudsætter en renovering af facaderne til gældende energiramme. Dette er ikke teknisk muligt uden at skjule den eksisterende facade. Endvidere er Ny Tap's etagehøjder for lave ønsket til blandt andet at sikre tilstrækkeligt med dagslys i undervisningslokalerne i Professionshøjskolen.

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 skyggevirkninger. 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.



Diagrammet illustrerer hvordan højhusets indgang henvender sig mod Stationspladsen og er med til at skabe liv og aktivitet på pladsen. Arkitektteamet februar 2012

De to byrum, som anlægges oven over parkeringskælder, får en urban karakter med fint forarbejdede belægninger i stor skala, spejl bassiner og sparsom beplantning af træarter, der tillader relativt meget sollys at passere gennem trækroneerne. Dette er i overensstemmelse med den overordnede landskabsplan for Carlsbergområdet.



Modelfoto af højhuset og 'Warehouse' illustrerer, hvordan den nye facades strukturelle princip tydeligt refererer til Ny Taps formater og opdeling. Arkitektteamet februar 2012

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser lokalplantillægsområdet og Vesterfælledvej set mod syd på samme tidspunkter.

På planerne ses, 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 rammelokalplanens bebyggelsesplan kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Lokalplantillægsområdet



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

Vesterfælledvej set mod syd med Carlsberg til højre



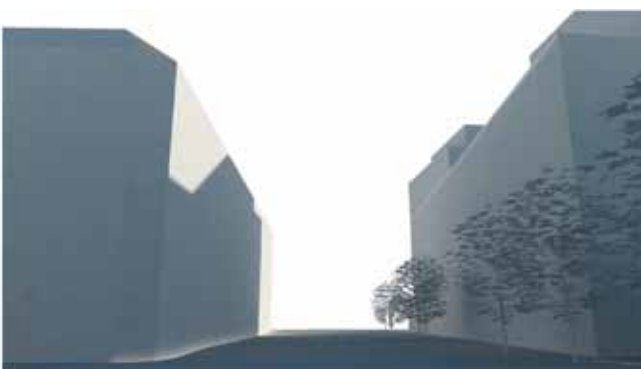
Set fra Vesterfælledvej mod syd

21. marts kl. 9.00



Set fra Vesterfælledvej mod syd

21. marts kl. 12.00

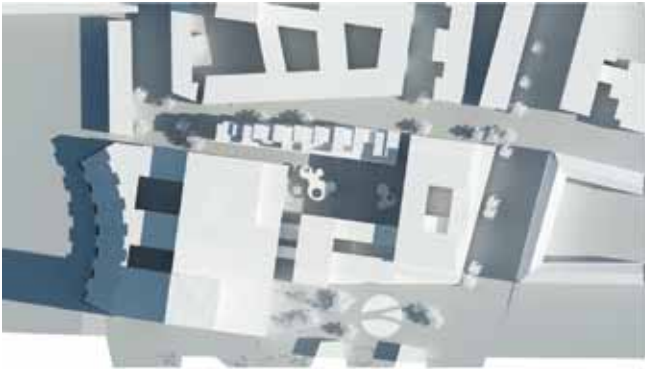


Set fra Vesterfælledvej mod syd

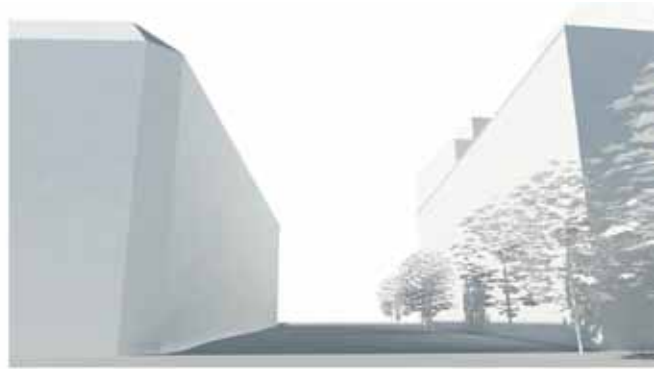
21. marts kl. 16.00

Lokalplantillægsområdet

Vesterfælledvej set mod syd med Carlsberg til højre



21. juni kl. 9.00



Set fra Vesterfælledvej mod syd

21. juni kl. 9.00



21. juni kl. 12.00

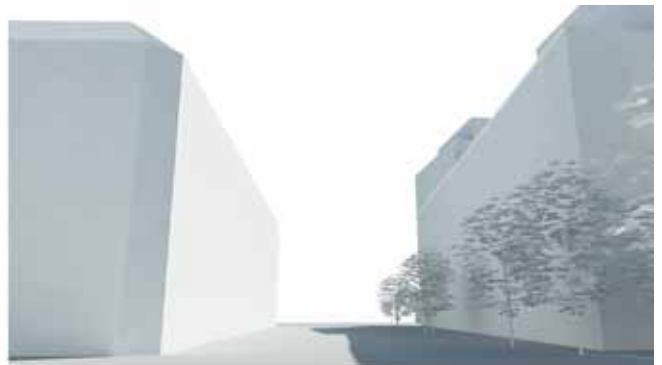


Set fra Vesterfælledvej mod syd

21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



Set fra Vesterfælledvej mod syd

21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



Set fra Vesterfælledvej mod syd

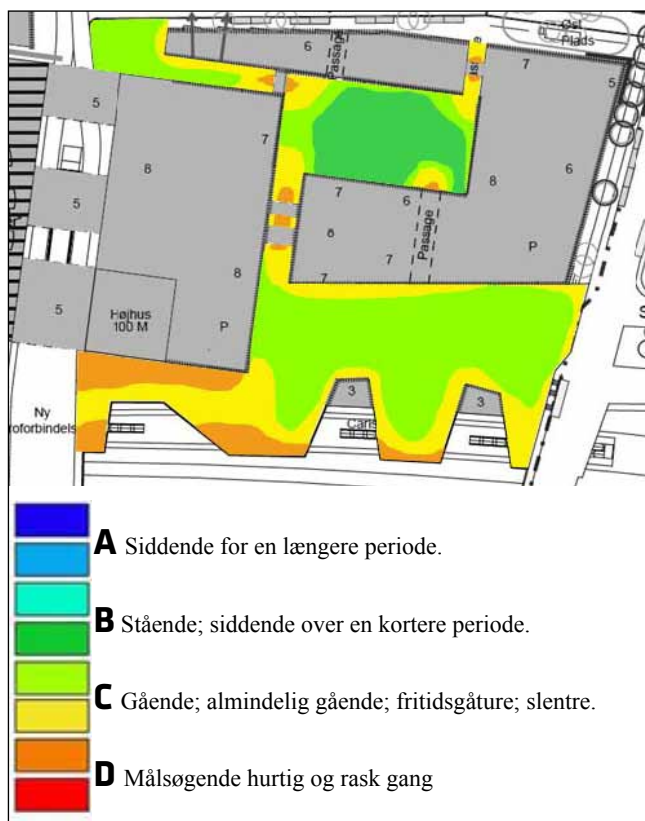
21. juni kl. 19.00

Bæredygtighedsvurdering

Rammelokalplanen bygger på bæredygtige principper som stationsnærhed, prioritering af bløde trafikanter, byrum og byliv, lavenergibebyggelse og grønne tage. Forvaltningen har ikke gennemført yderligere bæredygtighedsvurdering af tillæg nr. 2.

Vindklimatiske undersøgelser

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.



Figuren viser estimerede vindkomfortniveauer i byrummene i stationsområdet (Lawsons komfortkriterium)

Force Technology anbefaler, at der udarbejdes detaljerede vindsimuleringer i computer eller vindtunnel, da et overordnet estimat af vindforholdene giver begrænsede oplysninger om forholdene. Her vil også kunne anbefales hvilke foranstaltninger, der skal til, for at dæmpe vinden.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at udformning af højhusets facade samt af passager skal ske på baggrund af vindtunnelforsøg, så der sikres bedst mulige vindforhold på terræn. Lokalplanen fastlægger også minimumskrav til vindkomfortniveaet på de to pladser og principper for træplantning, der kan medvirke til at afbøde vinden.

Miljøforhold

VVM og MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer

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

Det lokalplanen muliggør er omfattet af bilag 3 eller 4 til loven, men planen indeholder kun mindre ændringer i forhold til lokalplan nr. 432. Til lokalplan nr. 432 er der udarbejdet VVM- og miljøvurderingsrapport.

Tillæg 2 til lokalplanen, der omfatter dele af det samlede lokalplanområde, medfører kun mindre ændringer i de forhold, der er vurderet i den oprindelige miljørapport. For disse ændringer er der redegjort i tillæg 2 til lokalplanen.

Lokalplantillægget skal muliggøre udnyttelsen af byggeretten i lokalplan 432 for et delområde. Der skal opføres en større uddannelsesinstitution og boligbyggeri, hvori indgår detailhandel. Endvidere nedrives Ny Tap, bortset fra den fredede del De Hængende Haver. I lokalplan 432 er det forudsat, at kun den indre del af Ny Tap rives ned. Der er mindre ændringer i den trafikale belastning. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Forurening fra virksomheder i området

Kraftcentralen i Carlsbergområdet har en miljøgodkendelse efter listepunkt G101: Kraftproducerende anlæg, varmeproducerende anlæg, gasturbineanlæg og gasmotoranlæg med en samlet indfyret effekt på mere end 50 MW.

I kraftcentralens miljøgodkendelse er der stillet vilkår i forhold til luftforurening. I den oprindelige beregning af forholdene for luftforurening er der ikke taget højde for, at der skal etableres et nyt højhus på ca. 100 m med boliger.

Derfor er det nødvendigt, at bygherren i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse får lavet en ny beregning af luftforureningen fra Kraftcentralen, så der er sikkerhed for, at miljøgodkendelsens vilkår ikke overskrides.

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Regionale udviklingsplaner

De regionale udviklingsplaner er indarbejdet i Kommuneplan 2011.

Kommuneplan 2011

I rammerne for lokalplanlægningen er planområdet fastlagt som C2- og T1-områder. C2*-byomdannelsesområdet Carlsberg er fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv med særlig bemærkning om, at området udlægges til byomdannelsesområde efter planlovens bestemmelser herom. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² 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 m² 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. T1-området er fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter, hvor der på stationer og busterminaler kan tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler.

Detailhandel

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m² bruttoareal til butiksfornål med følgende fordeling:

- 5.000 m² i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m². Der kan dog tillades en dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station.
- 5.000 m² i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m², og 12.000 m² i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m².

Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station, og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.

Byomdannelsesområde

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

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

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

Kommuneplan 11 kan læses på www.kk.dk/kp11.

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 tryk by, 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.

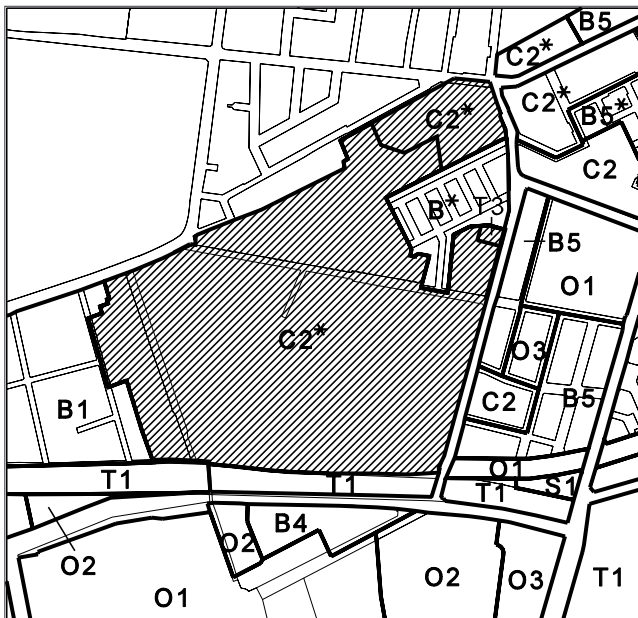
Varmeplanlægning

Nybyggeri udlægges til at blive opført i overensstemmelse med kravene til lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement. Dette indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020).

Trafikstøj og støj fra jernbaner

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.



Kortet viser rammer i Kommuneplan 11

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

I lokalplanen er der i øvrigt taget højde for, at de vejledende støjgrænser kan overholdes.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanrammen bibeholdes som en C2* ramme 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."

Forøgelsen af bygningshøjderne i det meget stationsnære byggeri, sker for at følge visionerne i masterplanen for Carlsberg. Desuden udvidedes bygningshøjden i samspil med kommunens nye erhvervsretningslinje, hvor lokalisering af erhvervslokaler i alle størrelser skal fremmes. 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 tårnhuse, der er placeret med rammelokalplanen for Carlsberg.

Udvidelsen af bygningshøjderne sker endvidere på grundlag af nærmere fastsatte retningslinjer i lokalplanen for området, hvor bygningernes sammenhæng og arkitektoniske værdi er vurderet.

Bydelsplan

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

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 100 Kingosgade

Området fastlægges til boliger

Lokalplan nr. 178 "Vesterbrogade"

Lokalplanen er en strøggadelokalplan

Lokalplan nr. 223 "Sorte Hest II"

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplan nr. 225 "Amerikavej"

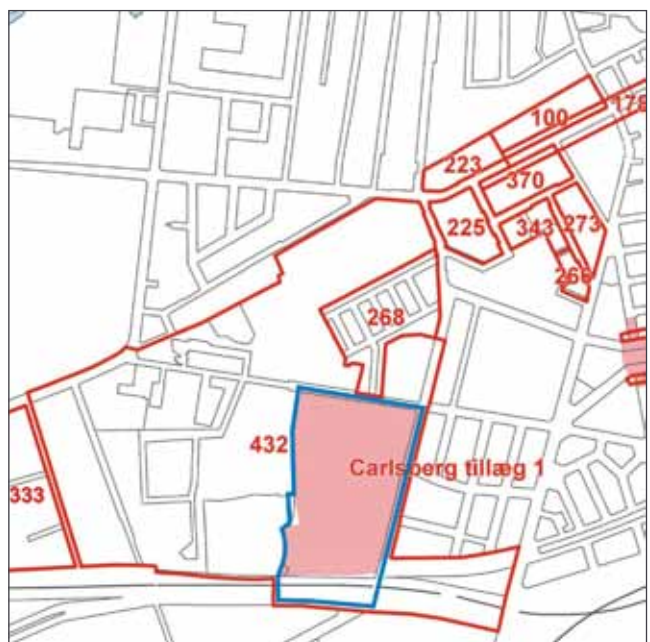
Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i en forventet byfornyelse og indeholder bevaringsbestemmelser.

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

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

Lokalplan nr. 268 "Humleby"

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



Lokalplaner i området. Tillægsområdet er vist med blåt.

Lokalplan nr. 333 "Bjerregårdsvej"

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

Lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen"

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

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg, 2010". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energi og CO², materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

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

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

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" kan hentes på: www.kk.dk/mba2010.

Regnvand

Af Københavns Kommunes Spildevandsplan fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakkerne. Lokal håndtering vil sige indenfor egen matrikel i et lokalområde omfattende flere matrikler og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient.

Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under ét Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, for eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger. Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune. Regnvand til toiletskyl tillades dog ikke til skoler, sportshaller, cafeteriaer og andre bygninger med adgang for offentligheden.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald bestemmer, at der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald. Beholderantal og - placering skal aftales med Center for Miljø/Affald, jf. aftale om affaldsstrategi på Carlsberg i brev fra den 23. april 2010. Rammelokalplanen indeholder krav om etablering af en kvartermiljøstation som særligt fællesanlæg.

Jord- og grundvandsforurening

Det aktuelle lokalplanområde er ikke kortlagt efter Jordforureningsloven.

Lokalplanområdet er i lighed med resten af kommunen omfattet af områdeklassificeringen og formodes at være lettere forurenet.

Jord der bortkøres fra ejendommen skal anmeldes til Center for Miljø.

Hvis der i forbindelse med byggeriet skal bortledes mere end 100.000 m³/år grundvand, eller hvis en grundvands-sænkning står på i mere end 2 år, skal Center for Miljø, Jord, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet vand fra byggegruben. Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Center for Miljø, Virksomheder, tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Center for Park og Natur, Vandteamet, søges om tilladelse.

Endelig skal det pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

Regler, retningslinjer og anmeldelseskema kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside www.miljoe.kk.dk eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via www.jordweb.dk

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.

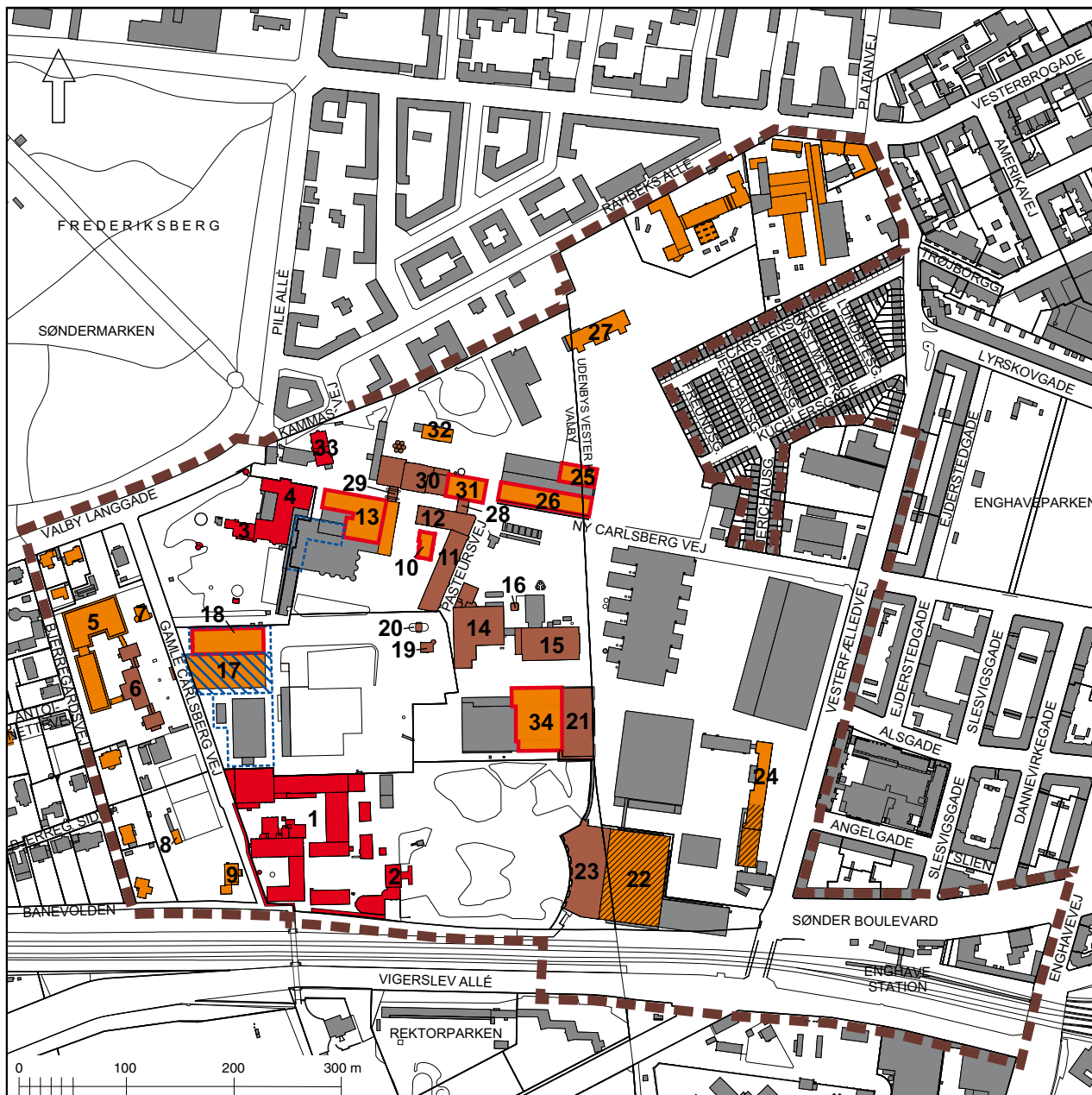
Delvis nedrivning af De Hængende Haver og ombygning og tilpasning til ny bebyggelse efter nedrivning af Ny Tap kræver således tilladelse fra fredningsmyndighederne.

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

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

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 Bandedanmark, idet arbejdet projekteres.



- 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

Fredninger på Carlsberg

Tillæg til Kommuneplan 11

Særlige bestemmelser:

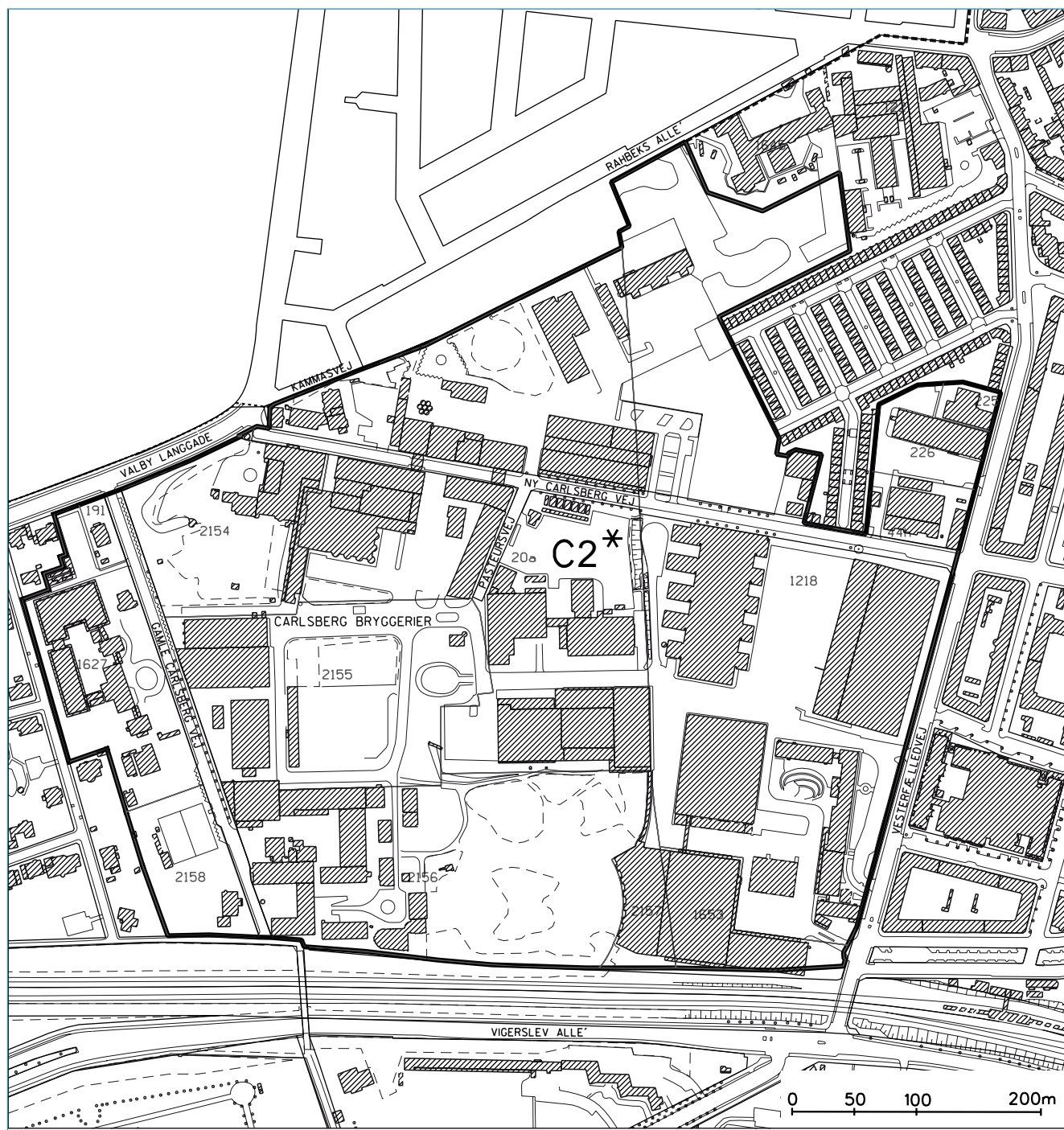
Området indgår i byomdannelsesområdet Carlsberg. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted i 2015.

I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf.

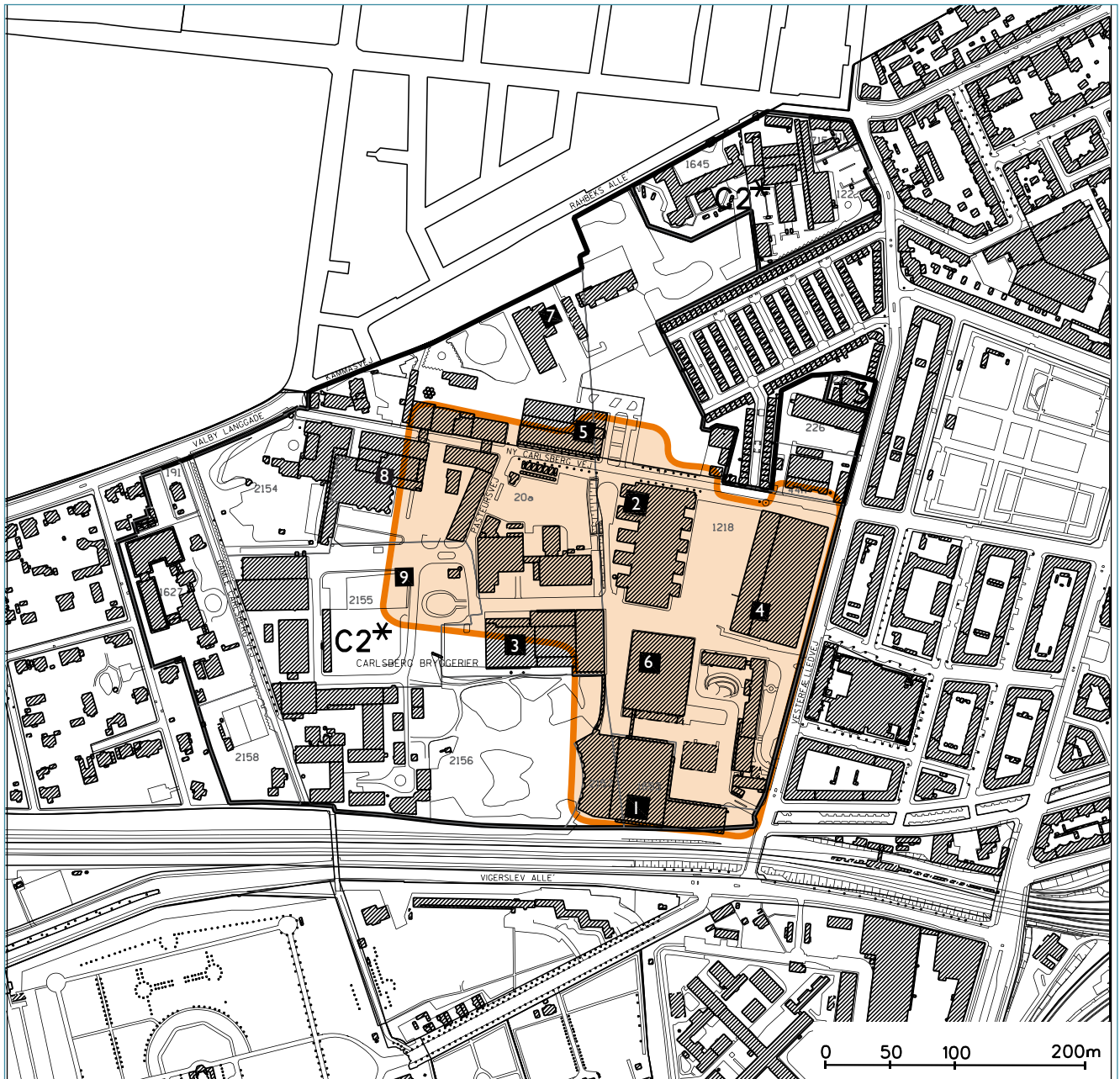
Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 3 på maks. 80 m og 3 på maks. 50m) med en placering, der fastlægges i lokalplan.

I det mest stationsnære område kan der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 meters højde.

Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk.



Kortet viser C2*-området Carlsberg



- | | | | |
|------------------|----------|---|----------|
| 1 - 2 | Max 100m |  | Butikker |
| 3 | Max 120m | | |
| 5 - 6 - 9 | Max 80m | | |
| 4 - 7 - 8 | Max 50m | | |

Kortet viser detailhandelsområdet samt placering af højhuse

Kommuneplan 11 kan læses på www.kk.dk/kp11.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 29. marts 2012 besluttet at offentliggøre et forslag til til-læg nr. 2 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II" med tilhørende kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den xx. april 2012 til den xx. juni 2012.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.
Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslaget
i xxxxxxxxxxxx.
Mødet foregår xxxdag den xx. xx 2012 kl. 19.00-21.00.

www.kk.dk/lokalplanforslag

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

Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvar kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postboks 447
1505 København V

e-mail: bydesign@tmf.kk.dk
tlf.: 33 66 33 66
www.tmf.kk.dk

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den xx. juni 2012

**SAMMEN
OM BYEN**