



10-12-2008

**"Lokalplan Carlsberg II" med tilhørende tillæg til
kommuneplan 2005, Vurdering af Virkninger på Miljøet samt
Miljøvurdering**

Sagsnr.

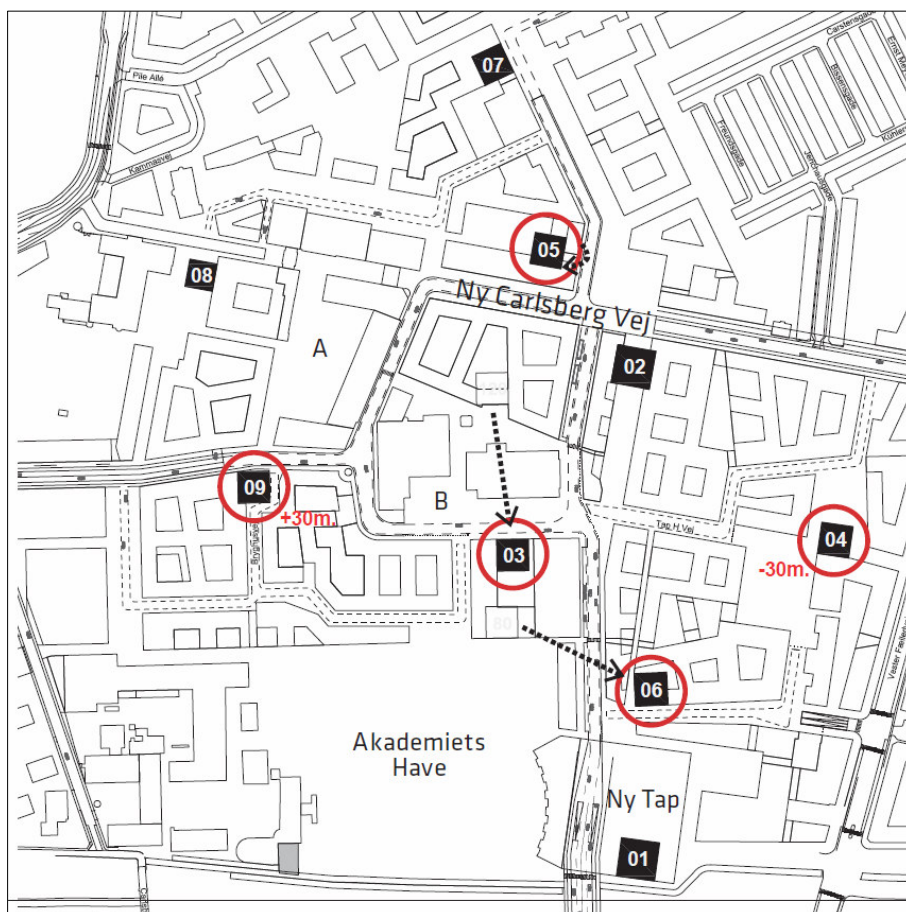
2008-138178

Dokumentnr.

2008-655137

**Notat med forvaltningens kommentarer til indsigelser til
supplerende høring om højhusenes placering og højder**

Planforslag for Carlsberg II var i høring til den 25. september 2008. Der kom blandt andet indsigelser mod planens 9 højhuse. For at imødekomme en del af disse indsigelser, har forvaltningen foreslået en række ændringer af højhusenes placering og højder. Skitsen nedenfor viser hvilke højhuse, der ændres.



Skitsen fra høringsfolderen viser, hvordan højhus nr. 03, 04, 05, 06 og 09 justeres.

Ændringerne, som således berører 5 af de 9 højhuse, har været fremlagt til høring i to uger i overensstemmelse med Planlovens § 27, stk. 2. Høringsmaterialet er vedlagt som bilag 10.

Center for Bydesign

Njalsgade 13, 2. + 3. sal
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1377

Telefax
3366 7020

E-mail
berjor@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

Ved høringsfristens udløb den 3. december var der indkommet 20 henvendelser. Heraf berører kun få af henvendelserne de højhuse, som var genstand for høringen.

Henvendelserne er gennemgået og besvaret nedenfor. De justerede højhuse er markeret med *fed*, hvor de omtales i teksten.

Henvendelser fra andre myndigheder og private grundejere indenfor lokalplanområdet

Slots og Ejendomsstyrelsen

Slots og Ejendomsstyrelsen gør indsigelse mod højhusene, som vurderes at få betydelig visuel konsekvens for Søndermarken og medføre en væsentlig forringelse af oplevelsen af den fredede parks kulturhistorie. Styrelsen anbefaler, at højhusene placeres, så visuelle konsekvenser for Søndermarken undgås eller minimeres. Særligt kigget ned gennem Norske Allé vægtes højt - citat: ”*Den arkitektoniske indramning af oplevelsen af himlen, akser og perspektivet, der fortsætter uendeligt, er en uomstødt kvalitet ved Søndermarken.*” Slots- og Ejendomsstyrelsen finder, at kommunen ikke har vægget vurderingen af udsynet fra Søndermarken tilstrækkeligt i forhold til placering af højhusene.

Styrelsen har følgende konkrete forslag:

- **Højhus 03** bør omplaceres, så det ikke markerer sig i sigtelinjen fra Frederiksberg Slot gennem Norske Allé eller er synligt fra Kastanieplænen.
- **Højhus 06** bør omplaceres, så det ikke markerer sig i sigtelinjen fra Frederiksberg Slot gennem Norske Allé.
- Højhus 07 bør flyttes eller reduceres, så det ikke kan ses fra Tempelhøjen.
- Højhus 08 bør omplaceres eller reduceres, så det ikke er synligt i sigtelinjen fra Kastanieplænen.
- **Højhus 09** bør omplaceres eller reduceres, så det ikke er synligt fra Kastanieplænen.

Slots og Ejendomsstyrelsen sender herudover anbefalinger om adgangsforholdene til Søndermarken og om beskyttelse af parken. Styrelsen lægger op til en dialog om at optimere adgang mellem Carlsberg og Søndermarken og om at sikre oplevelsen af den unikke landskabshave, som parken er.

Bemærkninger

Forvaltningen har både i forbindelse med lokalplanforslaget og i forbindelse med revisionen af højhusene ved den supplerende høring fået foretaget visualiseringer fra Norske Allé. De viser, at højhusene hovedsageligt er gemt bag træerne, også når der ikke er blade på.

Disse visualiseringer er imidlertid lavet med udgangspunkt fra gangstien på Norske Allé ved slottet og statuen af Oehlenschläger. Slots- og Ejendomsstyrelsen ønsker en visualisering fra midten af akse Norske Allé, med udgangspunkt i statuen af Oehlenschläger. Baggrunden for dette er som omtalt et ønske om at friholde kigget fra Norske Allé. Det er forvaltningens vurdering, at denne visualisering, fra midten af akse, ændrer oplevelsen af højhusene markant.

Visualiseringer bagest i notatet viser, at **højhus 03** står praktisk taget i midten af hovedaksen Norske Allé, mens ingen af Carlsbergs højhuse som sagt kunne ses tydeligt fra alleens gangsti. Visualiseringerne viser også, at højhus 08 ses tydeligt i akse fra den sydligste ende helt nede ved Pile Allé. **Højhus 06** ses ikke fra Norske Allé, da det står direkte bagved **højhus 03**.

Københavns Kommune har forståelse for Slots- og Ejendomsstyrelsens ønske om, at havens omgivelser ikke udvikler sig, så det væsentligt påvirker oplevelsen i haven. Omvendt må man erkende, at Søndermarken ligger midt i en storby, og at byen naturligvis vil kunne opfattes fra haven, som det kendes fra andre af byens parker.

Fredningen af Søndermarken vedrører Søndermarken og ikke de omkringliggende områder. Der er f.eks. ikke pålagt Carlsberg Ejendomme servitutter med begrænsninger for byggemuligheden for at beskytte akse.

En af hovedidéerne i både konkurrenceprojektet og lokalplanen for den nye bydel på Carlsberg er en tæt bebyggelsesstruktur med højhuse placeret på strategiske steder i forhold til byens rum.

