CARLSBERG II

Lokalplan nr. 432 med tillæg nr. 2, 3, 4, 5 og 6

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

Borgerrepræsentationen har den 20. september 2012 vedtaget tillæg nr. 2 til lokalplan 432 med kommuneplantillæg.
Planerne er bekendtgjort den 4. oktober 2012 og aflyste herved tillæg nr. 1.

Borgerrepræsentationen har den 8. maj 2014 vedtaget tillæg nr. 3 til lokalplan 432.
Planen er bekendtgjort den 23. maj 2014.

Borgerrepræsentationen har den 22. januar 2015 vedtaget tillæg nr. 4 til lokalplan 432 med kommuneplantillæg nr. 37.
Planerne er bekendtgjort den 6. februar 2015.

Borgerrepræsentationen har den 20. august 2015 vedtaget tillæg nr. 5 til lokalplan 432.
Planen er bekendtgjort den 16. september 2015.

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2016 vedtaget tillæg nr. 6 til lokalplan 432 med kommuneplantillæg nr. 1.
Planerne er bekendtgjort den 21. december 2016.

Indhold

Redegørelse 5

Oprindelig lokalplan 432 redigeret med tillæg 2, 3, 4, 5 og 6 5

Lokalplanens formål 5
Kvarteret og lokalplanområdet 6
Vores By 8
Intentioner i lokalplanen 10
Delarealer i område I-IV (Carlsberg) 10
Delareal IIA 10
Byens parker, pladser og kulturmiljø 17
Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver 18
Bæredygtighed 20
Byarkitektonisk vurdering 22
Udbygningsaftale 24
Grundejerforening 24
Miljøforhold 24
Kystnærhedszonen 25
Skyggediagrammer for rammelokalplanen 26
Skyggediagrammer for tillæg 2 28
Skyggediagrammer for tillæg 3 29
Skyggediagrammer for tillæg 4 30
Skyggediagrammer for tillæg 5 32
Skyggediagrammer for tillæg 6 33

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning 37

Statslig planlægning 37
Kommuneplanlægning 37
Lokalplaner i kvarteret 40
Miljø i byggeri og anlæg 40
Virksomheder 40
Regnvand 41
Varmeplanlægning 41

Tilladelser efter anden lovgivning 42

Affald 42
Jord- og grundvandsforurening 42
Museumsloven 42
Lov om bygningsfredning 42
Andre tilladelser henhold til anden lovgivning 43

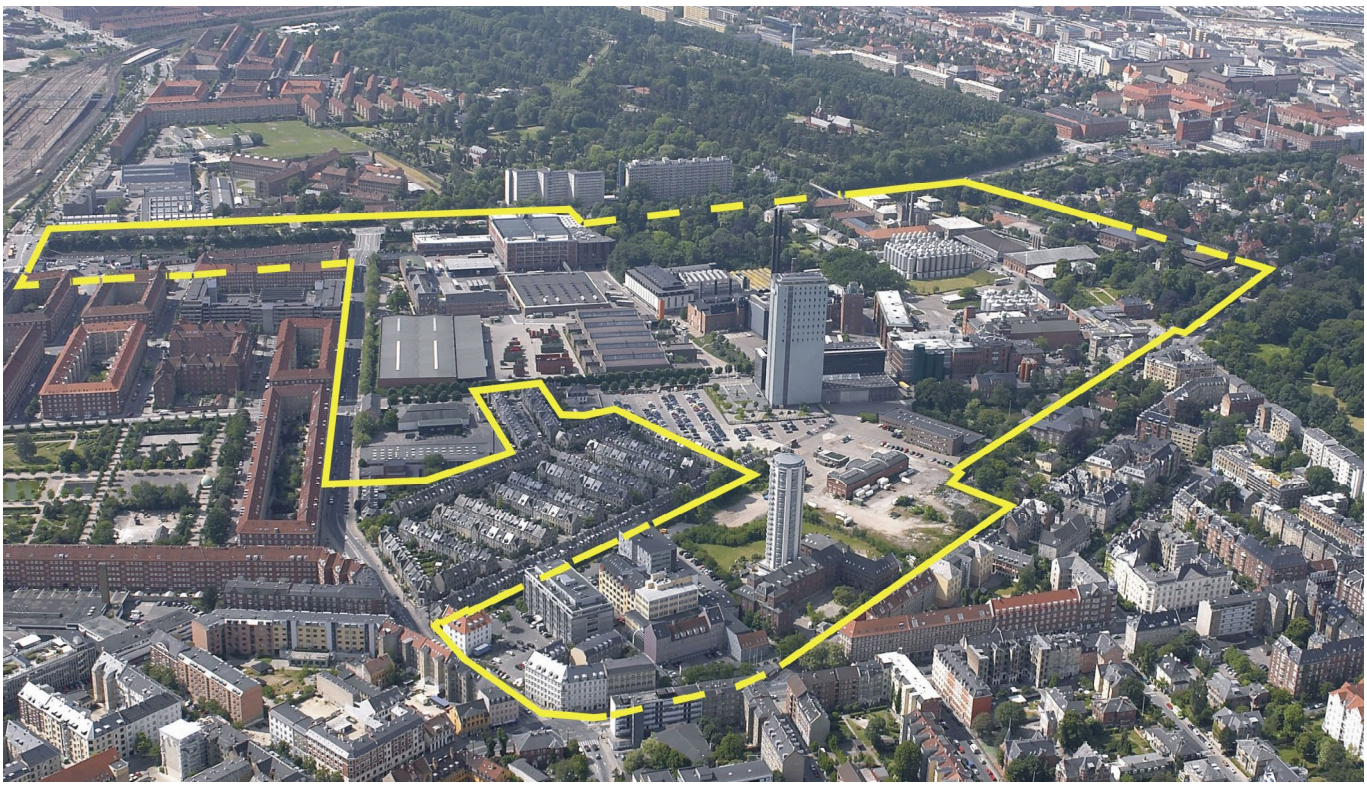
Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 2, 3, 4, 5 og 6 44

§ 1. Formål 44
§ 2. Område 45
§ 3. Anvendelse 45
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinjer 50
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering 52
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden 61
§ 7. Byrum 70
Plads A - Bryggernes Plads 72
Plads B - Franciska Clausens Plads 73
Plads C - Tapperitorvet 74
Plads D - Kildepladsen 75
Plads E - Ottilia Jacobsens Plads 76
Plads F - Bag Elefanterne 77
Plads G - Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads 78
Plads H - 'Markedspladsen' 79
Plads L - Malttorvet 80
Plads N - Humletorvet 81
Plads O - Købkes Plads 82
Plads P 83
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering 85
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg 91
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener 91
§ 11. Bæredygtighed 91
§ 12. Udstykninger 92
§ 13. Særlige fællesanlæg 92
§ 14. Grundejerforening 93
§ 15. Retsvirkninger 93
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter 93
Kommentarer af generel karakter 94
Tegning nr. 1 – Lokalplanområde 96
Tegning nr. 2 – Anvendelse 97
Tegning nr. 3A – Byrum 98
Tegning nr. 3B – Kantzoner 99
Tegning nr. 4A – Vejforhold og parkering 100
Tegning nr. 4B – Vej- og stiforhold 101
Tegning nr. 4C - Snit 102
Tegning nr. 4D - Snit 103

Tegning nr. 4E - Snit 104
Tegning nr. 4F - Snit 105
Tegning nr. 5A – Byggeri 106
Tegning nr. 5B – Byggeri 107
Tegning nr. 6 – Bevaring af bygninger 108
Tegning nr. 7 – Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver 109
Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse 110
Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan 111
Tegning 9A - Delareal IA, IIB og IXA - Anvendelse 112
Tegning 9B - Delareal IA, IIB og IXA - Bebyggelsesplan 113
Tegning 9C - Delareal IA, IIB og IXA - Trafik 114
Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse 115
Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan 116
Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg 117
Tegning nr. 11A – Delareal IIC - Bebyggelsesplan 118
Tegning nr. 11B – Delareal IIC - Bebyggelsesplan 119
Tegning nr. 12A – Delareal IVA - Bebyggelsesplan 120
Tegning nr. 12B – Delareal IVA - Bebyggelsesplan 121
Tegning nr. 13A – Delareal IIIB - Bebyggelsesplan 122
Tegning nr. 13B – Delareal IIIB - Landskab/byrum 123
Tegning nr. 13C – Delareal IIIB - Trafik 124
Tegning nr. 14A – Delareal IB - Anvendelse 125
Tegning nr. 14B – Delareal IB - Bebyggelsesplan 126
Tegning nr. 14C – Delareal IB - Facader 127
Tegning nr. 14D – Delareal IB - Begrønning 128
Tegning nr. 15A – Delareal IID - Anvendelse 129
Tegning nr. 15B – Delareal IID - Bebyggelsesplan 130
Tegning nr. 15C – Delareal IID - Facader 131
Tegning nr. 15D – Delareal IID - Begrønning 132
Tegning nr. 16A – Delareal IIIC - Anvendelse 133
Tegning nr. 16B – Delareal IIIC - Bebyggelsesplan 134
Tegning nr. 16C – Delareal IIIC - Facader 135
Tegning nr. 16D – Delareal IIIC - Begrønning 136
Tegning nr. 17A – Delareal IVB - Anvendelse 137
Tegning nr. 17B – Delareal IVB - Bebyggelsesplan 138
Tegning nr. 17C – Delareal IVB - Facader 139
Tegning nr. 17D – Delareal IVB - Begrønning 140
Tegning nr. 18 – Principper for tilbagetrækninger 141

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2015 142

Redegørelse
Oprindelig lokalplan 432 redigeret med tillæg 2, 3, 4, 5 og 6



Carlsberg set fra luften. JW Luftfoto 2006.

Lokalplanens formål

Industriområdet Carlsberg ønskes omdannet til et tæt og levende bykvarter, hvor der lægges særlig vægt på bæredygtighed, byrum og byliv samt på bevaring og genbrug af kulturarven og områdets øvrige eksisterende herlighedsværdier. På Carlsbergs del af lokalplanområdet fastlægges der en samlet rummelighed på op til 600.000 m² etageareal.

Bortset fra mindre underområder/delarealer er lokalplanen en rammelokalplan, der åbner mulighed for at etablere den overordnede infrastruktur og de vigtigste byrum samt udnytte de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Nybyggeri forudsætter, at der er fastlagt detaljerede bestemmelser for det aktuelle underområde/delareal i en supplerende lokalplan. Der er udarbejdet byggeretsgivende tillæg, der stort set omfatter hele lokalplanens underområde I-IV. Tillæg 1 for detailhandel i område 1 er ophævet. Tillæg 2 omfatter den sydlige del af rammelokalplanens område I og II samt en del af område IX, og er ledsaget af et tillæg til Kommuneplan 2011. Tillæg 3 omfatter et delareal IIIA ved Gamle Carlsberg Vej. Tillæg 4 omfatter delarealer i område II og IV samt detailhandels- og skybrudsbestemmelser for område I, II og IV. Tillæg 5 omfatter et delareal område IIIB. Tillæg 6 omfatter delarealer i område I, II, III og IV.

For at sikre sammenhæng mellem udviklingen på Carlsberg og de umiddelbart tilgrænsende områder indgår de i lokalplanen. Lokalplanen muliggør således Sønder Boulevard omlagt som rekreativt område mellem Enghavevej og Vesterfælledvej og åbner mulighed for at udvide stationsområdet ved Enghave Station, så der bliver direkte forbindelse fra stationen til Carlsberg. Desuden muliggøres opførelsen af en randbebyggelse mod den nordlige del af Vesterfælledvej og etableringen af en sti på dette sted mellem Vesterfælledvej og Carlsberggrunden.

Baggrund

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

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

Visualisering fra rammelokalplanen af aftenstemning på Franciska Clausens Plads ved Kraftværket, Kedelhuset og Mineralvandsfabrikken. Illustration: Entasis.

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

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

Kvarteret og lokalplanområdet

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

Vesterbro

Vesterbro er domineret af klassiske fire-fem etagers rødstenskarréer fra slutningen af 1800-tallet. Med igangsættelsen af byfornyelsen på Vesterbro i 1992 har bydelen undergået en stor forandring, og der findes et livligt handelsliv især omkring Vesterbrogade og Istedgade.

Den omlagte Sønder Boulevard

Humleby med Carlsberg i baggrunden

Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger den to og en halv etages boligbebyggelse Humleby, der blev opført som arbejderboliger til B&W i 1884-95.

Kongens Enghave

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

Valby

Vest for lokalplanområdet ligger Valby, hvor den nærmeste bebyggelse langs Valby Langgade er gamle patriciervillaer med store haver. Fra villaområdet ned mod Valbys centrum skifter området karakter til klassisk karréstruktur. Ved Valby Station er tidligere industriarealer blevet omdannet til et nyt byområde med bl.a. detailhandelscenteret 'Spinderiet', skole og boliger.

Frederiksberg

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

Grønne områder og haver

Lokalplanområdet ligger tæt ved en række større, offentligt tilgængelige grønne områder: Søndermarken, Frederiksberg Have, Sønder Boulevard og Vestre Kirkegård. Søndermarken og Frederiksberg Have består af en landskabshave samt en barokhave. Slots- og Kulturstyrelsen forvalter haverne, og de er velbesøgte. Vestre Kirkegård er et stort, grønt karaktergivende område, som er tidstypisk

Visualiseringen fra rammelokalplanen af et fuldt udbygget Carlsberg bykvarter set fra sydvest ind over Vesterbro. Illustration: Entasis.

for 1900-tallets formelle havekunst. På Carlsberg ligger der grønne områder langs Gamle Carlsberg Vej, herunder Carl Jacobsens Have, hvoraf en del er fredet, og ned mod banen ligger J. C. Jacobsens Have, der blev fredet i 2009. Disse grønne arealer fungerer sammen med træbeplantningen langs Gamle Carlsberg Vej som en grøn forbindelse mellem Søndermarken og Vestre Kirkegård, hvilket også er til gavn for dyrelivet, da de fungerer som spredningskorridorer for områdets flora og fauna. Størstedelen af Sønder Boulevard blev revitaliseret i 2005-07 og indrettet med varierende beplantning og muligheder for idræt, bevægelse og rekreation. Sidste etape mellem Enghavevej og Vesterfælledvej er realiseret i 2013.

Bevaringsværdier

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

Tårne og spir på Ny Carlsberg

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

Butikker

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

Institutioner

Det vurderes, at de eksisterende folkeskoler på Vesterbro kan dække skolebehovet for Carlsberg. Herudover etableres på Carlsberg en Europaskole, som ikke har et distrikt, men er reserveret til EU-børn, og internationale elever i København og omegnen. Ved fuld udbygning vil der være behov for at etablere to-tre nye integrerede daginstitutioner med et samlet volumen på 3.000 m² inden for lokalplanområdet. Institutionerne kan indrettes i eksisterende bygninger, og hvor kravet til friareal i øvrigt kan opfyldes.

Der er tidligere etableret en 7-gruppes daginstitution Bag Elefanterne. Ved Vesterfælledvej nord for Ny Carlsberg Vej bygges en 10-gruppes daginstitution, der forventes ibrugtaget i 2017-18. Der forhandles om yderligere en 5 -gruppes daginstitution med legeplads på tagterrasse i området ved Gamle Carlsberg Vej. Den eksisterende selvejende institution på Rahbeks Allé i Frederiksberg Kommune skal genhuses og evt. udvides for at bidrage til dækning af det forventede pladsbehov.

Vores By

Visionen

I København er i disse år gennemført en række byomdannelsesprojekter, hvoraf Ørestad, Sydhavnen og Nordhavnen er nogle af de mere iøjnefaldende. Carlsberg har med sin industriarv og stationsnærhed mulighed for at blive et nyt attraktivt byområde.

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

'Carlsberg vil vise vejen for byen som oplevelsesmaskine. I asken fra modernismens problematiske prioritering af sol og luft vil en tæt by med troværdige byrum genopstå, som rammen om en bæredygtig by. Intentionen er, at livet på Carlsberg skal samles i en struktur, der er tættere og mere massiv end set i 100 år, men samtidig understøtte og fortsætte den tradition som kendes fra den klassiske karréby i København og på Frederiksberg. Carlsberg går via sin tætte bymæssige identitet forrest i international byudvikling og viser nye veje i foreningen af økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Livet skal kunne leves fra vugge til grav og generationerne bliver dus med hinanden.'

Byliv hele døgnet

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

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

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

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

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

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

En attraktiv butiksfacade

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

Et regionalt byrum

Et lokalt byrum

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

Belysning: Carlsberg A/S har af Rambøll fået udarbejdet en belysningsstrategi for det nye bykvarter - CARLSBERG LIGHTING STRATEGY, 'Vores by - vores lys', 2010.

Byens parker, pladser og kultur

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

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

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

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

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

Bæredygtighed

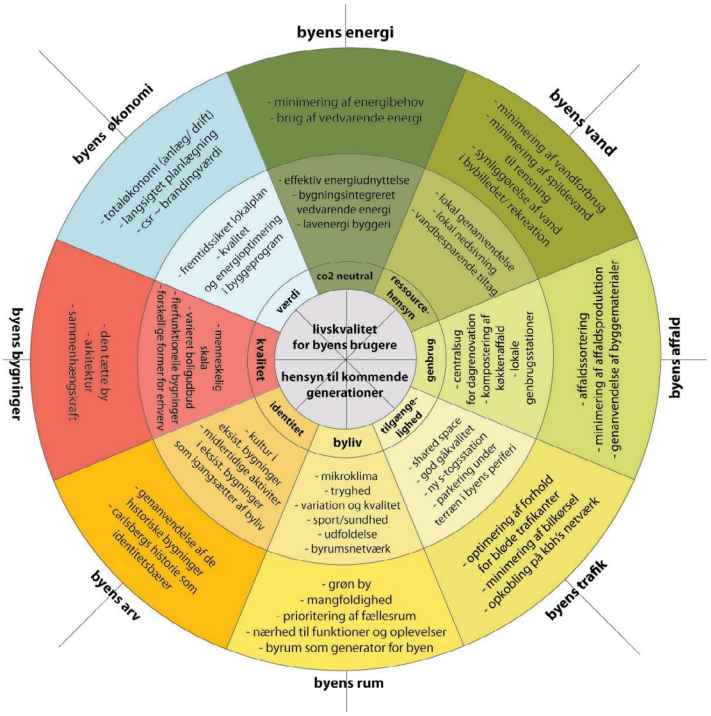
Carlsberg A/S har en vision om at skabe balance mellem den miljømæssige, den sociale og den økonomiske udvikling af Carlsberg. Byudviklingen skal derfor understøtte forskellige behov hos nuværende og kommende beboere og brugere, minimere ressourceforbrug og mindske miljøbelastning, tage højde for konsekvenserne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

Social bæredygtighed

Der skabes grundlag for social mangfoldighed og ansvarlighed ved at bygge tæt og fokusere på et aktivt og levende byliv. Med en variation af karakterfulde byrum skabes mulighed for forskellige former for social aktivitet. Ved at bevare og genbruge eksisterende bygninger skabes en egen identitet og tilhørsforhold for beboerne og brugere af kvarteret. En blanding af boliger og erhverv og et bredt udbud af butikker, kulturinstitutioner mv., vil gøre det nye kvarter attraktivt for en bred skare af mennesker - både som bosted og som besøgsmål. Carlsberg A/S har tilkendegivet et ønske om at sikre diversitet i boligstørrelser, ejerform og prisniveau, herunder 300 billige boliger. I forbindelse med tillæg 6 er det aftalt med Carlsberg Byen P/S, at der som minimum skal opføres 600 almene boliger med en fordeling på 200 familie – og 400 ungdomsboliger med et samlet etageareal på minimum 35.000 etagemeter. Dette svarer til ca. 25 % af det samlede antal boliger, som forventes realiseret i delarealer i tillæg 6.

Miljømæssig bæredygtighed

Carlsberg A/S har et overordnet mål om, at det endeligt udbyggede kvarter bliver CO_2-neutralt med hensyn til el- og varmeforbruget til bygningsdrift. Carlsberg A/S har sammen med rådgivningsfirmaet Esbensen udarbejdet rapporten 'Bæredygtighed, Esbensen/Carlsberg input til rammelokalplan_Carlsberg-01'. Rapporten indeholder vision, mål og virkemidler for udviklingen af området. Figuren nedenfor illustrerer, hvad Carlsberg A/S vil gøre for at skabe bæredygtighed.



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

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

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

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

Intentioner i lokalplanen

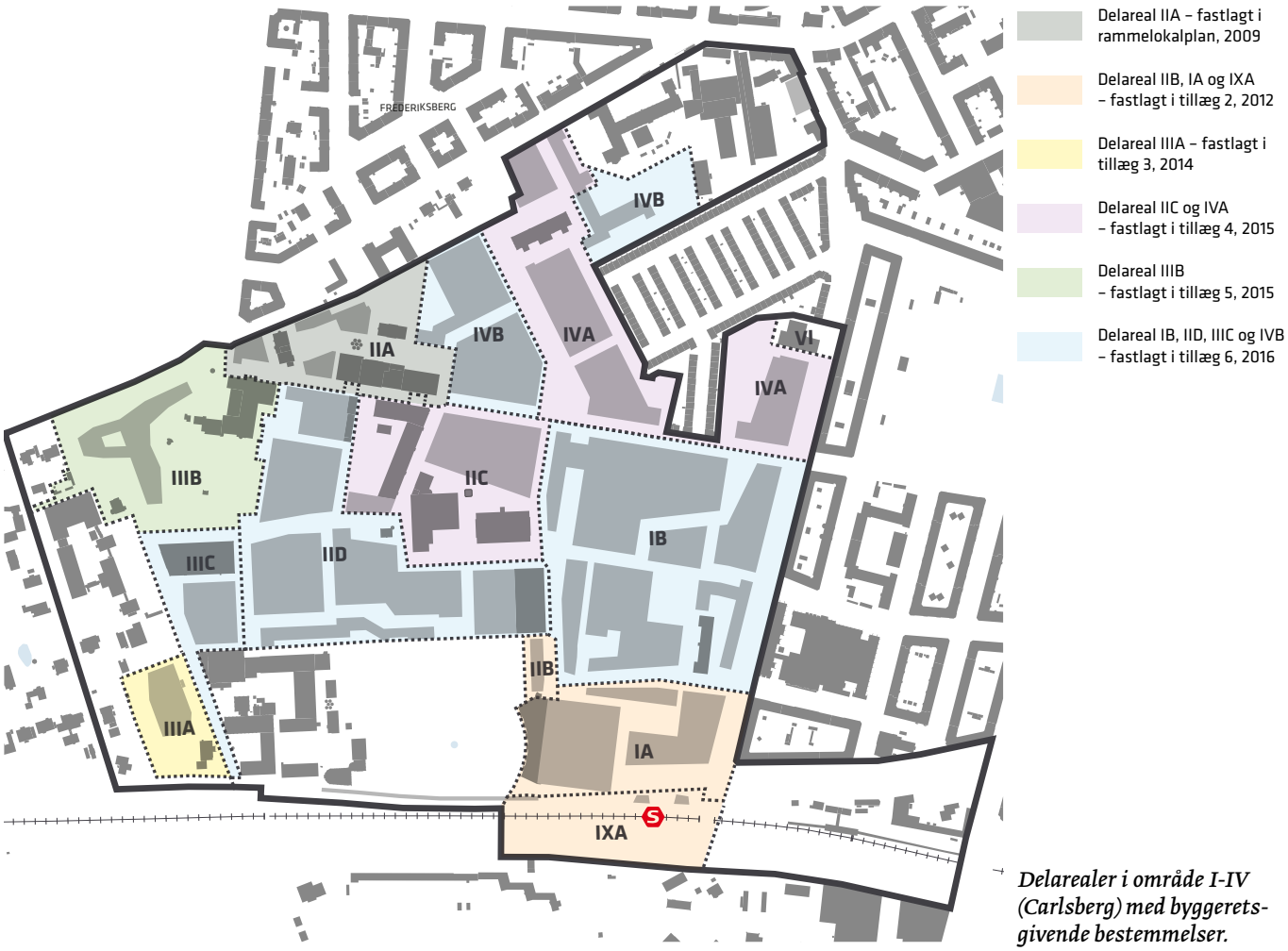
Udgangspunktet for lokalplanen er at fastlægge rammer for at udvikle et kvarter i overensstemmelse med intentionerne i det bearbejdede vinderforslag. Der sigtes mod et tæt bykvarter med en blanding af funktioner, der giver grundlag for at skabe et aktivt byliv og et varieret kvarter med mange forskellige tilbud, indtryk og oplevelsesmuligheder, et bykvarter med vægt på de fælles byrum og med vægt på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed.

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

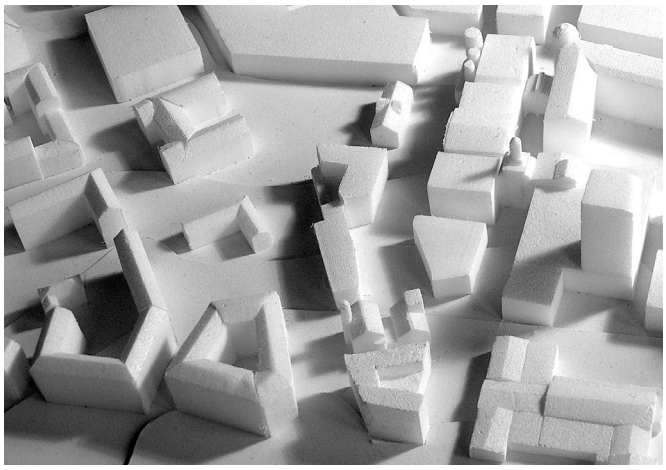
Området opdeles i 10 underområder I-X. Carlsberg udgør område I-IV, og i forbindelse med ønsker om nybyggeri opdeles disse i delarealer. Med vedtagelsen af tillæg 6 er Carlsberg - undtagen en mindre byggemulighed i underområde III - detailplanlagt. Se illustrationen nedenfor.

Delarealer i område I-IV (Carlsberg)

Delareal IIA
Lokalplanen er byggeretsgivende for det nordvestlige hjørne på Carlsberg. Det er intentionen i lokalplanen at bevare og anvende de eksisterende, bevaringsværdige og fredede bygninger samt tilføre området fire større, nye bygninger og etablere en bydelsplads samt en lokal have.



Delarealer i område I-IV (Carlsberg) med byggeretsgivende bestemmelser.



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

Realiseringen bliver et eksempel på det kommende bykvarter på Carlsberg med en blanding af ny og gammel bebyggelse og en blanding af funktioner, med boliger, erhverv, kultur og institutioner samt en bydelsplads. Der er lagt vægt på at tilpasse den nye bebyggelse til de fredede bygninger i og omkring området, herunder Bakkehusmuseet i Frederiksberg Kommune, umiddelbart nord for området.

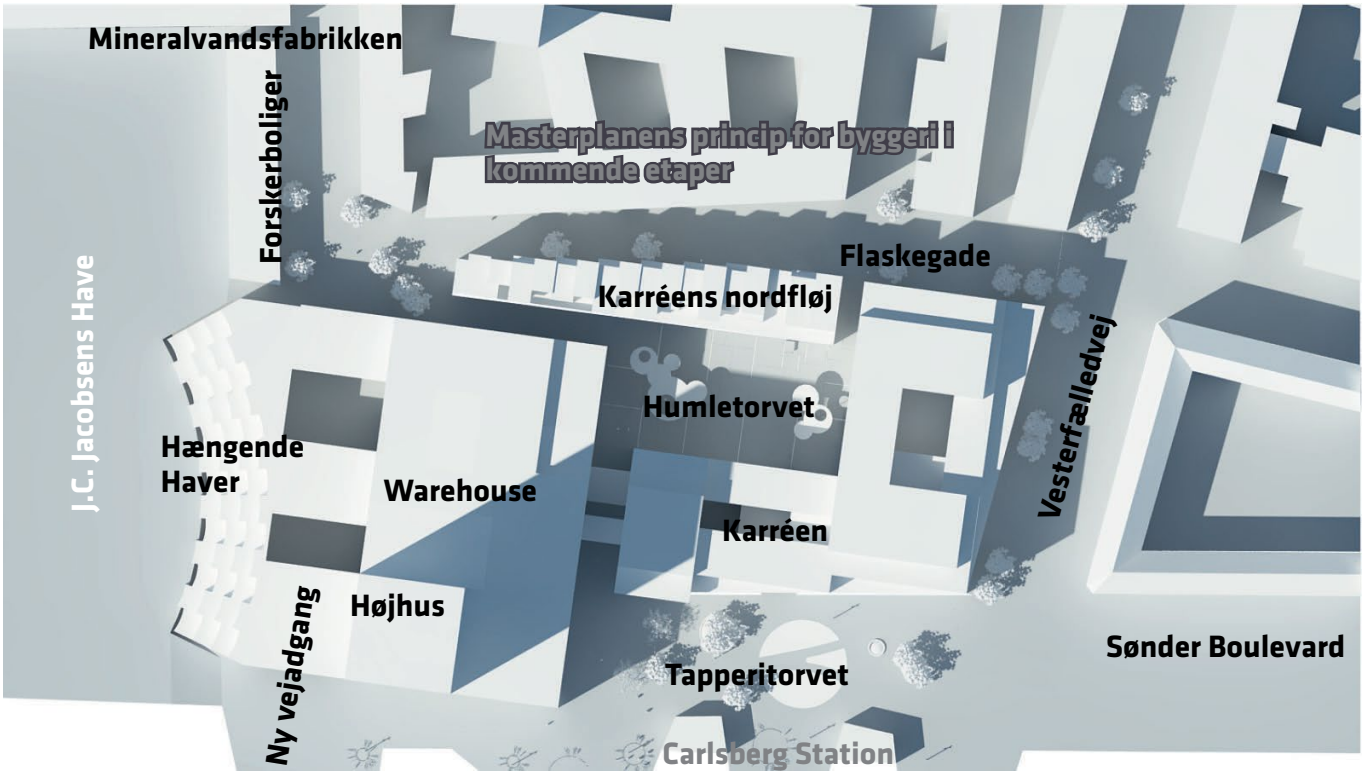
Delareal IIB, IA og IXA - tillæg 2

Lokalplanen er byggeretsgivende for området ved den nye station. Tillæg 2 er udarbejdet for at muliggøre opførelse af en større uddannelsesinstitution i kombination med erhverv, boliger og detailhandel i den sydlige del af rammelokalplanens område I og II. Uddannelsesinstitution kommer til at rumme mere end 10.000 studerende og 1.000 arbejdspladser. Samlet indeholder tillæg 2 cirka 87.000 etagemeter bebyggelse inclusive eksisterende bebyggelse og 12.250 m² parkeringskælder.

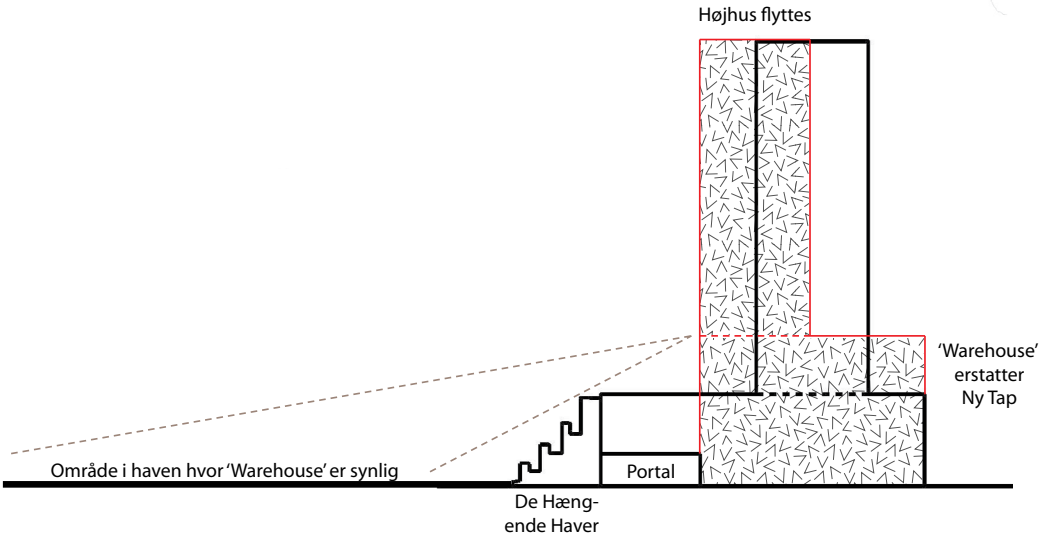
Bebyggelsesplanen består af en U-formet karré og et større bygningsvolumen, som erstatter Ny Tap, kaldet henholdsvis 'Karréen' og 'Warehouse'. Mellem 'Warehouse' og De hængende Haver spænder brede broer i op til tre etager som egentlige bygningsdele. Herudover indeholder planen et 100 m højt højhus som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

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

Anvendelse: Tillæg 2 fastlægger fordelingen af bolig og service i den principielle bebyggelsesplan, herunder at



Bebyggelsesplan for delareal IA, IIB og IXA i tillæg 2: Stationsområdet med navne på byrum, bygninger og veje.
Der er yderligere illustrationer af projektet i forslag til tillæg 2, som kan ses på planens høringsside: http://blivhoert.kk.dk/node/5999.



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

mindst 75 procent af etagearealet i de to store bygninger 'Warehouse' og 'Karréen' skal anvendes til undervisningsformål. Der muliggøres en boligandel i delareal IA, som er lavere end rammelokalplanens boligandel på 30-50 procent for hele området.

Der fastlægges bestemmelser for detailhandel og små boliger i overensstemmelse med Kommuneplan 11. Anvendelsen af stueetagen langs de primære byrum og passager justeres i overensstemmelse med rammelokalplanen.

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

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

Delareal IIIA - tillæg 3

Lokalplanen er byggeretsgivende for en ejendom i den sydlige ende af Gamle Carlsbergvej. Tillæg 3 er udarbejdet for at muliggøre en erhvervsbebyggelse på op til 4.500 m² til en IT-virksomhed. Tillægsområdet fastlægges primært til serviceerhverv og med boliger i en bevaringsværdig villa, Carlsberghus.

Rammelokalplanens bebyggelsesprincip med fritliggende punkthuse ophæves og der fastlægges et byggefelt til en ca. 4.500 m² stor enkeltbygning. Ny bebyggelse kan opføres i 3 etager mod nord og aftrappes til 1 etage mod syd. Der kan etableres en tagterrasse med et samlet areal på ca. 300 m², mens den øvrige del af tagfladerne skal begrønnes.

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

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

Tillæg 3: Bygningen placeres tilbagetrukket i en åben have og udformes med grønne tage og opholdsterrasse. Erik Møller Arkitekter.
Der er yderligere illustrationer af bebyggelsen i forslag til tillæg 3, som kan ses på planens høringsside: http://blivhoert.kk.dk/node/5999.

Delareal IIC og IVA - tillæg 4

Tillæg 4 muliggør ca. 94.000 m² byggeri til boliger, erhverv og butikker og undervisningsformål, heraf ca. 19.000 m² i eksisterende bygninger.

Bebyggelsen: Tillægget fastlægger byggefelter, primært til karrébebyggelse. I forhold til rammelokalplanen øges etageantallet enkelte steder med en etage, dog således at bebyggelsen mod Humleby skaleres ned, og byggeriet mod Vesterfælledvej tilpasses i højden til Vesterbroskalaen. Et byggefelt i delareal IIC tilpasses til skolebyggeri ved at muliggøre en U-formet bebyggelse, åben mod syd, og husdybder på 24 meter. Et byggefelt ved Købkes Plads i delareal IVA øges for at skabe et større gårdrum. Herved inddrages et hjørne af Købkes Plads. Den nordlige del af Hammershus på Bryggernes Plads skal bevares.

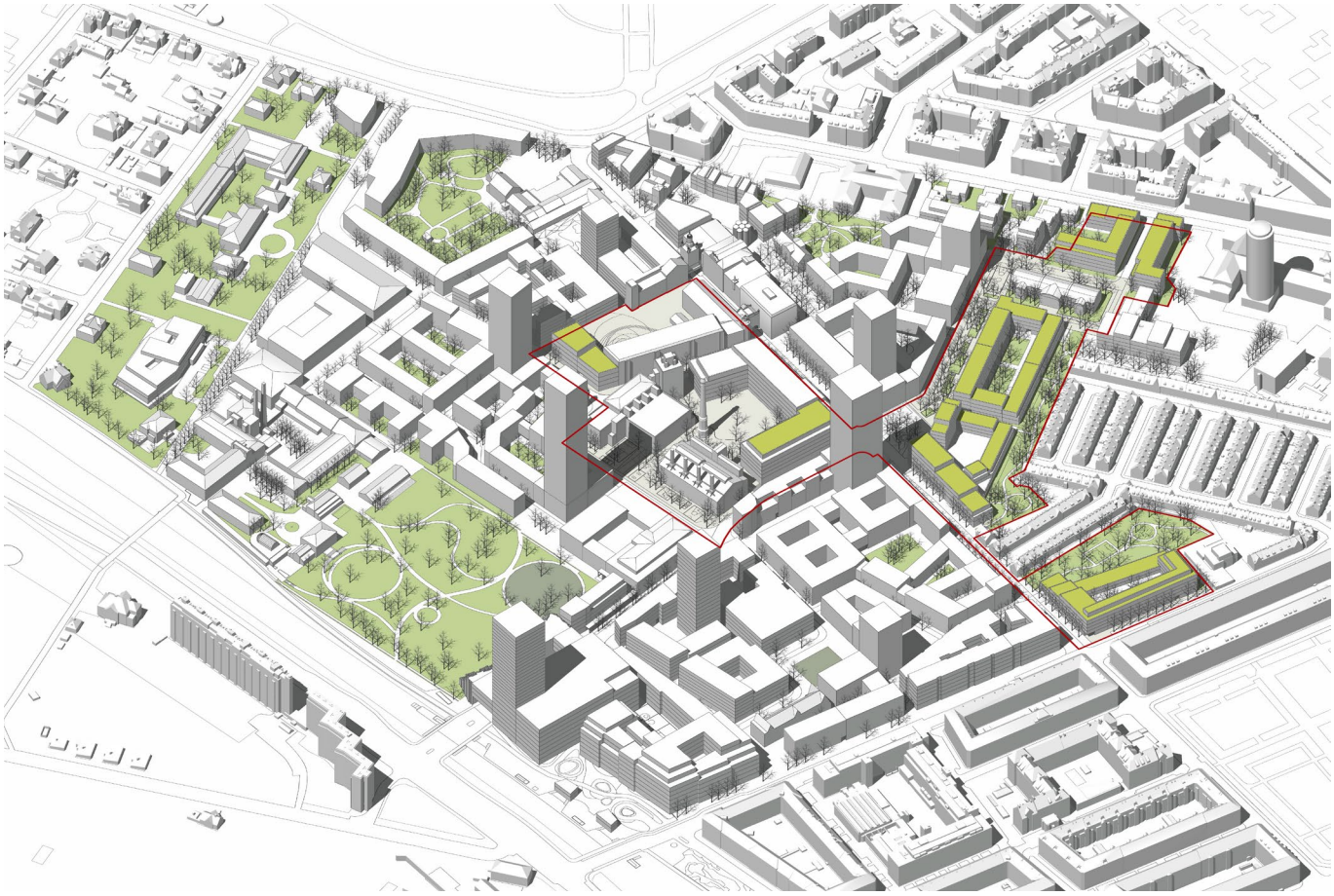
Anvendelse: Tillægget fastlægger krav om mindst 20 procent små boliger mellem 50 og 70 m². Der muliggøres et butiksetageareal på 16.000 m² fordelt indenfor Bydelscenter Carlsberg og herudover 400 m² små butikker til lokalområdets forsyning lokaliseret udenfor bydelscentret.

Byrum: Der placeres udadvendte funktioner i stueetagen langs Ny Carlsberg Vej og butikker langs Pasteursvej og Købkes Plads' Bevaringsværdige træer indgår i byrum og haveanlæg. Området nord for Ny Carlsberg Vej skal fremstå med et grønt præg, og der fastlægges bestemmelser om grøn beplantning og lav befæstelsesgrad i de brede kantzoner mod Humleby og mod Constantin Hansens Gade. Ny Carlsberg Vej fastholdes som en allé med træbeplantning og brostensbelægning.

Trafik: Der etableres parkeringskældre med adgang fra Ny Carlsberg Vej og Bohrs Gade. Der fastlægges specifikke krav til cykelparkeringspladser til undervisningsformål.

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. Der fastlægges bestemmelser om grøn beplantning og befæstelsesgrad i brede, private kantzoner.

Kommuneplantillæg: I kommuneplantillæg ændres byudviklingsrækkefølgen, der foretages en mindre justering af bydelscentrets afgrænsning og fordelingen af bruttoarealet på butikstyper. Herudover muliggøres bygningshøjder op til 26 m centralt på Carlsberg.



Tillæg 4: Bebyggelsesplan for to delarealer med byggeretsgivende bestemmelser er markeret med rød streg. Borlund Architects. Der er yderligere illustrationer af bebyggelsen i forslag til tillæg 4, som kan ses på planens høringsside: http://blivhoert.kk.dk/node/7089.

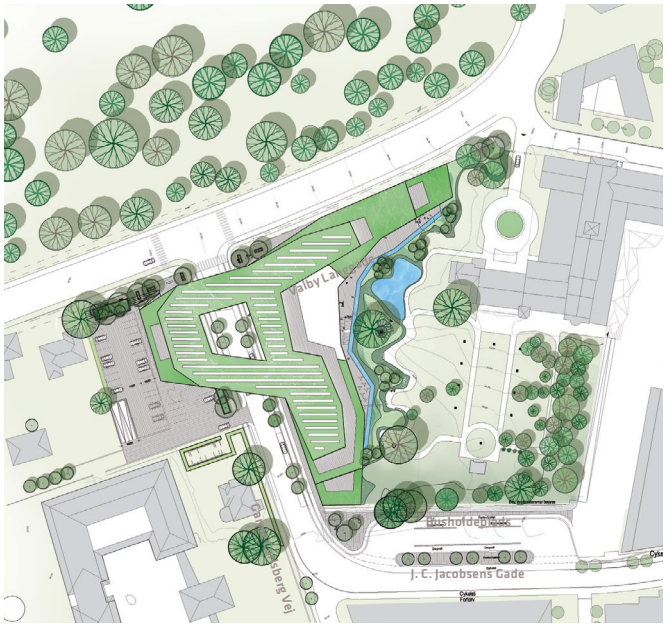
Delareal IIIB – tillæg 5

Tillæg 5 omfatter et område omkring Carl Jacobsens Have, og muliggør et ny hovedsæde til Carlsberg A/S i og omkring haven. Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv samt til boliger i den bevaringsværdige villa, Gamle Carlsberg Vej 8. Tillæg 5 muliggør et byggeri på op til 14.200 m² placeret på begge sider af Gamle Carlsberg Vej samt en portalbygning over vejen.

Der muliggøres en parkeringskælder med op til 210 parkeringspladser samt en større terrænparkeringsplads på grunden. Parkeringspladserne vil indgå i det samlede parkeringsregnskab for Carlsberg Byen. Langs hovedsædet øges Gamle Carlsberg Vejs profil med ca. 3-4 meter for at muliggøre gadetræer, afsætnings- og taxiholdepladser. Tillægget fastlægger principper for erstatning af bevaringsværdige træer samt for ny beplantning og for udformning af arealerne langs Gamle Carlsberg Vej og Valby Langgade med træer og begrønning. I forhold til rammelokalplanen reduceres antallet af indgang til Carl Jacobsens Have fra 4 til 2, dog således at der er mulighed for at passere gennem haven. Af hensyn til virksomhedens sikkerhed kan der langs hovedsædets facade etableres en bred, privat kantzone, afgrænset af en vandrende og en tæt, lav beplantning. Tillægget fastlægger principper for indretningen af haven med bænke samt et rekreativt vandelement.

Syd for Carl Jacobsens Have fastlægges en plads til af- og påstigning for turistbusser.

Tillægget indeholder nye bestemmelser for grønne tage samt krav til håndtering af regnvand i forlængelse af skybrudsbestemmelsen, der blev introduceret med tillæg 4.



Tillæg 5: Forslag til hovedsæde for Carlsberg A/S placeret i og omkring Carl Jacobsens Have. Illustration C. F. Møller. Der er yderligere illustrationer af projektet i forslag til tillæg 5, som kan ses på planens høringsside: http://blivhoert.kk.dk/node/7900.

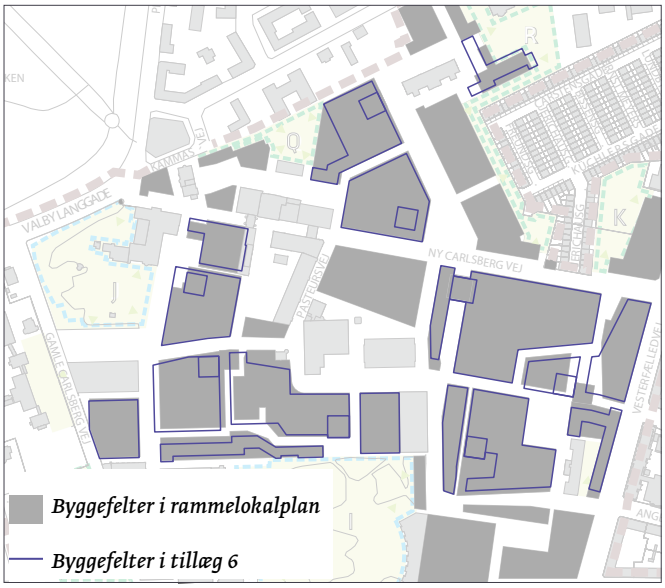
Delareal IB, IID, IIIC og IVB – tillæg 6

Tillægget fastlægger byggeretsgivende bestemmelser for ca. 353.000 m² byggeri, heraf ca. 21.000 m² i eksisterende bygninger, i nye delarealer IB, IID, IIIC og IVB.

Bebyggelsen: Bebyggelsesplanen for de nye delarealer er justeret uden at ændre den samlede byggemulighed på op til 600.000 m² - og under hensyn til kulturmiljø, dagslysforhold og samspillet med nabobebyggelser.

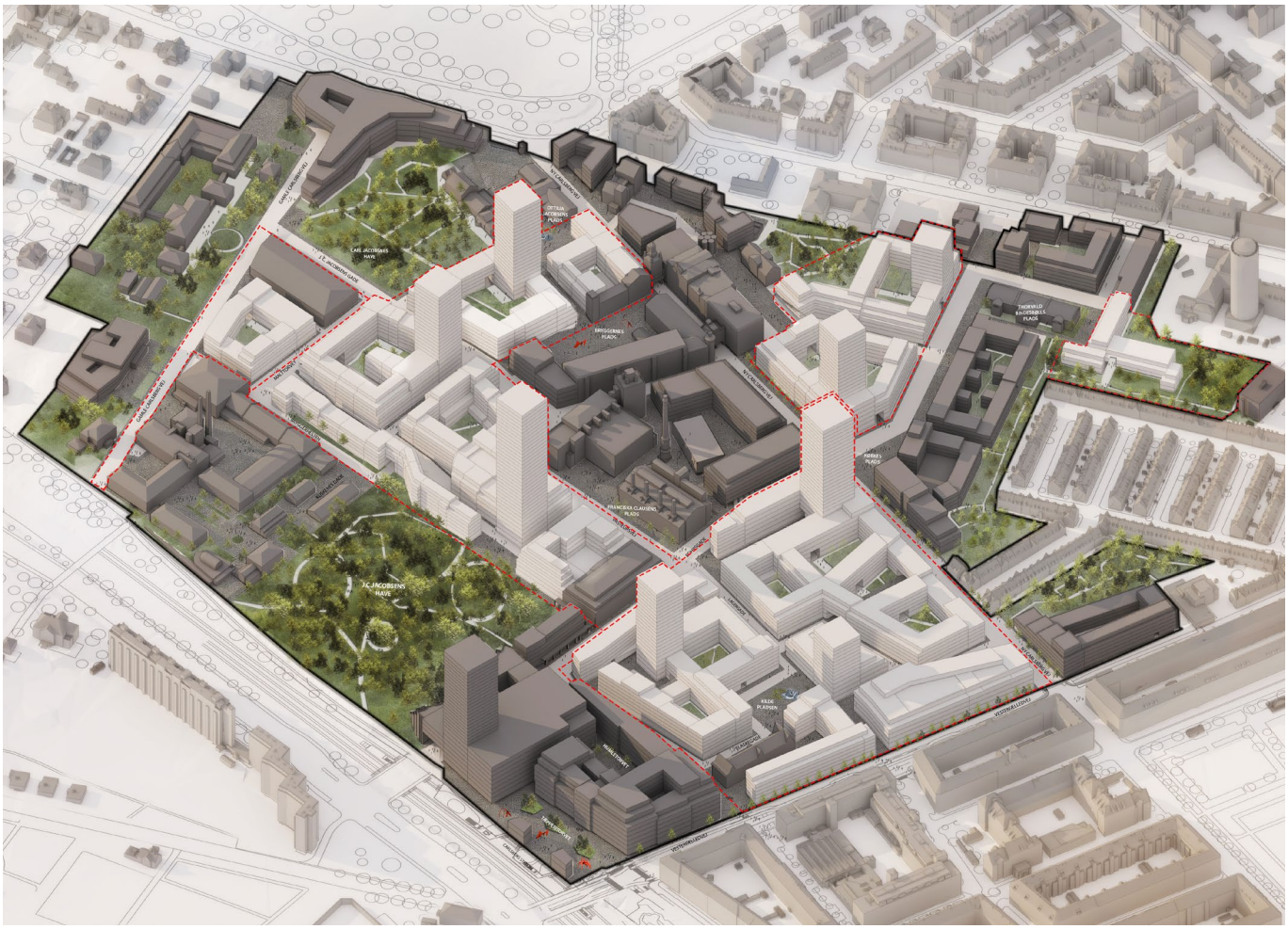
Den nye bebyggelsesplan muliggør, at højden på 'massivet' øges mod større gade- og byrum internt i område. Enkelte steder øges den maksimale bygningshøjde fra 24 til 26 meter i overensstemmelse med Kommuneplan 2015. Enkelte steder muliggøres 7 etager i 'massivet' ved boligformål, da 7 etager boliger kan rummes inden for højden på 6 etager erhverv. Der er sket en række justeringer af byggefelterne, blandt andet er bebyggelsen trukket tilbage fra Kammas Have, Humleby, Kridttårnet og Bryggergården.

Nogle steder er afstanden mellem byggefelterne øget, så gaderne blive bredere, og der sikres bedre dagslysforhold i stueetagerne. Se illustrationen nedenfor.



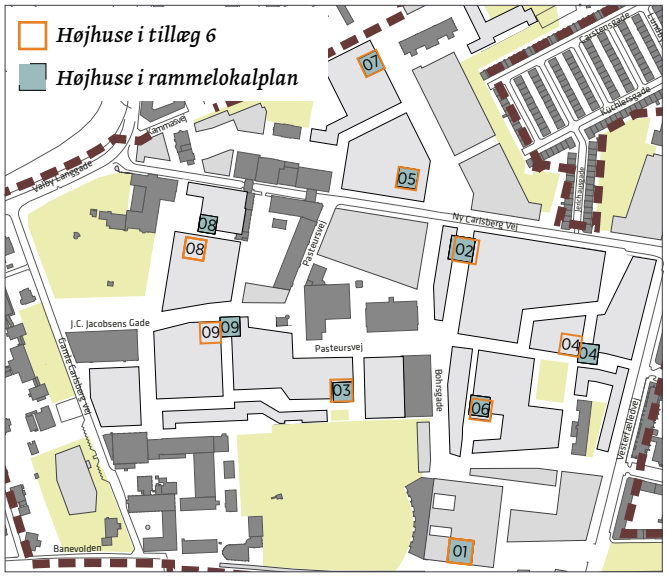
Ændring af bebyggelsesplan i forhold til rammelokalplanen. Illustration: C.F. Møller.

I den nye bebyggelsesplan er højhusenes kvadratiske grundplan forøget til 21,5 meter - højhus 03 dog til 23 meter – uden væsentlige konsekvenser for deres oplevede 'slankhed' eller skygger i naboområder. Højhus 08 er øget i højden fra 50 til 80 meter. Højhus 08 og 09 er flyttet mod syd/vest for at komme ud af sigtelinjen fra aksen i Søndermarken. Der er foretaget mindre justeringer af placeringen af højhus 02, 03, 04 og 06. Se illustrationen på næste side. Der er tilføjet en ny bestemmelse, der sikrer, at bevaringsværdige og fredede bygninger ikke forøges i højden uden forvaltningens særlige tilladelse.



Tillæg 6: Delarealer med byggeretsgivende bestemmelser ligger inden for den stiplede røde streg. Eksisterende og detailplanlagt bebyggelse er vist med mørk grå farve. Illustration: C.F. Møller. Der er yderligere illustrationer af bebyggelsen i forslag til tillæg 6, som kan ses på planens høringsside: http://www.blivhoert.kk.dk/node/13034.

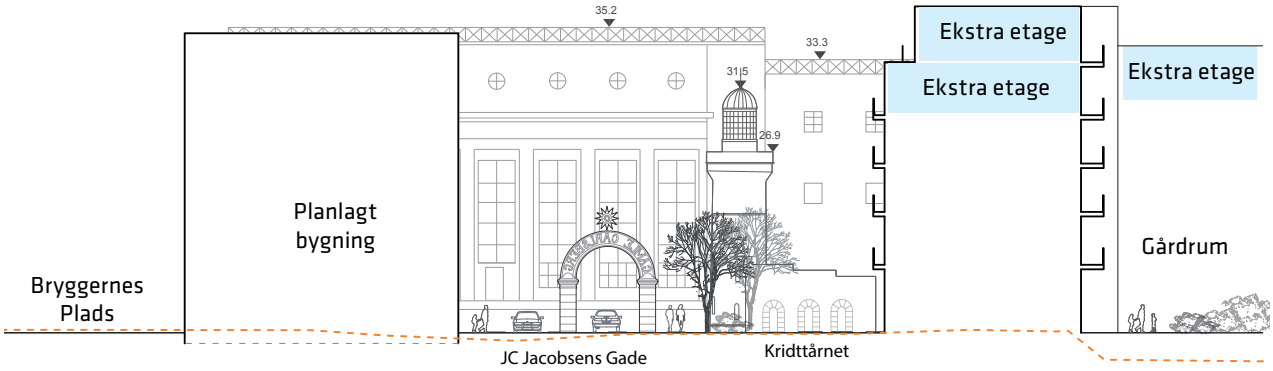
Anvendelse: Bebyggelsen i de nye delarealer fastlægges til bolig-, butiks-, uddannelses- og institutionsformål, erhverv samt kulturelle formål. Kravet om boliger over 3. etage på særligt udpegede strækninger afløses af krav om boligformål mod de offentlige haver og byrum.



Ændringer i placering af højhuse i forhold til rammelokalplanen. Illustration: C.F. Møller.

Tillægget muliggør restauranter over boliger på de øverste etager i højhusene. Andelen af aktive/åbne stueetager er reduceret med cirka 10 %. Der skal opføres minimum 600 almene boliger. Kommuneplanens samlede ramme for Bydelscenter Carlsberg er indfaset ved at hæve lokalplanens samlede detailhandelsmulighed i overensstemmelse med kommuneplanens særlige bestemmelse for Bydelscenter Carlsberg. Med tillæg 6 til lokalplanen implementeres således resten af bydelscentrets ramme, og der muliggøres yderligere en mindre butik uden for bydelscentret. Således er lokalplanens bruttoetageareal til detailhandel på: 22.000 m² inden for bydelscentret - og 600 m² udenfor.

Byrum: I tillægget er den lokale have R reduceret med et areal mellem Humleby og AB Kongens Bryghus. Endvidere betyder ændringer i bebyggelsesplanen, at en lokal plads nord for Kildepladsen er fjernet. Udstrækningen af Kammas Have er til gengæld øget og der er tilføjet en lille plads ved Kridttårnet. Se snittet på næste side. Tillægget fastlægger en legeplads på Kildepladsen samt to mindre legeområder – et i Kammas Have og et på plads nord for J. C. Jacobsens Have. Tillægget muliggør endvidere hegning af hestefold i J.C. Jacobsens Have samt at hele haven kan lukkes om natten. Indretningen af Kildepladsen, Markedspladen og Malttorvet er detaljeret med bestemmelser



Snittet ved Kridttårnet centralt i bydelen illustrerer princippet med at lægge ekstra etager på massivet og viser endvidere den lille pladsdannelse omkring Kridttårnet. Illustration: C.F. Møller.

for træer, beplantning og cykelparkering. Udpegningen af bevaringsværdige træer er opdateret på baggrund af træernes aktuelle tilstand (2015). Tillægget fastlægger, at ny bebyggelse skal tage hensyn til de bevaringsværdige træer. Endvidere udpeger tillægget zoner til nye træer i gader, byrum og i gårdrum.

Trafik: Bestemmelser for trafikhierakiet præciseres, således at veje opdeles i primære og sekundære veje, stræder og pladser. Flere vejbredder er forøgede af hensyn til dagslys i den forhøjede karrébebyggelse. I de bredere gadeprofiler muliggøres blandt andet flekszoner til cykelparkering, p-pladser og træplantning. Tillægget fastlægger to nye adgange til parkeringskældre fra henholdsvis Malttorvet og overfor Alsgade, mens adgangen fra Ny Carlsberg Vejs nord-vestlige ende fjernes. Varelevering til Husbryggeriet Jacobsen foregår via Malttorvet og Bryggerhesten, hvor der etableres en vendeplads. Den nord-sydgående cykel- og fodgængerrute gennem Bryggerigården og Bryggernes Plads er udgået. Cyklister henvises i stedet til J. C. Jacobsens Gade/Gamle Carlsberg Vej og fodgængere til de offentlige passager mellem Malttorvet og Gamle Carlsberg Vej. Stiforbindelsen nord for Humleby er ændret til en 'mulig stiforbindelse', da realisering af strækningen helt ud til Vesterfælledvej forudsætter aftaler med flere grundejere. Bestemmelser for omfang af cykelparkering er fastlagt i overensstemmelse med de nye normer i Kommuneplan 2015. Cykelparkering på terræn skal fordeles i mindre grupper, og bestemmelser begrænser andelen af cykelparkering i gårdrum og offentlige rum.

Kommuneplantillæg: Kommuneplantillægget ændrer højden for et højhus fra 50 m til 80 m.

Øvrige underområder

I områderne uden for Carlsberg er det intentionen at sikre den sidste strækning af Sønder Boulevard som rekreativt område (område VII) - realiseret i 2013 - og at udvide og forbedre stationsområdet (område IX) således, at der bliver direkte adgang til stationen fra såvel Sønder Boulevard som Carlsberg. Det sidste er indarbejdet i tillæg 2. Den nye Carlsberg Station er åbnet i 2016. I hjørnet nordøst for Carlsberg-området mod Vesterfælledvej og Vesterbrogade muliggøres opførelse af en randbebyggelse primært til erhverv (område V). Endelig ønskes det med lokalplanen at bibeholde de eksisterende byvillaer vest for Bjerregårdsvej (område X - delareal XA og XB), at videreføre bestemmelserne for Kongens Bryghus-bebyggelsen (område V) samt for en transformerstation ved Vesterfælledvej (område VI). Der er i 2016 udarbejdet et selvstændigt lokalplanforslag for ejendommene ved Enghavevej/Sønder Boulevard (område VIII), der vil muliggøre opførelse af plejeboliger, en børneinstitution og en nærgenbrugsstation. Forslaget forventes endeligt vedtaget i 2017.

Tilgængelighed

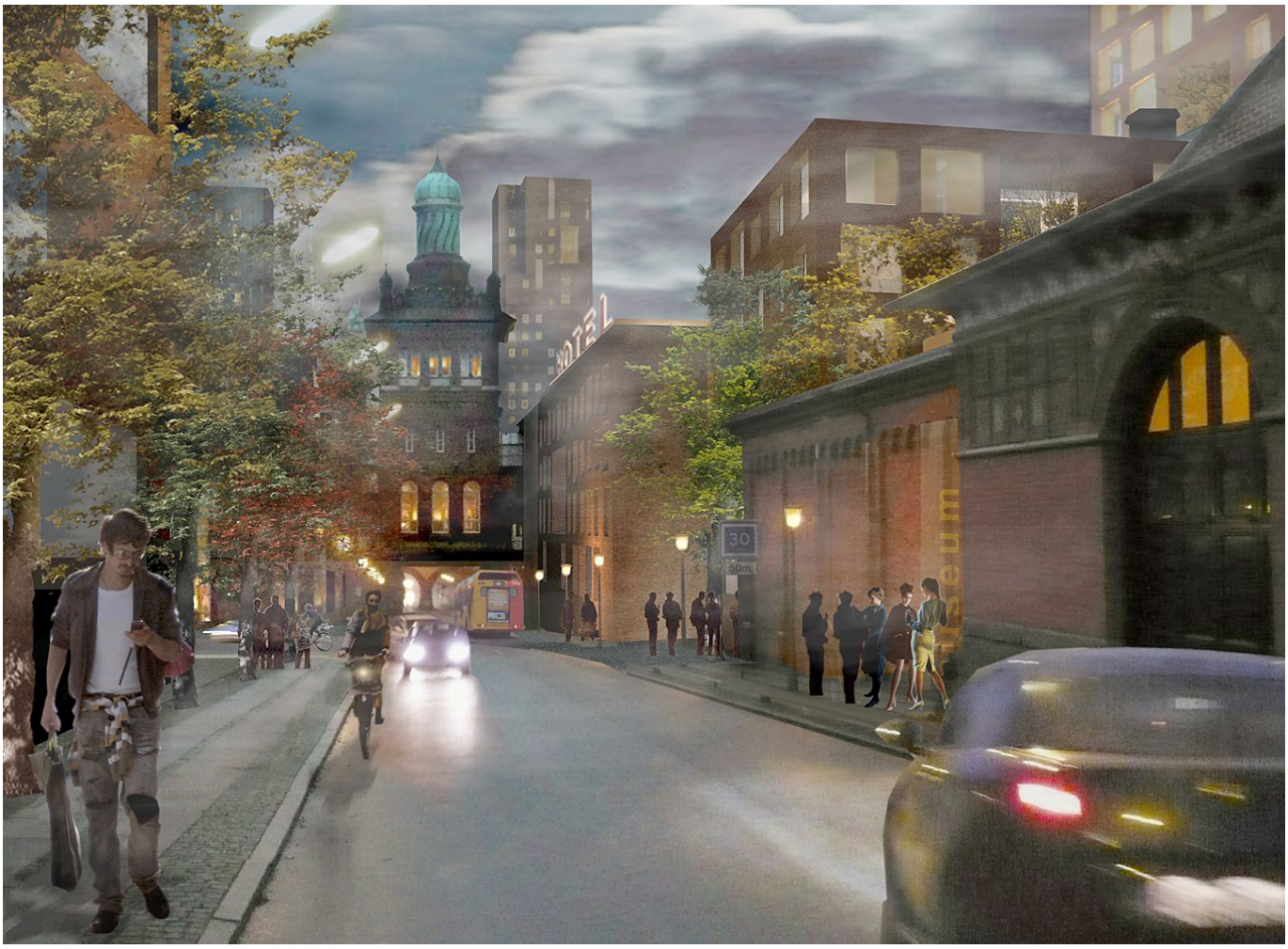
På grund af de særlige terrænforhold med områdets placering på Valby Bakke er det ikke muligt at tilgodese bevægelseshæmmedes færdsel på terræn overalt i det nye bykvarter. Der skal derfor udarbejdes en tilgængelighedsstrategi, som sætter særligt fokus på denne problematik. Kravene i bygningsreglementet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

Bebyggelse

Lokalplanen muliggør op til 600.000 m² etageareal på Carlsberg, inklusive ca. 110.000 m² eksisterende bygninger (nu kun ca. 82.000 m², da tilæg 2 har muliggjort nedrivning af Ny Tap), der bevares, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 185 for området som helhed. Bebyggelsesprocenten for de enkelte delarealer varierer, og nogle steder, især nær Carlsberg Station, vil den blive væsentligt højere. I område I bliver den gennemsnitlige bebyggelsesprocent således ca. 290. Samlet set bliver der tale om en meget tæt by.

Karrébebyggelse

Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan med en tæt karrébebyggelse og ni slanke højhuse. Højden øges fra tre etager mod Gamle Carlsberg Vej til seks etager i karréerne mod Vesterfælledvej. Med tillæg 2, 4 og 6 er der muliggjort højere bebyggelse i stationsområdet og internt i Carlsberg-området. I karréerne kan der etableres hævede gårdrum over sammenhængende parkering eller erhverv på tværs af karréen i de nederste etager.



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

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

Højhuse
Udover karrébebyggelsen fastlægges der som nævnt ni slanke højhuse i varierende højder som vartegn for kvarteret. Højhusene skal være flerfunktionelle og rumme boliger, blandet bolig og erhverv, hoteller og mindre erhvervslejemål. De nederste etager skal indrettes med offentlige eller udadvendte funktioner. Med tillæg 6 er muliggjort, at der kan indrettes restaurant over boliger i de øverste etager i højhus 02-09.

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

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

Byens parker, pladser og kulturmiljø

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

Grønne områder og haver
J. C. Jacobsens og Carl Jacobsens Have åbnes op for offentligheden og bliver sammen med nye haverum og beplantede byrum kvarterets grønne åndehuller. Haverne må dog lukkes om natten.

Offentlige passager og byrum
Byrummene forbindes med netværk af stiforbindelser og gader. Stræder og pladser beliggende i arealer til ophold

og/eller leg indrettes så trafikken dæmpes, og at færdesl foregår på de gående og cyklendes betingelser.

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

Mikroklima - sol og vind
Der er foretaget en overordnet vurdering af vindmiljøet på områdets pladser og omkring højhusene. Foreløbige vindstudier tyder på, at den tætte by generelt giver en god beskyttelse mod vinden. Studierne tyder også på, at højhusenes kvadratiske og relativt moderate grundplan medvirker til at give færre vindgener end ellers observeret omkring højhuse.
I forbindelse med udarbejdelsen af vindkomfortundersøgelsen har Force Technology opstillet fire kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer.

A: Siddende for en længerevarende periode; liggende stille.
B: Fodgængere stående; siddende og stående over en kort periode; korte ophold.
C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritids gåture, afstikkere, spadsere; slentre.
D: Målsøgende gang; hurtig og rask gang; forretningsgang.

Disse kategorier benyttes til at stille krav til udformning af højhusene og pladserne samt til vurdering af den endelige placering af de enkelte højhuse i forbindelse med byggeretsgivende tillæg og i byggesager. Ved placeringen af højhuse og indretning af byrum tages der også hensyn til solskygger. Se afsnittene om skyggediagrammer.

Vindklimatiske undersøgelser for tillæg 2
Force Technology har for Carlsberg Byen foretaget et overordnet estimat af vindforholdene i Stationsområdet. Her er vindforholdene i de to byrum studeret under vindretninger fra vest og syd. Overordnet konkluderes, at Campuspladsen får et behageligt vindklima, hvor der dog lokalt kan forekomme træk omkring passagerne. Stationspladsen er eksponeret for vinde fra syd, hvor der også vil forekomme downwash fra højhuset, som vil påvirke arealet langs 'Warehouse's sydfacade og på hjørnet ved den nye vejadgang. Området ligger generelt godt beskyttet mod vinde fra vest.

Vindklimatiske undersøgelser for tillæg 6
Computer-vindsimuleringer under fem udvalgte vindretninger foretaget af COWI viser tre problematiske situationer: Ved højhus 03, på Markedspladsen syd for højhus 02 og i gårdrummet ved højhus 08. Tillægget muliggør, at Markedspladsen kan overdækkes, hvilket vil reducere vindgener fra højhus 02 her.

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

Den nye plan med bygningsdele i op 8 etager vil give mere skygge på nabobebyggelsen på Vesterfælledvej sammenlignet med rammelokalplanens bebyggelse i 5-6 etager. Skyggerne rammer tidligere og er længere/højere, men generne vil være af begrænset omfang, som det fremgår af diagrammerne for den 21. marts kl. 16. og den 21. juni kl. 19.

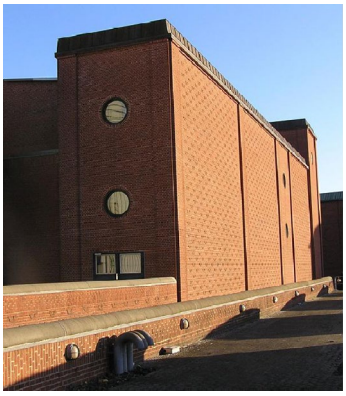
Skyggediagrammer for tillæg 3
Skyggediagrammerne for tillæg 3 viser, at naboområderne kun berøres meget lidt af den ny bebyggelse. Skygger vil fortrinsvis kastes på egen grund og på vejarealer. I morgen- og formiddagstimerne vil skygger kastes på villaerne langs Bjerregårdsvej. Samlet set vurderes det,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

Skyggediagrammer for tillæg 4-6
Skyggediagrammerne for tillæg 4, 5 og 6 ses i afsnittene om skyggediagrammer.

Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver

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

Hammershus (10), den originale halvdel af den lille bygning på billedet tv. skal bevares, mens den nyere halvdel er tilladt nedrevet



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

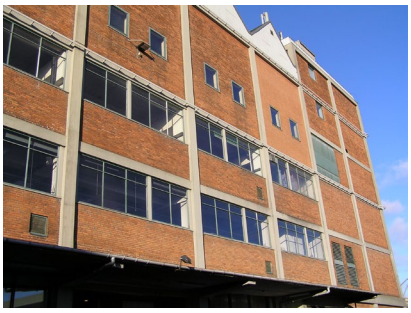
Træværkstedet (18) på billedet tv. er nedrevet i forbindelse med etablering af I C Jasobsens Gade fra Gamle Carlsberg Vej

Kridttårnet (19) på billedet th. er fredet

Den sydlige del af Administrationsbygningen (24) på billedet tv. er tilladt nedrevet

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

Stjerneporten (20) på billedet tv. er fredet



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

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

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

Kældrene

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

Bygningsfredninger

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

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

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

Villaerne mellem Gamle Carlsberg Vej og Bjerregårdsvej

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

Kongens Bryghus

Bevaringsbestemmelserne i lokalplan nr. 247 fastholdes.

Bing & Grøndahl

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

Bevaring af haver og træer

J. C. Jacobsens Have er, som beskrevet i afsnittet Bygningsfredninger, fredet i 2009. En del af Carl Jacobsens Have er omfattet af bygningsfredningen i forbindelse med Carl Jacobsens Villa (3). Lokalplanen udpeger den øvrige del af Carl Jacobsens Have som bevaringsværdig. Træerne i de fredede haver er omfattet af fredningsbestemmelser. Lokalplanen udpeger en række bevaringsværdige træer, som ikke må fældes eller beskæres uden særlig tilladelse. En del af disse bevaringsværdige træer må dog fældes i forbindelse med nybyggeri og anlæg på betingelse af, at der plantes nye træer i området. Dette fremgår af lokalplanen stegning 7. Der er foretaget nye træegistreringer og vurdering af træers bevaringsværdi i forbindelse med tillæg 3, 4, 5 og 6.

Bæredygtighed

Social bæredygtighed

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

Miljømæssig bæredygtighed

Det nye kvarter ligger stationsnært i forhold til den nye Carlsberg Station og de kommende Metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej. Dette er sammen med den bymæssige tæthed udgangspunktet for et miljømæssigt bæredygtigt bykvarter. Parkeringen er underjordisk, de bløde trafikanter har høj prioritet, økologiske tiltag er integreret i arkitekturen, og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav om opførelse af lavenergibyggeri samt af målet om at gøre Carlsberg CO2-neutral, og om at byudviklingen af Carlsberg tager afsæt i den omkringliggende eksisterende by. Krav om opførelse af lavenergibyggeri er ophævet med tillæg 6, da planloven med virkning fra 2015 ikke længere giver mulighed for at stille krav til lavenergistandarder udover bygningsreglementets almindelige krav i lokalplaner.

Lokalplanen sikrer

- at der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med rekreative vandelementer.
- at der kan anlægges op til 4.500 parkeringspladser heraf min. 95 procent i parkeringskældre. Det forventes, at bilandelen i kvarteret bliver forholdsvis lav, og at mange af brugerne vil benytte cykel og kollektiv transport.
- at forhold for cyklister bliver optimale med gode ruter og parkeringsforhold.
- at der anlægges gode stiforbindelser både internt i kvarteret og i sammenhæng med naboområderne.
- at tagflader på nybyggeri så vidt muligt udformes som grønne tage og/eller med en hældning, der er egnet til opsætning af solceller.
- at egnede facader på nybyggeri kan udformes, så de er forberedt til opsætning af solceller.
- at der i flere byrum og haver anlægges rekreative vandelementer, hvor det opsamlede regnvand anvendes.
- at egnede friarealer anlægges med vandgennem-

trængelige belægninger, så regnvand kan nedsive lokalt.
- at der plantes træer i gader, nye have- og gårdrum samt på egnede pladser.
- at facadematerialer vælges, så der primært anvendes naturlige og/eller genanvendelige materialer.

Der vil i supplerende lokalplaner blive optaget yderligere bestemmelser om bæredygtighed i det omfang en eventuel ændring af planloven muliggør dette. I tillæg 4 , 5 og 6 er fastlagt bestemmelser om etablering af forsinkelsesbassin til regnvand samt begrønning af terræn og tagflader.

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

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

Gennemførelsen af lokalplanen vil påvirke omfanget af biltrafik i de tilgrænsende bydele. For at reducere konsekvenserne af den øgede biltrafik på Vesterbro, Frederiksberg og det nordlige Valby etableres der på en bro over banen en direkte vejforbindelse mellem Carlsberg og Vigerslev Allé, hvilket betyder, at ca. 75 procent af trafikken ledes ud af området mod Vigerslev Allé. Broen er åbnet i 2016.

Tabellen til højre viser, hvor de største stigninger i biltrafikken forventes. Som det ses af tabellen vil udbygningen af området betyde mærkbare stigninger i biltrafikken. Konsekvenserne af dette er beskrevet i VVM-rapporten.

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

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

Med udgangspunkt i Carlsbergs meget gode kollektive trafikbetjening fastsættes der i lokalplanen for Carlsberg en parkeringsdækning på mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m^2 etageareal. Der må maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. 133 m^2 etageareal svarende til, at der på Carlsberg maksimalt må etableres 4.500 parkeringspladser ved fuld udbygning. Det vurderes, at denne parkeringsnorm vil medvirke til at skabe en bydel, der medfører en trafikbelastning, der er 20-25 % mindre, end hvad der er tilfældet i andre nyere byudviklingsområder, og dermed vil medvirke til at opfylde Carlsbergs og Københavns Kommunes målsætning om en bæredygtig byudvikling. 95 procent af parkeringspladserne skal etableres i kældre eller stueetager under hævede gårde. De resterende kan etableres på terræn til af- og pålæsning mv.

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

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

Skitseforslag til Carlsberg Station

Eksempel på lege- og opholdsgade i Indre By

Med tillæg 6 præciseres det trafikale hierarki i lokalplanens underområder I-IV med veje i fire kategorier: Primære og sekundære veje, stræder og pladser, og der fastlægges krav om etablering af et antal handicappladser. Primærgader indrettes med en anbefalet hastighed på 30 km/t.

Cykeltrafik og -parkering

Langs banen mod områdets sydlige grænse etableres 'Carlsberg-ruten'. Cykelruten passerer Carlsberg Station og skaber en effektiv kobling mellem Valby og Vesterbro. Ny Carlsbergvej er delvist fredet og foreslås indrettet med cykelvenlige belægninger. Samtidigt spærres Elefantporten for biltrafik, hvilket vil forbedre den eksisterende cykelforbindelse betydeligt. Mellem Cykelruten og Ny Carlsberg Vej etableres der en tværgående cykelforbindelse. Med tillæg 6 nedlægges denne, og der vi istedet være forbindelse via Gamle Carlsberg Vej.

Der er krav om etablering af cykelparkering. Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsetageareal. Min. 75% etableres i konstruktion. For andre anvendelser tages konkret stilling. Med tillæg 2 er der fastlagt krav om cykelparkeringspladser til undervisningsfunktioner svarende til 50 procent af antal samtidige brugere. I overensstemmelse med Kommuneplan 11 er der tillige fastlagt krav om 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal detailhandel, hvoraf der skal afsættes 1 plads pr. 1.000 m² etageareal til pladskrævende cykler. Til den nye Carlsberg Station etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser. Med tillæg 6 er nye normer for cykelparkering i kommuneplan 2015 implementeret. Til boliger, erhverv og butikker skal etableres 4 almindelige cykelparkeringspladser pr. 100 m² og 2 pladser til pladskrævende cykler pr. 1.000 m². Der er ingen krav om overdækning cykler til boliger, dog skal mindst 50 pct. af cykler til ungdoms-, ældre- og plejeboliger overdækkes. Til erhverv er kravet mindst 25 pct.

Kollektiv trafik

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

Den kommende Cityring forventes taget i brug i 2018 med stationer ved Enghave Plads og Platanvej. Carlsberg Station giver en markant bedre forbindelse til planområdet. Det skønnes, at station bliver en af de ti mest trafikerede stationer i hovedstadsområdet, idet den forventes at ville betjene tre gange så mange passagerer som i dag.

Ny Carlsberg Vej indrettes således, at der kan køre buslinier gennem området.

Byarkitektonisk vurdering

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

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

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

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

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

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

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

Tillæg 2
Stationsområdet vil fremtræde med en stærk urban profil præget af den høje bygningstæthed, mange studerende og nærheden til stationen. Det øgede etageantal vurderes sammenfattende at kunne indpasses i stationsområdet. Dimensionerne er tilpasset området, således at der med store voluminer og de højeste bygninger skabes et kulturbærende vartegn ud til det åbne baneterræn. Mod Vesterfælledvej lægges vægt på tilpasning til Vesterbroskalaen og nabobebyggelsen ved at trække de øverste etager tilbage fra gaden, således at bebyggelsen fortrinsvis har 5 etager – i hjørnet ved Sønder Boulevard dog 7 etager.

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

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

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

Tillæg 4
Tillæggets bestemmelser sikrer, at bebyggelsen tilpasser sig områdets skala og arkitektoniske egenart og er med til at binde de historiske bygninger sammen med det nye Carlsberg. Således fastlægges en ensartet tagkote omkring Købkes Plads med henblik på at fastlægge en klassisk, urban karréstruktur med tæthed og byliv, og omkring Halmlagerbygningen fastlægges et ensartet etageantal. Mod Humleby skaleres bebyggelsen ned, og mod Vesterfælledvej tilpasses byggeriet i højden til vesterbroskalaen. Tillægget fastlægger også bestemmelser om neddæmpede og varierede facader og bestemmelser for altaner og karnapper af hensyn til det sårbare kulturmiljø. Mod Kedelhuset og Maskinhus kan nybyggeri dog udformes mere frit i kraft af bygningernes monumentalitet. Bestemmelser for belægning og allébeplantning skal sikre at Ny Carlsberg Vej fortsat opleves som en monumental, historisk hovedakse.

Tillæg 5
Erhvervsbyggeriets lange facader nedbrydes visuelt i mindre enheder med nedtrapninger og vinklinger i facadeplanet. Portalen over Gamle Carlsberg Vej markerer indkørslen til Carlsberg Byen med et spektakulært portmotiv, som genkendes fra de øvrige adgangsveje til bydelen. Samtidigt med fældning af havens træer, er der tale om en markant visuel påvirkning og en markant ændring af den grønne overgang mellem Carlsberg og Søndermarken. I den videre bearbejdning er det afgørende, hvordan designet af portalen bidrager til at skabe et attraktivt rum med høj arkitektonisk kvalitet. Derudover er det vigtigt, at designet bidrager til, at ulemper fra trafik, støj, vind og skygge i gaderummet reduceres. Med realisering af lokalplantillægget åbnes haven for offentligheden med to adgange, således at der er mulighed for at passere gennem haven fra Carlsberg Byen til Frederiksberg.

Tillæg 6
Justeringer i bebyggelsesplanen vurderes ikke at forringe det overordnede indtryk af en tæt struktur med intime og beskyttede byrum. Bebyggelsen er stadig tilpasset de eksisterende bebyggelser ved Gamle Carlsberg Vej, på Frederiksberg, Vesterbro og Humleby. Den øgede bygningshøjde og tilbagetrækning af de øverste etager i 'massivet' afviger dog fra den oprindeligt ønskede arkitektoniske egenart med mere klassiske byhuse i Vesterbro-skala. Tillægget fastlægger bestemmelser om afdæmpede facader

og tilbagetrækninger af tagterrasser mv. på visse strækninger, af hensyn til kulturmiljøet. Tillægget indeholder endvidere krav til højhusenes facadegeometri og farvevalg, som giver en visuel sammenhæng og identitet, når husene opleves på afstand.

Supplerende lokalplanlægning
I tillæg 2, 4 og 6 er der især arbejdet med at sikre attraktive opholdsarealer og gode dagslysforhold i den meget tæt bebyggede del af Carlsberg. Endvidere er der arbejdet med at sikre et godt mikroklima omkring højhusene, særligt på de vigtige pladser og i gaderummene.

Udbygningsaftale

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

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

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

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

Grundejerforening

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

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

Miljøforhold

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

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

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

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

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

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

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

MPP, Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Tillæg 2, 3, 4, 5 og 6 vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbek. nr. 936 af 24. september 2009 og lovbek. nr. 939 af 24. juli 2013). Plantillæggene indeholder kun mindre ændringer i forhold til rammelokalplan nr. 432.

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

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

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

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

Tillæg 4 og 6 muliggør boliger langs Vesterfælledvej, som er berørt af trafikstøj. For tillæg 4 anslås, at støjen fra vejen rammer lokalplanområdet langs vejen med 65-70 dB i 1,5 og 4 meters højde beregnet over døgnet. For tillæg 6 anslås, at støjen fra vejen rammer facader langs vejen med 72 dB. Det vil derfor være nødvendigt med visse konstruktive tiltag i forhold til at kunne overholde grænseværdien på L_{den} 46 dB med åbne vinduer (0,35 m^2) i opholds- og soverum, hvis disse vender ud mod Vesterfælledvej. Ligeledes skal der være opmærksomhed på boligernes primære opholdsarealer.

Københavns Kommune ombygger Vesterfælledvej med støjdæmpende asfalt i takt med udbygningen af Carlsbergområdet. Tillægget fastlægger en brostensbelægning på Ny Carlsberg Vej. Der skal i den forbindelse tages hensyn til støj.

Tillæg 5 fastlægger erhverv mod Valby Langgade og Gamle Carlsbergvej samt boliger i eksisterende villa på Gamle Carlsbergvej, hvor der forventes et acceptabelt støjniveau.

Flagermus
Inden der kan gives tilladelse til fældning af træer, skal det konstateres, at der ikke er aktivitet af flagermus.

Kystnærhedszonen
Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen.

Skyggediagrammer for rammelokalplanen

21. juni kl. 9.00

21. juni kl. 12.00

21. juni kl. 16.00

21. juni kl. 19.00

De angivne tidspunkter i juni er sommertid.

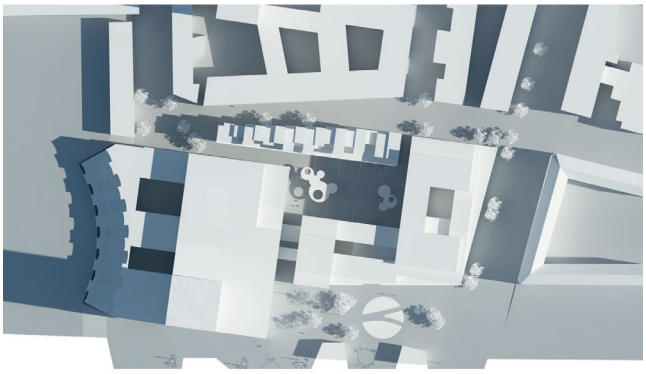
21. marts kl. 9.00

21. marts kl. 12.00

21. marts kl. 16.00

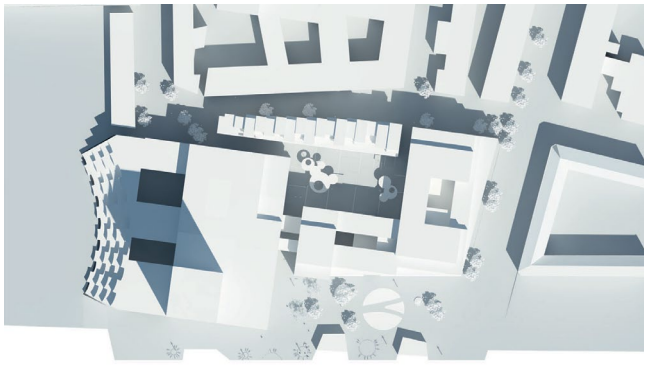
Skyggediagrammer for tillæg 2

21. marts kl. 9.00



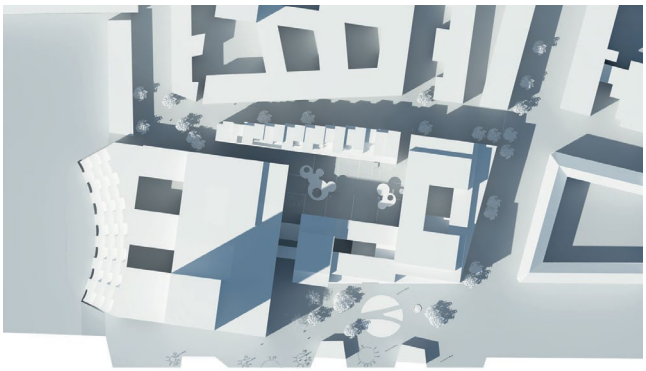
21. juni kl. 9.00

21. marts kl. 12.00

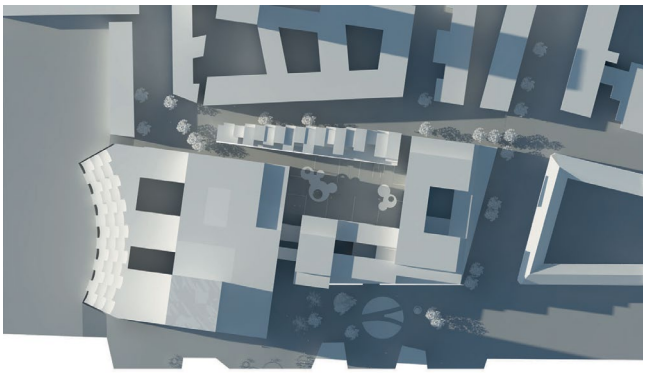


21. juni kl. 12.00

21. marts kl. 16.00



21. juni kl. 16.00



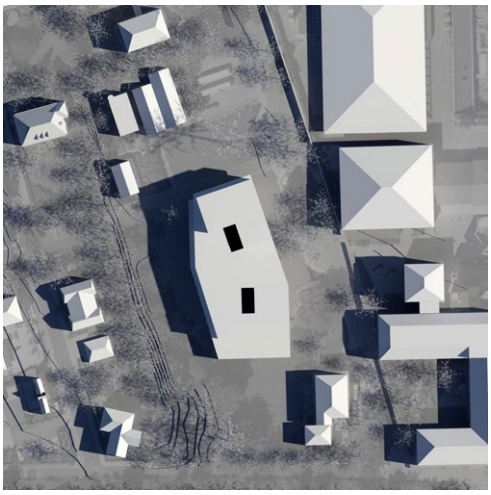
21. juni kl. 19.00

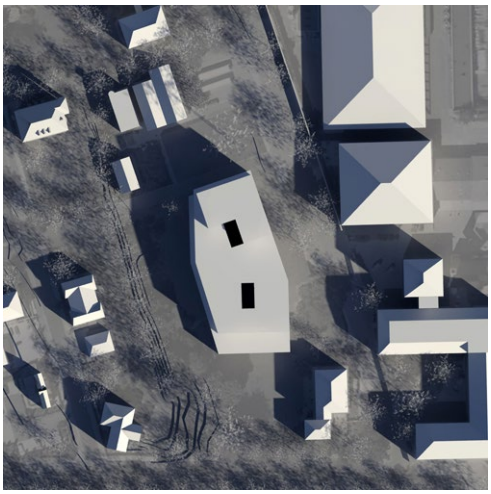
Skyggediagrammer for tillæg 3

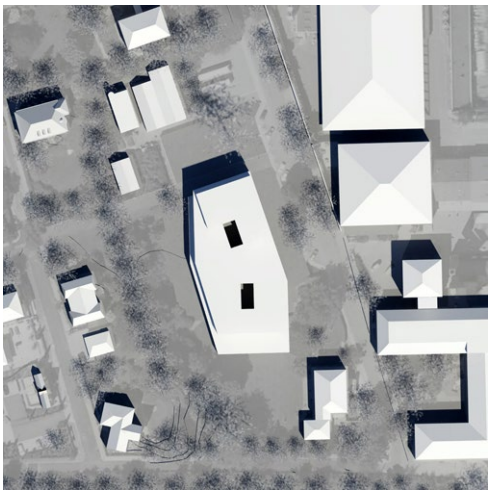
Illustrationerne viser solskygger ved forårsjævndøgn og ved sommersolhverv.

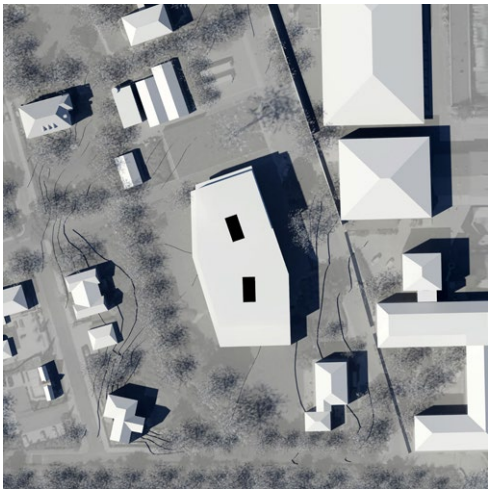
Venstre kolonne:
Forårsjævndøgn (21. marts)
kl. 9, 12 og 16.

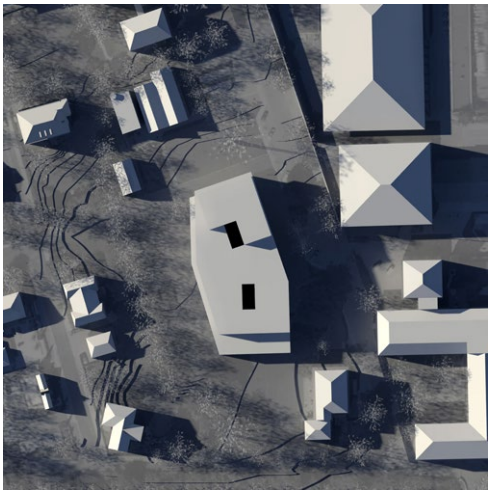
Højre kolonne:
Sommersolhverv (21. juni)
kl. 9, 12, 16 og 19.





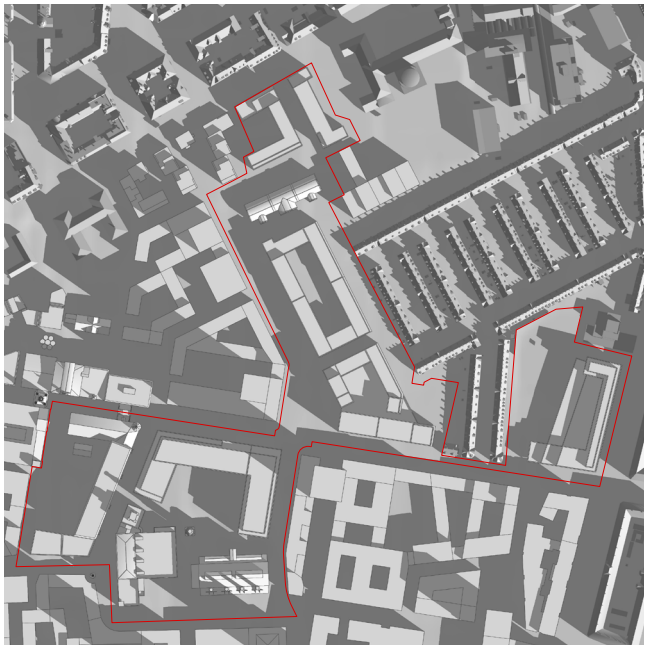






Skyggediagrammer for tillæg 4

llustrationerne viser solskygger ved forårsjævndøgn (21. marts) og på næste side ved sommersolhverv (21. juni). Illustrationer: Borlund Architects.



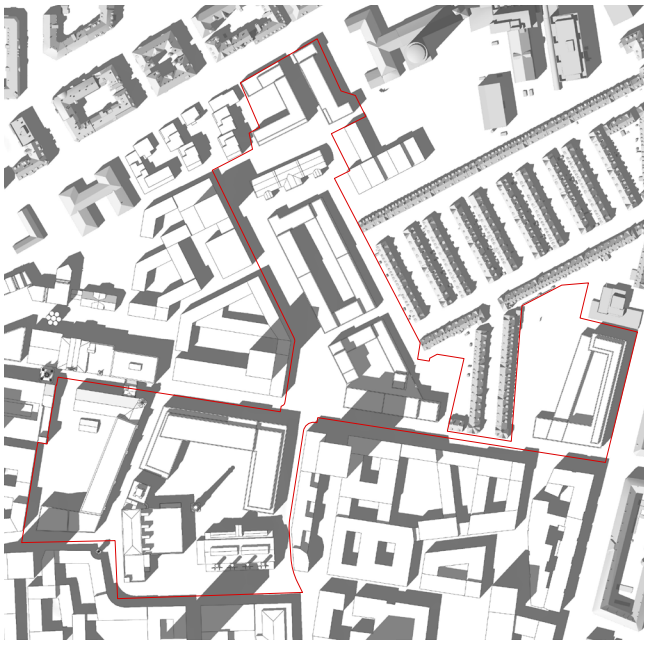
21. marts kl. 9

21. marts kl. 12

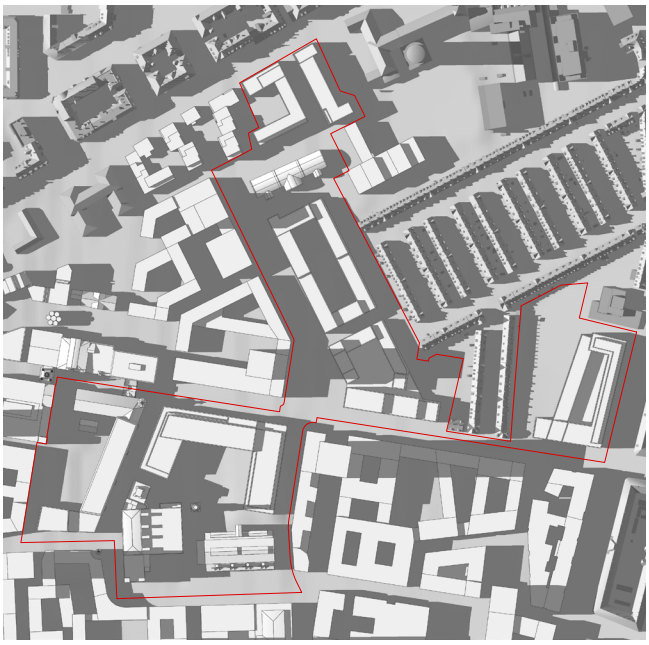
21. marts kl. 15

21. juni kl. 9

21. juni kl. 12



21. juni kl. 15



21. juni kl. 18

Skyggediagrammer for tillæg 5

21. marts kl. 9:00

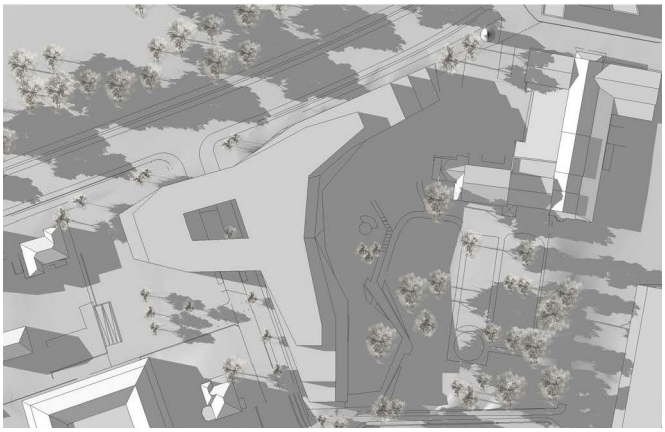
21. juni kl. 9:00

21. marts kl. 12:00

21. juni kl. 12:00

21. marts kl. 16:00

21. juni kl. 16:00

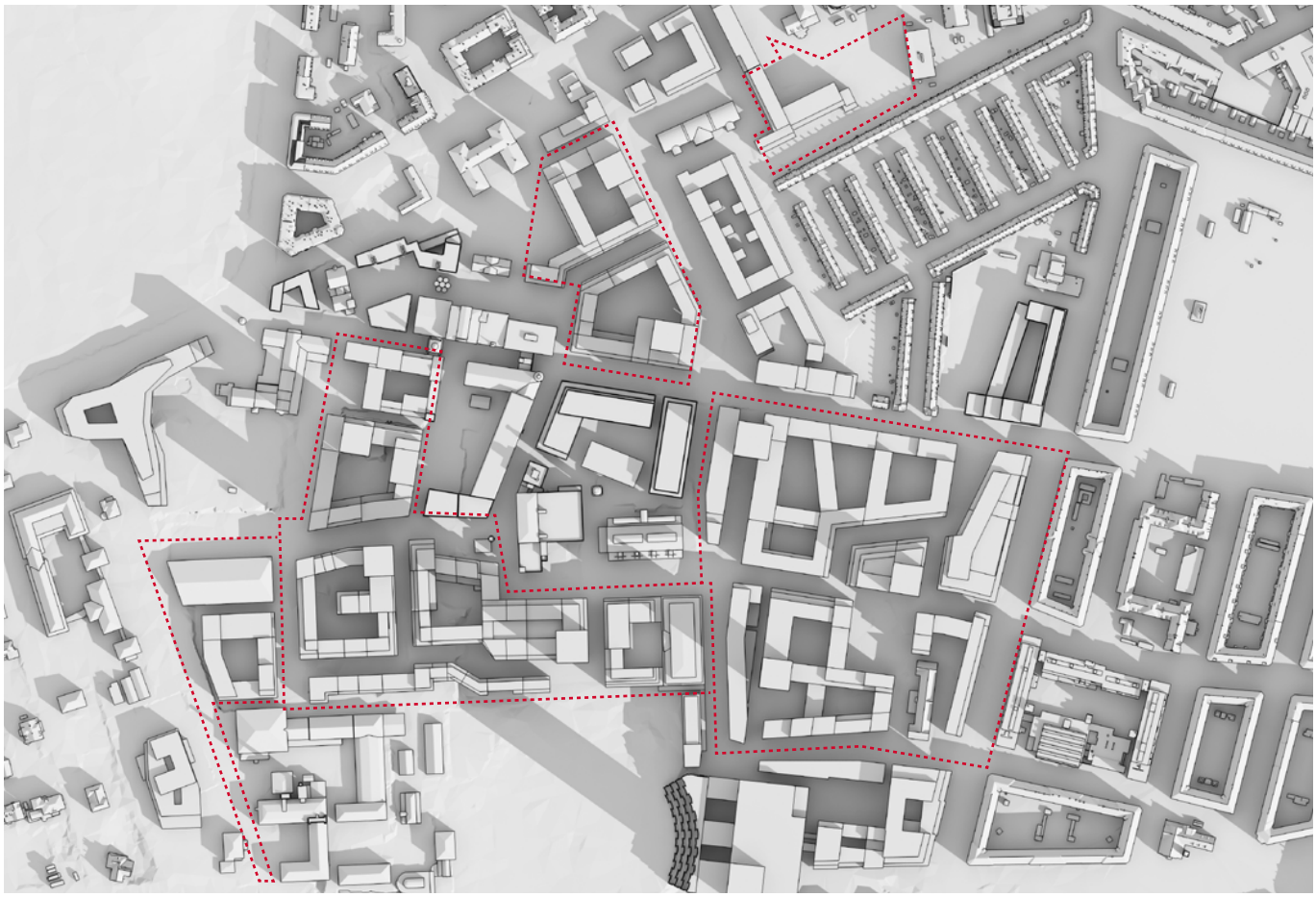


21. juni kl. 19:00

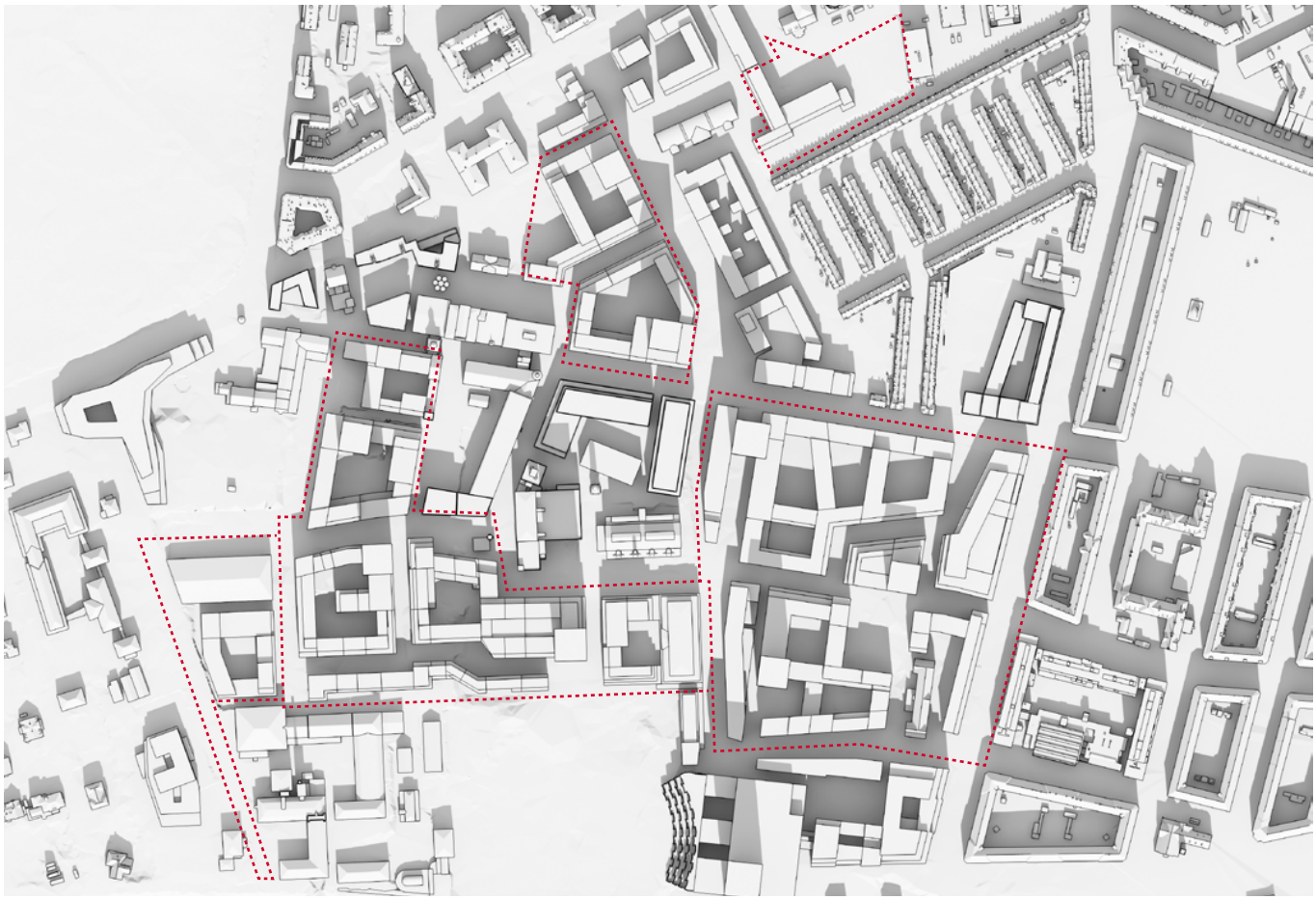
Skyggediagrammer for tillæg 6

Illustrationerne viser solskygger ved sommersolhverv (21. juni) og ved forårsjævndøgn (21. marts).

Skygger fra forhøjelsen af højhus 08 vil primært have betydning inden for området, dog også marginalt i den sydlige del af Søndermarken i morgentimerne om forår/efterår. Om sommeren vil der være mere skygge i Carl Jacobsens Have og på de lokale pladser, mest som følge af at højhuset flyttes. Øvrige flytninger af højhuse er så små, at det ikke har nogen væsentlig betydning. Forhøjelsen af massivet med 1-2 etager betyder generelt, at der vil være mere skygge i byrum, veje og gårdrum i Carlsberg Byen. Mod Vesterfælledvej og Frederiksberg er der ingen ændringer i skygger. Mod Humleby er skyggen for højhus 02 en anelse tættere på.

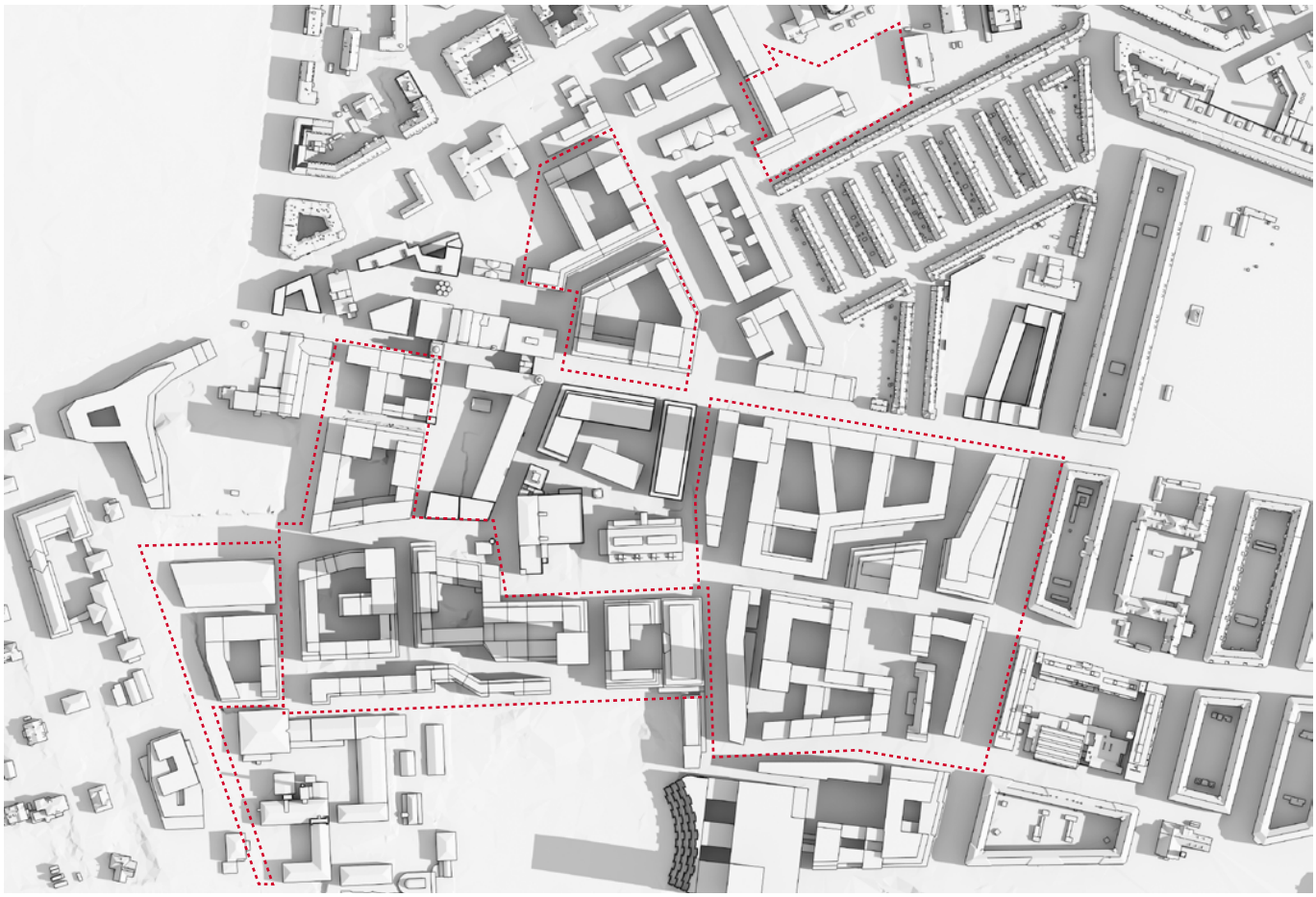


21. marts kl. 09.00

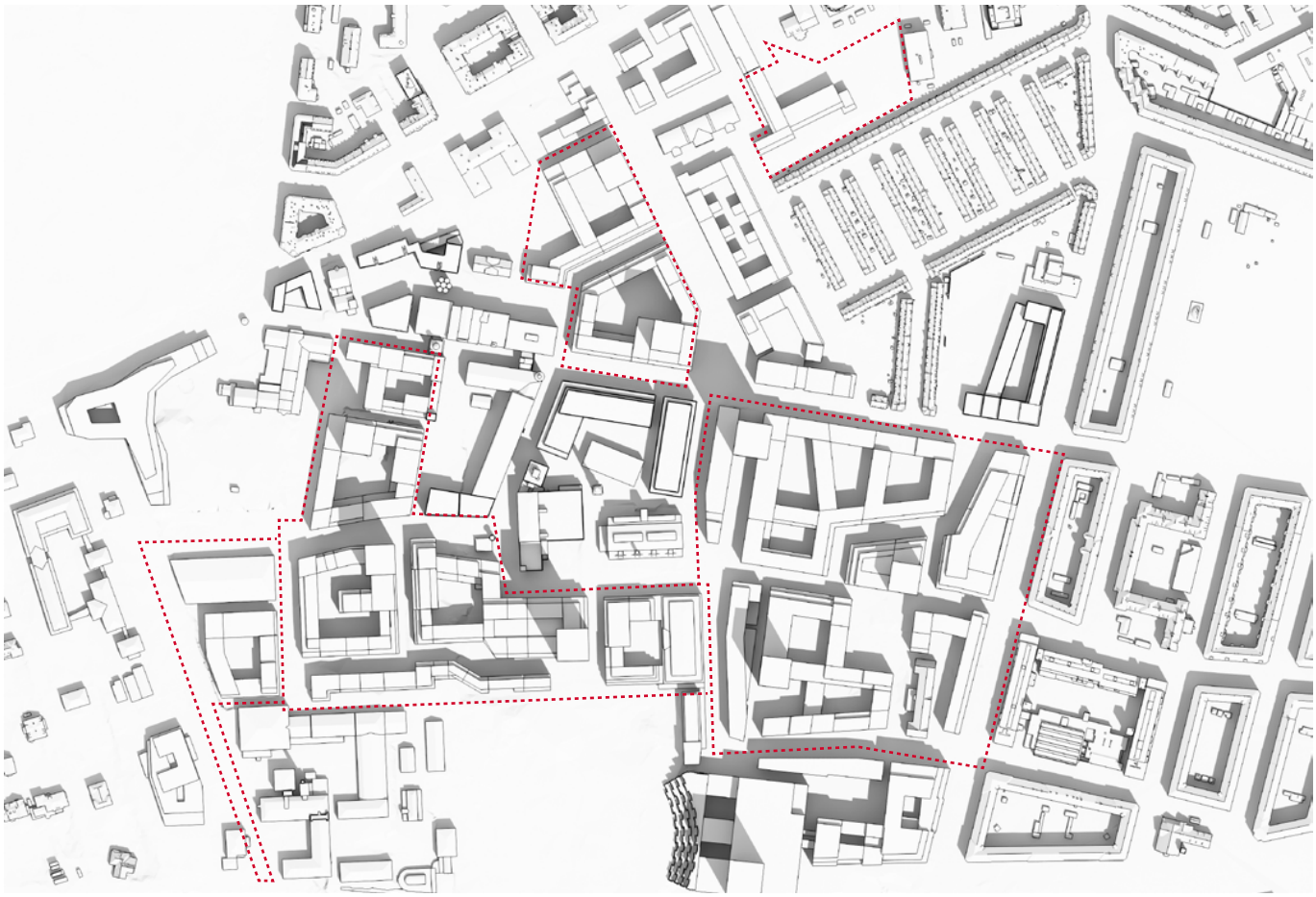


21. marts kl. 12.00

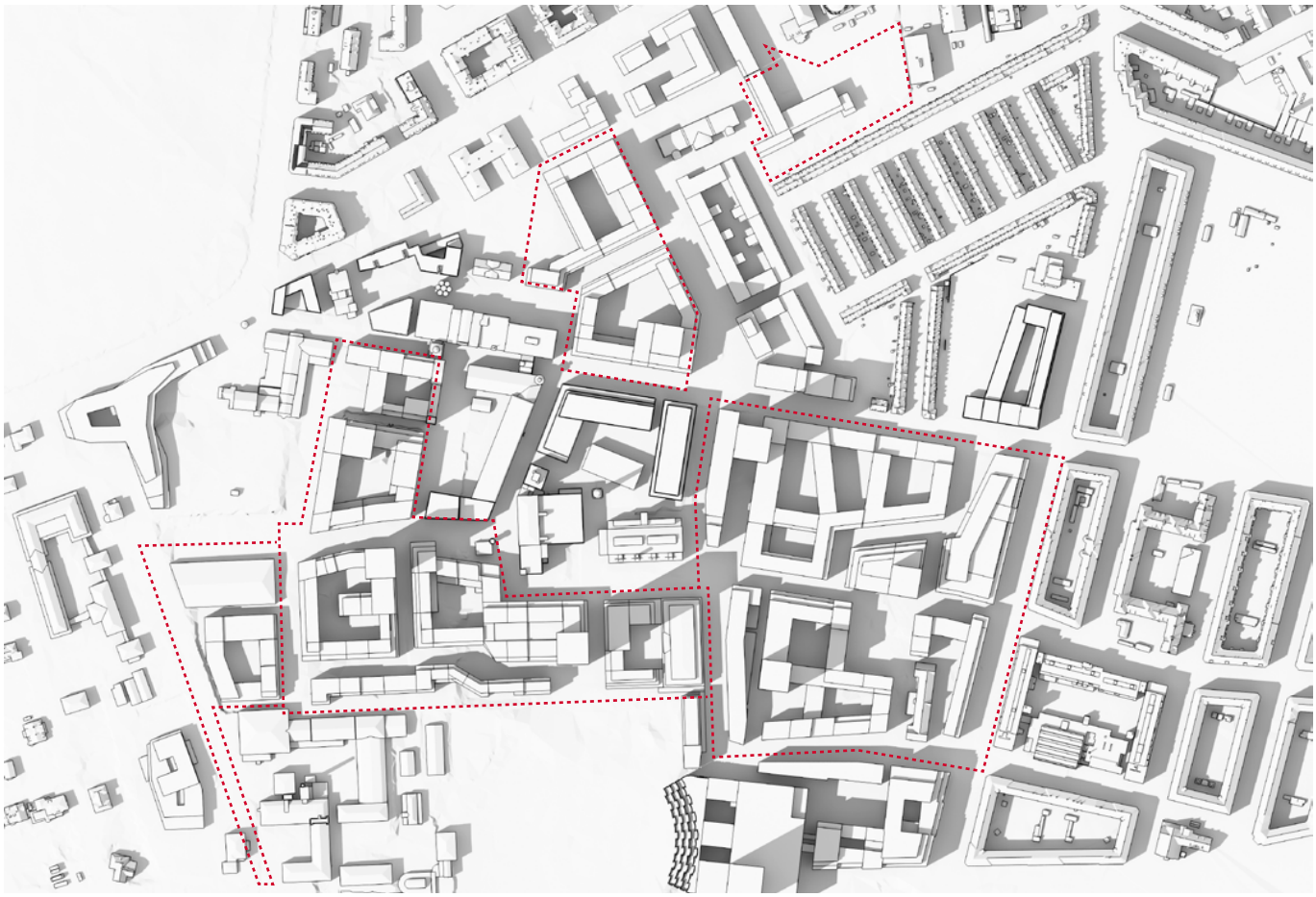
21. marts kl. 16.00



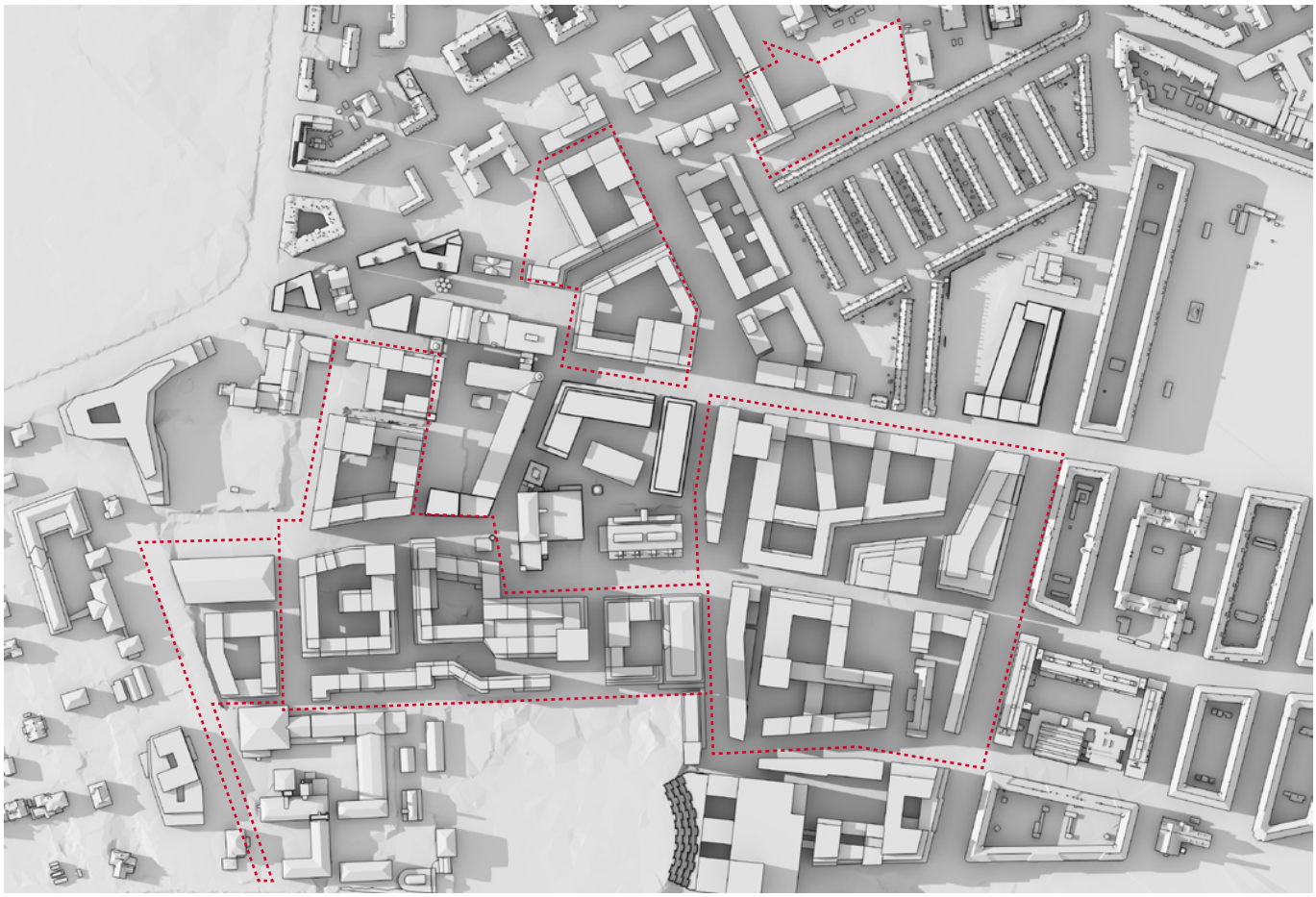
21. juni kl. 09.00



21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00

Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Statslig planlægning

Lokalplanen og de efterfølgende tillæg er i overensstemmelse med den statslig planlægning, herunder Regionplan 2005, Fingerplan 2007, Regional udviklingsplan 2008 og 2012 samt Fingerplan 2013.
Nærmere redegørelse kan læses i de enkelte forslag til tillæg til lokalplanen på www.kk.dk/lokalplaner.

Kommuneplanlægning

Kommuneplan 2005

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

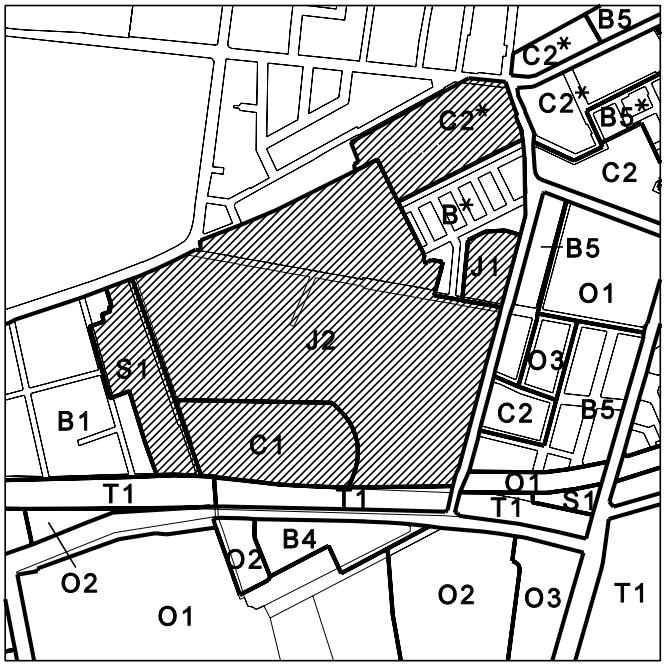
Carlsberg er i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11.

Rækkefølgeplanen giver mulighed for, at omkring 2/3 del af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2007-11), og det er forudsat, at rammerne for den konkrete byomdannelse vil blive fastlagt i den videre planlægning.

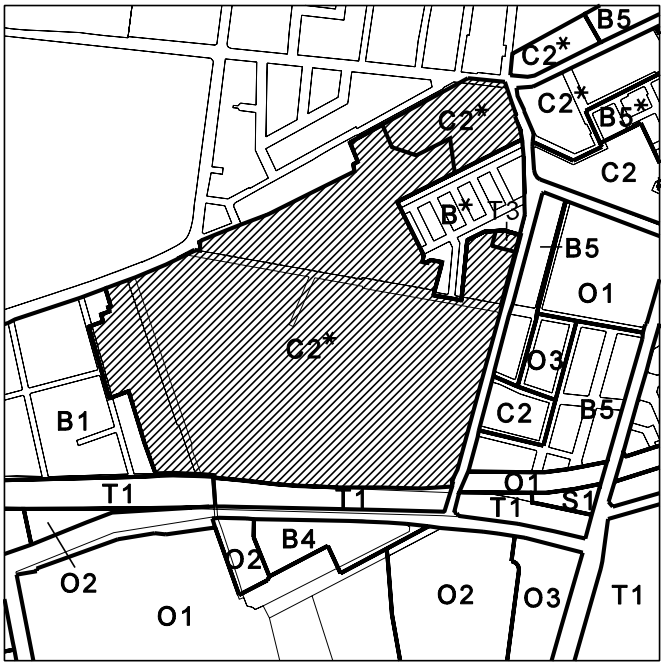
Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2005

Der er udarbejdet tillæg til Kommuneplan 2005, som:

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



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005



Kommuneplantillæggets nye rammer

Rammer for lokalplanlægningen:
B-områder til boliger
C-områder til blandet bolig og erhverv
S-områder til serviceerhverv
O-områder til fritidsformål eller institutioner
T-områder til tekniske anlæg
**-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser*

Carlsberg indgår ikke i centerområder i Kommuneplan 2005. Der kan ikke fastlægges nye centerområder med mere end 3.000 m² butiksareal, før der er foretaget en samlet planlægning for detailhandlen i kommunen på grundlag af nye bestemmelser herom i planloven. Denne planlægning gennemføres i forbindelse med Kommuneplan 2009 på grundlag af de nye bestemmelser og et kommende landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet.

Detailhandel er et vigtig parameter for at opnå et ønsket varieret byliv i de nye byområder. I det aktuelle kommuneplantillæg for Carlsberg foreslås der derfor fastlagt en afgrænsning af det område, hvori der ud fra intentionerne i bebyggelsesplanen og dennes byrum kan indpasses butikker efter supplerende planlægning. Nærværende forslag til planlægning fastsætter samtidig en ramme for det maksimale butiksareal på 3.000 m² og maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 1.000 m² og 500 m².

Kommuneplan 2009

Ved kommuneplanrevisionen i 2009 er kommunens samlede detailhandelsstruktur revideret i henhold til planlovens nye bestemmelser, og der er fastlagt mulighed for, at der i takt med den permanente byomdannelse kan etableres op til 22.000 m² bruttoareal til butiksformål på Carlsberg med følgende fordeling:

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

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 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

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

Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger otte år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort. Hermed er der skabt mulighed for, at der som led i en gradvis omdannelse af området kan etableres boliger m.v., der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

Carlsberg-området er udlagt som C2*-område og fastlagt til blandede boliger og serviceerhverv. Området er omfattet af rækkefølgebestemmelser. For den del af området, der er udlagt i anden del af planperioden, gælder, at byomdannelse til boliger og serviceerhverv kan finde sted fra 2015. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² incl. eksisterende bygninger og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf. Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 3 på maks. 80 m og 3 på maks. 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 procent af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.

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

Kommuneplan 2011 kan læses på www.kp11.kk.dk.

Tillæg til Kommuneplan 2011

I forbindelse med tillæg 2 er udarbejdet kommuneplantillæg, hvor C2-rammen bibeholdes med de gældende bestemmelser og bemærkninger. Der tilføjes dog i de særlige bemærkninger, at: 'I det mest stationsnære område kan der i lokalplan, tillades bygninger på op til 38 meters højde.'
Det vurderes, at udvidelsen af bygningshøjderne falder fint sammen med kommunens målsætninger om en bæredygtig by og København som miljømetropol, da placeringen tæt ved stationen vil fremme brugen af kollektiv transport.

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

I forbindelse med tillæg 4 er udarbejdet kommuneplantillæg, hvor byudviklingsrækkefølgen ændres. 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 af planperioden. Med kommuneplantillægget foretages en mindre justering af bydelscentrets afgrænsning. Endvidere ændres fordelingen af bruttoarealet på butikstyper for at etablere et velfungerende dagligvareudbud. Kommuneplantillægget muliggør herudover bygningshøjder op til 26 m centralt på Carlsberg.

Kommuneplan 2015

Carlsberg er i Kommuneplan 2015 forsat udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11. Nu kan hele området udvikles i 1. del af planperioden (2015-2020).

Carlsberg-området er fortsat udlagt til blandet boliger og serviceerhverv (C2*) med mulighed for op til 600.000 m² bebyggelse. Der er ved revisionen sket den ændring, at der i lokalplan kan tillades bygninger på op til 26 m højde, dog ikke ud mod Gl. Carlsberg bebyggelsen, J.C. Jacobsens og Carl Jacobsens haver, Vesterfælledvej, Humlebyen, Frederiksberg Kommune, Valby Langgade samt omkring Gl. Carlsberg Vej.

For detailhandel kan endvidere 1.500 m² bruttoetageareal af de mindre butikker nu udlægges til dagligvarer.

Tillæg til Kommuneplan 2015

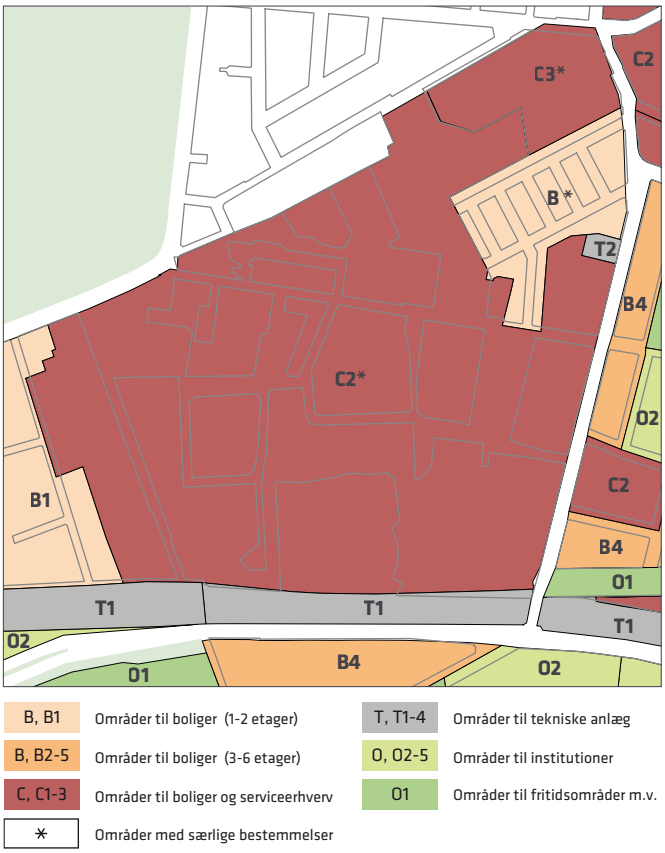
I forbindelse med tillæg 6 er udarbejdet kommuneplantillæg, der hæver højden på et af højhusene fra 50 m til 80 m.

Detailhandel

Ifølge kommuneplanen kan der etableres et maksimalt bruttoetageantal på 22.000 m² i Carlsberg Bydelscenter. Ud over dette kan der uden for bydelscentret muliggøres små butikker til lokalområdets forsyning.

Lokalplantillæg 1 til lokalplanen, som siden er aflyst, muliggjorde, at der kunne indrettes en dagligvarebutik på 1.500 m² i område I. Lokalplantillæg 2 muliggjorde op til 8.500 m² detailhandel i lokalplanens delarealer nærmest den nye Carlsberg Station. Dette er fordelt på op til 5.000 m² dagligvarebutikker og op til 3.500 m² udvalgsvarebutikker. Endvidere kan der i delareal IA indrettes én dagligvarebutik på op til 3.500 m².

Med lokalplantillæg 4 blev bruttoetagearealet til butiksformål i lokalplanen øget fra 8.500 m² til i alt 16.400 m², heraf 400 m² udenfor bydelscentret. Med lokalplantillæg 6 til lokalplanen øges bruttoetagearealet til butiksformål i lokalplanen fra 16.400 m² til i alt 22.600 m², heraf 600 m² udenfor bydelscentret. Hermed er hele Carlsberg Bydelscenters detailhandelsramme udlagt i lokalplan.



Rammer i Kommuneplan 2015

Boligpolitik

København vokser med 100.000 nye indbyggere frem mod 2027 i følge de seneste prognoser. 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 allerede i planlægningen tænkes ind. København skal vedblive at være en tryg by, hvor man kan færdes overalt på alle tidspunkter af døgnet. Byrum skal have høj kvalitet med plads til aktiv udfoldelse.

Højhusstrategi

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

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.

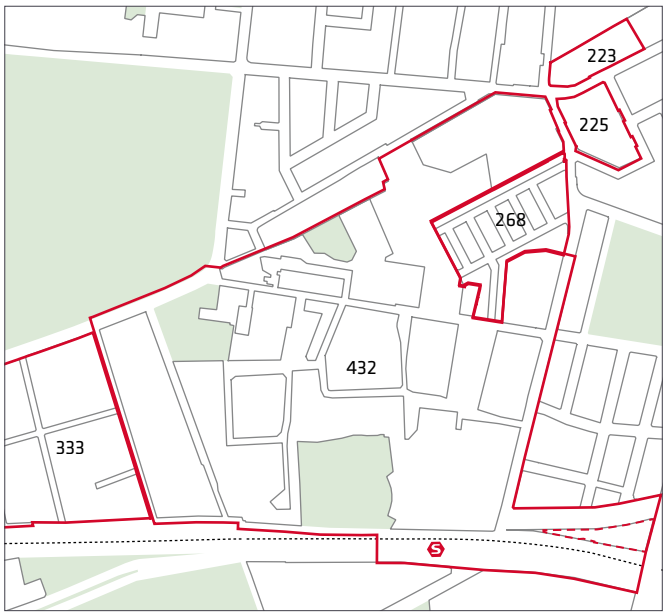
Helhedsplan Rahbeks Allé
I Frederiksberg Kommune er en helhedsplan for området ved Rahbeks Allé vedtaget den 8. september 2014.

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.



Lokalplaner i kvarteret. Lokalplanforslag for ejendomme ved Enghavevej/Sdr. Boulevard er vist med stiplet linje.

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.

Lokalplanforslag for ejendomme ved Enghavevej/Sønder Boulevard
Der er i 2016 udarbejdet et lokalplanforslag for ejendommene ved Enghavevej/Sønder Boulevard (område VIII i lokalplan for Carlsberg II). Lokalplanen vil muliggøre opførelse af plejeboliger, en børneinstitution og en nærgenbrugsstation.

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

Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune ønsker at gå foran ved at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommunes egne og støttede investeringer på bygge- og anlægsområdet. Miljøkravene er et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet, herunder KBH 2025 Klimaplanen, Ressource- og Affaldsplan 2018 og Klimatilpasningsplanen.

Borgerrepræsentationen har besluttet krav i 'Miljø i byggeri og anlæg 2016'. Kravene ligger indenfor temaerne el, vand og varme, materialer, indeklima, regnvand og bynatur, ressourcer og affald samt byggeplads.

Kravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres også til at hente ideer fra de i alt 32 krav.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden: www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

Virksomheder

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

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 Københavns Kommune.

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, 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 fx 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/artikel/klimatilpasning-i-københavn.

Konkrete løsninger i Carlsberg Byen

Skybrudsplanen er fulgt op med en bestemmelse i lokalplantillæg nr. 4 om etablering af forsinkelsesbassiner på i alt 3.000 m3 på overfladen på Carlsberg-området.

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

I områder, hvor der ikke allerede er etableret fjernvarme, skal dette godkendes af Københavns Kommune efter reglerne i Projektbekendtgørelsen.

Der vil kun blive godkendt fjernvarmeprojekter, hvis det er den samfundsøkonomisk mest fordelagtige varmeløsning. I det aktuelle planområde er det muligt at etablere fjernvarme.

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.

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 eller i fælles miljøstationer. Carlsberg Byen P/S har udarbejdet en strategi for placering af affald, hvor storskrald og miljøstationer placeres i bygninger, dog undtaget glascontainere, som kan placeres i byrum. Affaldet skal placeres bolignært for alle, og så det let kan afhentes. Det anbefales, at der afsættes 0,5 m^2 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/KlimaDrift, der desuden kan rådgive om indretning af miljøstationer, nærgenbrugsstationer m.m.

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

Jord- og grundvandsforurening

Dele af tillægsområdet er kortlagt på vidensniveau 2. I 1993 og 1994 blev der ved forureningsundersøgelser konstateret forurening af jord med bly samt forurening af grundvand med benzen nord for Mineralvandsfabrikken. I hjørnet ved Vesterfælledvej og Ny Carlsberg Vej er der konstateret chlorerede opløsningsmidler i poreluften under gulv. Desuden er der i dette område konstateret tungere oliekomponenter ned til 1,5 meter under terræn.

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/publikationer eller rekvireres på tlf. 33 66 33 66. Jorden kan anmeldes via www.jordweb.dk.

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

Skal der udledes oppumpet grundvand til kloak, skal Teknik- og Miljøforvaltningens Enhed for Forurenende virksomhed tillige søges om udledningstilladelse.

Skal oppumpet grundvand udledes til recipient (vandløb, åer, søer, havnen mm) skal Teknik- og miljøforvaltningen, Center for Miljøbeskyttelse, 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 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 og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden http://www.kk.dk/artikel/jord-ved-byggeri-og-anlæg 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.

På lokalplantegning nr. 6 er angivet fredede bygninger.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således at rotters levemuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3. Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Andre tilladelser henhold til anden lovgivning

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

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

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

Lokalplan nr. 432 Carlsberg II med tillæg 2, 3, 4, 5 og 6

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. Der er med tillæg 6 muliggjort op til 22.600 m² detailhandel i område I, II og IV samt i delareal IXA i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 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 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 CO2-neutralt område. I tillæg nr. 3 for delareal IIIA er der indarbejdet bestemmelser om lavenergi i bebyggelsen og om grønne tage mv., som har til hensigt at reducere og forsinke vandafledning til kloak. Der er med tillæg 4 fastlagt bestemmelser om lav befæstelsesgrad og permeable belægninger i haver og gårdrum og grønne kantzoner og forsinkelse af regnvand.
- 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.

Stk. 6.
Delareal IIIB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

Stk. 7.
Delareal IB, IID, IIIC og IVB 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 procent af etagearealet i område I-IV skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét. I område V skal mellem 35 og 50 procent 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 være 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.
Indtil 10 procent af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét.
Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.

Kommentar

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

For område I-IV gælder særligt:
Mindst 75 procent af bruttoetagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen boliger herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Bestemmelserne gælder for hvert delareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal beregnet for område I-IV under ét, med mindre særlige bygningsmæssige forhold forhindrer dette.
Kollegie- og ungdomsboliger skal have et bruttoetageareal på mellem 25 og 50 m².
Boliger for ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser. Uanset bestemmelserne om boligstørrelser kan der opføres eller indrettes bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som for eksempel bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² bruttoetageareal i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af bruttoetagearealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
Der skal i område I-IV opføres minimum 600 almene boliger med et samlet etageareal på minimum 35.000 m² i henhold til lov om almene boliger - og med en fordeling på minimum 200 familieboliger og minimum 400 ungdomsboliger. Boligenhederne må ikke være større end 120 boliger.

Kommentar

I planlovens § 48 er der bestemmelser om mulighed for, at en ejer i visse tilfælde kan fremsætte krav om overtagelse af en ejendom, der fastlægges helt eller delvist til almene boliger.

e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 procent af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. I område I-IV skal minimum 50% af etagearealet til fællesanlæg placeres i stueetager eller derover og storskralderum skal placeres inden for bygningsvolumen. Der skal etableres en nærgenbrugsstation fælles for område I-IV, jf. § 13, stk. 1, pkt. a, med en placering ved Ny Carlsberg Vej, som vist på tegning nr. 14A.

Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.
En nærgenbrugsstation kræver sædvanligvis et areal på ca. 400 m². Carlsberg udarbejder en affaldsstrategi, der godkendes i Teknik- og Miljøforvaltningen. Affaldsstrategien skal underbygge ønsket om en CO_2-neutral by, hvad angår selve bebyggelsen. Hvis affaldsstrategien viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en nærgenbrugsstation, ændres bestemmelsen herom.

f) Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med beboelse. Der kan tillades restaurant på de 1-3 øverste etager i højhusene, såfremt der påvises separate og godkendte adgangsforhold til henholdsvis boliger og erhverv.

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, fx 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 procent af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner såsom beboerlokaler.
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 procent af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner såsom fællesanlæg jf. stk 3. pkt. e , 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.
Langs de på tegningen med grøn streg viste byrumsforløb (afdæmpede facader) skal stueetagen primært anvendes til boliger og liberale erhverv. Bestemmelserne gælder for hver facadestreg for sig i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét .

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 priklinie markerede byrum og veje skal indrettes med boliger over 3. etage, for så vidt angår mindst 75 procent af etagearealet over 3. etage i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

Kommentar

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

i) Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 22.600 m².
Inden for bydelscentret, som er markeret med stiplet lilla streg på tegning nr. 2, må der etableres op til 22.000 m² bruttoetageareal. 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 ikke overstige 4.500 m² i de med blå streg markerede byrumsforløb.
Uden for bydelscentret må der etableres yderligere op til 600 m² bruttoetageareal som enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Butikker skal placeres i de på tegning nr. 2 med lilla streg markerede byrumsforløb.
Indenfor område I, II og IV samt delareal IXA skal butikkerne fordeles på butikstyper som anført, idet det samlede bruttoareal ikke må overstige 22.600 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 1.500 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 12.000 m² må indrettes med større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m² og 2.000 m² bruttoetageareal.
- Uden for bydelscentrets afgrænsning:
  Op til 600 m² må indrettes til enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med en maksimal størrelse på 200 m² bruttoetageareal.

Kommentar

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 procent 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 procent 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 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til undervisningsformål.
  Stueetagens anvendelse jf. stk. 1, pkt. g, fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.
  Indretning af boliger over 3. etage jf. stk. 1, pkt. h, fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

c) Inden for delareal IB fastlægges fordelingen af boliger, og erhverv som vist på tegning nr. 14A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.

Kommentar

Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

Stk. 3.

For område II gælder særligt:

a) I området skal ca. 30 - 60 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent 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 procent af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 procent til serviceerhverv.
- Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger, mens resten skal anvendes til serviceerhverv.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv og højst 25 procent til boliger.
- Bygninger overvejende til kultur mv., hvor mindst 60 procent 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 procent boliger ved fuld udnyttelse af byggeretten.

c) For delareal IIB gælder særligt:
Bebyggelsen fastlægges overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 procent til serviceerhverv.
Stueetagens anvendelse jf. stk. 1, stk. g, fastlægges som markeret på tegning nr. 9A, uanset markeringen på tegning nr. 2.

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

e) Inden for delareal IID fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 15A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.
- Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.
- Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mindst 50 procent af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv.

Kommentar

Bryggernes Plads forventes at blive bydelens centrale plads for kulturelle og offentlige attraktioner, se § 7, stk. 3. Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

Stk. 4.

For område III gælder særligt:

a) I området skal ca. 7 - 30 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent 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 procent af etagearealet skal anvendes til boliger. Fordelingen af serviceerhverv og boliger fastlægges som vist på tegning nr. 10A.

c) Bebyggelsen i delareal IIIB fastlægges overvejende til serviceerhverv. Villaen Gamle Carlsberg Vej nr. 8 fastlægges til boligformål. Stueetager langs de på tegning nr. 13A med blå streg markerede facader skal indrettes som åbne facader med udadvendte virksomhedsfunktioner som fastlagt i § 3, stk. 1, pkt. g.

d) Inden for delareal IIIC fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 16A:
   - Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.

Kommentar

Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

a) I området skal ca. 60 - 90 procent af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur. 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 procent af etagearealet anvendes til boliger. Langs de på tegning nr. 2 markerede afdæmpede facader må kun etableres boligformål.

e) Inden for delareal IVB fastlægges fordelingen af boliger og erhverv som vist på tegning nr. 17A:
   - Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 procent af etagearealet skal anvendes til boliger.

Kommentar

Hvor anvendelse af byggefelter ikke er fastlagt, fastlægges disse i byggesagen under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k, som ikke er det samme for boliger og erhverv. Hvis en erhvervsanvendelse efterfølgende ønskes ændret til boliger, kan dette kun ske, hvis dagslyskrav kan opfyldes og under hensyn til højdegrænseplanet, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.
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 procent 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 til 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 håndværksvirksom-

hed, 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 byggelinjer

Stk. 1.

Mod Vesterfælledvej opretholdes de eksisterende vejlinjer 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 vejlinje 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 vejlinjer.

Der skal etableres nye vejkryds med lysregulering på Vesterfælledvej ved Ny Carlsberg Vej, 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 syd for J. C. Jacobsens Gade opretholdes med de eksisterende vejlinjer. Indenfor delareal IIIC nord for Bryggergården fastlægges Gamle Carlsberg Vej i en bredde af ca. 13,4 m med fortov, kantstensparkering og kørespor som vist på tegning 4D, snit HH og med beplantning, jf. § 8 stk. 6, pkt. f.

Kommentar

J. C. Jacobsens Gade fastlægges indenfor delareal IIIB i en bredde af ca. 18 m med fortov, cykelsti, kantstensparkering og kørespor som vist på tegning 4D snit GG. Der muliggøres en fodgængerpassage under vejen som angivet på tegning nr. 13C.

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

En del af Ny Carlsberg Vej er fredet, og Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed.

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 støjeduktion.

I forbindelse med detailprojektering af Constantin Hansen Gade vil snit N-N på tegning nr. 4E 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, sekundærgader, stræder, pladser og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. Primærgaderne fungerer som hovedadgangsveje til området og leder bilerne frem til parkeringskælder. Primærgader indrettes med fortov og kørespor. Primærgader indrettes også med cykelsti dog undtaget Ny Carlsberg Vej, jf. § 4, stk. 6.
Primærgaderne er strækninger af J.C. Jacobsen Gade og Ny Carlsberg Vej samt Bohrsgade og den ca. 23 m brede bro over jernbanens terræn til Vigerslev Allé. Ny Carlsberg Vej skal indrettes, så den kan have busser i rute.
Sekundærgaderne fungerer som trafikforsyning af området efter passage af adgang til p-kældre og findes i forlængelse af primærgaderne. Sekundærgaderne har til formål at afvikle den trafik, som områdets funktioner genererer, og som ikke skal i kælder.
Stræderne fungerer som trafikforsyning af de områder, hvor der ønskes mindst trafik. Der kan, jf. tegning nr. 4A, enkelte steder være adgang til p-kælder fra et stræde.
Stræder og pladser beliggende i arealer til ophold og/eller leg, jf. tegning nr. 4B, indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning og andet inventar, således at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gående og cyklendes betingelser. Stræder kan, hvis de giver adgang til parkeringskælder og/eller særlige funktioner, indrettes med kantsten, fx med kantstensbegrænsede fortove.

Kommentar

Stræderne kan have en større udstrækning mellem facaderne, end der trafikalt er behov for. Den resterende plads indrettes efter princip angivet i vejsnit, jf. tegning nr. 4C-F, og med Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse til kantzoner eller som del af gaderummet. Midlertidige nedkørsler til parkeringskældre kan etableres, jf. § 5, stk. 1, pkt. m og § 8, stk 2, pkt. a. Flexzoner i stræderne er principielt placeret som vist på snittene, men kan flyttes fra side til side. Endelig placering afhænger af stædernes konkrete indretning, under hensyntagen til trafikflow, afvanding, placering af træer etc.

På tegning nr. 4C-F 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.
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 og jf. § 7.
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.
I delareal IIIB fastlægges interne færdsels- og parkeringsarealer, busholdeplads samt stiforbindelser i som vist på tegning nr. 13C. J. C. Jacobsens Gade fastlægges med fortov, cykelsti, kørespor og 4 parkerings- og afsætningspladser til busser som vist på snit I-I.

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. 77.500 m² i højhuse (i etager over karréen). 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), Malteriet (26) og Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34) må nedrives på baggrund af et af Teknik- og Miljøforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumforløbet omkring henholdsvis Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Malteri og Maltmagasiner (12) og Lagerkælderen (11) samt den fredede del af Mineralvandsfabrikken (21). 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 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.

Kommentar

Tilladelse til ændring eller nedrivning af de bevaringsværdige bygninger. På bygninger, der er fredede, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter til karrébebyggelse, højhuse og punkthuse i 2-3 etager.

d) Langs de på tegning nr. 5B med rød streg markerede facadelinjer, skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal må trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinjen 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, herunder også træernes rodnet. Endvidere må de øverste etager trækkes tilbage, når det er nødvendigt for at sikre gode dagslysforhold, jf. pkt. k, samt af hensyn til tilpasning til eksisterende bebyggelse, jf. stk. 2- 5.

Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinjer 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 på tegning nr. 5A viste 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. I den fredede del af Carl Jacobsens 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 tegning 5A viste byggefelt.

Kommentar

Med byøkologiske anlæg tænkes bl.a. på anlæg til opsamling af regnvand. Bygninger og anlæg må ikke opføres på arealer med vejstatus uden Vejmyndighedens tilladelse.

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.

g) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m, jf. dog § 5, stk. 2, pkt. c. 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 04, 05, 06, 07, 08 og 09 må ikke være større end 21,5 m x 21,5 m i grundplan. Højhus 03 må ikke være større end 23 m x 23 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. I de etager, der ligger over basen, kan grundplanet reduceres til et mindre, kvadratisk plan. Højhus 01 og 02 skal opføres i 100 meters højde. Højhus 03 skal opføres i 120 meters højde. Højhus 05, 06, 08 og 09 skal opføres i 80 meters højde. Højhus 04 og 07 skal opføres i 50 meters højde. Højderne er eksklusive teknik, antenner og lignende. Påkørselssikringer må ikke placeres udenfor bygningsvolumenet, undtagen ved højhus 03 og 09, hvor de må placeres i byrummet som landskabeligt integrerede elementer. Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger må kun placeres i det offentligt tilgængelige rum som landskabeligt integrerede elementer.

Kommentar

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

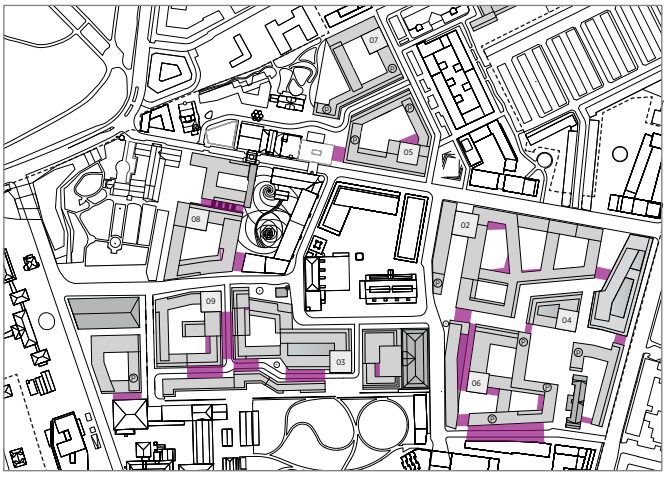
Højhusene på Carlsberg set fra Søerne, Østerbro.

j) For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal, undtagen for delarealer i område I-IV, hvor maksimale etageantal er fastlagt på tegningerne nr. 8B, 9B, 10B, 11A, 12A, 13A, 14B, 15B, 16B og 17B. Højden på den på tegning nr. 6 markerede bevaringsværdige og fredede bebyggelse må ikke forøges, dog kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til en øget højde. Det maksimalt tilladelige antal etager, kan overskrides med tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvise opbygninger, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter og ikke påvirker lysforhold i byrum og de tilstødende byggerier, som fx kupler og skulpturelle bygningsdele i øvrigt. Herudover kan etableres glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser samt, i forbindelse med daginstitutioners eventuelle opholdsarealer på tag mindre skure til opbevaring samt liggehaller, m.v., såfremt der ikke er fastlagt andet i de særlige bestemmelser for delarealer i stk. 2-5.

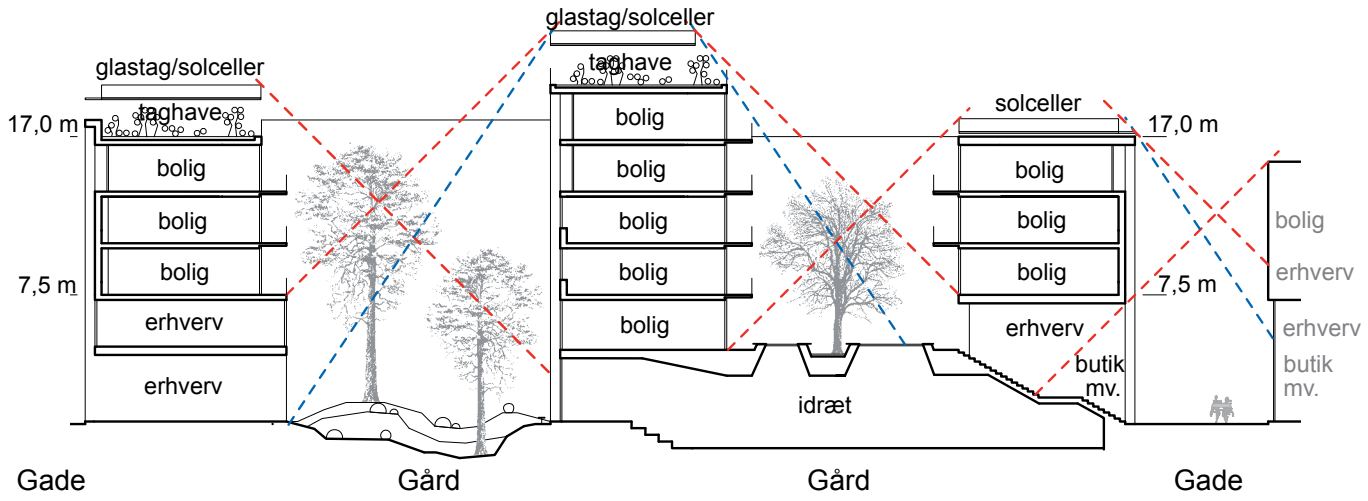
Kommentar

Enhver ændring af de fredede bygninger, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

k) Bebyggelsens højde må ikke overstige 1,0 x afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke 1,5 x afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Profilet beregnes fra stueetagens gulvplan. Ved blandede anvendelser beregnes profilet dog i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit på næste side. Langs de på tegning nr. 2 med blå og rød streg markerede åbne og aktive stueetager regnes der i forhold til 1. sals gulvplan, dog ikke hvor der er placeret opholds- og arbejdsrum til boliger i stueetagen. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvise



Bebyggelsesplanen for tillæg 6 med markeringer af, hvor det skrå højdegrænseplan ikke overholdes (markeret med lilla) ved den foreslåede fordeling af boliger og erhverv. Her vil være behov for særlige løsninger for at tilgodese dagslysforhold.
Illustration: C.F. Møller.



Skrå højdegrænseplaner

- - - - 1,0 x afstanden (boliger og institutioner)

- - - - 1,5 x afstanden (erhverv - eksklusive særlige stueetager)

fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og arbejdsrum i de berørte bebyggelser efter Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold.

Kommentar

Der vil blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner langs de fastlagte snævre byrumsforløb og i gårdrummene i de tættest bebyggede områder. Der vil ved behandlingen heraf blive lagt vægt på dokumentation af tilfredsstillende lysforhold (dagslysfaktor) i opholds- og arbejdsrum. Beregningen tager udgangspunkt i de konkrete funktioner og indretning af den modstående bebyggelse. Er den modstående bebyggelse ikke opført, tages udgangspunkt i de i § 3, stk. 1 fastlagte anvendelser, herunder forudsættes, at der indrettes boliger, hvor det er muliggjort. 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 bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning vedrørende bl.a. tilgang af dagslys og udsyn til omgivelserne gennem vinduer eller lignende.

l) Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 1 m over eller under terrænet i det omgivende byrum. Ved boliger i stueetagen kan det dog tillades, at stueetagens gulv på ind til 25 pct. af facaden af hver 'enkeltbygning', jf. stk. f, placeres op til 1,3 meter over terrænet.

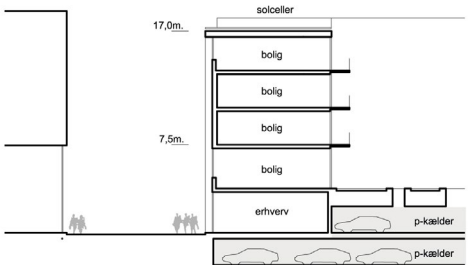
Kommentar

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 (herunder gader, stræder, pladser mv.). Undtaget er porte og fodgængeradgang til anlæggene. Op- og nedkørsler til parkeringsanlæg må kun placeres som angivet på tegning nr. 4A og skal udformes, så lys fra bilers forlygter under opkørslen ikke rettes mod facader over stueetage.

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. I udbygningsfasen kan der meddeles dispensation til, i en tidsbegrænset periode, at etablere midlertidige op- og nedkørsler til parkeringsanlæg udenfor de fastlagte placeringer.



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. 233.500 m², heraf ca. 40.825 m² som højhuse (i etager over karréen). 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. 81.500 m², heraf 13.975 m² i et højhus (i etager over karréen). 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 Slots- og Kulturstyrelsen.

c) For delareal IB gælder særligt:
Etagearealet må ikke overstige 152.000 m², heraf 26.850 i højhus (i etager over karréen) og 2.875 m² i bevaret bebyggelse.
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 14B viste bebyggelsesplan med den bevaringsværdige Administrationsbygning, jf. stk. 1, pkt. b, bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, en mindst 4,5 m høj hjørneafskæring mod Vesterfælledvej / Ny Carlsberg Vej, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlige passager jf. § 7, stk. 1. Husdybden på den på tegningen med rød stjerne markerede randbebyggelse langs Vesterfælledvej må kun være 12 m.
Der må etableres 'parasitter' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasitternes' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkeltbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som de placeres på, og må ikke overstige et etageareal på 200 m². 'Parasitter' skal placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan.
Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 14B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.
Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen nedenfor angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegning nr. 14B fastlagte maksimale tagkoter overholdes.
De på tegning nr. 14B med bred rosafarvet stiplet linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatortårne, trappehuse og andre punktvise opbygninger.
De på tegning nr. 14B med tynd stiplet linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan der være behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.
Langs de på tegning nr. 14C markerede facadestrækninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal elevatortårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra de markerede facader.

Maksimale bygningshøjder i delareal IB, IID, IIIC og IVB

Angivet maks. antal etager (erhverv/bolig)	Maks. bygningshøjde uanset anvendelse
1/1	5 meter
2/2	9 meter
2/3	11,7 meter
3/3	13 meter
3/4	14,9 meter
4/5	18,1 meter
5/6	21,3 meter
6/6	24 meter
6/7	24 meter

Der er følgende muligheder for at forøge maks. bygningshøjde, idet højden maksimalt kan være 26 m:

1. Hvor det maksimale antal etager er angivet *6 eller *6/7, kan bygningshøjden øges til maks. 26 m.
2. Ved boligbebyggelse med erhverv i stueetagen kan bygningshøjden øges med 0,7 m.
3. Hvor der er muliggjort tagterrasse i forbindelse med til-bagetrukken etage, kan bygningshøjden øges med 0,35 m.
4. Indenfor de på tegning nr. 15B med blåt markerede byggefelter kan bygningshøjden øges med 1 m, hvis terrænet falder 4-6% og med 1,2 m, hvis terrænet falder mere end 6%.

'Parasitter' må være op til 4 meter høje i forhold til den tagflade, de placeres på.

Stk. 3.
For område II gælder særligt:

a) Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m², heraf ca. 24.200 m² som højhuse (i etager over karréen). 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. 23.200 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. 39.975 m², heraf 22.800 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 Bohrs Gade.
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

I forhold til eksisterende terræn 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; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m, undtaget ved skolebyggeri, hvor den maksimale højde er 26 m.
Uanset ovenstående må 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 / Bohrs Gade (gul streg). Tagkoten på de tilbagetrukne 5. og 6. etager mod Pasteursvej og Ny Carlsberg Vej må ikke overstige hhv. 32,7 og 36,6. Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

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 10 x 20 m. Boldbur indenfor det med B markerede felt må etableres med et maksimalt grundareal på 12 x 24 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.

e) For delareal IID gælder særligt:
Etagearealet må ikke overstige 133.325 m² heraf 24.200 m² i højhus (i etager over karréen) og 11.410 m² i bevaret bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 15B viste bebyggelsesplan med den bevaringsværdige Gærkælder, jf. stk. 1, pkt. b, den fredede Mineralvandsfabrik, Kridttårn og Stjerneport, bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlig passage jf. § 7, stk. 1.
Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 15B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.
Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen, stk. 2, pkt. c, angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.
De på tegning nr. 15B med bred rosafarvet stiplet linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatortårne, trappehuse og andre punktvise opbygninger.
De på tegning nr. 15B med tynd stiplet linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan vær behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.
Langs de på tegning nr. 15C markerede facadestrækninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal elevatortårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra de markerede facader.

Stk. 4.

For område III gælder særligt:

a) Etagearealet må ikke overstige ca. 65.500 m², hvoraf de 60.500 m² er fastlagt indenfor delareal IIIA, IIIB og IIIC og i eksisterende bebyggelse i område III. Ved supplerende lokalplan fastlægges den resterende byggemulighed på 5.000 m². Byggefelt øst for Carl Jacobsens Have fastlægges 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. Byggefelter til punkthuse vest for Gammel Carlsberg Vej fastlægges under hensyn til områdets villaprægede karakter med grønne haver og store træer. 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.

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 m 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.

c) For delareal IIIB gælder særligt:

Bebyggelsesplanen

Etagearealet må ikke overstige 17.460 m². Herudover kan etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med

den på tegning nr. 13A viste principielle bebyggelsesplan med de viste maksimale etageantal. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. Ny bebyggelse og anlæg må ikke opføres nærmere de på tegning nr. 13B markerede bevaringsværdige træer, der skal bevares, end at træernes rodnet ikke påvirkes. Ny bebyggelse og anlæg skal placeres, således at de på tegning nr. 13B markerede træplantninger sikres vækstvilkår som beskrevet i § 8, stk. 12.

Højder

Bygningens højde over terræn i tilstødende gader og pladser må ikke overstige: 10 m for bebyggelse i 2 etager, 14,5 m for bebyggelse i 3 etager og 19 m for bebyggelse i 4 etager. Højderne måles i forhold til kote +27.5. Teknik, elevatortårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil.

Overbygning over Gamle Carlsberg Vej - 'portal'

Indenfor det på tegning nr. 13A markerede byggefelt til 'portal' må etableres en overbygning i 2 etager ca. 7,5 m over terræn over Gamle Carlsberg Vej. Indenfor det på tegning nr. 13A angivne felt til lysåbning skal overbygningen afbrydes af et hul med en udstrækning øst-vest svarende til vejens bredde, og med en udstrækning nord-syd på ca. 1/3 af overbygningens længde.

Vinklinger og opdelinger af facaden

De på tegning nr. 13A med grøn stiplet streg markerede facader skal udføres med mindst 3 lodrette vinklinger/'knæk' i facadeplanet mod Valby Langgade og mindst 2 mod Gamle Carlsberg Vej. Vinklingerne skal medvirke til, at de lange facader opdeles i en mindre skala, som illustreret på figur 1. Vinklingerne skal udføres over minimum to sammenhængende etager.

c) For delareal IIIC gælder særligt:
Etagearealet må ikke overstige 13.730 m² heraf 6.390 m² i bevaret bebyggelse. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 16B viste bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår endvidere bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f samt op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a.
Der må etableres en 'parasit' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasittens' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkeltbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som den placeres på, og må ikke overstige et etageareal på 200 m². 'Parasitten' skal trækkes minimum 3 tilbage fra byggefeltets afgrænsning mod den fredede Bryggergård.
Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 16B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.
Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen, stk. 2, pkt. c, angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.
De på tegning nr. 16B med bred rosafarvet stiplet linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatortårne, trappehuse og andre punktvise opbygninger.
Langs den på tegning nr. 16C markerede facadestrækning, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal elevatortårne, trappehuse, teknik mv. integreres indenfor bygningsvolumenet eller trækkes minimum 3 m tilbage fra den markerede facade.

Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

a) Etagearealet må ikke overstige ca. 101.000 m², heraf ca. 12.480 m² som højhuse (i etager over karréen). 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. 50.750 m², heraf 48.750 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; 17,5 m for bebyggelse i 5 etager og 20 m for bebyggelse i 6 etager. Bygningshøjden må øges med 0,75 m for hver erhvervsetage, dog således at bygningshøjden ikke overstiger 24 m. Uanset ovenstående skal tagkoten langs den på tegning nr. 12A med gul linje markerede facade mod Ny Carlsberg Vej / Købkes Plads / Constantin Hansen Gade 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. Langs de på tegning nr. 12A med grøn linje markerede facader mod den lokale have R (og Humleby) må bebyggelsen ikke opføres højere end de angivne tagkoter.
Tagkoter er angivet i højdesystem DVR90.

Terrasser på tag

På nybyggeri må kun etableres tagterrasser indenfor det på tegning nr. 12B markerede felt til tagterrasse. Tagterrasser kan også etableres i forbindelse med boligbyggeri i stedet for altaner. Tagterrasser på nyt byggeri må ikke overskride et areal på 24 m². Tagterrasser 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.

'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 procent 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.

d) For delareal IVB gælder særligt:
Etagearealet må ikke overstige 50.250 m² heraf 12.480 i højhuse (i etager over karréen). Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 17B viste bebyggelsesplan med bevaringsværdige træer, der skal bevares, jf. § 8, stk. 6, pkt. f, op- og nedkørsel til parkeringskælder, jf. § 8, stk. 2, pkt. a, samt offentlig passage jf. § 7, stk. 1.
Der må etableres 'parasitter' i 1 etage som angivet på tegningen. 'Parasittens' grundareal må maksimalt udgøre 20 procent af tagfladen af den 'enkeltbygning', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, som de placeres på, og den enkelte 'parasit' må ikke overstige et samlet etageareal på 200 m². 'Parasitter' skal placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan.
Bebyggelsen må ikke overstige de på tegning nr. 17B angivne maksimale etageantal for erhverv/bolig. Hvor der er en blanding af boliger og erhverv på etagerne over stueetagen, gælder det angivne maksimale etageantal for erhverv.
Bebyggelsen må ikke overstige de i tabellen, stk. 2, pkt. c, angivne maksimale bygningshøjder i forhold til terræn i byrum (herunder gader, stræder, pladser mv.). Uanset dette skal de på tegningen fastlagte maksimale tagkoter overholdes.

De på tegning nr. 17B med bred rosafarvet stiplet linje markerede tilbagetrækninger - som skyldes hensyn til kulturarv og nabobebyggelser - skal være i dybder som angivet, og omfatter også elevatortårne, trappehuse og andre punktvise opbygninger. Dybden på tilbagetrækningen måles fra facadeplanet på den underliggende etage, og de angivne mål gælder uanset om bebyggelsen trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning.
De på tegning nr. 17B med tynd stiplet linje markerede tilbagetrækninger skal udføres i dybder, som tilgodeser hensyn til dagslys i bebyggelsen, jf. stk. 1, pkt. k. Ud over de på tegningen markerede tilbagetrækninger kan være behov for yderligere tilbagetrækninger af hensyn til dagslysforhold i bebyggelsen.

Stk. 6.
For område V gælder:
Bebyggelsesprocenten 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. Bebyggelsesprocenten 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 bebyggelsesprocent 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) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 procent 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.

Stk. 12.

Uanset bestemmelserne i stk. 2, 3 og 5 om opførelse af maksimalt bruttoetageareal m² etageareal indenfor delarealer og i område I, II og IV kan der flyttes op til 3.000 m² mellem område I, II og IV eller mellem delarealer indenfor samme område.

Herudover kan der i forbindelse med ombygning af Maskincentralen, Kedelhuset og Maltsilo - samt ved mindre tilbygning på tagetage af Lagerkælder - flyttes bruttoetageareal fra område I, II og IV til delareal IIC.

Kommentar

Hvis der, i forbindelse med ombygning af fredet bebyggelse som nævnt ovenfor, er behov for at flytte bruttoetageareal til område IIC, anbefales det at flytte bruttoetageareal fra byggefelt ved Mineralvandsfabrikken (både mod Franciska Clausens Plads og J. C. Jacobsens Have) og fra byggefelt ved Elefantporten. I de nævnte byggefelter sammenbygges nybyggeri med bevaringsværdige og fredede bygninger. Et lavere etageantal og dermed et mindre volumen vil betyde, at de sårbare kulturarvsmiljøer i højere grad kan opleves i deres egen historiske og arkitektoniske kontekst.

§ 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 Slots- og 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. Skiltning må kun placeres i direkte forbindelse med butikken eller virksomheden. På højhusene må skiltningen kun placeres på de underste etager svarende til højden på den karrébebyggelse, den er bygget sammen med. Inden for område IIIA, X (delareal XA og XB) og det på tegning nr. 5A markerede område til punkthuse samt synligt fra 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.

Indenfor delareal IIIB må facadeskiltning opsættes mod Valby Langgade og den kommende J. C. Jacobsens Gade og kun således at den ikke er synlig fra Carl Jacobsens Have. Facadeskiltningen må ikke placeres højere end 10 m over terræn.

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

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).

Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx 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, jf. § 7, stk. 3, de fredede og bevaringsværdige bygninger og den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Bebyggelse mod de på tegning nr. 6 og 7 markerede bevaringsværdige og fredede bygninger og haver skal udformes med respekt for de særlige bevaringsværdier med hensyn til facadernes udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger.
   Med hensyn til højhusenes facader henvises til stk. 7, pkt. g. Der er fastlagt særlige bestemmelser for bebyggelse i de enkelte delarealer i stk. 10.

Kommentar

Kravene til materialer og farver skal sikre, at kvarteret får en særlig egenart i forhold til andre kvarteret i København, og i samspil med det eksisterende kulturmiljø. Nye bygninger skal derfor forholde sig til, at områdets fredede og bevaringsværdige bygninger er karakteriseret ved at have tunge og mørke facader. Farveskalaen, der spænder fra sandfarvet til rødbrun, er endvidere karakteristisk for områdets industrielle bygningskultur. Lyse nuancer kan bidrage til at optimere dagslysforholdene.

   Opdelingen i 'enkeltbygninger', jf. § 5, stk. 1, pkt. f, skal ske med tydelige, lodrette facadeskift, hvor facadens hovedmateriale og -farve samt udformning af base, altaner/karnapper og vinduer adskiller sig fra nabobygningernes. Ved det på tegning nr. 14B med grøn stjerne markerede byggefelt kan den ønskede nedskalering af bebyggelsen i mindre enheder ske med andre arkitektoniske virkemidler, såsom skift i facadens geometri og detaljering.

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 nr. 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. Undtagen ved boliger sker dette gennem åbne facadepartier, hvor glasarealer udgør 50-75 pct. af stueetagens facade, og med en 'interaktionsmulighed' (indgang, siddemulighed, niche, udstillingsmontre eller lignende) for hver ca. 6 m, dog skal minimum hver 3. 'interaktionspunkt' være en indgang.
   - Langs de på tegning nr. 2 med blå streg markerede facadeforløb - undtagen ved boliger - skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, hvor glasarealer udgør 50-75 pct. af stueetagens facade, og med en høj grad af variation i form af skift i facaden (indgange, begrønning, frem- og tilbagetrækninger eller lignende) for hver ca. 10 m, dog skal minimum hver 3. 'variation' være en indgang.
   - Langs de på tegning nr. 2 med grøn streg markerede facadeforløb skal de afdæmpede facader udformes med en højere grad af privathed fx gennem mindre visuel kontakt og færre indgange.
   - Facader langs byrum, der ikke er markeret med rød, blå eller grøn på tegning nr. 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 gående og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

c) Ved nybyggeri skal der markeres en base med en minimumhøjde svarende til stueetagen. Ved facader på 6-7 etager skal basen have en højde svarende til stueetagen og første sal. Hvis særlige arkitektoniske forhold - som tilpasning til bevaringsværdige eller fredede bygninger - begrunder det, kan højde på basen reduceres.
Basen skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset med en højere detaljeringsgrad og/eller materialeskift, større vinduer eller lignende.

Kommentar

Bygningens base defineres arkitektonisk som stueetage, men oftest af stueetage og første sal samlet og 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.

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

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

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.

e) Tage - herunder også tagflader ved tilbagetrukne etager - 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 - hvor det ikke strider imod andre hensyn, som opsamling af tagvand eller etablering af fælles tagterrasser, lege- og opholdsareal, boldbur, taghave eller solceller - begrønnes med eksempelvis græs, urter eller stenurter. Værn om tagterrasser skal udformes som en spinkel åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente. Ved begrønnede tagflader må værn dog også 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, 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 kig gennem stueetagen til byrummet på den anden side.

g) Udformningen af højhuse skal ske således, at husets slankhed og de vertikale linjer understreges. Facadens geometri skal være gennemgående fra terræn til top, dog kan der ske en særlig bearbejdning af de nederste og øverste etager som beskrevet nedenfor. Eventuelle altaner, karnapper, frem- og tilbagerykninger og andre facadeelementer skal placeres, så de understreger de vertikale linjer. Fremspringende bygningsdele som for eksempel karnapper og udeliggende altaner må ikke placeres nærmere byggefeltets hjørner end 2 m.
Facaderne skal fremstå med et relief, som danner et spil af lys og skygge. Relieffet kan etableres med for eksempel vinklinger eller frem- og tilbagetrækning af facadeplanet eller med elementer som altaner og karnapper, paneler til solafskærmning, stående false, dybe vinduesrammer, profiler og lignende.
Altaner og karnapper må have fremspring på op til 0,3 m. Der må dog etableres karnapper med fremspring på op til 0,6 m, når der for hver karnap etableres en tilsvarende bred og dyb tilbagetrækning af facadeplanet. På de nederste etager – svarende til de omkringliggende bygningers facadehøjde – gælder bestemmelser for altaner og karnapper på karrébebyggelsen.
Højhusene skal udformes i mørke farver og gives et

ensartet materialevalg. Facader skal fremstå med en 'tung' karakter. Facader må være i tegl, natursten, beton eller lette plademateriale i metal, træ, fiber eller lignende. Facadematerialet skal have mat overflade og farver skal være i dæmpede nuancer indenfor farveskalaen grå-gråbrun-rødbrun. Vinduer skal være i klart glas uden toning eller coatning.

Kommentar

Kravene til udformningen af højhusene skal sikre et harmonisk billede, når flere/alle højhuse ses samtidigt. Herudover skal kravene sikre, at højhusene fremtræder så slanke som muligt, og at de store facadeflader opdeles og detaljeres, så de visuelt bidrager med oplevelser og karakter i byens skala.

Inden for de øverste 20 procent af facaden på højhus 01, 02, 03, 05, 06, 08, og 09 kan der varieres frit i geometri, farve, materialer og åbningsgrad, når det fastlagte grundplan ikke overskrides. På de nederste etager, svarende til de omkringliggende bygningers facadehøjde, kan der varieres frit i farve, materialer og åbningsgrad i forbindelse med 'aktive' og 'åbne' stueetager, særlig markering af 'basen' og tilpasning til byrummenes og karrébebyggelsens skala.
Klimastudier skal påvise, at der ikke genereres vindforhold, der vil have uacceptabel effekt på mulighed for ophold og aktiviteter på pladserne, jf. § 7, stk. 2 med tilhørende kommentar. Endvidere skal det påvises, at der sikres acceptable vindforhold i opholdszoner, omkring indgangspartier, ved hjørner og i de offentlige passager. Eventuelle vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i facadearkitekturen eller placeres i det offentligt tilgængelige rum som landskabeligt integrerede elementer.

h) 'Parasitter' skal gives en udformning, der i udtryk og form afviger fra den bygning, som de placeres på, herunder skal 'parasitter' placeres, så de bryder med de underliggende etagers facadeplan og vertikale linjer, ligesom materialer og farve skal afvige fra bygningens hovedfacadematerialer og -farve, jf. pkt. a.

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 småskalabygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning, bidrager til oplevelsen af kvarterets profil med særlige former og skæve vinkler. 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, fx ved større glaspartier eller gitterlåger. Der må ikke opsættes porte i de på tegning nr. 3A markerede offentlige passagemuligheder. Facader i porte og offentlige passager skal udføres med en karakter som stueetagen i øvrigt, og med en belysning, som bidrager til en oplevelse af tryghed. Offentlige passager gennem bebyggelse med åbne eller aktive stueetager, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med min. 75 pct. transparente partier på de første 2 meter eller med 50 pct. transparente partier på de første 3 meter. De første 2 meter af de offentlige passager gennem bebyggelse med åbne eller aktive stueetager, jf. tegning nr. 2, skal fremstå med min. 75 pct. transparente partier.

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, med mindre andet er fastlagt i stk. 10. Dimensioneringen af udeliggende altaner og karnapper skal afstemmes efter facadernes proportioner og dagslysforholdene i de underliggende lejligheder. Der er fastlagt maksimale dimensioner for altaner og karnapper i stk. 10.

k) Ved etageboligbebyggelse skal opgangene etableres med adgang til både gade- og gårdside, herunder også hævede gårdrum. Hvis der er maks. 10 meters afstand via port eller anden passagemulighed mellem gade- og gårdside kan adgangen fra gårdsiden udelades. Der må ikke etableres altangange, undtagen mod gårdsiden som kombineret adgangs- og opholdsareal for op til 8 små boliger, jf. § 3, stk. 1, pkt. d. Langs de på tegning nr. 2 markerede aktive og åbne facader kan kravet om adgang til opgange fra gadesiden fraviges, når hvert enkeltbygning, jf. § 5, stk. 1, pkt. f, har mindst én indgang til boliger fra gadesiden. Indgange til etageboliger skal markeres med tilbagetrækning, fremspring, materiale- eller farveskift, større transparente partier, overdækning og lignende. Mod gade/byrum skal indarbejdes opholdsmulighed, beplantning og cykelparkering i forbindelse med indgangspartier.
Mod Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have må der ikke etableres direkte adgange fra bebyggelse.

Kommentar

Kravet om adgang til gårdsiden gælder kun, hvis det drejer sig om private eller halvprivate gårde med opholdsarealer for beboerne.

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 Humletorvet 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, pkt. 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, 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 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, pkt. d, fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.
Facadeafsnit, der skal udføres med mulighed for kig gennem stueetagen jf. stk. 7, pkt. f, fastlægges som markeret på tegning nr. 9B, uanset markeringen på tegning nr. 2.

Pladser og passager

Pladser og offentlige passagemuligheder, jf. stk. 7, pkt. 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 Tapperitorvet 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 hængen-

de 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, pkt. 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, 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 lodrette skift i facaden.

Særlig bearbejdning af hjørner og facadeafsnit

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

d) For nybyggeri i delareal IIIA gælder særligt:

Materialer og karakter

På de to nederste etager skal anvendes tegl i lys farve. Indgangsparti skal markeres særligt ved tilbagetrækning, materiale- eller farveskift. På den 3. etage skal facaden udføres i lette materialer som eksempelvis metalbeklædning i tombak eller kobber. Uanset § 6, stk. 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 procent af facadefladen. Øvrige facader i stueetagen skal fremstå med minimum 25 procent 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. For de på tegning nr. 12B med gråt stiblede facadestrækninger mod den lokale have R (vest for Humleby) skal den øverste etage trækkes minimum 1,2 m tilbage fra facadelinjen eller gives en hældning på 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 procent 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 procent 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 procent 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 be-

grænset 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.

f) For nybyggeri i delareal IIIB gælder særligt:

Materialer og karakter

Facaderne skal udføres i naturmaterialer, fortrinsvis metal i gyldne 'jordfarver', der patinerer smukt.
Hovedfacadematerialet skal som udgangspunkt være det samme i hele facadens højde samt på undersider af forskudte bygningsdele og etager - undtagen i 'portalen', mod haven og i stueetagen. Vinduespartier må ikke placeres og sammenbindes som vandrette bånd, undtagen i stueetagen. På alle flader i den på tegning nr. 13A markerede 'portal' skal facadematerialet fremtræde med en særlig gylden karakter og med en høj detaljeringsgrad.
Facader mod Carl Jacobsens Have skal være rolige og afdæmpede under hensyn til de fredede bygninger og haven, men må udføres med en høj grad af transparens.

Stueetagen/soklen

Udformningen af stueetagens facader skal ske i samspil med kantzonerne, jf. § 7, stk. 4, og fremstå med stor variation i detaljeringen. Stueetager langs de på tegning nr. 13A med blå streg markerede åbne facader skal fremtræde i mindst 4 m højde og med transparente vinduespartier på ca. 75 procent af facadefladen. Øvrige facader i stueetagen skal fremstå med transparente vinduespartier på minimum 50 procent af facadefladen. Langs den på tegning nr. 13A med rød stiplet streg markerede facade må soklen maksimalt være 50 cm høj. Soklen i gavlen mod Valby Langgade må uanset § 5, stk. 1, pkt. l, være mere end 1 m høj, når den udformes med transparente vinduespartier på 25-50 procent af facadefladen og når større lukkede partier begrønnes eller gives en særlig detaljering.

Kommentar

Den arkitektoniske bearbejdning af stueetagene skal bidrage til, at de opleves varierede og interessante at færdes langs. Bearbejdningen kan være recesser, særlige udformninger af indgangspartier, siddemuligheder, detaljering, begrønning eller andre former for skift i facaden. Krav til gennemsigtighed understøtter en visuel kontakt mellem livet i stueetagen og den, som færdes i rummet udenfor.

Tage

Tagflader skal etableres med grøn beplantning, eksempelvis som græs, urter og stenurter. Der må etableres tagterasser, der skal fremtræde med grøn beplantning og trækkes minimum 1,5 m tilbage fra tagkanten. Den nærmere placering og udformning af tagterrasser og værn skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige og fredede bygninger i området.

g) For delareal IB, IID, IIIC og IVB gælder særligt:

Facadematerialer, farver og udtryk

Facader skal fremstå med en 'tung' karakter undtagen 'parasitter', der skal fremstå med en 'let' karakter.
Facader må være i tegl, natursten eller beton. Undtagen mod de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C markerede strækninger, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, må facader også være i lette plademateriaeler i metal, træ, fiber eller lignende.
Facadematerialer skal have mat overflade og farver skal være i dæmpede nuancer indenfor farveskalaen sandgrå-gråbrun-rødbrun.
'Baser', porte og nicher må være i andre farver.
Med hensyn til højhusenes facader henvises til stk. 7, pkt. g.

Altaner og karnapper mod det offentligt tilgængelige rum

Mod det offentligt tilgængelige rum må altaner og karnapper i stueetagen have et fremspring på op til 0,3 meter, undtagen i brede kantzoner, jf. tegning nr. 3B, hvor de må have et fremspring på op til 0,7 meter.
Altaner og karnapper placeret fra 1. sal og op må have fremspring som angivet på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C.
Altaner og karnapper skal placeres enkeltvis på facaderne og må ikke sammenbygges. Altaner må ikke være bredere end 4 m.
Karnapper må maksimalt udgøre 15 pct. af facadearealet på hver facade mod det offentligt tilgængelige rum, idet facader på 'basen' og eventuelle tilbagetrukne etager kan fraregnes i beregningen af facadearealet.
Med hensyn til altaner og karnapper på højhuse henvises til stk. 7, pkt. g.

Altaner og karnapper mod gårdrum

Altaner og karnapper i stueetagen mod gårdrum må have et fremspring på op til 0,3 meter, undtagen i forbindelse med brede kantzoner, f. tegning nr. 3B, hvor de må have et fremspring på op til 0,7 meter. Dimensioner på altaner og karnapper fra 1. sal og op skal tilpasses afstanden til modstående bygning. Fremspring må være:
- op til 0,9 meter, når afstanden er 8-10 meter
- op til 1,1 meter, når afstanden er 10-14 meter
- op til 1,3 meter, når afstanden er større end 14 meter.

Kommentar

De angivne dimensioner er maksimum, og det er først i byggesagsbehandlingen, at dimensionerne fastlægges endeligt, under hensyn til blandt andet dagslys i den underliggende del af bebyggelsen.

Tagterrasser ved tilbagetrukne etager

Tagterrasser og værn i forbindelse med tilbagetrukne etager skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, jf. lokalplantegning nr. 18. Er der flere tagterrasser over hinanden, gælder kravet kun for det underste niveau.

Kommentar

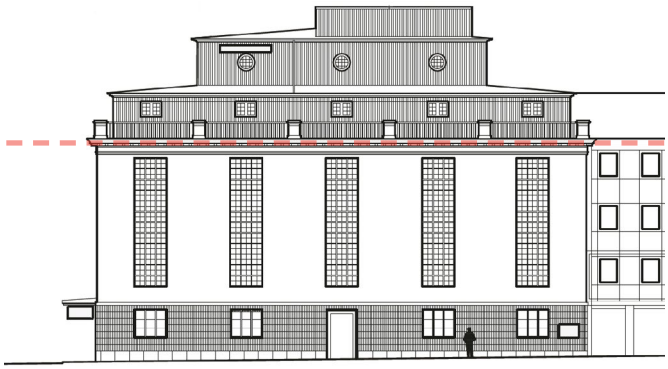
Undtagen mod eksisterende naboområder kan forvaltningen dispensere til, at tagterrasse og værn- placeres nærmere de underliggende etages facadeplan, såfremt der kan sikres tilfredsstillende lysforhold i beboelses-, opholds- og arbejdsrum, jf. § 5, stk. 1, pkt. k.

Udformning af værn

Værn om altaner og tagterrasser mv. skal være i spinkel, åben konstruktion og fremstå helt eller delvist transparente.

Særlige hensyn til kulturarven

Facader mod de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C markerede strækninger med sort stiplet streg, hvor der skal tages særlige hensyn til kulturarven, skal udføres med en afdæmpet karakter. Facadernes udtryk, farve, materialitet og rytme samt vandrette og lodrette opdelinger skal harmonere med de fredede og bevaringsværdige bygninger. Langs de på tegningerne nr. 14C, 15C, 16C og 17C markerede strækninger med skærpede krav om tilbagetrækninger af hensyn til kulturarven skal tagterrasser og værn uanset ovenstående dog trækkes mindst 3 meter tilbage fra de underliggende etages facadeplan, jf. lokalplantegning nr. 18.
Sammenbygningen med den fredede Mineralvandsfabrik må kun ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning, herunder skal den fredede pergola på Mineralvandsfabrikkens vestside - markeret med cirkel på tegning nr. 15B - friholdes.
Gesimshøjden på facader mod syd og nord skal svare til Mineralvandsfabrikkens (kote 22.7).



Tegning af Mineralvandsfabrikkens facade mod nord med markering af gesimshøjden, som nyt byggeri skal tilpasses.

Kommentar

Sammenbygning med de fredede bygninger skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

Facader mod plads D, Kildepladsen

De på tegning nr. 14D med grøn stiplet streg markerede facader skal begrønnes med en tæt og varieret beplantning, som kan optage og fordampe regnvand og bidrage til pladsens grønne karakter. Som minimum skal 15 pct. af de underste to etager på hver facade begrønnes.

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.

Byrum omfatter offentligt tilgængelige arealer samt private kantzoner. 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, P og T.
- 8 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, 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. Endelig muliggøres der private gårdrum jf. § 8, stk. 11.
I område I-IV må der etableres cykelparkering i byrum som fastlagt i § 7 samt § 8, stk. 3.

Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af pladser, haver, stræder og gader, åbne gårdrum og passager mv. 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 c og krav om en særlig arkitektonisk bearbejdning af udpegede facadestykker findes jf. § 6, stk. 7, pkt. d og § 6, stk. 8-10 . 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 fx store kulturfunktioner, kunst, bespisning, beværtning og detailhandel af særlig høj kvalitet.
Bydelsrummene tilbyder legepladser, udearbejdssteder, mødesteder, sport, sanselig rekreation, ophold og pausesteder for bydelen og naboområderne.
De lokale byrum opfylder de umiddelbare behov i lokalmiljøet, fx den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen.

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

- 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, C og D.
- De markerede vigtige kig på tværs af pladserne/haverne må ikke sløres.
- Det markante terræn skal optages og bearbejdes i pladsernes indretning.
- De primære bevægelseslinjer 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 arealer til ophold og/eller leg.
- Vand skal indgå som et vigtigt element på pladserne A, B, D, E, H og O. Derudover etableres der vandelementer i haverne 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 bevægelseslinjer, belægning, belysning, beplantning, kunst og vand i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i stk. 3.

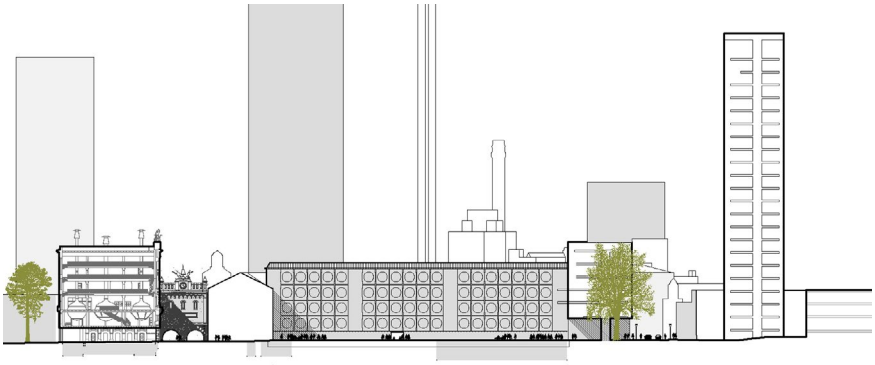
I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortundersøgelse er der opstillet 4 kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; 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, jf § 6, stk. 7, pkt.g. 'Downwash' optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.
Tegningerne for de enkelte pladser viser bl.a. 4 principielle zoner: Zoner egnet for henholdsvis ophold, aktivitet, beplantning og vandelement. Ikke alle zoner indgår i alle pladser. 'Zone egnet for ophold' og 'zone for aktivitet' viser, hvor pladsen er egnet hertil ud fra studier af sol- og vindforhold og samspil med aktiviteter i de tilgrænsende bygninger. Udpegningen angiver ikke udstrækningen og udelukker ikke, at der kan indrettes andre zoner for ophold/aktiviteter på pladsen ved den konkrete plan. 'Zone for beplantning' og 'zone for vandelement' angiver et felt, inden for hvilket der skal foretages beplantning/etableres et vandelement. Feltets størrelse angiver ikke omfanget af vandelementet/beplantningen. Der kan være krav til beplantningen i bestemmelserne for de enkelte pladser.
Ny beplantning bør stemme overens med den artsrigdom af træer, som findes på Carlsberg-området samt i de omkringliggende grønne områder, såsom Søndermarken og Vestre Kirkegård. Ved det specifikke valg af træarter bør der overvejende plantes karaktergivende (løv)træer, som stemmer overens med og passer ind i forhold til byrummets brug, skala, arkitektur, stemning og vækstvilkår.
De i illustrationsteksterne anførte navne på pladserne er foreløbige arbejdstitler, og der tages forbehold for den endelige navngivning.
Tegningerne er ikke målfaste.

Stk. 3.
For de enkelte pladser gælder særligt:

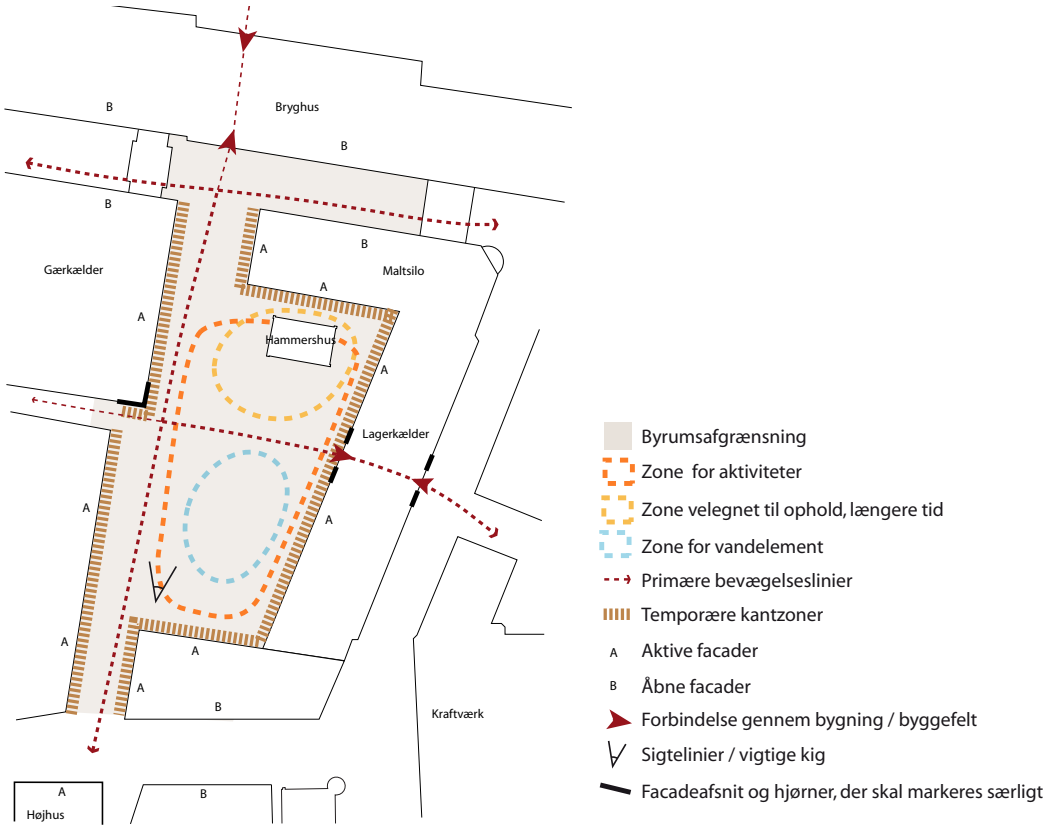
Plads A - Bryggernes Plads

- 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 med stor tilgængelighed, herunder en passende siddehøjde samt ryg- og armlæn.
- 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 Bryggernes Plads som kvarterets centrale plads.



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



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

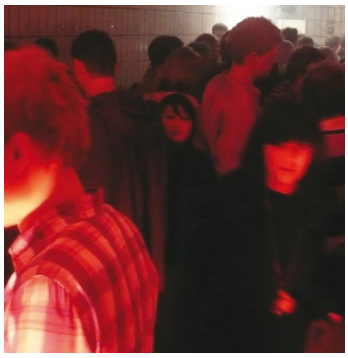
Plads A Bryggernes Plads er bydelens centrale plads og skal rumme nogle af bydelens vigtigste kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen skal etableres med henblik på attraktive aktiviteter og mulighed for ophold hele døgnet. Pladsen skal tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold,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

Plads B - Franciska Clausens Plads

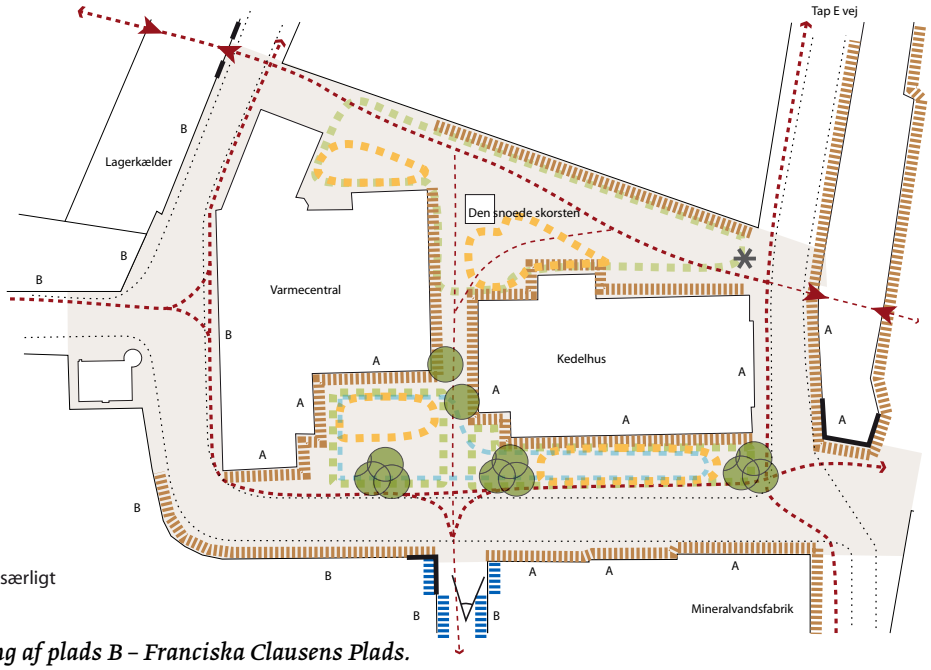
- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en industriel karakter. Pladsens indretning skal give mulighed for aktiviteter dag og aften og for, at funktionerne i Kraftværket og Kedelhuset kan trækkes ud i byrummet. Der kan i begrænset omfang etableres cykelparkering samt opholds- og legemøbler til 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. 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 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 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 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 Franciska Clausens Plads

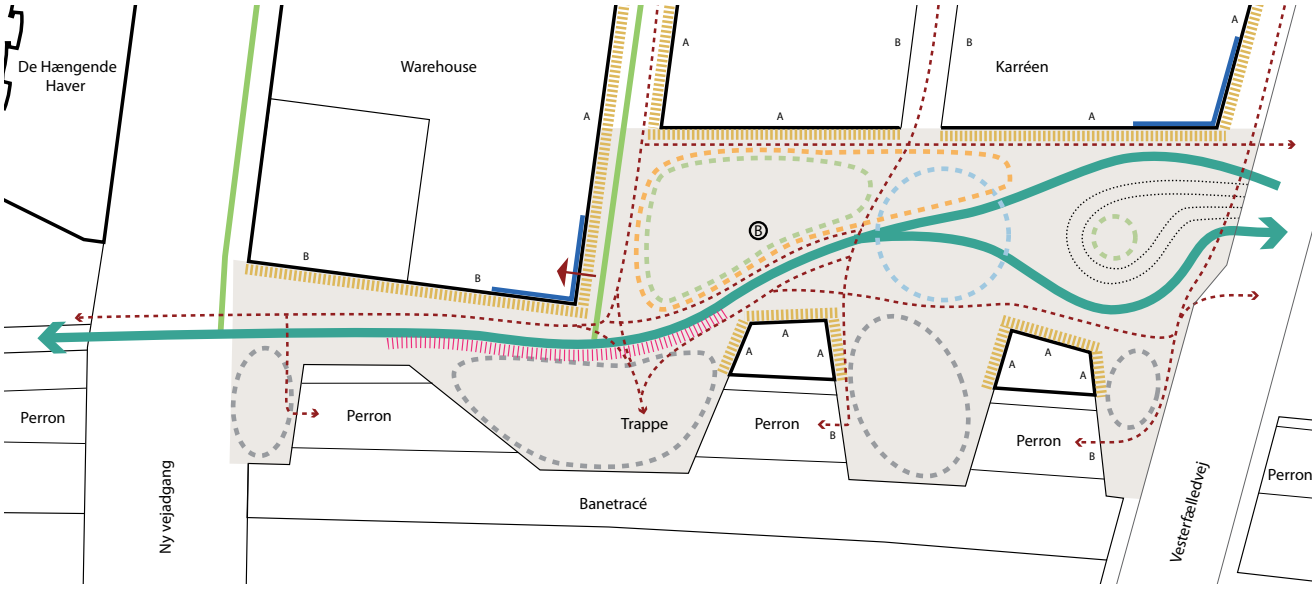


Tegningen viser principper for indretning af plads B – Franciska Clausens Plads.

Plads B 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.

Plads C - Tapperitorvet

- Pladsen skal etableres som transitplads med varierede 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 tog 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.



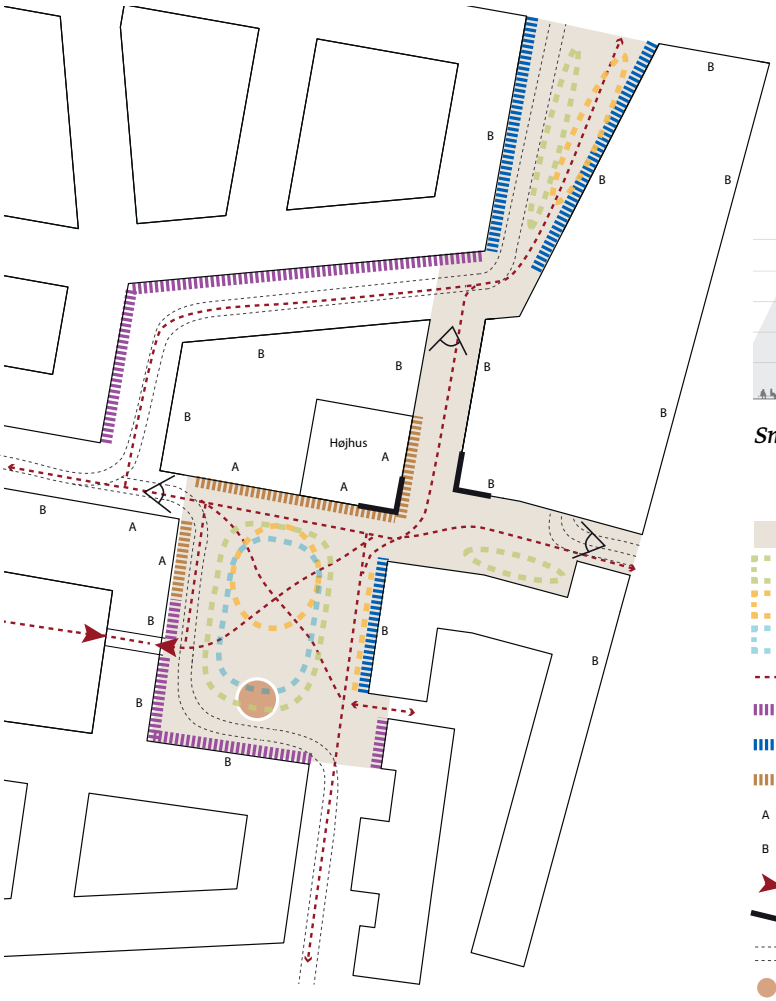
Byrumsafgrænsning	Principiel placering af terrænspring
Zone for ophold	Primære bevægelseslinier for gående
Zone for beplantning	Primær adgang til boliger i højhus
Zone for vandelement	Kantzone
Principiel placering af cykelparkering	Facadeafsnit, der skal markeres særligt
Principiel placering af kørespor	Ⓑ Vindkomfortniveau
Cykelforbindelse	A Aktive facader
Principiel placering af cykelrute, Carlsbergruten	B Åbne facader

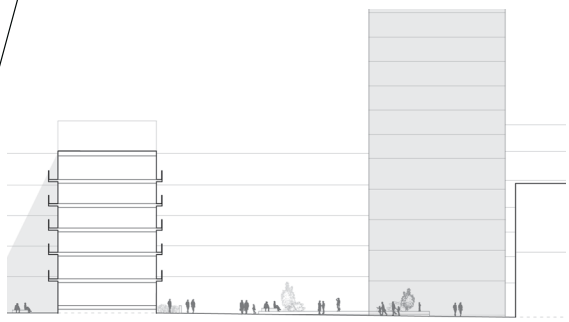
Tegningen viser principper for indretning af plads C – Tapperitorvet.

Tapperitorvet 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 træarter kan være Robinia, Gleditzia, Ailanthus, Prunus padus, Prunus avium og Acer campestre.

Plads D - Kildepladsen

- Pladsen skal etableres som den primære plads for området ved Vesterfælledvej - som en grøn plads og et mødested for områdets mange beboere. Pladsen skal tilbyde muligheder for alle aldersgrupper. Pladsen skal indrettes med en større afgrænset legeplads.
- Der skal etableres beplantning, som skaber pladsens grønne karakter. Beplantning skal være varieret, herunder bestå af mindre træer, beplantning i varierende højde og blomstrende planter.
- I pladsens design skal 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.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal integreres i pladsens design og underordnes de markerede kørsels- og bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Cykelparkering på terræn må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
- Indretningen af pladsen skal optage og bearbejde terrænspring jf. § 8, stk 7.
- Pladsen skal have hård belægning, hvor der er kørespor. Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.
- Ikke-kommercielle siddepladser, jf. § 7, stk. 2, skal primært etableres i markerede opholdszoner.
- Vandelementet skal have en for pladsen identitetsskabende udformning og udstrækning.





Snit gennem Kildepladsen viser pladsen set mod nord.

- Byrumsafgrænsning
- Zone for beplantning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Principiel zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Bred kantzone
- Smal kantzone
- Temporær kantzone
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Kørespor
- Legeplads

Tegningen viser principper for indretning af plads D – Kildepladsen.

Plads D Kildepladsen er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af træer og grøn beplantning, jf. § 8, stk. 6. Pladsen opsamler vandforløbet gennem bydelen, og det skal præge dens karakter og udformning. Begrønning af pladsen skal suppleres med begrønning af de omliggende facader, jf. § 6, stk. 10, pkt. g. Egnede trærarter kan fx 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 - Ottilia Jacobsens Plads

- 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. Udformning og størrelse på vandelement skal være identitetsskabende og skal anlægges uden for kørespor.
- Der skal etableres tæt træbeplantning i markerede zoner, der skal virke byrumsfortættende og fungere som klimaskærm mod vind på pladsen og mod Bryggernes Plads, da der forventes downwash fra højhuset.
- Pladsen skal være belagt med hårde materialer. Hvor der er mulighed for ophold og leg, kan der arbejdes med andre belægninger.
- Belysningen skal accentuere oplevelser knyttet til vand og vandets egenskaber og bør samtidig understrege pladsens skiftende brug over året.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.

Den eksisterende hælder under pladsen.

Stemningsbilleder - vand som identitetsskabende element på Ottilia Jacobsens Plads.

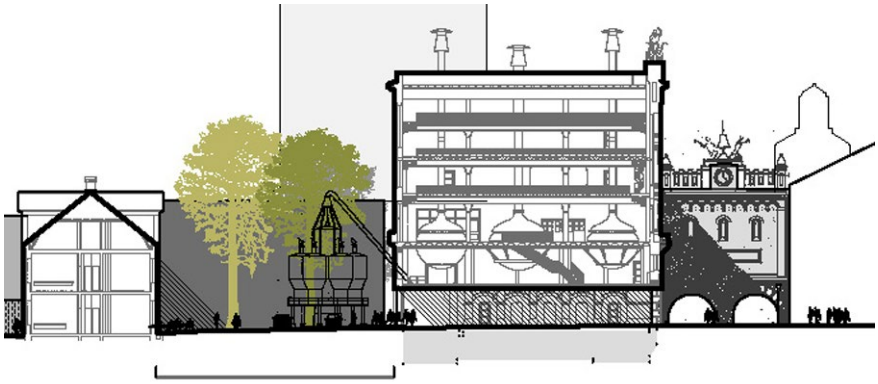
Tegningen viser principper for indretning af plads E – Ottilia Jacobsens Plads.

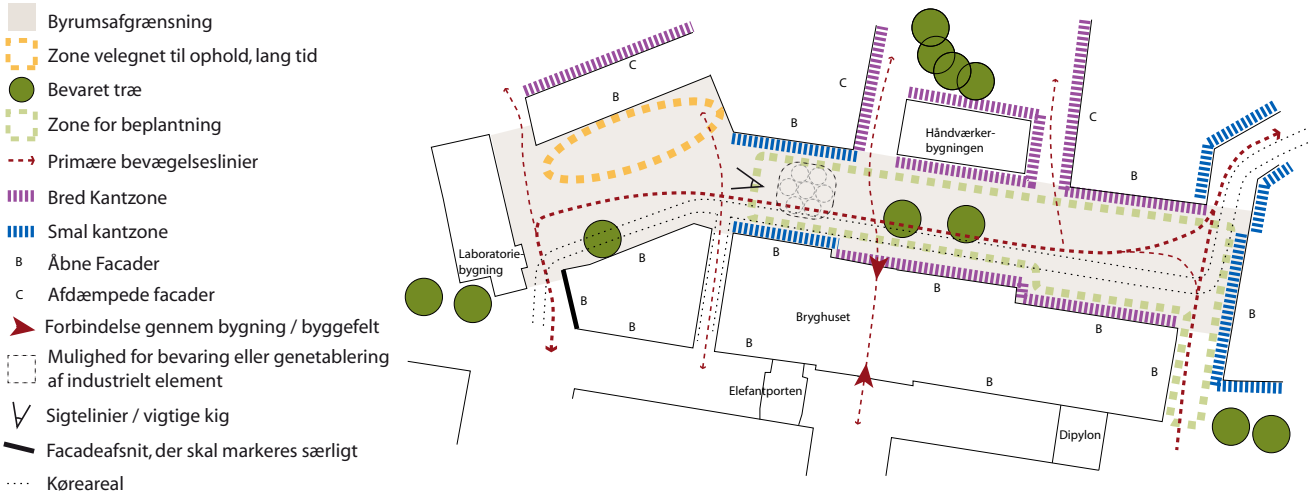
Plads E Ottilia Jacobsens Plads er den vigtigste vandplads, og der hvor 'kilden springer'. Pladsen lægger op til ophold, leg og rekreation, der alle knytter sig til vandet og dets tilstande. Pladsen skal ved hjælp af vandet være aktiv på forskellige måder alt afhængig af vejr, årstid og tidspunkt. Eksempler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

Plads F - Bag Elefanterne

- 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 bevægelseslinjer.
- 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



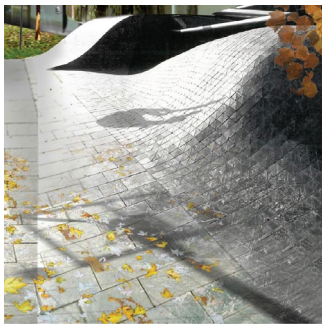


Tegningen viser principper for indretning af plads F - Bag Elefanterne

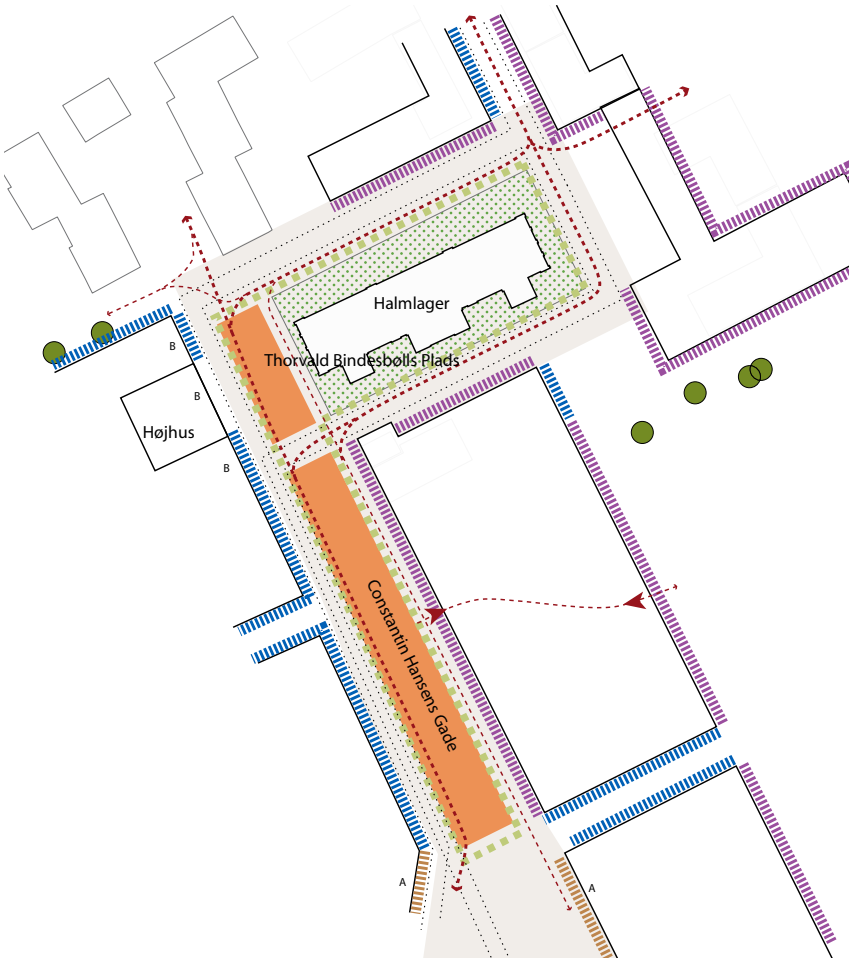
Plads F Bag Elefanterne er den underfundige og facetterede bagsideplads. Her ses en del af Carlsbergs industrihistorie i det kontrastfyldte, langstrakte rum. Pladsen har en formel vestlig del og en mere uformel og legende østlig del. Bag Elefanterne har et af de mest gunstige aftensolsforhold på Carlsberg, 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 - Constantin Hansens Gade 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 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 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.
- Terrænreguleringer 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.
- 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.
- Funktionen i 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 fx boldspil.



Stemningsbillede - uformel sport på plads G - Constantin Hansens Gade.



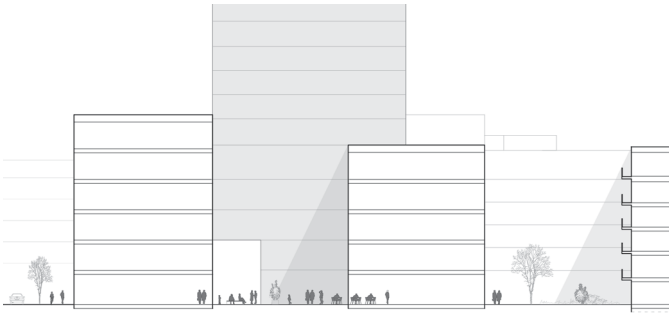
- Zone for aktivitet
- Byrumsafgrænsning
- Legeplads
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Smal kantzone
- Bred kantzone
- Bred kantzone på 50 pct. af strækningen
- Temporær kantzone
- Kørearеal
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt

Tegningen viser principper for indretning af plads G - Constantin Hansens Gade og Thorvald Bindelsbølls Plads.

Plads G Constantin Hansens Gade 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 - "Markedspladsen"

- Der skal, jf. § 7, stk. 1, og tegning nr. 3A etableres en offentlig passage til plads A Købkes Plads gennem højhus 02. Passagen må ikke lukkes om natten.
- 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. i 1. sals højde.
- Pladsen skal mod syd afsluttes med en træbeplantning, der skal afgrænse og definere pladsens afslutning mod syd.
- Vinddæmpende foranstaltninger skal skærme mod downwash fra højhus 02, evt. ved overdækning af byrum i 1. sals højde ved højhuset.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.
-



Snit gennem "Markedspladsen" set mod nord mod Købkes Plads og højhus 02 i baggrunden.

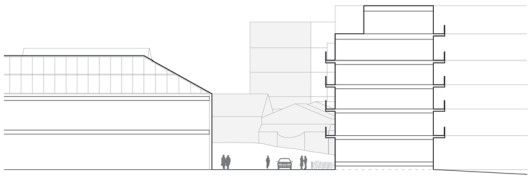
Vinderforslagets vision for "Markedspladsen".

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. Den skitserede passage under højhus kan placeres frit i feltet under højhuset.

Plads L - Malttorvet

- Pladsen skal anlægges som stræde jf. § 4, stk. 10 og skal danne et grønt bindeled mellem Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have ved etablering af en allébeplantning med træer langs den østlige del af pladsen afsluttet med en gruppe på den sydlige del af pladsen.
- Uanset at pladsen er anlagt som stræde indrettes den med adgang for lastbiler med varelevering til Husbryggeriet, og der kan etableres en nedkørsel til P-kælder som markeret på tegning 4A og jf. § 5, stk. 1, pkt. m.
- Belysning skal skabe tryghed uden at blænde. Derudover bør pladsens beplantede del oplyses på en særlig stemningsgivende måde.
- Cykelparkering må ikke placeres i de markerede bevægelseslinjer og opholdszoner.



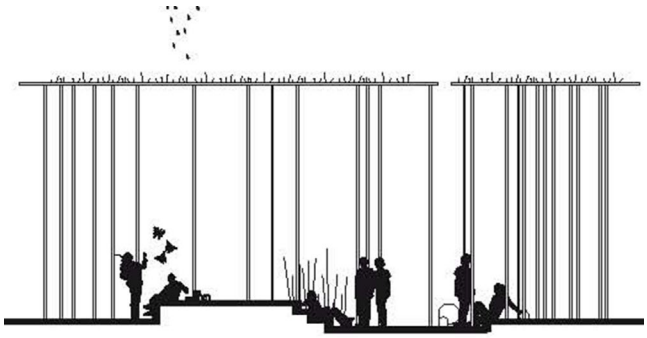
Tværsnit gennem Malttorvet set mod nord.

Tegningen viser principper for indretning af plads L – Malttorvet.

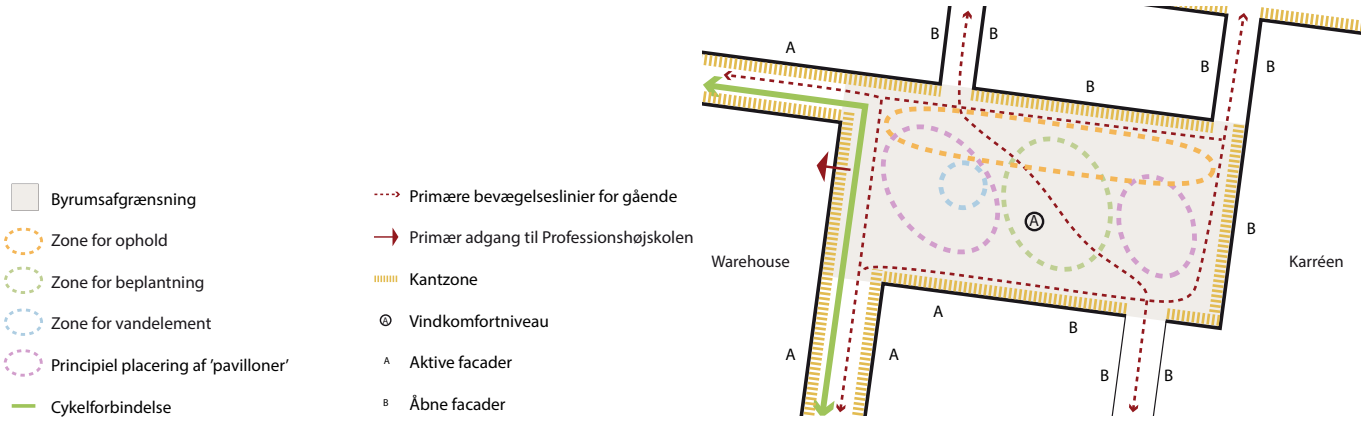
Plads L Malttorvet er en bydelsplads, som udlægges som areal til ophold/og eller leg med bilkørsel tilladt. Funktioner i de omkringliggende bygninger bør præge pladsen og og bidrage med stor variation i aktivitetsniveauet.
Pladsen vil være et grønt forbindelsesled mellem de to grønne rum Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have.

Plads N - Humletorvet

- 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.



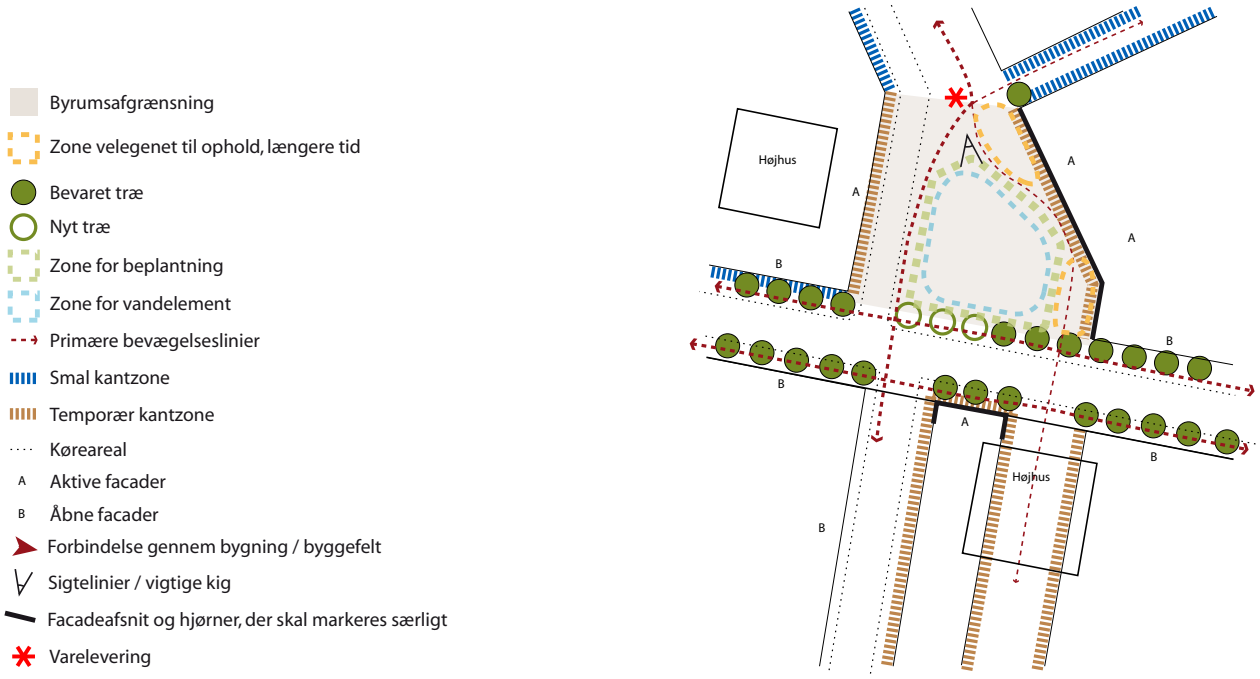
Tegningen viser principper for indretning af plads N – Humletorvet.

Humletorvet 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 - Købkes 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 Købkes Plads set mod syd og "Markedspladsen".



Tegningen viser principper for indretning af plads O – Købkes Plads.

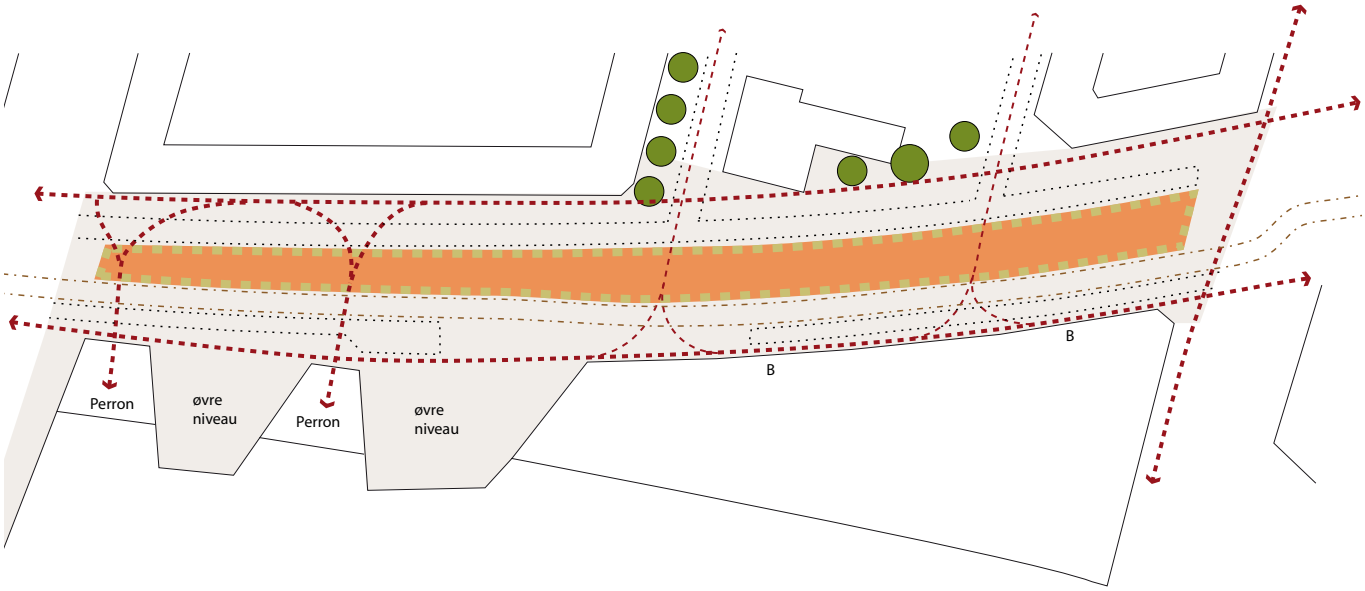
Plads O Købkes Plads er en formel og klassisk plads, der kobler sig på Ny Carlsberg Vej og Humleby. Den skal byde på handelsliv og bør indeholde en café, der kan udnytte pladsens gode solforhold. Pladsen tilbyder en pause eller ophold på vejen fra Vesterbro til Søndermarken og Frederiksberg.

Plads P

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

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

Byrumsafgrænsning
Bevaret træ
Zone for aktivitet
Zone for beplantning
Primære bevægelseslinier
Principiel placering af bilforbindelse
B Aktive facader
Principiel placering af cykelforbindelse



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

Stk. 4.
Der fastlægges kantzoner ved en del af byens rum og langs veje, som angivet på tegning 3B efter følgende retningslinjer:

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 - fx med en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen/skyggen, en trappe, et trin, en urban terrasse, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads til grill.

Smal kantzone

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

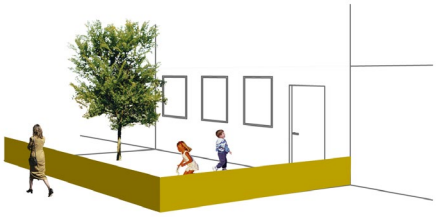
Skitsen og fotoet illustrerer en smal kantzone.

Kommentar

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

Bred kantzone

- Bred privat, permanent kantzone er 2-3 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen skal fremstå klart privat. Der er mulighed for at hegne, bortset fra de kantzoner, der grænser op til pladserne E, F og L. Udstrækningen af den brede kantzone langs østsiden af plads G, ved Constantin Hansens Gade, skal tilpasses pladsens indretning.



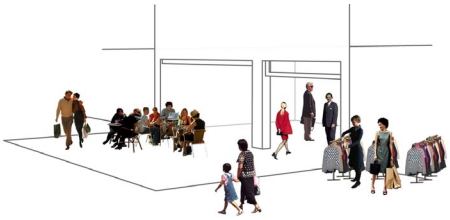
Skitsen og fotoet illustrerer en bred kantzone.

Kommentar

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

Temporær kantzone

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



Skitsen og fotoet illustrerer en temporær kantzone.

Kommentar

Temporære kantzoner findes primært ved det centrale handels- og kulturstrøg. Kantzonerne kan primært anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butik-

ker, 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 procent
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 - Constantin Hansen Gade - 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.

f) I forbindelse med nybyggeri i delareal IIIB skal etableres kantzoner som vist på tegning nr. 13B. Bred privat kantzone mod haven skal etableres som beskrevet i § 8, stk. 12, afsnittet Carl Jacobsens Have.

d) Ved nybyggeri i delareal IB, IID, IIIC og IVB gælder særligt:
De offentlige passager skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryg og attraktiv passage. Passagerne må ikke aflukkes eller gives en privat karakter.
I forbindelse med indgange til boliger, undervisningsformål og særlige publikumsorienterede funktioner skal kantzonen gives en markant udformning i samspil med basen, jf. § 6, stk. 7, pkt. c, afsnittet om 'basen' samt § 6, stk. 7, pkt. k.
De på tegning nr. 3B markerede brede kantzoner skal have en intensiv, varieret grøn beplantning på terræn og/eller facader, som kan optage og fordampe regnvand. Befæstelsesgraden her må ikke overstige 50 procent.

§ 8. Ubebyggede arealer og parkering

Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 procent af boligetagearealet og etagearealet til skole, 10 procent af erhvervsetagearealet samt 100 procent af etagearealet til institutioner for børn og unge og i område VIII af størrelsesordenen 15 procent af erhvervsetagearealet. Indenfor område I-IV skal friarealet til kollegie- og ungdomsboliger dog kun udgøre 30 procent af etagearealet. 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. Der skal etableres mindre legeområder på den lokale plads nord for J. C. Jacobsens Have, jf. tegning nr. 15D, og i bydelshaven Q, jf. tegning nr. 17D. Der er fastlagt legepladser i bydelshaverne K og R, i § 8, stk. 10, og på Kildepladsen, i § 7, stk. 3. Placering og udformning af legepladserne/ -områderne fastlægges endeligt under hensyn til den landskabelige og byrumsmæssige udformning af de enkelte haver/byrum 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 eventuelle kørespor i arealer til ophold og/eller leg.
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.

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 skal mindst 3 og højst 5 procent af parkeringsdækningen indrettes på terræn jævnt fordelt i områderne. Terrænparkering skal primært indrettes på vejareal og forbeholdes 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 og med adgang som vist på tegning nr. 4A. Mindst 65 procent af denne parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. I område V skal al parkering til nybyggeri indrettes i parkeringskælder. Der skal etableres mindst 8 handicapbusparkeringspladser, jævnt fordelt i område I-IV, således at der er minimum 3 pladser i område I, 2 pladser i område II, 1 plads i område III og 2 pladser i område IV. 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 procent 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. Der vil være behov for dispensation til etablering af midlertidige nedkørsler til parkeringskældre, jf. § 5, stk. 1, pkt. m. For område VIII og X skal kravet ses i sammenhæng med de gældende rammer i Kommuneplan 2005.

b) I delareal IIIB må etableres op til 250 parkeringspladser. Heraf må der indrettes maksimalt 35 pladser på terræn i det på tegning nr. 13C markerede interne vejareal 'P', når det ikke er til hinder for etablering af det på tegning nr. 13B markerede areal med grøn karakter, jf. stk. 12, afsnittet Ankomstplads vest for Gamle Carlsberg Vej.

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 procent. 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.

Indenfor område I-IV gælder særligt:
Der skal mindst etableres cykelparkeringspladser som angivet i skemaet nedenfor:

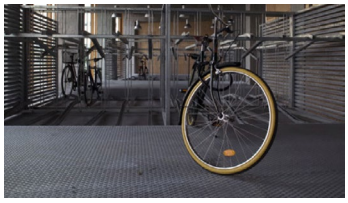
CYKELPARKERING I OMRÅDE I-IV

Funktion	*Pladser*	*Overdækning*
Boliger	4 pr. 100 m²	Ingen krav
Ungdomsboliger	4 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Ældre- og plejeboliger	1,5 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Erhverv	4 pr. 100 m²	mindst 25 pct.
Uddannelses-institutioner	0,5 pr. studerende/ ansat	mindst 50 pct.
Butikker	4 pr. 100 m²	mindst 50 pct.
Pladskrævende cykler		
Boliger, erhverv og butikker	2 pr. 1.000 m²	som angivet ovenfor

Herudover skal etableres minimum 1.000 cykelparkeringspladser til stationen i delareal IXA.

Maksimalt 5 pct. af cykelparkeringen i hvert delareal må placeres på terræn udenfor de på tegning nr. 5A fastlagte byggefelter, idet placering af cykelparkering på arealer med vejstatus dog kun kan ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. I forbindelse med daginstitutioner, skole, sportsanlæg og kultur kan andelen øges til 10 pct., når cykelparkeringen indpasses under hensyn til arealernes brug mv. Maksimalt 15 pct. af arealet i hvert gårdrum må indrettes til cykelparkering. Cykelparkering på terræn skal deles i grupper og indpasses på en hensigtsmæssig måde med hensyn til placering, udformning og integration i byrummenes design. Cykelparkering i 2 lag må kun etableres i gårdrum. Cykelparkering skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartier og skal være let tilgængelige for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet og have en

høj grad af tilgængelighed og tryghed. Ramper til cykelparkering i kælder skal udformes, så cyklister adskilles fra biltrafik - enten ved seperate trappe/ramper eller ved særskilte cykelstier på køreramperne.
Der henvises i øvrigt til bestemmelser for cykelparkering på de enkelte byrum i § 7, stk. 3.



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, overdækning og placering af cykelparkering til de bevaringsværdige og fredede bygninger, 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 procent. Til undervisningsfunktionen i delareal IA etableres cykelparkering i størrelsesordenen 1.750 pladser med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 75 procent.

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 være offentligt tilgængelige, herunder må de ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Undtaget herfra er Carl Jacobsens Have og J. C. Jacobsens Have, der må hegnes og lukkes om natten. Hegning om de fredede haver, undtagen støjafskærmning mod banen, skal ske under hensyn til havernes karakter og oplevelsen af haven fra de omkringliggende bygninger og byrum. Hegningen skal punktvis muliggøre visuel kontakt til haverne, for eksempel i forbindelse med de fastlagte stiadgange. 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 private gårdrum aflukkes, og forhaver i de brede kantzoner samt haver til evt. rækkehuse må hegnes med beplantning, levende eller begrønnede hegn med en højde på indtil 1 m. Bryggeriets toldområde samt hestefold i J. C. Jacobsens Have må hegnes jf. tegning nr. 7 efter forvaltningens nærmere anvisning. 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 og i Carl Jacobsens Have. Vandelementer i Carl Jacobsens Have er angivet på tegning nr. 13B.

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. Slots- og Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg A/S stille krav om, at Carl Jacobsens Have istandsættes inden haven åbnes for publikum. Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Have skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, der er myndighed i forhold til fredningen, der er sket i henhold til lov om bygningsfredning. J. C. Jacobsens Have er fredet og Slots- og Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg stille krav om, at der udarbejdes og gennemføres forslag til istandsættelse af haven. Kristine Jensens tegnestue har udarbejdet forslag til en landskabsplan for renovering og fornyelse af den fredede have. Ændringer i J. C. Jacobsens Have skal godkendes af Slots- og 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.

d) Ved eventuel fældning af de på tegning nr. 7 med rødt 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.

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 1,5 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.
Det skal ved fældning af træer og ved omfattende beskæring af træer i hvert enkelt tilfælde konkret undersøges, om der er flagermus i træet og vurderes om den økologiske funktionalitet kan opretholdes, hvis træet fældes/beskæres, jf. habitatbekendtgørelsen § 11 (samt artsfredningsbekendtgørelsen § 10 og lov om jagt og vildtforvaltning § 6a).

f) For område I-IV gælder særligt:
De på tegning nr. 7 med grøn prik markerede bevaringsværdige træer og trærækker må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse, herunder må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træernes drypzoner. De med rød prik markerede bevaringsværdige træer må kun fældes, hvis det er påkrævet i forbindelse med nybyggeri, og efter Miljø- og Teknikudvalgets særlige tilladelse, herunder skal der plantes nye store træer med en omkreds på min. 30 – 35 cm og der skal foreligge en af forvaltningen godkendt plan for genplantning.
Der skal være træer i de på tegningerne nr. 13B, 14D, 15D, 16D og 17D markerede zoner til træplantninger samt i de på tegningerne for hvert byrum i § 7, stk. 3 markerede zoner. Træplantninger i gader skal være i grupper, rækker eller som solitære træer. Træplantninger i gårdrum skal være i grupper.

Kommentar

Der forventes fældet i størrelsesorden 100 bevaringsværdige træer i forbindelse med realisering af det nye bykvarter.

For træer plantet i lukkede befæstelser - herunder vejarealer eller på etagedæk - gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed. 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. For træer plantet i muld gælder, at de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
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.

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 Tilgængelig-

hed' 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 CO2-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, Q og K (markeret på tegning nr. 3A)

- Haverne skal anlægges som rekreative, grønne arealer med græs, træbeplantning, legepladser samt aktivitets- og opholdszoner. Der skal etableres legepladser for mindre børn samt en multibane på minimum 13 x 21 m 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 fra have R og K 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.
- Udformning af have 'Q' skal spille sammen med Håndværkerbygningens og Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri.

Stk. 11.
Gårdrum i område I-IV

- Gårdrum skal indrettes med opholdsarealer uden større terrænspring, og der må ikke indrettes bilparkering. Etablering af oplag og tekniske installationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang. Med hensyn til cykelparkering henvises til § 8, stk. 3.
- 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. Der må etableres private forhaver/kantzoner i op til 3 m dybde langs gårdfacader. Kantzonerne skal have intensiv, varieret grøn beplantning på terræn og/eller facader, som kan optage og fordampe regnvand. Eventuel hegning af kantzonerne skal være plantekasser eller buske/hæk, ikke højere end 1 m over terræn.
- De på tegning nr. 12B, 14D, 15D, 16D og 17D markerede

grønne gårdrum 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 samt tage og facader på småbygninger skal begrønnes. Befæstelsesgraden må ikke overstige 30 procent. I de grønne gårdrum i delareal IVA samt de på tegningerne nr. 14D, 15D, 16D og 17D angivne zoner til træplantninger samt i de grønne gårde i delareal IB, IID, IIIC og IVB skal etableres med større træer.

Stk. 12.
For ubebyggede arealer i delareal IIIB gælder særligt:
Bevaringsværdige træer
De på tegning nr. 13B med grønt markerede bevaringsværdige træer må ikke beskæres eller fældes uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. Det eksisterende terræn omkring træerne skal fastholdes i rodnettets udstrækning (typisk i en radius på 6-10 m), og der må ikke etableres byggeri, anlæg eller oplag i forbindelse med byggeplads indenfor denne zone.
De på tegningen med rødt markerede bevaringsværdige træer, må fældes på betingelse af, at der plantes et tilsvarende antal nye træer indenfor delareal IIIB. Disse nye træer skal plantes som store træer med et stammeomfang på min. 30-36 cm.

Nye træer og beplantning
Der skal være en træplantning, som følger principperne vist på tegning nr. 13B. Træer skal have en stammeomkreds på min. 18 - 20 cm, når de plantes.
For træer plantet i muld gælder, de skal plantes i åbne muldbede med minimum 10 m² bed pr. træ.
For træer plantet i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk gælder, at der som minimum skal være 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ. Heraf skal mindst 2,5 m² omkring stammen være åbent muldbed.
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.

Offentlige stiforbindelser
Der skal være offentlige stiforbindelser med adgange til haven som angivet på tegning nr. 13B og 3A. Forbindelserne skal være minimum 2 m brede og niveaufri.
Stiforbindelser skal udformes med særlig belysningskvalitet, der skaber en tryg og attraktiv færdsel.

Carl Jacobsens Have
For den bevaringsværdige del af 'Carl Jacobsens Have', markeret på tegning nr. 13B, gælder særligt:
Haven skal etableres som et rekreativt, grønt areal med græs, varieret beplantning og stiforbindelse i en landskabelig sammenhæng med den fredede del af haven.
Der må kun etableres befæstelser i forbindelse med de på tegning nr. 13B markerede stiforbindelser, interne færdselsarealer og kantzoner.
I de på tegning nr. 13B markerede zoner til ophold skal etableres bænke med arm- og ryglæn.
Der skal etableres et vandelement som angivet på tegning nr. 13B. Vandelementet skal fremtræde som en rekreativ sø med flade, begrønnede skrænter eller som et bassin med lodrette kanter, ikke højere end 40 cm over terræn.
Bred, private kantzone markeret på tegning nr. 13B skal etableres i 2-7 m bredde, dog således, at kantzonens samlede areal ikke overstiger 450 m². Langs kantzonen og mod haven må etableres en vandrende. Det samlede areal for kantzone og vandrende tilsammen må ikke overstige 600 m². Eventuel støttemur eller hegning af kantzone/vandrende skal skjules af grøn beplantning ikke højere end 1,2 m over terræn i haven.
Indenfor det på tegning nr. 13B markerede areal til lav beplantning må etableres beplantning i op til 1,2 m højde over terræn i haven.
Der må opsættes et transparent gitterhegn i metal i kanten af haven som markeret på tegning nr. 13B.

Kommentar

Carl Jacobsens Have er bydelsrum, jf. § 7, og indgår som del af hele Carlsberg-kvarterets friareal. Haven skal være offentligt tilgængelig og må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele. I den bevaringsværdige del af Carl Jacobsens Have kan et mindre areal langs den nye bebyggelses facade dog privatiseres af hensyn til sikkerhed og som opholdsareal for virksomhedens ansatte. Afgrænsningen af arealet må dog kun ske med landskabelige elementer som vand og lav beplantning. Kulturstyrelsen vil overfor Carlsberg A/S stille krav om, at den fredede del af Carl Jacobsens Have istandsættes inden haven åbnes for publikum.

Ankomstplads vest for Gamle Carlsberg Vej
Arealer markeret med grøn prik signatur på tegning nr. 13B skal anlægges med bede, græs (eller græsarmering) samt træer og fremtræde med et klart grønt præg.
Der skal etableres et grønt hegn eller hæk mod nabo samt omkring cykelparkering i ca. 1,2 m højde.

Busholdeplads og lille byrum ved Gamle Carlsberg Vej
I de på tegning nr. 13B markerede zoner til ophold skal etableres bænke med arm- og ryglæn.

Øst for Carl Jacobsens Have
I forbindelse med nedrivning af eksisterende bygning øst for Carl Jacobsens Have skal etableres en ny støttemur langs kanten af haven. Muren skal efter fredningsmyndighedens anvisning udformes i sammenhæng med den eksisterende granitmur syd for haven.
Langs muren kan etableres en lang rampe som niveaufri adgang til haven. Den nærmere placering og udformning af rampen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Kommentar

Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Have og omkring de fredede bygninger skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen.

§ 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 forurenings-gener

Stk. 1. Støj fra trafik

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.

For område I-IV gælder:
Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB).
Støjniveau på udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58
Støjniveau på boligfacader: 68
Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med delvist åbne vinduer (0,35 m^2): 46 fra vejtrafik og 57 fra jernbanetrafik
Indendørs støjniveau i boligers opholdsrum med lukkede vinduer: 33
Indendørs støjniveau i lokaler til administration, liberale erhverv og lignende med lukkede vinduer: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" og nr.1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg af juli 2007.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området. Der henvises endvidere til § 5, stk. 1, punkt c.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg af juli 2007." 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.

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

§ 11. Bæredygtighed

Stk. 1.

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-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 og brug.

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 nærgenbrugsstation, 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. 2.

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-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-IV skal etableres et eller flere forsinkelsesbassiner som kan tilbageholde i alt mindst 3.000 m³.

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.

§ 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.

Kommentar

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

§ 13. Særlige fællesanlæg

Stk. 1.

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

a) den i § 3, stk. 1, pkt. e, fastlagte nærgenbrugsstation ,
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 procent 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 procent af ny bebyggelse i delarealet.
Ny bebyggelse indenfor delareal IIIB må ikke tages i brug, før Carl Jacobsens Have efter forvaltningens nærmere godkendelse er etableret med græsplæne, opholdsmuligheder og offentlige stiforbindelser jf. § 8, stk. 12 og tegning nr. 13B.
Indenfor delareal IB, IID, IIIB og IVB skal 50 procent af alle gader, stræder, pladser og haver, jf. tegning nr. 3A og § 7, stk. 3, anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 50 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV.
75 procent være anlagt, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 75 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV.
100 procent skal være anlagt, når der er givet ibrugtagningsbestemmelse til 100 procent af ny bebyggelse i områderne I-IV.
De i § 11, stk. 3 c) nævnte anlæg til forsinkelse af regnvand skal anlægges senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til 400.000 etagemeter.

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 nærgenbrugsstation, kan § 3, stk. 1, pkt. e ændres. Etableringen af nærgenbrugsstation er derfor afhængig af udmøntningen af § 3, stk. 1, pkt. e. Krav om etablering af nærgenbrugsstation 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 iområde 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, stk. a og d fastlagte fællesanlæg i område I-IV.

Kommentar

Såfremt veje overtages som offentlige, eller der ved aftale overdrages anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser. Grundejerforeningens forpligtelse til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af den i § 13, stk. 1, pkt. a nævnte nærgenbrugsstation gælder alene etableringen af bygningen/lokalerne og den udvendige drift og vedligeholdelse af disse. Københavns Kommune forestår etablering, drift og vedligeholdelse af lokalernes indretning til nærgenbrugsstation.

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. 19k 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. 19k 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. 19p 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.

Matr.nr. 2155a Valby, København
Dokument lyst 22. september 1858:
Dokumentet indeholder en henvisning til købekontrakt tinglyst den 28. november 1857, hvis §§ 5-6 indeholder indskrænkninger i forhold til bebyggelse og forpligtelse til vedligeholdelse af grøft, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2373 Valby, København
Delvis aflysning af købekontrakt lyst 5. oktober 1870:
Købekontrakten indeholder i § 3 bestemmelser om hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. 20a, 20r, 20s Valby København
Delvis aflysning af deklaration lyst 5. marts 1879:
Deklarationen indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser om fremtidigt byggeri, herunder at udsigt til vejen ikke må begrænses, og forbud mod støjende virksomhed, som er uforenelige af lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af købekontrakt lyst 2. juni 1880:
Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§3-4 om tidligere lov om visse næringsveje og hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 18. maj 1881:
Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§2-3 om tidligere lov om visse næringsveje og hegning mv., som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s, 2154 Valby, København
Delvis aflysning af skøde lyst 24. marts 1880:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§3-4 om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s og 2155a Valby, København
Skøde lyst 19. februar 1873:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i §§ 2-3 om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2154 Valby, København
Skøde lyst 3. december 1879:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning, tidligere lov om visse næringsveje og vejadgang, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 21. januar 1880:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning og tidligere lov om visse næringsveje, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Delvis aflysning af skøde lyst 8. juli 1891:
Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser om hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20a, 20r, 20s, 2154 og 2155a Valby, København
Delvis aflysning af købekontrakt lyst 16. august 1882:
Købekontrakten indeholder servitutstiftende bestemmelser om tidligere lov om visse næringsveje og hegning, som 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 og 5 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer. På tidspunktet for tilvejebringelse af tillæg nr. 6 er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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.

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

Bertha Lysgaard
områdechef

/Berit H. Jørgensen
arkitekt

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

Bertha Lysgaard
områdechef

/Berit H. Jørgensen
arkitekt

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

Bertha Lysgaard
områdechef

/Helle Bay
arkitekt

Tillæg nr. 4 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 22. januar 2015 og bekendtgjort den 6. februar 2015.
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 6. februar 2015.

Bertha Lysgaard
enhedschef

/Helle Bay
arkitekt

Tillæg 5 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 20. august 2015 og bekendtgjort den 16. september 2015.
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 16. september 2015.

Bertha Lysgaard
enhedschef

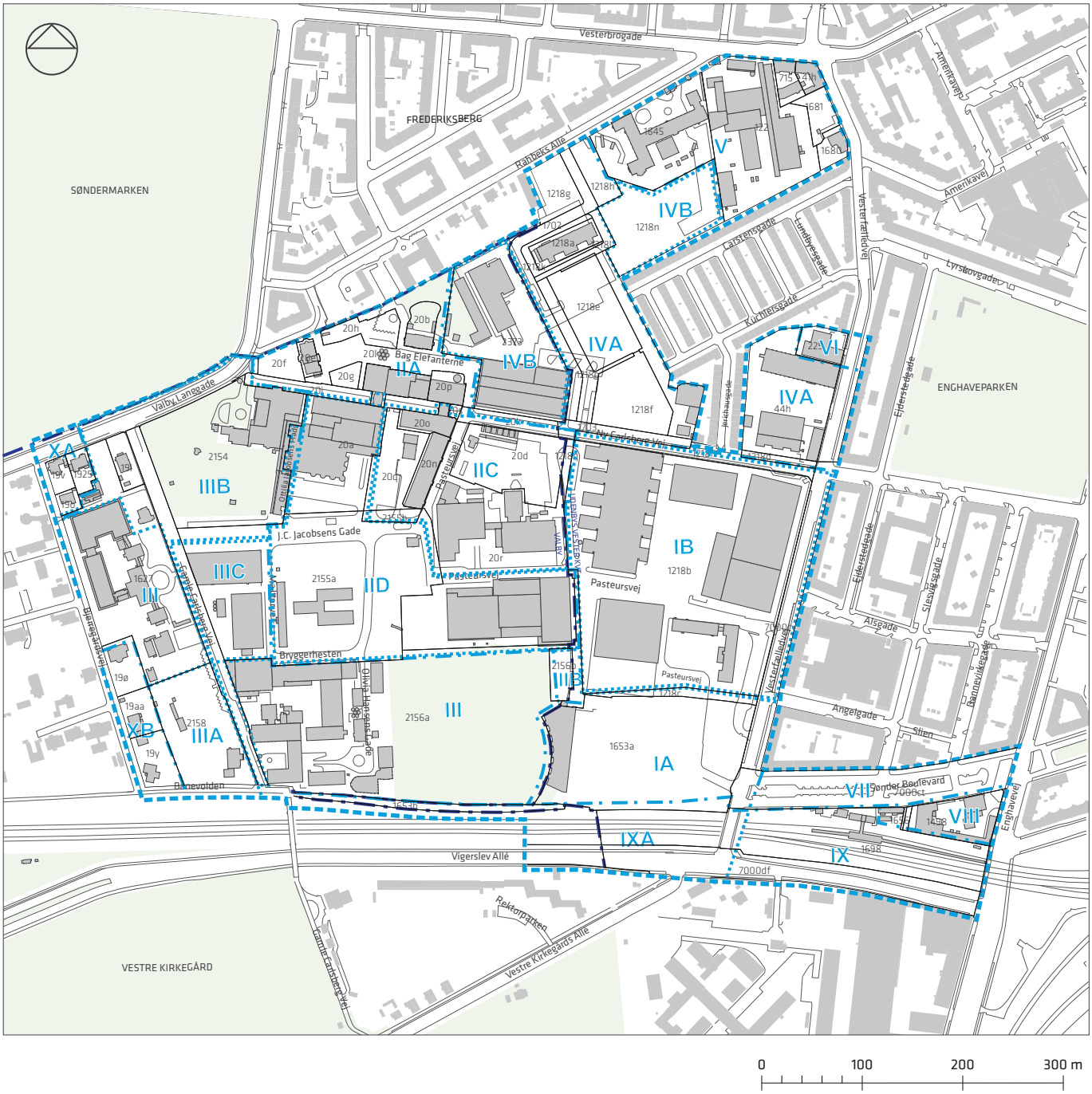
/Berit H. Jørgensen
arkitekt

Tillæg nr. 6 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016 og bekendtgjort den 21. december 2016.
Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. december 2016.

Bertha Lysgaard
enhedschef

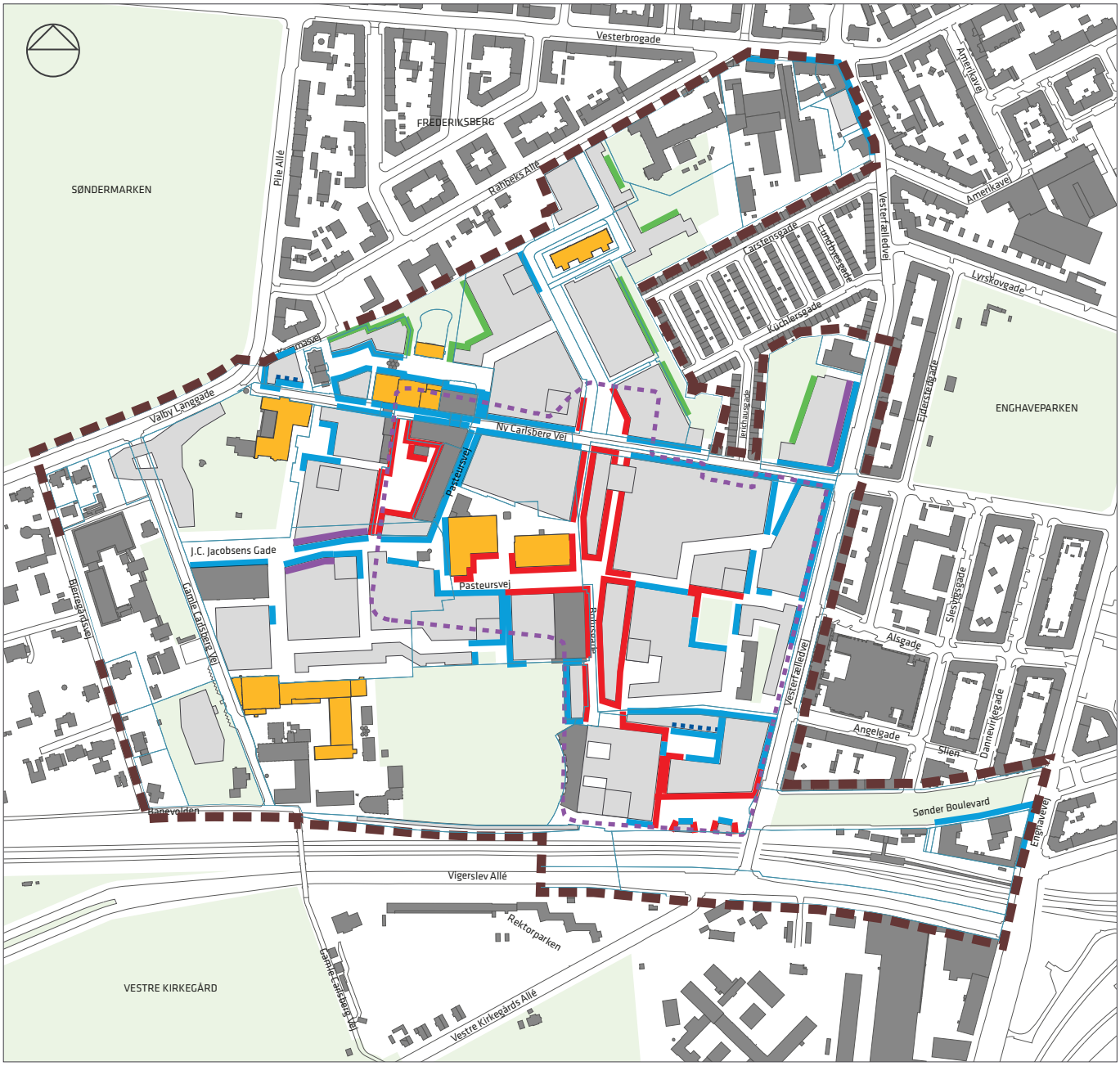
/Helle Bay
arkitekt

Tegning nr. 1 – Lokalplanområde



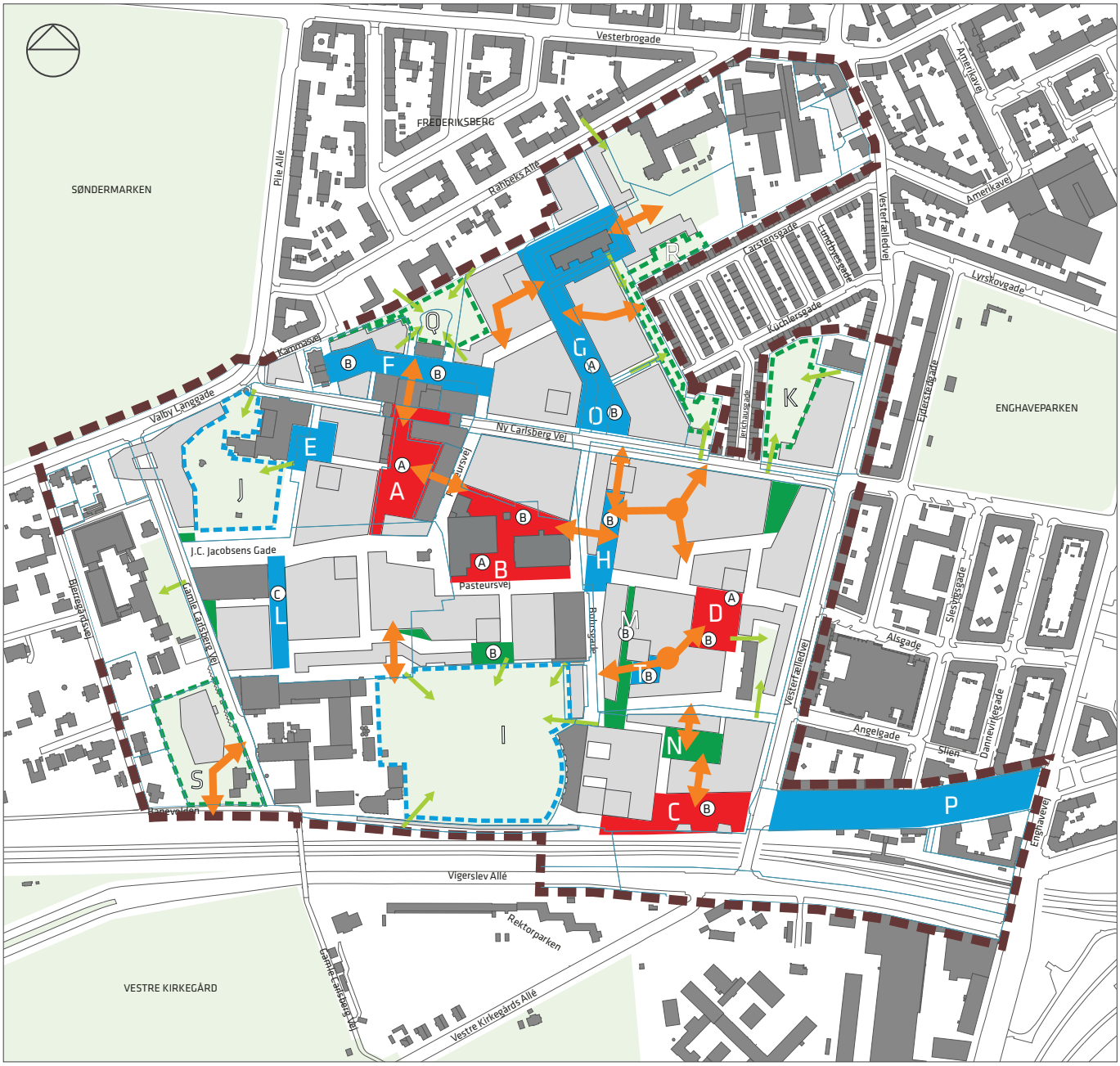
- Lokalplan nr. 432
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Matrikelskel
- Ejerlavsgrænse

Tegning nr. 2 – Anvendelse



- Lokalplanområde
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner m.v.
- Principielle byggefelter
- Eksisterende bygninger
- Have
- Matrikelskel
- Aktive facader
- Åbne facader
- Afdæmpede facader
- Bydelscenter
- Enkeltstående butikker
- Boliger over 3. etage

Tegning nr. 3A – Byrum

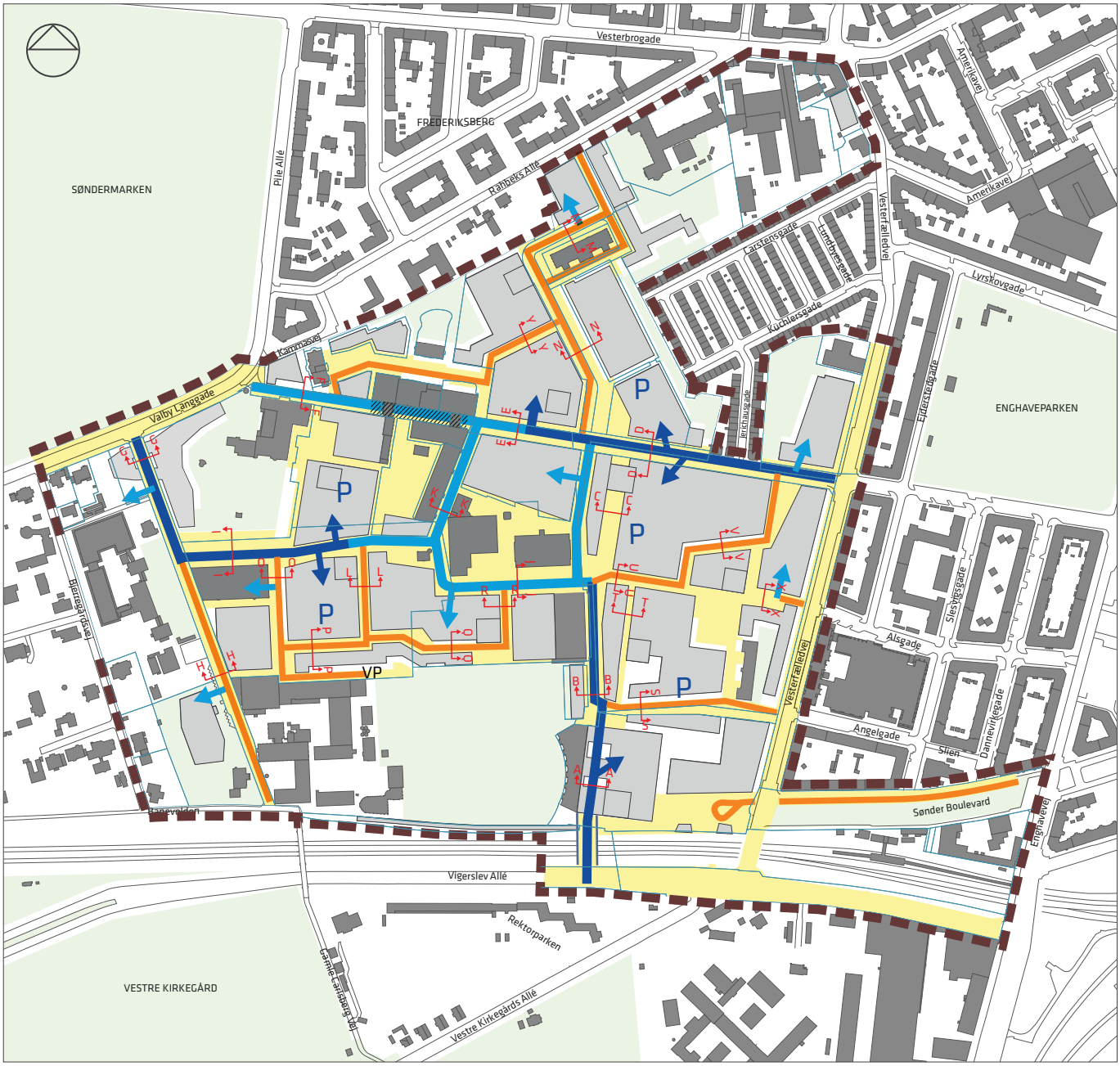


- Lokalplanområde
- A Pladser, regional karakter
- E I Pladser/haver, bydelskarakter
- N K Pladser/haver, lokal karakter
- Offentlig passagemulighed
- Adgang til haver
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger
- Have
- Principielle byggefelter
- Ⓐ Ⓑ Vindkomfortniveau

Tegning nr. 3B – Kantzoner

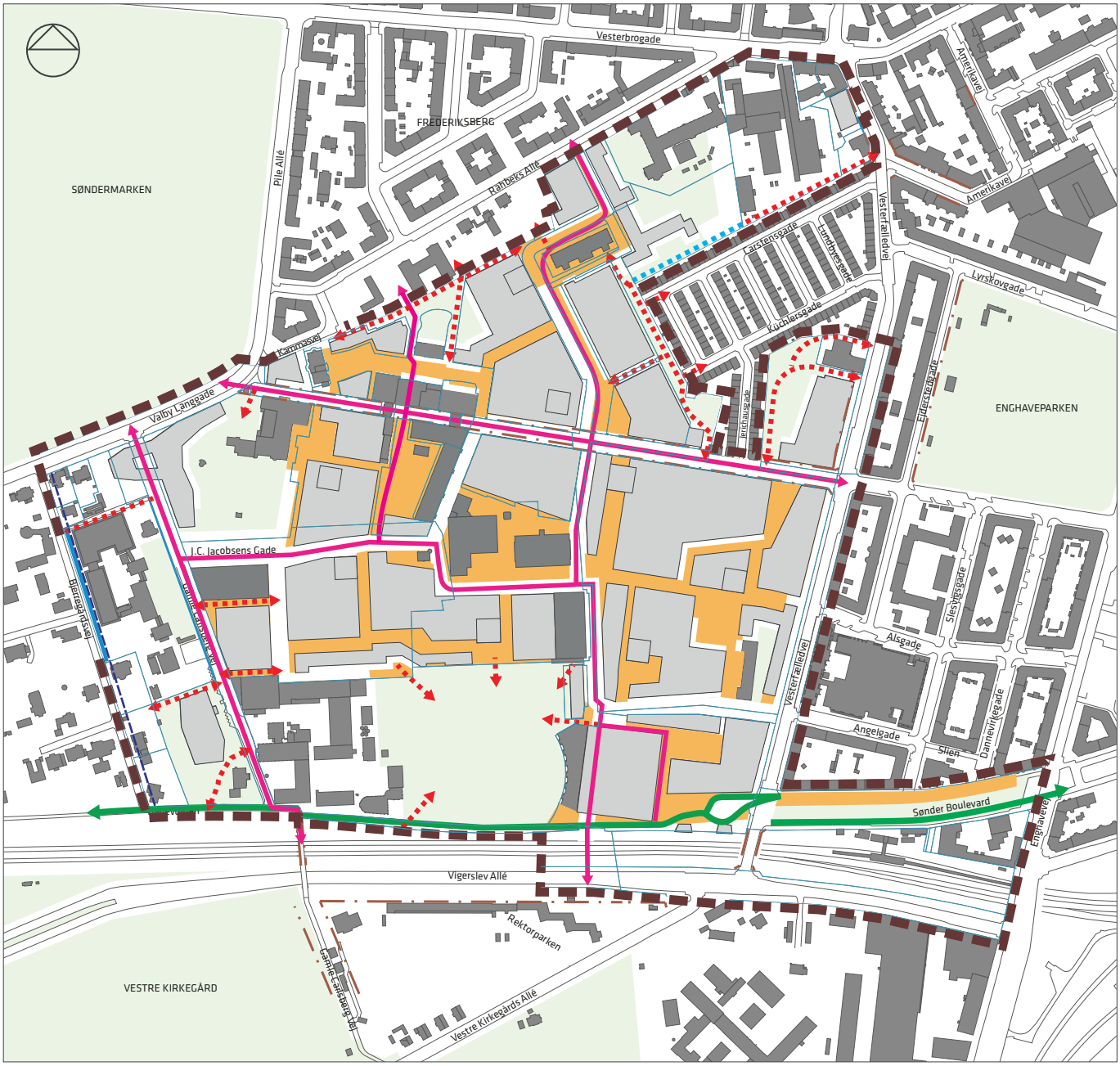
- Lokalplanområde
- Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt
- Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug
- Matrikelskel
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have

Tegning nr. 4A – Vejforhold og parkering



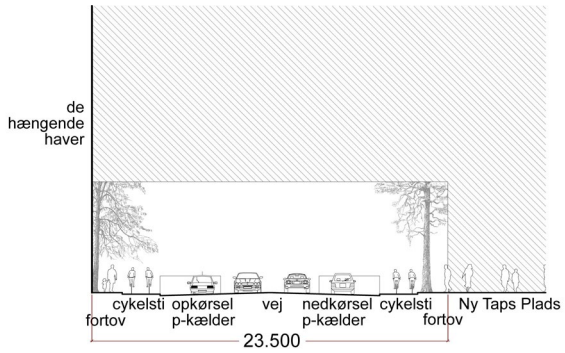
- Lokalplanområde
- Arealer med vejstatus
- Primære gader
- Sekundære gader
- Stræder
- Bussluse
- Ny bro over banen
- Matrikelskel
- VP Vendeplads
- Adgang til primære parkeringskældre
- P Principiel placering af primære parkeringskældre
- Adgang til sekundære parkeringskældre
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have
- A A Snit i gaderum, jf. tegning 4C og 4D

Tegning nr. 4B – Vej- og stiforhold

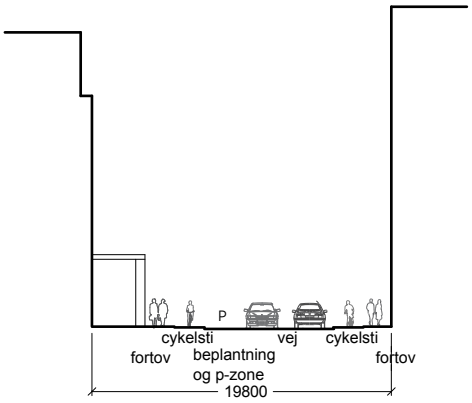


- Lokalplanområde
- Vejudvidelseslinie
- Vejudlæg, der kan ophæves/ vejareal, der kan nedlægges som vej
- Areal til ophold og/eller leg
- Bebyggelsesregulerende byggelinje
- Matrikelskel
- Cykelmulighed, primære ruter
- Grøn cykelrute
- Offentligt tilgængelige stiforbindelser/stiadgange
- Mulighed for stiforbindelse/stiadgang
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have

Tegning nr. 4C - Snit

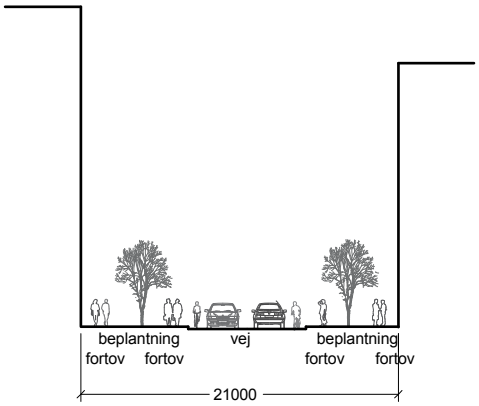


Snit A-A Bohrsgade

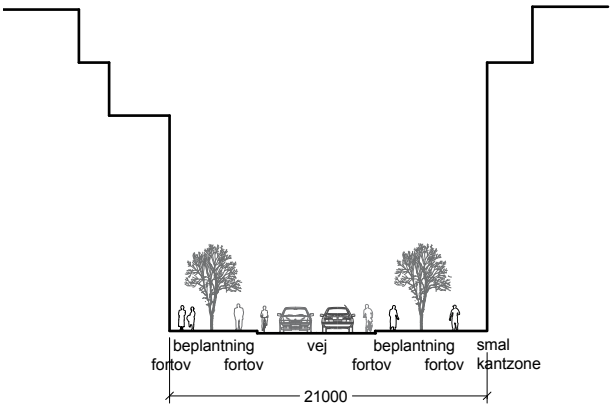


Snit B-B Bohrsgade

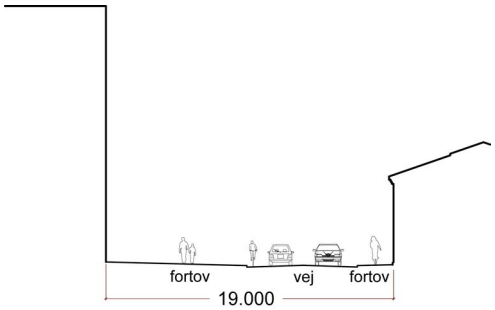
Snit C-C Markedspladsen



Snit D-D Ny Carlsberg Vej

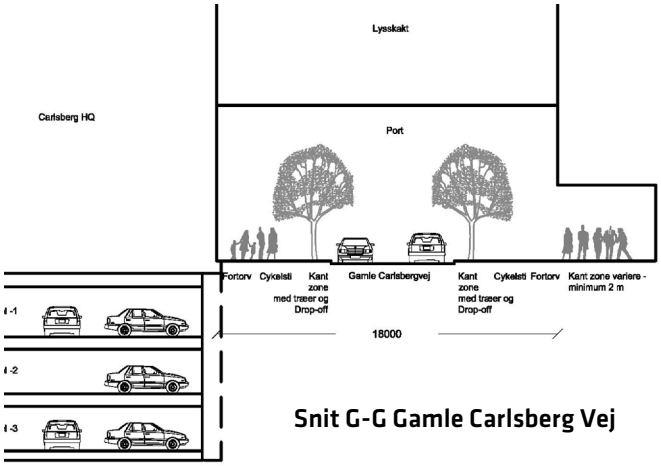


Snit E-E Ny Carlsberg Vej

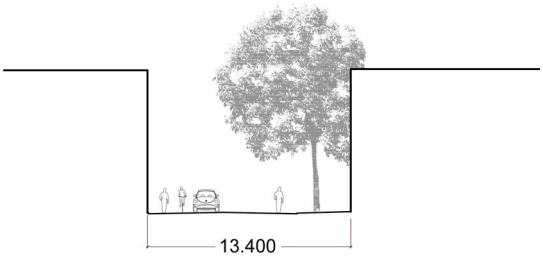


Snit F-F Ny Carlsberg Vej

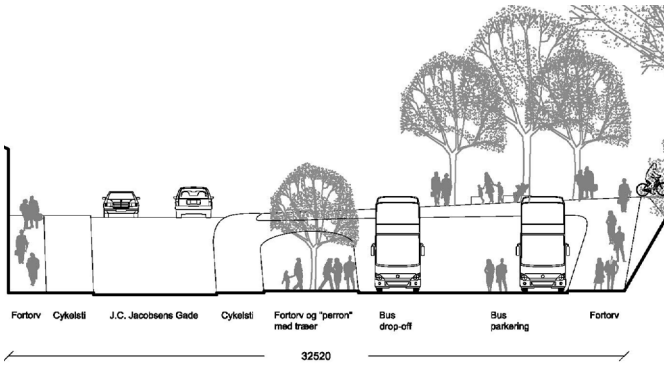
Tegning nr. 4D - Snit



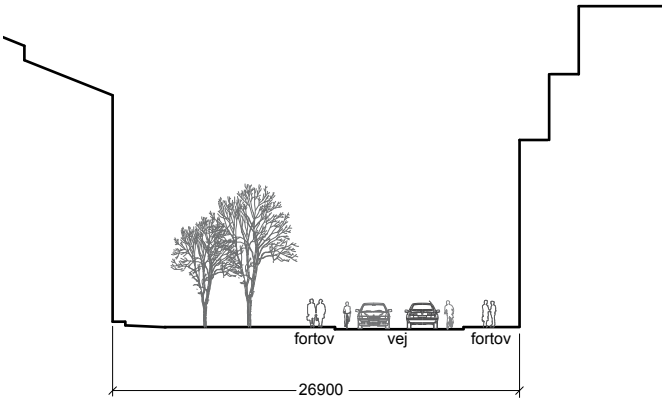
Snit G-G Gamle Carlsberg Vej



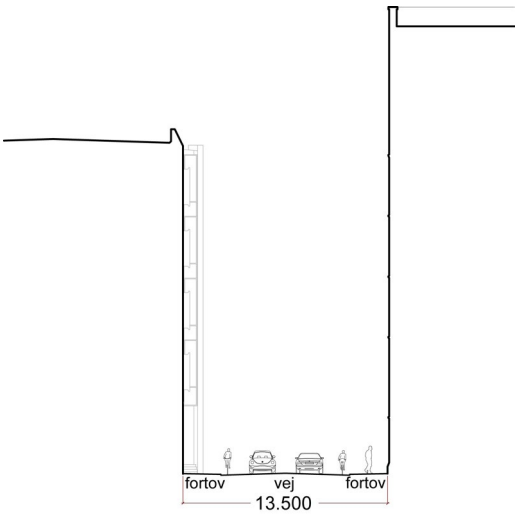
Snit H-H Gamle Carlsberg Vej



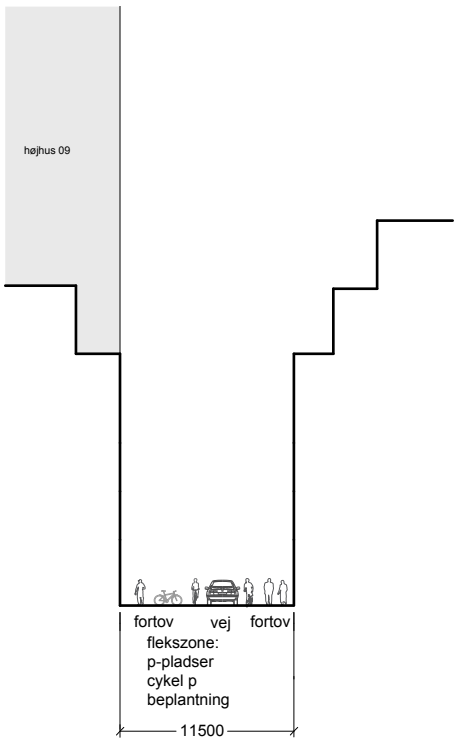
Snit I-I J. C. Jacobsens Gade



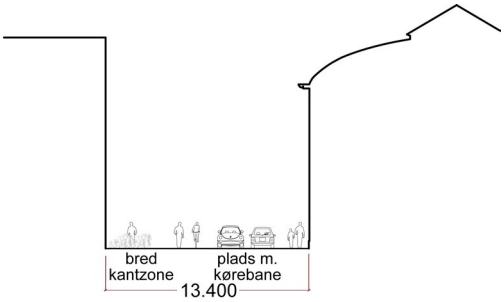
Snit J-J Franciska Clausens Plads



Snit K-K Pasteursvej

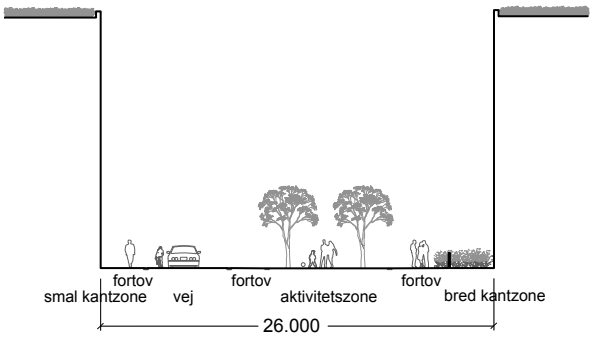


Snit L-L Olivia Hansens Gade

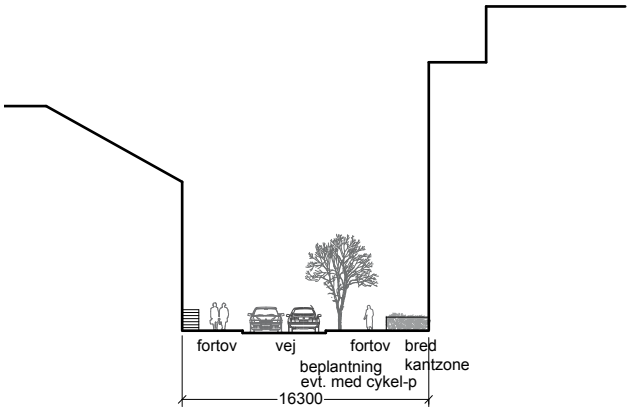


Snit M-M Halmlagerpladsen

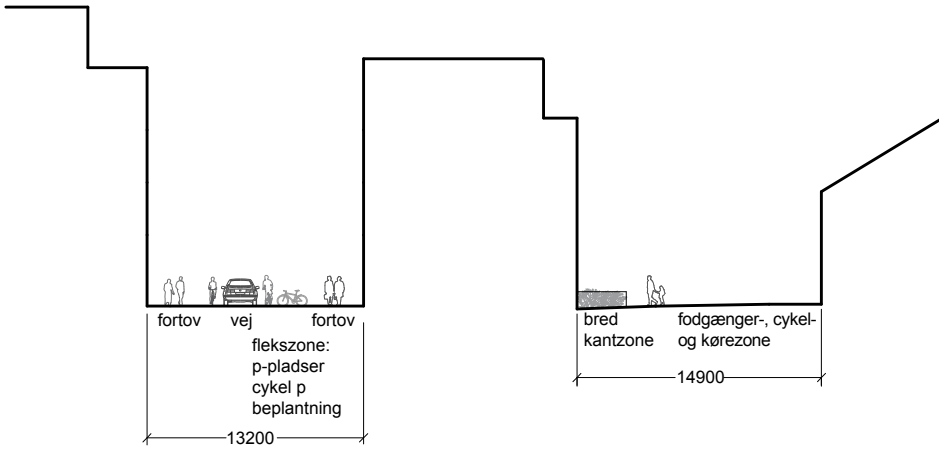
Tegning nr. 4E - Snit



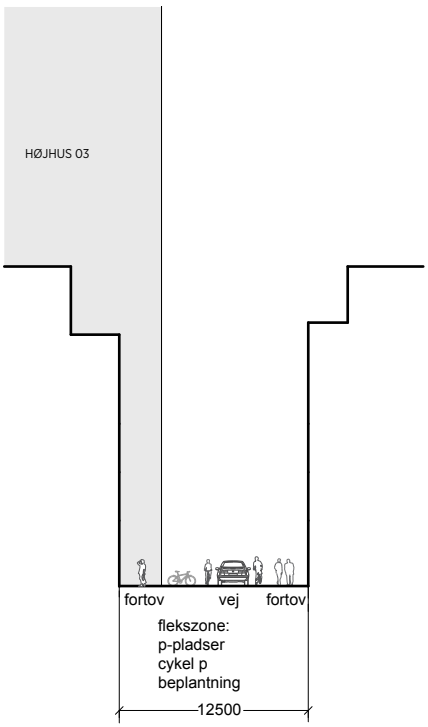
Snit N-N Constantin Hansens Gade



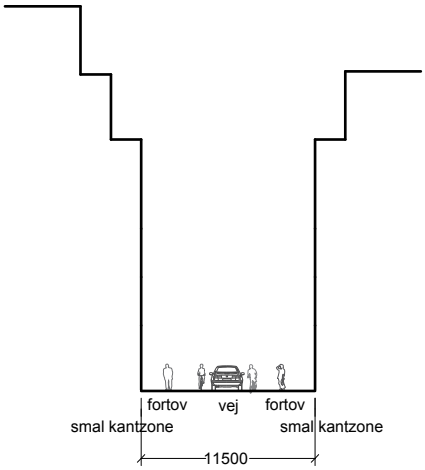
Snit O-O Malttorvet



Snit P-P

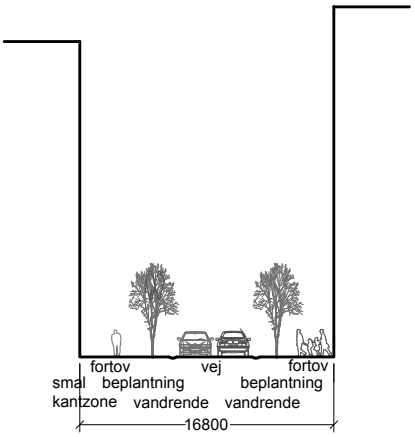


Snit Q-Q "Maltgaden"

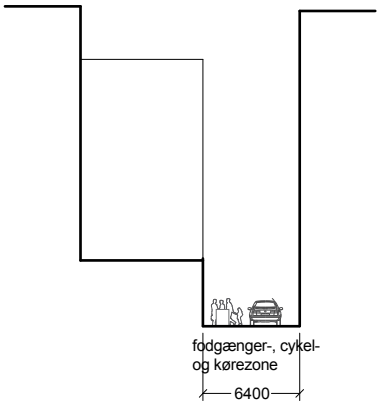


Snit R-R

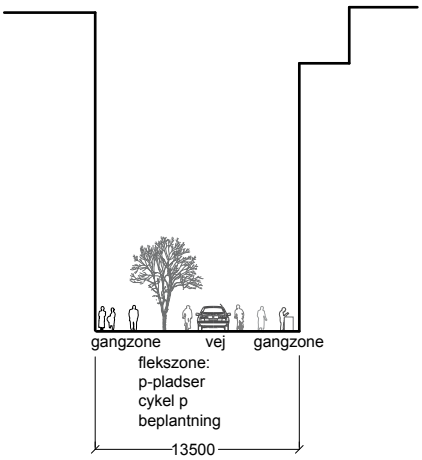
Tegning nr. 4F - Snit



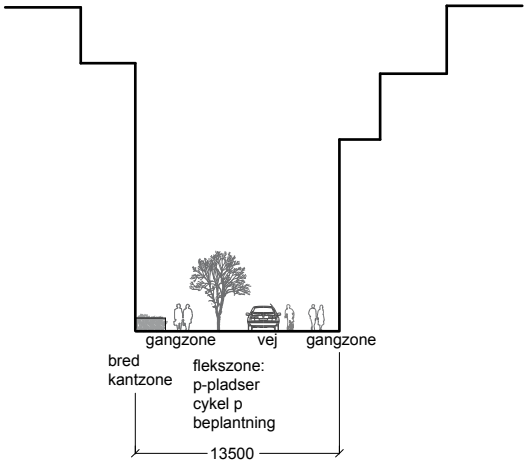
Snit S-S Flaskegade



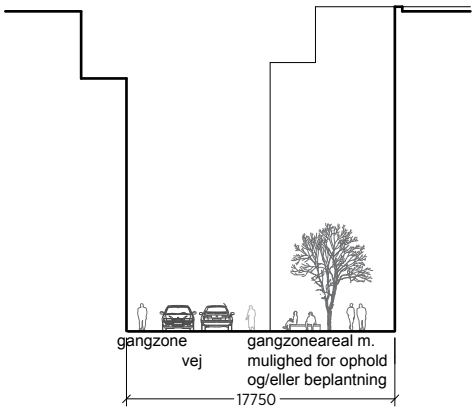
Snit T-T Flaskehalsen



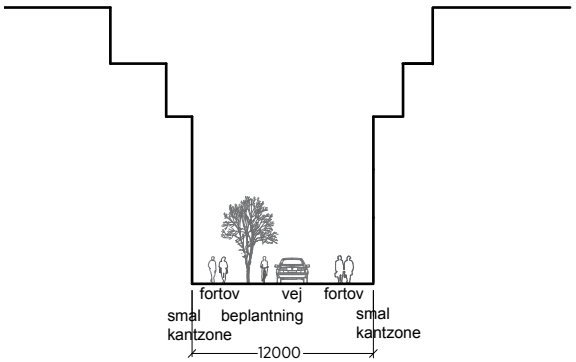
Snit U-U Lagergade



Snit V-V Lagergade

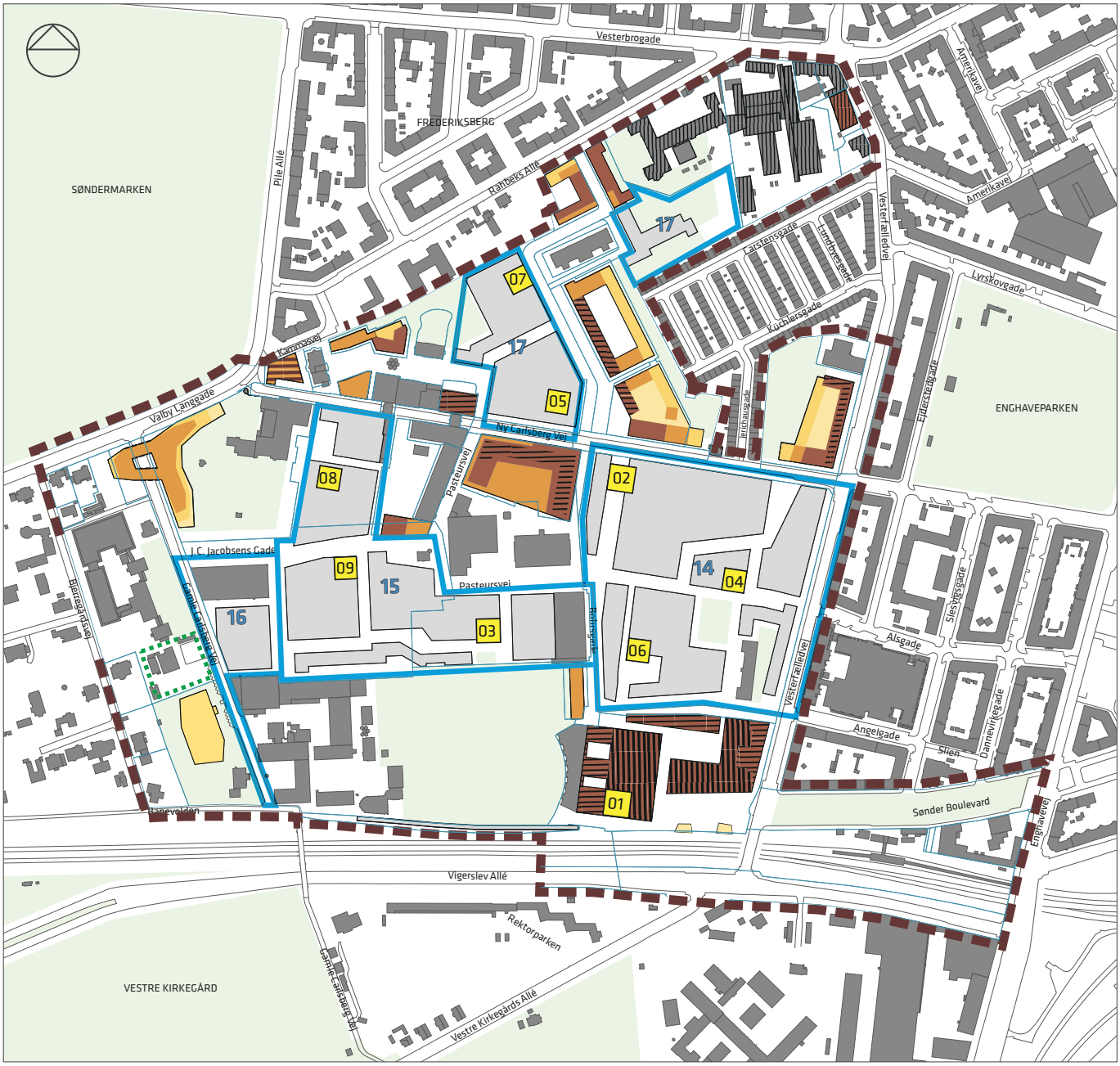


Snit X-X "Mod Vesterfælledvej"



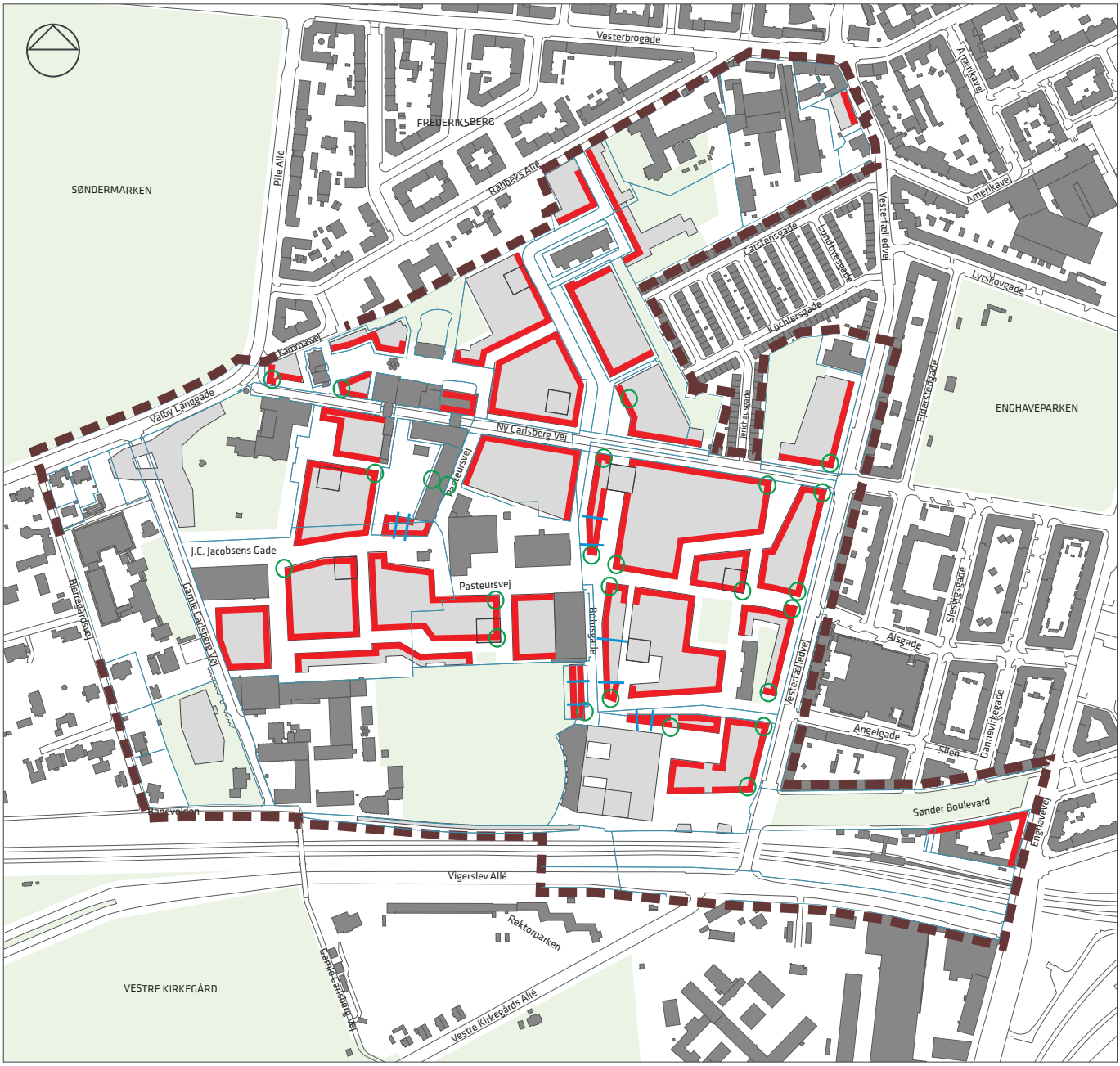
Snit Y-Y

Tegning nr. 5A – Byggeri



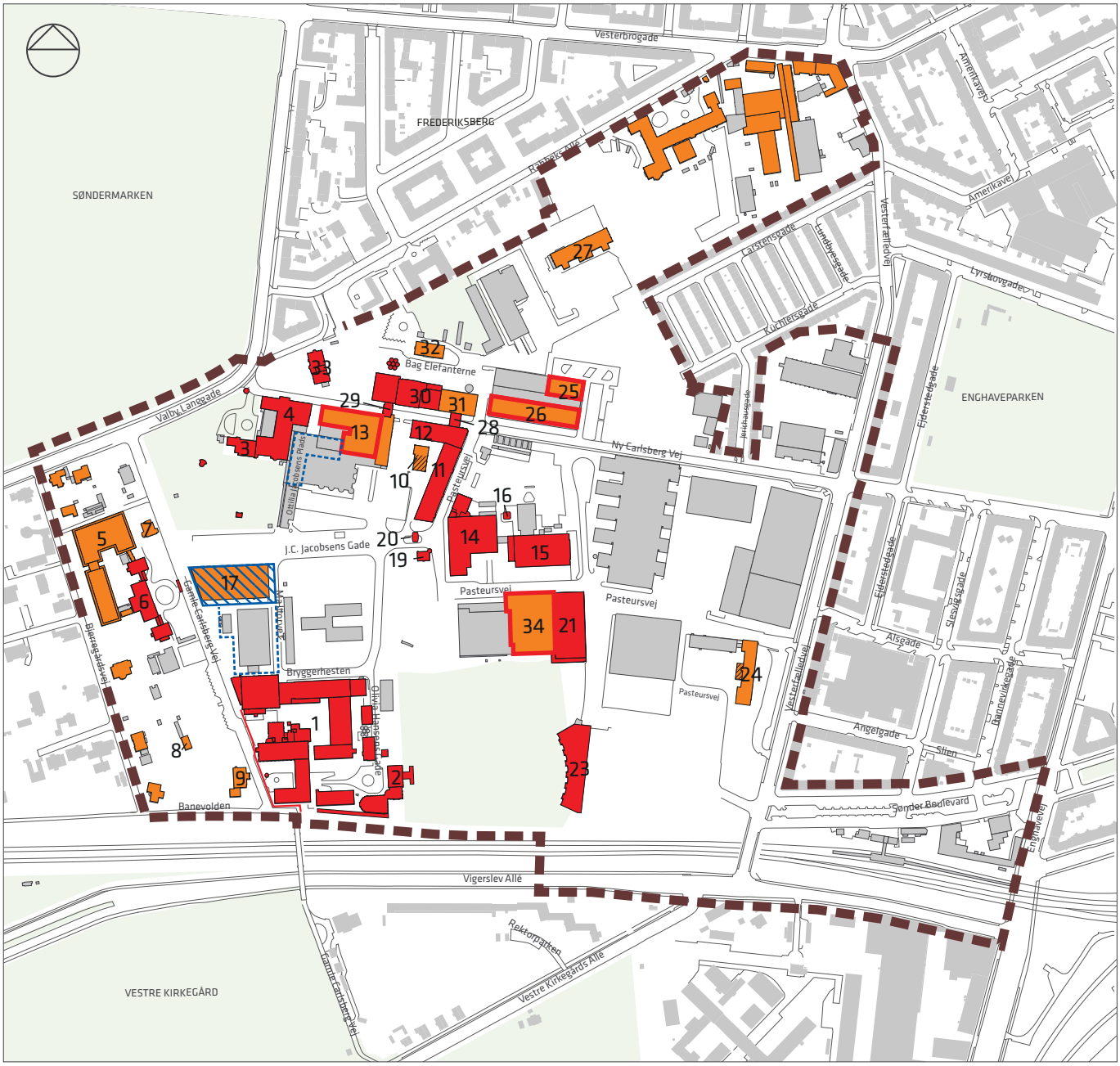
- Lokalplanområde
- 14 Se tegning nr. 14B
- 15 Se tegning nr. 15B
- 16 Se tegning nr. 16B
- 17 Se tegning nr. 17B
- Eksisterende bygninger
- Have
- Bygning over vej
- Byggemulighed fastlægges i supplerende lokalplan: Fritliggende punkthuse i 2-3 etager
- Matrikelskel
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 5
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 4
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 3
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 2
- 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager
- 50 pct. af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager
- Mulighed for 5 etager
- Mulighed for 6 etager
- Mulighed for 7-8 etager
- 01 Højhuse og deres nummer
- Bebyggelsesplan i område V, herunder nybyggeri i 5½ etage

Tegning nr. 5B – Byggeri



- Lokalplanområde
- Krav om sluttet randbebyggelse
- Forbindelse/kig gennem stueetagen/transparente facader i stueetagen
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have
- Matrikelskel

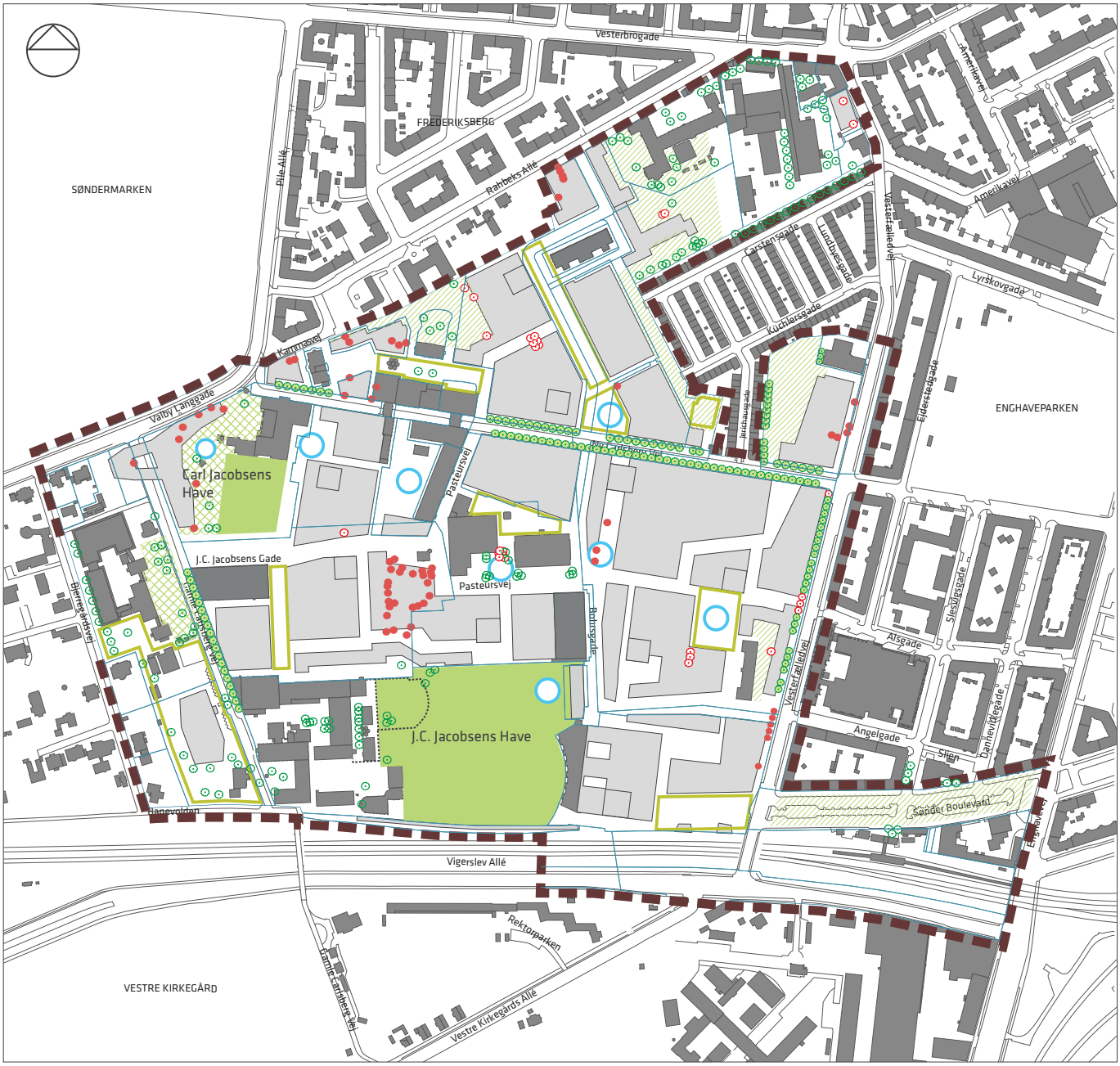
Tegning nr. 6 – Bevaring af bygninger



- Lokalplanområde
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Del af bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes
- Bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår
- Fredede kældre
- Bevaringsværdige kældre, der må fjernes
- 1-34 Nummerering af bevaringsværdig og fredet bebyggelse på Carlsbergrunden

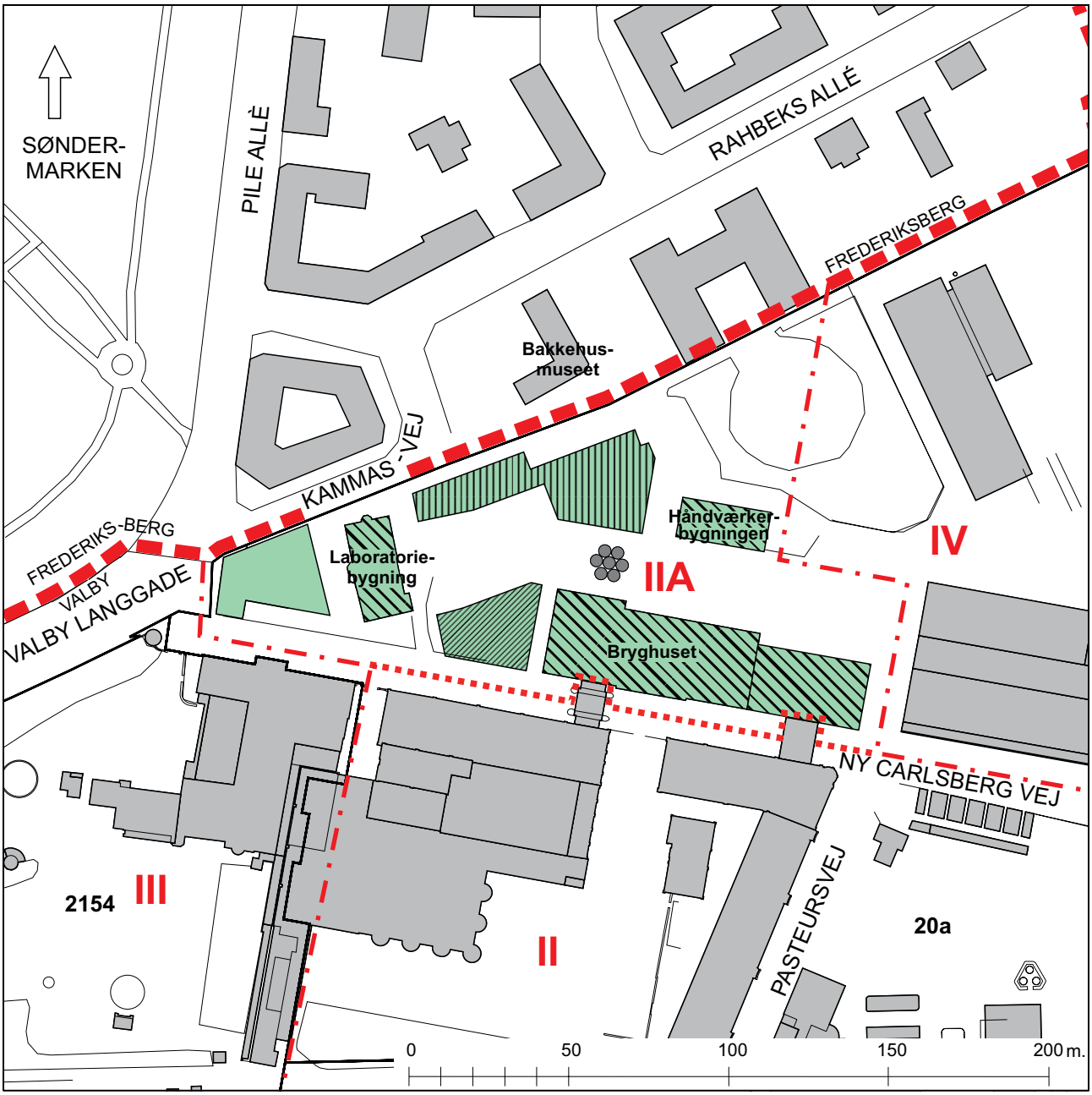
1. Bryggerigården
2. Æresboligen
3. Carls Villa
4. Carlsberg Museum
5. Forskningscenter
6. Forskningslaboratorium
7. Gamle Carlsberg Vej 8
8. Tennisklubhus
9. Carlsberghus
10. Hammershus
11. Lagerkælder
12. Maltsilo
13. Gærkælder
14. Maskincentralen
15. Kedelhuset
16. Den snoede skorsten
17. Lagerbygning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

Tegning nr. 7 – Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver



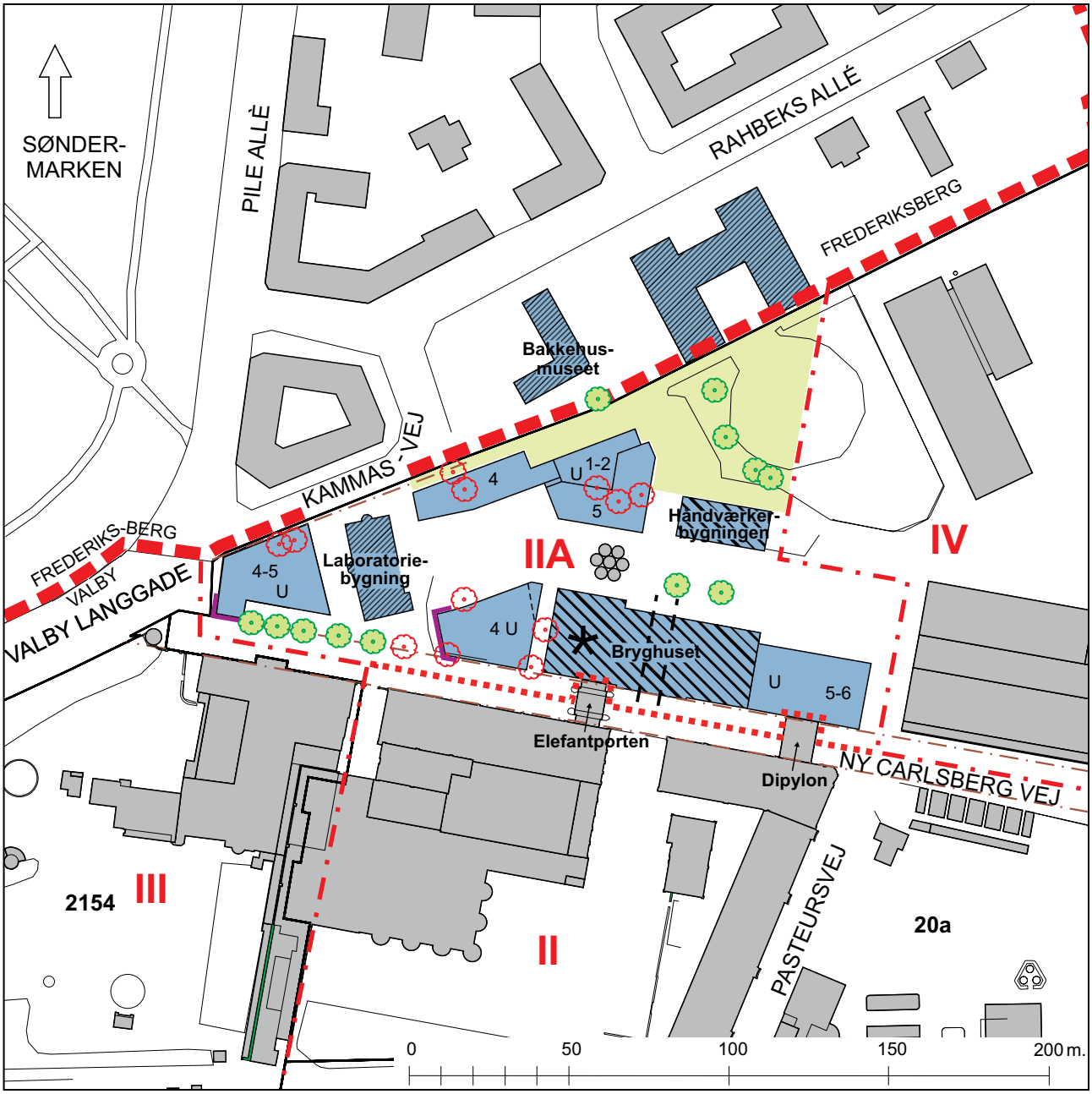
- Lokalplanområde
- Parkbånd, have, grønt forløb
- Fredet have
- Bevaringsværdig have
- Hegning af hestefold og toldområde
- Trærække, der skal bevares
- Bevaringsværdige træer, der ikke må fældes. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer
- Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår, og som skal erstattes med nye træer
- Bevaringsværdige træer, der er tilladt fældet (status pr. oktober 2016)
- Principiel placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand
- Byrum med særlig vægt på ny beplantning
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Matrikelskel

Tegning nr. 8A - Delareal IIA - anvendelse



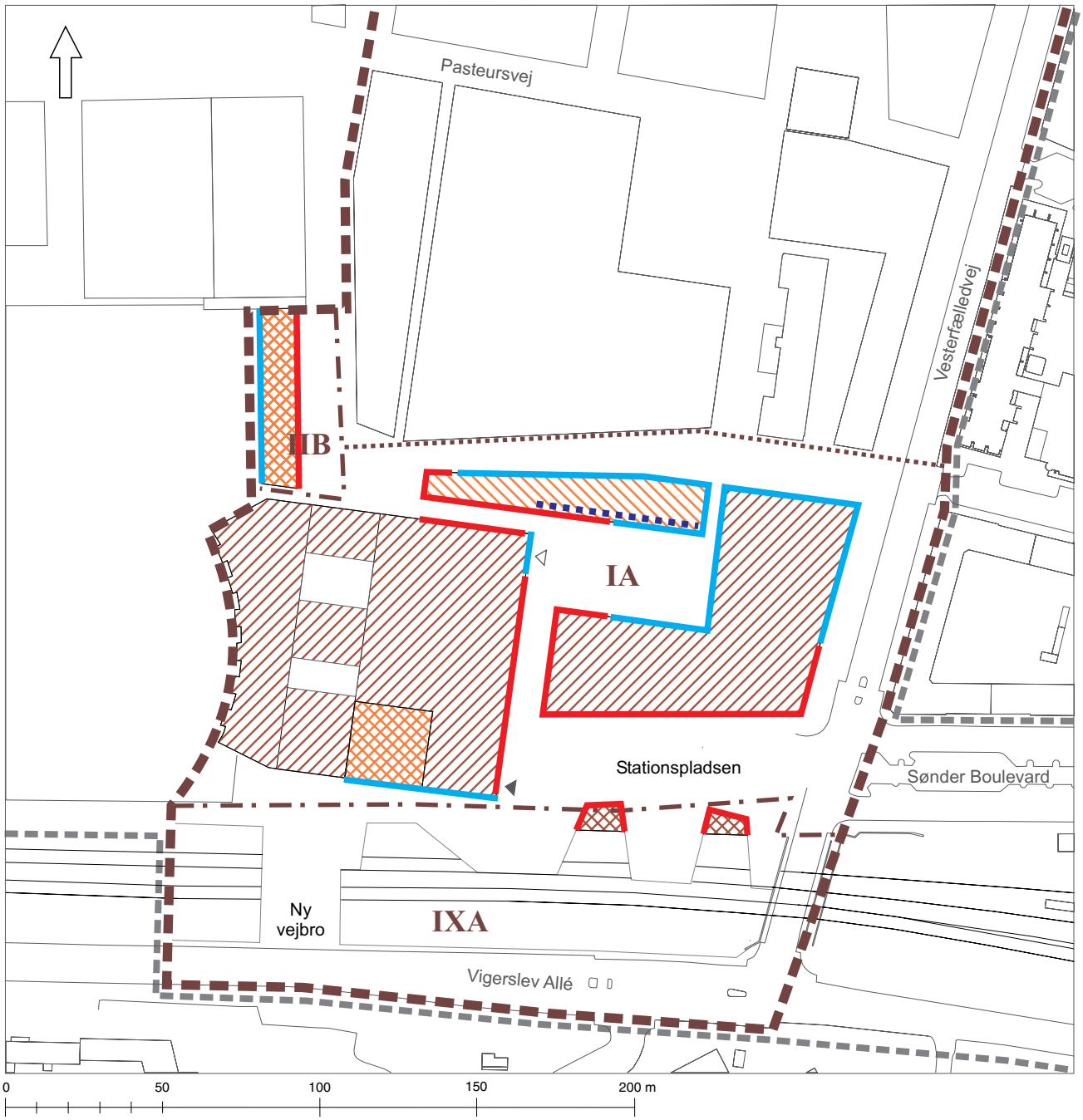
- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Overvejende boliger (min. 75 % boliger)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 % boliger)
- Overvejende serviceerhverv (maksimalt 25 % boliger)
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. (min. 60 %)

Tegning nr. 8B - Delareal IIA - bebyggelsesplan



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

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

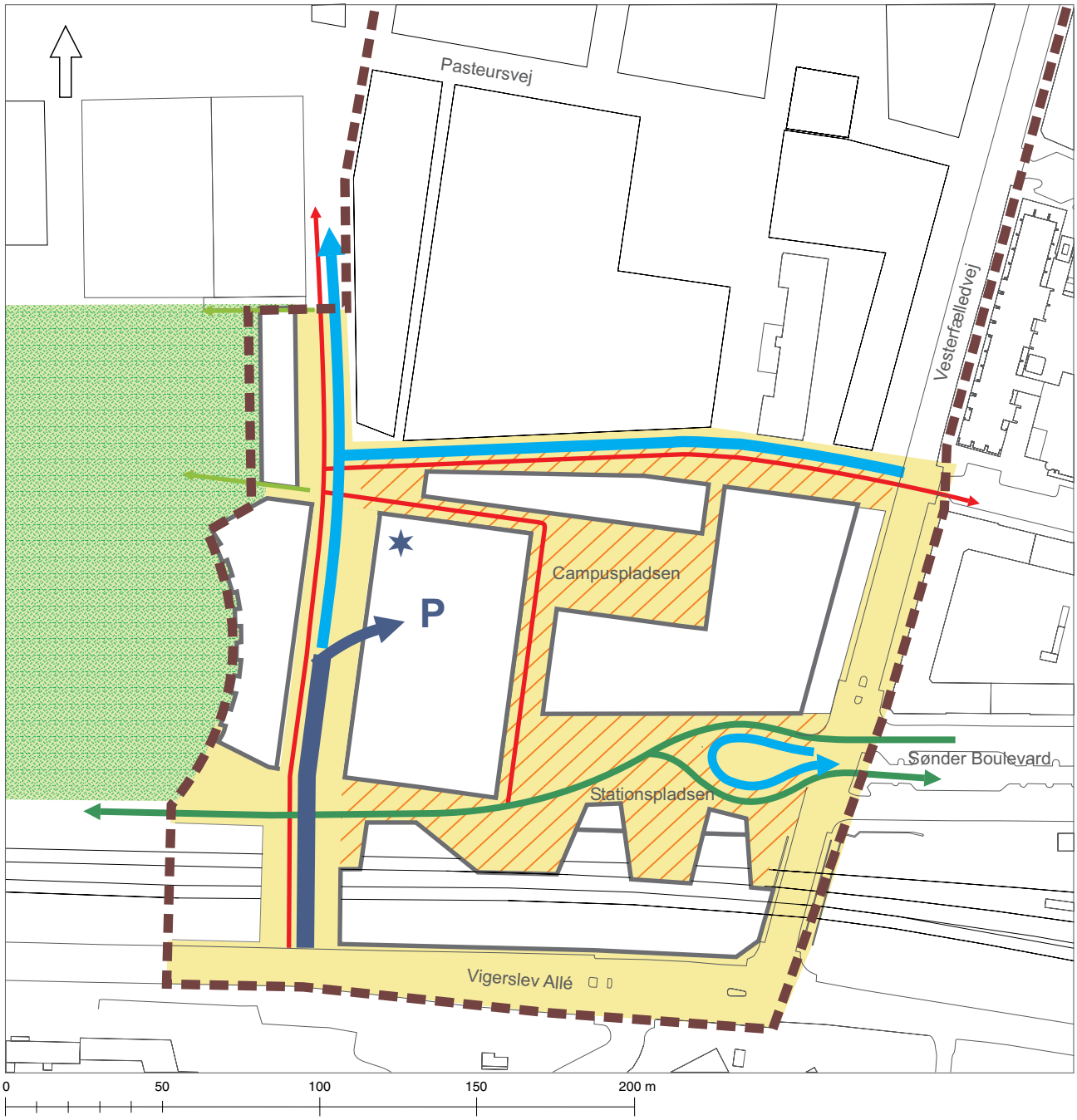


- Grænse for tillæg 2
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Lokalplan nr. 432
- Bebyggelsesplan
- Indgang til boliger i højhus
- Hovedindgang til uddannelsesinstitution
- Overvejende boliger (min. 75 pct.)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 pct. boliger)
- Overvejende serviceerhverv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

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

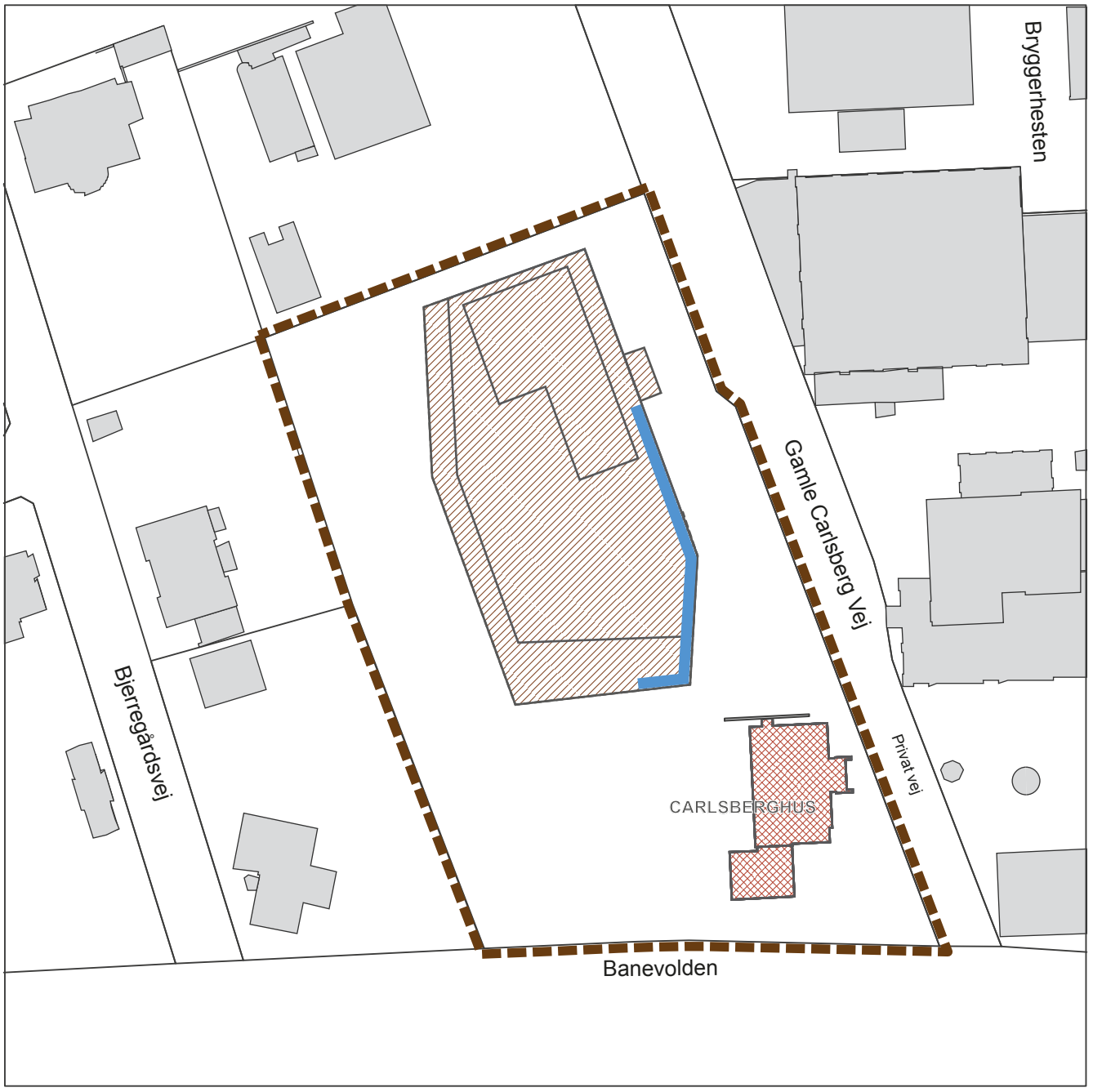
- Grænse for tillæg 2
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Lokalplan nr. 432
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning der må fjernes på særlige vilkår
- Bebyggelsesplan
- Fredet have
- 5-6 Etageantal
- Højhus - 100 m højt
- Overdækninger
- Transparente facader i stueetagen
- Sluttet randbebyggelse
- Facader, der skal markeres særligt
- P Offentlig passage
- B Overdækket bro mellem bygninger
- B Mulighed for overdækket bro mellem bygninger

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



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

Tegning 10A - Delareal IIIA - Anvendelse



Grænse for tillæg 3

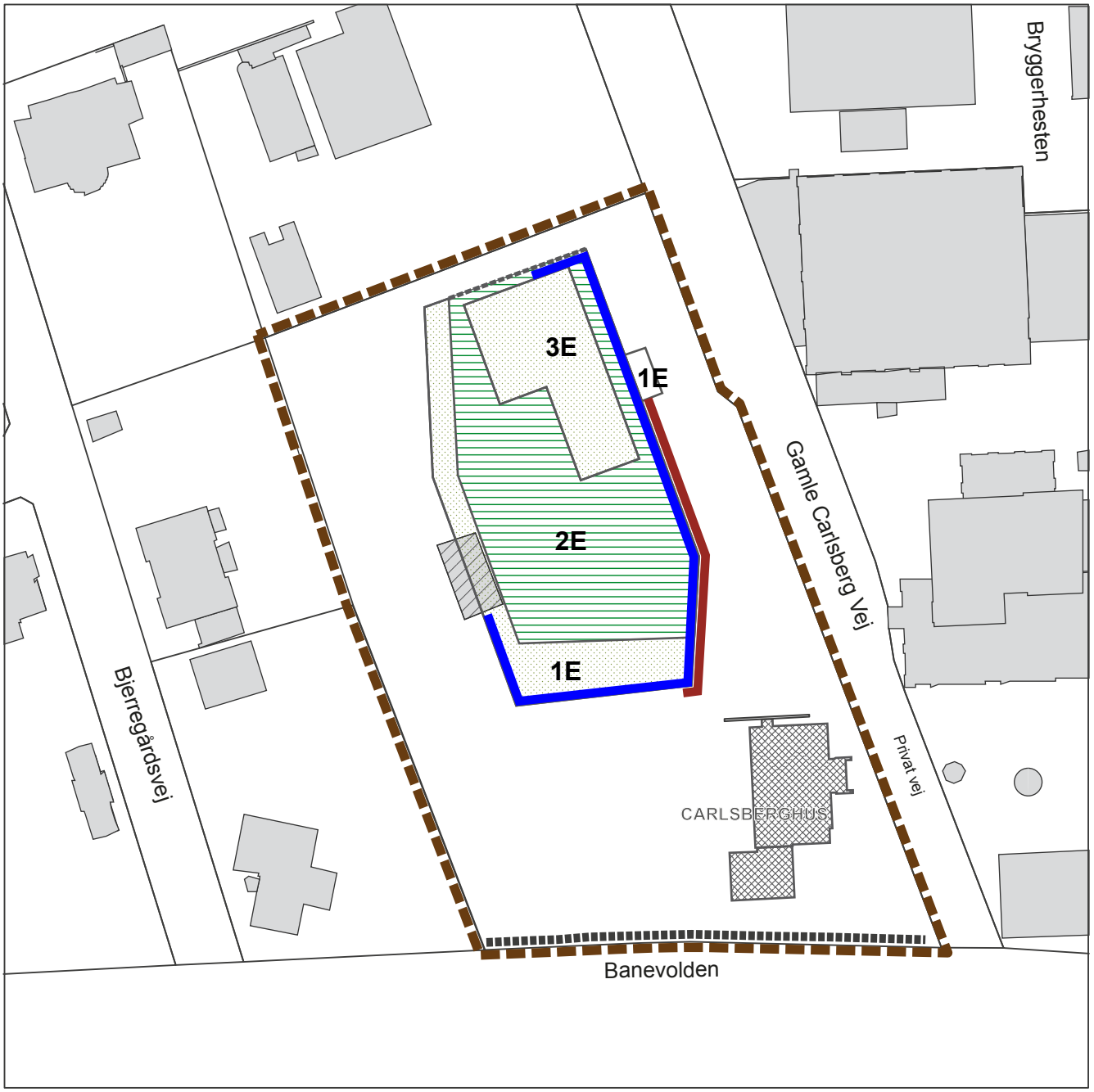
Boliger

Serviceerhverv

Åben facade, jf. § 3, stk. 1, pkt. g

1:1000 0 10 20 30 40 50

Tegning 10B - Delareal IIIA - Bebyggelsesplan



Grænse for tillæg 3

1:1000 0 10 20 30 40 50

2E Principiel bebyggelsesplan (byggefelt) med etageantal

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdig bygning, der kan nedrives på særlige vilkår

Facade med transparens

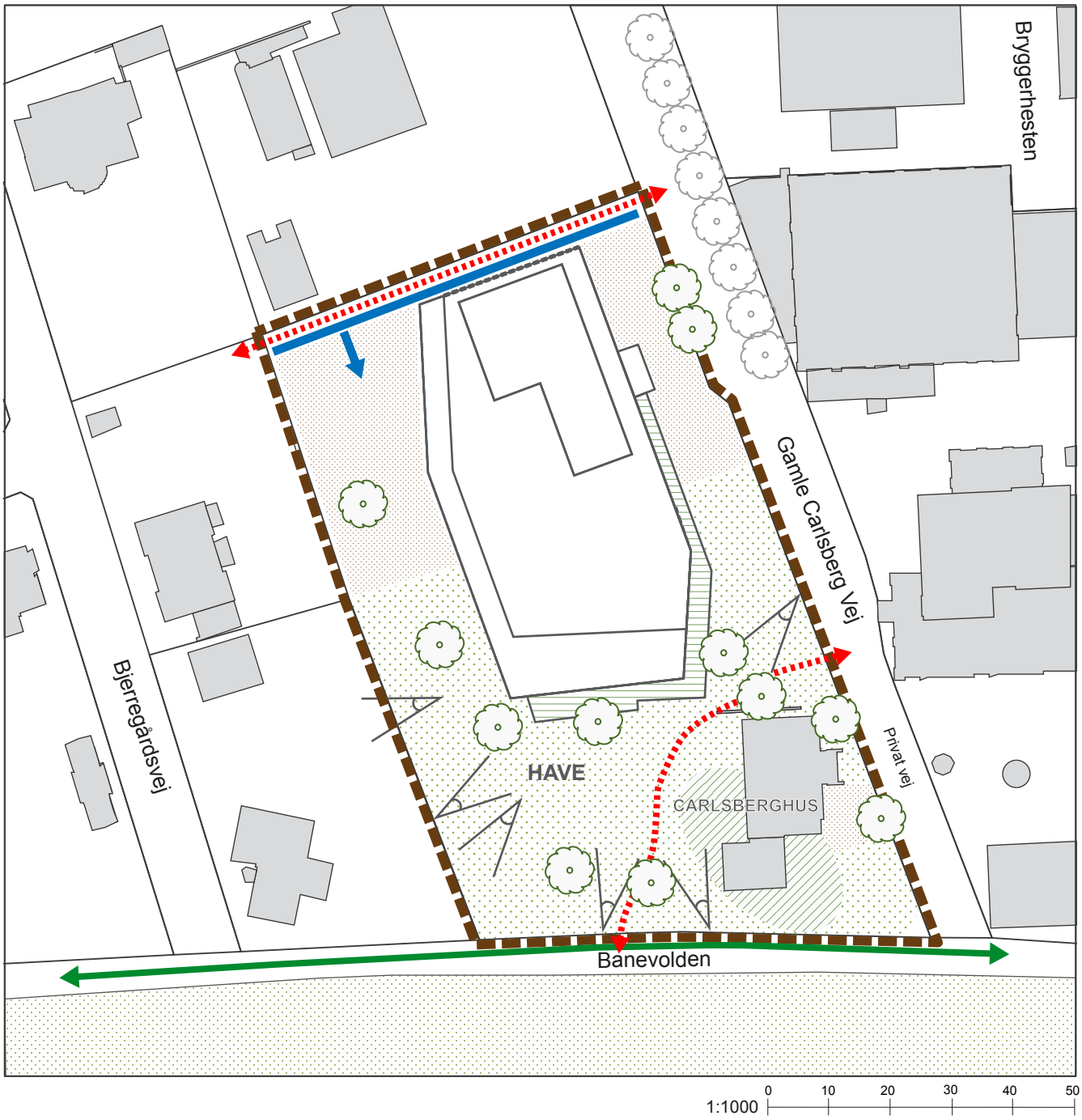
Grønt tag

Tagterrasse

Placering af støjskærm

Bred kantzone uden for byggefelt

Tegning 10C - Delareal IIIA - Trafik og haveanlæg



Grænse for tillæg 3

Ikke befæstet areal

Bevaringsværdige træer

'Plint' med siddetrin

Opholdsareal til boliger

Areal, der må befæstes

Internt færdselsareal

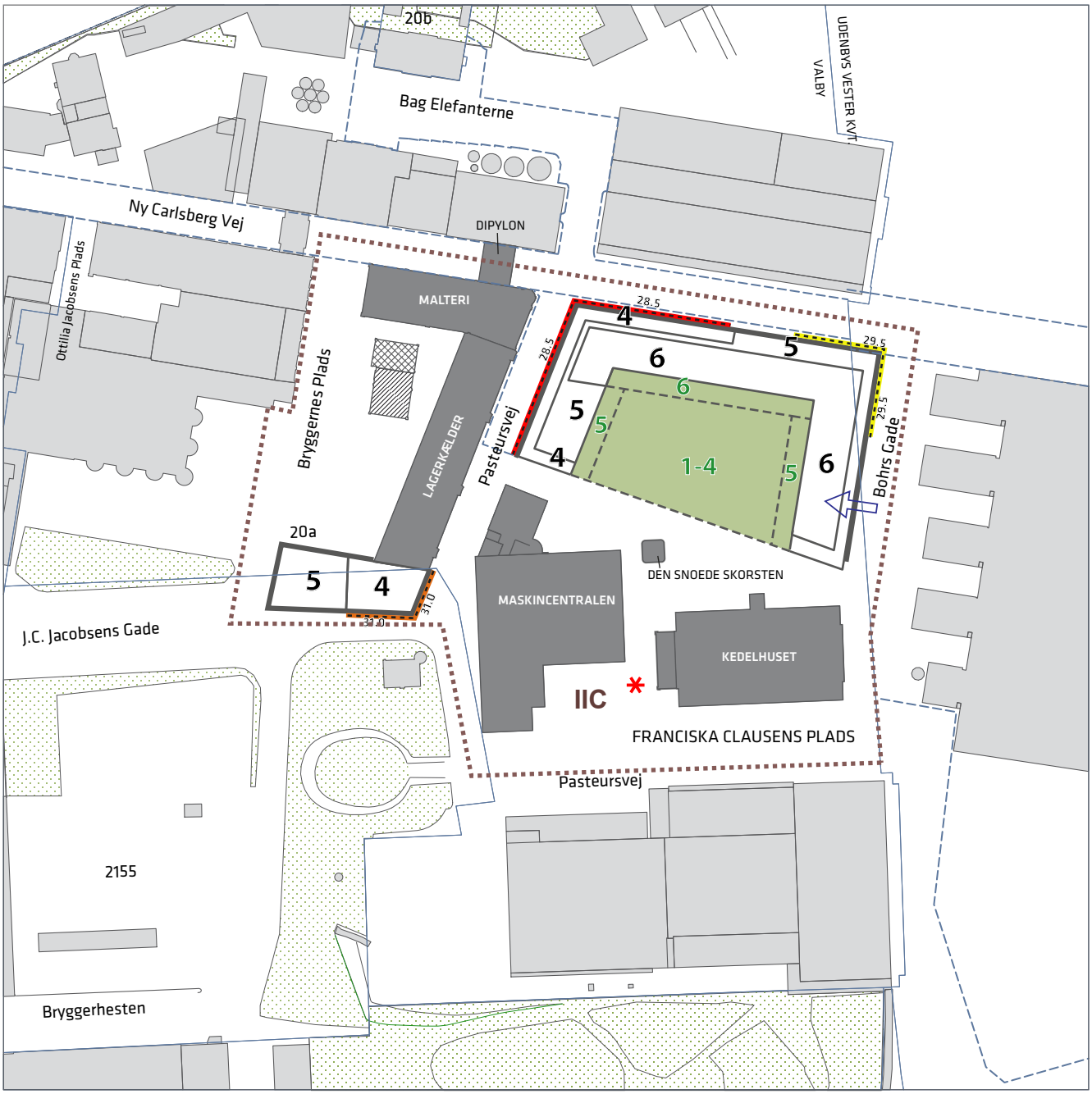
Offentlig stiforbindelse

Adgang til parkeringskælder

Grøn cykelrute

Vigtige kig, der ikke må sløres

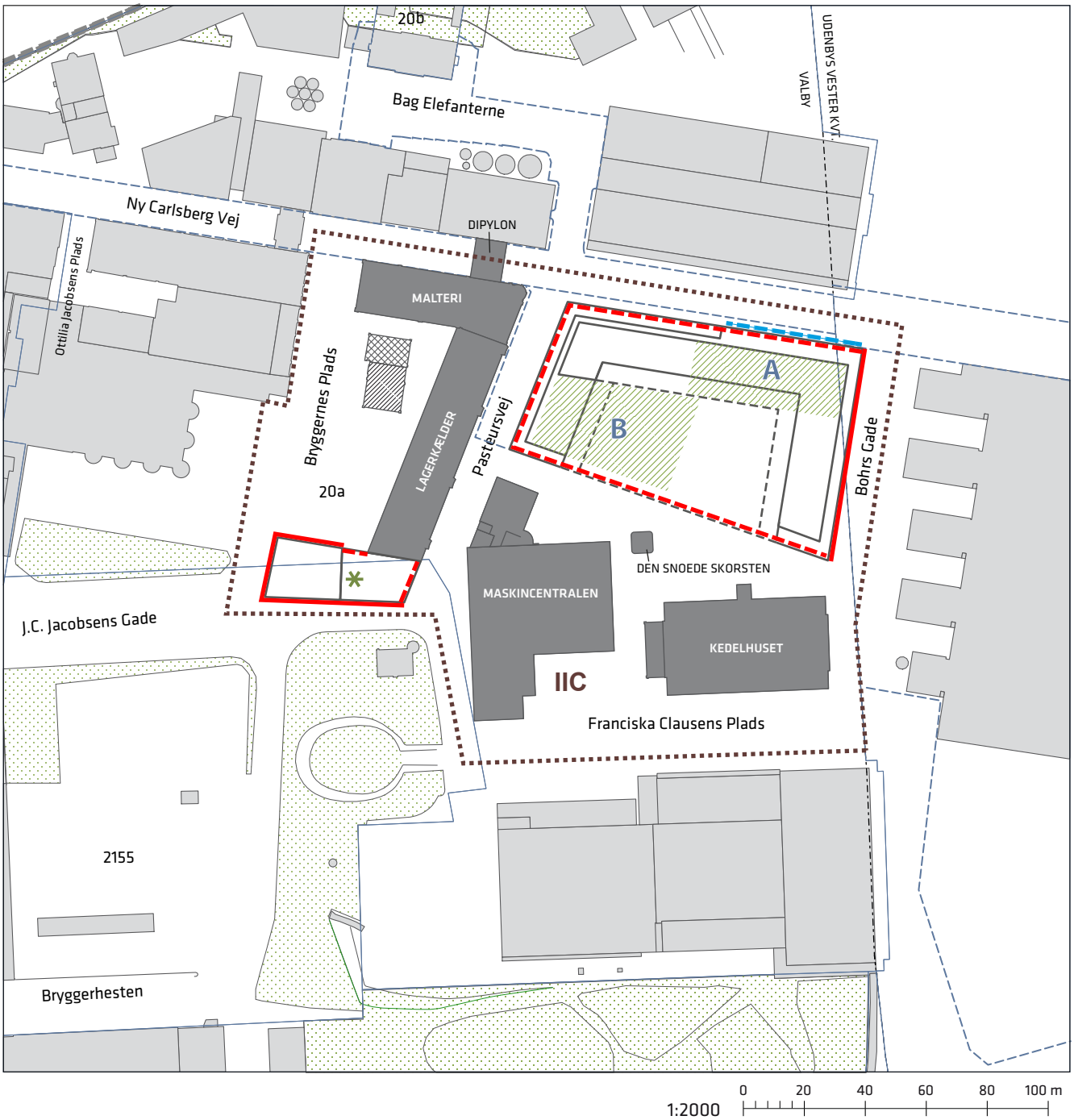
Tegning nr. 11A – Delareal IIC - Bebyggelsesplan



1:2000 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for delareal IIC
- Vejudlægslinje
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Bevaringsværdig bygning, der må fjernes
- 5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri Byggefelter med maks. etageantal
- Øget bygningsdybde ved skole
- Sluttet randbebyggelse/facadelinje
- 31.0 Gesims- eller tagkote på facadestrækning
- Facader med særlige facadebestemmelser
- 5 Gårdrum - Mulighed for byggeri til skole
- Op- og nedkørsel til parkeringskælder
- * Varelevering

Tegning nr. 11B – Delareal IIC - Bebyggelsesplan



- Grænse for delareal IIC
- Vejudlægslinje
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Bevaringsværdig bygning, der må fjernes
- Byggefelter
- Mulighed for karnapper over 2. sal
- 20 pct. altaner må udkrages maks. 1,3 m
- Kun indeliggende altaner og ingen karnapper
- Mulighed for tagterrasse
- A - B Mulighed for boldbur på tag

Tegning nr. 12A – Delareal IVA - Bebyggelsesplan

Grænse for delareal IVA

Vejudlægslinje

5 Principiel bebyggelsesplan for nyt byggeri Byggefelter med maks. etageantal

Eksisterende bygning, der skal bevares

Offentlig passage

Sluttet randbebyggelse/facadelinje

29.5 Maksimal gesims- eller tagkote

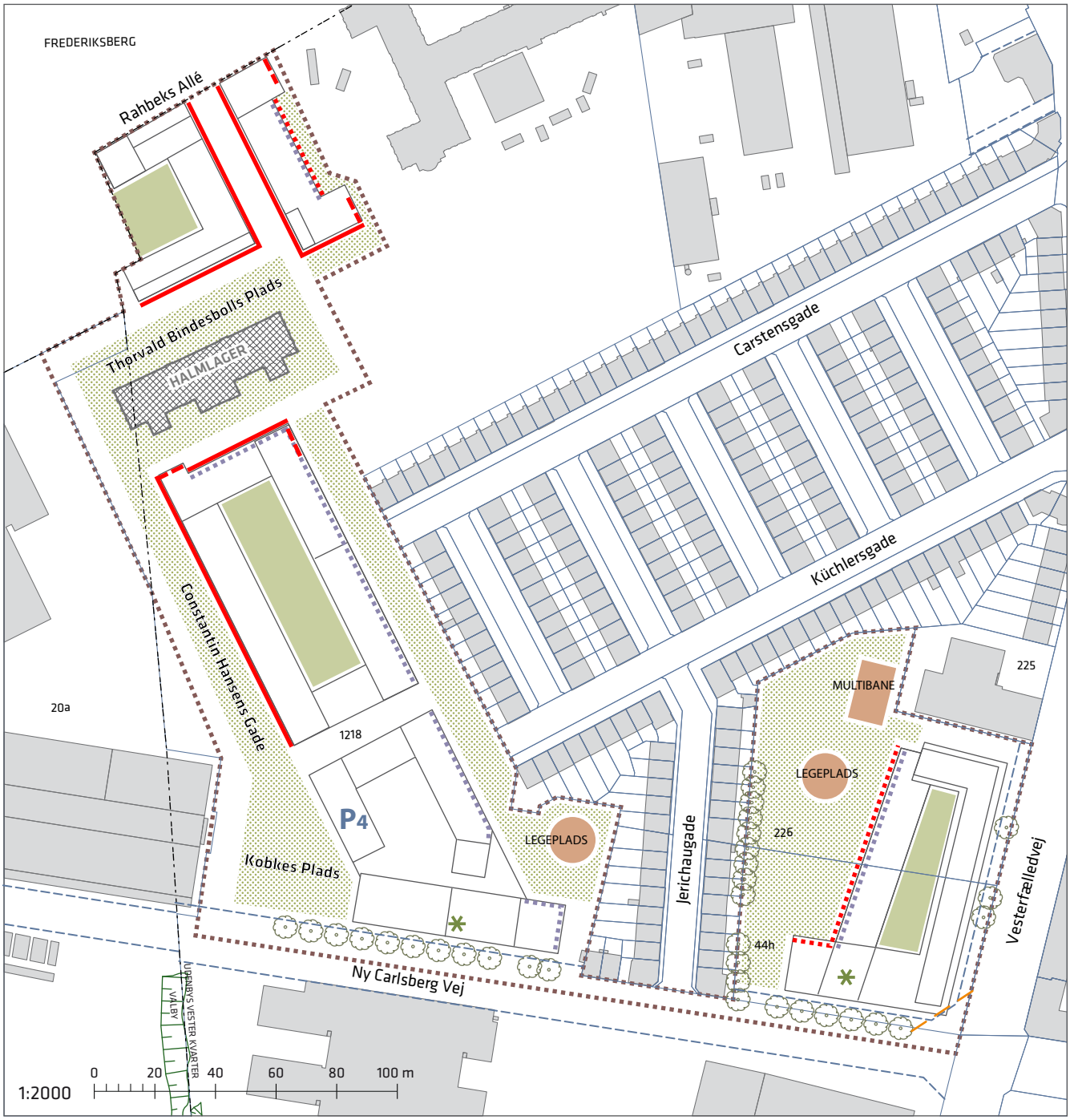
23.5 Maksimal tagkote

Facader med særlige facadebestemmelser

Op- og nedkørsel til parkeringskælder

* Varelevering

Tegning nr. 12B – Delareal IVA - Bebyggelsesplan

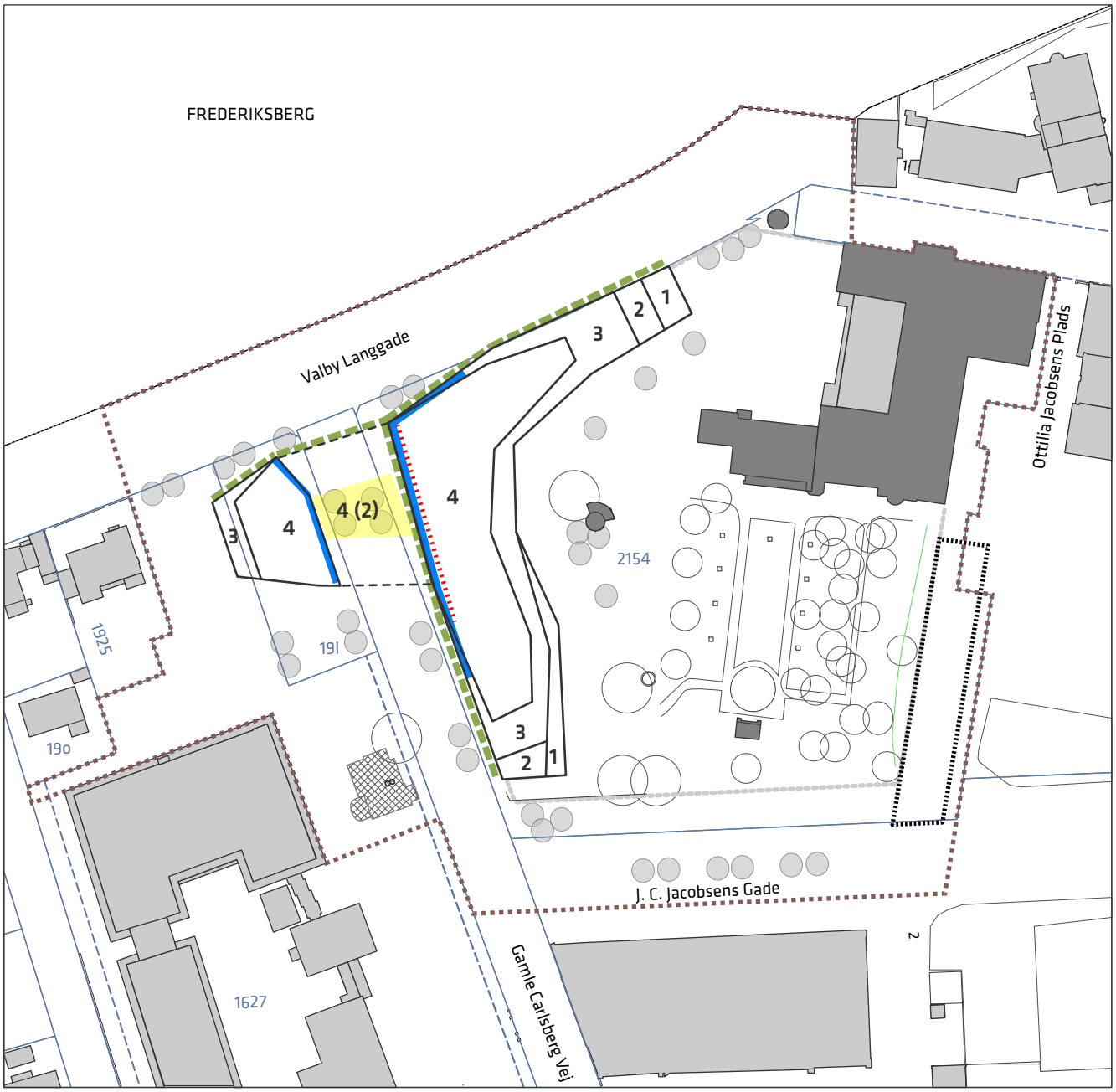


- Grænse delareal IVA
- Eksisterende bygning, der bevares
- Byggefelter
- Mulighed for tagterrasse
- P4 Mulighed for 'parasit' med maks højde i m
- Særlig bearbejdning af tagform
- Vejudlægslinje
- Hjørneafskæring

SÆRLIGE KRAV TIL ALTANER OG KARNAPPER:

- 20 pct. altaner må udkrages maks. 1,3 m
- Altaner og karnapper må udkrages maks. 1,3 m
- Kun indeliggende altaner
- Grønne gårdrum
- Haver og byrum med større træer
- Eksisterende træer, der skal bevares
- Multibane og legeplads

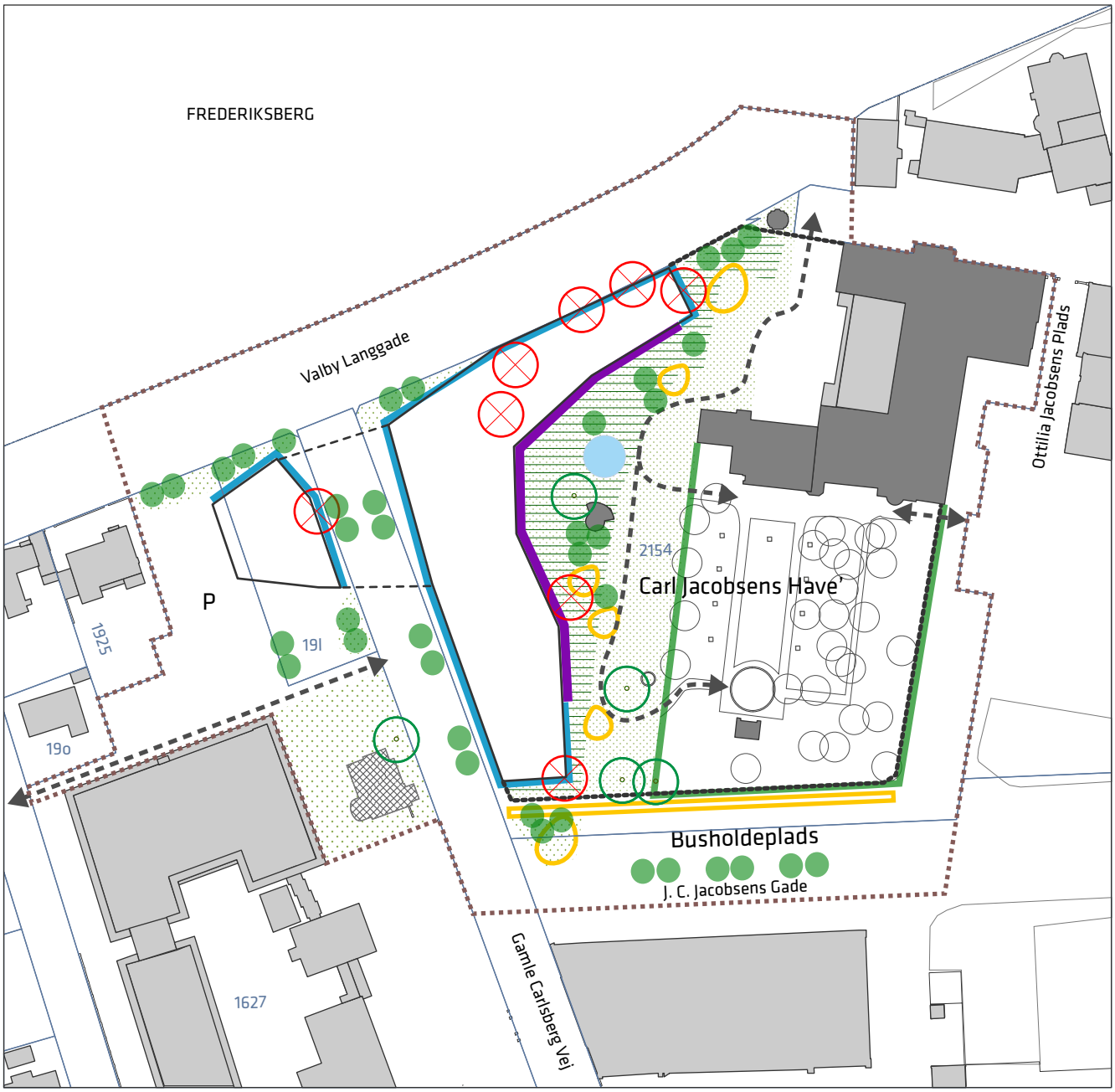
Tegning nr. 13A – Delareal IIIB - Bebyggelsesplan



1:1500 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for delareal IIIB
- Fredet bebyggelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- 3 Byggefelter med etageantal
- Byggefelt fastlægges i suppl. lokalplan
- Bebyggelse, der må nedrives
- 4 (2) Byggefelt til "portal" i to etager
- Felt til placering af lysåbning
- Åben facade / mindst 75 pct. glas i st. etage
- Facadestrækning med krav om lodrette 'knæk'
- Sokkelhøjde maks. 0,5 cm
- Principper for træplantning
- Bevaringsværdige træer der skal bevares (vises kun indenfor tillægsområdet)

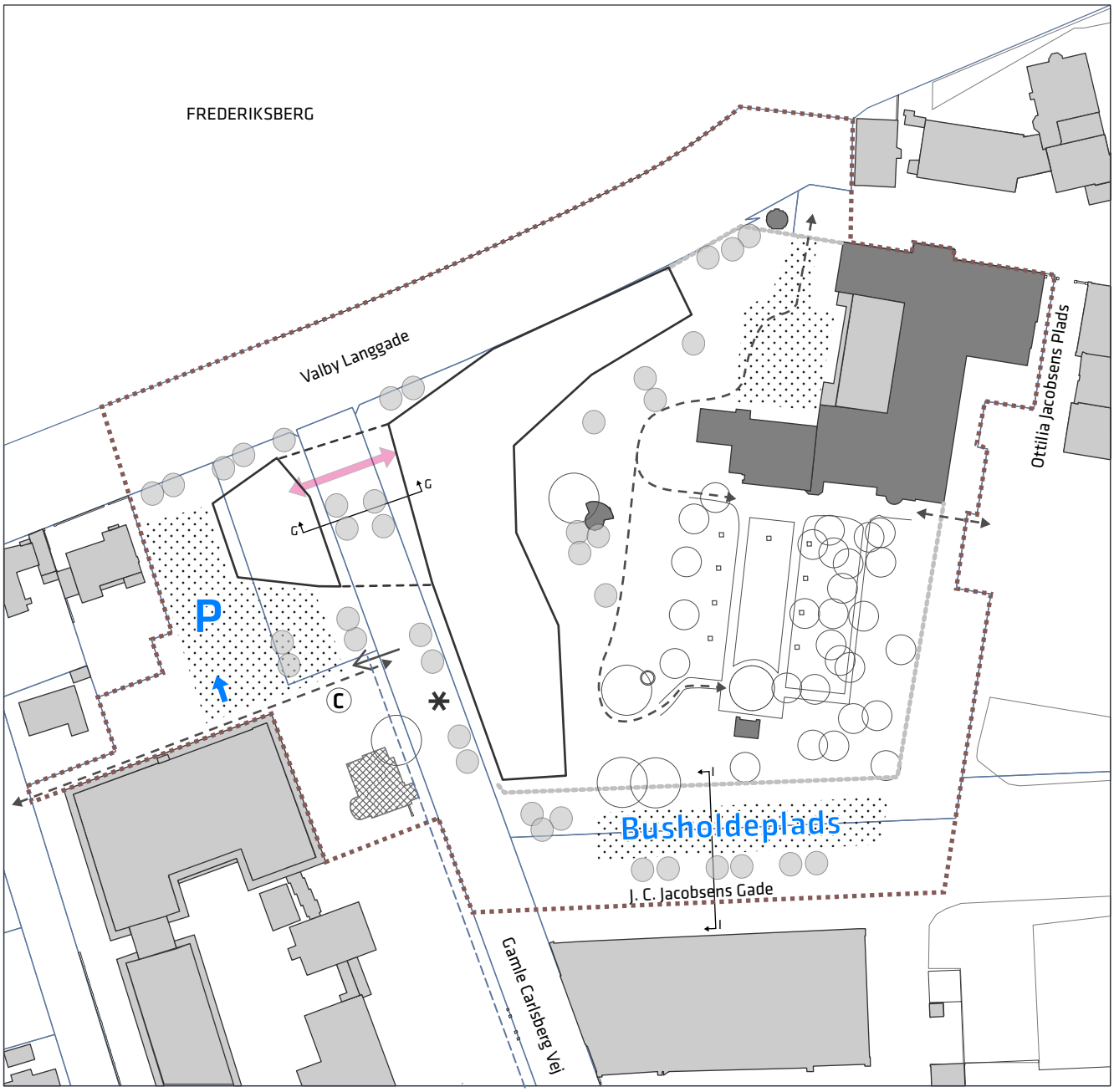
Tegning nr. 13B – Delareal IIIB - Landskab/byrum



1:1500 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for delareal IIIB
- Bevaringsværdig have
- Fredet haveanlæg
- Bevaringsværdigt træ, der skal bevares
- Bevaringsværdigt træ, der må fældes
- Byggefelt
- Byggefelt fastlægges i suppl. lokalplan
- Bred, privat kantzone, 2-7 m
- Smal kantzone
- Vandelement
- Princip for træplantning
- Offentlig stiforbindelse
- Hegn / Port
- Zone til ophold
- Hegn med grøn karakter
- Byrum med grøn karakter
- Mulighed for tæt, lav beplantning (maks 1,2 m)

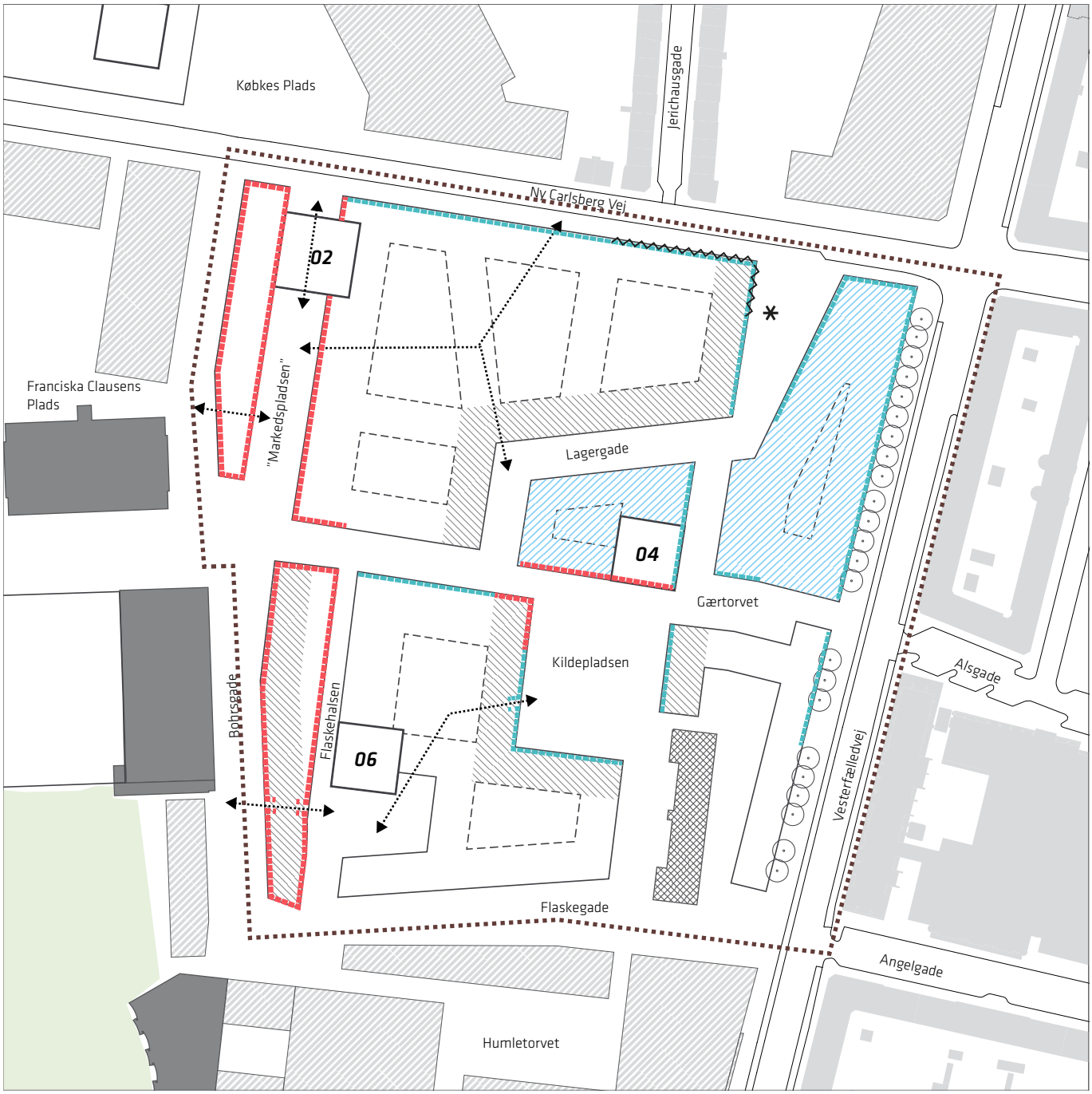
Tegning nr. 13C – Delareal IIIB - Trafik



1:1500 0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for delareal IIIB
- Byggefelt
- Vejsnit, se tegning 4C og 4D
- Offentlig stiforbindelse
- Internt færdselsareal
- Passage under vej
- Ind- og udkørsel
- P Parkering p terræn
- Nedkørsel til P-kælder
- C Cykelparkering på terræn
- Varelevering
- Vejudlægslinje

Tegning nr. 14A – Delareal IB - Anvendelse



Grænse for delareal IB

Byggefelter

02 Højhuse og deres numre

Eksempel på gårdrum

Offentlig passage

Nærgenbrugsstation

Afhentningsplads til nærgenbrugsstation

Anvendelse

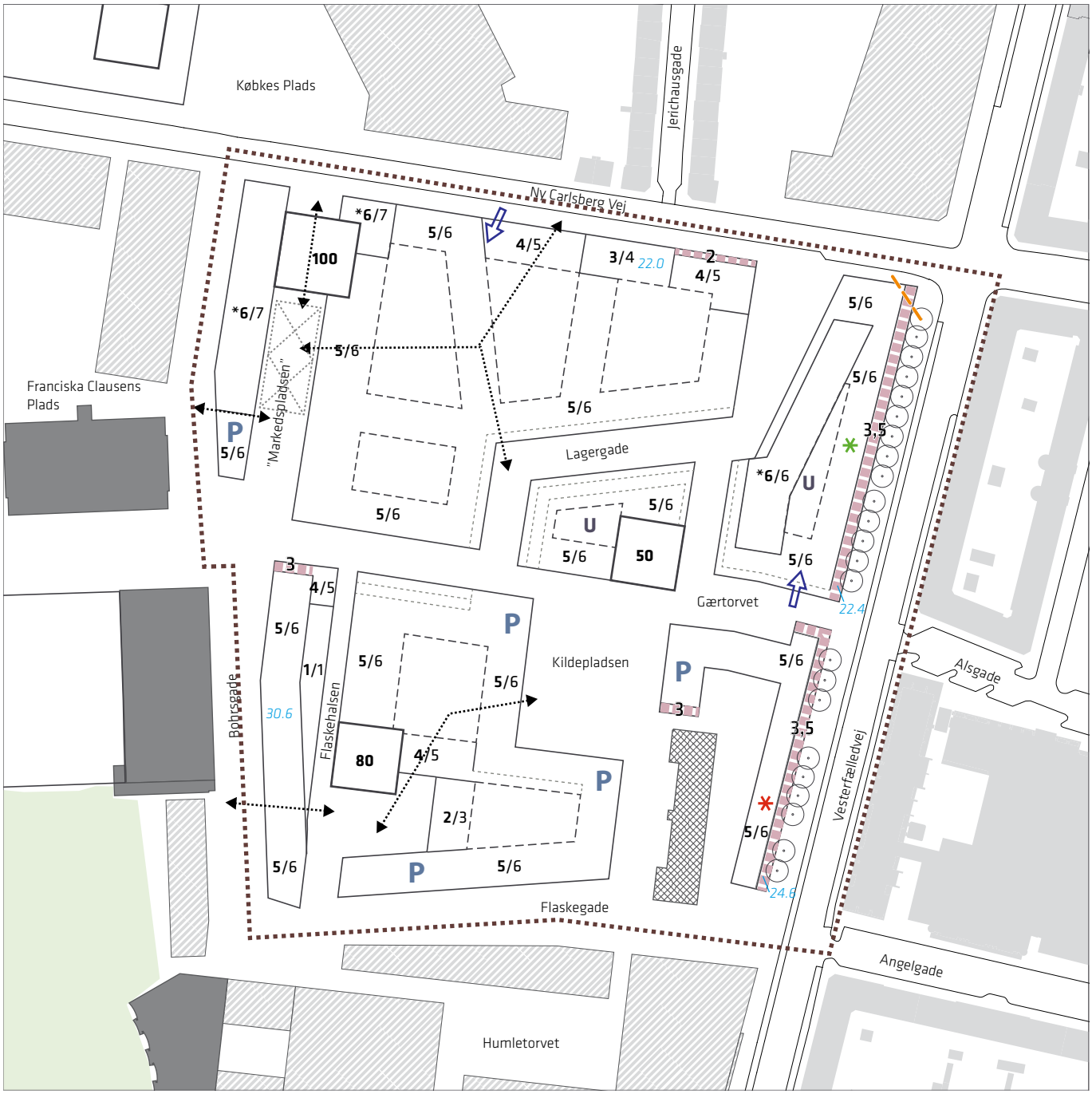
Min. 75 % erhverv

Min. 75 % bolig

Aktiv stueetage

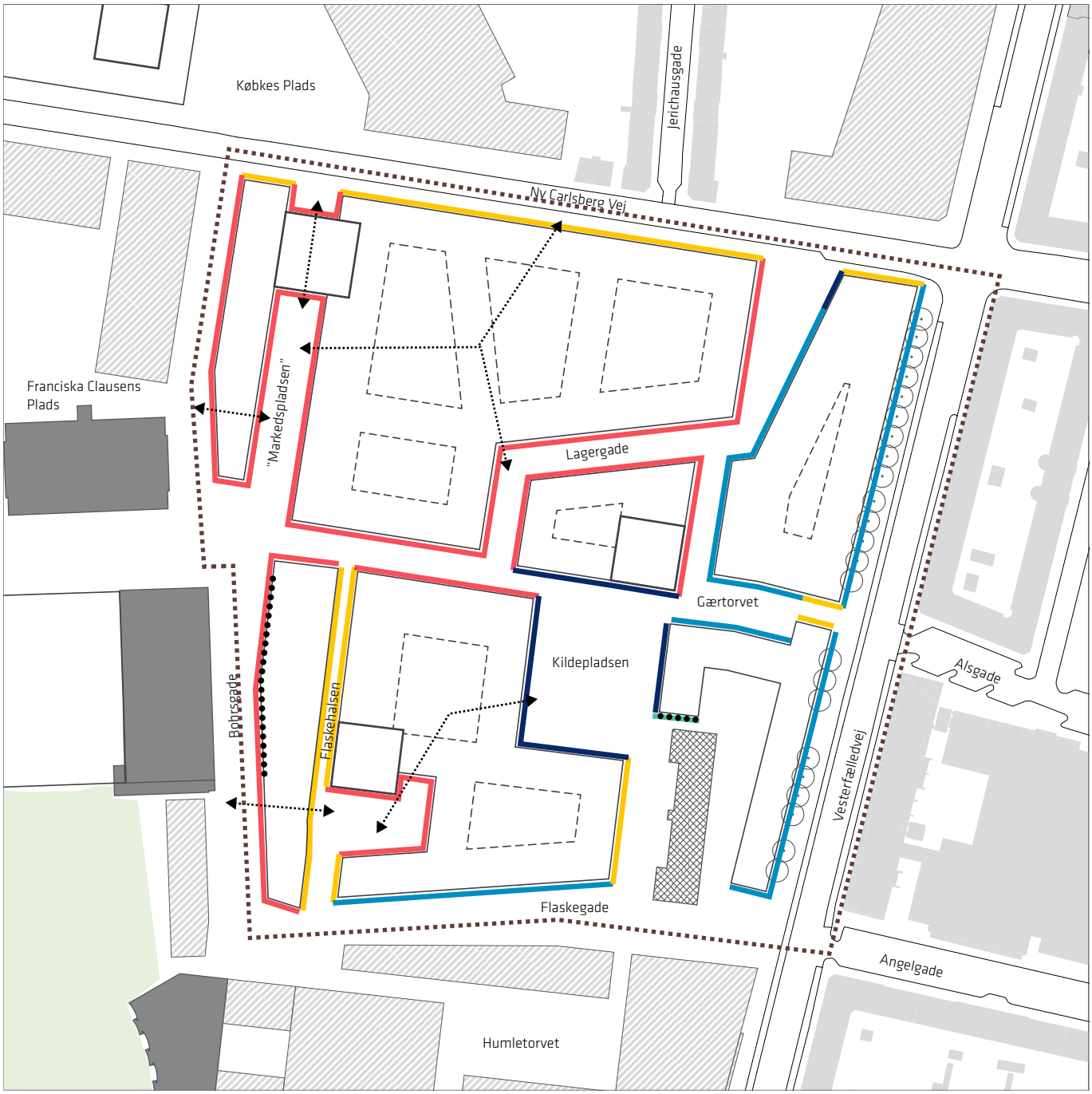
Åben stueetage

Tegning nr. 14B – Delareal IB - Bebyggelsesplan



- Grænse for delareal IB
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X — Højhus med maks. bygningshøjde i meter
- X/X — Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- X.X — Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90
- X — Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- Eksempel på gårdrum eller atrium til erhvervsbyggeri (U)
- Mulighed for overdækning
- P — Parasit i 1 etage
- Offentlig passage
- Nedkørsel til p-kælder
- Hjørneafskæring
- * — Husdybde maks. 12 m
- * — Opdeling i 'enkeltbygninger' kan ske med andre virkemidler

Tegning nr. 14C – Delareal IB - Facader



Grænse for delareal IB

Byggefelt

Eksempel på gårdrum

Særlige hensyn til kulturarven

Skærpede krav af hensyn til kulturarven

Offentlig passage

Fremspring på altaner og karnapper

0 m

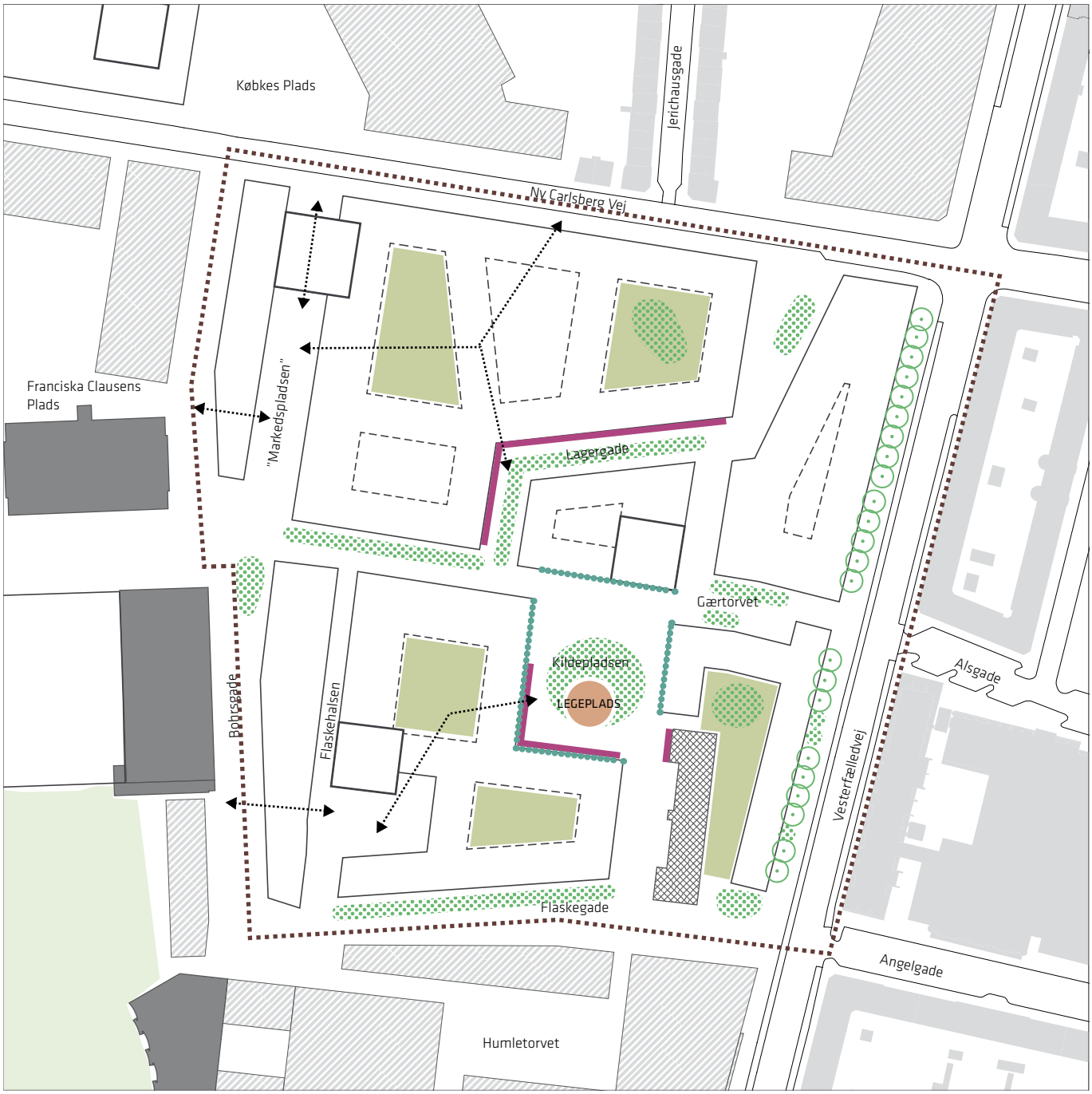
0,7 m

0,9 m

1,1 m

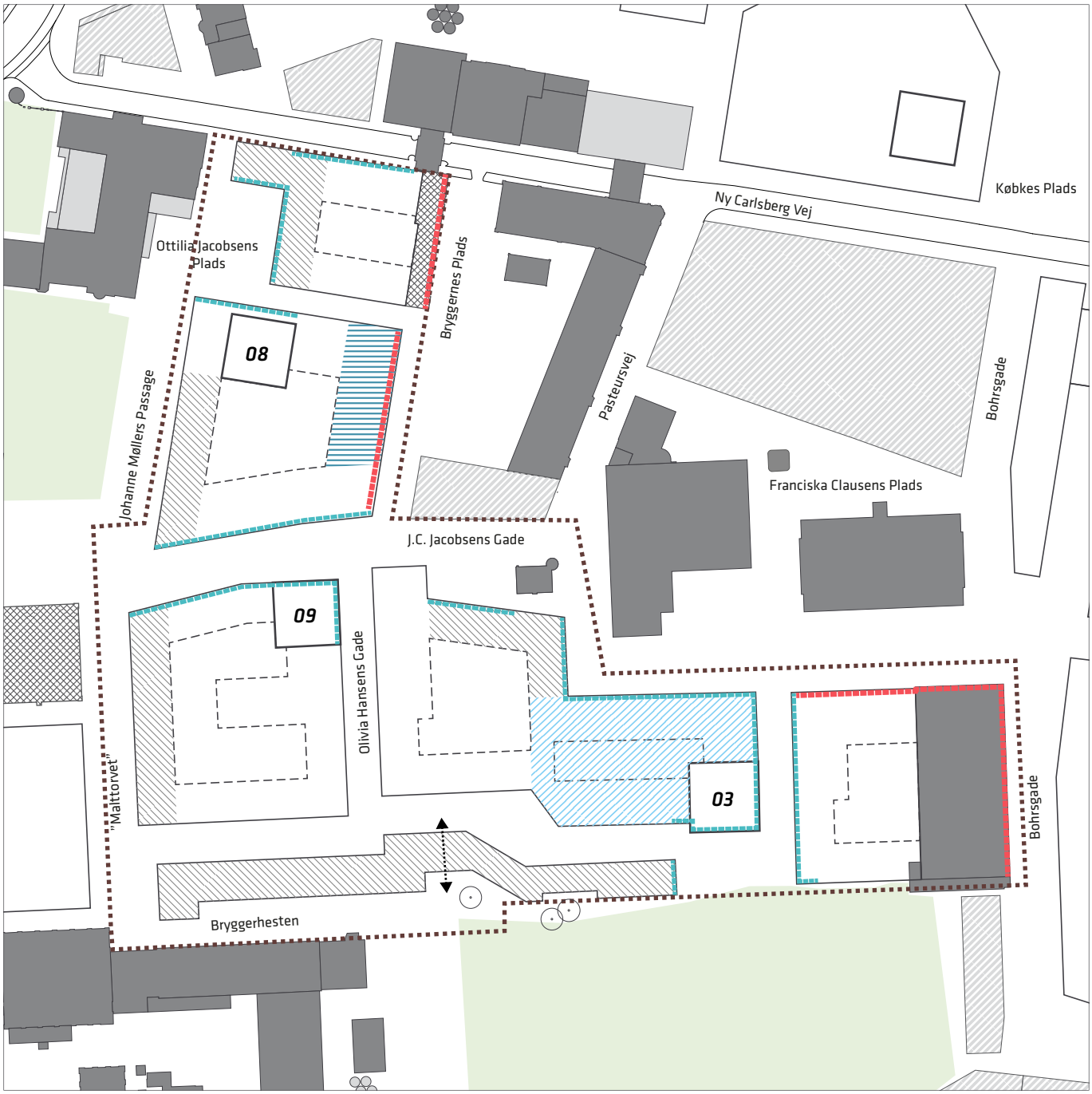
1,3 m

Tegning nr. 14D – Delareal IB - Begrønning



- Grænse for delareal IB
- Grønt gårdrum
- Bevaringsværdige træer, der skal bevares
- Begrønnede facader, 15 pct.
- Begrønnet kantzone
- Offentlig passage
- Zone for træplantning
- Legeplads

Tegning nr. 15A – Delareal IID - Anvendelse



0 20 40 60 80 100 m

Grænse for delareal IID

Byggefelter

03 Højhuse og deres numre

Eksempel på gårdrum

Offentlig passage

Anvendelse

Min. 75 % erhverv

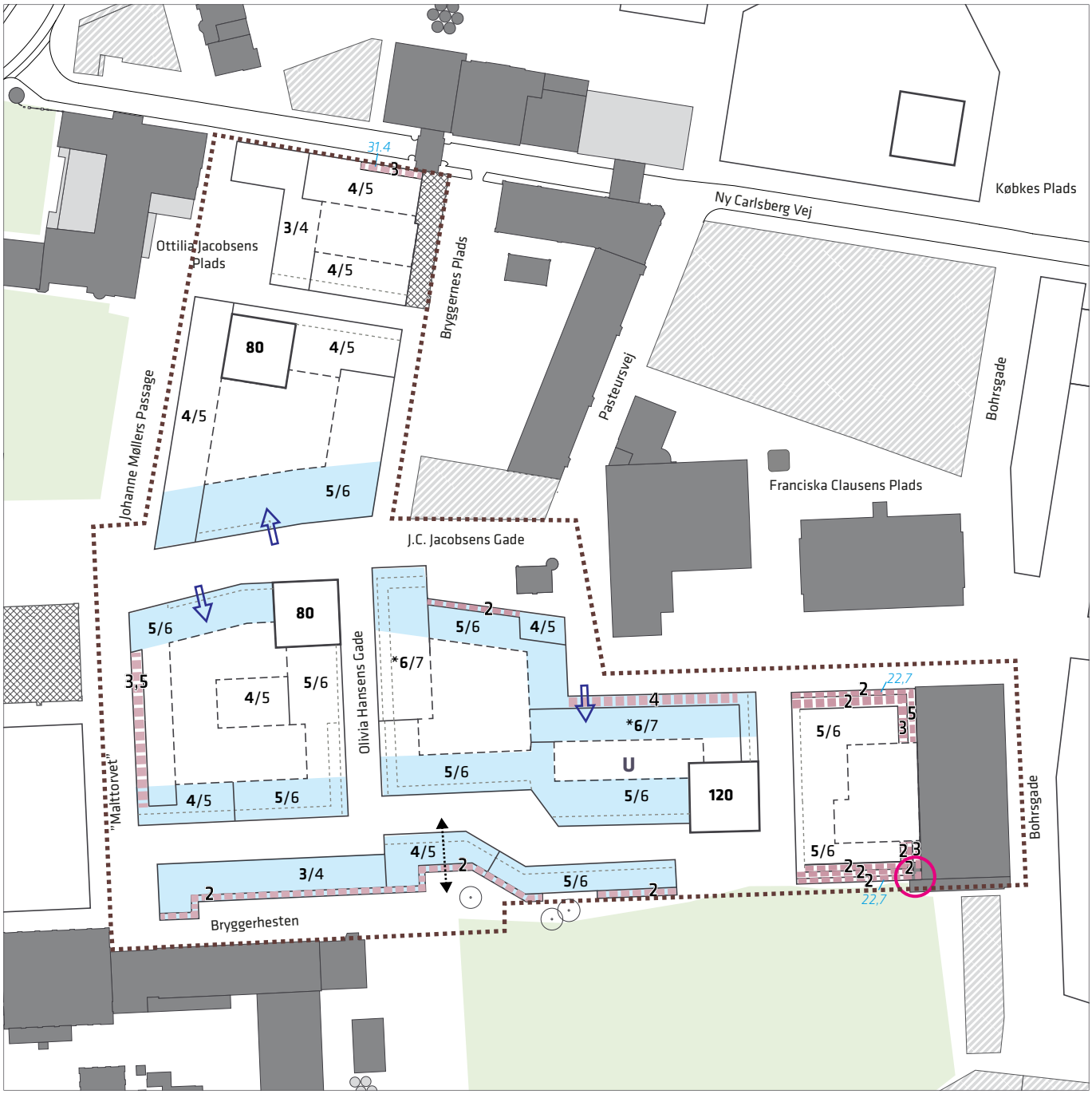
Min. 50 % erhverv

Min. 75 % bolig

Aktiv stueetage

Åben stueetage

Tegning nr. 15B – Delareal IID - Bebyggelsesplan



Grænse for delareal IID

Fredet bygning

Bevaringsværdig bygning, der skal bevares

Træer, der skal bevares

X Højhus med maks. bygningshøjde i meter

X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)

X.X Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90

Mulighed for ekstra 1-1,2 m bygningshøjde ved terrænfald over 4-6 %

2 Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer

Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys

Eksempel på gårdrum eller atrium til erhvervsbyggeri (U)

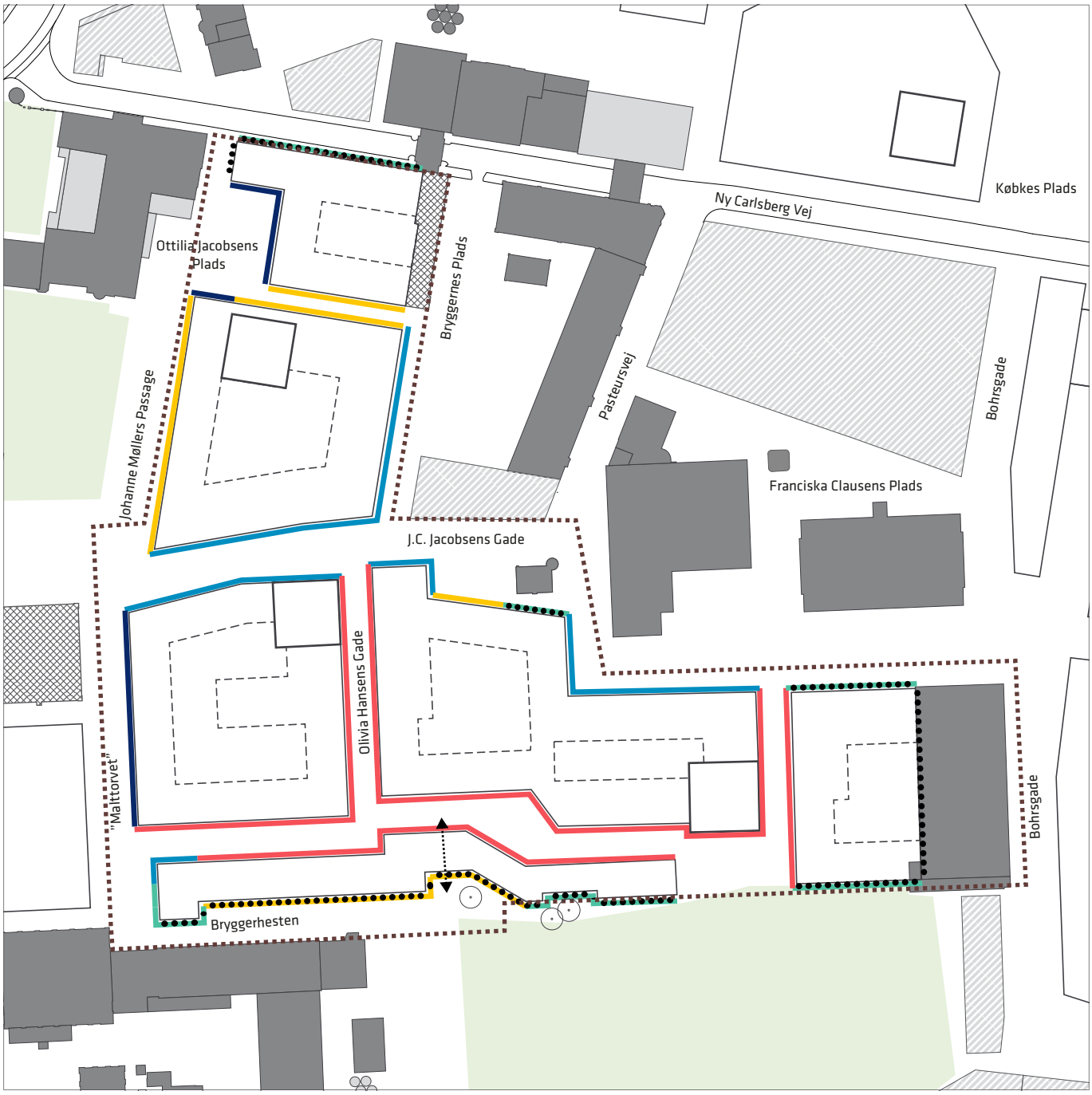
P Parasit i 1 etage

Offentlig passage

Nedkørsel til p-kælder

Begrænset byggemulighed ved pergola

Tegning nr. 15C – Delareal IID - Facader



0 20 40 60 80 100 m

Grænse for delareal IID

Byggefelt

Eksempel på gårdrum

Særlige hensyn til kulturarven

Skærpede krav af hensyn til kulturarven

Offentlig passage

Fremspring på altaner og karnapper

0 m

0,7 m

0,9 m

1,1 m

1,3 m

Tegning nr. 15D – Delareal IID - Begrønning

Grænse for delareal IID

Grønt gårdrum

Bevaringsværdige træer, der skal bevares

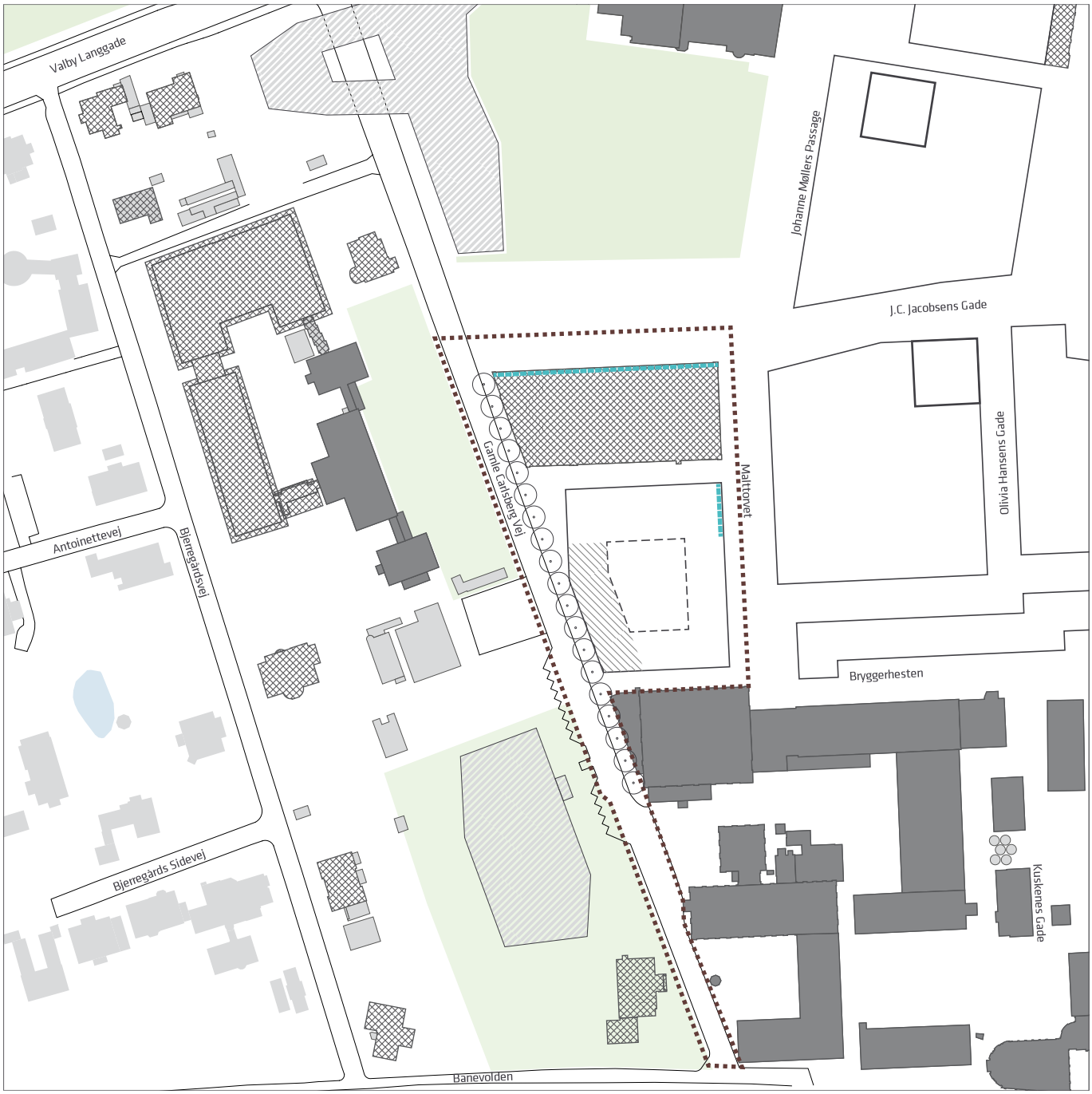
Begrønnet kantzone

Offentlig passage

Zone for træplantning

Mindre legeområde

Tegning nr. 16A – Delareal IIIC - Anvendelse



Grænse for delareal IIIC

Byggefelter

Eksempel på gårdrum

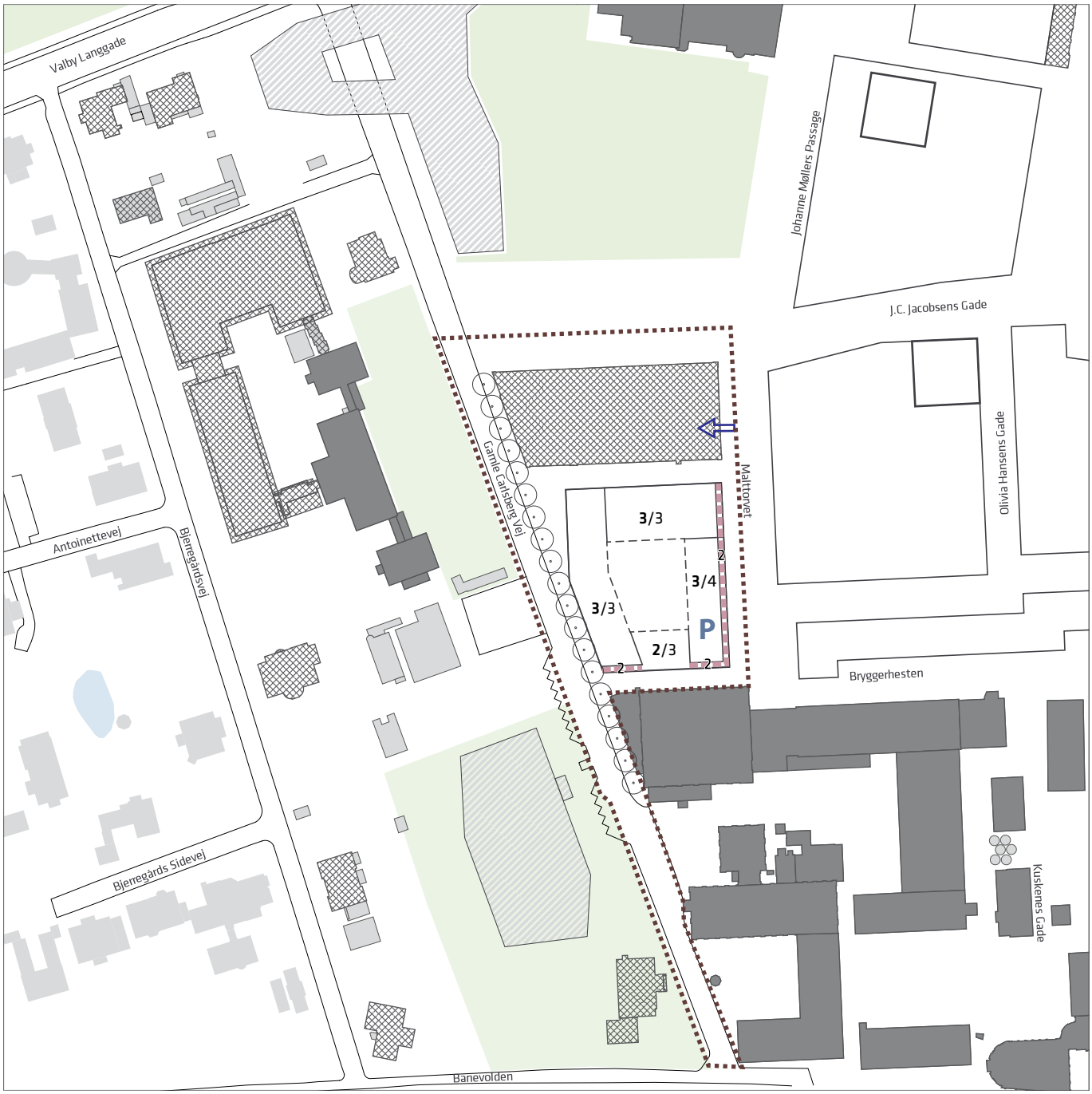
Anvendelse

Min. 75 % bolig

Aktiv stueetage

Åben stueetage

Tegning nr. 16B – Delareal IIIC - Bebyggelsesplan



0 20 40 60 80 100 m

Grænse for delareal IIIC

Fredet bygning

Bevaringsværdig bygning, der skal bevares

Træer, der skal bevares

X/X Maks. antal etager (erhverv/bolig)

X.X Tagkote, maks, angivet i højdesystem DVR90

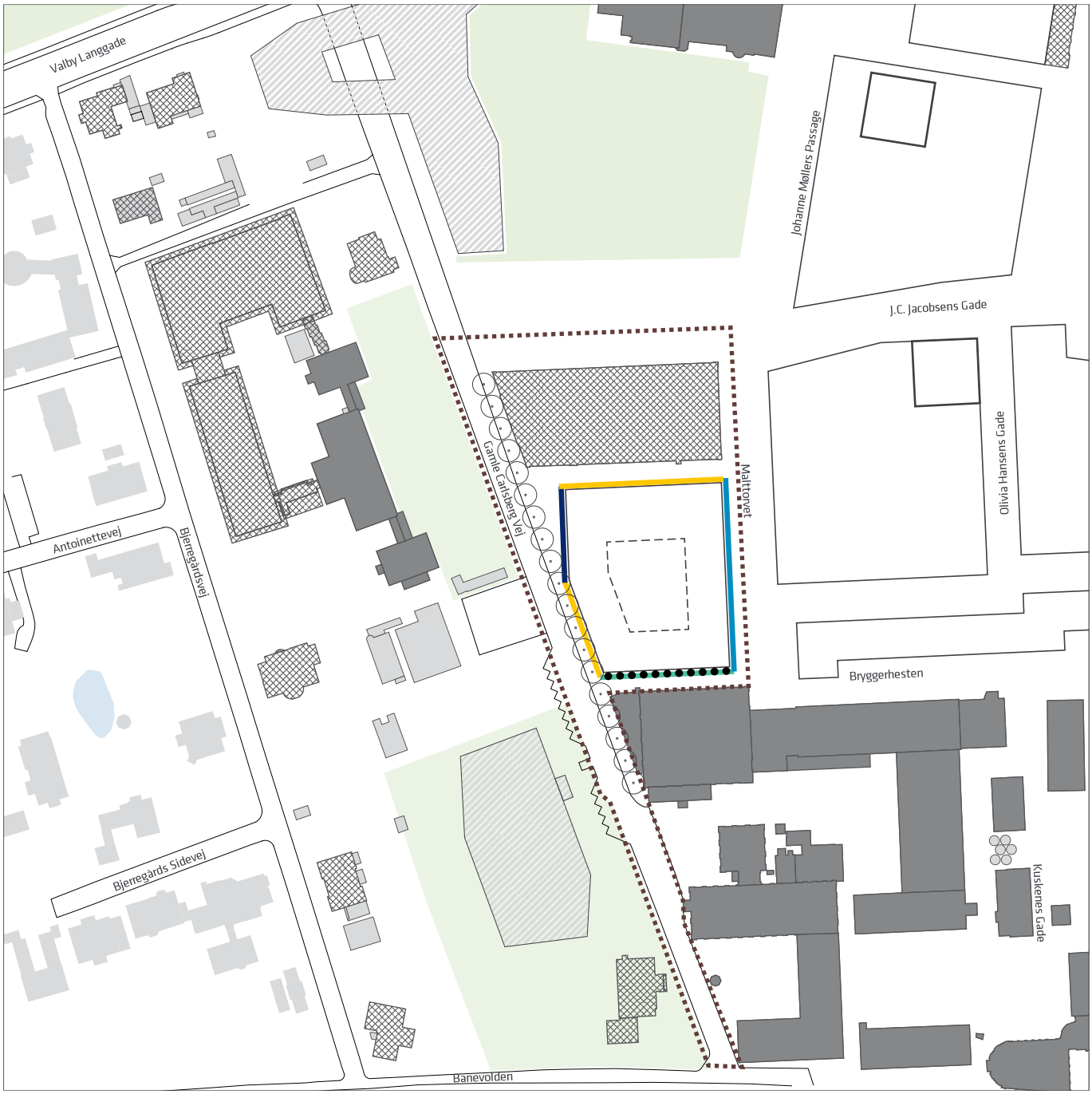
2 Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer

Eksempel på gårdrum

P Parasit i 1 etage

Nedkørsel til p-kælder

Tegning nr. 16C – Delareal IIIC - Facader



Grænse for delareal IIC

Byggefelt

Eksempel på gårdrum

Særlige hensyn til kulturarven

Skærpede krav af hensyn til kulturarven

Fremspring på altaner og karnapper

0 m

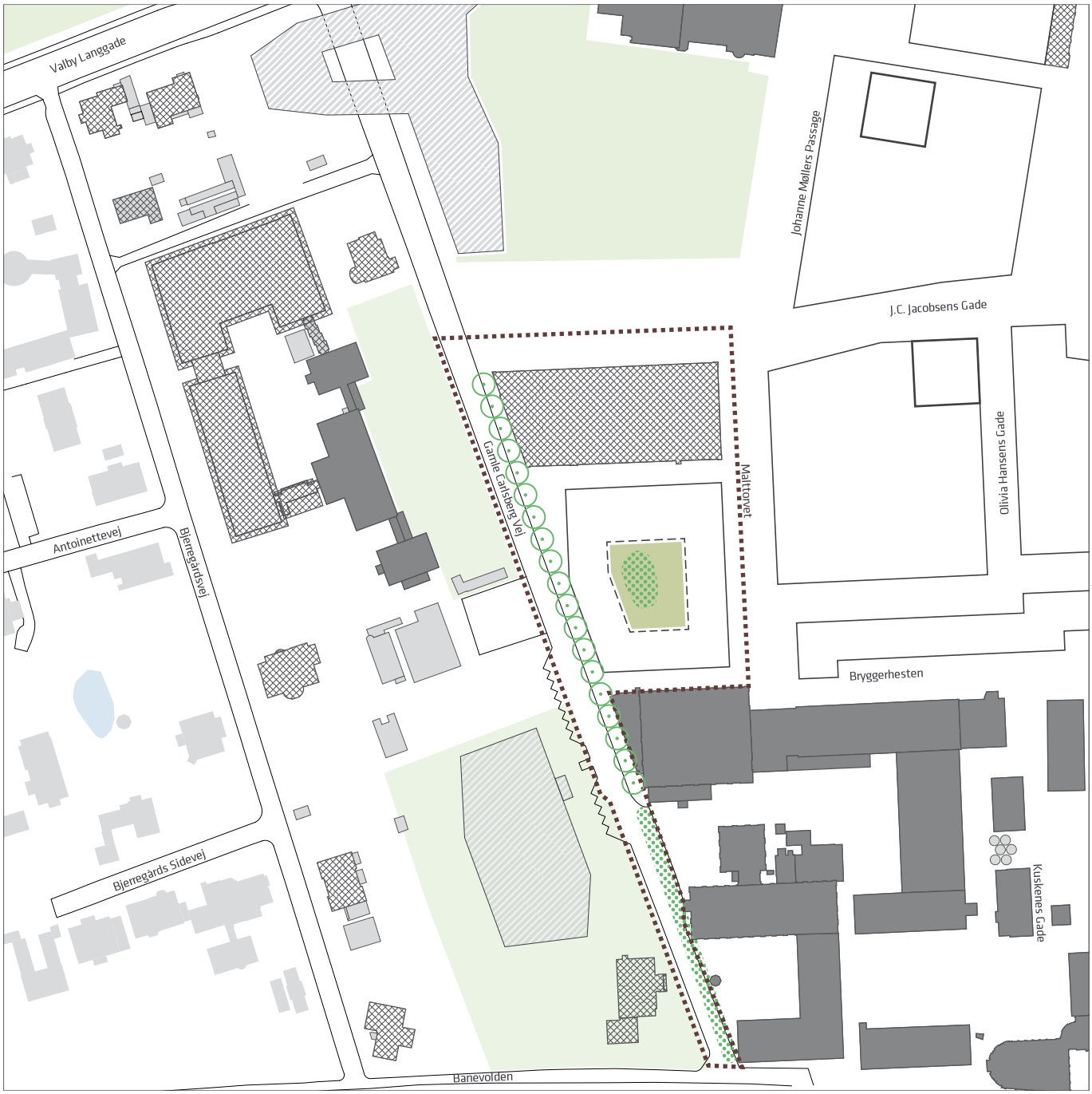
0,7 m

0,9 m

1,1 m

1,3 m

Tegning nr. 16D – Delareal IIIC - Begrønning



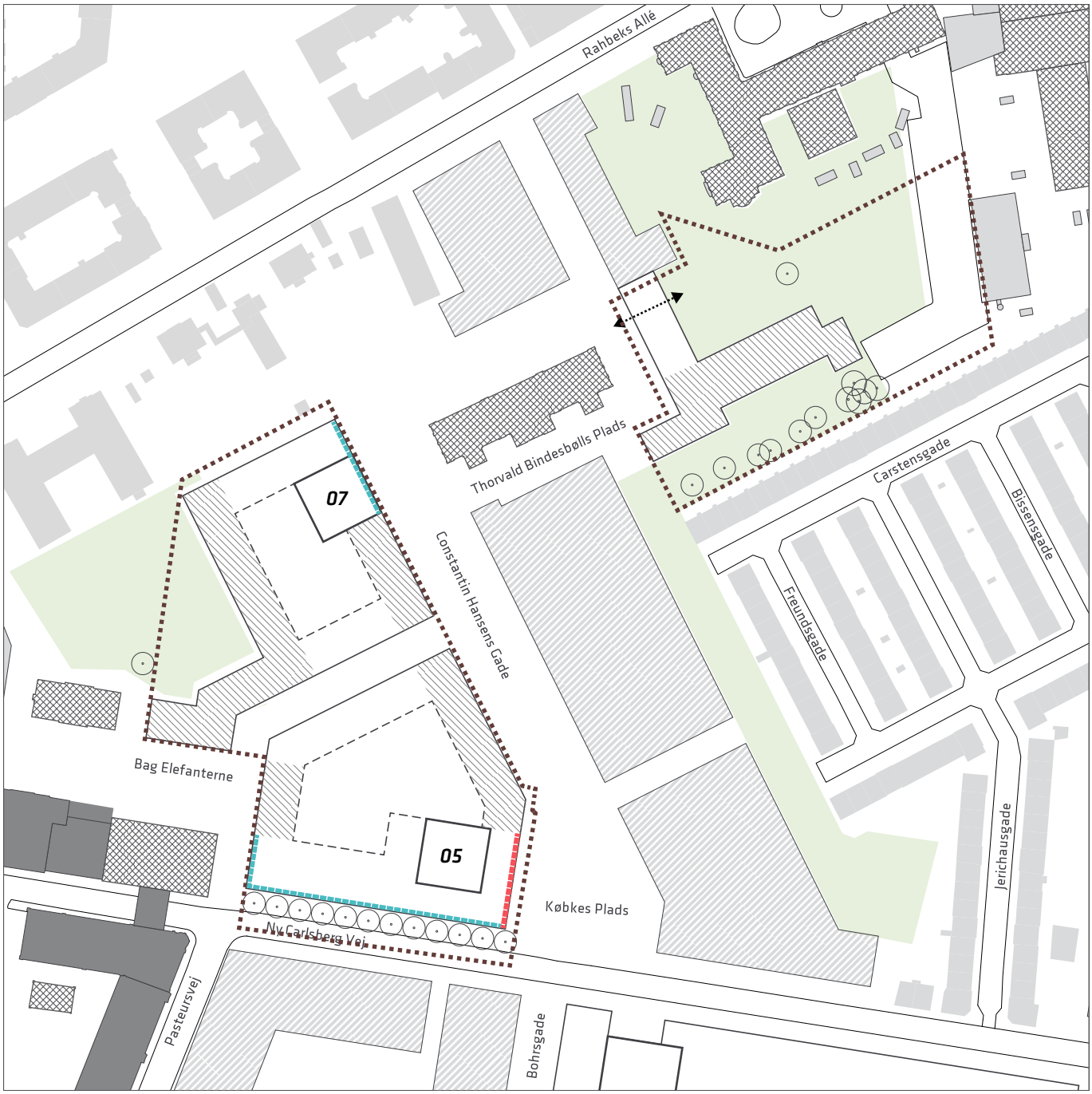
Grænse for delareal IIIC

Grønt gårdrum

Bevaringsværdig trærække, der skal bevares

Zone for træplantning

Tegning nr. 17A – Delareal IVB - Anvendelse



0 20 40 60 80 100 m

Grænse for delareal IVB

Byggefelter

05 Højhuse og deres numre

Eksempel på gårdrum

Offentlig passage

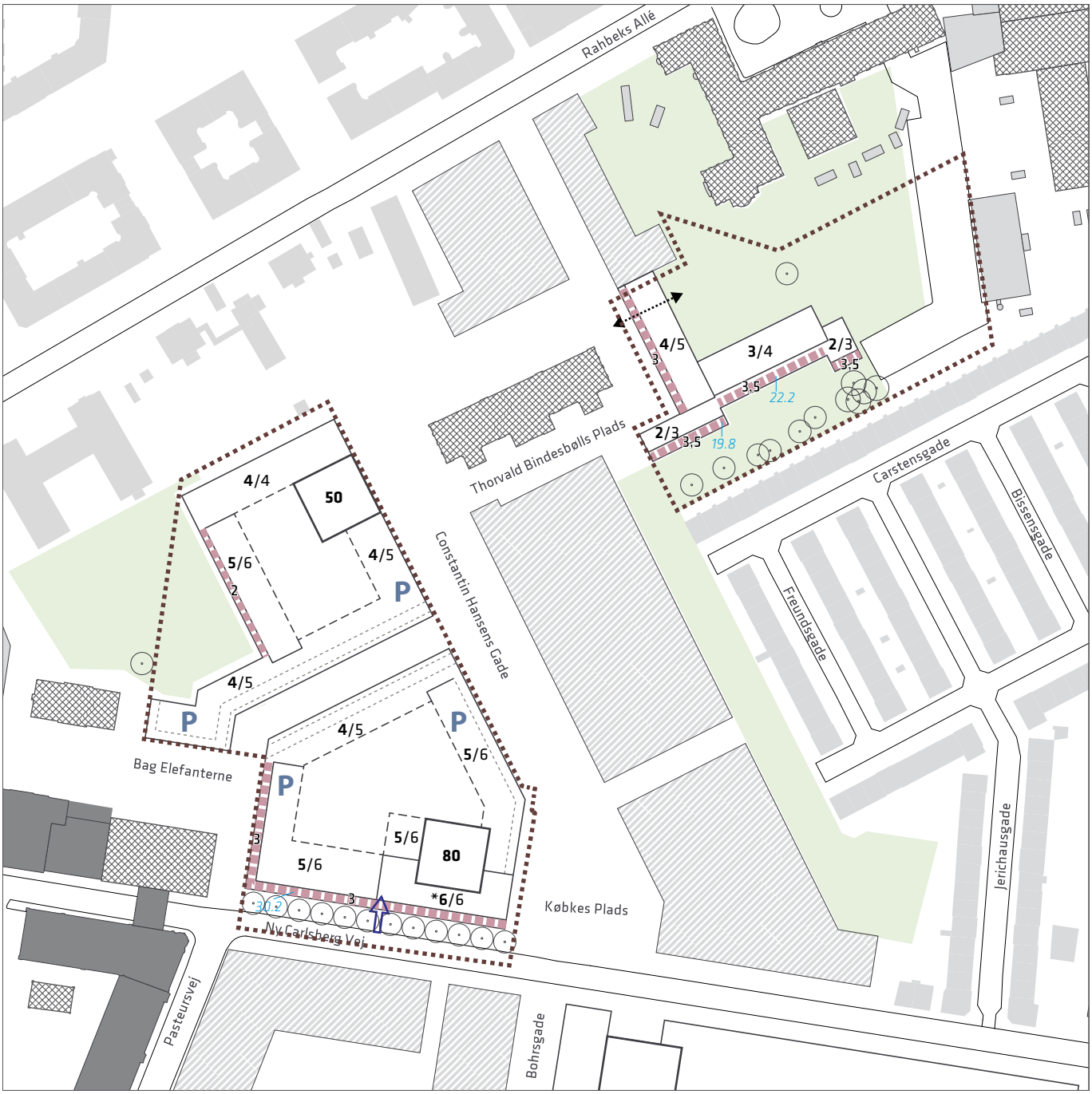
Anvendelse

Min. 75 % bolig

Aktiv stueetage

Åben stueetage

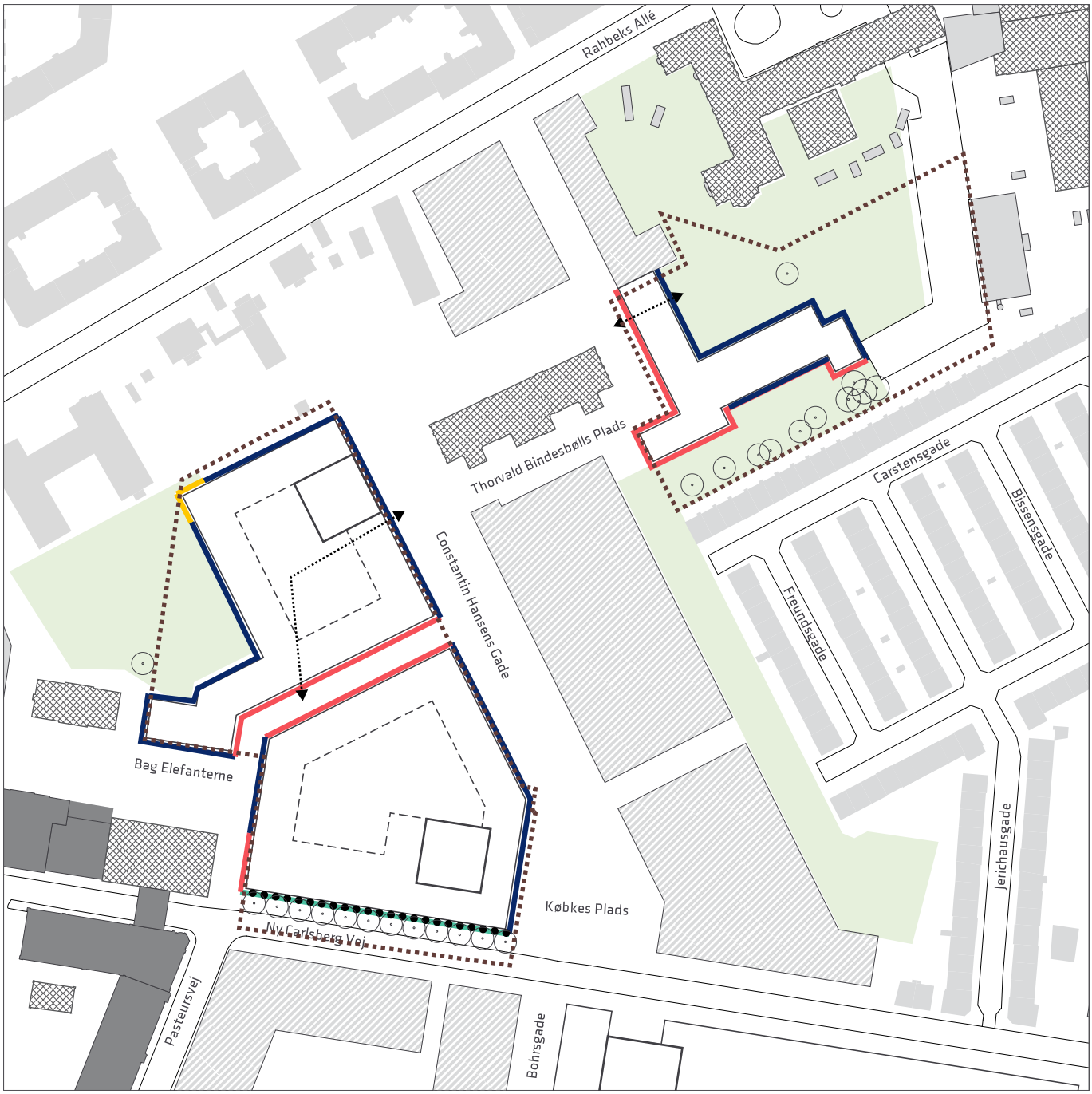
Tegning nr. 17B – Delareal IVB - Bebyggelsesplan



0 20 40 60 80 100 m

- Grænse for delareal IVB
- Fredet bygning
- Bevaringsværdig bygning, der skal bevares
- Træer, der skal bevares
- X — Højhus med maks. bygningshøjde i meter
- X/X — Maks. antal etager (erhverv/bolig)
- X.X — Tagkote, maks., angivet i højdesystem DVR90
- 2 — Tilbagetrækning af øverste etage i meter af hensyn til kulturarv og naboer
- Eventuel tilbagetrækning af den/de øverste etager af hensyn til dagslys
- Eksempel på gårdrum
- P — Parasit i 1 etage
- Offentlig passage
- Nedkørsel til p-kælder

Tegning nr. 17C – Delareal IVB - Facader



0 20 40 60 80 100 m

Grænse for delareal IVB

Byggefelt

Eksempel på gårdrum

Særlige hensyn til kulturarven

Skærpede krav af hensyn til kulturarven

Offentlig passage

Fremspring på altaner og karnapper

0 m

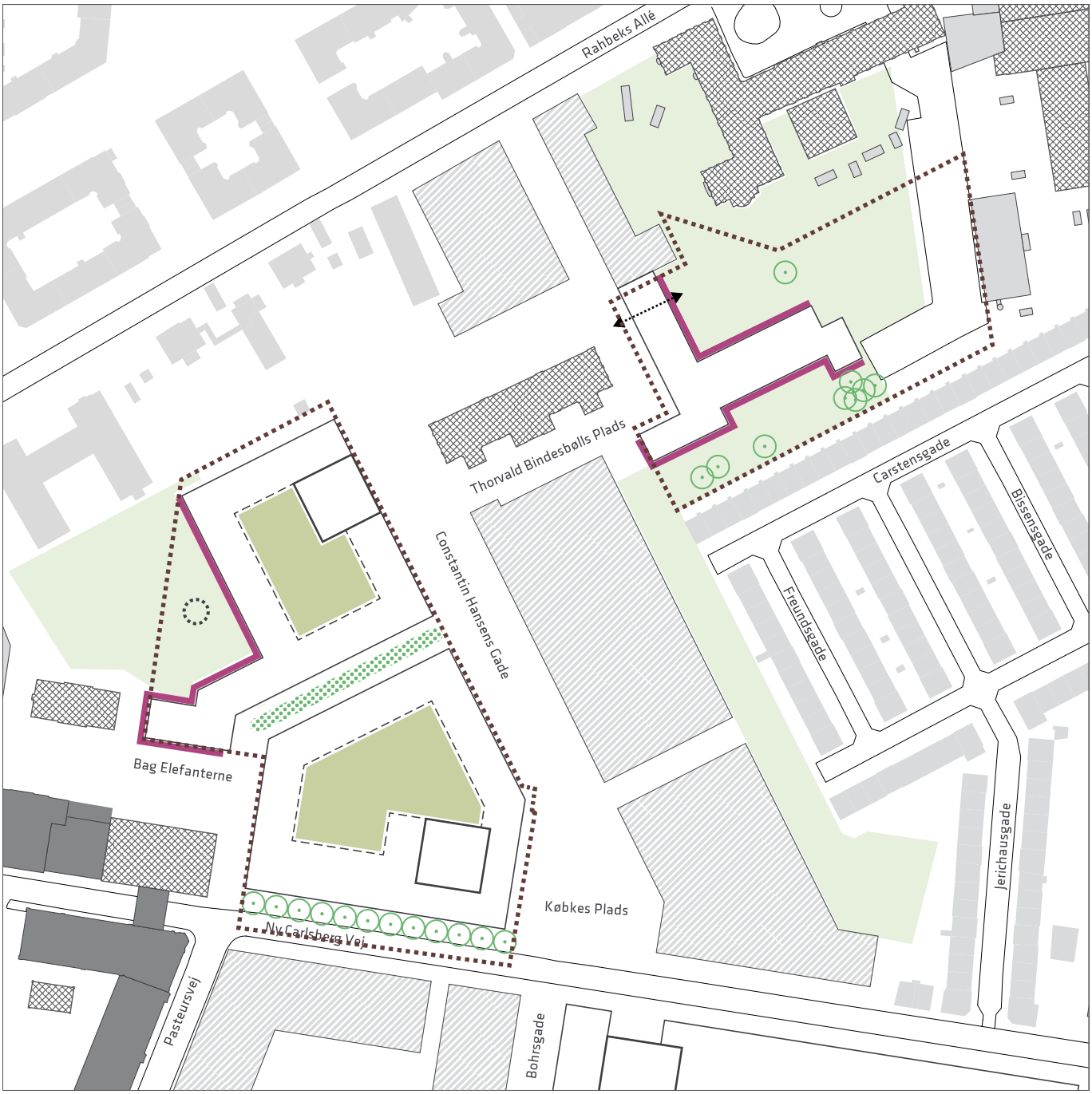
0,7 m

0,9 m

1,1 m

1,3 m

Tegning nr. 17D – Delareal IVB - Begrønning



Grænse for delareal IIIC

Grønt gårdrum

Bevaringsværdige træer, der skal bevares

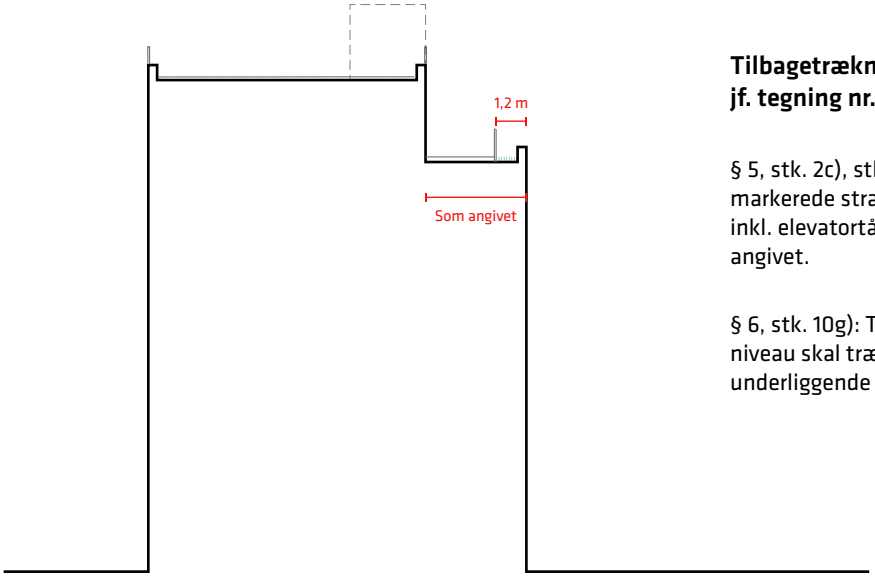
Bevaringsværdig og fredet trærække, der skal bevares

Begrønnet kantzone

Zone for træplantning

Mindre legeområde

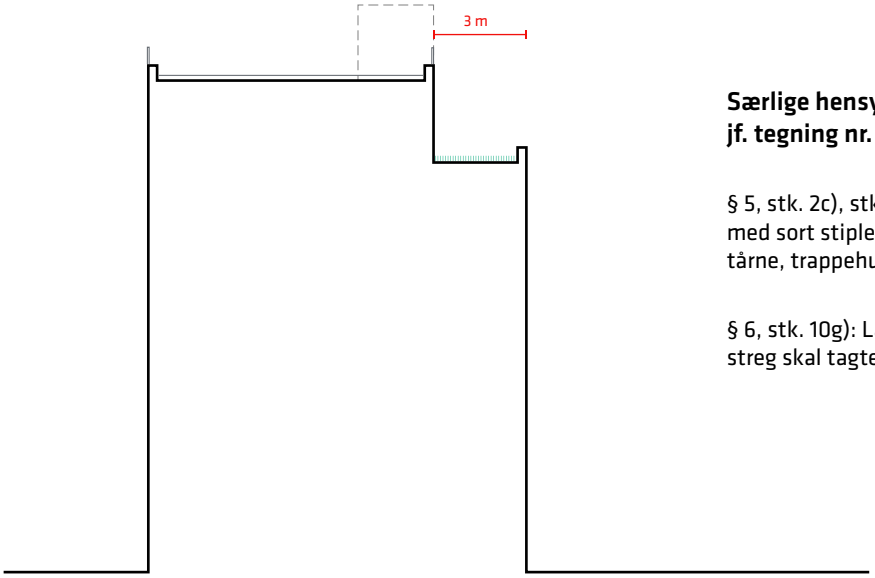
Tegning nr. 18 – Principper for tilbagetrækninger



Tilbagetrækninger af etager mv.
jf. tegning nr. 14B, 15B, 16B og 17B

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs de markerede strækninger skal tilbagetrækninger af etager inkl. elevatortårne, trappehuse mv. være i dybder som angivet.

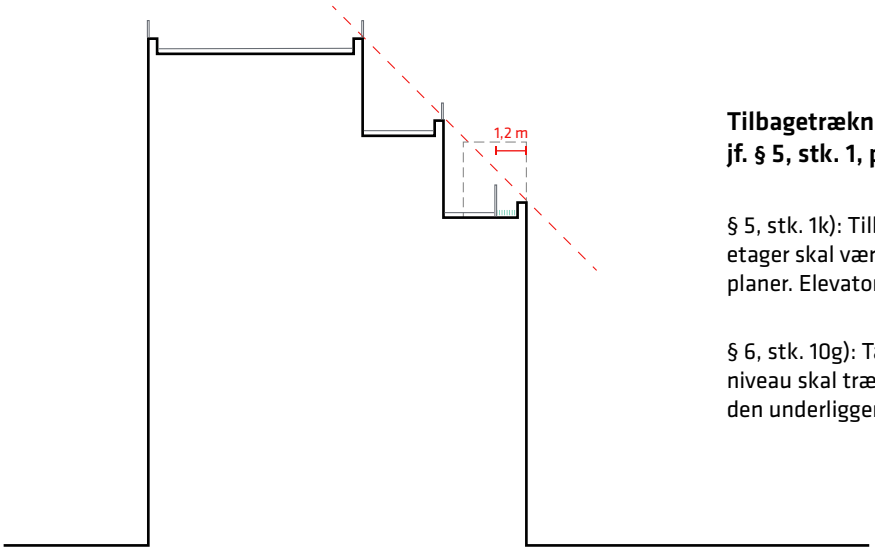
§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.



Særlige hensyn til kulturarven
jf. tegning nr. 14C, 15C, 16C og 17C

§ 5, stk. 2c), stk. 3e), stk. 4c) og stk. 5d): Langs facader med sort stiplet streg skal tilbagetrækninger af elevatortårne, trappehuse, teknik mv. være min. 3 m.

§ 6, stk. 10g): Langs facader med sort stiplet og blågrøn streg skal tagterrasser og værn trækkes min. 3 m tilbage.

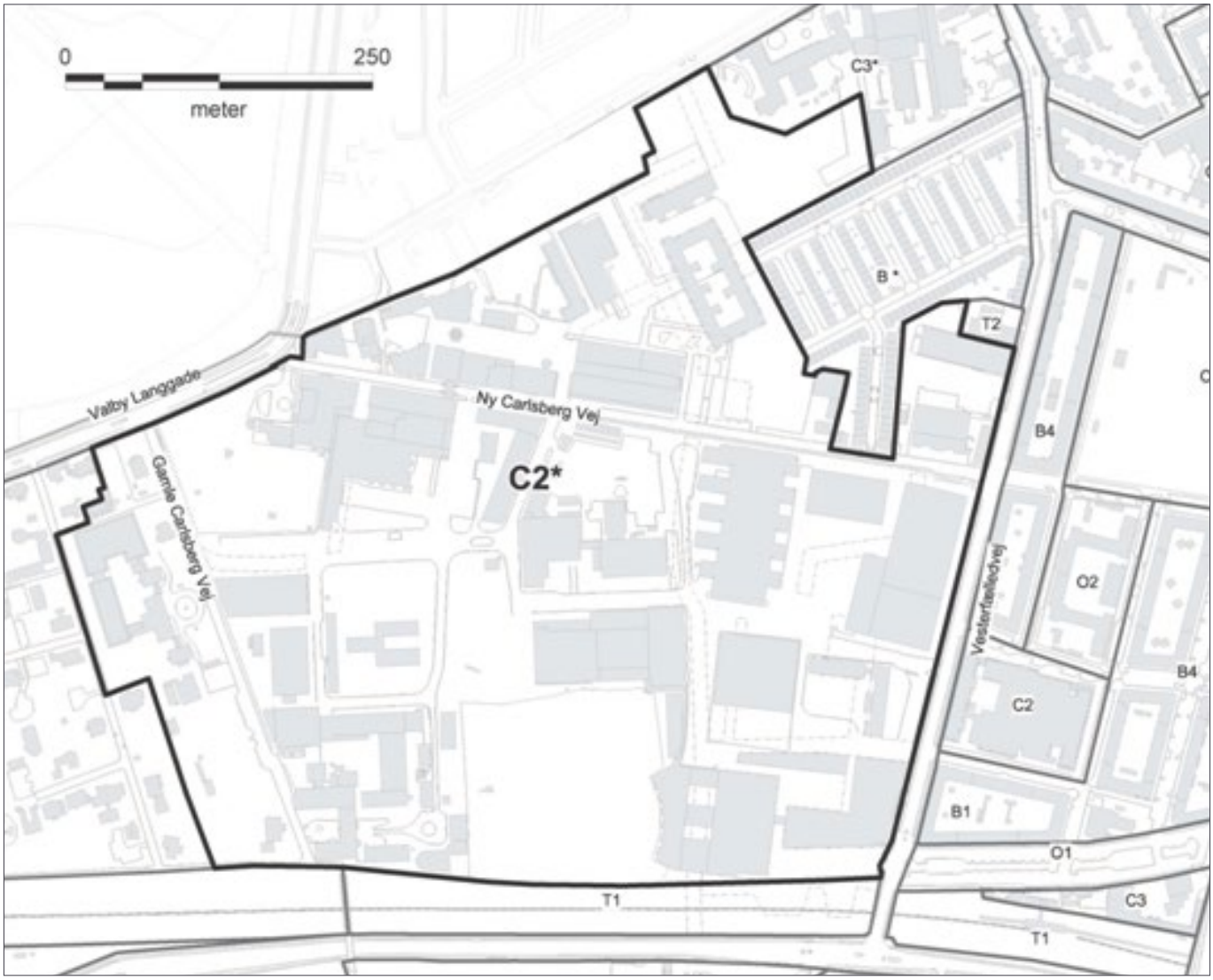


Tilbagetrækninger af hensyn til dagslys
jf. § 5, stk. 1, pkt. k

§ 5, stk. 1k): Tilbagetrækninger af den/de øverste etager skal være i dybder jf. de skrå højdegrænseplaner. Elevatortårne/trappehuse er undtaget.

§ 6, stk. 10g): Tagterrasser og værn på det underste niveau skal trækkes mindst 1,2 meter tilbage fra den underliggende facade.

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2015



I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1351 af 23. november 2015) ændres den særlige bemærkning for C2*-området for Carlsberg (nr. 4021), se kortet, til følgende (nyt nr. 4210):

"Området indgår i byomdannelsesområdet Carlsberg. I området som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m² incl. eksisterende bygninger, og boligandelen skal udgøre mindst 45 procent heraf.
Der kan opføres 9 højhuse (1 på maks. 120 m, 2 på maks. 100 m, 4 på maks. 80 m og 2 på maks. 50m) med en placering, der fastlægges i lokalplan.

I det mest stationsnære område kan der i lokalplan tillades bygninger på op til 38 m højde. Der kan i lokalplan tillades bygninger på op til 26 m højde, dog ikke ud mod Gl. Carlsberg bebyggelsen, J.C. Jacobsens og Carl Jacobsens haver, Vesterfælledvej, Humlebyen, Frederiksberg Kommune, Valby Langgade samt omkring Gl. Carlsberg Vej. Der skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Til driften af bryggeriet ved Gl. Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk."

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2016
Center for Byudvikling den 21. december 2016

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

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

SAMMEN OM BYEN

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen