



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

21-11-2008

Sagsnr.  
2008-73788

**Notat med forvaltningens kommentarer til de samlede  
indsigelser**

Dokumentnr.  
2008-568618

Sagsbehandler  
Bertha Lysgaard

Indsigelserne er gennemgået og besvaret efter emne.

Indsigelserne fra andre myndigheder og private grundejere indenfor lokalplanområdet er refereret i afsnit A. Øvrige henvendelser er refereret under afsnit B til P.

Bilag nr. 6 viser, hvorledes indsigelserne er refereret og hvilke temaer, der relaterer sig til de enkelte indsigelser.

A. Henvendelser fra andre myndigheder og private grundejere indenfor lokalplanens område

B. Delareal IIA

C. Anvendelse

D. Trafikforhold

E. Bebyggelsens omfang og placering

F. Højhuse

G. Kulturarv og bevaring

H. Bebyggelsens ydre fremtræden/ arkitektur

I. Byrum, haver og ubebyggede arealer

J. Miljø og bæredygtighed

K. Særlige fællesanlæg og grundejerforeninger

L. Lokalplanens redegørelse

M. Lokalplanens tegninger

N. Indsigelser til miljøvurdering, SMV og VVM

O. Andre emner

P. Indsigelser til Kommuneplantillægget

**Center for Bydesign**

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

Telefon  
3366 1330

Telefax  
3366 7020

Mobil  
2630 1218

E-mail  
berlys@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009495044

www.kk.dk

## **A. Henvendelser fra andre myndigheder og private grundejere indenfor lokalplanens område**

### **Kulturarvsstyrelsen**

Kulturarvsstyrelsens indsigelse mod lokalplanen har følgende indhold -

- Byggefeltet syd for Bakkehuset skal reduceres i det nordøstlige hjørne, så der tages større hensyn til Bakkehuset. Der bør udlægges et sammenhængende grønt område omkring Bakkehuset med en smal stiforbindelse langs grænsen til Frederiksberg Kommune.
- Byggefeltet omkring Carl Jacobsens Villas have bør reserveres til Carlsbergs administration, og anvendelse, placering af byggefelter og bearbejdning af facader skal afklares i supplerende lokalplan.
- Lokalplanen skal forpligte grundejerforeningen til at sikre og opretholde Den Snoede Skorsten, Dipylon og Elefantporten.
- Der ønskes mulighed for, at Akademiets Have må lukkes om natten for at beskytte haven mod det større slid, som følger af en generel åbning for publikum.

Lokalplanens bestemmelser bør suppleres med kommentarer om -

- at etablering af ”åbne facader” langs Ny Carlsberg Vej kun kan ske, såfremt det harmonerer med hensynet til de fredede bygninger
- at istandsættelse af haven ved Carl Jacobsens villa sker, inden haven åbnes for publikum
- at der snarest udarbejdes forslag til istandsættelse af Akademiets Have, og at denne snarest gennemføres
- at den påtænkte bebyggelse omkring Kridttårn m.m. skal respektere bygningernes fredningsværdier

Lokalplanens redegørelse bør opdateres med oplysninger om, at Kulturarvsstyrelsen har igangsat en procedure for fredning og bevaring samt, at retsvirkningerne i den forbindelse oplyses. Konsekvensen af en fredning bør endvidere fremgå af § 6, stk. 1 og tegningerne.

Kulturarvsstyrelsen oplyser, at Københavns Bymuseum ikke længere repræsenterer Kulturarvsstyrelsen, og ønsker at dette rettes i redegørelsen.

Tegning nr. 8B bør suppleres med markering af de to fredede bygninger i Frederiksberg Kommune umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Herudover foreslås, at den vestlige del af Mineralvandsfabrikken udpeges som bevaringsværdig.

Forvaltningen har drøftet indsigelserne med Kulturarvsstyrelsen, og der er opnået enighed om besvarelsen af dem.

Bemærkningerne behandles under G. Kulturarv og bevaring, H. Bebyggelsens ydre fremtræden, L. Lokalplanens redegørelse og M. Lokalplanens tegninger.

## **Statens Luftfartsvæsen**

Statens Luftfartsvæsen gør opmærksom på, at afmærkning af højhuse over 100 meter skal ske efter nærmere aftale og at lysafmærkningen bør medtages i VVM'en.

Henvendelsen er behandlet under F. Højhuse og N. VVM og Miljøvurdering.

## **Banedanmark**

Banedanmark oplyser, at ny stationsforplads, ny vejbro, ombygning af Enghave Station samt etablering af cykelsti og støjskærm langs banen skal godkendes af Banedanmark. Endvidere oplyses det, at Banedanmarks ejendom og rettigheder skal respekteres, samt at visse anlægsarbejder og byggerier skal meldes til Banedanmark, inden de projekteres.

Disse bemærkninger behandles under afsnittet D. Trafikforhold og L. Lokalplanens redegørelse.

## **DSB**

DSB har primært ros til planen, men har ønsker om, at der skabes en arkitektonisk helhed i området ved Enghave St. og den nye stationsforplads, samt at der etableres tilstrækkeligt med cykelparkeringspladser ved den nye stationsforplads.

Disse bemærkninger behandles under afsnittet D. Trafikforhold og H. Bebyggelsens ydre fremtræden.

## **Direktoratet for kriminalforsorgen**

Direktoratet for kriminalforsorgen har bemærkninger til lokalplanen vedrørende indblik fra højhuse. Herudover har direktoratet tilkendegivet, at de trafikale forhold omkring fængslet ikke bør forringes i forbindelse med den planlagte omlægning af Vigerslev Allé. Derudover bør det overvejes, om den øgede trafik i området har indflydelse for fængslets ydre sikring.

Disse bemærkninger behandles under afsnittet D. Trafikforhold og F. Højhuse.

## **Frederiksberg Kommune**

Frederiksberg Kommune er kommet med en omfattende indsigelse mod lokalplanforslaget.

Kommunen gør indsigelse mod den foreslåede bebyggelse umiddelbart op til kommunegrænsen. Her bør der tages udstrakt hensyn til de kulturhistoriske værdier og bebyggelsen bør tilpasses de eksisterende forhold og ikke forringe lys- og udsigtsforhold for beboere i Frederiksberg Kommune. Konkret ønskes at -

- Byggefeltet syd for Bakkehuset skal trækkes cirka 20 meter tilbage. Der henvises blandt andet til, at Bakkehuset er et nationalt monument. Der bør etableres et

grønt rum omkring Bakkehusmuseet for at understøtte dets kulturhistoriske betydning. Der bør ikke placeres legeareal til eventuel daginstitution i det grønne rum.

- Haven syd for det fredede Gl. Bakkehus bør bevares og spille sammen med ejendommens monumentale arkitektur.
- Rahbeks Allé bør fastholdes som et grønt forløb med lave fritliggende bygninger trukket tilbage fra vejen.
- Byggefeltet ved Kammasvej/Valby Langgade bør udgå, og der bør etableres et grønt byrum som indgang til Carlsberg.

Herudover ønsker Frederiksberg Kommune, at Ny Carlsberg Vej lukkes ved Valby Langgade/Pile Allé, og at der kun gives adgang for bil- og bustrafik fra Valby Langgade via Gl. Carlsbergvej, hvor der etableres lyskryds. Endvidere ønskes, at der sker en trafikalt dæmpning på Valby Langgade med en sikker krydsning for bløde trafikanter mellem Carlsberg og Søndermarken.

Der må ikke etableres vejadgang via Rahbeks Allé.

Parkeringsnormen i den nordlige del af Carlsberg skal svare til p-normen på Frederiksberg.

Der bør kun gives mulighed for en moderat detailhandelsudvikling på Carlsberg.

Lokalplanen bør fokusere på bevaring af træer og etablering af et biologisk blå element.

Den påtænkte grundvandssænkning er kritisk for Frederiksbergs vandindvinding, og der gøres endvidere opmærksom på, at der ønskes mulighed for at etablere daginstitutioner på Carlsberg til pasning af Frederiksberg-børn.

Forvaltningen har drøftet indsigelserne med Frederiksberg Kommune, og der er opnået enighed om besvarelsen af dem.

Bemærkningerne behandles under B. Delareal IIA, C. Anvendelse, D. Trafikforhold, E. Bebyggelsen omfang og placering, G. Kulturarv og bevaring, I. Byrum, haver og ubebyggede arealer og N. Miljøvurdering og VVM.

### **Københavns Energi**

Københavns Energi er uenig i, at energiforsyningen på Carlsberg skal baseres på bestemte vedvarende energi-teknologier, og foreslår, at redegørelsen udvides med tekst om varmeplanlægning, som er identisk med formuleringen i Christiania-lokalplanen. Herudover fremsendes oplysninger vedrørende forsyningsledninger.

Henvendelsen behandles i afsnittet J. Miljø og bæredygtighed.

### **Københavns Bymuseum**

Museet mener ikke, at lokalplanen bør tillade nedrivning og ændring af flere af de bevaringsværdige bygninger, da det vil betyde tab af en del af områdets kulturhistoriske fortælling.

Museet foreslår, at lokalplanen udpeger flere bygninger som bevaringsværdige og at inventar i visse bygninger samt andre kulturhistoriske spor udpeges som bevaringsværdier. Bymuseet mener, at flere bygninger bør udpeges som bevaringsværdige, selv om planen tillader, at de nedrives. Museet ønsker herudover, at flere kulturhistoriske spor bevares.

Museet kan ikke anbefale, at der placeres højhuse på Carlsberg. Højhusene vil skæmme resten af Carlsberg og have en uheldig virkning på Carlsbergs mange karakteristiske tårne. Særligt peges på fire højhuse, som bør flyttes eller tages ud af planen, da de er problematiske i forhold til områdets bevaringsværdier.

Museet har herudover en række kommentarer til lokalplanens form, tegninger samt enkelte justeringer til oplysningerne i redegørelsen.

Henvendelsen er behandlet under F. Højhuse, G. Kulturarv og bevaring, I. Byrum, haver og ubebyggede arealer, M. Lokalplanens tegninger og L. Lokalplanens redegørelse.

### **Københavns Kommune, Kontor for Integrationspolitik**

Forvaltningen peger på vigtigheden af, at der også indenfor den enkelte bebyggelse realiseres blandede ejerformer.

Henvendelsen er behandlet under afsnittet C. Anvendelse.

### **Carlsberg Ejendomme**

Carlsberg Ejendomme foreslår, at højhusene nr. 3, 4, 6 og 9 flyttes og/eller ændres i højden.

Det foreslås, at parasitterne tages ud af planen i delområde IIA. Passagen mellem Bakkehuset og pladsen nordvest for Bryghuset tages ud af planen. Der gives mulighed for en smal stiforbindelse langs den nordlige side af den ny bebyggelse syd for Bakkehuset. Bebyggelsen syd for Bakkehuset trækkes tilbage ved det nordøstlige hjørne, så der sikres større afstand mellem bebyggelsen og Bakkehuset, og der bliver mulighed for et sammenhængende grønt område omkring Bakkehusmuseet og den tilstødende grønne have.

Carlsberg Ejendomme ønsker, at de byggeretsgivende bestemmelser ændres, så der er mulighed for at øge etageantallet på bygningen øst for Bryghuset med 1 etage i bygningens vestligste ende.

Carlsberg Ejendomme gør opmærksom på, at reduktionen i byggeriet her vil medføre et mindre antal boliger i første byggeafsnit.

Carlsberg Ejendomme ønsker, at kravet om udformning af basen på bygningerne ændres fra at omfatte de to nederste etager til at omfatte den nederste etage, og med krav om en minimumshøjde på stueetagen på 3,8m.

Carlsberg Ejendomme ønsker, at bestemmelserne om kantzoner og facadeaktivitet ændres. Der forekommer at være mange forhold, der skal tænkes ind i forhold til byggeriet. Det er et problem, at kravet gælder de eksisterende bygninger. Formuleringerne er ikke klare og bidrager ikke til at give billeder af, hvad vi vil opnå. Konkret ønskes der, at krav til funktion og fremtræden adskilles, at bestemmelserne om facadeaktivitet udelukkende angives på pladser samt indenfor delområde, som er udlagt til detailhandel i kommuneplantillægget. Endvidere ønskes kantzoner kun markeret på byrumstegningerne.

Carlsberg Ejendomme ønsker, at bestemmelsen lavenergibebyggelse lempes, så fjernvarme kan medregnes i energirammen som vedvarende energi.

Carlsberg Ejendommens indsigelser besvares i afsnit B, C, E, F, H, I og J.

### **Advokat Anders M Hansen**

På vegne af ejer af matr.nr. 19aa og 19y., Valby gøres indsigelse mod, at delareal XB, vest for Gl. Gammel Carlsbergvej udlægges til helårsbeboelse. Det ønskes, at området i stedet fastlægges til boliger og liberale erhverv, da dette vil være i overensstemmelse med den eksisterende anvendelse af Bjerregårdsvej-kvarteret og danne overgang mellem virksomheden Carlsbergs fortsatte aktiviteter og beboelsesområdet vest for lokalplanens område.

Indsigelser besvares i afsnit C.

### **I det følgende redegøres for de øvrige henvendelser og samtlige henvendelser kommenteres.**

## **B. Delareal IIA**

### **Generelt**

Naboer og Frederiksberg Kommune gør indsigelse mod, at der bygges for højt og tæt i delarealet, og at der ikke tages hensyn til kulturarven og de grønne haver og træer på Frederiksberg.

### Bemærkninger

Carlsberg ændres fra at være et industriområde til at være et tæt byområde. Dette ændrer naturligvis vilkårene for naboer i den omkringliggende bebyggelse. Rammelokalplanens bebyggelsesprincip generelt er tilpasset den eksisterende bebyggelsesstruktur og forvaltningen vurderer, at forholdene for naboer ikke forringes væsentligt.

Det er korrekt, at der fjernes en række større, bevaringsværdige træer i området. Se afsnit I vedrørende bevaring af træer i øvrigt.

Lokalplanforslagets byggefelter og maksimale etagehøjder fastholdes derfor, idet byggefeltet syd for Bakkehuset dog reduceres. Herudover tages muligheden for at etablere mindre påbygninger i op til 2 etager ud af planen. Dette beskrives i de følgende punkter.

Der er flere indsigere, der hævder, at den pap-model, der er afbilledet i redegørelsen, er misvisende. Forvaltningen vurderer dog, at modellen har så høj en præcision, som kan forventes af en arbejdsmodel.

### **Byggefeltet syd for Bakkehusmuseet**

Ud over indsigelser fra Kulturarvsstyrelsen og Frederiksberg Kommune, som begge er refereret i afsnit A, er der modtaget indsigelser fra Bakkehusmuseets bestyrelse og en række beboere i området. Samstemmende ønskes, at byggefeltet trækkes tilbage, gøres lavere, og at mulighed for ”parasit” tages ud af planen.

Der lægges vægt på, at bebyggelsens afspejler nærheden til de fredede bygninger, og at den bliver imødekommende og ikke får bagsidekarakter.

#### Bemærkninger

I dialog med Kulturarvsstyrelsen og Københavns Kommune har Tegnestuen Vandkunsten foreslået et hus, som trækker sig tilbage fra Bakkehuset i det nordøstlige hjørne. Dette giver mulighed for at skabe et større grønt rum mellem bygningerne i sammenhæng med den lokale have, som anlægges på Carlsberg.

I forhold til lokalplanforslaget er bygningens etageantal reduceret partvist og mulighed for ”parasit” udnyttes ikke.

Lokalplanen sikrer at bebyggelsen mod Bakkehuset bliver ”rolig og afdæmpet”, og at tage og terrasser bliver begrønnede. Facadematerialer og især udformning af stueetagen skal være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummene - i dette tilfælde haven.

Indsigelsen mod legeplads i det grønne haverum besvares i afsnit I.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegninger nr. 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 7 og 8A og 8B skæres byggefeltets nordøstlige hjørne væk og erstattes med signatur for have.*
- *På lokalplanens tegninger nr. 8B justeres byggefelt og det maksimale etageantal, port, udskæringer mv. og markeringen P for ”parasit” fjernes.*
- *I lokalplanens § 5 stk. 3 litra b og § 6. stk. 10 litra a fjernes tekst vedrørende parasit og portgennemgang, som specifikt vedrører det tidligere foreslåede byggeri indenfor byggefeltet.*
- *I lokalplanens § 5 stk. 3. litra b fjernes tekst vedrørende parasitter.*
- *Modelfoto i lokalplanens redegørelse side 11 udskiftes med nyt illustrationsmateriale.*

## **Byggefeltet på hjørnet ved Kammasvej/ Pile Allé**

Naboer på Kammasvej samt Frederiksberg Kommune ønsker, at byggefeltet reduceres i højden og trækkes tilbage fra Kammasvej, blandt andet for at give plads til en grøn zone langs Kammasvej. Mulighed for ”parasit” ønskes fjernet. Nogle foreslår, at byggefeltet helt udgår, og at der etableres et grønt byrum som indgang til Carlsberg.

### Bemærkninger

Som beskrevet ovenfor, er det tilstræbt at tilpasse den nye bebyggelse på Carlsberg til den eksisterende bebyggelse i naboområdet. Det er et ønske at skabe en markant indgang til det nye byområde fra Valby Langgade og samtidig understrege vejforløbet og aksens frem mod Carl Jacobsens villa for enden af Pile Allé. Derfor fastholdes lokalplanens mulighed for at bygge i 4-5 etager mod Kammasvej i forlængelse af den eksisterende karréstruktur på Frederiksberg.

Der bygges kun direkte over for nabokarréen på en meget kort strækning, og forvaltningen vurderer, at dette er acceptabelt i den bymæssige kontekst. Der skabes ikke urimelige indblik-, udsigts- eller lysforhold for naboerne på Kammasvej - blandt andet skal eventuelle altaner være indeliggende. Planen medfører ikke ændrede vejforhold på Kammasvej.

Forvaltningen kan ikke anbefale grønne forhaver op mod Kammasvej fordi den bymæssige bebyggelse ønskes understreget, men der kan etableres en grøn kantzone mod Kammasvej med f.eks. en arkade eller pergolavirkning. Dette videregives til Carlsberg Ejendomme og til Henning Larsen Architects, som tegner på bygningen. Det er tanken at anlægge en lille velkomst-plads med en trægruppe på arealet mod Pile Allé.

Der er en enkelt, som spørger, hvilke facadematerialer bygningen opføres i. Hertil bemærkes at lokalplanen fastlægger, at facader skal bestå af naturlige og genanvendelige materialer som fx tegl (eventuelt med overfladebehandling), natursten, træ, beton og glas.

### Ændringer

- *På lokalplanens tegning nr. 8B fjernes markeringen P for ”parasit” på byggefeltet.*
- *I lokalplanens § 5 stk. 3. litra b fjernes tekst vedrørende parasitter.*

## **Byggefeltet øst for Bryghuset**

Carlsberg Ejendommens ønske om mulighed for at påbygge 1 etage på den eksisterende bygnings østlige ende foreslås imødekommet. Det vurderes umiddelbart at dette ikke har betydning for den øvrige bebyggelse eller byrum, men dette bør dog belyses nærmere i forbindelse med et konkret projekt. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger i området.

### Ændringer

- *På lokalplanens tegning nr. 8B ændres angivelse af det af det maksimale etageantal på den vestlige del af bygningen øst for Bryghuset fra 5 til 6.*



- *Lokalplanens § 5 stk. 3 litra b tilføjes ””5-6” angiver mulighed for påbygning af en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset.” og sætningen ”Den nærmere placering og udformning af ... skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen” tilføjes: ”.. og en ekstra etage på en del af bygningen øst for Bryghuset. Særligt skal der tages hensyn til de bevaringsværdige bygninger i området.”*

### **Stier i delareal IIA**

Kulturarvsstyrelsens og Carlsberg Ejendommens ønsker om stiforbindelser, som er beskrevet i afsnit A, foreslås imødekommet.

Til ejeren af Gl. Bakkehus's indsigelse, som er refereret i afsnit A, bemærkes at de berørte grundejere og interessenter bliver inddraget i detailplanlægningen i forbindelse med etablering af stier.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegning 3A fjernes markering af ”offentlig passagemulighed” gennem byggefeltet.*
- *På lokalplanens tegning 4B forlænges ”stiforbindelse/stiadgang” langs kommunegrænsen mod vest til Kammasvej.*
- *På illustrationen til lokalplanens § 7 stk. 3 vedrørende Plads F fjernes markeringen af ”forbindelse gennem byggefeltet” og angivelse af ”primær bevægelseslinje” på tværs af byggefeltet.*

### **Trafik omkring delareal IIA**

A/B Ny Bakkehus ønsker ikke, at der etableres adgang til Carlsbergområdet med biler fra Kammasvej. Begrundelsen er at vejen er meget smal og allerede i dag er der store problemer med at afvikle trafikken. Dertil bemærkes at der ikke er lagt op til, at der ændres på de trafikale forhold på Kammasvej.

Den konkrete løsning ved Bryghuset drøftes med Carlsberg Ejendomme, men lokalplanens trafikmodel foreslås fastholdt.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

### **Parkering i delareal IIA**

Indsigerne bemærker at der kun bliver etableret 10 korttidsparkeringspladser i forbindelse med byggeri i delområde IIA. Der bliver udtrykt nervøsiteten for, at der af denne årsag vil kunne opstå parkeringsproblemer i naboområderne.

#### Bemærkninger

På Carlsberg er det intentionen, at parkeringen samles på et antal centrale parkeringsanlæg. Det betyder, at der i forbindelse med udviklingen af mindre delområder vil kunne opstå tidspunkter, hvor den for et byggeri nødvendige parkering ikke etableres

samtidigt med byggeriet, men afventer, at et andet byggeri igangsættes. Dette er tilfældet for delområde IIA. I forbindelse med tilladelsen til byggeri på delområde IIA vil der derfor blive stillet krav om, at der skal etableres midlertidige parkeringspladser, indtil de permanente er etableret. Det vurderes, at der er rigeligt med plads til dette på Carlsbergs grund i området umiddelbart øst for byggeafsnittet.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer i lokalplanforslaget

### C. Anvendelse

Indsigelserne vedrørende anvendelse peger på følgende forhold:

- a) *Delareal XB*: Anvendelsen af delareal XB bør ændres fra helårsboliger til boliger og liberale erhverv
- b) *Daginstitutioner*: Frederiksberg Kommune ønsker, at der etableres daginstitutioner på Carlsberg til pasning af børn fra Frederiksberg Kommune
- c) *Placering af kultur*: Kultur mv. bør placeres i tilknytning til pladser og relevant bebyggelse
- d) *Skole*: Der bør etableres en skole med SFO på Carlsberg
- e) *Fritidshjem og -klub*: Der bør indrettes lokaler til fritidshjem og -klub i ny bebyggelse ved Vesterfælledvej
- f) *Øvelokaler*: Der bør etableres øvelokaler i nogle af kældrene
- g) *Boliger i højhuse*: Der bør ikke indrettes boliger i højhuse
- h) *Boligandel i område III*: Carlsberg Ejendomme ønsker, at lokalplanens krav om 10 % boliger i delområde III bør reduceres, da man ikke ønsker at bygge boliger omkring Carl Jacobsens Villas Have.
- i) *Blandede ejerformer*: Det bør realiseres blandede ejerformer indenfor den enkelte bebyggelse.
- j) *Stueetagens anvendelse*: Carlsberg Ejendomme gør indsigelse mod at lokalplanens krav til facadeaktivitet og til stueetagens anvendelse bindes sammen.

### Bemærkninger

- a) *Delareal XB*: Området fastholdes som et boligområde. I Kommuneplan 2005 er det udlagt til område til boliger (B1) med en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Delareal XB er hidtil blevet reguleret af lokalplan nr. 340 for Gamle Carlsberg Vej. Bestemmelserne fra denne lokalplan er ført uforandret over i lokalplanforslaget for Carlsberg II. Det er tanken, at Valbys struktur og anvendelse ved supplerende lokalplaner fortsættes ind på Carlsberg, idet der også skal være boliger i delområde III.
- b) *Daginstitutioner*: Etableringen af en institution på Carlsbergs grund vil komme an på en konkret aftale/forhandling mellem Carlsberg og Frederiksberg Kommune. Lokalplanforslaget åbner mulighed for at der indenfor 10 % af bebyggelsen kan

være institutioner, kulturelle eller sportslige faciliteter o.l. Hermed er der rig mulighed for at etablere børneinstitutioner i området.

- c) *Placering af kultur:* Lokalplanforslaget fokuserer på det kommende kvarters pladser, livet på dem og brugen af dem. På den måde vil den kommende bebyggelse på Carlsberg også tage udgangspunkt i pladserne. Samtidig er der i forslaget planlagt en signifikant mængde pladser og byrum, således at de fleste karrebebyggelser ligger i umiddelbar forlængelse af en plads, et grønt område, eller et mindre byrum. Endvidere er der i planen foreslået en bestemmelse om facadeaktivitet, der gør det oplagt at lægge de kulturelle aktiviteter i gadeplan ud til byens pladser og byrum. Kommentaren vurderes derfor ikke at afstedkomme yderligere ændringer i lokalplanforslaget.
- d) *Skole:* Idet udbygningen af Carlsberg foregår over en længere årrække, vurderes det, at der ikke vil være behov for opførelsen af en skole i kvarteret, inden for den første del af udbygningsfasen. Behovet for en eventuel ny skole med SFO i de senere faser af udbygningen, bør analyseres yderligere. Der er i øvrigt mulighed for at opføre en ny skole indenfor de anvendelseskriterier lokalplanforslaget indeholder.
- e) *Fritidshjem og -klub:* Lokalplanforslaget åbner mulighed for at der indenfor 10 % af bebyggelsen kan være institutioner, kulturelle eller sportslige faciliteter o.l. Hermed er der rig mulighed for, at etablere børneinstitutioner i området.
- f) *Øvelokaler:* Lokalplanforslaget åbner mulighed for at der indenfor 10 % af bebyggelsen kan være institutioner, kulturelle eller sportslige faciliteter o.l. Hermed er der rig mulighed for, at etablere fritidshjem og -klubber i området.
- g) *Boliger i højhuse:* Højhuse tilbyder muligheder for boliger, hoteller og virksomheder. Bolighøjhuse kan tilbyde attraktive lejligheder med god udsigt for mennesker, der gerne vil bo et sted med en stærk bymæssig identitet. Undersøgelser peger på, at boliger i højhuse særligt efterspørges af mennesker med en moderne urban livsstil, der prioriterer arbejdsliv, byliv og nærhed til kulturtilbud højt. Der er imidlertid grund til at tro, at flere mennesker vil være interesseret i at bo i højhuse i fremtiden, efterhånden som livsstil og forbrugsmønstre ændrer sig. En interviewundersøgelse fra Rotterdam peger på, at ca. 1-2 procent af befolkningen kunne tænke sig at bo i højhus. Fremtiden vil vise, hvor stor interessen er i København.
- h) *Boligandel i område III:* Ifølge det materiale, som Carlsberg Ejendomme har sendt til kommunen, er boligandelen i delområde III mellem 9,2 % og 14,0 %. Kulturarvsstyrelsen har tilkendegivet, at den, for at beskytte den fredede Carls Have, ikke vil acceptere de planlagte boliger umiddelbart syd for haven. Forvaltningen har beregnet, at det betyder, at en realistisk minimumsboligandel i delområde III bliver 7 %. Lokalplanens anvendelsesbestemmelse for område III ændres derfor, men samlet fastholdes boligandelen i område I-IV.
- i) *Blandede ejerformer:* Der er ikke hjemmel i planloven til at regulere ejerformer. Det skal dog tilføjes, at det er Carlsbergs intention at skabe bebyggelse med blandede ejerformer i området.

- j) *Stueetagens anvendelse*: Lokalplanens markering af facadestræk med henholdsvis aktiv/åben/afdæmpet facade giver mulighed for at sammenbinde krav til stueetagens anvendelse med krav til dens arkitektoniske udformning. Dette er yderst hensigtsmæssigt og ønskes ikke ændret. Se også bemærkninger til udformning af stueetagen i afsnit H.

#### Ændringer

- *Lokalplanens § 3 stk. 4. første sætning ændres fra "I området skal 10-30 pct. af etagearealet anvendes til boliger." til "I området skal 7-30 pct. af etagearealet anvendes til boliger."*

### **D. Trafikforhold**

#### **Trafikpåvirkning i naboområderne**

Et antal indsigere udtrykker generel bekymring for, at udviklingen af Carlsberg området vil give anledning til øget og generende trafik i naboområderne og nærmeste indfaldsveje. Det foreslås blandt andet, at vejføringer ændres og at veje ikke skal anvendes af biltrafik. Derudover gøres der opmærksom på, at der kan opstå problemer med uønsket gennemkørende trafik på Sjælør Boulevard.

#### Bemærkninger

Den trafikale struktur på Carlsberg er planlagt således, at mest mulig biltrafik ledes ind og ud af området fra Vigerslev Allé og dermed hurtigst muligt til det overordnede trafikvejnet omkring Carlsberg. Dette sker for at sikre, at trafikbelastningen af det centrale Valby, Frederiksberg og Vesterbro bliver så lille som mulig. Det er derfor en forudsætning, at der etableres en ny bro over jernbanen mellem Carlsberg og Vigerslev Allé. Samtidig er området planlagt, så det bliver meget besværligt at benytte Carlsberg som smutvej/forbindelse for biler mellem de omkringliggende bydele.

I forbindelse med udbygningen af Carlsberg er der indgået en såkaldt udbygningsaftale mellem Carlsberg Ejendomme og Københavns Kommune, der sikrer, at der sker de nødvendige tilpasninger af vejnettet omkring Carlsberg, så vejene bliver indrettet på en sådan måde, at sikkerhed og tryghed, fremkommelighed og miljø sikres bedst muligt. Udbygningsaftalen betyder, at der gennemføres trafikdæmpende foranstaltninger på Vesterfælledvej, omlægning af Vigerslev Allé og omlægning af krydset Ny Carlsbergvej og Valby Langgade.

I forbindelse med udbygningen af Carlsberg vil Københavns Kommune løbende følge trafikudviklingen i området, herunder Sjælør Boulevard, og løbende vurdere, om der skal ske tilpasninger af vejnettet.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

#### **Vestre Fængsel**

Direktoratet for kriminalforsorgs indsigelse er refereret i afsnit A. Hertil bemærkes:

Vestre Fængsel vil blive inddraget i arbejdet med detailplanlægningen af selve omlægningen af Vigerslev Allé. Dette skulle sikre, at der tages hensyn til de særlige forhold, der kan være i denne forbindelse. I forhold til fængslets ydre sikring er det ikke en vurdering, som Københavns Kommune kan foretage, men må skulle ske på fængslets foranledning. Københavns Kommune er villig til at indgå i dialog om dette.

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

### **Ny Carlsberg Vej**

Et antal indsigere ønsker, at Ny Carlsbergvej på forskellig måde udnyttes mindre til bilbetjening af Carlsbergområdet end foreslået i lokalplanforslaget, samt stiller forslag til gadens belægninger.

Frederiksberg Kommune ønsker, som beskrevet i afsnit A, at Ny Carlsberg Vej lukkes ved Valby Langgade/Pile Allé.

#### Bemærkninger

Det er forventningen, at trafikken ind og ud af Ny Carlsberg Vej ved Valby Langgade/Pile Allé vil falde fra ca. 2.500 biler i dag til under 1.000 i fremtiden. Det er hensigten, at der fra Valby Langgade kun skal være adgang til området mellem Elefantporten og krydset, så det vil kun være meget lokal trafik, der vil benytte adgangen. Københavns Kommune er opmærksom på forholdene omkring krydset, og har derfor i forbindelse med udbygningsaftalen tilkendegivet, at krydset skal ombygges som en af de første indsatser i forbindelse med at tilpasse trafiksystemet til den nye byudvikling. I forbindelse med detailprojekteringen vil det være naturligt at samarbejde med Frederiksberg Kommune om udvikling af projektet.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

### **Ny Carlsberg Vej for bløde trafikanter**

Et antal indsigere mener, at Ny Carlsberg vej bør fredeliggøres til cykler og gående. Konkret foreslås at -

- Carlsbergvej ikke gøres bredere og bærer mere trafik.
- Der ikke er busdrift ad Ny Carlsbergvej, men gerne via de interne veje inde på Carlsberg.
- Vejen lukkes for gennemkørende trafik mellem Pasteursvej og Jerichausgade.
- Adgang til parkeringskældre sker fra Vesterfælledvej og ikke Ny Carlsbergvej, og der etableres trafikdæmpende foranstaltninger på Vesterfælledvej mellem Vesterbrogade og Vigerslev Allé.
- Der anlægges asfalterede spor for cyklister eller, at brostenene slibes, så der undgås cyklende trafik på fortovene. Der ønskes slebne brosten på cykelbanen som ved Tingstedet i Valby.

#### Bemærkninger

I forhold til ønsket om, at Ny Carlsberg Vej spærres for biltrafik og kun anvendes til cykel- og gangtrafik, er det kommunens vurdering, at dette ikke vil være hensigtsmæssigt. Ny Carlsberg Vejs funktion i den fremtidige trafikafvikling vil være dels at skaffe adgang til lokaltrafik i området omkring vejen dels, at det her vil være muligt at etablere en forbedret kollektiv trafikbetjening mellem Valby og Vesterbro. I forhold til at vejen ikke vil kunne benyttes til lokaltrafik, vil det betyde, at de beboere og brugere, der er fra lokalområdet, vil skulle køre længere for at komme frem til deres mål.

I forhold til de belægninger der vil blive anvendt, er det hensigten, at disse skal udføres, så de er jævne og behagelige at anvende for cyklister.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

### **Rahbeks Allé**

Beboere samt Frederiksberg Kommune mener, at der ikke bør ske yderligere trafikbelastning på Rahbeks Allé, og vejadgang mellem Rahbeks Allé og Carlsberg bør tages ud af lokalplanen. Frederiksberg Kommune mener, at kun ejendomme, som grænser op til Rahbeks Allé, må etablere adgang hertil.

#### Bemærkninger

Der er i planen for Carlsberg lagt op til, at der etableres en mindre lokal adgang for biler mellem Rahbæks Allé og den nye bebyggelse langs denne. Denne vejadgang fastholdes i rammelokalplanen. Det er op til Frederiksberg Kommune som vejmyndighed at tillade vejadgangen til Rahbeks Allé.

#### Ændringer

- *Lokalplanens § 4 stk. 7 tilføjes: ”.. efter Frederiksberg Kommunes nærmere tilladelse.”*

### **Vester Fælledvej**

Til de fremførte ønsker om at trafikdæmpe Vester Fælledvej bemærkes, at det forventes, at udbygningen af Carlsberg vil medføre en stigning i trafikken på ca. 20 %. For at imødegå de gener, det vil give med øget trafikstøj, planlægges det, at der lægges støj dæmpende asfalt på Vester Fælledvej.

Henvendelsen giver dog ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

### **Küchlersgade og Carstensgade**

Der er ønsker om, at Küchlersgade og Carstensgade fortsat skal være lukkede for gennemkørende trafik. Hertil bemærkes, at lokalplanen ikke indebærer, at disse gader anvendes til gennemkørende trafik. Henvendelsen giver således ikke anledning til ændringer af lokalplanen.

### **Parkering**

Et antal indsigelser behandler problemstillinger i forhold til parkering for biler. Nogle - herunder Frederiksberg Kommune - ønsker, at der etableres flere parkeringspladser og flere ønsker, at antallet reduceres. Én mener desuden, at parkeringspladserne i lokalplanområdet bør være prismæssigt konkurrencedygtige.

#### *Flere parkeringspladser*

Der skal være flere parkeringspladser på Carlsberg, ellers vil det påvirke naboområderne. Frederiksberg Kommune ønsker, at parkeringsnormen i den nordlige del af Carlsberg svare til p-normen i Frederiksberg (1 plads pr. bolig og 1 plads pr. 50 m<sup>2</sup> erhverv), så der ikke kommer øget pres på kommunens pladser.

Det foreslås, at de ekstra pladser blandt andet placeres i beboelsesområdet mod Rahbeks Allé. Parkering til de tre nye karreer langs Rahbeks Allé bør etableres under bebyggelsen og have adgang fra Carlsberg-siden. Beboere på Rahbeks Allé bør have højere prioritet til parkeringen i området end gæsterne på Carlsberg. Det foreslås, at der eventuelt etableres parkeringskældre til Humleby, så gadeparkering her kan nedsættes.

#### *Færre parkeringspladser*

Der bør ikke gives mulighed for så stort antal parkeringspladser. Det vil skabe trafikale konsekvenser i de tilstødende byområder. Det harmonerer ikke med at være miljømetropol og cykelby. Parkeringsanlæg midt i området bør opgives, da de har størst tilkørselsproblemer.

#### Bemærkninger

Lokalplanforslaget fastsætter rammerne for, hvor meget parkering der kan etableres i området. For Carlsberg betyder det, at der maksimalt må etableres 4.500 parkeringspladser. Det er forvaltningens vurdering, at dette antal vil dække behovet for parkering i området. Det er ikke forvaltningens vurdering, at der vil opstå problemer i de omkringliggende områder. Dette er begrundet med, at disse er dækket af parkeringsordninger, der har til hensigt at beskytte de lokale mod parkering fra bilister, der ikke hører til i området. Det er ikke planen, at Carlsberg kommer til at indgå i de eksisterende parkeringszoner, men vil være en "zone" for sig selv. Det vil dog kunne blive problematisk, hvis der kommer et væsentligt mindre antal parkeringspladser.

Det forventes ikke, at udviklingen af Carlsberg vil give anledning til parkeringssøgende trafik i Humleby og dermed en stigning i de problemer, der opleves i området i dag. Det vil i fremtiden være muligt for besøgende og beboere at udnytte parkeringsmulighederne på Carlsberg.

Der kan i forbindelse med en lokalplan ikke optages bestemmelser om, at beboere i de omkringliggende områder vil skulle have fortrinsret til parkering i de kommende parkeringsanlæg på Carlsberg. De parkeringsproblemer, der i dag opleves, skal løses inden for de enkelte bydele.

Forvaltningen er opmærksom på, at der er behov for at vurdere, hvordan adgangen mellem Carlsberg og Vesterbro kan forbedres i forhold til sikkerhed for svage trafikanter. Det vurderes dog ikke at være muligt at spærre Vesterfælledvej, da den indgår i vejnettet som en vigtig forbindelse mellem Vesterbro og Frederiksberg.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

## **Cykelparkering**

Det påpeges, at 2 cykelparkeringspladser pr. husstand er for uambitiøst, hvis man vil skabe gode vilkår for cyklismen. Der ønskes derfor min. 3 pladser pr husstand.

DSB ønsker, at der kræves et tilstrækkeligt antal cykelparkeringspladser ved Ny Enghave Station.

### Bemærkninger

Antallet af cykelparkeringspladser i forbindelse med nybyggeri er normalt ikke noget, der har været fastlagt i lokalplaner. I forbindelse med Carlsberg har man valgt at fastlægge, at der skal etableres mindst på 1 plads pr bolig hvoraf 75 % skal placeres i konstruktion. Det er vurderingen, at dette er et fornuftigt niveau, som vil dække behovet.

I forhold til Enghave Station er der ikke medtaget særlige bestemmelser for antallet af cykelparkeringspladser. I forbindelse med den videre detailplanlægning af stationen vil omfanget og placeringen af cykelparkering indgå som en vigtig parameter.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

## **Cykelstier og stiforbindelser**

Frederiksberg Kommune gør opmærksom på, at de foreslåede stiforbindelse med adgang via arealer i Frederiksberg kommune skal afklares i forhold til interessenter.

Banedanmark gør indsigelse mod, at støjskærm langs banen udføres i glas, den ønskes opført i et graffiti-afvisende design.

Enghave lokaludvalg foreslår, at der etableres cykelstiforbindelser til Sydhavns Station og til eksisterende cykelruter, for eksempel til Tippen og Valbyparken.

En enkelt foreslår, at der etableres en nord-sydgående forbindelse for cykler fra Rahbeks Allé til Enghave station og den nye cykelrute langs banen.

Der gøres indsigelse mod den foreslåede stiforbindelse fra Vesterfælledvej langs skellet mellem Humleby og Kongrescentret samt mod adgangen fra Vester Fælledvej til haven ved Humleby over transformer-anlæggets grund.

### Bemærkninger

Banedanmarks bemærkninger er taget til efterretning. Banedanmark vil blive inddraget i udvikling af det konkrete anlæg langs banen, så det sikres, at der etableres en støjskærm, der kan imødegå problemerne med graffiti, samtidigt med at der sikres en visuel åbenhed mellem baneområdet og Carlsberg.

Det ligger ikke inden for rammerne af lokalplanforslaget at etablere stiforbindelser udenfor området. Det er dog forvaltningens vurdering, at det i forbindelse med planlægning af Carlsberg vil være muligt at skabe et godt udgangspunkt for forbedrede stiforbindelser mod Sydhavns Station.

De foreslåede stiforbindelser fra Vesterfælledvej og ind i området henholdsvis nord og syd for Humleby er med til at åbne området op og skabe sammenhæng mellem Vesterbro



og Carlsberg. Desuden giver de gode adgange til de lokale haver. I forbindelse med etablering af stier vil de berørte grundejere og interessenter blive inddraget i detailplanlægningen.

Henvendelserne giver ikke anledning til ændringer af forslaget til lokalplanen.

### **Kollektiv trafik**

Der er følgende indsigelser, som vedrører den kollektive trafik -

- a) Vesterbro Lokaludvalg foreslår flytningen af Enghave Station udsat til, der er etableret et kundegrundlag på Carlsbergs område. Fremhæver nødvendigheden af forbedret busbetjening og gode skiftemuligheder.
- b) Valby Lokaludvalg ønsker en højklasset kollektiv trafikforbindelse mellem metrostationen på Enghave Plads og Valby / Vigerslev indarbejdet i planerne for lokalplanområdet i form af byggelinjer, der muliggør en senere letbane.
- c) Husejerforeningen Humleby ønsker, at Ny Carlsberg Vej reserveres til gående og cyklende, og at en traditionel busbetjening af området føres ad andre ruter i området, samt at en betjening med små elbusser overvejes.
- d) Da personalet på fængslet i dag benytter Enghave Station, ser Vestre Fængsel gerne den nuværende placering af Enghave Station bibeholdt.
- e) Kgs Enghave lokaludvalg foreslår forbindelsen mellem de sydgående og de nord – og vestgående S-baner styrket gennem etablering af en letbaneforbindelse ad Enghavevej mellem Sydhavn Station og Enghave Station.
- f) Andelsforeningen Kongens Bryghus finder ikke, at den foreslåede kollektive trafikbetjening af lokalplanområdet er af en sådan beskaffenhed, at parkeringsbehovet vil være mindre end den gængse norm (1 plads pr 100 m<sup>2</sup>).

### Bemærkninger

- a) Det vil ganske rigtigt være hensigtsmæssigt at koordinere tidsplanerne for flytningen af Enghave Station og for udbygningen af Carlsbergs område. Bustrafikken planlægges tilpasset den nye stationsplacering, både med hensyn til linieføringer og til etablering af gode skiftemuligheder.
- b) Der er ingen planer om at etablere en højklasset kollektiv trafikforbindelse parallelt med denne højfrekvente del af S-banenettet. Derimod er der planer om at øge betjeningen af Enghave Station betydeligt i forbindelse med flytningen af stationen og udbygningen af lokalplanområdet.
- c) Fastlæggelse af linieføringerne for og driften af eventuelle fremtidige busruter i området vil først ske på et senere tidspunkt. Husejerforeningen Humlebys synspunkter er noteret.
- d) Flytningen af Enghave Station vil forkorte og forbedre adgangsvejene mellem Vestre Fængsel og Enghave Station.

- e) Den foreslåede letbaneforbindelse ville med skift både på Sydhavn Station og Enghave Station udgøre en ringere forbindelse end den eksisterende med kun ét skift på Dybbølsbro eller Hovedbanegården.
- f) Den foreslåede parkeringsnorm svarer med det forventede etagearealforbrug til et bilejerskab, der er større end det generelt forventede, selv på meget langt sigt. Med den foreslåede meget betydelige opgradering af den kollektive trafikbetjening af området, er der ingen grund til at forvente ekstraordinært store stigninger i bilejerskabet i lokalplanområdet.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af planerne.

## **E. Bebyggelsens omfang og placering**

### **Tæthed**

Der gøres indsigelse mod den foreslåede tæthed og mod, at bebyggelsen er for høj og for tæt i forhold til naboområder, som i forvejen er belastet med trafik.

Det hævdes, at den tætte plan ikke vil skabe trivsel, og der ikke tages hensyn til bygningskulturarven og de omkringliggende bydele, herunder Humleby.

Det foreslås, at institutioners udearealer skal være mere end 100 % af etagearealet.

### Bemærkninger

Planforslagene for Carlsberg er i overensstemmelse med de overordnede retningslinier i landsplandirektivet og Kommuneplanstrategi 2007. Da Carlsberg ligger stationsnært i forhold til både den ny Enghave St. og de kommende metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej, skal området udnyttes med en høj bebyggelsesprocent. Dette sikrer tætte levende og blandede byområder med plads til nye boliger, arbejdspladser og flere erhvervslokaliseringsmuligheder.

Fortætning er med til at understøtte bylivet i området, fordi den genererer flere mennesker i bybilledet, som skaber grundlag for flere butikker, byrum, markeder og arrangementer i byen. Dette er vigtigt for et godt og mangfoldigt byliv.

Bebyggelsestætheden på Carlsberg samt højderne og bygningskroppene på karrebebyggelsen er tilpasset bebyggelsen på Vesterbro og i Valby og Frederiksberg. Dette var medvirkende til, at dette projekt vandt arkitektkonkurrencen.

En tættere by bruger mindre energi til transport og har et lavere CO<sub>2</sub>-udslip. Således vil tætheden på Carlsberg være gavnlige ud fra en trafikal bæredygtig synsvinkel, selv om den genererer mere trafik.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af planerne

## **Byggefelterne omkring Carl Jacobsens Villas have**

Kulturarvsstyrelsen har, som beskrevet i afsnit A, gjort indsigelse mod de udlagte byggefelter med tilhørende bestemmelser. En borger gør indsigelse mod, at der opføres et så omfattende byggeri i haven.

#### Bemærkninger

I forbindelse med dialogen med Kulturarvsstyrelsen om byggeri op til den fredede del af Carl Jacobsens Villas have har grundejer foreslået en ny bebyggelse med et mindre volumen i havens vestlige del. I supplerende lokalplan for området vil placering af byggefelt omkring haven samt anvendelse og etageantal blive nærmere fastlagt. Dette vil ske i dialog med Kulturarvsstyrelsen og under hensyn til blandt andet fredningsværdierne i haven og ønsket om at skærme haven for trafikstøj fra de omkringliggende veje.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegninger nr. 2, 3A, 3B, 4A, 4B, 5A, 5B, 7 fjernes de 2 principielle byggefelt omkring haven.*
- *På lokalplanens tegning nr. 5A tilføjes en stiplet figur omkring haven og et mindre areal på vestsiden af Gammel Carlsbergvej. I signaturforklaringen angives "Bebyggelse langs haven fastlægges i supplerende lokalplan."*
- *I lokalplanen del II § 3. stk. 4 tilføjes "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 lokalplanen del II § 5. stk. 4 tilføjes en bestemmelse med følgende tekst: "Byggefelter omkring haven ved Carl Jacobsens villa fastlægges i supplerende lokalplan under hensyn til fredningsværdierne i haven. Bebyggelsen skal understøtte og gerne forstærke havens fredningsværdier samt medvirke til at skærme haven mod trafikstøj fra de omliggende veje."*
- *Der tilføjes en kommentar til lokalplanen del II § 5. stk. 4: "Bebyggelsen er i udgangspunktet tænkt at blive 3-4 etager høj. Bebyggelsen skal ikke nødvendigvis fremstå som en sluttet randbebyggelse."*

#### **Byggefelterne syd for Rahbeks Allé**

Frederiksberg Kommune og naboer ønsker at byggefelterne trækkes tilbage af hensyn til dagslysforhold for naboer og muligheden for at etablere allé-beplantning og grønne forhaver.

#### Bemærkninger

Rammelokalplanen foreslår 4-etagers bebyggelse med korte facadelængder mod Rahbeks Allé og med brede grønne rum imellem. Forvaltningen vurderer, at denne bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse på nordsiden af vejen.

For at sikre grønne forhaver suppleres lokalplanen med krav om etablering af "brede kantzoner" på 2-3 meter mellem bebyggelsens facader og Rahbeks Allé. Den konkrete udformning af bebyggelsen og disse kantzoner fastlægges i supplerende lokalplan for

området. Her bør løsningerne ses i sammenhæng med Frederiksbergs Kommunes ønsker om at renovere vejen og plante allétræer.

#### Ændringer

- *Lokalplanens tegning nr. 3B suppleres med markeringer af "Bred privat kantzone, 2-3 meter, uden for byggefelt" langs de 2 byggefelter mod Rahbeks Allé.*
- *Der tilføjes en kommentar til lokalplanen del II § 5. stk. 5: "Endelig fastlæggelse af byggefelter og kantzoner langs Rahbeks Allé koordineres med Frederiksbergs Kommune."*

#### **Byggefeltet sydøst for Gl. Bakkehus**

Frederiksberg Kommune og ejeren af det fredede Gl. Bakkehus ønsker, at byggefeltet sydøst for ejendommen trækkes tilbage, så haven syd for ejendommen afspejler bygningens symmetri og volumen.

#### Bemærkninger

Det viste principielle byggefelt har ikke en markering mod haven som betyder at der skal bygges langs afgrænsningen af byggefeltet. Det betyder, at bebyggelsen her kan formes mere frit (end en randbebyggelse) og der kan tages hensyn til haven og nabobygningen samt til bevaringsværdige træer og lignende. Forvaltningen erkender, at det bør fremgå af rammelokalplanen, at bebyggelsen mod haven skal formes under hensyn blandt andet det fredede Gl. Bakkehus. Endvidere har forvaltningen indgået en dialog med Frederiksberg Kommune og Carlsberg Ejendomme, for at finde en udformning af byggefelt og den konkrete bebyggelse, der tilgodeser de forskellige interesser i området.

Indsigelser om udformning og indretning af legeplads i haven besvares i afsnit I.

#### Ændringer

- *Lokalplanens § 5. stk. 5 tilføjes: "Bebyggelsen i byggefeltet sydøst for Gl. Bakkehus skal udformes under hensyn til det fredede Gl. Bakkehus, herunder skal bygningens og haveanlæggets symmetri respekteres."*

#### **Byggefelter ved Humleby og Kongens Bryghus**

Der gøres indsigelse mod omfanget af bebyggelsen omkring Humleby og Kongens Bryghus. Bebyggelse bør trækkes tilbage, reduceres i højden og udformes, så der ikke kommer forringelser, indbliksgener, skygger og støj.

En foreslår, at ny bebyggelse får "forside" mod Humleby, og at der skabes en sammenhæng mellem bebyggelserne.

#### Bemærkninger

For at sikre tilpasning til Humleby er det fastlagt i rammelokalplanen, at den nye 4-etagers bebyggelse vest for Humleby skal reduceres til 3 etager i mindst halvdelen af

randzonen mod Humleby. Tilsvarende skal den 5-etager høje karré mod Vester Fælledvej reduceres til 4 etager i mindst halvdelen af randzonen mod Humleby.

Forvaltningen erkender at byggeriet syd for Ny Carlsbergvej ud for Jerichausgade bør reduceres i højden.

Den nærmere udformning af bebyggelsen fastlægges i forbindelse med supplerende lokalplan. Her vil der også blive taget stilling til udformning af grønne områder med kantzoner og stiforbindelser samt til spørgsmål om brugsrettigheder, som andelsboligforeningen Kongens Bryghus rejser og til eventuelt ændrede ejerforhold, som beboerne i Carstengade 60-68 gør opmærksom på drøftes med Carlsberg.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegning nr. 5A ændres signatur på byggefeltets randzone mod Jerichausgade fra "maks. etageantal 5/mulighed for 6 etager" til "maks. etageantal 4/ mulighed for 5 etager".*

#### **Bebyggelsesprincip**

En mener, at der bør bygges højest på toppen af bakken og lavest i bunden for at understrege det skrånende terræn og give bedre dagslysforhold for boligerne.

#### Bemærkninger

Det bebyggelsesprincip, som rammelokalplanen indeholder, sikrer bedst mulig tilpasning til naboområderne. Der bygges i 3 etager mod Valby og 5 og 6 etager mod Vesterbro.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

#### **Mulighed for øget etageantal i område I-IV**

Carlsberg Ejendomme ønsker mulighed for på nærmere udpegede dele af bebyggelsen at øge etageantallet med 1 samt mulighed for at etablere påbygninger i op til 4 etager på nærmere udpegede hjørner og facadestykker.

#### Bemærkninger

Der ligger et stort analysearbejde bag rammelokalplanen, også i udlægningen af, hvor mange etager der kan bygges i de forskellige dele af området. Det foreslås derfor kun, at enkelte konkrete ønsker fra grundejeren imødekommes. Med hensyn til udpegning af områder med tilbygninger på op til 4 etager foreslås de nuværende bestemmelser, og de muligheder der er givet med hensyn til parasitter, fastholdet. Dog ændres kommentaren vedrørende markering af hjørner m.v. således, at der også åbnes for tårne og spir.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegninger nr. 5A øges den markerede vejledende maks. etageantal med 1 etage langs randen af 4 byggefelter.*
- *Kommentaren til § 6 stk. 7 litra d, sætningen der begynder med "Eksempelvis kan det være ..." tilføjes: "... samt tårne og spir."*

## **”Parasit”**

Carlsberg Ejendomme ønsker begrebet ”parasit” omdøbt til ”kapsel”.

### Bemærkninger

Rammelokalplanens brug af begrebet parasit refererer til en ny bygningstype, som blev udviklet i forbindelse med byggeudstillingen BO01 i Malmø, og som siden er realiseret flere steder i verden. Forvaltningen foreslår at, at fastholde begrebet parasit som beskrivelse af selvstændige små bygninger på byens tage.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

## **Byggemulighed ved Enghave Station**

Vesterbro lokaludvalg mener, at løfter fra 2003 om etablering af ”Smuk idrætspark” på arealerne ved Enghave Station ikke er fulgt op i lokalplanen. Indsigeren ønsker, at der etableres et rekreativt areal mellem Enghavevej, jernbanen, Sønder Boulevards nordside og Vester Fælledvej - i stedet for byggeri i 5 etager.

DSB peger på, at der bør skabes en arkitektonisk helhed i området ved Enghave Station, når stationsbygningen fjernes.

### Bemærkninger

Der henvises til Bygge- og Teknikudvalgets behandling af forslag til ”Lokalplan Enghave Station” i 2003. Lokalplanforslaget fastlagde området til serviceerhverv herunder butikker og benzintank. Efter offentlighedsfasen og en supplerende høring indstillede Bygge- og Teknikudvalget i december 2003 at lade lokalplanen bortfalde samt, at arealerne ved Enghave Station anvendes til rekreativt formål med mulighed for indpasning af en daginstitution. Indstillingen blev sendt til Økonomiforvaltningen, som satte sagen i bero. Lokalplanforslaget er efterfølgende bortfaldet, og i Kommuneplan 2005 og forslag til Kommuneplan 2009 er området fastholdt som S1 område.

Rammelokalplanen fastlægger derfor, i overensstemmelse med kommuneplanen, området til serviceerhverv med mulighed for en bebyggelse i 5 etager.

Søndre Boulevard udlægges til offentlige rekreative formål, og der kan således indpasses sportsfaciliteter og rekreative arealer her.

Til DSB’s indsigelse bemærkes, at den nærmere udformning af området ved Ny Enghave Station og stationspladsen skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Her bliver der blandt andet lagt vægt på arkitektonisk kvalitet, gode cykelparkeringsforhold og tryghed. Bebyggelse øst for stationen forudsætter vedtagelse af supplerende lokalplan.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

## **F. Højhuse**

### **Generelt**

Der er mange indsigere, som giver udtryk for modstand mod højhuse. Nogle har konkrete forslag til ændringer og nogle mener, at højhusene bør tages helt ud af planen.

Modstanderne argumenterer med -

- at der ingen planmæssig berettigelse er for en koncentration af højhuse på Carlsberg
- at højhusene er ude af skala med bydelen og ikke spiller sammen med karrebebyggelsen og kulturmiljøet
- at højhusene er for mange, for høje og for massive
- at højhusene forringer nærmiljø og naboer med skygger, indbliksgener og dårlige vindforhold
- at højhusene ikke er miljømæssigt bæredygtige

Herudover er der kritik af skyggediagrammer og illustrationer, som flere mener, er for upræcise eller ukorrekte.

På baggrund af disse indsigelser foreslår Carlsberg Ejendomme en revideret plan for højhusenes placering og højder, som dog ikke ændrer ved antallet af højhuse.

#### Bemærkninger

I det kommende forslag til Kommuneplan 2009 er Carlsberg medtaget som et af kommunens store byudviklingsprojekter, hvor det oprindelige historiske industrimiljø bevares og videreudbygges med moderne arkitektur og højhuse.

Slanke højhuse er et bærende element i Entasis' vinderforslag - de har stor symbolværdi for den nye bydel, de markerer Valby Bakke i Københavns byprofil, ligesom siloerne gør det i dag. Højhusene giver den fremtidige Carlsberg bydel en særlig identitet, og bidrager til at skabe en tæt ny bydel med grundlag for både boliger, arbejdspladser, butikker og kulturaktiviteter. De er med til at gøre bylivet mangfoldigt og spændende og kan tiltrække internationale virksomheder og flere besøgende til byen.

I det bearbejdede vinderforslag, som ligger til grund for rammelokalplanen, er der arbejdet med højhusenes profil, deres placering, skyggevirkninger, vindforhold og arkitektoniske udtryk.

#### *Revideret plan for højhusene*

I forlængelse af indsigelserne mod højhusene foreslår Carlsberg Ejendomme, i enighed med forvaltningen, en revideret plan for højhusenes placeringer og højder. Denne betyder en forbedring af vind- og skyggeforhold, og der tages større hensyn til kulturarven. Endvidere styrkes ændringerne højhusenes tilknytning til byrummene. Der ændres ikke ved antallet eller de samlede højder af højhusene. Det foreslås at -

- Højhus nr. 3 flyttes ca. 100 m. mod syd, fra den nuværende placering nord for Kraftværket til en placering vest for Mineralvandsfabrikken. Dette forbedrer lysforholdene i Humleby og bevirker, at Humleby kun får skyggevirkning fra to højhuse (nr. 2 og nr. 5). Skyggediagrammer viser, at højhus nr. 5, der erstatter den nuværende Carlsberg-silo, påvirker Humleby væsentligt mindre, end den eksisterende Carlsberg-silo gør i dag. Højhus nr. 2 påvirker en mindre del af

Humbleby i cirka 2 timer i døgnet i forår/efterår. Den nye placering giver højhuset en direkte tilknytning til den aktive del af "Kulturpladsen", og vindklimaet på pladsens nordside forbedres.

- Højhus nr. 4, der er nærmeste højhus til Vesterbro, reduceres i højden fra 80 til 50 meter. Dette giver færre skyggevirksomheder på naboområdet øst for Vester Fælledvej.
- Højhus nr. 5 flyttes cirka 10 meter indad i det byggefelt, det er placeret i. Dette forbedrer vindklima på terræn og giver mere luft i forhold til de to højhuse i nærheden.
- Højhus nr. 6 flyttes fra byggefeltet nord for Akademiets Have til byggefeltet nord for Ny Tap. Dette forbedrer vindforhold i Akademiets have.
- Højhus nr. 9, der er placeret centralt i området i god afstand til nuværende naboer, øges fra 50 til 80 meter, så det fremtræder mere markant i forhold til den store "Bryghusplads".
- De foreslåede ændringer imødekommer delvist kritik i forhold til kulturarven, idet højhusene placeres længere væk fra Den Snoede Skorsten og Akademiets Have.

#### Ændringer

- *På lokalplanens tegning nr. 5A justeres placering af højhuse. Højhus 3 flyttes fra byggefeltet bag Kraftværket til byggefeltet vest for Mineralvandsfabrikken. Højhuse 5 flyttes cirka 10 meter indad i det byggefelt, det er placeret i. Højhus 6 flyttes fra byggefeltet nord for Akademiets Have til byggefeltet nord for Ny Tap.*
- *Lokalplanens § 5. stk. 1 litra i justeres, så det fremgår, at højhus 4 skal opføres i 50 meters højde og højhus 9 skal opføres i 80 meters højde.*
- *Relevante illustrationer, beskrivelser og skyggediagrammer i lokalplanens del I og II justeres.*

#### Supplerende høring

På baggrund af indsigelserne og Carlsberg Ejendommens forslag til ændrede placeringer og højder, afholdes en supplerende høring om den ovenfor beskrevne reviderede plan for højhusene.

#### **Højhusenes placering og omfang**

Der er indsigelse mod at højhusene samlet set er for massive, og deres placering og antal bør overvejes. Flere peger på, at højhusene bør placeres tættest ved banen og hovedadgangsvejen fra syd.

Bymuseet anbefaler, at højhus nr. 1, 3, 6 og 8 flyttes eller tages ud af planen, da de ligger tæt op ad fredet eller bevaringsværdig bebyggelse. En mener, at der ikke bør opføres højhuse direkte op til Akademiets Have og tæt ved Elefantporten, Carl Jakobsens Villa, museet m.v.



Flere finder, at højhuse vil give væsentlige miljøforringelser og skygger i Humleby. Det foreslås konkret at højhus nr. 2, 3, 5 og 7 tages ud af planen. En foreslår, at beboere i de berørte områder skal stemme om højhusene. Foreningen "RA" mener, at skyggeramte naboer bør have erstatning tab af mulighed for at udnytte solenergi.

Der gøres indsigelse mod, at lokalplanen kræver at højhusene skal være kvadratiske, da dette vil skabe mere vindturbulens. Det bør være et krav, at højhusene designes til at tage hensyn til vinden, og at de forsynes med baser eller trækkes tilbage fra gaderne for at undgå down-wash (som er vindnedslag og turbulens omkring højhuse). Nogle ønsker, at placering af højhuse gentænkes, blandt andet for at skabe bedre vindkomfortniveauer på pladserne. Det hævdes at højhusene vil give et koldt og blæsende miljø på terræn. Man kan ikke sammenligne med højhuse på sydligere breddegrader, da skyggeeffekterne her er langt mindre.

### Bemærkninger

Udgangspunktet for placeringen af højhusene er deres tilknytning til de vigtige byrum, hvor de er med til at skabe aktivitet og byliv og samtidigt markerer rummets betydning. Endvidere er de højeste huse placeret inde i bydelen eller ved Ny Enghave Station og de laveste højhuse er placeret mod fredede ejendomme og naboområder.

I forhold til kulturarven vurderer forvaltningen, at højhusene kan bidrage til at skabe dynamik i den nye bydel, og der er naturligvis taget hensyn til de eksisterende værdier i området ved placering af højhusene. Det skal bemærkes, at Kulturarvsstyrelsen ingen indvendinger har mod de foreslåede højhuse. De foreslåede ændringer i højhusenes placering imødekommer delvist indsigelserne.

Skygger fra slanke højhuse flytter sig hurtigere end skygger fra karrebebyggelse. I gennemsnit vil slagskygge fra et smalt højhus passere forbi i løbet af en time. På Carlsberg er det sikret, at man kan finde solen forskellige steder til forskellige tidspunkter. Der vil dog være steder, der især om vinteren, rammes af flere slagskygger. De foreslåede ændringer i højhusenes placering giver bedre lysforhold i Humleby og øst for Vestre Fælledvej. Forvaltningen mener i øvrigt ikke, der er grund til at betvivle, at de udarbejdede skyggediagrammer er korrekte.

Som udgangspunkt er lokalplanen en form for regulering af fast ejendom, som er erstatningsfri. Manglende eller reduceret adgang til at udnytte solenergi er ikke en ekspropriation af en ejendom eller et gode, som det offentlige skal erstatte. Om en grundejer kan blive erstatningspligtig overfor en anden grundejer, skal kommunen som planmyndighed ikke forholde sig til.

Vindpåvirkning fra højhusene er en faktor, der skal tages alvorligt. Den tætte lave karrebebyggelse, som planlægges på Carlsberg, vil generelt mindske vindgener fra højhusene. Der er konkret udført vindstudier for at sikre gode forhold i byrummene. Højhusene er søgt gjort så slanke som muligt i forhold til, at der også skal være rentabilitet i byggeriet. Rammelokalplanen fastlægger højhusenes maksimale grundplan, men det er muligt at gøre huset slankere. Den endelige placering og udformning af højhusene fastlægges i supplerende lokalplaner. Her skal det påvises, at der ikke skabes uacceptable vindforhold på terræn. Mulige løsninger kunne være tilbagetrækning eller

udspring på højhuset så det får en lavere base eller beplantning af træer. De foreslåede ændringer i højhusenes placering er med til at forbedre vindforholdene på Carlsberg.

Ændringer er beskrevet i punktet ovenfor.

## **Miljø og bæredygtighed**

Højhusene bør designes i tråd med bæredygtige parametre.

Det hævdes, at højhuse ikke er bæredygtige, men kraftigt miljøbelastende og at det ikke vil være muligt at opnå mål om CO<sub>2</sub>-neutralitet, hvis der bygges højhuse på Carlsberg. Højhuse bruger 4-5 gange mere energi pr. m<sup>2</sup> end huse af almindelig højde, blandt andet på grund af afkøling af facaden, elevatorer, mekanisk ventilation og aircondition. Højhuse kan langtfra producere energi til eget forbrug.

### Bemærkninger

Samlet set kan højhuse være lige så bæredygtige som andet byggeri, og forvaltningen vurderer, at højhusene på Carlsberg vil bidrage positivt til områdets miljømæssige bæredygtighed. Fortætningen i bydelen og lokalisering af stationsnære arbejdspladser er med til at øge andelen af kollektiv trafik og reducere CO<sub>2</sub> udledning.

Det er korrekt, at højhuse har et højere materialeforbrug på grund af de bærende konstruktioner.

Energimæssigt skal højhusene, lige som alle andre nye bygninger på Carlsberg, leve op til kravet om Lav energi klasse 1. Det er i den forbindelse en fordel, at højhusene på Carlsberg ikke bygges i glas, men i tunge materialer. Ved at indtænke bæredygtige helhedsorienterede løsninger fra starten, kan merforbrug til højhusets drift reduceres, og det eneste merforbrug, der reelt ikke kan undgås, er energi til pumpning af vand. Dette kan der dog kompenseres for, ved at vælge energioptimerede løsninger.

Det er i dag teknisk muligt at producere store dele af højhusets eget energiforbrug med solcelleteknologi. Men økonomisk set er det endnu ikke attraktivt.

Det er korrekt at højhusenes skygger betyder, at der er områder, som er mindre egnede til placering af solceller og lignende. Dette afhjælpes dog af, at skyggerne passerer hurtigt. Rådgiverfirmaet Esbensens analyser viser, at det teknisk er muligt at dække 50 % af Carlsbergs elforbrug ved placering af solceller i bydelen, selv med de angivne højhuse.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af planerne.

## **Højhusenes arkitektur**

Der gøres indsigelse mod lokalplanens krav om, at højhusene skal have kvadratisk grundplan, højhusene bør designes individuelt.

Højhusene bør have et slankere profil. De er ikke reelle tårne, men alt for høje og massive. Højhusene bør være meget slankere og lavere end foreslået. Ideen om tynde spir er blevet udvandet til solide brede højhuse. Det er en romantisering at kalde højhusene tårne. Det bør være et krav, at højhusene udformes med en afslutning på toppen.

### Bemærkninger

Lokalplanens krav om kvadratiske grundplan skal skabe samhørighed i udtrykket og et harmonisk billede når flere højhuse ses samtidigt. Således bliver det særlige ved højhusene på Carlsbergs, at de indgår i en sammenhængende komposition.

Det er hensigten at højhusene skal designes individuelt inden for rammelokalplanens principper og af forskellige arkitekter. Udformningen af højhusene skal understrege slankhed og de vertikale linjer og det er muligt at udforme dem med et slankere profil opadtil. I supplerende lokalplaner vil der blive taget konkret stilling til flere arkitektonisk forhold omkring højhusene, herunder eventuel afslutning.

Begrebet "tårnhuse" anvendes ikke i planforslagene, idet forvaltningen erkender, at der er tale om egentlige højhuse.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af planerne.

### **Sikkerhedsspørgsmål**

Statens Luftfarts Væsen bemærker, at afmærkning af højhuse over 100 meter skal ske efter nærmere aftale med Statens Luftfarts Væsen. En borger spørger, om højhusene er sikrede mod flyvemaskiner.

Kriminalforsorgen mener, at der af sikkerhedshensyn ikke bør være indsyn fra højhuse på Carlsberg til Vestre Fængsels område.

### Bemærkninger

Opfordringen fra Statens Luftfarts Væsen om lysafmærkning af højhusene tages til følge. Denne afmærkning skal sikre at de ikke er til fare i forhold til lufttrafikken.

Bebyggelsesplanen vil muligvis kunne betyde, at det vil være muligt at se ind i Vestre Fængsel fra de høje bygninger. Set i forhold til reglerne i bygningsreglementet vil man ikke kunne betragte det som indbliksgener, der skal tages hensyn til i en byggesagsbehandling. Hvis man skal undgå indsyn, skal det ikke være muligt at bygge store dele af det foreslåede byggeri, og det vil være et uforholdsmæssigt stort indgreb set i forhold til, hvad der opnås. Samtidig vil Vestre Fængsels egne øgede sikkerhedsforanstaltninger være relativt små. Der vurderes således ikke at være hjemmel til at stille krav til byggerierne på Carlsberg af hensyn til sikkerheden i fængslet.

### Ændringer

- *I lokalplanens del II, Kommentarer af generel karakter indsættes følgende:  
"Bygninger højere end 100 m over terræn skal luftfartsafmærkes efter godkendelse fra Statens Luftfartsvæsen."*

## **G. Kulturarv og bevaring**

### **Generelt**

Der gøres indsigelse mod, at kulturarven vil forsvinde i den meget tætte og høje by.

## Bemærkninger

Forvaltningen vurderer, at rammelokalplanen sikrer hensynet til de eksisterende bevaringsværdige bygninger og haver og tillader at kulturarven iscenesættes i dynamisk samspil med den nye karrestruktur og byrum.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

## **Akademiets Have**

Til Kulturarvsstyrelsens indsigelse (som er refereret i afsnit A) bemærkes følgende:

forvaltningen har forståelse for Kulturarvsstyrelsens bekymringer for, at offentligheden vil slide på haven, men fastholder, at haven skal være åben for offentligheden - også efter solnedgang. Enkelte parker i København er lukkede fra solnedgang til solopgang, men det vil ikke være en hensigtsmæssig løsning for Akademiets Have. Haven udgør en væsentlig del af friarealet i det nye tætte bykvarter, der opføres ny bebyggelse direkte ud til den, og der løber regional cykelrute gennem havens sydlige del. Derfor vurderer forvaltningen at det vil være yderst vanskeligt at lukke haven eller en del af den om natten. Forvaltningen forventer også at tilstedeværelsen af boliger og kulturelle funktioner direkte op til haven vil betyde øget social kontrol og tryghed i forhold til andre, mere "isolerede" parker i byen.

Skulle der opstå større problemer med slid på haven i løbet af natten, må man søge at løse dette med andre midler. I givet fald vurderes dette i forbindelse med supplerende lokalplanlægning. Kulturarvsstyrelsen vil blive inddraget i planlægningen af byggerier, stiforbindelse mm.

## Ændringer

- *Lokalplanen del II § 8 stk. 6. litra a kommentaren suppleres med følgende: "Akademiets Have er under fredning og Kulturarvsstyrelsen vil overfor Carlsberg stille krav om, at der snarest udarbejdes og gennemføres forslag til istandsættelse af haven. Mens fredningssagen kører, og når fredningen er gennemført, skal ændringer i Akademiets Have godkendes af Kulturarvsstyrelsen."*
- *Lokalplanen del II § 4 stk. 8 kommentaren vedrørende cykelsti langs banen suppleres med følgende: "Akademiets Have er under fredning. Mens fredningssagen kører, og når fredningen er gennemført, skal ændringer i Akademiets Have godkendes af Kulturarvsstyrelsen. Støjskærmen skal godkendes af Banedanmark."*
- *Kommentaren til lokalplanen del II § 5 stk. 1. litra e suppleres med følgende: "Akademiets Have er under fredning, og såfremt fredningen gennemføres, skal en eventuel pavillon indenfor det markerede byggefelt godkendes af Kulturarvsstyrelsen."*

## **Istandsættelse af haven ved Carl Jacobsens Villa**

Kulturarvsstyrelsens indsigelse (som er refereret i afsnit A) imødekommes.

### Ændringer

- *Kommentaren til lokalplanen del II § 8 stk. 6.litra a suppleres med følgende:  
"Kulturarvsstyrelsen vil overfor Carlsberg Ejendomme stille krav om, at Carl Jacobsens Villas have istandsættes inden haven åbnes for publikum."*

### **Kridttårn med vagtbygning og stjerneport**

Kultravsstyrelsen ønsker, at det fremgår af en kommentar i lokalplanen, at den påtænkte bebyggelse omkring Kridttårnet skal respektere bygningernes fredningsværdier.

Bymuseet mener, at der ikke bør bygges omkring Kridttårnet, og at Stjerneporten ikke bør flyttes.

### Bemærkninger

Det er ønsket med byudviklingen på Carlsberg at skabe tætte og præcise gaderum og en sammenhængende bebyggelse med publikumsorienterede funktioner i stueetagen. Derfor muliggør rammelokalplanen, at vagtbygningen kan integreres i ny karrebebyggelse.

Kridttårn mm. er under fredning og den endelige fredningsafgørelse forventes at foreligge i foråret 2009. Således vil hensynet til bygningernes fredningsværdier kunne indarbejdes i den supplerende lokalplan for området, hvor der blandt andet tages stilling til, hvordan vagtbygningen integreres i karrebebyggelsen.

Rammelokalplanen tillader, at Stjerneporten flyttes til en anden placering på Carlsberg. Her har mulighed for at etablere den nødvendige infrastruktur vejet tungere end kulturarven. Der arbejdes med at flytte porten til Bryggergården.

### Ændringer

- *Kommentaren til lokalplanen del II § 5 stk. 1 litra b suppleres med følgende:  
"Kridttårn med vagtbygning er under fredning, og at dette betyder, at ny bebyggelse direkte omkring vagtbygningen skal respektere de fredningsværdier, som fastlægges i forbindelse med fredningskendelsen. På bygninger, der er fredede eller under fredning, skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen."*

### **Bevaringsværdier**

Bymuseet ønsker, som beskrevet i afsnit A, at flere bygninger bevarer. En enkelt borger gør indsigelse mod, at ejendommen Ny Carlsbergvej 68 fjernes.

Hertil bemærkes, at det i bearbejdningen af vinderforslaget er vurderet nøje, hvilke bygninger der har høj arkitektonisk værdi og er egnede til at blive genbrugt og indgå i den nye bystruktur. I den forbindelse er det konkluderet, at en række bygninger bør fjernes for at realisere den ønskede masterplan. Bygningerne er derfor ikke udpeget som bevaringsværdige.

Kulturarvsstyrelsens forslag om at udpege Mineralvandsfabrikkens vestlige del inødekommene, da forvaltningen ønsker at følge styrelsens indstilling.

Bymuseets opfordring til at udpege yderligere bygninger som bevaringsværdige følges ikke.

### Ændringer

- På lokalplanens del II tegning nr. 6 markeres mineralvandsfabrikkens aftapningshal, folkebygning og essensbygning som bevaringsværdig bebyggelse, der må fjernes på særlige vilkår. Bygningerne markeres samlet som bygning nr. 34 og benævnes "Mineralvandsfabrikkens vestlige del".
- Lokalplanen del II § 5 stk. 1 litra b suppleres med følgende: "Mineralvandsfabrikkens vestlige del (34) må efter Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse ombygges væsentligt eller fjernes."
- Kommentaren § 5 stk. 1 litra b suppleres med følgende: "Tilladelse til ændring eller nedrivning af de bevaringsværdige bygninger kræver dispensation fra lokalplanen."
- Mineralvandsfabrikkens vestlige del tilføjes til illustrationen med fredede og bevaringsværdige bygninger i lokalplanens del I afsnit "Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver".

### **Oplysninger om konsekvenser af fredninger**

Kulturarvsstyrelsens ønsker om, at lokalplanen suppleres med oplysninger om konsekvenser af en fredning imødekommes delvist. Forvaltningen ønsker blandt andet ikke at skrive kommentarer på lokalplanens tegninger.

### Ændringer

- Lokalplanens § 6, stk. 1 tilføjes en kommentar om de administrative konsekvenser af en fredning: "På de fredede bygninger skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. På alle bygninger, der er under fredning skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Ligeledes skal Kulturarvsstyrelsen høres om alle forslag til udvendige ændringer, herunder nedrivning af bygninger, som er i høring med henblik på udpegning som bevaringsværdige."
- Illustrationen i lokalplanens del I afsnittet "Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver" suppleres med fredede bygninger udenfor lokalplanområdet samt bygninger, der er under fredning pr. december 2008.

### **Andre indsigelser**

Til Bymuseets ønsker om at bevare inventar (refereret i afsnit A) bemærkes, at det ikke er muligt at optage bestemmelser om bevaring af inventar og bygningers indre i en lokalplan. Indsigelsen giver således ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

## **H. Bebyggelsens ydre fremtræden/ arkitektur**

### **Arkitektur**

En indsigelse ønsker, at der skal komme spændende arkitektur i den nye bydel.

#### Bemærkninger

Der kommer både varieret, nutidig og spændende arkitektur på Carlsberg. Rammelokalplanen stiller krav om at bygningerne designes med udgangspunkt i den særlige karakter, som vil præge hvert enkelt byrum, og det kræves, at bebyggelsen opdeles i mindre byhuse som passer til den menneskelige skala. Langs de vigtigste gader og pladser skal bygningernes underste etager formgives med særligt mange detaljer og med en høj grad af åbenhed. Kvarterets bæredygtige profil og samspillet med de mange bevarede bygninger vil også præge arkitekturen.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

### **Skiltning og belysning**

En indsigelse peger på, at der bør udarbejdes bestemmelser om skilte og reklamer samt en strategi for belysning. Hertil bemærkes, at lokalplanen indeholder generelle bestemmelser om blandt andet skilte og reklamer, og at Carlsberg Ejendomme vil udarbejde en samlet belysningsstrategi for lokalplanens område I-IV.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

### **Basens udformning**

Carlsberg Ejendomme ønsker, som beskrevet i afsnit A, at krav til udformning af bygningernes "baser" lempes.

Hertil bemærkes, at krav om en særlig markering og arkitektonisk udformning af facadens nederste 1 eller 2 etager, herunder krav til dens højde, er med til at sikre en levende bydel med bymæssige kvaliteter og med oplevelser for gående og cyklister. Forvaltningen erkender, at det i enkelte konkrete situationer, kan være relevant at fravige disse krav. Der indarbejdes derfor en mulighed for fleksibilitet i bestemmelsen.

#### Ændringer

- *I lokalplanen del II § 6 stk. 7 litra c tilføjes "Hvis særlige arkitektoniske forhold begrundet det, kan højde på basen reduceres."*
- *I kommentar til § 6 stk. 7 tilføjes: "Basens højde kan i visse tilfælde reduceres for at sikre tilpasning til bevaringsværdige eller fredede bygninger eller til haverum. Herudover kan der fastlægges afvigende bestemmelser om basens udformning og højde i supplerende lokalplan for eksempel hvor bebyggelsen er 3 etager."*

### **Facadeaktivitet**

Til Carlsberg Ejendommens indsigelse om facadeaktivitet (og kantzoner), som er refereret i afsnit A, bemærkes: Det er hensigtsmæssigt, at krav til facadeaktivitet dækker både funktion og udseende. Der er taget højde for, at kravet om udformning ikke gælder de eksisterende bevaringsværdige eller fredede bygninger. Forvaltningen ønsker derfor ikke at ændre i det indholdsmæssige, men at gøre afsnittet mere overskueligt og supplere det med flere illustrationer.

Til Kulturarvsstyrelsens indsigelse, som er refereret i afsnit A, bemærkes at lokalplanens krav om facadeaktivitet ikke gælder for bevaringsværdige og fredede bygninger.

#### Ændringer:

- *Lokalplanens § 6. stk. 7 litra b med tilhørende kommentarer omstruktureres og suppleres med flere overskrifter og illustrationer.*

## **I. Byrum, haver og ubebyggede arealer**

### **Generelt**

Der gives udtryk for, at det er dejligt, at haverne åbnes og giver grønne tilbud til det tæt bebyggede Vesterbro.

### **Boldbaner**

Vesterbro Lokaludvalg ønsker at der etableres 3 fodboldbaner på Carlsberg. Hertil bemærkes:

Som beskrevet i afsnit H planlægges en tæt by på Carlsberg i overensstemmelse med Landsplandirektiv og Kommuneplan. De eksisterende haver egner sig ikke til anlæg af boldbaner. Forvaltningen fastholder derfor, at der ikke udlægges egentlige områder til idrætsanlæg på Carlsberg.

Lokalplanen fastlægger Plads G ”Sport Rahbek” til en række uformelle sportslige aktiviteter. På Søndre Boulevard, der udlægges til rekreative formål, vil der desuden være mulighed for at placere sportsmuligheder. Endelig er kommunen ved at opgradere faciliteterne for sport og ungdomskultur i Bavnehøj lige syd for jernbanen.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planerne.

### **Kantzoner**

Til Carlsberg Ejendommens indsigelse, som er refereret i afsnit A, bemærkes:

Hvis kantzonerne, som foreslået, kun markeres på byrumstegningerne, forsvinder alle kantzoner mod gader, stræder og haver. Det er ikke hensigtsmæssigt.

Forvaltningen ønsker i forlængelse heraf at præcisere, at byrum på Carlsberg også omfatter gaderum.



Således ønsker forvaltningen ikke at ændre lokalplanens krav eller tegninger vedrørende kantzoner. Der ligger et stort arbejde bag udlægning af kantzoner med forskellig karakter i de forhold til de forskellige byrum. Der er blandt andet taget konkret stilling til placering og størrelse i forhold til de meget snævre vejprofiler og kørespor, som planlægges i bydelen.

Forvaltningen ønsker derfor ikke at ændre i det indholdsmæssige, men at gøre afsnittet mere overskueligt og supplere det med flere illustrationer.

- se også bemærkninger til stueetagens anvendelse og facadeaktivitet i afsnit C og H.

#### Ændringer

- *Lokalplanens § 7. stk. 4 med tilhørende kommentarer omstruktureres og suppleres med flere overskrifter og illustrationer.*
- *Kommentaren til lokalplanens § 7 stk. 1 "Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på terræn i form af ..." suppleres med "..og gaderum."*

#### **Bevaringsværdige træer**

Frederiksberg Kommunes og Carlsberg Ejendommens indsigelser vedrørende udpegningen af bevaringsværdige træer. Hertil bemærkes følgende:

Udpegningen af bevaringsværdige træer er balanceret i forhold til ønsket om at skabe en tæt bydel. Lokalplanen sikrer, at bevaringsværdige træer, som fældes, erstattes med nye træer i området. De nye træer vil have en karakter og en størrelse, som gør, at de fremtræder som store træer fra de er plantet.

I supplerende lokalplaner vil der blive taget konkret stilling bevaringsværdige træer i forhold til den endelige trafikløsning og mulighed for at integrere træer sammen med de kommende byggerier.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændring af rammelokalplanen.

#### **Lokal have "Q"**

Frederiksberg Kommune og ejeren af det fredede Gl. Bakkehus ønsker, at den eksisterende have syd for Gl. Bakkehus bevares, og at udformningen af haven respekterer ejendommens symmetri og volumen.

Frederiksberg Kommune og Bakkehusmuseets bestyrelses ønsker ikke, at der etableres legeplads til daginstitution i haven.

#### Bemærkninger

Det tilføjes til lokalplanens bestemmelser, at udformning af haven "Q" skal respektere Håndværkerbygningen og særligt Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri/akse.

Forvaltningen ønsker ikke at begrænse muligheden for, at en institution i området kan etablere opholdsarealer i tilknytning til det grønne haverum. Legepladsen skal dog indpasses i det fælles haveanlæg og hegning og legearealet skal have en karakter, der

spiller sammen med det øvrige haverum. Legepladsen vil være offentligt tilgængelig udenfor institutionens åbningstid.

#### Ændringer

- *Lokalplanens § 8. stk. 1 tilføjes: "Udformning af den i § 7. stk. 1 udlagte lokale have "Q" skal spille sammen med Håndværkerbygningens og Gl. Bakkehus' arkitektur og symmetri."*
- *Lokalplanens § 8. stk. 5. tilføjes: "Eventuel legeplads skal indpasses i det fælles haveanlæg og gives en karakter og fremtræden, der spiller sammen med landskab og bebyggelse."*

### **Omkring Humleby**

Humbleby-indsigerne vil gerne have de foreslåede haver mellem Humleby og den ny karrébebyggelse, men ønsker god sammenhæng med de private haver. Der er også ønsker til hegning og beplantning.

203 børn og brugere har ved en underskriftsindsamling tilkendegivet, at de gerne vil have legepladsen ved Carstensgade bevaret eller flyttet til et andet sted i forbindelse med Humlebys gader. Legepladsen skal låses om natten.

#### Bemærkninger

De grønne arealer omkring Humleby skal skabe sammenhæng til den nye bebyggelse. Udformningen af arealerne bør således ske, så Humleby ikke lukkes inde. De grønne arealer skal anlægges og drives af den grundejerforening, der skal etableres, og i den forbindelse skal udformningen drøftes med Humleby.

Legepladsen ligger på Carlsbergs grund. Først når der aktuelt skal bygges, vil der være grund til at nedlægge den, men det skal aftales mellem Humleby og Carlsberg, at nedlæggelse ikke sker før da.

De kommende legepladser på Carlsberg skal være offentligt tilgængelige og de må ikke låses af om natten. Det er der gode erfaringer med i kommunen, hvor mange kommunale institutioners legepladser, stilles til rådighed for beboerne uden for åbningstiden.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

### **J. Miljø og bæredygtighed**

- se også afsnit N. om miljøvurdering, SMV og VVM.

#### **Bæredygtig bydel**

Vesterbro Lokalråd ærgrer sig over at planen ikke reelt lægger op til det oprindelige mål om at skabe en bæredygtig bydel. Den øgede trafik er i strid med intentioner om en miljørigtig by.

#### Bemærkninger

I lokalplanen er der lagt vægt på at skabe en tæt by med begrænset biltrafik i forhold til andre byudviklingsområder. Stationsnærheden til Enghave Station skal sammen med den øvrige offentlige transport og skabelse af gode muligheder for cykeltransport give et godt grundlag for en grøn bydel. Byudviklingen tager udgangspunkt i at skabe et godt byliv, ud fra et net af byrum. Nyt byggeri skal opfylde rammerne for lavenergi klasse 1 byggeri og regnvand skal opsamles og anvendes på området. Forvaltningen mener at lokalplanen ud fra disse forudsætninger medvirker til at der på længere sigt kan skabes en mere bæredygtig byudvikling.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

### **Regnvand i Humleby**

En beboer i Humleby gør opmærksom på, at der bør arbejdes med opsamling af regnvand og permeable belægninger på Carlsberg, samt en ændring i terrænfaldet ned mod Humleby, så overskylning af den lavere liggende bebyggelse i Humleby undgås i fremtiden.

#### Bemærkninger

Opsamling af regnvand på egen grund et krav jf. Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008. I den videre planlægning vil der blive taget hensyn til terrænfald og til at lavtliggende bebyggelser sikres mod afledning fra voldsomme regnskyl.

Indsigelserne giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen

### **Energiforsyning og varmeplanlægning**

Københavns Energis indsigelser om forsyning er refereret i afsnit A. Hertil bemærkes:

Området er udlagt til lavenergi-byggeri, og nyt byggeri er dermed fritaget for tilslutningspligten til kollektiv varmforsyning. I Bekendtgørelsen om tilslutningen m. v. til kollektive varmforsyningsanlæg, nr. 31 af 29. januar 2008, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmforsyning, i det fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

### **Lavenergibebyggelse**

Carlsberg Ejendomme ønsker, som beskrevet i afsnit A, at bestemmelsen om lavenergi lempes, så der kan anvendes fjernvarme til forsyning af området. En borger mener, at ny bebyggelse bør opfylde krav til nulenergi-bebyggelse, da det teknisk er muligt.

#### Bemærkninger

Planloven giver ikke mulighed for andre beregningsmetoder end bygningsreglementets, såfremt der er tale om lavenergiområder. Bygningsreglementet forventes at blive ændret i 2010. Forvaltningen foreslår, at der holdes fast i lokalplanens formulering.

Planloven giver ikke lov til at stille krav om nul-energi huse i lokalplaner. Forvaltningen vurderer, at lokalplanens bestemmelser om, at ny bebyggelse skal opføres som lavenergi bygning efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement er ambitiøst.

#### Ændringer

- *Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergi klasse 1 jf. BR 08, kap. 7.2.4). Forsyningen kan være en kombination af central fjernvarmeforsyning og lokale anlæg til vedvarende energi i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.*

#### **Støj**

En indsigelse gør opmærksom på, at der bør findes løsninger, så støj fra parkeringsanlæg, ventilation mv. samt dårlig luft fra parkeringsanlæg helt undgås.

#### Bemærkninger

Miljøbeskyttelsesloven sikrer, at blandt andet at generende støj fra og dårlig luft i P-anlæg undgås og reguleres.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af planerne.

#### **Trængselsafgifter**

Til ønsket om at der bør indføres trængselsafgifter i København snarest bemærkes, at dette ligger udenfor kommunens kompetence.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændring af planerne.

#### **Blåt element**

Til Frederiksberg Kommunes indsigelse, som er refereret i afsnit A, bemærkes, at lokalplanen sikrer op til flere bassiner og blå elementer på Carlsberg. Heraf ligger 7 på de nye pladser og 1 i Akademiets Have.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

#### **Byggegener/anlægsfasen**

En indsigelse peger konkret på, at lokalplanen bør indeholde krav om beskyttelse af eksisterende bebyggelse under anlægsfasen. Øvrige indsigelser om byggegener og anlægsfasen er behandlet i afsnit N. Miljøvurdering, SMV og VVM.

#### Bemærkninger

Minimering af gener i byggeperioden sikres gennem ”Forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune”. Her reguleres blandt andet støj, vibrationer og støv samt, hvornår der må pilotes, anvendes bore- og skæremaskiner og værktøj, trykluftværktøj og hvornår der må leveres materialer m.m.

Derudover kan der fra Esbensens rapport om Bygge- og anlægsaffald blandt andet nævnes følgende tiltag, der bør indgå i planlægningen af bygge- og anlægsaktiviteterne.

- For opbevare byggematerialer fra nedrevne bygninger etableres der en central opmagasinerings- og genbrugsplads. Pladsen bør placeres centralt i forhold til flere samtidigt igangværende byggepladser. Det vil derfor være en fordel at pladsen kan flyttes efterhånden som bydelen udbygges. På denne plads vil også knusning af byggematerialer stedet til brug for tilslagsmaterialer, opfyld under nye bygninger, stier, veje m.m. kunne håndteres. Ved etablering af en lokal plads for knusning kan mængden af materialer, der skal køres til og fra bydelen reduceres væsentligt.
- Under byggefasen vil der erfaringsmæssigt være større mængder emballage, tiloversblevne byggematerialer m.m. som skal håndteres og opmagasineres. Med pladsen sikres en optimal sortering og mulighed for genbrug. Endelig vil pladsen kunne bruges som blivende kvartermiljøstation.
- En optimal håndtering og sortering af bygge- og anlægsaffald kan sikres ved, at der etableres en egentlig byggepladsentreprise for håndtering af affald og miljø.

Endelig skal vi pege på kommunens miljøorienterede retningslinier for Miljø i byggeri og anlæg, som også private bygherren opfordres til at følge. Den indeholder et særskilt tema om byggepladsen, herunder blandt andet sikring af træer og buske og deres vækstbetingelse, håndtering af materialer og jord der genanvendes og håndtering af olier og kemikalier.

#### Ændringer

- *Lokalplanens redegørelse, afsnittet Miljø i byggeri og anlæg suppleres med ovennævnte tiltag fra Esbensens rapport om Bygge- og anlægsaffald.*

#### **Ledningsforhold**

Københavns Energis oplysninger (som er refereret i afsnit A) videresendes til grundejeren og giver ikke anledning til ændring af lokalplanforslaget.

#### **K. Særlige fællesanlæg og grundejerforeninger**

Til Kulturarvsstyrelsens ønske om, at grundejerforeningens pålægges drift af skorsten og de to porte bemærkes:

Det foreslåede er ikke er muligt indenfor Planlovens rammer. Løsninger for det fremtidige ejerskab og vedligeholdelse af disse bygninger kan eventuelt aftales mellem Carlsberg Ejendomme og Kulturarvsstyrelsen.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af rammelokalplanen.

## **L. Lokalplanens del I, redegørelse**

Henvendelser fra Kulturarvsstyrelsen, Københavns Bymuseum og Banedanmark om tilføjelser og justeringer i lokalplanens redegørelse (beskrevet i afsnit A) foreslås imødekommet.

### Ændringer

- *Lokalplanens del I afsnittene "Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver" og "Tilladelse i henhold til anden lovgivning" opdateres med følgende: "På alle bygninger, der er under fredning skal der ved alle bygningsarbejder, der går ud over almindelig vedligeholdelse, indhentes tilladelse fra Kulturarvsstyrelsen. Ligeledes skal Kulturarvsstyrelsen høres om alle forslag til udvendige ændringer, herunder nedrivning af bygninger, som er i høring med henblik på udpegning som bevaringsværdige."*
- *Lokalplanens del I side 32 rettes så det fremgår at det er Kulturarvsstyrelsen, og ikke Bymuseet, der skal kontaktes.*
- *Lokalplanens del I afsnittet "Kvarteret og lokalplanområdet" justeres, så det fremgår at Humleby blev opført som arbejderboliger for B&W.*
- *På lokalplanens tegninger nr. 8A og 8B ændres teksten "Gl. Bakkehus" til "Håndværkerbygningen".*
- *Lokalplanen del II afsnittet "Kommentarer af generel karakter" (side 51) suppleres med oplysninger om Banedanmarks ejendom og rettigheder mv.*

## **M. Lokalplanens del II, tegninger**

Kulturarvsstyrelsens og Bymuseets ønsker til justering af lokalplanens tegninger imødekommes.

### Ændringer

- *På lokalplanens tegning nr. 8B lægges signaturen for en fredet bebyggelse på Bakkehuset og Gl. Bakkehus i Frederiksberg Kommune.*
- *Overskrifter på lokalplanens tegninger fremhæves og signaturen for lokalplansområde ændres fra grå til brun, så den træder tydeligere frem.*

## **N. Indsigelser til miljøvurdering, SMV og VVM**

- se også afsnit J. om miljø og bæredygtighed.

### **Trafik**

Det hævdes at miljøvurderingen burde vise, at der sker en stigning i trafikken på Rahbeks Allé.

### Bemærkninger

I trafikberegningerne er der ikke regnet med egentlig vejadgang fra den nye bebyggelse til Rahbeks Allé. Derfor viser beregningerne ingen trafiktilvækst af betydning.

Se også bemærkningerne om Rahbeks Allé i afsnit D. Trafikforhold.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring af planerne.

## **Højhuse**

Bemærkninger fra Statens Lufthavsvæsen om lysafmærkning tages til efterretning.

### Ændringer

- *Følgende sætning indsættes i Miljøvurderingen: "Kravene til luftfartsafmærkning på bygninger højere end 100 m over terræn skal afhandles med Statens Luftfartsvæsen. For bygningsværker under 150 meter vil afmærkningen formentlig kunne bestå i faste røde lys som det eksempelvis findes på Ferringbygningen i Ørestad. Den slags afmærkning i bymæssig bebyggelse vurderes erfaringsmæssigt ikke at virke generende i omgivelserne."*

## **Parkering**

En indsiger gør opmærksom på, at lokalplanen indeholder 25 % færre parkeringspladser (4.500) end angivet i miljøundersøgelsen (6.000).

### Bemærkninger

VVM'en beskriver forskellige forslag til antallet og udnyttelsen af parkeringspladser i forbindelse med udbygningen af Carlsberg som baggrund for vurdering af de trafikale effekter. Det ene alternativ (forslag 1) med 22.000 m<sup>2</sup> detailhandel og 6.000 parkeringspladser, det andet (forslag 2) med 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel og 4.500 parkeringspladser. Vurderingen i VVM-vurderingen er, at der ved forslag 1 vil være væsentligt større problemer med hensyn til afvikling af trafikken end ved forslag 2. VVM-vurderingen anbefaler ikke den ene model frem for den anden, men illustrerer, hvilke konsekvenser de har. Det er blandt andet med baggrund i VVM-vurderingen, at forslaget til lokalplan indeholder bestemmelser om, at der maksimalt må etableres 4.500 parkeringspladser på Carlsberg.

Miljøredegørelsen tilrettes, så den viser beregningsresultater for det valgte alternativ.

### Ændringer

- *I VVM-redegørelsen udskiftes trafikberegningsfigurerne med alternativ 2. Tilhørende tekst afstemmes med beregningsresultater for alternativ 2.*

## **Byggegener/anlægsfasen**

En række naboer er bekymrede for gener i byggeperioden.

Husejerforeningen Humleby tilbyder at bidrage til at formidle information til de omkringboende.

Flere naboer giver udtryk for bekymring for trafikbelastninger, støjgener og luftforurening i anlægsfasen. Der bør tages højde for det samlede transportarbejde som Vesterbro påvirkes af i forbindelse med etablering af Carlsberg og Metrocityring. Den tunge trafik bør minimeres på de lokale trafikbelastede gader ved at benytte jernbanen til de tunge transporter. Det ønskes, at kommunen stiller maksimale krav om minimering af støj og andre miljøproblemer i forbindelse med byggefasen, så omgivelserne belastes mindst muligt. Carlsberg bør oprette en effektiv kontrol- og klageenhed.

#### Bemærkninger

Minimering af gener i byggeperioden sikres gennem ”Forskrift for visse miljøforhold ved bygge- og anlægsarbejder i Københavns Kommune” vedtaget af Borgerrepræsentationen 12. oktober 2006. Her reguleres blandt andet støj, vibrationer og støv samt, hvornår der må piloteres, anvendes bore- og skæremaskiner og værktøj, trykluftværktøj, og hvornår der må leveres materialer m.m.

Vibrationer er behandlet i miljøredegørelsen. Der skal ske en detaljeret planlægning af anlægsarbejderne, så hensynet til naboerne sikres. Erfaringsmæssigt virker kommunens støj og vibrationsregler tilfredsstillende. Overholdelsen varetages af Center for Miljø, der også har en gruppe, som umiddelbart behandler klager over miljøforhold, jf. [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk).

Tilbuddet om formidling videregives til Carlsberg Ejendomme.

#### Ændringer

- *Figurer i miljøredegørelsen vil blive ændret, så de viser det aktuelle alternativ med væsentlig lavere niveauer.*

### **Grundvand**

Frederiksberg Kommunes bekymring vedrørende grundvandssænkninger er refereret indledningsvist. Angelgaardens bestyrelse peger også på denne problematik.

#### Bemærkninger

Der tillades ikke permanent grundvandssænkning i Københavns Kommune.

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændring af planerne.

### **O. Andre emner**

Husejerforeningen for Humleby foreslår, at der etableres et permanent samarbejdsudvalg for den videre udvikling af Carlsberg.

#### Bemærkninger

Forslaget videregives til Carlsberg og giver ikke anledning til ændringer af planerne.



## **P. Indsigelser til Kommuneplantillægget**

### **Den forudgående høring**

Humblebys grundejerforening mener, at tidligere afgivet høringssvar burde have medført ændringer i det fremlagte plangrundlag.

#### Bemærkninger

Humblebys kommentarer i forbindelse med den forudgående offentlighed til kommuneplantillægget er gentaget i indsigelsen og behandlet ovenfor.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

### **Detailhandel**

Frederiksberg Kommunes ønsker om detailhandelsudvikling på Carlsberg er refereret indledningsvist.

#### Bemærkninger

I planforslagene er der udlagt et område til detailhandel med op til 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal, idet Borgerrepræsentationen ved behandlingen af forslagene den 11. juni 2008 besluttede, bl.a. med baggrund i Carlsbergs ønsker om, at etablere et særligt profileret butiksudbud omkring boligindretning og design, at man i den kommende kommuneplanrevision skal arbejde for at skabe mulighed for op til 22.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Butikker skal indgå som et væsentlig element i de kommende hovedstrøg og centrale pladsrum på Carlsberg, og tyngden af den kommende detailhandel forudsættes placeret i områderne nærmest ved Enghave Station.

Forvaltningen vurderede, at der ved et fuldt udbygget Carlsberg kan etableres omkring 10.000 m<sup>2</sup> detailhandel med dagligvarer og gængse udvalgsvarer, som betjener kvarterets kommende beboere og arbejdspladser, samt de tilgrænsende byområder omkring Enghave Station. Det vurderedes endvidere, at de bymæssige kvaliteter, der indgår i den planlagte byomdannelse på Carlsberg, giver baggrund for, at der herudover kan etableres op til 12.000 m<sup>2</sup> detailhandel med en særlig profil, som kan supplere den overordnede detailhandel i City, på Fisketorvet og i Ørestad City Center.

På den baggrund udtalte forvaltningen, at den i Kommuneplan 2009 vil fastlægge et bydelscenter på Carlsberg, som må rumme op til 22.000 m<sup>2</sup> butiksareal når byomdannelsen er fuldført. Det maksimale butiksareal og de maksimale butiksstørrelser fastlægges på grundlag af en vurdering af kundegrundlaget på Carlsberg og i de tilgrænsende byområder omkring Enghave Station, samt mulighederne for et særligt udbud af udvalgswarebutikker i bydelscentret, som kan supplere den overordnede udvalgswarehandel kommunen. Idet det maksimale antal parkeringspladser fastholdes, forventes dette ikke at medføre yderligere biltrafik.

Det forventes, at Forslag til Kommuneplan 2009 vil blive behandlet af Borgerrepræsentationen i januar 2009. Det er et mål i detailhandelsplanlægningen, at fastholde og videreudvikle en detailhandelsstruktur med en god lokal forsyning i alle

kvarterer, og med stærke bymidter i de enkelte bydele - herunder på Vesterbro og i Valby. Der sigtes endvidere mod, at et nyt bydelscenter på Carlsberg etableres i takt med den permanente byomdannelse i området.

Detailhandelsrammerne i kommuneplanrevisionen udarbejdes bl.a. på grundlag af en ny detailhandelsanalyse, herunder en vurdering af borgernes forbrug frem til 2021, samt en vurdering omsætningsudviklingen og behovet for nye butiksarealer frem til 2021.

Foreløbige resultater af analysen viser bl.a., at Københavns Kommune har haft en stor vækst inden for den overordnede/regionale detailhandel, som henvender sig til et kundeopland i hele kommunen, samt til forbrugere udenfor kommunen. Der forventes en forsat vækst denne del af detailhandlen i de kommende år. Dette giver mulighed for, at supplere den overordnede detailhandel i City, på Fisketorvet og i Ørestad City Center på bl.a. Carlsberg og ved Grønttorvet i Valby.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af kommuneplantillægget.