Det højeste og det mest centrale af højhusene (**højhus 03**) fremtræder i Norske Allés perspektiv og kan ses som et point de vue i naboskabet mellem Søndermarken og Carlsberg. **Højhus 06** ligger ligeledes i akse men direkte bag **højhus 03**, og derfor skjult af dette. Anvendelsen af **højhus 03** bliver en blanding af boliger og erhverv, og der bliver offentlig adgang til toppen af tårnet i form af en restaurant. Der vil blive stillet meget store krav til alle højhuse og ikke mindst dette, der skal ses som et "landmark", et vartegn for Carlsberg og samtidig en parallel til den københavnske egenart, der handler om lave bebyggelsesstrukturer afbrudt af høje, slanke tårne af stor arkitektonisk kvalitet. Her fortælles en sammenhængende historie om Københavns tidlige industribyggeri, den moderne by, tårnenes by, byens slotte og kunstens guldalder.

Generelt vurderer forvaltningen, at det ikke vil være muligt at realisere Entasis' vinderforslag og samtidigt fuldt ud imødekomme Slots og Ejendomsstyrelsens ønsker. Højhusene indgår i en samlet

komposition, hvor det kvadratiske grundplan og de mørke, tunge materialer visuelt binder husene sammen. Dette arkitektoniske hovedgreb betyder, at de enkelte højhuse vil fremtræde visuelt afdæmpede og mindre dominerende end de individuelt udformede højhuse, vi normalt ser.

Tyngden i byudviklingen med den højeste bebyggelsesprocent vil ligge i området ved Enghave Station, så byudviklingen koncentrerer sig ved stationen og ved den i forvejen tætte by. Her ligger naturligt også de fleste højhuse. Aksen fra Norske Allé ender netop ved Enghave Station.

På baggrund af de samlede hensyn vurderer forvaltningen, at muligheden for at realisere det bearbejdede vinderforslag vejer tungere end hensynet til de visuelle påvirkninger fra Kastanieplænen og Tempelhøjen, hvor udsynet fra haven i forvejen flere steder er påvirket af nærheden til bymæssig bebyggelse. Forvaltningen vurderer endvidere, at det vil ændre, men ikke forringe, udsynet fra slottet og toppen af Norske Allé at fastholde de principielle placeringer af højhusene 03 og 06. Forvaltningen vurderer derimod, at højhus 08 bør flyttes væk fra Ny Carlsbergvej og længere mod syd, så det kommer ud af sigtelinien fra Norske Allé. Slots- og Ejendomsstyrelsen er ikke enig i forvaltningens vurdering med hensyn til højhus 03, og dermed også 06, da de lægger afgørende vægt på kigget til en uforstyrret himmel.

Hvordan højhusene endeligt placeres og udformes skal afklares i supplerende lokalplaner. Forvaltningen foreslår derfor, at hensynet til at friholde aksen ved Norske Allé tilføjes til rammelokalplanens § 5 stk. 1. litra i for så vidt angår den endelige placering af højhus 03, 06 og 08.

Forvaltningen er i øvrigt meget positivt indstillet på en dialog med Frederiksberg Kommune og Slots og Ejendomsstyrelsen om blandt andet forbindelserne mellem Søndermarken og Carlsberg området.

Ændringer

- *I lokalplanens § 5 stk. 1 litra i tilføjes: Ved den endelige placering af **højhus 03** og **06** i den byggeretsgivende lokalplan skal der tages hensyn til aksen fra Norske Allé sådan at den historiske sigtelinie friholdes for højhuse.*
- *På lokalplanen tegning 5A trækkes højhus 08 tilbage fra Ny Carlsberg Vej mod syd, og placeres i det sydvestlige hjørne af den bygning, hvor den tidligere lå ved det nordvestlige hjørne.*

Det skal bemærkes, at forvaltningen hverken i forbindelse med den ordinære høring eller den supplerende høring har hørt Slots og Ejendomsstyrelsens direkte, idet forvaltningen ikke vurderede, at Slots- og Ejendomsstyrelsen skulle høres som ejer af Søndermarken. Forvaltningen kan ikke udelukke, at Slots- og Ejendomsstyrelsen vurderer, at de burde have været hørt. Såfremt Slots- og Ejendomsstyrelsen er utilfredse med, at de ikke har fået tilsendt materialet direkte, kan de vælge at indklage kommunen for procedurefejl.

Slots- og Ejendomsstyrelsen havde ikke bemærkninger til lokalplanforslaget i forbindelse med den ordinære høring.

Frederiksberg Kommune

Frederiksberg Kommune gør indsigelse mod de højhuse, som er placeret nordligst i området. Det ønskes konkret, at -

- Højhus 07 trækkes længere ind på Carlsberg-grunden og reduceres i højden, så det ikke giver skyggeeffekter ind i Frederiksberg Kommune.
- Højhus 08 trækkes længere ind på Carlsberg-grunden og reduceres i højden, så det ikke ødelægger Søndermarkens nuværende kvaliteter.

Bemærkninger

Frederiksberg Kommune havde ikke bemærkninger til højhusene i forbindelse med den ordinære høring. Frederiksberg Kommune havde følgende generelle bemærkninger vedrørende bebyggelsesforhold i sit høringssvar:

”Frederiksberg Kommune fastholder det tidligere fremsatte ønske om, at bebyggelsen i den nordlige ende af Carlsberg-området for så vidt angår bebyggelsens højde, tæthed og karakter indpasses i de nuværende bebyggelsesforhold på sydsiden af Rahbeks Allé, og at ny bebyggelse ikke giver anledning til forringede lys- og udsigtsforhold for beboerne i Frederiksberg Kommune”.

Ved de efterfølgende forhandlinger med Frederiksberg Kommune var højhusene ikke et af de emner, der indgik, og der blev opnået enighed mellem Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune i forhold til indsigelsen fra Frederiksberg Kommune. Forvaltningen er derfor uforstående overfor, hvorfor Frederiksberg Kommune nu ønsker at gøre indsigelse mod to højhuse, der ikke er ændret på, og som derfor ikke er omfattet af den supplerende høring, hvilket Frederiksberg Kommune også selv anfører.

Spørgsmål om højhuse er behandlet i forbindelse med den ordinære høring, og besvaret i bilag 6, afsnit F. Højhuse. Placeringen af højhus

08 er behandlet under bemærkninger fra Slots- og Ejendomsstyrelsen, og den ændring, der foreslås her, vil også imødekomme indsigelsen fra Frederiksberg.

Forvaltningen vil dog tilføje, at -

- Højhus 07 skygger langt overvejende kun på Carlsbergs egen grund, og giver minimale gener på eksisterende bebyggelse og friarealer i Frederiksberg Kommune. Dog vil højhuset i tidlige morgentimer samt i vinterperioden kaste skygger på Rahbeks Allé, men skyggerne vil svare til skyggerne fra den øvrige planlagte karrebebyggelse ud mod Rahbeks Allé og dermed svare til, hvad der i øvrigt er tilfældet i kvarteret nord for Rahbeks Allé.

Forvaltningen vurderer, at den samlede plan ikke bør ændres yderligere, da den netop tilsigter at minimere gener for naboer, ved at placere de laveste højhuse (nr. 04, 07 og 08) mod henholdsvis Vesterbro og Frederiksberg.

Direktoratet for Kriminalforsorgen

Direktoratet for Kriminalforsorgen gentager bemærkninger om, at der af sikkerhedshensyn ikke bør være indsyn fra højhuse på Carlsberg til Vestre Fængsels område.

Bemærkninger

Det fremgår ikke klart af forsorgens indsigelse, hvilke højhuse, der konkret ønskes ændret og hvordan, men sikkerhedsspørgsmålet er behandlet i forbindelse med den ordinære høring, og besvaret i bilag 6, afsnit F. Højhuse. Her fremgår det, at forvaltningen vurderer, at der ikke er hjemmel til at kræve fremtidigt byggeri på Carlsberg begrænset af hensyn til sikkerheden i fængslet.

Trafikstyrelsen

Trafikstyrelsen har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

Region Hovedstaden

Region Hovedstaden har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

Københavns Energi

Københavns Energi har ingen bemærkninger til den supplerende høring, men fremsender oplysninger om ledninger.

Bemærkninger

Ledningsoplysninger er tilsendt Carlsberg Ejendomme.

Øvrige henvendelser

1. Indsigelser mod de 5 justerede højhuse (højhus nr. 03, 04, 05, 06 og 09)

Husejerforening Humleby ønsker at sikre, at Humleby ikke påvirkes af højhusskygger. Det konkretiseres ikke, hvilke højhuse, der gøres indsigelse mod, men det må blandt andet være **højhus 05**, som erstatter eksisterende silo.

Andelsboligforeningen Kongens Bryghus ønskes, at **højhus 05** flyttes længere væk, for at sikre luft- og lysforhold samt bedre tilpasning til eksisterende byggeri.

Viktoria Holst Eriksen ønsker, at **højhus 06** flyttes længere væk fra Akademiets Have, da den foreslåede placering vil medføre helt uacceptable virkninger på havens kulturmiljø. og at **højhus 09** ikke øges til 80 meter, da dette vil give helt uacceptable virkninger på kulturmiljøet omkring den fredede Bryggerigård.

Bemærkninger

Skyggediagrammer viser, at -

- **Højhus 05** påvirker Humleby væsentligt mindre, end den eksisterende silo - som nedrives og erstattes med **højhus 05** - gør i dag. På den baggrund vurderer forvaltningen at muligheden for et nyt, smallere højhus på stedet bør fastholdes.
- **Højhus 06 og 09** er efter forvaltningens vurdering placeret tilstrækkeligt fjernt fra haven og Bryggerigården til, at kulturmiljøet ikke påvirkes i negativ retning. Højhusene vil altid ses på baggrund af den foreslåede karrebebyggelse og dermed ikke opleves i deres fulde skala fra haven eller Bryggerigården. Endvidere vil højhusene ikke påvirke disse områder med skygge- eller vindgener.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændring af planforslagene.

2. Ønsker ingen højhuse

Lars Johansen ønsker ikke flere højhuse end den eksisterende silo på Carlsberg-grunden.

Kirsten Damgaard mener, at højhuse generelt er en dårlig idé på grund af vindforhold ved terræn, at de ikke er attraktive for børnefamilier og ikke giver fællesskab blandt beboere. Endvidere mener hun, at ingen højhuse er kønne.

Niels Sørensen protesterer mod højhuse på Carlsberg-grunden, og foreslår, at man nedriver Carlsbergs nye silo og bygger fantasifuldt i københavnsk normalhøjde.

Michael Kammer gør indsigelse mod højhusene, som han mener, vil ødelægge det eksisterende miljø og oplevelsen af en åben visuel helhed i kvarteret. Endvidere argumenterer han med, at højhusene vil presse alt for mange mennesker ind på området.

Erling Thomsen gør indsigelse mod højhusene, som han mener, vil ødelægge oplevelsen af den åbne himmel og miljøet i kvarteret. Endvidere mener han, at højhusene vil bidrage med støj og trafik og alt for mange mennesker.

Bemærkninger

Høringen omfatter kun de foreslåede ændringer i højhusplanen, og kritikken imod højhuse er behandlet i forbindelse med den ordinære høring, og besvaret i bilag 6, afsnit F. Højhuse.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændring af planforslagene.

3. Kritik af den samlede højhusplan

Peter Kruse mener, at den foreslåede plan er en forbedring, men at den ikke er æstetisk acceptabel. Han foretrækker, at der kun tillades enkelte slanke højhuse og at de samles på grunden. I den nuværende plan står højhusene som spredte store klodser, skriver han, og vurderer at dette virker frygteligt grimt og forstadsagtigt.

Finn Huusfeldt Ploug mener, at den nuværende højhusplan er problematisk for Vesterbro og kulturmiljøet på Carlsberg og er svag i forhold til sigtelinjer i byen. Der bør udarbejdes en byarkitektonisk vurdering og beskrivelse af højhusene "hele vejen rundt" ligesom nærmiljøet bør belyses, inden rammelokalplanen vedtages.

Jette V. Sørensen og Camilla Maj Sørensen foreslår, at antallet af højhuse reduceres, og at intet højhus bliver højere end 50 meter af hensyn til naboernes udsyn og byens skyline.

Bemærkninger

Høringen omfatter kun de foreslåede ændringer i højhusplanen, og spørgsmål om højhusenes antal og højder samt principper for deres placering er behandlet i forbindelse med den ordinære høring. Se bilag 6, afsnit F. Højhuse.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændring af planforslagene.

4. Kritik af højhuse, som ikke er justerede (højhus nr. 01, 02, 07 og 08)

Jette Marx gør indsigelse mod højhus 01, som menes at ville mørklægge lejligheder på Sønder Boulevard.

Andelsboligforeningen Kongens Bryghus ønsker, ud over det ovenfor beskrevne, at højhus 07 flyttes, og at den samlede højde på højhusene reduceres.

Husejerforening Humleby gør indsigelse mod, at den sydlige del af Jerichausgade, øvre del af Küchlersgade og øvre del af Carstensgade stadig rammes af skygge. Det konkretiseres ikke, hvilke højhuse, der gøres indsigelse mod, men det må være højhus 02 og 07, der ikke foreslås ændret, samt **højhus 05**, som er beskrevet i pkt. 1.

Bemærkninger

Høringen omfatter kun de højhuse, som foreslås ændret. Spørgsmål om højhuse er behandlet i forbindelse med den ordinære høring, og besvaret i bilag 6 afsnit F. Højhuse. Det skal dog tilføjes, at -

- Skyggediagrammer viser, at højhus 01 har meget lille skyggevirkning for ejendommene på nordsiden af Sønder Boulevard.
- Skyggediagrammer viser, at højhus 02 påvirker det sydvestlige hjørne af Humleby i cirka 2 timer i døgnet i forår/efterår samt at skygger fra højhus 07 tangerer det nordvestlige hjørne af Humleby ved 19-tiden i højsommeren. Her falder skyggen dog sammen med skyggen fra den foreslåede karrebebyggelse vest for Humleby.

5. Andre emner

Kirsten Damgaard ønsker, at antallet af parkeringspladser minimeres.

Andelsboligforeningen Kongens Bryghus ønsker, at karrebebyggelse trækkes tilbage fra skel mod foreningens have, at tætheden på Carlsberg generelt nedsættes og at lokalplanen stiller krav om beskyttelse af eksisterende byggeri i forbindelse med anlægsfasen.

Husejerforening Humleby gør indsigelse mod den foreslåede karrebebyggelse omkring Humleby.

Jette V. Sørensen og Camilla Maj Sørensen foreslår, at bebyggelsen mod Vester Fælledvej reduceres i højden, at trafikken på Vester Fælledvej reduceres, at antallet af parkeringspladser på Carlsberg øges samt, at der bevares en indhegnet legeplads i tilknytning til Humleby.

Bemærkninger

Emnerne ligger udenfor indholdet i den supplerende høring.

Spørgsmålene er behandlet i forbindelse med den ordinære høring, og besvaret i relevante afsnit i bilag 6.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændring af planforslagene.

6. Ingen bemærkninger

Københavns Bymuseum og Vesterbro Lokaludvalg har ingen bemærkninger til den supplerende høring.

BILAG - Slots- og Ejendomsstyrelsens indsigelse vedrørende Søndermarken



Luftfoto af området med markering af de 9 planlagte højhuse på Carlsberg samt forlængelsen af Søndermarkens hovedakse Norske Allé



Norske Allé i dag - set mod henholdsvis syd (tv) og mod nord (th)



Norske Allé i dag - set fra midten af hovedaksen og statuen af Oehlenschläger



Norske Allé - visualisering set fra midten af hovedaksen mod Carlsberg og med højhus 03 markant midt i sigtelinjen



Norske Allé - visualisering set fra venstre side af hovedaksen mod Carlsberg - her anes højhusene bag træerne, mens sigtelinjen er friholdt



Norske Allé - visualisering set fra stisystemet - her træder højhuse i baggrunden og skjules delvist bag træerne



Norske Allé i dag - set fra midten af hovedaksen helt nede ved Pile Allé



Norske Allé - visualisering af den supplerende høring set fra midten fra Norske Allé helt nede ved Pile Allé - i midten ses højhus 03 og til højre højhus 08.

Alle visualiseringer er udarbejdet af Entasis