

CARLSBERG II - TILLÆG 6

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 6 til lokalplan nr. 432 'Carlsberg II'

I område A, i det historiske miljø ved Bryggergården og Carls Jacobsens Have, ønskes en mere klassisk karréby i 3-6 etager med kultur, boliger og erhverv.

I område B ønskes kultur og erhverv. Her vil nybyggeri indgå i samspil med den fredede Mineralvandsfabrik.

I område C skabes et tæt byområde med store kulturinstitutioner, erhverv, butikker, undervisning og boliger.



Projektet

Bygherre	Carlsberg Byen P/S
Arkitekt	Holscher Architects, danielsenarchitecture, RUBOW Arkitekter, Polyform og Vagn Borlund.
Formål	At kvalificere rammelokalplanen og muliggøre en ny bebyggelse til bla. bolig-, butiks-, uddannelses- og institutionsformål erhverv samt kulturelle formål under hensyn til kulturarven og den omkringliggende bebyggelse. Der lægges vægt på detaljering af bebyggelsesplaner, byrum, kantzoner, forbindelser, adgangsveje og bæredygtighed.
Etageareal	ca. 183.000 i nybyggeri/ ca. 19.000 i eksisterende bygninger
Bebyggelsespct.	For hele Carlsberg området: ca. 185
Parkering - cykler og biler	Biler: 1 plads pr. 133-200 m ² etageareal heraf max. 5 procent på terræn. Cykler: 2 pladser pr. bolig, 2 pladser pr. 100 m ² erhverv.

Baggrund

Partnerselskabet Carlsberg Byen P/S, som udvikler Carlsberg-området, har anmodet kommunen om at udarbejde lokalplantillæg for et større område på baggrund af dispositionsplaner. Målet med byomdannelsen er at skabe en levende bydel med blandede funktioner i sammenhæng med det øvrige København.

Planlægningen sker på baggrund af en lokalplan nr. 432 Carlsberg II - se www.kk.dk/lokalplaner, der overvejende er en rammelokalplan. Der er tidligere udarbejdet tillæg for 'Stationsområdet' og et område ved Gamle Carlsberg Vej. I efteråret 2014 er et tillæg 4 sendt i offentlig høring og et tillæg 5 for Carls Jacobsens Have er under udarbejdelse. Der forventes ikke at være planmæssige forhold, som vil kræve udarbejdelse af kommuneplantillæg.

Rammelokalplanens maksimale bruttoetageareal og etageantal, kan i arbejdet med detailplaner kan blive begrænset af de konkrete hensyn til kulturarv/ bevaring, husdybder, højde/afstandskrav, friareal, træer mv.

Tillægsområdet og planforhold

Carlsberg Byen ligger mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Lokalplantillægget omhandler et område, der strækker sig på tværs med højtbeliggende arealer mod vest ved Gamle Carlsberg Vej – og mod øst – det lavere beliggende område ved Vesterfælledvej.

Nord for tillægsområdet ligger Carls Villa og Carl Jacobsens Have, og syd for ligger bla. Bryggergården, Æresboligen og den fredede J. C. Jacobsens Have.

Carlsberg er udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning. Carlsberg er således et af Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommunes kommuneplan 2011.

Fredede og bevaringsværdige bygninger og træer.

I tillægsområdet ligger de fredede bygninger:

- Mineralvandsfabrikkens lagerbygning samt pergola syd herfor (1920-1927 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs ingeniørkontor) (21).
- Stjerneporten (20) samt Kridttårnet med vagtbygningen (19) med den tilhørende mur og det brolagte areal mellem mur og bolig (1883 af P.C. Bønecke).
- Kældrene under Den Røde Lagerbygning (1883) med forbindelsen til kældrene under Gl. Carlsberg (17).

I området ligger også den bevaringsværdige Administrationsbygning (24) samt en række bevaringsværdige træer. Københavns Kommune vil sammen med byherres rådgi-ver foretage en registrering af bevaringsværdige træer.



Fredede bygninger (rød) og kældre (blå stribet) - samt bevaringsværdige bygninger (orange).

Trafik

Tillægsområdet ligger stationsnært med mindre end 600 m til den kommende Carlsberg Station. Der er busbetjening på Valby Langgade, Vesterfælledvej og Vigerslev Allé – og der forventes en buslinje ad Ny Carlsberg Vej.

Der etableres i 2015 en ny adgangsvej med en grøn cykelrute til området fra Gamle Carlsberg Vej. Ny infrastruktur vil forbinde tillægsområdet med de omkringliggende haver, stationsområdet og den omgivende by.

Området ved Vesterfælledvej er berørt af trafikstøj, som der skal tages højde for.

Byggeønsker

Carlsberg Byen P/S ønsker, at der muliggøres ca. 202.000 m² byggeri heraf 19.000 m² i eksisterende bygninger til bla. bolig-, butiks-, uddannelses- og institutionsformål, erhverv samt kulturelle formål.

Boligandelen bliver ca. 50 pct., og der indgår fire højhuse.

Byggeønskerne kan overordnet realiseres inden for rammelokalplanen med en række mindre afvigelser og justeringer primært i forhold til etagehøjder, bredden på højhusene og princippet om, at der udvalgte steder skal placeres boliger ovenpå erhverv (blandet anvendelse).

Tre delarealer i tillægsområdet

Område A - bolig- og erhvervskarreer mod vest.

Nybyggeri ca. 88.000 m². Eksisterende ca. 3.000 m².

Mod Gamle Carlsberg Vej, i det historiske miljø ved Bryggergården og Carls Jacobsens Have, ønskes en mere klassisk karréby i 3-6 etager med kultur, boliger og erhverv. Her bygges to højhuse.

Område B - kultur/erhverv omkring kulturarv i den centrale del.

Nybyggeri ca. 15.000 m². Eksisterende ca. 9.000 m².

I området nord for J. C. Jacobsens Have ønskes kultur og erhverv og evt. boliger og butikker. Her vil nybyggeri indgå i samspil med den fredede Mineralvandsfabrik og den fredede J. C. Jacobsens Have.

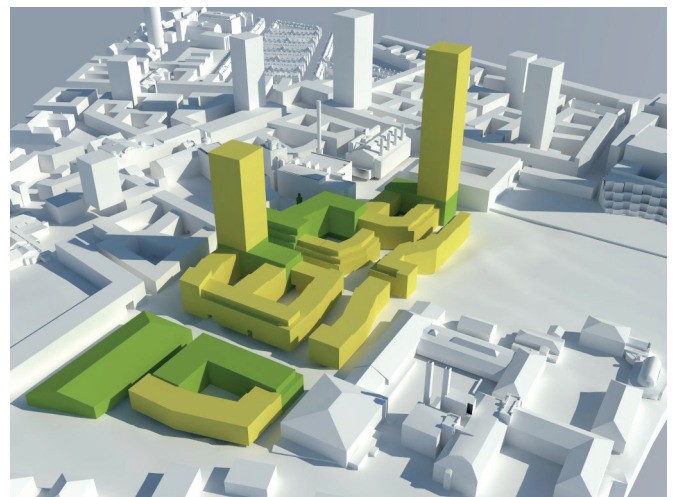
Område C - det tætte, blandede byområde mod øst.

Nybyggeri ca. 80.000 m². Eksisterende ca. 7.000 m².

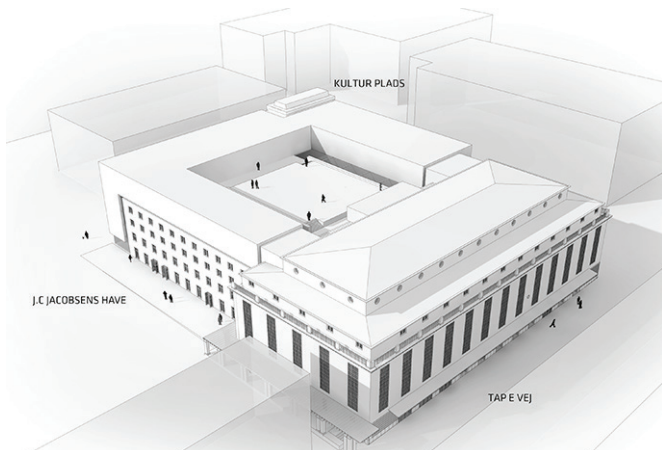
Mod Vesterfælledvej og nord for stationsområdet skabes et tæt byområde med store kulturinstitutioner, erhverv, butikker, undervisning og boliger. Her bygges to højhuse.

Lokalplantillæggets indhold

Rammelokalplanen følges i store træk og vil blive detaljeret med bestemmelser, som sigter mod at skabe nye bymiljøer med blandet anvendelse i høj arkitektonisk kvalitet omkring den eksisterende kulturarv.



Område A ved Gamle Carlsberg Vej og Bryggergården. Illustration, Holscher Architects

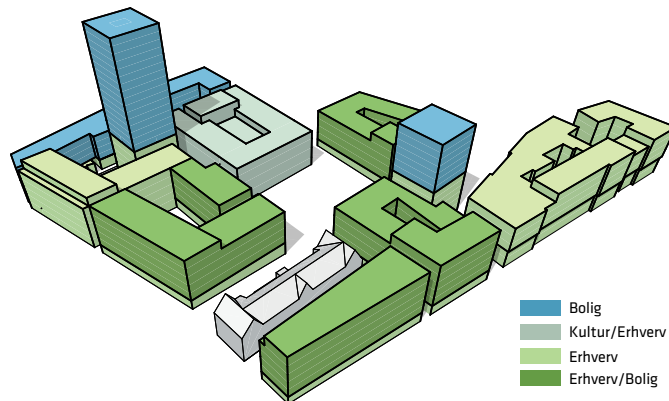


Område B ved Mineralvandsfabrikken med nybyggeri.
Illustration, RUBOW arkitekter

Tillægget vil blandt andet indeholde bestemmelser for anvendelse og omfang, arkitektur, altaner, karnapper mv. Bestemmelser for byrums- og trafikstruktur detaljeres med bestemmelser for indretning, anvendelse, trafik, træer og beplantning - og for evt. nye lokale byrum.

Byliv

Rammelokalplanen har stort fokus på at fremme bylivet på Carlsberg blandt andet med bestemmelser om indret-



Område C ved Vesterfælledvej.
Illustration, Danielsen Architecture.

ning af byrum, stueetager og kantzoner. Disse bestemmelser konkretiseres i tillægget. Rammelokalplanen muliggør fældning af en række bevaringsværdige træer i forbindelse med nybyggeri, under forudsætning af, at der plantes nye store træer. Tillægget suppleres med konkrete bestemmelser for genplantning af træer. Særligt i boligkarréerne nord for J. C. Jacobsens Have vil der være gode vilkår for at skabe grønne gårdrum med store træer og attraktive opholdsmuligheder.

FAKTA: Afvigelser og justeringer i forhold til rammelokalplanen

1. Rammelokalplanen muliggør op til 600.000 m² bebyggelse i hele Carlsberg-området. I forbindelse med konkretisering af planen har det vist sig vanskeligt at nå dette etageareal. Hvor masterplanen indeholdt en tæt karrébebyggelse med intime gårdrum og boliger placeret i de øverste etager, er der i dag et ønske om større gårdrum og mulighed for at etablere boliger i stueetagen. For at muliggøre den samme tæthed, foreslås det at øge bygningshøjden med 1-2 etager udvalgte steder, fortrinsvis langs større veje internt i området. Karrébebyggelsen vil maksimalt blive seks etager høj, og de øverste etager vil blive trukket tilbage mod gade og gård, hvis det skønnes nødvendigt af hensyn til kulturarv og dagslysforhold. Omdisponeringen vil omfatte i alt cirka 1-2 pct. af det samlede etageareal.
2. Rammelokalplanen fastlægger en principiel bebyggelsesplan med et varieret forløb af pladser og gaderum, som afspejler kælderplanen under det gamle bryggeri. Der foreslås enkelte mindre justeringer i planen, primært af hensyn til anvendelsen af eksisterende bygninger og for at styrke den sammenhæng, disse bygninger indgår i.
3. Rammelokalplanen fastlægger grundplanet i de fire højhuse på 20,5 m x 20,5 m. For at optimere indretning af lejligheder i højhusene ønskes grundplanet forøget til 21,5 m x 21,5 m. Der fore-

slås endvidere mindre forskydninger af placeringen af to af højhusene. Ændringerne vurderes kun i begrænset omfang at give øget skyggevirkning, ligesom højhusenes individuelle arkitektoniske udtryk og indbyrdes samspil ikke påvirkes væsentligt.

4. Rammelokalplanen fastlægger, at der langs udpegede strækninger og byrum skal placeres boliger over 3. etage for at sikre, at der også efter arbejdstid er tryk og liv i byrummene. Det er vanskeligt at finde investorer til denne funktionsblanding. En af årsagerne er, at trappe- og installationskerner til boligerne begrænser muligheden for at udnytte underliggende erhvervslokaler. Det foreslås derfor at slette bestemmelsen, og i stedet sikre en god blanding af boliger og erhverv omkring de enkelte gader og pladser på anden vis, evt. ved at fastlægge enkelte bygninger til boligformål.
5. Rammelokalplanen fastlægger krav til stueetagens anvendelse samt etablering af kantzoner langs udpegede strækninger og byrum. I forbindelse med konkretisering af planen vil ske en mindre justering i udpegningen af aktive/åbne stueetager og kantzoner som følge af det nærmere kendskab til de kommende funktioner i bygninger og byrum.



Entasis' vinderforslag for Carlsberg: En tæt karrébebyggelse med højhuse, der markerer byrummene. Illustrationen viser, hvordan terrænfaldet på Valby Bakke sammen med en nogenlunde ensartet taghøje kan udnyttes til at skabe en bebyggelse, der tilpasser sig naboområderne - øverst på grunden, mod Valby, bygges i 3 etager og nederst på grunden, mod Vesterbro, bygges i 5-6 etager. De foreslåede ekstra etager placeres internt på området, så bebyggelsen stadig vil tilpasse sig naboområderne.

ANBEFALINGER

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplantillæg på det beskrevne grundlag. I den videre bearbejdning af projektet vil der være fokus på at:

- *Udpegnning af byggefelter, hvor bygningshøjden kan øges, sker under hensyn til Carlsbergs kulturmiljø og terrænforhold samt med opmærksomhed på dagslysforhold og samspillet med nabobebyggelser.*
- *Justeringer i bebyggelsesplanen i øvrigt sker i forståelse for Carlsbergs egenart med hensyn til kulturarven, eksisterende beplantning, terrænforhold og det tætte og varierede forløb af gader og pladser, som afspejler kælderplanen under det gamle bryggeri.*
- *Højhusene markerer og skaber liv i byrummene. Udformningen af højhusene skal ske med høj arkitektoniske kvalitet og fokus på at hindre vindmæssige gener på terræn.*

- *Byrum indrettes med attraktive opholdsarealer med træer, beplantning, vand og læ fra vind. Endvidere er det et ønske, at Gamle Carlsberg Vej fortsat kan opleves som en sammenhængende, grøn forbindelse.*
- *Aktive/åbne stueetager og kantzoner styrker samspillet mellem de kommende funktioner, bevægelsesmønstre og byrummenes karakter.*
- *Bæredygtigheden understøttes med supplerende bestemmelser for grønne tage og skybrudshåndtering.*

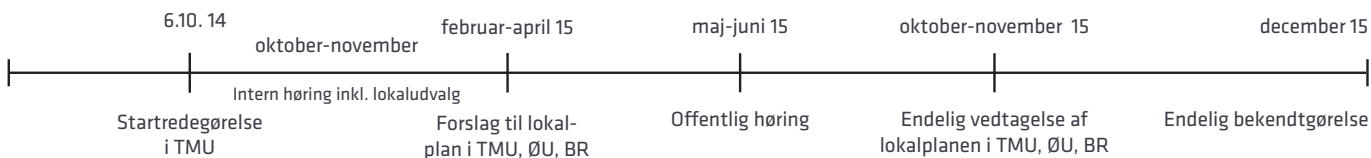
Kommuneplan

Projektet understøtter de grundlæggende værdier for Københavns byudvikling i Kommuneplan 2011 herunder et godt hverdagsliv, viden og erhverv og grøn vækst. Carlsberg er udpeget som byudviklingsområde og fastlagt som C2*-område til blandede boliger og serviceerhverv.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces fra vedtagelse af startredegerelse: ca. 60 uger (aftalt tid)

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen