



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

NOTAT

12-12-2011

Sagsnr.

2011-171815

Dokumentnr.

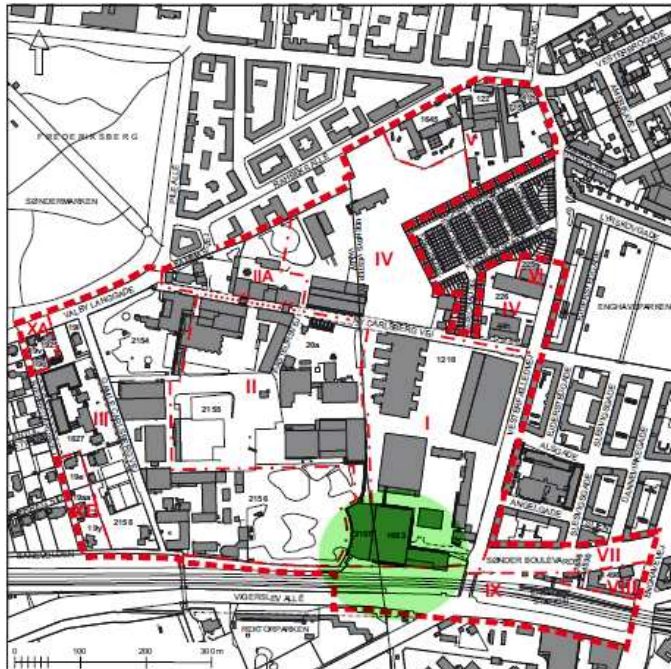
2011-867595

Sagsbehandler

Berit H. Jørgensen

BILAG: Projekter og planer

Høring om forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 432 "Carlsberg II"



Stationsområdet

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 4.-5. sal

Postboks 447

2300 København S

Telefon

3366 1377

Stationsområdet

Carlsberg Ejendomme forventer at indgå aftale med Professionshøjskolen UCC om en ny uddannelsescampus i Stationsområdet på Carlsberg. UCC bliver den helt store aktør i området med forventet mere end 10.000 studerende.



Illustrationen viser vision for Stationsområdet (med grønne tage og højhus), juli 2011.

Arkitektkonkurrence for bebyggelse

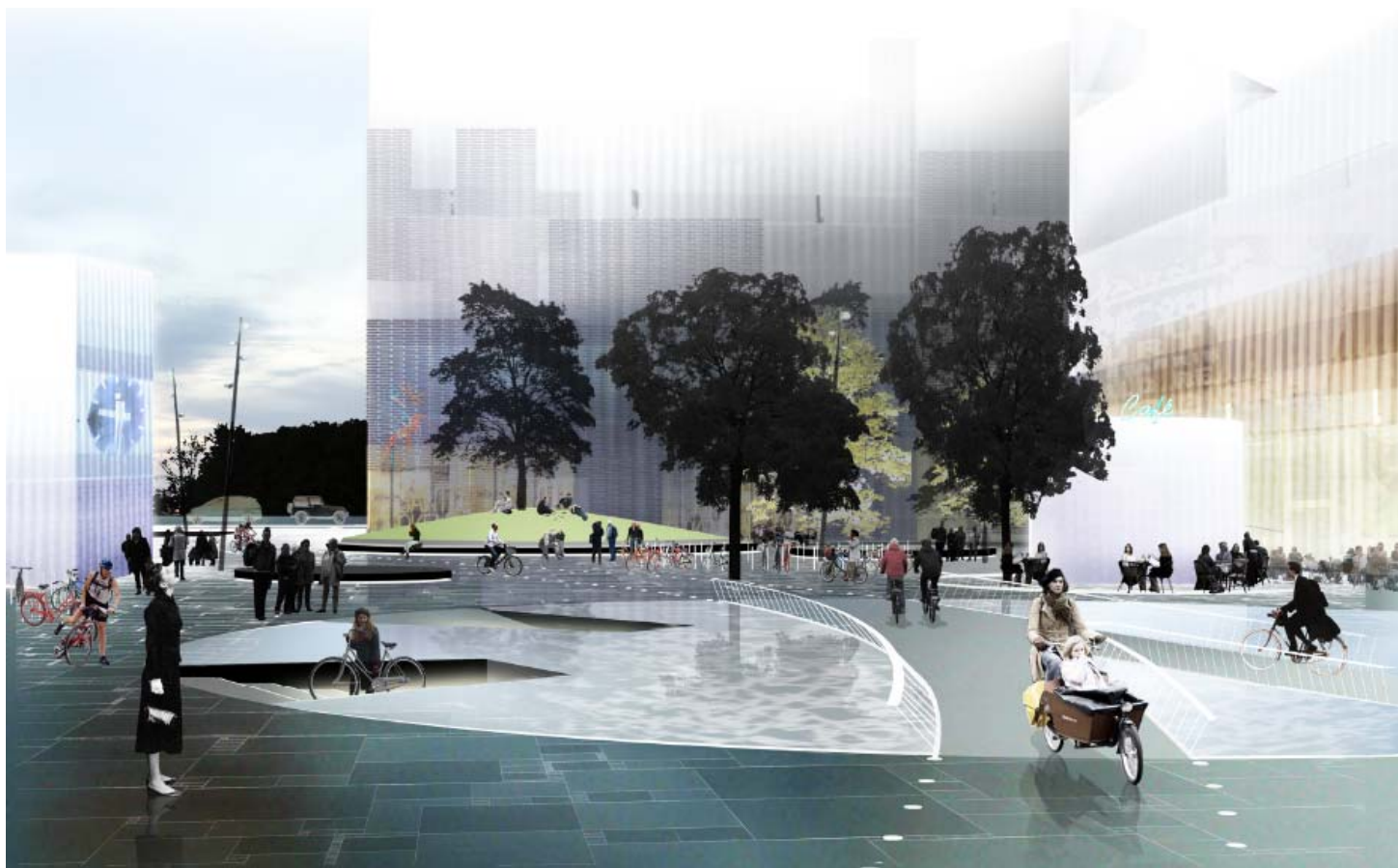
Carlsberg Ejendomme udskrev i 2011 en rådgiverkonkurrence for udvikling af cirka 80.000 etagemeter bebyggelse til undervisning (cirka 55.000 m²), boliger (primært i højhus), serviceerhverv samt to dagligvarebutikker, mindre detailhandelsbutikker og andre udadvendte funktioner i stueetagerne. Det vindende arkitektteam bestod af Vilhelm Lauritzen Arkitekter A/S, Christensen & Co Arkitekter A/S, COBE, EFFEKT og Nord Architects ApS. Illustrationen nedenfor viser deres vision for bebyggelsen set fra Stationspladsen, juli 2011. Bebyggelsen er siden bearbejdet væsentligt.



Arkitektkonkurrence for byrum - Stationspladsen

Stationspladsen bliver et regionalt byrum og transitrum for mange tusinde rejsende hver dag. Tegnestuen MASU vandt konkurrencen om at designe pladsen. Deres projekt indeholder en samlende granitbelægning, et markant cirkulært vandspejl, træer, cykelparkering, opholdsmuligheder samt cykelsti og taxiplads. Lokaliseringen af pladsen ses på side 6-7.

Udformningen af Stationspladsen koordineres med projekterne på Sønder Boulevard og Vesterfælledvej. Driften af pladsen overtages af Københavns Kommune jf. udbygningsaftale mellem Københavns Kommune og Carlsberg Ejendomme.



Illustrationen viser vinderforslaget for Stationspladsen udarbejdet af MASU, august 2011. Pladsen er siden bearbejdet.

Arkitektkonkurrence for byrum - Campuspladsen

Campuspladsen omkranses af UCC hele vejen rundt og bliver i forhold til Stationspladsen et mere lokalt byrum. Arkitekterne Sanne Lovén Damgaard og Kristoffer Nejsum vandt konkurrencen om at designe pladsen. De inddeler pladsens gulv i kvadrater i forskellige størrelser og foreslår blødt formede overdækninger i to grupper på pladsen. I forhold til rammelokalplanen er Campuspladsens areal øget, for at blive mere lyst og brugbart for UCC. Lokaliseringen af pladsen ses på side 6-7.

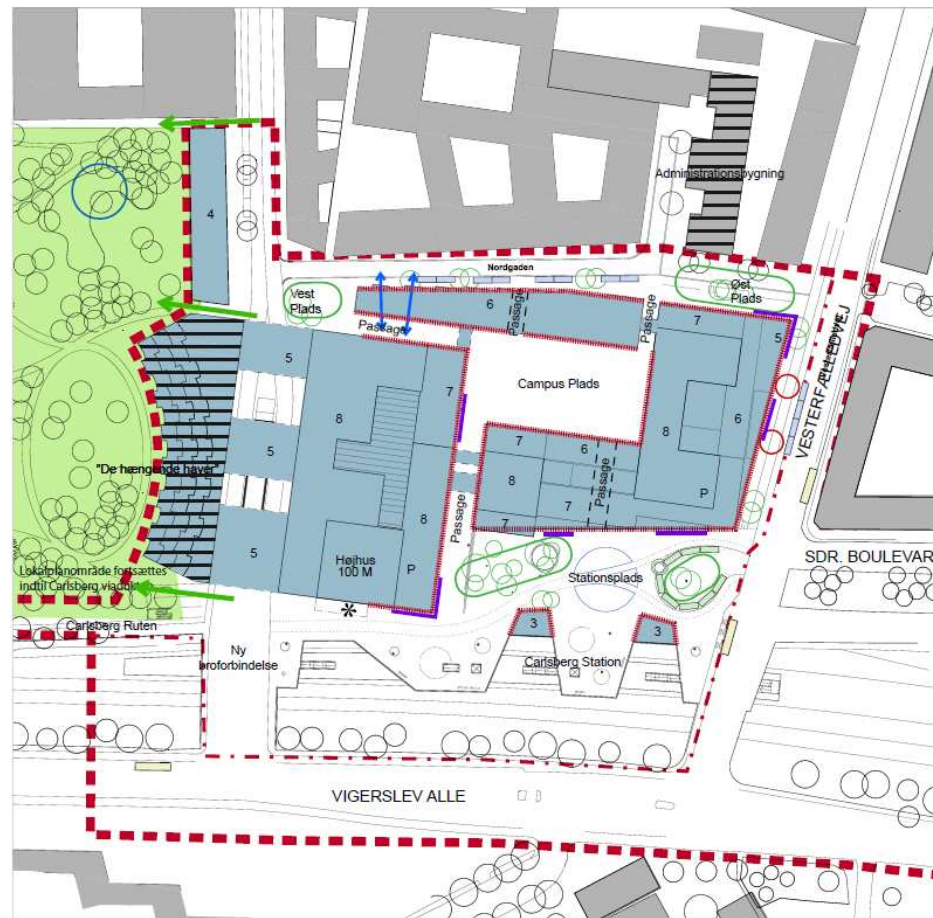


Illustrationen viser vinderforslaget for Campuspladsen udarbejdet af WAW, august 2011. Pladsen er siden bearbejdet.

Bebyggelse

Arkitekterne forslår en U-formet 'karré', et større volumen som erstatter Ny Tap, et højhus, en længebygning mod Akademiets Have samt to mindre pavilloner på Stationspladsen. Dette er i overensstemmelse med rammelokalplanen, bortset fra at -

- Ny Tap nedrives totalt og erstattes af bebyggelse i 6-8 etager.
- Karrebebyggelsen er øget fra maks. 6 til maks. 8 etager.
- Den maksimale bygningshøjde forventes at overstige 24 meter (højhuset fastholdes i 100 meters højde).
- Der etableres to punktbygninger i 3 etager på Stationspladsen.
- Campuspladsens areal er øget.
- Antallet af offentlige passager gennem bebyggelsen reduceres. Placering af passager justeres.
- Højhuset flyttes eventuelt 10-15 meter mod vest.



	Lokalplanområde	1-9	Etageantal
	Grænse mellem underområder		Mulighed for "parasit"
	Principiel bebyggelsesplan for nybyggeri med etageantal		Principiel placering af bassin til rekreative vandelementer / opsamling af regnvand
	Fredet / bevaringsværdig bebyggelse		Have
	Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt		Zone for ny beplantning
	Mulighed for port, passage og gangbro		Bevaringsværdig beplantning der kan erstattes af ny beplantning
	Kantzone		Principielle placeringer af:
	Forbindelse / transperens i stueetagen		Parkering
	Forbindelser til eksisterende have		Taxa
	* Område hvor vindpåvirkning (Downwash) fra tåm skal begrænses		Busholdeplads

0 50 100 200

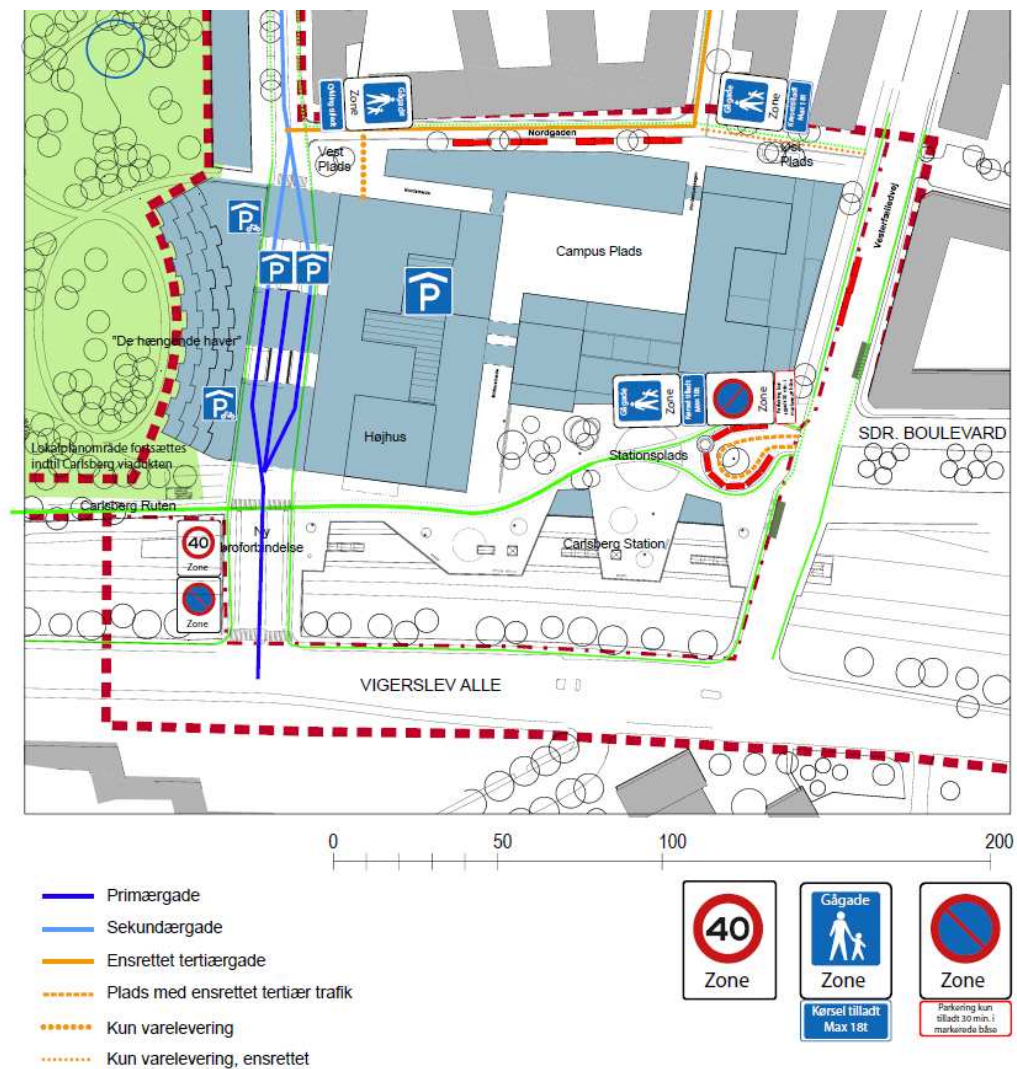
Illustrationen viser Carlsberg Ejendommens udkast til lokalplantegning, november 2011.

Trafik

Illustrationen viser trafikdiagram fra Carlsberg Ejendomme, november 2011. Løsningerne er ikke fuldt afklarede.

Hovedelementer i trafikplanen vil være:

- Flytning af Enghave Station og etablering af en stationsforplads med gode omstigningsmuligheder mellem de forskellige, offentlige trafikformer.
- Etablering af ny vejbro over banen.
- Adgang til parkeringskælder direkte fra den nye vejforbindelse.
- Etablering af varelevering på terræn fra 'Nordgaden'.
- Etablering af cykelruten 'Carlsberggruten' med forventet 5.000 daglige brugere.
- Etablering af attraktiv cykelparkering med nem og tryk adgang.
- Indkørsel til parkeringskælder fra Angelsgades forlængelse ('Øst Plads' på tegningen) udgår.



Tillæg til lokalplan 432 Carlsberg II og Kommuneplan

Lokalplan 432, der blev vedtaget i 2009, fastlægger rammer for området. Nyt byggeri kan kun ske på baggrund af detailbestemmelser i supplerende lokalplaner.

Gennemførelse af byggeriet forventes ikke at kunne ske indenfor kommuneplanrammens maksimale bygningshøjde på 24 meter, og forudsætter således et kommuneplantillæg.

Lokalplantillægget forventes at indeholde følgende justeringer og supplerende bestemmelser:

Anvendelse - Fordelingen bolig/erhverv detaljeres for tillægsområdet. Der forventes fastlagt en særlig anvendelsesbestemmelse for undervisning. Krav om boliger over 3. etage reduceres, så det svarer til projektet, hvor boliger er koncentreret i højhuset. Dette skyldes primært ønsket om at skabe en hensigtsmæssig sammenhæng mellem uddannelseslokalerne.

Boligstørrelser - Boligers størrelser justeres eventuelt efter de nye retningslinjer for byomdannelse-områder i Kommuneplan 2011, som indebærer, at der kan fastlægges krav om mindst 20 % boliger mellem 50 og 70 m². Hvorvidt dette indarbejdes i tillægget er ikke afklaret.

Butikker - Carlsberg Ejendomme planlægger for en større dagligvarebutik på 3.500 m², en dagligvarebutik på 1.000 m² og mindre detailhandelsbutikker. Rammelokalplanen giver kun mulighed for 3.000 m² butiksareal jf. Kommuneplan 2005. Tillægget vil fastlægge butiksstørrelser og maksimalt butiksetageantal for tillægsområdet i overensstemmelse med Kommuneplan 2011. Det er ikke afklaret, i hvilket omfang.

Trafik - Carlsberggruten samt den interne trafikbetjening og adgangsforhold detaljeres.

Parkering - Der fastlægges bestemmelser for parkering herunder også for cykelparkering på terræn og i konstruktion samt adgang hertil. Anvendelsen til undervisning kræver, at der fastlægges et tal for, hvor mange cykelparkeringspladser, der er behov for.

Bebyggelsen - Det maksimale samlede etagemeterantal i tillægsområdet angives. Omfanget og placering af byggefeltet, maksimalt etageantal, passager gennem bygninger, broer mellem bygninger og eventuelt parasitter justeres, så det svarer til projektet. Ny Taps facader forventes tilladt fjernet. Højhusets placering justeres eventuelt, fx hvis vindstudier viser at det er mere hensigtsmæssigt. Der tillades enkeltbygninger større end 6.000 m².

Facader - Der fastlægges bestemmelser for begrønning af tage, altaner, broer, porte, sammenbygningen med De Hængende Haver samt for højhuset.

Stationspladsen - Der udarbejdes en ny byrumstegning samt yderligere bestemmelser for Stationspladsen.

Campuspladsen - Der udarbejdes en byrumstegning og bestemmelser for Campuspladsen.

Ubebyggede arealer - Der fastlægges bestemmelser for træplantning på dæk (der er parkeringskælder under pladserne). Bestemmelser for håndtering af regnvand detaljeres.

Tegninger

Der udarbejdes nye tegninger for tillægsområdet som angiver bebyggelsens anvendelse, bebyggelsesplanen, beplantning, pladsernes indretning samt principsnit i cykelrute og støjskærm.

Kommentarer

Kommentarer forventes opdateret vedrørende grønne tage, lavenergibebyggelse, fredninger samt krav til anlæg af særlige fællesanlæg. Det skyldes dels ændringer i bygningsreglement og kommuneplan, dels at afgørelsen om, hvilke bygninger, der skulle fredes, først kom efter lokalplanens vedtagelse og dels at der er indført en praksis for, hvordan Carlsberg rent praktisk kan gennemføre særlige fællesanlæg efterhånden som der opføres nyt byggeri.