Bilag 1a

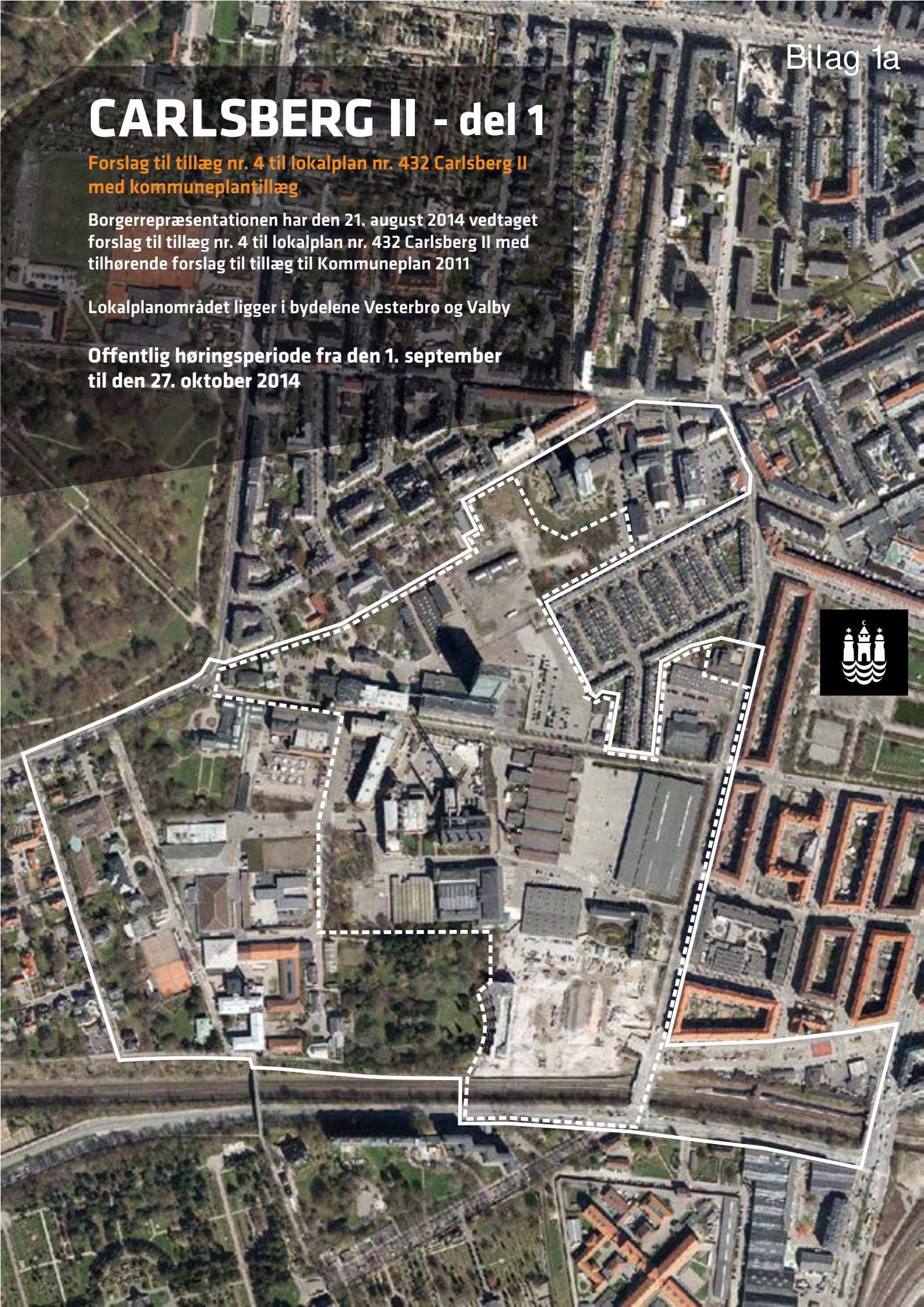
CARLSBERG II - del 1

Forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 21. august 2014 vedtaget forslag til tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2011

Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby

Offentlig høringsperiode fra den 1. september til den 27. oktober 2014



INDHOLD

Redegørelse for lokalplantillægget og kommuneplantillægget 3

Lokalplan- og kommuneplantillæggets baggrund og formål 3
Lokalplanområdet og kvarteret 3
Trafikbetjening 6
Byrum 7
Byggeønsker 7
Plantillæggenes indhold 8
Byudviklingsaftale 12
Byarkitektonisk vurdering 13
Skygger 15
Statslig planlægning 17
Kommuneplan 2011 17

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 17

Lokalplaner i kvarteret 18
Regnvand 19

Tilladelser efter anden lovgivning 20

Affald 20
Jord- og grundvandsforurening 20
Museumsloven 20
Lov om bygningsfredning 20
Rottesikring 20

Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 3 og 4....22

En læsevejledning til forslaget 22

Lokalplanen....22

§ 1. Formål 22
§ 2. Område 24
§ 3. Anvendelse 24
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier 28
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 29
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 36
§ 7. Byrum 43
Plads A - Bryggernes Plads 46
Plads B - 'Franciska Clausens Plads' 47
Plads C - 'Stationspladsen' 48
Plads D 49
Plads E 50
Plads F 51
Plads G - 'Sport Rahbek' og Thorvald Bindelsbølls Plads 52
Plads H 53
Plads L 54
Plads N - 'Campuspladsen' 55
Plads O - 'Købkes Plads' 56
Plads P 57
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering 59
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg 63
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener 63
§ 11. Bæredygtighed 64
§ 12. Udstykninger 65
§ 13. Særlige fællesanlæg 65
§ 14. Grundejerforening 65
§ 15. Retsvirkninger 66
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 66

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg 67

Lokalplan 67
Lokalplanforslagets retsvirkninger 67
Lokalplanens endelige retsvirkninger 67
Kommuneplantillæg 67

Vej- og pladsnavne i citationstegn er ikke besluttede

Redegørelse for lokalplantillægget og kommuneplantillægget

Bygherres skitseforslag til ny bebyggelse. Illustration: Borlund Architects.

Lokalplan- og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Partnerselskabet Carlsberg Byen P/S, som ejer og udvikler størstedelen af Carlsberg-området, har anmodet kommunen om at udarbejde lokalplan- og kommuneplantillæg med henblik på at muliggøre ca. 82.000 m² ny bebyggelse til boliger, erhverv, skoler, institution, butikker og skoler. Carlsberg Byen P/S vil samtidig opføre parkeringskældre under bygningerne og ønsker også at få mere fleksible muligheder for at håndtere detailhandelsudviklingen.

Planforhold

Området er omfattet af lokalplan nr. 432 'Carlsberg II´, der overvejende er en rammelokalplan. Formålet med rammelokalplanen er at fremme byudviklingen af Carlsberg-området som et blandet byområde med erhverv og boliger. Lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' kan læses på www.kk.dk/lokalplaner.

For at muliggøre byggeønskerne skal rammelokalplanen suppleres med byggeretsgivende bestemmelser i lokalplantillæg. Samtidig hermed indarbejdes nye bestemmelser for bæredygtighed og detailhandel for et større område. Lokalplantillægget forudsætter en ændring af Kommuneplanens rækkefølgeplan samt rammer for Bydelscenter Carlsberg - herunder butiksstørrelser.

Udbygningen af Carlsberg-området forventes at ske over de næste 10-15 år. Pt. er der detailplanlagt for ca. 100.000 m² ud af rammelokalplanens maksimale 600.000 m² bebyggelse.

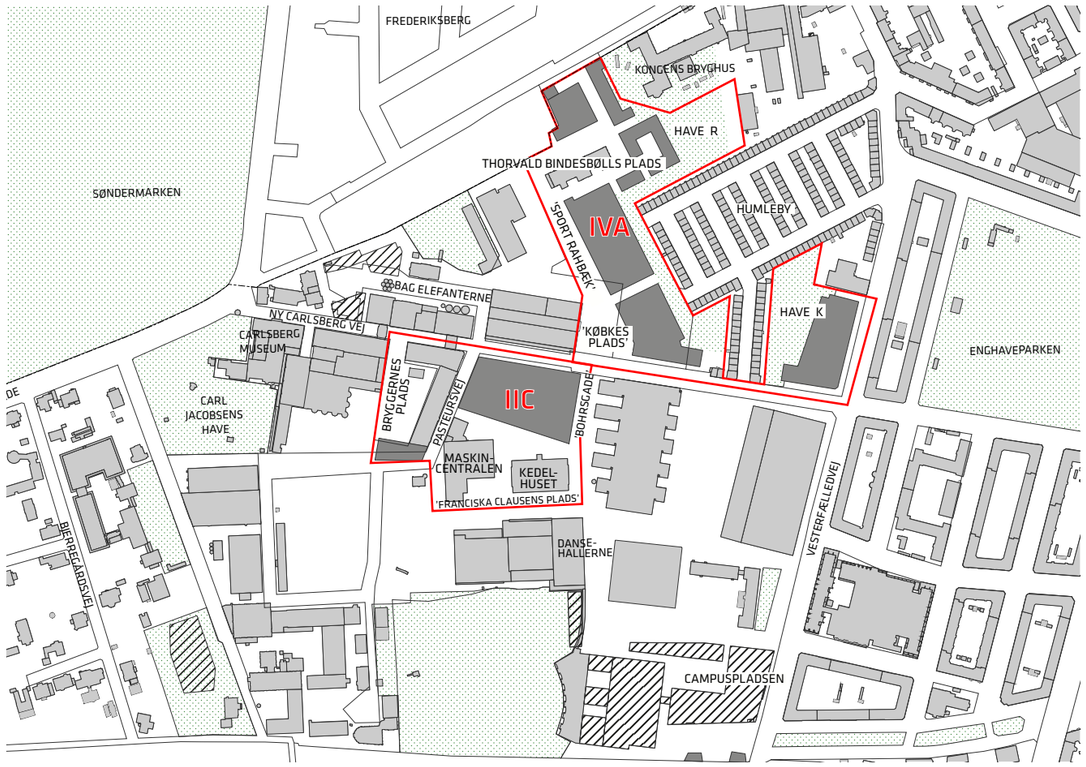
- Tillæg nr. 1, som senere er indarbejdet i tillæg 2, muliggjorde en dagligvarebutik på 1.500 m².
- Tillæg 2 muliggør ca. 81.000 m² i stationsområdet til professionshøjskolen UCC samt boliger, erhverv og detailhandel.
- Tillæg 3 muliggør erhvervsbyggeri på 4.500 m² langs Gamle Carlsberg Vej.

Lokalplanområdet og kvarteret

Kvarteret

Carlsberg-området ligger centralt i København mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Mod nord grænser området op til Frederiksberg, mod øst grænser området op til Kongens Bryghus; Humlebys rækkehuse i 2½ etage og Vesterfælledvejs karrebebyggelse i 5-6 etager; mod syd ligger den fredede J. C. Jacobsens Have - og yderligere mod syd grænser området op til Banegraven. Mod vest ligger Carls Villa og Carl Jacobsens Have.

Carlsberg er et af Kulturstyrelsens 25 nationale industriminder og er udpeget som kulturmiljø i Københavns Kommunes kommuneplan 2011. Som industrimiljø er



Oversigtskort med eksisterende bygninger (lys grå), planlagte områder (skraveret) og forslag til byggefelter (mørk grå). Tillæggets delarealer IIC og IVA er markeret med rød streg.

Carlsberg udtryk for en sjælden dansk industriarkitektur, hvor de mange bygninger afspejler forskellige perioders formsprog og bærer præg af original og kunstfærdig udsmykning.

Lokalplantillægsområdet
Tillægsområdet omfatter lokalplanens underområde I, II og IV samt delareal IXA og et lille vejareal i område III (Ny Carlsberg Vej). For hele tillægsområdet fastlægges detailhandels- og bæredygtighedsbestemmelser. For et mindre område - to nye delarealer, som benævnes IIC og IVA - fastlægges byggeretsgivende bestemmelser.

I den vestlige del af lokalplantillægsområdet ligger bl.a. nationalklenodierne Dipylon og Elefantporten. I den sydlige del af området ligger bl.a. de fredede bygninger Mineralvandsfabrikken og De Hængende Haver.
Området er domineret af markante terrænskift. Området mod Frederiksberg har karakter af en højtbeliggende, stille, grøn oase i byen. Herfra falder terrænet markant mod syd og øst ind mod Humleby. Ny Carlsberg Vej er Carlsbergs primære akse og udgør med allébeplantning i kastanjetræer et vigtigt strukturerende, monumentalt og æstetisk element. Brostensbelægningen er fredet mellem Dipylon og Elefantporten.
I stationsområdet syd for tillægsområdet bygges en uddannelsescampus til UCC. Området bliver den primære indgang til den nye bydel. Den nye Carlsberg Station (som erstatter Enghave Station i 2016) forventes at blive den 10'ende største S-togsstation ved et fuldt udbygget Carlsberg-område med cirka 10.000 daglige rejsende (20.000 daglige af- og påstigninger).

Carlsberg-området indgår i Københavns Kommunes Skybrudsplan, hvor særligt Ny Carlsberg Vej har betydning for skybrudssikringen. Se envidere afsnittet "Konkretisering af skybrudsplanen" s. 19.

Delareal IIC
Delarealet ligger syd for Ny Carlsberg Vej og centralt på Carlsberg i et område med store kulturelle og bevaringsmæssige kvaliteter. Det fredede Kraftværk med de to monumentale bygninger, Maskincentralen og Kedelhuset, markerer sig stærkt. Nord herfor ligger den fredede Den snoede Skorsten. Den vestlige del af området har Bryggernes Plads som omdrejningspunkt og omfatter de fredede bygninger Malteri og Lagerkælder og den bevaringsværdige bygning Hammershus.

Delareal IVA
Delarealet ligger nord for Ny Carlsberg Vej.
I det nordøstlige hjørne er den bevaringsværdige, fritliggende Halmlager-bygning et omdrejningspunkt. Området har flere bevaringsværdige træer.

Ny Carlsberg Vej med allébeplantning og Dipylon i vejaksen.

En ny skole placeres ved Malteri og Dipylon i delaral IIC.

I delareal IIC ved Pasteursvej ligger den fredede Maskincentral (t.v.) og det fredede Malteri (th.).

Ved Malteriet ligger det bevaringsværdige Hammershus på Bryggernes Plads.

Det fredede Kedelhus set fra 'Franciska Clausens Plads'.

I delareael IV ligger det bevaringsværdige Halmlager.

Delareal IVA, nord for Ny Carlsberg Vej, grænser op til Frederiksberg og Humleby.

Ejendommen Vesterfælledvej 66 (tv.) nedrives. Ny bebyggelse tilpasses eksisterende karrebebyggelse (th.).

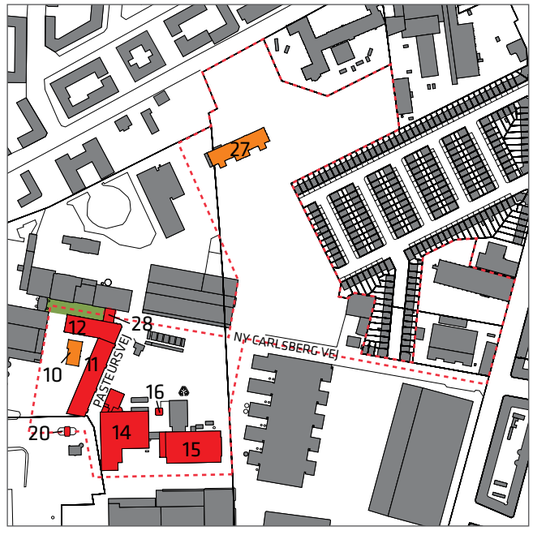
Mod Vesterfælledvej er området præget af industri- og lagerbygninger med bl.a. gallerier. Ingen af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige i rammelokalplanen og kan derfor nedrives, da der ønskes en høj bymæssig bebyggelse, der tilpasser sig Vesterbros skala og de typiske karreer langs Vesterfælledvej.
Københavns Museum oplyser, at ejendommen Vesterfælledvej 66 (se foto side 5) er kulturhistorisk interessant som et eksempel på tidligt byggeri på Vesterbro (bygget umiddelbart efter Københavns voldes fald i 1850'erne), og også fordi, at fabrik og beboelse (for fabrikant og medarbejdere) var samlet på samme matrikel. Ejendommen har bevaringsværdi 4 i SAVE-registreringen. Den har således ikke en høj arkitektonisk bevaringsværdi.

Fredninger i delareal IIC og IVA

11. Lagerkælder 3 (1969 af Svenn Eske Kristensen og ingeniørfirmaet B. Højlund Rasmussen).
12. Malteri og Maltmagasiner (1881 af Vilhelm Dahlerup).
14. Maskinhuset (1923-29 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs projekteringsafdeling, udvidet 1953).
15. Kedelhuset (1926 af Carl Harild i samarbejde med Carlsbergs ingeniørkontor, udvidet 1928).
16. Den Snoede Skorsten (1900 af Carl Jacobsen og Vilhelm Dahlerup, udført af murermester Beckmann).
20. Stjerneporten (1883 P. C. Bønneke). Stjerneporten kan som fastlagt i rammelokalplanen flyttes internt på området efter aftale med Kulturstyrelsen og Teknik- og Miljøforvaltningen. Dette giver mulighed for nye vejanlæg.
28. Dipylon (Dobbeltporten (1892 af Vilhelm Dahlerup)) samt vejbelægningen på Ny Carlsberg Vej på strækningen mellem Elefantporten og Dipylon.

Bevaringsværdige bygninger i delareal IIC og IVA

10. Hammershus (1879 af Vilhelm Dahlerup med senere udvidelse).
27. Halmlager (1949 af Tyge Hvass).



Frednings- og bevarinsstatus i delareal IIC og IVA.

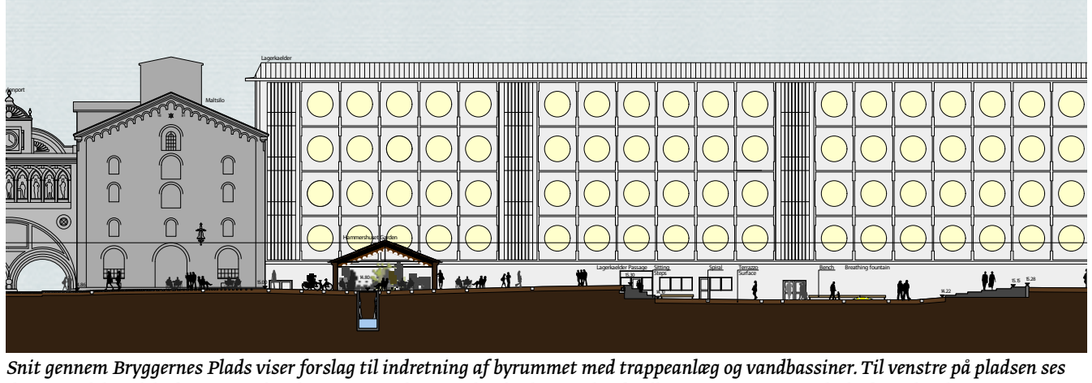
Fredede bygninger
Fredet belægning
Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige træer

I Carlsberg-området er der udpeget flere bevaringsværdige træer jf. lokalplantegning nr. 7. Som følge af en konkret opmåling af træerne i tillægsområdet er tegningen justeret med hensyn til placering af enkelte træer. Visse af disse træer må fjernes på særlige vilkår i forbindelse med realisering af planen. Se også afsnit om træer under Lokalplanens indhold, side 12.

Trafikbetjening

Lokalplantillægsområdet ligger stationsnært og centralt i forhold til kollektiv trafikbetjening. Der er gode forbindelser til vejnettet via Ny Carlsberg Vej og Vesterfælledvej. I nord-syd gående retning etableres forbindelser, som blandt andet fører til den nye Carlsberg Station, der åbner i 2016 og erstatter Enghave Station. I forbindelse med projekterne i stationsområdet etableres en vejadgang over banen og en grøn cykelrute langs banegraven fra Valby til Sønder Boulevard.



Snit gennem Bryggernes Plads viser forslag til indretning af byrummet med trappeanlæg og vandbassiner. Til venstre på pladsen ses den oprindelige del af Hammershus bevaret og indrettet til væksthus med café. Illustration: Vogt Landschaftsarchitekten 2009.

Byrum

Rammelokalplanen lægger stor vægt på byrum. Der er fastlagt en række nye byrum indenfor tillægsområdet jf. oversigtskortet s. 4 - og bygherrens illustrationer til dette tillæg på s. 14.

Regionale byrum

A. Bryggernes Plads vest for Lagerkælderen bliver et regionalt byrum og bydelens centrale plads og vil rumme vigtige kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen vil tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Der etableres et karakterfuldt vandelement og et blødt formet trappeanlæg, som optager de store terrænforskelle på pladsen.
B. 'Franciska Clausens Plads' syd for en kommende skole i delområde IIC bliver kvarterets kulturelle plads med aktiviteter det meste af dagen og aftenen. Pladsen får en rumlig varieret, intens nordside og en solfyldt, aktiv sydside. I den nordlige del af pladsen lægges vægt på vand og beplantning. Der etableres en offentlig passage og et bevægelsesforløb tværs over pladsen som fortsætter gennem Lagerkælderen ud til Bryggernes Plads.

Byrum med bydelskarakter

C. 'Købkes Plads' nord for Ny Carlsberg Vej bliver en klassisk plads, der vil byde på handelsliv og funktioner, der kan udnytte pladsens gode solforhold.
D. 'Sport Rahbek' og Thorvalds Bindelsbølls Plads, fra Ny Carlsberg Vej mod Frederiksberg, bliver til et grønt gaderum, hvor sport og leg udfolder sig ved siden af stille trafik.

Lokale haver

'Have R' ved Humleby bliver en lokal have til leg og udendørs liv for områdets beboere. Der etableres stiforbindelser gennem haven til de omkringliggende bebyggelser og gader.
'Have K' mellem Humleby og Vesterfælledvej bliver en lokal have til leg og udendørs liv for områdets beboere. Der skabes nye forbindelser mellem Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej.

Byggeønsker

Carlsberg Byen P/S ønsker at opføre nyt byggeri i delareal IIC og IVA, jf. oversigtskortet s. 8 på baggrund af et dispositionsforslag udarbejdet af Borlund Architects og White Arkitekter.

Carlsberg Byen P/S ønsker også en justering af detailhandelsbestemmelserne, således at butikker kan placeres mere frit indenfor det (i kommuneplantillægget) fastlagte bydelscenter, jf. illustration på s. 11. Derfor er det samlede tillægsområde større end de områder, der fastlægges byggeretsgivende bestemmelser for. Butikker fastlægges primært indenfor bydelscentrets afgrænsning.

Delareal IIC

I delarealet ligger ca. 16.800 m² fredede og bevaringsværdige bygninger, som ønskes anvendt i overensstemmelse med rammelokalplanen. Her udover ønsker Carlsberg Byen P/S at opføre ca. 28.200 m² nyt byggeri i to byggefelter, som vist på oversigtsplanen s. 8:

- Byggefelt A: Ny bygning i 4-5 etager. Ca. 3.600 m² med erhverv og butikker i stueetagen.
- Byggefelt B: Nye bygninger i 4-6 etager. Ca. 14.000 m² til skole og 10.600 m² til erhverv eller uddannelsesinstitution. Der ønskes mulighed for tagterrasser og boldbur på taget i forbindelse med undervisningsformål.
- Kælder under byggefelt B: Parkering i 2 niveauer i størrelsesordenen 340 biler samt cykelparkering.

Delareal IVA

I delarealet ligger den eksisterende Halmlager-bygning på ca. 2.000 m², som ønskes anvendt til blandt andet institution. Her udover ønsker Carlsberg Byen P/S, at opføre ca. 53.300 m² nyt byggeri til boliger, erhverv og butikker i flere byggefelter som vist på oversigtsplanen s. 8:

- Byggefelt C: Byggefelter vest for Humleby: Ca. 39.700 m² ny bebyggelse i 3-6 etager fordelt på flere mindre byggefelter primært til boligformål herunder kan der bl.a. etableres en dagligvarebutik på 1.000 m² i stueetagen med adgang fra 'Købkes Plads'.
- Byggefelt D: Byggefelt øst for Humleby: Ca. 13.600 m² i 3-6 etager boliger og erhverv herunder en mindre butik på op til 200 m².
- Kældre under byggefelt C og D: Parkering i størrelsesordenen 330 biler samt cykelparkering.

Byrum, trafik og parkering

Der vil være særligt fokus på terrænbearbejdning i området, da terrænet falder markant fra vest mod øst - og fra nord mod syd. Bygninger skal følge det eksisterende terræn. Endvidere vil delareal IVA blive fastholdt som et grønt område med rekreative faciliteter. Byrum vil være udformet til såvel regionale som bydelsformål, og der vil være haver til lokale formål. Byrum indrettes med fokus på tryghed og tilgængelighed for alle med krav om niveaufrihed, krav til belysning og at byrum indrettes overskueligt. Cykel- og fodgængerstier forbinder området internt og udadtil.

Der ønskes parkeringskældre under bygninger med adgang fra bl.a. Ny Carlsberg Vej og 'Bohrsgade'. Cykelparkering etableres efter rammelokalplanens normer bestemmelser, jf. faktaboks s. 12. Til skolebyggeri etableres afsætningspladser både i parkeringskælder og på vejareal.

Arkitektur
Der ønskes suplerende bestemmelser med henblik på at skabe større variation i bebyggelsen nord for Ny Carlsberg Vej.

Plantillæggenes indhold

Kommuneplantillæg

Hovedstrukturs bestemmelser for byudvikling
Den gældende Kommuneplan 2011 fastlægger en rækkefølge for planlægningen af Carlsberg. Den overvejende del af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2011—2016), dog kan en mindre del først udvikles i 2. del af planperioden (2017-2022). På Carlsberg kan arealer udlagt i 2. del af planperioden imidlertid udvikles fra 2015. I et kommuneplantillæg ændres byudviklingsrækkefølgen for at fremme en mere hensigtsmæssig udvikling på Carlsberg.

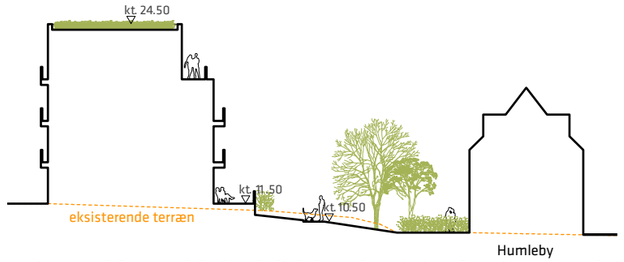
For at muliggøre udvikling af det nordøstlige område af Carlsberg (som ligger i 2. del af planperioden) overføres ca. 78.000 m² byggemulighed til 1. del af planperioden.

For at kompensere herfor flyttes ca. 85.000 m² byggemulighed i mere centralt beliggende områder fra 1. del til 2. del. Herved flyttes i alt ca. 7.000 m² byggemulighed til 2. del af planperioden, hvilket er ca. 1 pct. af de ca. 600.000 m² byggemulighed, der er på Carlsberg. Ændringerne er vist på illustrationen s. 11.

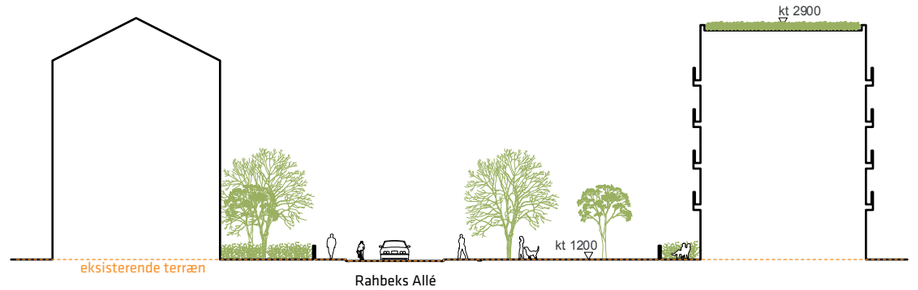
Bydelscenter Carlsberg
Kommuneplan 2011 fastlægger et bydelscenter på Carlsberg og fastlægger butiksstørrelser, se afsnittet om Kommuneplan 2011 s. 17. For at muliggøre detailhandel i bebyggelsen omkring 'Køpkes Plads' jf. rammelokalplanens intentioner foretages en mindre justering af bydelscentrets afgrænsningen.
Med kommuneplantillægget ændres også fordelingen af bruttoarealet på butikstyper. Ændringen sker for at skabe muligheder for at etablere et velfungerende dagligvareudbud. Rammen ændres således,

- at andelen af større dagligvarebutikker øges fra 5.000 m² til 5.500 m². Herved skabes mulighed for ét supermarked på 3.500 m² og to butikker med hver

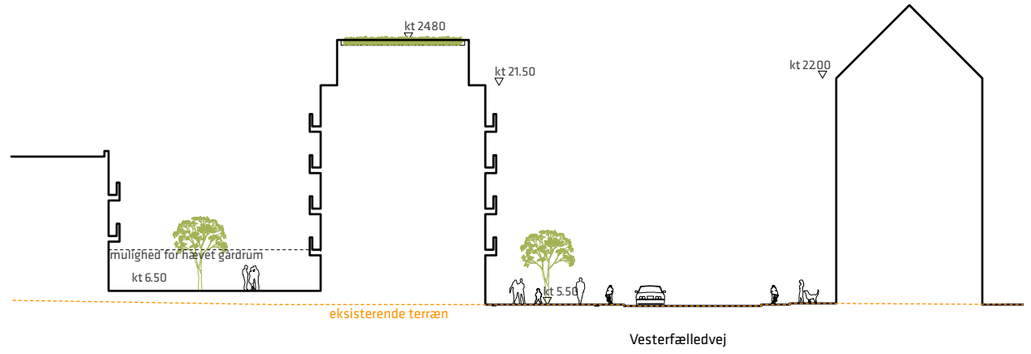
Oversigtsplanen med markering af byggefelter A-D , haveanlæggene R og K samt af snit, der vises på de næste sider.



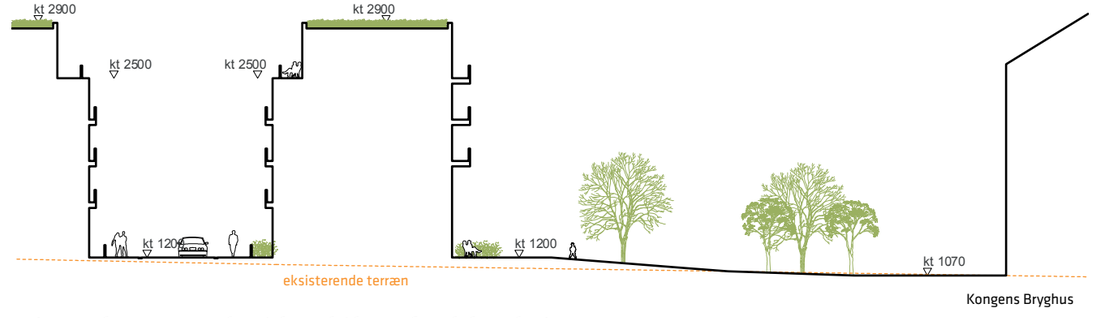
Snit 1: Nord for Humleby kan boligbebyggelsen (tv.) opføres i 4 etager ud til et grønt stiforløb.



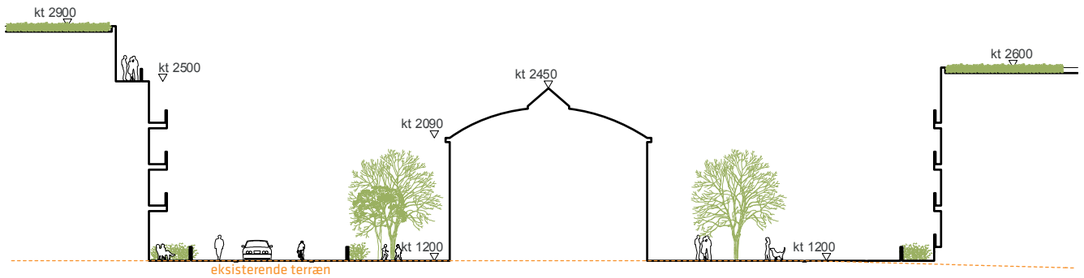
Snit 2: Mod Rahbeks Allé kan opføres bebyggelse (th.) i 3-5 etager.



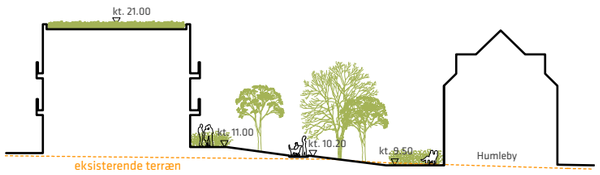
Snit 3: Mod Vesterfælledvej tilpasses gesimshøjden på den 5. etage til boligejendommen overfor. Den øverste etage er tilbagetrukket.



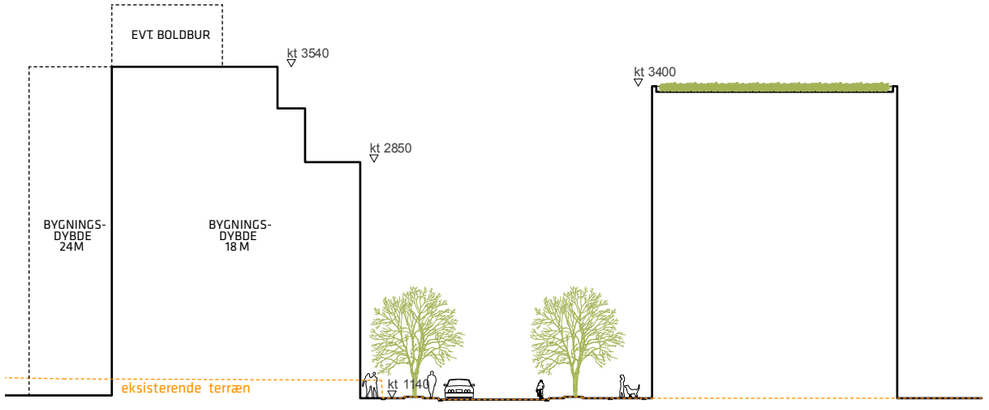
Snit 4: Mod Kongens Bryghus (yderst th.) kan opføres bebyggelse i 5 etager.



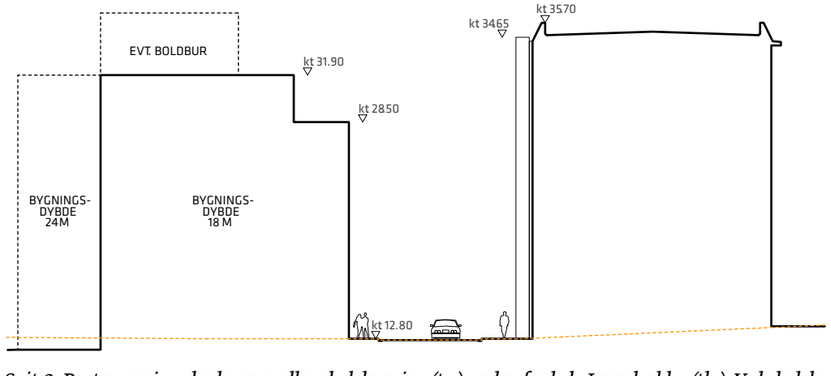
Snit 5: Thorvald Bindelsbølls Plads med ny bebyggelse (th. og tv.) omkring den bevaringsværdige Halmlagerbygning.



Snit 6: Vest for Humleby er ny boligbebyggelse (tv.) primært i 3 etager ud til et grønt stiforløb



Snit 7: Ny Carlsberg Vej med erhvervs- eller skolebygning (tv.). Ved skolebyggeri kan husdybden øges til 24 m med boldbur på taget.



Snit 8: Pasteursvej med erhvervs- eller skolebygning (tv.) og den fredede Lagerkælder (th.). Ved skolebyggeri kan husdybden øges til 24 m med boldbur på taget.

1.000 m², idet 1.000 m² anses for den mindste størrelse for velfungerende markeder.
Samlet set muliggøres således en mindre forøgelse i andelen af dagligvarebutikker. Det vurderes, at den forøgede omsætning af dagligvarer som følge heraf vil være så minimal, at det ikke vil påvirke detailhandlen i de omkringliggende bymidter væsentligt.

- at andelen af mindre udvalgsvarebutikker tilsvarende mindskes fra 5.000 m² til 4.500 m². Af disse kan op til 500 m² anvendes til dagligvarebutikker til kiosker og lignende små butikker til lokalområdets forsyning.

Lokalplantillæg
Lokalplantillægget indeholder justeringer og supplerende bestemmelser i forhold til rammelokalplanen.

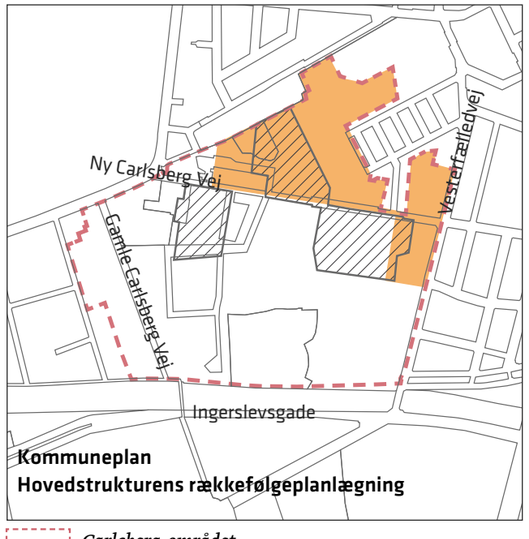
Anvendelse
Fordelingen bolig/erhverv detaljeres for hvert delareal. Der fastlægges krav om mindst 20 procent boliger mellem 50 og 70 m².

Der fastlægges butiksstørrelser i overensstemmelse med kommuneplantillægget. Der er tidligere udlagt 8.500 m² detailhandel. Med tillægget forhøjes bruttoetagearealet til ialt 16.400 m². Et maksimalt butiksetageantal på 16.000 m² fordeles indenfor bydelscenter Carlsberg. Uden for bydelscentret muliggøres små butikker på i alt 400 m² til kiosker og lignende små butikker til lokalområdets forsyning. Mhp. større fleksibilitet og ønske om erhvervsbyggeri udgår krav om boliger over 3. etage mod Ny Carlsberg Vej og mod Vesterfælledvej.

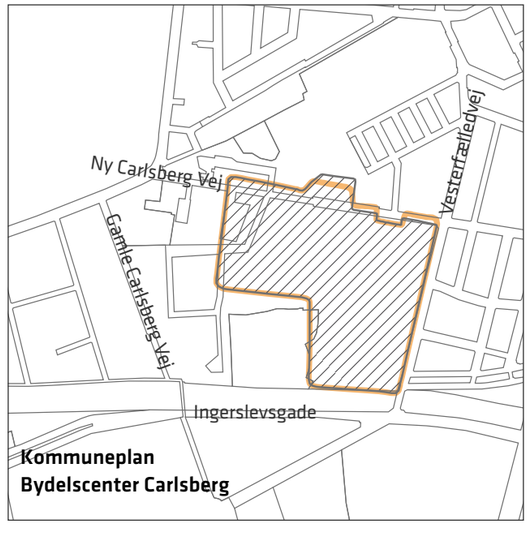
Trafik og parkering
Adgang til parkeringkældre flyttes fra 'Sport Rahbek' til Ny Carlsberg Vej. Ny Carlsberg Vej vil blive ombygget, så der etableres bedre forhold for cyklister. Der udlægges en vejudlægslinje i facadelinjen ved Vesterfælledvej på matriklen nord for Ny Carlsberg Vej for at muliggøre varelevering. Der fastlægges specifikke krav til cykelparkeringspladser til undervisningsformål.

Byrum
Der stilles krav om indpasning af cykelparkering, terrænregulering, udformning af belægninger og vinddæmpende foranstaltninger. Byrumstegninger og bestemmelser for Bryggernes Plads, 'Franciska Clausens Plads', 'Købkes Plads', 'Sport Rahbek' og Thorvald Bindelsbølls Plads justeres. Der fastlægges bestemmelser om grøn beplantning og befæstelsesgrad i brede, private kantzoner langs stueetagen i tilknytninger til boliger mod Humleby og mod 'Sport Rahbek'.

Bebyggelsens omfang
Det maksimale etagemeterantal angives for hvert delareal. Omfanget og placering af byggefelter justeres, herunder muliggøres husdybder på 24 meter i forbindelse med undervisningsformål, og der fastlægges maksimale etageantal, maksimale tagkoter, passager gennem bygninger samt mulighed for boldbur og 'parasitter'. Tillægget muliggør nedrivning af den sydlige del af Hammershus jf. lokalplantegning nr. 6, mens den nordlige bevares.



Carlsberg-området
Før: Områder, der først kan udvikles i 2. del af planperioden (2017-2022) jf. Kommuneplan 2011
Efter: Områder, der først kan udvikles i 2. del af planperioden (2017-2022) jf. forslag til kommuneplantillæg.



Før: Bydelscenter Carlsberg jf. Kommuneplan 2011
Efter: Bydelscenter Carlsberg jf. forslag til kommuneplantillæg.

For at skabe bedre boligkvaliteter i et byggefelt ved 'Købkes Plads', hvor der har været særlige udfordringer med at sikre gode dagslysforhold, øges byggefeltet ved at inddrage et mindre hjørne af pladsen. Herved kan etableres et større gårdrum i bebyggelsen, hvor der forventes almene boliger. Da gårdrummet er hævet vil der ikke længere være en offentlig passage gennem kareen.

Bebyggelsens udformning
Der fastlægges detaljerede bestemmelser for tagudformning, altaner, karnapper, 'parasitter' og porte samt for tilpasning til de fredede bygninger samt bestemmelser om arkitektonisk variation.

Ubebyggede arealer
Der fastlægges bestemmelser for træplantning på dæk (der er parkeringskælder under dele af pladserne og gårdrum). Bestemmelser for håndtering af regnvand detaljeres. Der fastlægges nye bestemmelser for havearalerne.

Træer
På baggrund af en konkret opmåling af træer i tillægsområdet er lokalplanens tegning nr. 7 med bevaring af træer justeret. For at imødekomme ønsket om en boldbane mellem Humleby og Kongens Bryghus, fastlægges mulighed for at fælde og genplante en række bevaringsværdige træer, og der stilles krav til genplantningen af disse træer langs skel mod Humleby for at skabe en grøn afgrænsning af bebyggelsen. I forbindelse med omprofilering af Ny Carlsberg Vej skal træalleen genplantes, da kastanjetræerne er syge. Der fastlægges bestemmelser for omfang af genplantning af kastanieallen som gennemgående allébeplantning samt krav om at genplantning sker med træer, som er velegent til alléplantning.

FAKTA:

Bygherre:	Carlsberg Byen P/S.
Arkitekter:	Borlund Architects, White mfl.
Hovedgreb:	Detaljering af rammelokalplanens bebyggelser og byrum tilpasset konkrete ønsker til skole, almene boliger, butikker mv.
Etageareal:	Bygherre ønsker mulighed for ca. 81.000 m² nyt byggeri.
Etageantal:	3 til 6 etager samt herudover mulighed for enkelte mindre påbygninger (parasitter) i 1-2 etager.
Parkering:	Rammelokalplanens bestemmelser (1 p-plads pr. 200 m² - 1 p-plads pr. 133 m²)
Cykeler:	Rammelokalplanens bestemmelser + 0,5 cykelparkeringsplads pr. elev.

Klimatilpasning
Der stilles krav om, at området skal kunne tilbageholde og forsinke regnvand ved skybrud. Herudover stilles skærpede krav om opsamling og genbrug af regnvand.

Byudviklingsaftale

Københavns Kommune har en interesse i at skabe mulighed for, at Sankt Annæ Skolen kan placeres på Carlsberg. Kommunen er i dialog med Carlsberg Byen P/S om en byudviklingsaftale for at sikre dette. Det forventes, at en aftale fremlægges ved plantillæggenes endelige vedtagelse.

Ved den fredede Lagerkælder opføres en erhvervsbebyggelse i 4-5 etager, som er tilpasset lagerkælderens arkitektur og skala. Illustration: Vagn Borlund Architects

Byarkitektonisk vurdering

I forhold til rammelokalplanen, hvor den østlige del af område IIC er udlagt til karrebebyggelse (byggefelt B, jf. oversigtstegningen s. 8), muliggøres med tillægget en mere frit udformet bebyggelse. Randbebyggelsen fastholdes dog mod de 3 omkransende gader. Hermed skabes mulighed for bedre lysforhold i skolebyggeriet, en bedre skolegård og et rigere arkitektonisk formsprog.

Rammelokalplanens bestemmelser samt de supplerende krav til omfang og til udformning af facader sikrer, at bebyggelsen tilpasser sig områdets skala og arkitektoniske egenart og er med til at binde de historiske bygninger sammen med det nye Carlsberg. Der stilles krav om variation i facader og arkitektoniske virkemidler.

Ved de fredede bygninger og det særlige miljø i den centrale del af Carlsberg er det særlig hensynet til Dipylon, Lagerkælder og Malteri, der er vægtet med krav om neddæmpede facader uden altaner og karnapper. Den øverste etage er trukket tilbage fra facadelinjen af hensyn til kig fra Ny Carlsberg Vej mod Dipylon og Malteri. Mod Kraftværkets to store bygninger, Kedelhuset og Maskinhus, kan udformningen være mere fri i kraft af bygningernes monumentalitet.

Omkring den nye centrale plads, 'Købkes Plads' fastlægges en ensartet tagkote med henblik på at fastlægge en klassisk, urban karréstruktur med tæthed og byliv. Omkring Halmlagerbygningen fastlægges et ensartet etageantal med henblik på at understøtte byrummene, dog i en mere nedskaleret højde, som passer til det boligmæssige og rekreative miljø omkring pladsen.

Ind mod Humleby skaleres bebyggelsen ned, og der fastlægges bestemmelser for udformning af brede kantzoner.

Mod Vesterfælledvej tilpasses byggeriet i højden til Vesterbroskalaen ved at trække den øverste etage tilbage.

Bylivet understøttes ved at placere udadvendte skolefunktioner i stueetagen langs Ny Carlsberg Vej, butikker langs Pasteursvej og ved 'Købkes Plads' og ved, at stueetagen udformes med stor transparens og ind/udgange.

Bevaringsværdige træer indgår i videst muligt omfang i byrum og særligt i haveanlægget 'Have R'. De træer, som der gives mulighed for at fælde, erstattes af nye, store træer, således at området nord for Ny Carlsberg Vej fremstår med et grønt præg, og således at Ny Carlsberg Vej fastholdes som en allé med træbeplantning. De trafikale disponeringer betyder, at allé-beplantningen på Ny Carlsberg Vej ikke kan bevares i sin helhed. Konsekvenser af trafikomlægninger på vejprojektets udformning vil være indarbejdet i det endelige forslag til lokalplantillæg.

I forbindelse med omprofilering af Ny Carlsberg Vej erstattes brostensbelægningen med ny belægning (undtaget den fredede belægning mellem Dipylon og Elefantporten), som tager hensyn til den trafikale afvikling herunder cykelfremkommelighed. Der stilles krav om ny belægning i granitbrosten. Dette er begrundet i æstetiske hensyn. Der skal tages trafikale hensyn om fremkommelighed og sikkerhed samt hensyn til støj.

Der fastlægges bestemmelser for skybrudshåndtering.

Miljøforhold

VVM

For Carlsbergområdet som helhed er der til rammelokalplanen nr. 432 udarbejdet en VVM- og miljøvurderingsrapport, der bl.a. beskriver konsekvenser af den forøgede detailhandel i området. Der er ikke Syderligere anlæg eller projekter indenfor kommune- og lokalplantilllægsområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses dermed ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (bek. nr. 1510 af 15. december 2010).

MPP, Lov om vurdering af planer og programmer

Kommuneplan- og lokalplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 939 af 24. juli 2013).
Det, som planerne muliggør, er omfattet af punkterne 10b, 10g og 13a i lovens bilag 4, men lokalplantillægget indeholder kun mindre ændringer i forhold til lokalplan nr. 432, og der udarbejdes derfor ikke en miljøvurdering, jf. lovens § 3, stk. 2. Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj

Området langs Vesterfælledvej er berørt af trafikstøj. Det anslås, at støjen fra vejen rammer lokalplanområdet langs vejen med 65-70 dB i 1,5 og 4 meters højde beregnet over døgnet. Københavns Kommune ombygger Vesterfælledvej i takt med udbygningen af Carlsberg-området. Vejen ombygges med støjdæmpende asfalt, og vejen forskønnes med ny beplantning.

Delområde IV - *Illustrationer: Rambøll*

Det rekreative område ved Humleby og Kongens Bryghus indrettes med boldbane, beplantning og grønne opholdsarealer.

Thorvalds Bindelsbølls Plads med Halmlager-bygningen (th.) bliver omdrejningspunkt i det nordlige kvarter.

En ny stiforbindelse mellem den ny boligbebyggelse og Humleby.

Boldbur på 'Sport Rahbek' - (tv.) med kig mod Thorvalds Bindelsbølls Plads og boligområdet ved Kgs. Bryghus.

Delområde IIC - *Illustrationer: Rambøll og White*

'Købkes Plads' ved Ny Carlsberg vej bliver et nyt centralt samlingspunkt med butikker i stueetagen.

En ny skole (tv.) placeres ved Ny Carlsberg Vej. Kastanjealleen genplantes med nye allétræer.

'Franciska Clausens Plads' ved Den Snoede Skorten er et regionalt byrum med en offentlig stiforbindelse.

Ny bebyggelse med erhverv og boliger på hjørnet af Ny Carlsberg Vej (tv.) med kig mod nord langs Vesterfælledvej.

Skygger

Illustrationerne viser solskygger ved forårsjævndøgn (21. 3) og på næste side ved sommersolhverv (21. 6).
Illustrationer: Borlund Architects

Rammelokalplan med skyggediagrammer kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

21.03. kl. 9

21.03. kl. 12

21.03. kl. 15

21.06. kl. 9

21.06. kl. 12

21.06. kl. 15

21.06. kl. 18

Lokalplantillæggets sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Regional udviklingsplan 2012

Region Hovedstaden vedtog i september 2012 en regional udviklingsplan. Den er en vision for hovedstadsregionens udvikling i de kommende år inden for trafik, uddannelse, klima og erhverv.
Lokalplantillægget er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplan.

Landsplandirektiv, herunder Fingerplan 2013

Ifølge Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal erhverv lokaliseres stationsnært.

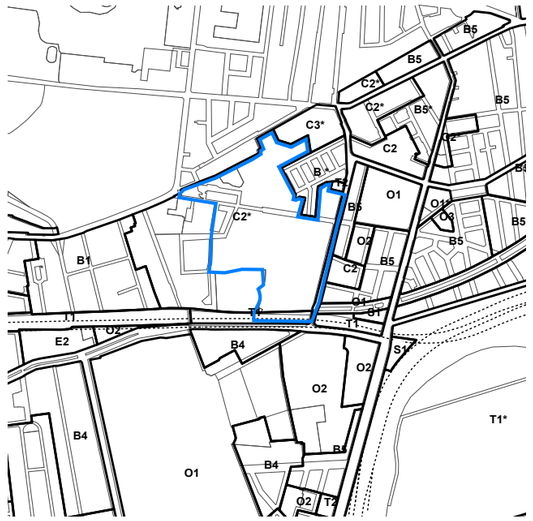
Kommuneplan 2011

Carlsberg 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). 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 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.

I det mest stationsnære område kan der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 meters højde. Bestemmelsen om, at der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 meters højde, blev vedtaget i Tillæg 4 til Kommuneplan 2011, der blev bekendtgjort den 4. oktober 2012.



Lokalplantillægsområdet - vist med blå ramme - er udlagt som en del af et C2-område.*

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

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m² bruttoareal til butiksformål. Den overvejende del af butikkerne skal placeres i områderne nærmest Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station), og alle butikker skal etableres med hovedfacade ud mod de nye bystrøg i kvarteret.
Fordelingen er:

- 5.000 m² i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m². Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station (fra 2016: Carlsberg Station).
- 5.000 m² i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m².
- 12.000 m² i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m².

Kommuneplan 2011 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 energioptimerende. Grønne områder skal tænkes ind allerede i planlægningen. København skal vedblive at være en tryg 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 skal opføres i overensstemmelse med kravene i lavest gældende energiklasse, jf. gældende bygningsreglement (se også kommentaren til lokalplanens bestemmelse om lavenergi i § 11).

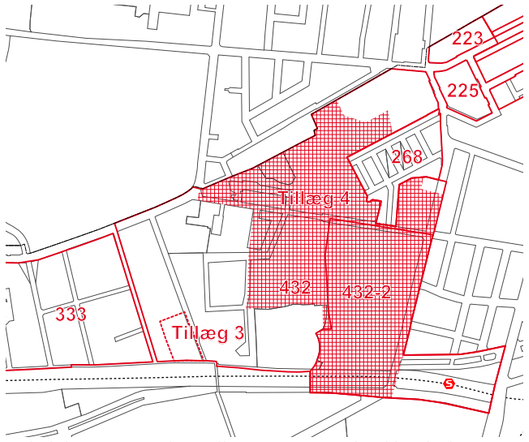
Trafikstøj
Der skal tages højde for trafikstøj fra Vesterfælledvej. Se afsnittet Trafikstøj s. 13.

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 - 'Carlsbergruten' - 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 metrocityringen for at afhjælpe de trafikale udfordringer ved udbygningen af Carlsberg.



Lokalplaner i området. Tillæg 4 er vist med rød krydsskravering. Tillæg 3 forventes vedtaget foråret 2014.

Lokalplaner i kvarteret

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.

Lokalplan nr. 268 'Humleby'
Lokalplanen fastlægger bevarende bestemmelser for Humleby og opretholder området som boligområde.

Lokalplan nr. 333 'Bjerregårdsvej'
Lokalplanen udgør det planmæssige grundlag for at fastholde det attraktive villakvarter til beboelse med store boliger og bygninger af høj arkitektonisk kvalitet i grønne omgivelser. Som et led heri skal mulighederne for erhvervsanvendelse begrænses og boligandelen søges øget. De store grundstørrelser, gamle beplantninger og stiforløb med betydning for gadebilledet skal opretholdes. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner.

Lokalplan for Carlsbergs grunde langs Rahbeks Allé
Frederiksberg Kommune er ved at færdiggøre en helheldsplan 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 'miljørigtigt' 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 CO_2, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene i 'Miljø i byggeri og anlæg' 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 2010' oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri.

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

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.

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.

Tillæg til Spildevandsplanen
Carlsberg-området er omfattet af Københavns Kommunes tillæg nr. 3 til spildevandsplanen 2008. Plantillægget indeholder en revision af plangrundlaget i den gældende spildevandsplan 2008 for så vidt angår skybrudssikring af byen og fremtidssikring af kloakkens funktion. Derudover muliggør tillægget en række konkrete projekter for håndtering af regnvand og spildevand, med specielt fokus på klimatilpasningsprojekter til opstart i 2014, herunder en separatkloakering af Carlsberg. Dette betyder, at spildevand og vand fra trafikerede arealer, herunder veje og p-pladser, skal tilsluttes fælleskloakken. Tagvand og vand fra ikke-trafikerede arealer ledes i nyt særskilt system til skel, hvorefter HOFOR modtager regnvandet.

Konkretisering af skybrudsplanen
Carlsberg-området er omfattet af Konkretisering af skybrudsplan for Vesterbro/ Ladegårds Å, oktober 2013. Planen sigter mod at gøre København og Frederiksberg mere robuste over for skybrud. Planen fastlægger et sammenhængende net af enten skybrudsboulevarder, grønne grøfter, åbne kanaler eller af underjordiske rør, der leder regnvandet uden om kloakken og hen, hvor det ikke gør skade f.eks. i havnen, søer eller grønne arealer. Planen bygger på det overordnede princip, at så meget regnvand som muligt tilbageholdes i de øverst beliggende områder, mens der skabes robuste skybrudsveje fra de lavest liggende områder til recipienter. Skybrudsvejene anvendes ikke kun under ekstreme regnhændelser, men også til at afkoble hverdagsregn fra kloaksystemet, således at kloaksystemet sættes i stand til at håndtere den øgede nedbør i det fremtidige klima.

Læs mere på www.kk.dk/da/borger/byggeri/klimatilpasning/skybrud.

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 m² 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.

Jord- og grundvandsforurening

Bortskaffelse af og håndtering af forurenet 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 eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66.
Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse så som 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 m³/år grundvand, eller hvis en grundvandssænkning står på i mere end 2 år, skal Teknik- og Miljøforvaltningen, Vand og VVM, ansøges om bortledningstilladelse. Her skal der endvidere indhentes tilladelse til udførelse af boringer og udledning af forurenet 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 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. Fredede bygninger og anlæg fremgår af lokalplantegning nr. 6.

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 § 3 bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter. .
Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for, for at forhindre rotteangreb på bygninger.
Tagfladeafvanding som udledes til recipient, f.eks. havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 2, 3 og 4

Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 3 og 4

En læsevejledning til forslaget

Lokalplan 432 'Carlsberg II' er overvejende en rammelokalplan, hvor nyt byggeri forudsætter vedtagelse af supplerende, detaljerede lokalplaner.

Forslag til tillæg nr. 4 er udarbejdet med udgangspunkt i rammelokalplanens bestemmelser. For tillæggets byggeretsgivende delarealer IIC og IVA, jf. tegning nr. 1, er der mere detaljerede bestemmelser om byggeriernes placering, omfang, arkitektoniske udformning, den mere præcise placering af erhverv, boliger mv. samt byrum, vejadgang og parkering. For hele tillægsområdet (område I, II, IV, delareal IXA samt en meget lille del af område III, jf. tegning 1) er der fastlagt nye bestemmelser om bæredygtighed og detailhandel.
Da rammelokalplanen er forholdsvis omfattende, er tekst, som ikke skønnes relevant for dette tillæg, markeret med lys, grå skriftfarve.

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed bestemmelser for tillæg nr. 4 til lokalplan nr. 432. Tillægget omfatter et nærmere afgrænset område, jf. tegning nr. 1 . Forslag til tillæg nr. 4 er indarbejdet i rammelokalplanen således:

- Ny lokalplantekst er indsat med rød skrift og vil blive sort i den endelige lokalplan.
- Nye kommentarer er indsat med rød, kursiveret skrift og vil blive blå i den endelige lokalplan.
- Lokalplantekst, der er markeret med rødt og overstreget, vil blive slettet i den endelige lokalplan.
- Der er indsat nye detailtegninger, nr. 11A og 11B for delareal IIA - og nr. 12A og 12B for delareal IVA.
- Der er rettelser på lokalplantegningerne nr. 1, 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 4D, 5A, 5B, 6, 7. De originale er vist til venstre for den nye (som har rød overskrift). Undtaget er den nye tegning nr. 1, som står alene.
- Der er foretaget mindre justeringer og rettelser på byrumstegninger til byrum A, B, G og O.
- Vej- og pladsnavne i citationstegn er ikke besluttede.

Det er således kun de med rødt markerede, supplerende og ændrede bestemmelser for tillægsområdet, der er i offentlig høring, samt tegninger markeret med rød overskrift samt øvrige fremhævede rettelser og henvisninger på tegningerne.

Lokalplanen

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 tilgodeses:

- 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 er med tillæg 4 muliggjort op til 16.400 m² detailhandel i område I, II og IV samt i delareal IXA i overensstemmelse med Kommuneplan 2011 med Kommuneplantillæg.
- 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 (som åbner i 2016 og erstatter Enghave 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 'Carlsbergruten', 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_2-neutralt område. Der er med tillæg 4 fastlagt bestemmelser om lav befæstelsesgrad og permeable belægninger i haver og gårdrum og grønne kantzoner.
- 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 velovervejet samspil indbyrdes, med KB-siloen og i forhold til omgivelserne.
- Villaejendommene 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.

Stk. 4.
Delareal IIIA afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommen matr. 2158 Valby, København.

Stk. 5.
Delareal IIC og IVA afgrænses som vist på tegning nr. 1.

§ 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. 2-6/ved supplerende lokalplaner fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne.

d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m², eksklusive pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. For område I, II og IV gælder bestemmelsen for hvert delareal. Indtil 10 pct. af boligetageareal må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. Dog skal der indenfor område I, II og IV etableres mindst 20 procent små boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetagereal, beregnet for område I, II og IV 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.

Kommentar

Andelen af små boliger beregnes på baggrund af det samlede antal boliger.

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 m². Carlsberg udarbejder en affaldsstrategi, der godkendes i Teknik- og Miljøforvaltningen. Affaldsstrategien skal understøtte ønsket om en CO_2 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 bruttoetagearreal, der ikke må overstige 16.400 m².
Inden for bydelscentret, som er markeret med stiplet lilla streg på tegning nr. 2, må der etableres op til til 16.000 m² bruttoetagearreal. Butikker skal placeres i de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede byrumsforløb i område I, II, IV og IX, dog må butiksarealet dog ikke overstige 3.200 m² i de med blå streg markerede byrumsforløb.
Uden for bydelscentret må der etableres op til 400 m² bruttoetagearreal som enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Butikker skal placeres i de på tegning nr. 2 med lilla streg markerede byrumsforløb.

~~Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetagearreal, der ikke må overstige 3.000 m². 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 m² for dagligvarebutikker og ikke 500 m² for udvalgsvarebutikker.~~

Omfanget og størrelsen af butikker herudover fastlægges ved supplerende lokalplan(er).

Indenfor område I, II og IV samt delareal IXA skal butikkerne fordeles på butikstyper som anført, idet det samlede bruttoareal ikke må overstige 16.400 m2.

Inden for bydelscentrets afgrænsning:

- Op til 5.500 m² må indrettes til dagligvarebutikker. Heraf må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoetageareal, mens bruttoarealet i de resterende dagligvarebutikker højst må være 1.000 m². Dagligvarebutik over 1.500 m² må kun ligge i delareal IA.

Op til 4.500 m² må indrettes til mindre udvalgsvarebutikker. Heraf kan dog op til 500 m² bruttoetageareal evt. indrettes med dagligvarer i butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 250 m², samt op til 500 m² i forbindelse med eventcenter eller anden kulturanvendelse.

- Op til 7.000 m² må indrettes med større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m² bruttoetageareal.

Uden for bydelscentrets afgrænsning:

- Op til 400 m² må indrettes til enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med en maksimal størrelse på 200 m² bruttoetageareal.

~~j) For område I samt delareal IA, IIB og IXA gælder særligt:~~

~~Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 8.500 m². Det samlede bruttoetageareal for dagligvarebutikker må ikke overstige 5.000 m².~~

~~- Der må etableres én dagligvarebutik med op til 3.500 m² bruttoetageareal. Dagligvarebutik over 1.500 m² må kun ligge i delareal IA. Bruttoetagearealet i de øvrige dagligvarebutikker må ikke overstige 1.000 m².~~

~~Det samlede bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 3.500 m². Bruttoetage-arealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m².~~

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 m² detailhandel i lokalplanområdet. I de kommende lokalplantillæg fastlægges der bestemmelser om yderligere detailhandels-muligheder i overensstemmelse med Kommuneplan 11.*~~ *Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål. En butik er placeret inden for bydelscentret, når dens indgangsfacade ligger indenfor det på tegning nr. 2 med lilla, stiplet linje markerede bydelscenter.*

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 ordeling 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 m² og 70 m² bruttoetagereal 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 m² og 70 m² bruttoetagereal 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.

d) I delareal IIC skal mindst 75 pct. af etagearealet anvendes til serviceerhverv.

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 stiplet 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.

b) I delareal IVA skal mindst 75 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Langs de på tegning nr. 2 markerede afdæmpede facader må kun etableres boligformål.

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 m² og øvrige boliger mindst 100 m².
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 m² og derover. Erhvervsetagearealet må ikke overstige 100 m² 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 og desuden en strækning ud for matr. nr. 44h og 226 Udenbys Vester Kvarter, København som vist på tegning nr. 4B og 12A. 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 Kammasvej 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. Ny belægning skal være granitbrosten. Brostenenes overfladebehandling og vejprofil udformes under hensyn til fremkommelighed for cykler, sikkerhed og maksimal støjreduktion. 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.

Kommentar

Snit D-D, E-E og F-F jf. tegning nr. 4C vil blive revideret i forbindelse med detailprojektering af Ny Carlsberg Vej under hensyntagen til anvendelserne langs vejen. De samlede vejudlæg ændres dog ikke i forhold til de angivne snit. Ved udskiftning af eksisterende brostensbelægning skal ny belægning udformes med overfladebehandlede granitbrosten, således at der opnås maksimal støjreduktion.
I forbindelse med detailprojektering af 'Sport Rahbek' vil snit N-N på tegning nr. 4D ligeledes blive revideret.

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 stinettet 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 belægninger 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.

Belægninger, 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 trafiksikkerhedsrevision.
Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.
Med hensyn til indretning af byrum, herunder vandelementer, og kantzoner henvises til § 7. Angående bevaringsværdige træer, træers vækstbetingelser, bevægelseshæmmedes 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 m², heraf ca. 90.000 m² 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), Malteri og Maltmagasiner (12) og Lagerkælderen (11). Nedriv-

ning af Bygsiloen forudsætter, at der opføres det på tegning nr. 5A angivne højhus 05. Den sydlige del af Hammershus (10) må fjernes i overensstemmelse med den på tegning nr. 11A viste bebyggelsesplan. Stjerneporten (20) må flyttes internt i området efter Kulturstyrelsens og 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 gavl udføres som den oprindelige gavl 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 velbegrundet.*~~

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 byggefelter 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 pladsdannelser samt tilstræbe gadeforløb, der er præget af skæve, overraskende vinkler.

e) Uden for de principielle byggefelter 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 stiplet 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 byggefelter skal nyt byggeri, undtagen højhuse, opdeles i enkeltbygninger med en maksimal gennemsnitlig størrelse på 4.000 m² etageareal og med en maksimal størrelse på 6.000 m². 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 arkitektonisk i mindre byhuse med forskellige facadeudtryk. 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 m², 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 hævede 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.
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.

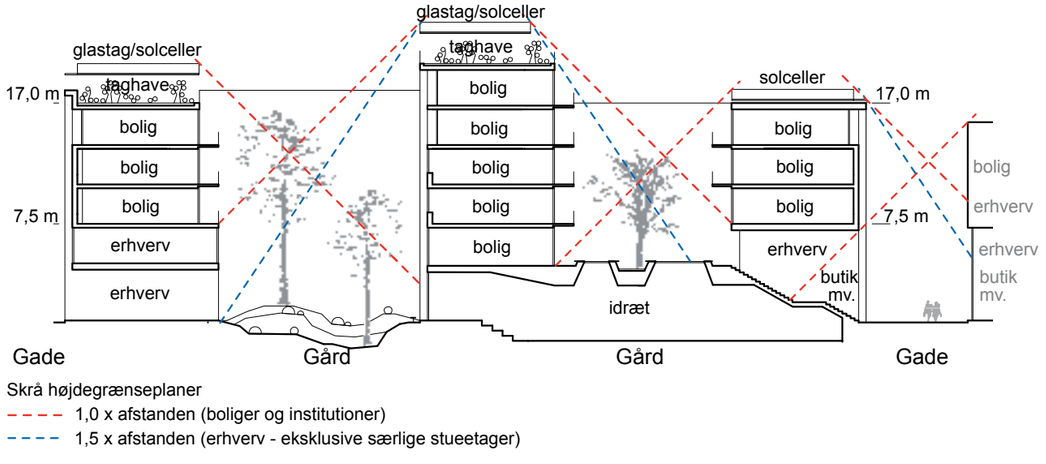
Højhusene på Carlsberg set fra Søerne, Østerbro.

j) For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvise opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt 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 punktvise fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- 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 bekendt-



gørelse om faste arbejdsstæders 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.

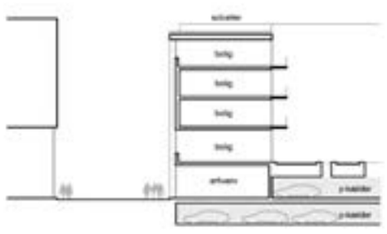
Kommentar

Det skrånende 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 m², heraf ca. 46.000 m² 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 m², heraf 14.400 m² i et højhus. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 9B viste bebyggelsesplan med de viste etageantal, passager 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. Passager 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 m², heraf ca. 37.000 m² 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 m². 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 stiplet 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 m². 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.

d) I delareal IIC må etagearealet ikke overstige ca. 45.000 m², heraf 28.200 m² i ny bebyggelse.

Kommentar

Byggemuligheden på 28.200 nye etagemeter kan kun udnyttes i forbindelse med et skolebyggeri, hvor der er fastlagt særlige bestemmelser for husdybden. Hvis der bygges erhverv i stedet for skole, må det forventes, at der kan bygges væsentligt mindre, svarende til ca. 6.000 m². Muligheden for at udnytte de angivne etagemeter fuldt ud kan også være begrænset af højde-/afstandskrav og friarealkrav.

Bebyggelsesplan
Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 11A viste byggefelter og i overensstemmelse med de viste maksimale etageantal, facadelinjer, tagkoter samt op- og nedkørsel til parkeringskælder. De på tegningen angivne maksimale etageantal er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvise opbygninger. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse.
Den 5. etage på byggefeltet nord for 'Franciska Clausens Plads' skal trækkes min. 4 m tilbage fra den på tegning nr. 11A markerede facade med særlige facadebestemmelser mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej. Den 6. etage på byggefeltet nord for 'Franciska Clausens Plads' skal trækkes min. 6 m tilbage fra facadelinjen mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej og min. 4 m tilbage fra hhv. byggefeltets afgrænsning mod 'Franciska Clausens Plads' og facadelinjen mod 'Bohrsgade'.
De på tegning nr. 7 markerede byrum med særlig vægt på ny beplantning skal friholdes for kælderkonstruktioner, således at der sikres vækstmuligheder for større træer.

Bygningshøjder
Tagkoten langs de på tegning nr. 11A med hhv. rød, gul og orange linje markerede særlige facadestrækninger må ikke overstige hhv. 28.5 mod Pasteursvej / Ny Carlsberg Vej (rød streg), 31.0 mod Lagerkælder 3 (orange streg) og den skal være præcis 29.5 mod Ny Carlsberg Vej / 'Bohrsgade' (gul streg). Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90. For bygninger, hvor der ikke er fastlagt maksimal tagkote, må bygningshøjden (målt i forhold til den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum) ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 16 m for bebyggelse i 4 etager; 20 m for bebyggelse i 5 etager og 24 m for bebyggelse i 6 etager.

Boldbur og terrasser på tag
Der må kun etableres boldbure indenfor de på tegning nr. 11B markerede felter. Boldbur indenfor det med A markerede felt må etableres med et maksimalt grundareal på 10x20 m. Boldbur indenfor det med B markerede felt må etableres med et maksimalt grundareal på 12x24 m. Boldbure må etableres med en maksimal højde på 4,5 m. På nybyggeri må kun etableres tagterrasser i forbindelse med skolebyggeri samt indenfor det på tegning nr. 11B markerede felt til tagterrasse. Tagterrasser på nyt byggeri, undtagen ved skole, må ikke overskride et areal på 24 m².
Boldbur og terrasser på taget skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier.
Terrasser og værn skal placeres indenfor de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte skrå højdegrænser og som minimum 1,2 m fra facadelinjen.

Kommentar

Hensigten med at begrænse elementer og ophold på taget er at sikre mulighed for grønne tage, at understøtte bylivet på terræn i byens rum og at hindre indbliksgener fra ophold på tag mod lavere liggende bebyggelser.

Særligt for skolebyggeri
Såfremt der efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering sikres tilfredsstillende dagslysforhold i opholds-, arbejds- og undervisningsrum samt i de tilstødende byrum, kan det ved skolebyggeri tillades, at bygningsdybden øges, og at en del af bebyggelsen etableres indenfor det på tegning nr. 11A markerede gårdrum med maksimale etageantal som angivet. Facaden mod plads B 'Franciska Clausens Plads' skal i den forbindelse gives en særlig bearbejdning på de nederste meter, jf. § 6, stk. 7, pkt. c.

Ramper til parkeringskælder
Op- og nedkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning nr. 11A. Opkørsel skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage. Ramper til cykelparkering i kælder skal udformes, så cyklister adskilles fra biltrafik - enten ved seperate ramper eller ved særskilte cykelstier på ramperne.

Stk. 4.

For område III gælder særligt:

a) Etagearealet må ikke overstige ca. 70.000 m². Byggefelter omkring haven ved Carl Jacobsens villa fastlægges i supplerende lokalplan under hensyn til

fredningsværdierne i haven. Bebyggelsen skal understøtte 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 m², heraf 4.500 m² 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 trappetårne, installationer og lignende ud over de angivne maksimale tagkoter.

Stk. 5.
For område IV gælder særligt:
a) **Etagearealet må ikke overstige ca. 110.000 m², heraf ca. 16.000 m² som højhuse. Endelig fastlæggelse af byggefelter og kantzoner langs Rahbeks Allé koordineres med Frederiksberg 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.**

b) I delareal IVA må etagearealet ikke overstige ca. 55.300 m², heraf 53.300 m² i ny bebyggelse.

Kommentar

Muligheden for at udnytte de angivne etagemeter fuldt ud kan være begrænset af højde-/afstandskrav og friarealkrav.

Bebyggelsesplan
Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 12A viste byggefelter og i overensstemmelse med de viste maksimale etageantal, facadelinjer og porte/passager. I bebyggelsesplanen indgår endvidere bevaringsværdig bebyggelse. De angivne maksimale etageantal og tagkoter er inklusive eventuelle udnyttede tagetager, men eksklusive tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvise opbygninger.
Indenfor byggefelt umiddelbart syd for Halmlager må opføres sidehuse i op til til 3 etager i forbindelse med den på tegning nr. 12A markerede passage.
De på tegning nr. 12A markerede tilbagetrækninger af den øverste etage er minimum 3 m i forhold til byggefeltets afgrænsning. På tegning nr. 12B er med stiplet linje markeret en mindst 4,5 m høj trafikalt og byarkitektonisk begrundet hjørneafskæring mod Vesterfælledvej/ Ny Carlsberg Vej.
De på tegning nr. 7 markerede byrum med særlig vægt på ny beplantning samt de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) skal friholdes for kælderkonstruktioner, således at der sikres vækstmuligheder for større træer.

Reducerede husdybder ved erhverv
Uanset § 5, stk. 1, pkt. g, må husdybden for erhvervsbyggeri langs Ny Carlsberg Vej, Vesterfælledvej og 'Købkes Plads' ikke overstige 17 m. I øvrige erhvervsbyggerier må husdybden ikke overstige 13 m.

Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at sikre gode dagslysforhold og gode opholdsarealer i gårdrummene i de snævre bebyggelser. Forvaltningen kan dispensere til større bygningsdybder, når de i § 5, stk. 1, pkt. k fastlagte højde/afstandskrav overholdes, og når forhold omkring tryghed, tilgængelighed, dagslys, støj, indblik og opholdsarealer vurderes at være løst tilfredsstillende.

Opdeling i enkeltbygninger
Uanset stk. 1, pkt. f, skal nyt byggeri indenfor delareal IVA opdeles i enkeltbygninger med en maksimal størrelse på 3.000 m². Bestemmelsen gælder ikke for facadebebyggelse mod Vesterfælledvej, Ny Carlsberg Vej og mod 'Købkes Plads'.

Kommentar

Hensigten med bestemmelsen er, at bebyggelsen nord for Ny Carlsberg Vej opdeles i en række mindre byhuse, som skalamæssigt passer til områdets præg som grønt boligområde med en gennemgående lavere bygningshøjde. Mod Vesterfælledvej, Ny Carlsberg Vej og mod 'Købkes Plads' ønskes større enkeltbygninger, der svarer til gadernes og den omkringliggende bebyggelses større skala. Her fastholdes rammelokalplanens bestemmelser om en maksimal størrelse pr. enkeltbygning på 6.000 m².

Bygningshøjder
I forhold til eksisterende terræn i de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) samt den endelige terrænkote på de umiddelbart tilstødende veje og byrum må bygningshøjden ikke overstige 8 m for bebyggelse i 1-2 etager; 11 m for bebyggelse i 3 etager; 14 m for bebyggelse i 4 etager; 17 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager.
Uanset ovenstående skal tagkoten langs den på tegning nr. 12A med gul linje markerede facade mod Ny Carlsberg Vej / 'Købkes Plads' / 'Sport Rahbek' være 29.5. Tagkoten langs den på tegning nr. 12A med rød linje markerede facadestrækning mod Ny Carlsberg Vej / Vesterfælledvej må ikke overstige 22.0.
Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

'Parasitter'
Der må etableres 'parasitter' som markeret med 'P' på tegning nr. 12B i maksimale højder over tagfladen som angivet. 'Parasittens' grundareal må maksimalt udgøre 20 pct. af tagfladen af den 'enkeltbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f og § 5, stk. 5, pkt. b, som den placeres på, dog må den ikke overstige et samlet etagearel på 300 m². 'Parasitter' skal udformes og placeres, så der sikres tilfredsstillende lysforhold i de tilstødende byrum og byggerier.

Op- og nedkørsel
Op- og nedkørsel til parkeringskælder skal placeres som vist på tegning nr. 12A. Opkørsel skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage.

Stk. 6.
For område V gælder:
Bebyggelsespct.en 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. Bebyggelsespct.en 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 bebyggelsespct. er 110, og det maksimale etageantal er 5, eksklusive 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 cykelparkeringsforhold og tryghed - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

For delareal IXA gælder særligt:
Etagearealet må ikke overstige ca. 400 m². 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) Bebyggelsespct.en 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 m² samt 2 udhuse eller andre småhuse hver på højst 10 m².
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 patineringsevne. 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 spejlende 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 kælder 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 Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser. På højhuse må ikke opsættes antenner, paraboler 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 byrummenes 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.

Aktiv facade

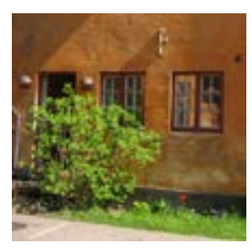
Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.

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.



- 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 udadvendt 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 byrummenes 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 begrunder 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 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.

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.

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

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 udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO_2.

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 tagterrasser.

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 bygnings 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. Pudsede 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, opsprosning 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 tagkip. 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 industrianlæg, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser. Det vil 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 passagemuligheder. 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) Delareal IIA: 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, elevatortårne 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 belysningskvalitet 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 stoflige 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, elevatortårne 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 tilbagetræk-

ning, materiale- eller farveskift. På den 3. etage skal facaden udføres i lette materialer som eksempelvis metalbeklædning i tombak eller kobber. Uanset § 6, stk. 7, pkt. b skal facaden udformes med få materialeskift, hvor materialernes stoflighed, skyggevirkninger, 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.

e) For nybyggeri i delareal IIC og IVA gælder særligt:

Facadeskift - opdeling i enkeltbygninger
Opdeling i enkeltbygninger, jf. § 5, stk. 1, pkt. f og § 5, stk. 5, pkt. b, afsnittet *'Opdeling i enkeltbygninger'*, skal ske med tydelige, lodrette facadeskift. Udformningen af 'basen' skal adskille sig markant fra nabobygningens. Herudover skal opdelingen i enkeltbygninger understreges med skift i mindst 2 af følgende arkitektoniske virkemidler: Facadehøjde; facadens udtryk; facadefarve og materiale; vinduernes størrelse og proportioner; udformningen af altaner og karnapper eller gesimsafslutning.

Kommentar

Hensigten er at understrege bebyggelsen som sammensat af mindre byhuse, der står skulder ved skulder. Variation i udformningen af stueetagen giver oplevelser i øjenhøjde og kan skabes med individuelle bearbejdninger af indgangspartier, etablering af siddemuligheder, særlige detaljer, begrønning, lodret orientering af facadens elementer eller andre former for lodrette skift i stueetagens facade.
Frem- og tilbagetrækninger kan danne nicher, der markerer indgangspartier, giver ly og læ, skaber plads til ophold, beplantning, opbevaring af legeredskaber samt parkering af cykler og barnevogne mv.

Materialer og farver
Facader mod det offentlige rum skal udføres i tegl, natursten, indfarvet beton eller lignende materialer med et 'tungt' udtryk og i mørke farver eller rødlige, grålige eller brunlige nuancer. Hovedfacadematerialet på hver enkeltbygning skal være det samme. 'Basen' samt facader i nicher, porte og passager må dog udføres i andre materialer og farver.

Bebyggelse mod Dipylon, Malteriet og Lagerkælder
Af hensyn til det fredede miljø omkring Dipylon, Malteri og Lagerkælder skal de på tegning nr. 11A med rød og orange streg markerede særlige facader mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej udføres med en afdæmpet karakter. Facadernes arkitektoniske udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger skal have reference til de fredede bygninger.

Bebyggelse mod de lokale haver
Facader mod de lokale haver K og R, jf. tegning nr. 3A, skal forholde sig til det grønne område med begrønnede facader og en bygningsmæssig karakter, der medvirker til at skabe kontakt til livet i det grønne. Fra stueetager skal etableres direkte udgang til terræn.

Kommentar

I § 7, stk. 5, pkt. e, er fastlagt krav om udformning af brede, grønne kantzoner langs haverne.

Basen
Udformningen af basen, jf. § 6, stk. 7, pkt. c, skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4 og § 7, stk. 5 pkt. e.
Der kan tillades en reduktion af antal indgange, jf. § 6, stk. 7, pkt. 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 detaljering og lodrette skift i facaden.
Ved udnyttelse af den øgede byggemulighed mod Plads B 'Franciska Clausens Plads', jf. § 5, stk. 3, pkt. d, afsnittet *'Særligt for skolebyggeri'*, skal den sydvendte facade mod pladsen udformes med variation, lodret orientering og transparente facadepartier. Ca. 1/3 af strækningen skal udformes med nicher til ophold.

Tilbagetrækning og særlig formgivning af den øverste etage
Uanset § 5, stk. 1, pkt. d og § 6, stk. 7, pkt. e, kan der langs de på tegning nr. 12B med gråt stiplede facadestrækninger tillades en tilbagetrækning og særlig formgivning af den øverste etage, når det er begrundet med arkitektoniske, skala- eller lysmæssige forhold. I den forbindelse skal den øverste etage trækkes minimum 1,2 m tilbage fra facadelinjen eller gives en hældning på ca. 45 grader.

Kommentar

Hensigten med en særlig bearbejdning af den øverste etage, er at nedskalere bebyggelsen og skabe bedre lysforhold mod de omkringliggende byrum og beboelser. Skrå tagflader skal have en hældning på cirka 45 grader, for at have den ønskede effekt.

Teknik, værn mv.
Langs de på tegning nr. 11A med rød streg markerede facader med særlige facadebestemmelser mod Ny Carlsberg Vej og Pasteursvej skal teknik, trappehuse og lignende på tagfladen etableres indenfor den maksimale bygningshøjde eller trækkes mindst 12 m tilbage fra facadelinjen.

'Parasitter'
En 'parasit' skal udformes, så den væsentligt adskiller sig fra den bygning, som den placeres på, ved at fremtræde med kontrasterende materialer, farver, stoflighed, proportioner og formsprog.

Boldbur og terrasser på tag
Boldbur skal fremtræde med en 'let' karakter og med raffineret materialekarakter og detaljering. Boldburet, herunder eventuelt værn, net eller indhegning, skal enten udføres i sammenhæng med bygningens arkitektoniske udtryk og materialekarakter eller som 'parasit', jf. afsnittet ovenfor.
Med mindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal værn om tagterrasser udføres med lodrette balustre og begrønning.

Porte og passager
Offentlige porte/passager må ikke aflukkes eller gives en privat karakter. Udformning af porte og passager skal endvidere sikre, at der ikke genereres vindforhold, som vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter i byrum, eller for færdsel i passagerne. Facader i passager skal udføres med en høj detaljeringsgrad og med min. 50 pct. transparente facader i form af vinduer og lignende. Belysningen af porte, nedkørsler og passager skal udføres med særlig kvalitet, der skaber en tryg og attraktiv passage.

Altaner og karnapper
Som hovedregel må altaner og karnapper ikke udføres med en større udkragning end 0,8 m. Herudover gælder for dybden på altaner og karnapper –

- Langs de på tegning nr. 11B og 12B med fuldt optrukne røde linjer må der på op til 20 pct. af boligerne udføres altaner med en udkragning på op til 1,3 m. (Øvrige altaner samt karnapper må udføres med en udkragning på max. 80 cm jf. ovenfor).
- Langs de på tegning nr. 12B med smalt stiplede røde linjer må altaner og karnapper udføres med en udkragning på op til 1,3 m.
- Langs de på tegning nr. 11B og 12B med bredt stiplede røde linjer må altaner kun udføres indeliggende, og på disse strækninger må ikke etableres karnapper. Langs den på tegning nr. 11B med bredt stiplet blå linje må dog etableres karnapper på facaden over 2. sal.
- Karnapper må udgøre op til 10 pct. af facadearealet mod det offentlige rum. Bestemmelsen gælder for det enkelte byggefelt/facadestrækning for sig.

Altaner skal udføres med minimum 1/3 af altandybden indeliggende bag facadeplanet.
Altaner må ikke have en større bredde end 3 m og skal holde en afstand til de lodrette 'facadeskift' på min. 30 cm, jf. § 6, stk. 10, pkt e.
Med mindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal værn udføres med lodrette balustre.

Kommentar

I den klassiske by er antallet af altaner mod det offentlige rum begrænset. For at fastholde en bymæssig identitet begrænses mulighed for store altaner mod det offentlige rum. På særlige strækninger er mulighederne også begrænset af hensyn til kulturmiljø og eksisterende nabobebyggelse samt af hensyn til dagslys og byrummenes aktiviteter. For at give en variation i bebyggelsen, tillades dog en andel med en større dybde på op til 130 cm. De angivne altandybder er maksimumstørrelse, og det er først i byggesagsbehandlingen, at altandybden fastlægges endeligt, og dette vil ske under hensyn til at sikre gode dagslysforhold og hindre eventuelle indbliksgener.

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 stiplet streg - I og J
- 4 lokale haver markeret med stiplet 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 besøgsmål for hele regionen med f.eks. store kulturfunktioner, kunst, bespisning, bevertning 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 lokalmiljøet, 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 tryg 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:

Stk. 4.

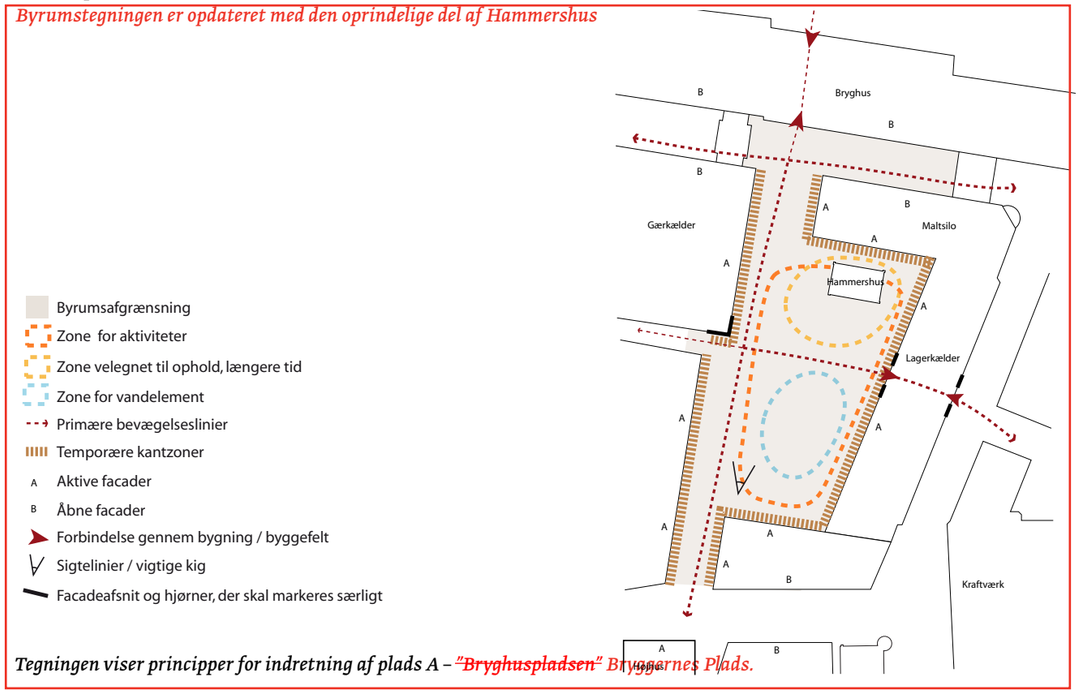
Plads A - Bryggernes Plads

- 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 være siddemuligheder for alle aldre. Terrænreguleringer med trin skal udføres med siddemulighed.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Cykelparkering må ikke placeres i bevægelseslinjer og opholdszoner. Stativer skal samles i mindre grupper.
- 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"~~ Bryggernes Plads som kvarterets centrale plads.

Snit gennem ~~"Bryghuspladsen"~~ Bryggernes Plads og Ny Carlsberg Vej set mod øst og Lagerkælderen.

Byrumstegningen er opdateret med den oprindelige del af Hammershus



Tegningen viser principper for indretning af plads A – ~~"Bryghuspladsen"~~ Bryggernes Plads.

Plads A ~~"Bryghuspladsen"~~ Bryggernes Plads 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 - 'Franciska Clausens Plads'

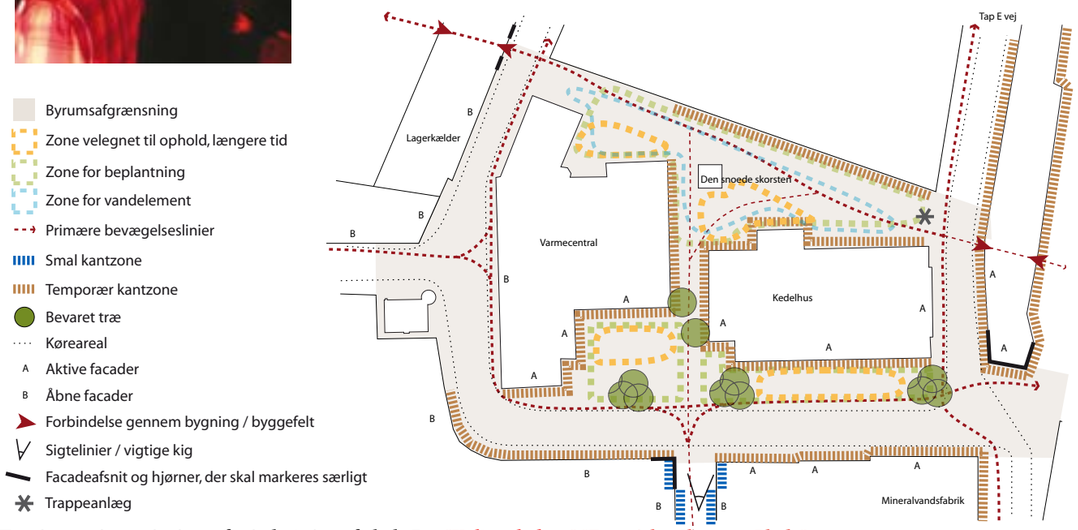
- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en ~~rå,~~ industriel karakter. Pladsens indretning skal give mulighed for aktiviteter dag og aften og for, at funktionerne i Kraftværket og Kedelhuset kan trækkes ud i byrummet. Der kan i begrænset omfang etableres cykelparkering samt opholds- og legemøbler til skole på den nordlige del af pladsen. Pladsen må ikke hegnes eller på anden måde disponeres, så øvrige aldersgrupper eller brugergrupper udelukkes.
- Der skal opnås en høj grad af tryghed på den nordlige del af pladsen ved at arbejde med belysning og gøre rummet visuelt overskueligt. Herunder skal terrænbearbejdning og indretning af pladsen særligt medvirke til at understøtte et overskueligt forløb langs den primære, øst-vestgående bevægelseslinje.
- 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.~~ Terrænreguleringer med trin skal udføres med integrerede siddemuligheder. Trappeanlæg skal etableres med en hældning, så der sikres god oversigt mellem pladsens og gadens niveau.

Snit gennem ~~"Kulturpladsen"~~ "Franciska Clausens Plads" og Kedelhuset viser den sydlige del af pladsen til venstre og den nordlige del af pladsen til højre. Bebyggekseshøjden er siden øget på de omkringliggende byggerier.

- Der ~~kan~~ skal plantes højstammede træer af arter som ask, platan, robinie, tretorn eller tilsvarende på den nordlige del for at skabe et fortættet byrum i kontrast til den mere åbne og lyse sydlige del.
- Pladsens belægning skal være hård og robust og afspejle pladsens ~~rå,~~ industrielle karakter. Udformning af belægninger og bearbejdning af pladsens terræn kan medvirke til at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak.
- Belysningen skal afspejle de kulturelle funktioner, der huses i bygningerne, hvor særlig det sydlige område er vigtigt.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner eller op ad skorstenen. Stativer skal samles i mindre grupper.

Stemningsbillede – aftenaktiviteter på ~~"Kulturpladsen"~~ "Franciska Clausens Plads"

Byrumstegningen er opdateret med byggefelt, anlæg af terræntrappe og justerede opholds- og beplantningszoner

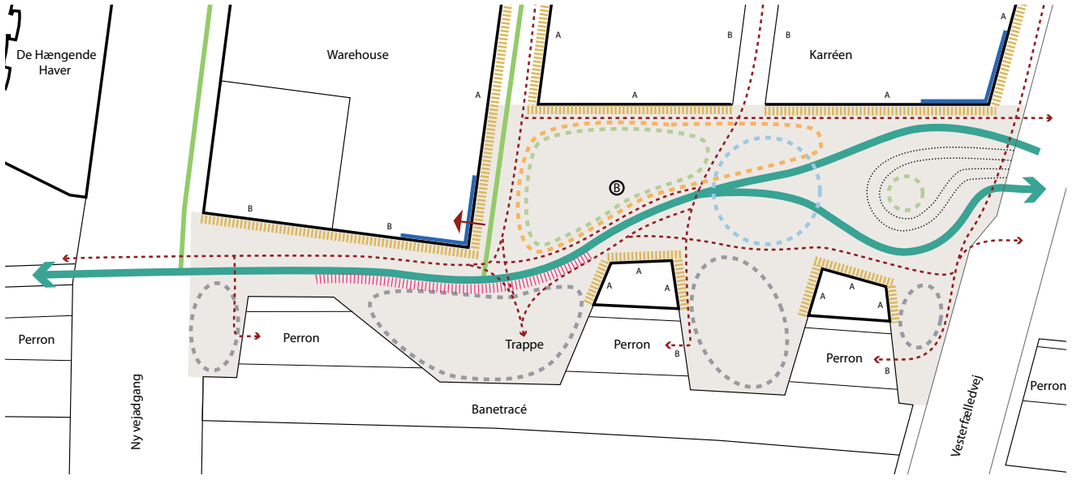


Tegningen viser principper for indretning af plads B – ~~"Kulturpladsen"~~ "Franciska Clausens Plads".

Plads B ~~"Kulturpladsen"~~ "Franciska Clausens Plads" 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 ask, platan, robinie, tretorn mv.~~

Plads C - 'Stationspladsen'

- Pladsen skal etableres som transitplads med variererede 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 tryg færdsel.
- Cykelforbindelsen "Carlsbergruten" 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 tryg 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.



Tegningen viser principper for indretning af plads C – 'Stationspladsen.'

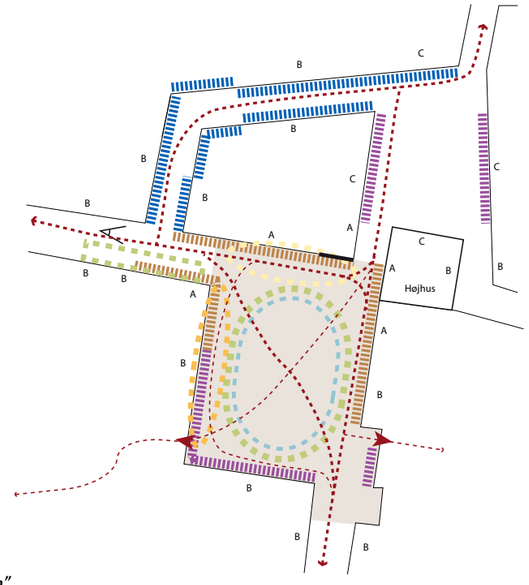
'Stationspladsen' har en stor tilstrømning af mennesker, og i den forbindelse skal der etableres varierede muligheder for ophold af kortere og længere varighed. Langs den nordlige solbeskinnede facade bør tilbydes kommercielt ophold i relation til en restaurant/ café, såfremt man kan opnå et godt mikroklima her. Den store tilstrømning af mennesker til stationen forventes at sikre en god tryghed det meste af døgnet. Eksempler på trærarter 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.

Stemningsbillede – vand og beplantning som identitetsskabende elementer på "Urban Grøn".



Tegningen viser principper for indretning af plads D – "Urban Grøn".

Plads D "Urban-Grøn" er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af trær 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 trærarter 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".

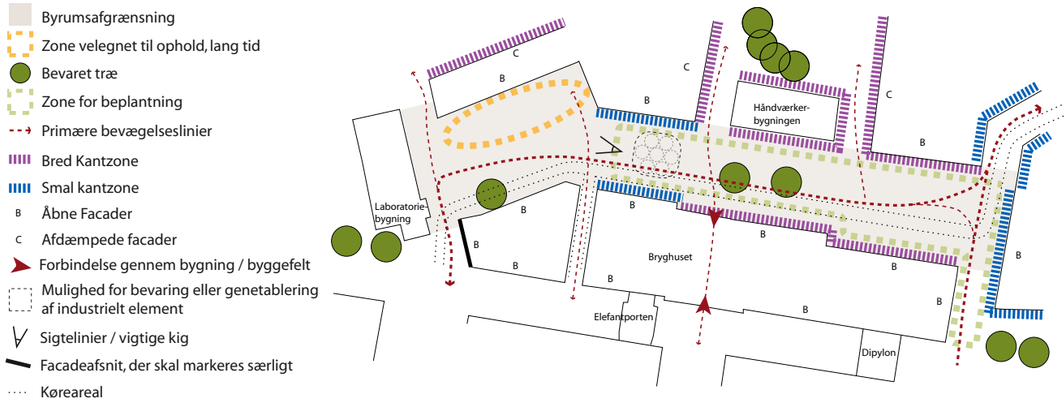
Tegningen viser principper for indretning af plads E – "Vandets Plads".

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 kørespor. 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".

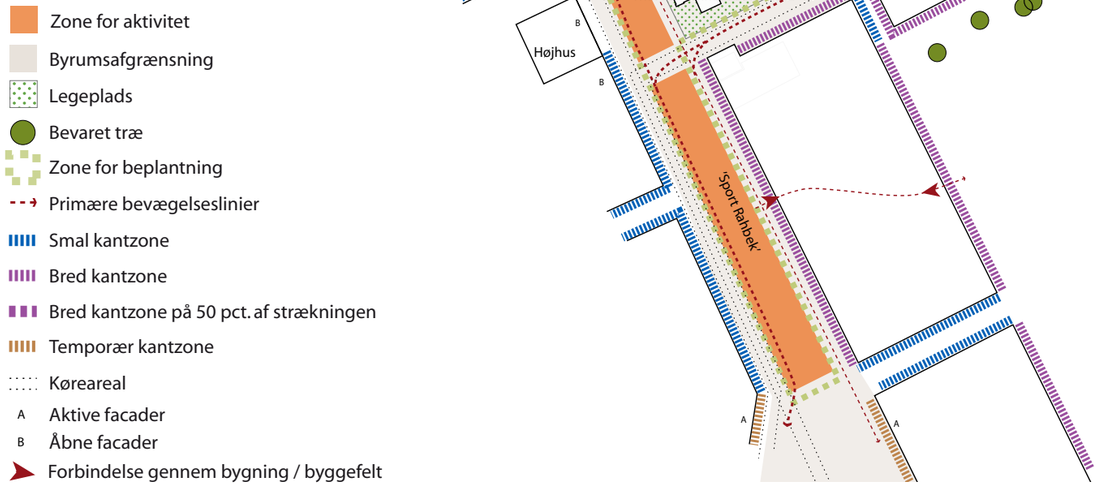
Plads F "Industrikulturens Plads" er den underfundige og facetterede bagsideplads. Her ses en del af Carlsbergs industrihistorie i det kontrastfyldte, langstrakte rum. Pladsen har en formel vestlig del og en mere uformel og legende østlig del. Industrikulturens Plads har et af de mest gunstige aftensolsforhold 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 stedsegrønne arter.
Antallet af parkeringspladser til cykler er fastlagt i § 8, stk. 3. Parkeringspladser for biler må kun være til korttidsparkering.

Plads G - 'Sport Rahbek' og Thorvald Bindelsbølls Plads

- 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~~ skal 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.
- Der kan indarbejdes skybrudsløsninger, herunder udformning af belægninger og bearbejdning af pladsens terræn samt etablering af regnbede for at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak. Befæstelsgraden må ikke overstige 50 procent.
- Byrummet skal tilrettelægges for uformel sportsudfoldelse, såsom fodbold, basket, petanque, bordtennis, hockey, parkour og klatring, der skal kunne foregå ~~i samspil med~~ ved siden af bil- og cykeltrafik. Aktivitetszonen skal anlægges med én boldbane på min. 10 x 20 m, som skal være hegnet med min. 3,5 højt, transparent hegn.
- Terænreguleringer skal udformes, så de medvirker til at tilbageholde regnvand og understøtter aktivitet.
- Cykelparkering må ikke placeres indenfor aktivitetszonen eller i de markerede bevægelseslinjer. Stativer skal samles i mindre grupper.
- ~~Der skal etableres tættere træbeplantning i området mod Rahbeks Allé og i "Byhaven", der ligger øst for Halmlageret.~~
- Træbeplantning i grupper med træer af varierende højde skal medvirke til at dæmpe vindpåvirkningen. Træer skal være af arterne robinie, tretorn, fuglekirsebær og skyrækker eller tilsvarende. Øvrige vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og aktivitetszoner.
- ~~Halmlagerets fremtidige funktion bør afspejle pladsens karakter som sportens plads, og~~ Funktionen i ~~bygningen~~ Halmlageret skal kunne trækkes ud og bruges på Thorvals Bindelsbølls Plads, der ligger syd for Halmlageret. I forbindelse med daginstitution må det markerede legeareal omkring bygningen hegnes, jf. § 8, stk. 5.
- 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 "Sport Rahbek".

Byrumstegningen er opdateret med byggefelter og justerede opholds- og beplantningszoner og legeplads



Tegningen viser principper for indretning af plads G - "Sport Rahbek" og Thorvald Bindelsbølls Plads.

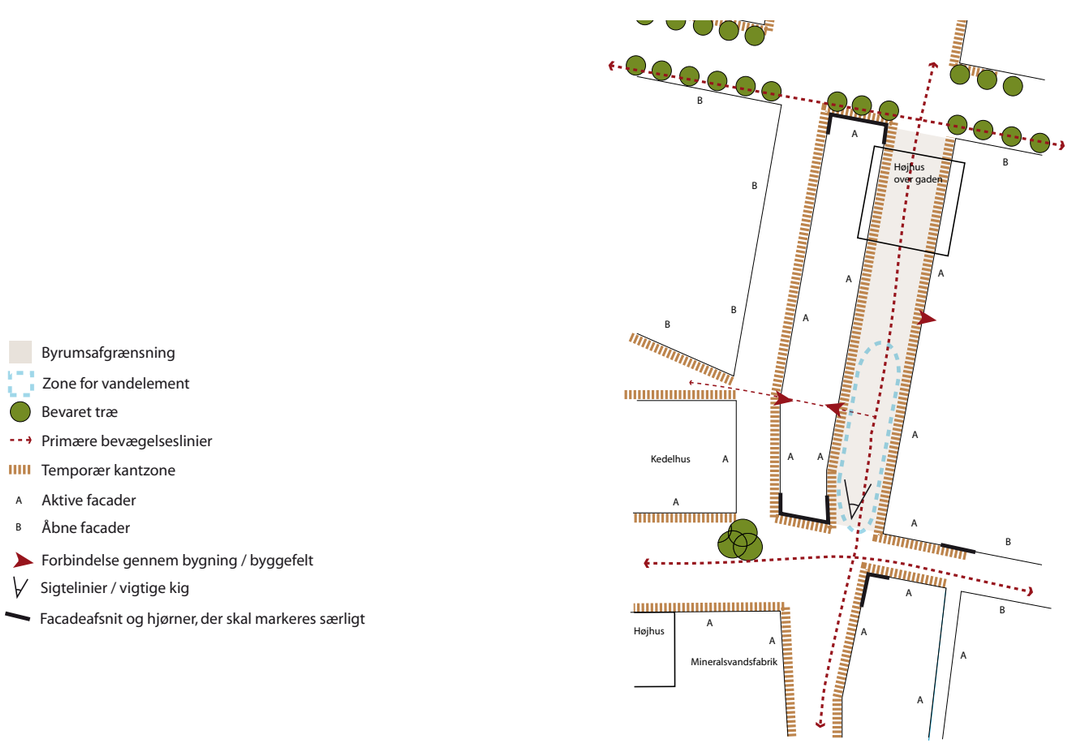
Plads G "Sport Rahbek" og Thorvald Bindelsbølls Plads skal være et rekreativt og multifunktionelt lege-opholdsområde med fokus på sport. Den skal etableres som en overvejende grøn plads til fysisk udfoldelse og leg kombineret med stille trafik.

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.

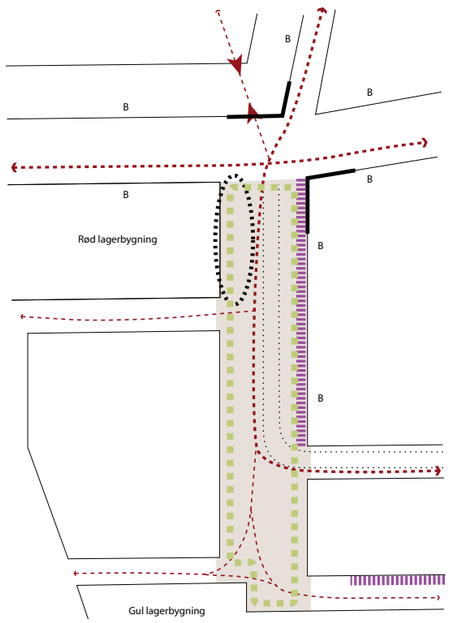
Plads L

- 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.



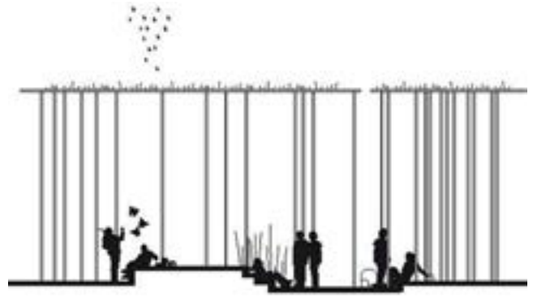
Byrumsafgrænsning
Zone for beplantning
Primære bevægelseslinier
B Åbne facader
Zone for blotlæggelse af bevaringsværdig kælder
Forbindelse gennem bygning / byggefelt
Køreareal
Hjørne, der skal markeres særligt
Bred Kantzone

Tegningen viser principper for indretning af plads L – "Kælderpladsen".

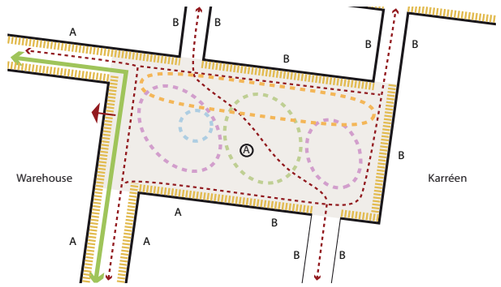
Plads L "Kælderpladsen" er en bydelsplads, hvis kælder skal eksponeres og være et markant identitetsskabende hovedtræk. Den udlægges som opholds- og legeområde med bilkørsel tilladt på pladsens centrale og nordlige del. Funktioner i de omkringliggende bygninger bør præge pladsen og de blotlagte kældre 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 vandrender 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 tryg 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 lyssætning og understreger en helt særlig stemning på den ellers noget skyggefulde plads.

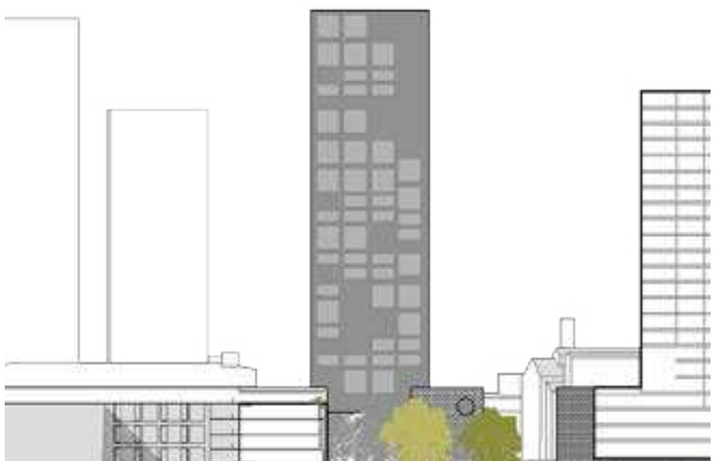


Byrumsafgrænsning
Zone for ophold
Zone for beplantning
Zone for vandelement
Principiel placering af 'pavilloner'
Cykelforbindelse
Primære bevægelseslinier for gående
Primær adgang til Professionshøjskolen
Kantzone
Vindkomfortniveau
A Aktive facader
B Åbne facader

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.

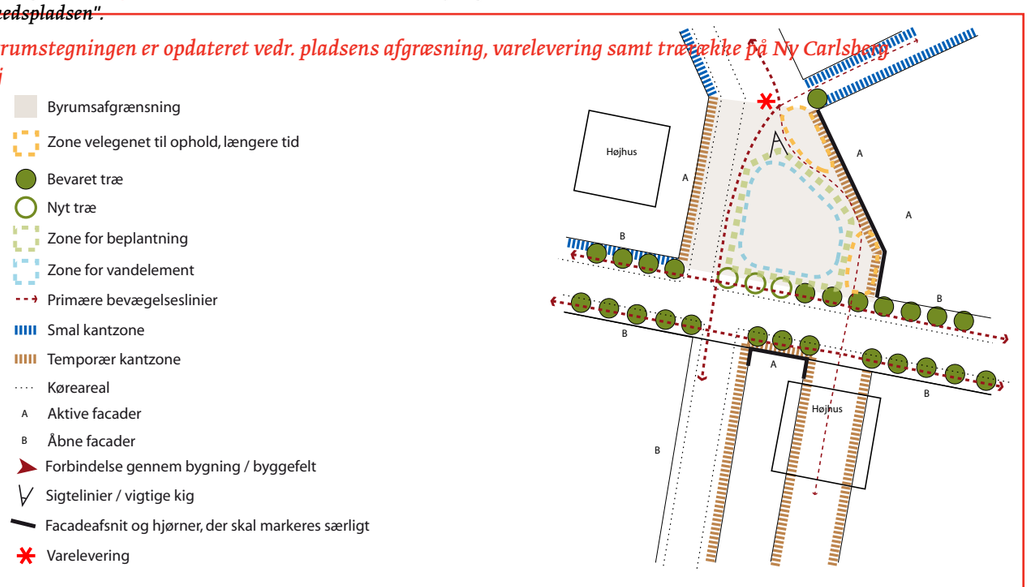
Plads O - 'Køkes Plads'

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, der svarer til dens urbane og klassiske karakter. Der kan indarbejdes skybrudsløsninger, herunder skal belægninger og terrænbearbejdning medvirke til at tilbageholde og forsinke afledning af regnvand til kloak.
- Der skal etableres træbeplantning som et karaktergivende element, der samtidig formindsker vindgener fra især sydvest og nord. Beplantningen skal bestå af grupper af træer i varierende højde og med lysåbne kroner. Arter skal være skyrækker, Robinie og eg eller tilsvarende.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- På grund af pladsens centrale beliggenhed skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering i pladsens design og møblering. Cykelparkering må ikke placeres i bevægelseslinjer eller opholdszoner. Stativer skal samles i mindre grupper.



Snit gennem ~~"Ny Carls Plads"~~ "Køkes Plads" set mod syd og "Markedspladsen".

Byrumstegningen er opdateret vedr. pladsens afgræsning, varelevering samt træ ække på Ny Carlsberg Vej



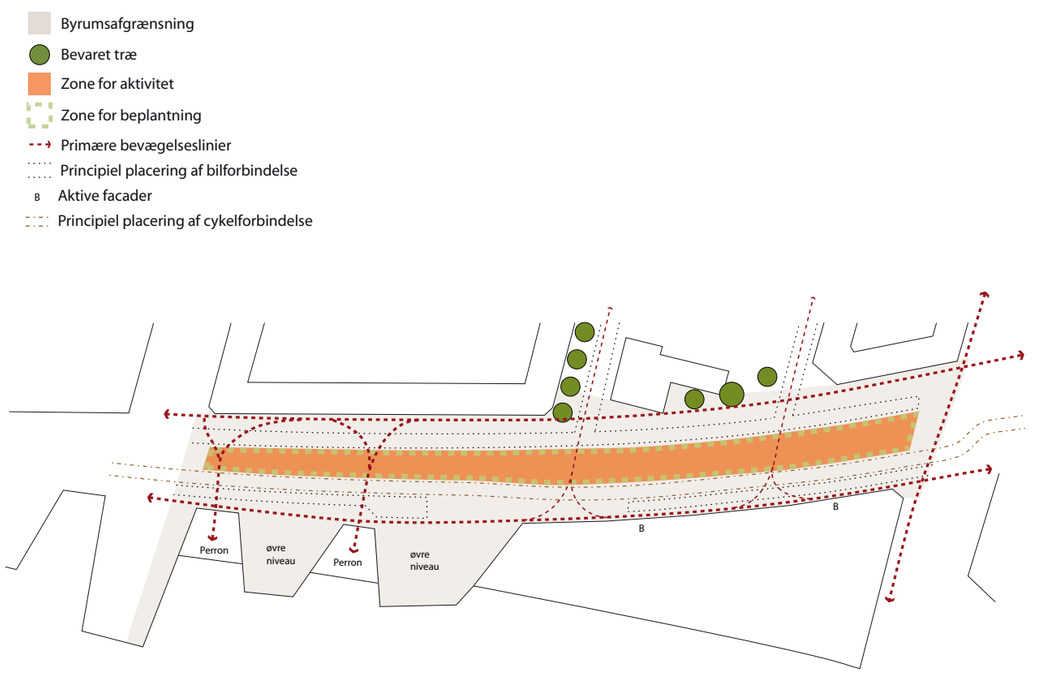
Tegningen viser principper for indretning af plads O – ~~"Ny Carls Plads"~~ "Køkes Plads".

Plads O "KøbkesPlads" 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.

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 aktivi-

Skitsen og fotoet illustrerer en smal kantzone.

teter. Kantzonen, der ligger inden for eller uden for byggefeltet som angivet på tegningen, skal fremstå klart privat. Lyskasser, rensebrønde mv. skal i princippet etableres inden for kantzoner, der ligger uden for byggefeltet

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 akti-

Skitsen og fotoet illustrerer en bred kantzone.

viteter. 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.

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 tryg 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/terrasse med dybe trappetrin egnet til ophold.

e) Ved nybyggeri i delareal IIC og IVA gælder:
I forbindelse med indgange til boliger, undervisningsformål og særlige publikumsorienterede funktioner skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen, jf. § 6, stk. 10, pkt. c, afsnittet om *'basen'*.
De på tegning nr. 3B markerede brede kantzoner skal etableres med frodig grøn beplantning, som kan optage og fordampe regnvand. Begrønning kan være for eksempel græs og bede samt klatreplanter på facade, hegn og altaner. Befæstelsesgraden her må ikke overstige 50 pct.
Brede kantzoner mod de på tegning nr. 3A fastlagte lokale haver (byrum K og R) må hæves maks. 1 m over terræn i haven. Brede kantzoner mod det på tegning nr. 3A fastlagte byrum G - 'Sport Rahbek' - må hæves maks. 40 cm over terræn i byrummet. I den forbindelse må hegn, jf. § 8, stk. 5, ikke etableres højere end 1,3 m over terræn i byrummet.

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1. Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet 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 tilgodese 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 m² og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 133 m² etageareal. For område VIII og X skal dækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² 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 parkeringskældre 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 dispensationer, 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 m² erhvervsetageareal. 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.

Kommentar

Ved direkte tilknytning menes, at man som cyklist kan ankomme til de enkelte bygningers hovedadgangspunkter, og i umiddelbar nærhed hertil finde afsætningsplads til sin cykel.

Ud over de i stk. 3 fastlagte krav skal der til undervisningsfunktioner i delareal IA, IIC og IVA etableres cykelparkeringspladser svarende til 50 pct. af antal samtidige brugere. Til detailhandel i område I, II og IV ~~IA, IIB, og~~ samt i delareal IXA skal etableres 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal, hvoraf der skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m² etageareal til pladskrævende cykler. Der skal etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser til stationen i delareal IAX.

Indenfor område I, II og IV samt i delareal IXA skal cykelparkering på terræn indpasses på en hensigtsmæssig måde med hensyn til placering, udformning og integration i byrummenes design. Cykelparkering i konstruktion skal have en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Attraktiv cykelparkering i stueetagen

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 børneinstitutioner er kravet 5 pladser pr. 100 m² etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkering i størrelsesordenen 1.750 pladser. Til undervisningsfunktioner etableres en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 75 pct. 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 forhaver 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

J.C. Jacobsens Have og Carl Jacobsens 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 A/S 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 nybyggeri, 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 blåt markerede bevaringsværdige træer.
d) Ved eventuel fældning af de på tegning nr. 7 med rødt og blåt 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 robinie, tretorn, skyrækker, hæg, fuglekirsebær og naur. 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.
f) For område I, II og IV gælder særligt:

I forbindelse med træplantning på dæk, må overkant af bede højst placeres 40 cm over de befæstede arealer, således at kanten kan benyttes som siddeplads. Midten af bedet kan dog hæves op til 80 cm over terræn. Den bevaringsværdige allébeplantning på Ny Carlsberg Vej må udskiftes i sin helhed i forbindelse med omlægning af vejens profil. Ny træbeplantning skal ske med træer af arten kejserlind (som er egnet til en klippet allé) eller ørebro lind (som er egnet til en allé med fritvoksende træer). Træerne skal have minimum stammeomkreds på 18-20 cm, når de plantes, og placeres med maksimale mellemrum på 8 m. Alleén skal genplantes som en samlet helhed. Genplantning af bevaringsværdige træer i område IVA skal ske dels som supplement til beplantningen langs skel mod Humleby og dels som grupper af træer i den lokale have R.

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 m² bed pr. træ. Træer og store buske i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² 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~~ 1,5 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 bevægelseshæmmedes 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 bevægelseshæmmedes 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 lyssætning af kvarterets rum.

b) Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimlens 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_2-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 belysningskvalitet, der skaber en tryg 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.

Stk. 10.

De lokale haver R og K (markeret på tegning nr. 3A)

- Haverne R og K skal anlægges som rekreative, grønne arealer med græs, træbeplantning, legepladser samt aktivitets- og opholdszoner. Der skal etableres legeplads for mindre børn samt en multibane som markeret på tegning nr. 12B.
- Haverne må ikke afbrydes med hegn eller gives en privat karakter med afskærmende beplantning eller lignende. Boldbaner, legepladser og lignende må dog hegnes med begrønnet, transparent trådhegn.
- Belægninger, beplantning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer. Bede skal udføres som regnbede med beplantning, der tåler periodevis oversvømmelse. Ved terrænregulering mv. skal det sikres, at regnvand ledes uden om Humleby.
- Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med adgangsveje, stier samt aktivitets- og opholdsområder. Supplerende brandvejsarealer og lignende skal anlægges med græsarmering, således at haverne opretholder et overvejende grønt præg. Stier og andre befæstelser skal være permeable og tillade nedsivning af regnvand.
- Stiforbindelser skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryg og attraktiv færdsel også om natten.
- Eventuelle støjafskærmninger, jf. § 10, stk. 1 skal udføres med en karakter, der sikrer fysisk og visuel kontakt til haverne. Den arkitektoniske udformning skal ske i sammenhæng med nabobebyggelserne.

Stk. 11.

Grønne gårdrum i delareal IVA

- De på tegning nr. 12B markerede grønne gårdrum i delareal IVA skal indrettes, så de indbyder til ophold, leg og aktivitet og gives en markant grøn karakter med frodig beplantning.
- Belægninger, beplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der medvirker til at give arealerne værdi som grønne opholds- og legearealer.
- Eventuelle hegn og tage og facader på småbygninger skal begrønnes.
- Befæstelsesgraden må ikke overstige 25 pct.
- Minimum 25 pct. af arealet i hvert af de grønne gårdrum skal etableres med større træer.
- Ud over den i § 5 fastlagte bebyggelse må kun etableres mindre bebyggelse og anlæg, som indgår i den landskabelige udformning og som understøtter arealernes rekreative brug - som for eksempel legehuse, overdækkede siddepladser, pavilloner og redskabsskure.

§ 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, IIC, IIIA, IVA og IXA gælder særligt:
Bebyggelse og ubebyggede arealer herunder primære opholdsarealer skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes 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, lejlighedsindretning m.v. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer (0,35 m²) 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 m²). 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 accellerationsniveau).

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) I område I, II og IV samt delarealerne IIIA og IX 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 naturgas-fyret 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. lavenergiklasse 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.

I område I, II og IV samt delareal IIIA skal nybyggeri 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 varmeforsyning. Der skal dog meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelser opføres som lavenergibebyggelse. 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 lavenergibyggeri. 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 lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (bygningsklasse 2020). Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering.

Kommentar

~~*Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.*~~

~~*Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 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.

Bebyggelse i område I, II og IV må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine, undtagen når dette er uforeneligt med bebyggelsens anvendelse eller med tagfladens udformning.

Kommentar

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

Soppebassiner kan forsynes med regnvand efter en nærmere 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 jf. § 8, stk. 10 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.

Når tagfladen begrønnes med græs, urter eller stenurter eller anlægges med arealer til ophold og boldspil kan overskydende tagvand opsamles og genbruges til vanding eller lignende. Anlæg til opsamling af regnvand kan med fordel være fælles for flere bebyggelser.

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.

b) Bebyggelse indenfor område I, II og IV må ikke tages i brug, før der er etableret lægivende beplantning og andre lægivende foranstaltninger fastlagt i § 7, stk. 3.

Kommentar

Det kan ikke forventes, at byrummene bliver etableret ved det første byggeri, og der kan derfor i visse tilfælde dispenseres fra bestemmelsen. Som betingelse herfor vil der blive stillet vilkår om tidspunkt for beplantningens etablering.

c) Indenfor underområde I, II og IV skal bebyggelse, haver og befæstede arealer udformes således, at regnvand forsinkes eller tilbageholdes. Der skal etableres tilbageholdelsesvolumen svarende til et afløbstal på max. 10 l/s/ha.

Kommentar

Carlsberg-området ligger højt i terrænet og spiller en væsentlig rolle ved skybrudssikringen af byen, idet en tilbageholdelse af regnvand fra de befæstede arealer vil reducere belastningen af de lavereliggende områder på Vesterbro.

Tilbageholdelse af regnvandet kan ske ved terrænbearbejdning og profilering af byrum og gader samt valg af belægninger, etablering af forsinkelsesbassiner, regnbede, vandrender, grønne beplantninger og lignende.

Eksempelvis vil udformning af Ny Carlsberg Vej og 'Sport Rahbek' til forsinkelse og tilbageholdelse af regnvand kunne bidrage væsentligt til bydelens skybrudsløsninger. Hvis det i forbindelse med skybrudskonkretiseringen af Carlsberg-grenen, der bl.a. omfatter oplandet fra Carlsberg Byen og Enghaveparken, vurderes, at der ikke er behov for et tilbageholdelsesvolumen svarende til 10 l/s/ha, vil der kunne dispenseres til, at afløbstallet nedsættes.

§ 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 m².

§ 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.

Stk. 3.

Indenfor delareal IIC skal byrum A og B, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 pct. af ny bebyggelse i delarealet.

Indenfor delareal IVA skal byrum O, G, R og K, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 pct. af ny bebyggelse i delarealet.

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 m² 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 område 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
Skøde lyst 8. januar 1879:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 7 og 8 om anvendelse af parcellerne af matr. nr. 20z Valby, København. Bestemmelserne er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Stk. 5.
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 432 'Carlsberg II' bekendtgjort den 18. april 2012 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1027 af 20. oktober 2008. På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 2 og nr. 3 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer. På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 4 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer.
b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen. Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang.
Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg

Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuelt bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af et lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse i planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager den endelige plan.

Lokalplanforslagets retsvirkninger

Ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget, må ikke ændres, bebygges eller ændre anvendelse i perioden, fra lokalplanforslaget er offentliggjort, til den endelige lokalplan er vedtaget og bekendtgjort. Forbuddet gælder højst ét år.

Når fristen for at komme med bemærkninger til lokalplanforslaget er udløbet, og ingen statslig myndighed har modsat sig, at lokalplanen vedtages endeligt, kan kommunen tillade ejendommene bebygget eller anvendt, som beskrevet i lokalplanforslaget. En sådan tilladelse forudsætter, at det, der gives tilladelse til, er i overensstemmelse med kommuneplanen og ikke kræver lokalplan.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget den endelig lokalplan, og den er bekendtgjort, må der ikke foretages ændringer på de ejendomme, der er omfattet af planen, i strid med lokalplanens bestemmelser. Den eksisterende lovlige bebyggelse kan blive liggende og anvendelsen fortsætte som hidtil. Lokalplanens bestemmelser vil kun gælde, hvis ejeren ønsker gennemført ændringer på ejendommen.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed m.m.

Kommuneplanen kan ændres - fx i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Praktiske oplysninger

Høringsperiode

København Borgerrepræsentation har den 21. august 2014 besluttet at offentliggøre et forslag til tillæg nr. 4 med kommunetillæg til lokalplan 432 Carlsberg II.

Høringsperioden løber fra den 1. september til den 27. oktober 2014.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Borgermøde

Københavns Kommune inviterer til en byvandring den 23. september 2014 kl. 18.15 med start fra hjørnet af Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej.

Efterfølgende afholdes borgermøde kl. 19-21 i Carlsberg Byens lokaler, Olivia Hansens Gade 2. Der serveres en sodavand.

www.kk.dk/lokalplanforslag

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget.

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
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

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

Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 27. oktober 2014

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen