



# CARLSBERG II TILLÆG 7

## FORSLAG TIL TILLÆG 7 TIL LOKALPLAN 432

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 7 til lokalplan 432 Carlsberg II.

Lokalplanområdet ligger i bydelene Valby og Vesterbro-Kongens Enghave.

Offentlig høringsperiode fra den 3. juli til den 29. august 2024.



# Indhold

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
Lokalplantillæggets baggrund og formål .....	3	§ 1. Formål .....	14
Lokalplantillægsområdet og kvarteret .....	4	§ 2. Område .....	14
Lokalplantillæggets indhold .....	4	§ 3. Anvendelse.....	14
Miljøforhold.....	6	§ 4. Særlige fællesanlæg .....	14
Kulturmiljø.....	6	§ 5. Grundejerforening.....	14
Skyggediagrammer .....	6	§ 6. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	15
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>7</b>	§ 7. Retsvirkninger.....	15
Overordnet planlægning.....	7	Kommentarer af generel karakter .....	15
Kommuneplan 2019 .....	7	Tegning 1 · Områdeafgrænsning .....	16
Lokalplaner i kvarteret .....	8	Tegning 2 · Anvendelse .....	17
Københavns Kommunes overordnede strategier .....	8	Tegning 14A · Anvendelse.....	18
Miljøkrav til byggeri og anlæg .....	8	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>19</b>
Spildevandsplan .....	9	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
Sikring mod oversvømmelse.....	9		
Vandforsyningsplan .....	10		
Varmeplanlægning .....	10		
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>11</b>		
Affald .....	11		
Jord- og grundvandsforurening .....	11		
Museumsloven .....	12		
Lov om bygningsfredning.....	12		
Rottesikring .....	12		
Bilag IV-arter, herunder flagermus .....	12		
Tilladelser i henhold til anden lovgivning .....	13		

# Redegørelse



Området set mod nord. Lokalplan 432 er indtegnet med hvid, stiplede linje, området for tillæg 7 er indtegnet med hvid linje. Den i lokalplan 432 fastlagte placering af en nærgenbrugsstation ved Ny Carlsberg Vej er markeret med hvid stjerne. De vigtigste gader, pladser og bygninger er navngivet. Luffoto: SDFI, 2023.

## Lokalplantillæggets baggrund og formål

I lokalplan 432 Carlsberg II er der bestemmelse om etablering af en nærgenbrugsstation med en placering i stueetagen i et byggefelt på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade overfor Humleby. I det samme byggefelt er boligselskabet fsb ved at udvikle et projekt med boliger. Enghave Nærgenbrugsstation på Sdr. Boulevard er sat i drift, og forventes indtil videre at kunne dække behovet på Carlsberg. Teknik- og Miljøudvalget har derfor besluttet, at forvaltningen skal fremlægge et lokalplanforslag, der muliggør boliger i stedet for en nærgenbrugsstation ved Ny Carlsberg Vej.

Formålet med lokalplantillægget er at ophæve lokalplanens bestemmelser om en nærgenbrugsstation.

Lokalplantillægget udarbejdes som tillæg 7 til lokalplan 432 Carlsberg II.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019.

## Lokalplantillægsområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplantillægsområdet ligger mellem Vesterbro, Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg. Carlsberg er siden 2009 omdannet fra industriområde til et blandet bykvarter med boliger, serviceerhverv, skole, daginstitutioner og kulturtilbud. En del af bebyggelsen er bevaret og fredet. Carlsberg er udpeget af Kulturarvsstyrelsen som nationalt industriminde.

### Egenart

Carlsbergs egenart er præget af det eksisterende industrikulturmiljø, hvor de fredede og bevaringsværdige bygninger har tunge og mørke facader. Nye bygninger er opført som karréer og højhuse. Karréerne er opdelt lodret i mindre enheder og stueetagerne er fremhævet med en særlig markering og bearbejdning.

### Eksisterende trafikforhold

Lokalplantillægsområdet vejbetjenes via tre primære gader fra Vigerslev Allé, Vesterfælledvej og Valby Langgade. Vej- og parkeringsstrukturen er tilrettelagt, så bilister kan køre direkte til en parkeringskælder. Denne struktur bidrager sammen med kvarterets netværk af sti- og cykelforbindelser til at minimere biltrafikken gennem kvarteret. Ny Carlsberg Vej udformes, så her i fremtiden kan køre bybusser. Kvarteret er stationsnært beliggende ved S-togsstationen Carlsberg Station.

### Almene boliger

Da lokalplantillægget ikke muliggør nye boliger i lokalplanens område I-IV, stilles der ikke krav om almene boliger i tillægget.

## Lokalplantillæggets indhold

Lokalplantillægget ophæver bestemmelser om en nærgenbrugsstation med en placering i stueetagen i et byggefelt på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade over for Humleby. Lokalplantillægget reducerer også omfanget af facadestrækninger med krav om udadvendte funktioner i stueetagen i det aktuelle byggefelt.

### Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Lokalplantillægget giver ikke mulighed for ny bebyggelse eller ændringer af den eksisterende bebyggelses udformning. På de facader mod Ny Carlsberg Vej og Lagergade, hvor lokalplanens bestemmelser om udadvendte funktioner i stueetagen ophæves, vil bestemmelser om en høj grad af vinduer og bearbejdning af stueetagens facader ikke længere gælde. Her vil være mulighed for at etablere boliger i stueetagen og for at vinduespartier til boliger kan udformes under hensyn til dagslys og privatliv. Kravet om udadvendte funktioner i stueetagen fastholdes på selve hjørnet, så her skal placeres fælles funktioner til boligerne. Lokalplantillægget vurderes samlet set at påvirke bymiljøet positivt, da boliger i stueetagen og en mere udadvendt funktion på hjørnet vil bidrage med liv over døgnnet.

### Fremtidige trafikforhold

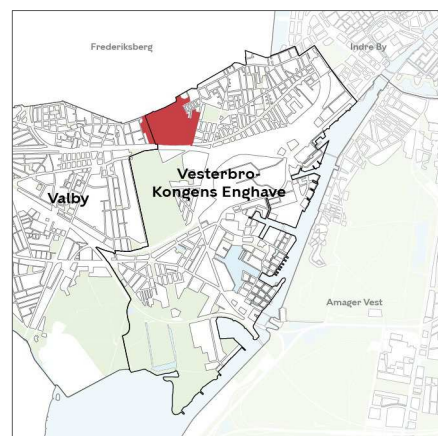
Der forventes ikke at komme mere biltrafik på de omkringliggende veje som følge af, at krav om nærgenbrugsstation i Carlsberg ophæves.

### Bebyggelsens placering og udformning

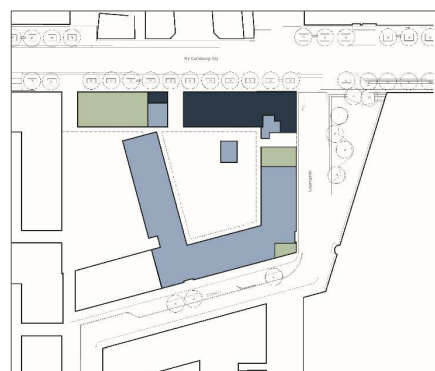
Lokalplantillægget giver ikke mulighed for ny bebyggelse.

### Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

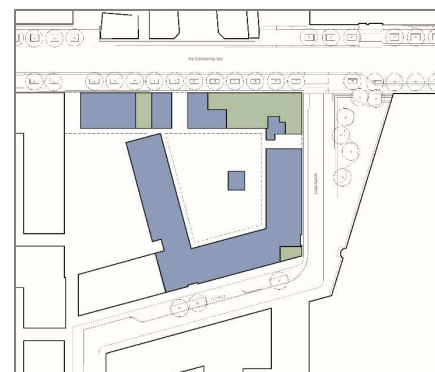


Områdets placering i bydelene.



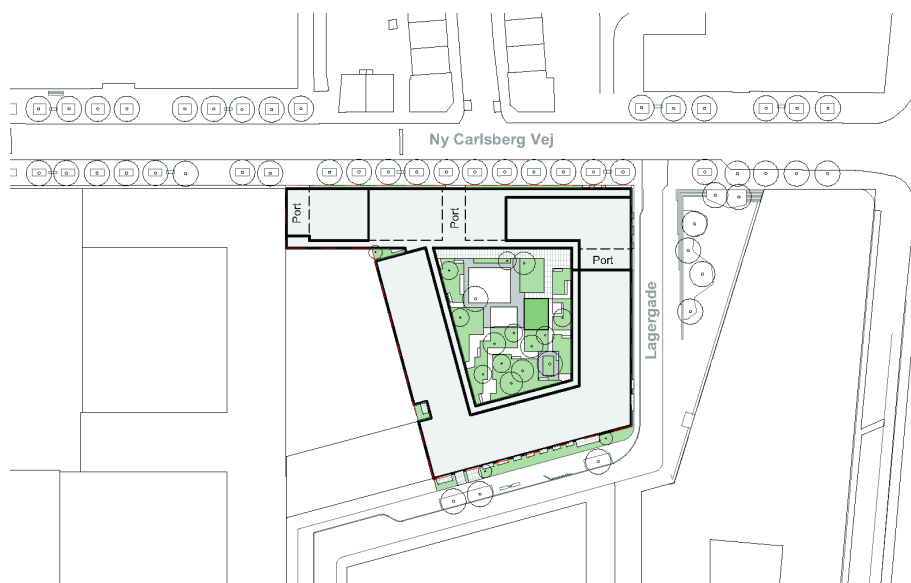
Diagram, der illustrerer et eksempel på disponering af stueetagen i et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade, inden lokalplantillægget ophæver krav om en nærgenbrugsstation. Illustration: WERK.

Lys blå = Boliger (inkl. affaldsrum, opgange mv.)  
Grøn = Fællesareal til boliger  
Mørkeblå = Nærgenbrugsstation.



Diagram, der illustrerer et eksempel på disponering af stueetagen i et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade, når lokalplantillægget har ophævet krav om en nærgenbrugsstation. Illustration: WERK.

Lys blå = Boliger (inkl. affaldsrum, opgange mv.)  
Grøn = Fællesareal til boliger.



Situationsplan, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade, hvor lokalplantillægget ophæver krav om en nærgenbrugsstation. Illustration: WERK.



Visualisering, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade. Her ses boligernes fællesarealer fra gårdrummet. Illustration: WERK.



Facadeopstalt, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade, hvor lokalplantillægget ophæver krav om en nærgenbrugsstation. Her ses facaden mod Lagergade. Illustration: WERK.



Facadeopstalt, der viser et eksempel på et nybyggeri i byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade, hvor lokalplantillægget ophæver krav om en nærgenbrugsstation. Her ses facaden mod Ny Carlsberg Vej. Illustration: WERK.

## Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området omfattet af en C2\*-ramme, som er boliger og serviceerhverv. Området indgår i byomdannelsesområdet Carlsberg.

## Miljøforhold

### VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

### Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

### Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Lokalplanen ændrer anvendelsen af en stueetage i byggefelt ved Ny Carlsberg Vej/Lagergade, så andelen af boliger i stueetagen kan øges. Der er trafikstøj fra Ny Carlsberg Vej. Støjniveauet er op til 63 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på  $L_{den}$  58 dB for boliger.

Lokalplan 432 Carlsberg II er planlagt som et område med blandede byfunktioner. Derfor skal det sikres, at grænseværdien for det indendørs støjniveau kan overholdes. Det anbefales, at bebyggelsen udformes, så sove- og opholdsrum orienteres mod den stille facade.

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at støjgrænserne er overholdt.

## Kulturmiljø

Lokalplantillægsområdet er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen. Lokalplantillægget ændrer ikke bebyggelsesplanen fastlagt i lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 2, 4, 5 og 6.

## Skyggediagrammer

Da der ikke er tale om ny bebyggelse i forbindelse med planlægningen, rummer redegørelsen ikke skyggediagrammer.

# Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Overordnet planlægning

### Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til tillægget til lokalplanen.

## Kommuneplan 2019

### Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

### Detailhandel

I takt med den permanente byomdannelse kan der etableres op til 22.000 m<sup>2</sup> til butikformål med følgende fordeling: 5.500 m<sup>2</sup> i dagligvarebutikker med en maksimal størrelse på 1.000 m<sup>2</sup>. Der kan dog tillades én dagligvarebutik med op til 3.500 m<sup>2</sup> bruttoareal i områderne nærmest Enghave Station. 4.500 m<sup>2</sup> i mindre udvalgsvarebutikker med en maksimal størrelse på 500 m<sup>2</sup>, heraf dog op til 1.500 m<sup>2</sup> som mindre dagligvarebutikker. 12.000 m<sup>2</sup> i større udvalgsvarebutikker med butiksstørrelser mellem 500 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>. 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.

### Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen som helhed må det samlede etageareal ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup> inkl. eksisterende bygninger.

### Byomdannelsesområde

Området er i Kommuneplan 2019 udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til planlovens § 11a, stk. 1, nr. 2. Området kan udvikles i 1. del af planperioden (2019-24).

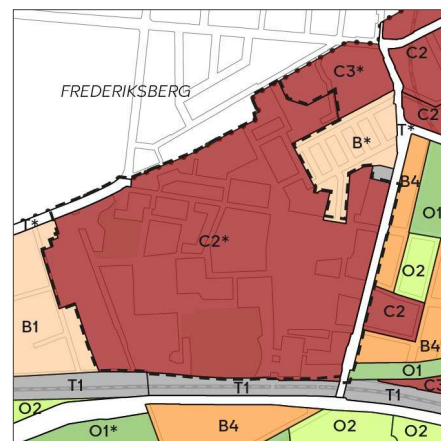
Særligt for byomdannelsesområder gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er bekendtgjort.

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

### Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Vesterbro Lokaludvalg og Valby Lokaludvalg har ikke konkrete ønsker i deres bydelsplaner, der relaterer sig til det, der lokalplanlægges for.



- B, B1 Områder til boliger (lav tæthed)
- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Gældende rammer i Kommuneplan 2019.



- Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

----- Lokalplanområdets afgrænsning

Kort over byudviklingsområder.

## Lokalplaner i kvarteret

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

Formålet med lokalplanen er at omdanne industriområdet Carlsberg 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.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/lokalplaner](http://www.kk.dk/lokalplaner).

## Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv](http://www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv).

## Nærgenbrugsstationer

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at Enghave Nærgenbrugsstation indtil videre vil kunne opfylde behovet for beboerne på Carlsberg. En midlertidig Enghave Nærgenbrugsstation er sat i drift, mens den permanente løsning afventer et fælles udbud sammen med de to andre bygninger på den kommunale grund ved den tidligere Enghave Station. Lokalplanforslag for udviklingen af Jernbanebyen indeholder krav om en nærgenbrugsstation. Forvaltningens undersøger desuden muligheder og behov for etablering af nye nærgenbrugsstationer i København, herunder Vesterbro, i det kommende strategiarbejde for nærgenbrugsstationer.

## Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

## Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

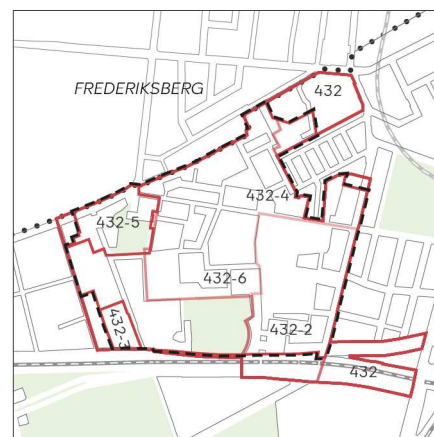
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprisens summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).



— Gældende lokalplaner

- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplaner i kvarteret.



## **Miljøkrav til mindre byggerier og anlægsprojekter**

For byggerier med en entreprisesum under 20 mio. kr. og for anlægsprojekter (veje, cykelstier, broer, parker, klimatilpasning mv.) har Københavns Kommune fastlagt en række miljøkrav, som skal følges.

[Krav til de forskellige projekttyper findes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg)

## **Spildevandsplan**

### **Kloakering**

Lokalplanen vil ikke medføre, at kloakeringsforholdene skal ændres.

### **Lokal håndtering af regnvand**

Grundejere i lokalplanområdet skal håndtere regnvand i hverdagsituationer i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med tillæg. Det betyder, at regnvand som hovedregel skal afledes til regnvandskloak.

Regnvandet kan dog opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til et vandområde.

Byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet fx kobber, zink og tombak, må kun bruges, hvis regnvandet bliver rensset, inden det nedsives eller udledes til et vandområde.

## **Sikring mod oversvømmelse**

### **Skybrudssikring**

Københavns Kommune har i 2012 vedtaget en skybrudsplan. Der er vedtaget projekter på offentlige arealer, der skal sikre, at København højst oplever skader ved oversvømmelser efter skybrud én gang hvert 100. år. Hvis alle projekterne blev gennemført, ville det betyde, at der under et 100-års skybrud i hele kommunen højst står 10 cm vand på terræn ved skel mellem det offentlige og private rum. Projekterne var planlagt til at blive gennemført løbende frem til ca. 2040.

Grundejere skal selv beskytte deres bygninger mod en vanddybde på 10 cm ved skel mod det offentlige rum.

En lovændring har betydet, at der ikke længere kan planlægges skybrudsprojekter ud fra et 100-års skybrud. I stedet skal der fastlægges et andet serviceniveau, typisk svarende til en 10-års hændelse. De hidtil planlagte skybrudsprojekter kan gennemføres, hvis de igangsættes inden den 1. januar 2027. Det vil betyde, at et konkret område således fortsat kan blive sikret til en 100-årshændelse.

For det aktuelle lokalplanområde er der ikke planlagt nye skybrudsprojekter. Der er allerede etableret skybrudsprojekter i og udenfor lokalplanområdet, blandt andet i Vesterfælledvej og Enghave Parken.

Udformning af byggeri og terræn skal ske på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger.

### **Sikring mod stigende grundvand**

I kystnære og havnenære områder og andre områder med højtliggende grundvandsspejl bør underjordiske konstruktioner sikres mod konsekvensen af et stigende grundvandsspejl.

## **Vandforsyningsplan**

Lokalplanområdets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan.

[Vandforsyningsplanen kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase www.kk.dk/publikationer.](http://www.kk.dk/publikationer)

## **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 som udgangspunkt ikke anvende supplerende varmekilder. Bekendtgørelse om godkendelse af projekter for kollektive varmforsyningsanlæg giver dog mulighed for, at kommunen kan acceptere andre løsninger.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes.

Se mere om kravene på Arbejdstilsynets hjemmeside [www.at.dk](http://www.at.dk).

## Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terræn. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/affald](http://www.kk.dk/affald).

Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).

## Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv.

Se mere på Københavns Kommunes hjemmeside [www.kk.dk/erhvervsaffald](http://www.kk.dk/erhvervsaffald).

## Jord- og grundvandsforurening

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, sørge for at foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: [jordforurening@kk.dk](mailto:jordforurening@kk.dk)

Bortledning af mere end 100.000 m<sup>3</sup>/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: [grundvand@kk.dk](mailto:grundvand@kk.dk)

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: [spildevand@kk.dk](mailto:spildevand@kk.dk)

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: [vand@kk.dk](mailto:vand@kk.dk)

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

[Regler og retningslinjer kan hentes på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse.](http://www.kk.dk/erhverv/bygge-og-miljoetilladelse)

## **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.

## **Rottesikring**

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters leveduligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 2, § 4.

Især ved etablering af facader med beplantning og lignende er det 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.

## **Bilag IV-arter, herunder flagermus**

Der er krav om beskyttelse af visse plante- og dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter, herunder flagermus. Der er ikke yngle- eller rasteområder indenfor lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der senere kommer flagermus i de træer, der er muliggjort fældet i lokalplanen, og at yngle- eller rasteområder for flagermus dermed kan blive beskadiget eller ødelagt, hvis træerne fældes. Der må derfor ikke fældes træer, før grundejer har undersøgt, om der er flagermus i dem. Hvis der er det, må træerne kun fældes, hvis Miljøstyrelsen giver dispensation til det i medfør af naturbeskyttelseslovens § 29a, stk. 2.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 1466 af 6. december 2018.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 265 af 21. marts 2019.

## **Tilladelser i 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.

# Bestemmelser

## § 1. Formål

Formålet med lokalplan 432 Carlsberg II er:

- at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet bykvarter med 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.

Formålet med tillæg 7 er:

- at ophæve bestemmelser om en nærgenbrugsstation som særligt fællesanlæg og
- at ophæve særlige bestemmelser om anvendelsen af stueetagen i et byggefelt ved Ny Carlsberg Vej/Lagergade til nærgenbrugsstation og til udadvendte funktioner.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 44h, 1218a-1218i, 1218k-1218ø, 1218aa-1218ab, del af 1635a, 1653b, 1702, 1703, 1706, 1707 Udenbys Vester Kvarter, København, ejendommene matr.nr. 19l, 20a-20i, 20k-20n, 20p-20ø, 20aa-20ac, 1627, del af 1698a, 2154, 2155c-2155d, 2155f-2155i, 2155k, 2156a-2156c, 2158, 2320, 2373a-2373b, Valby, København, samt umatrikulerede arealer og alle parceller, der efter den 1. juli 2024 udstykket i området.

## § 3. Anvendelse

Det i § 3, stk. 1 i lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 6 fastlagte krav om en nærgenbrugsstation med en placering på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade ophæves som beskrevet i § 6.

Udstrækningen af de i lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 6 i § 3, stk. 1 g) fastlagte 'åbne facader' skal for så vidt byggefeltet på hjørnet af Ny Carlsberg Vej og Lagergade være som vist på de opdaterede lokalplantegninger 2 og 14A.

## § 4. Særlige fællesanlæg

Det i § 13, stk. 1 a) i lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 6 fastlagte krav om etablering af en nærgenbrugsstation som forudsætning for, at bebyggelsen i område I-IV må tages i brug, ophæves som beskrevet i § 6.

## § 5. Grundejerforening

Det i § 14, stk. 4 i lokalplan 432 Carlsberg II med tillæg 6 fastlagte krav om, at grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af nærgenbrugsstationen, ophæves som beskrevet i § 6.

## § 6. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 432 Carlsberg II, bekendtgjort den 18. februar 2009 og tillæg 6, bekendtgjort 21. december 2016, ophæves for så vidt angår:

- § 3, stk. 1 e), sidste sætning.
- § 13, stk. 1 a).
- § 14, stk. 4, teksten 'a og' i tredje linje.

### **Kommentar**

*Afsnit om nærgenbrugsstation i de til § 3, stk. 1, § 13, stk. 1 a) og § 14, stk. 4 hørende kommentarer er ikke længere relevante.*

## § 7. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

### **Kommentarer af generel karakter**

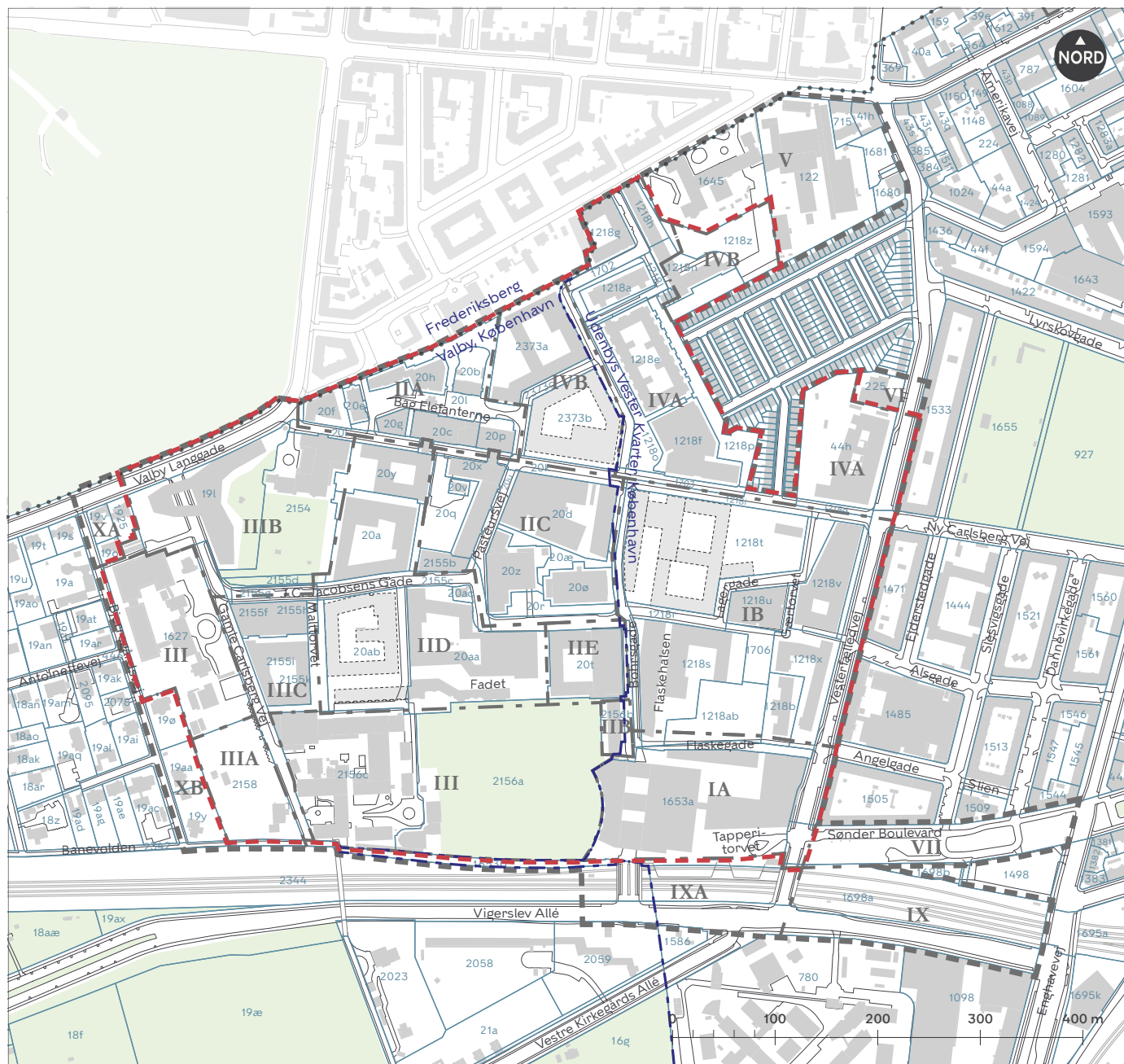
*På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 223 af 1. marts 2024 med senere ændringer.*

*Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser 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.*

*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. Der kan i nogle tilfælde gives midlertidige dispensationer i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.*

# Tegning 1 · Områdeafgrænsning



--- Lokalplanområdets afgrænsning

--- Lokalplan 432 Carlsberg II

--- Grænse mellem delområder i lokalplan 432

I-IX Delområde i lokalplan 432

XX Matrikel

--- Ejerlavsgænse

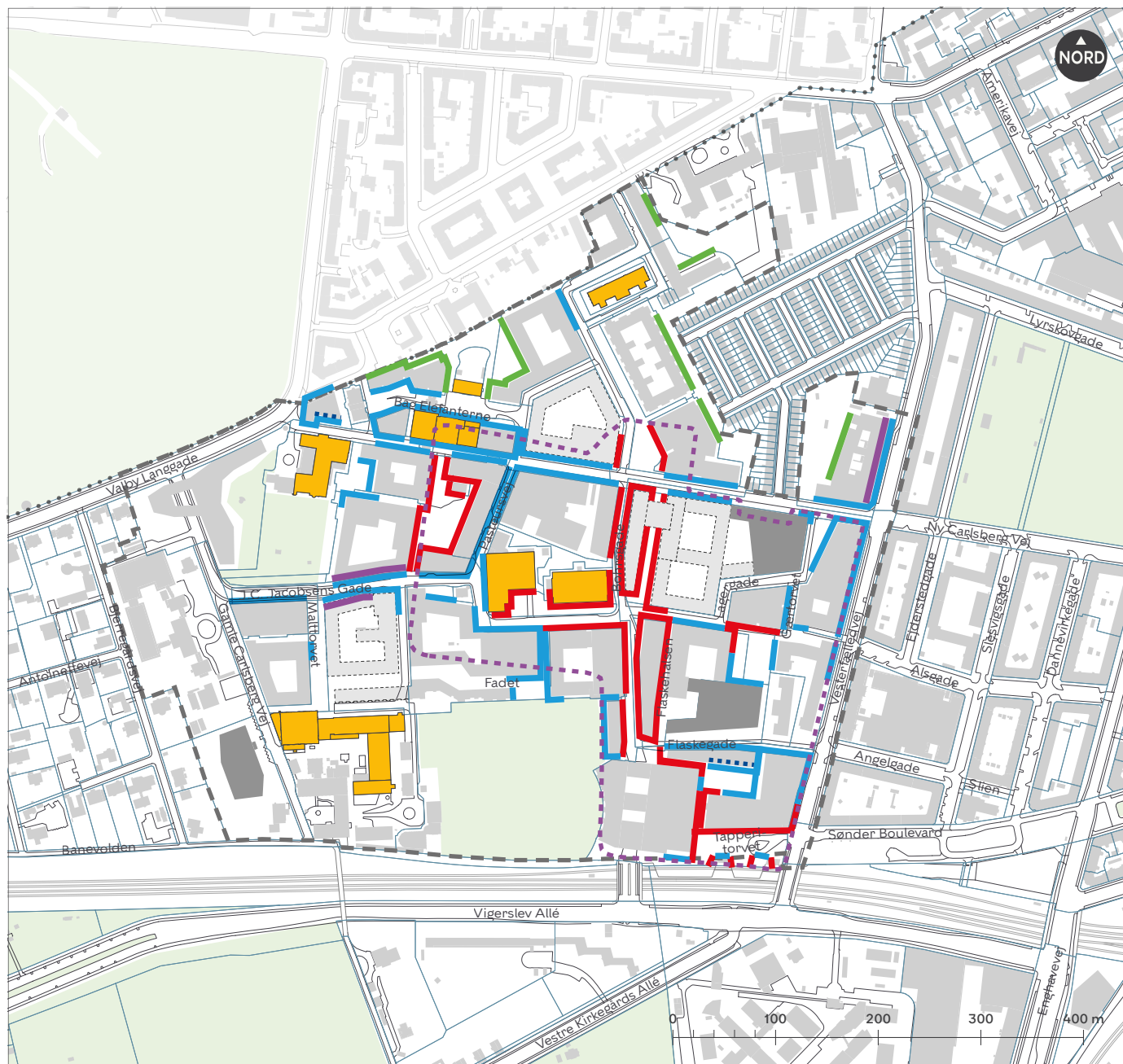
..... Kommunegrænse














■ Eksisterende bygning

■ Bygning under opførelse

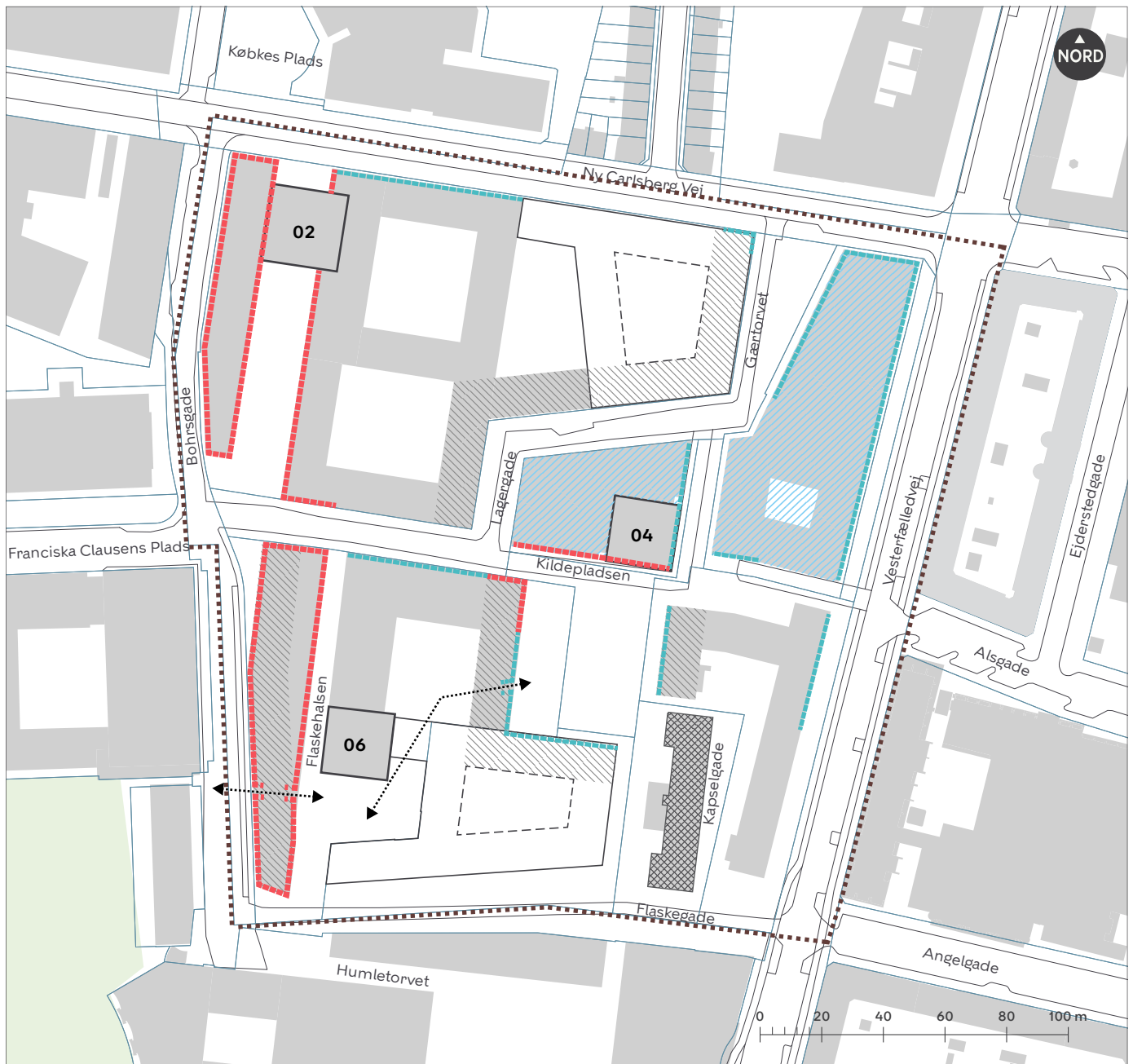


## Tegning 2 · Anvendelse















- |   |  |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
|  | Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. |  | Lokalplanområdets afgrænsning |
|  | Aktive facader                                     |  | Matrikelskel                  |
|  | Åbne facader                                       |  | Kommunegrænse                 |
|  | Afdæmpede facader                                  |  | Eksisterende bygning          |
|  | Bydelscenter                                       |  | Bygning under opførelse       |
|  | Enkelstående butikker                              |  | Byggefelt                     |
|  | Boliger over 3. etage                              |   |                               |

# Tegning 14A · Anvendelse



## Anvendelse

-  Min. 75 % erhverv
-  Min. 75 % bolig
-  Aktiv stueetage
-  Åben stueetage

-  Grænse for delareal IB
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Bevaringsværdig bygning
-  Byggefelt
-  Højhuse og deres numre
-  Eksempel på gårdrum
-  Offentlig passage

# Hvad er en lokalplan

## Lokalplan

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

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

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

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

# Praktiske oplysninger

## Høringsperiode

Teknik- og Miljøforvaltningen har besluttet at offentliggøre forslag til tillæg 7 til lokalplan 432 Carlsberg II.

Høringsperioden løber fra den 3. juli til den 29. august 2024.

Alle har ret til at komme med høringssvar til planforslaget.

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

## Offentlig høring

Se forslaget og indsend høringssvar på Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk).

Hvis du har navnebeskyttelse eller beskyttet adresse, vil vi bede dig om at sende dit høringssvar på mail eller almindelig post og gøre opmærksom på beskyttelsen.

Du kan sende dit høringssvar til:

[klimaogbyudvikling@kk.dk](mailto:klimaogbyudvikling@kk.dk)

eller

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Klima og Byudvikling  
Postboks 348  
1503 København V

**Sidste frist for indlevering af høringssvar er den 29. august 2024**