

# Forslag til lokalplan "Carlsberg II"

## Bilag I A



Offentlig høring fra xx. xxxxxxxx til xx. xxxxxxxx 2008

Borgerrepræsentationen har den xx.xx 2008 vedtaget forslag til lokalplan "Carlsberg II".  
Lokalplanområdet ligger i bydelene Vesterbro og Valby.

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Lokalplanens formål.....	3
Baggrund.....	3
Kvarteret og lokalplanområdet.....	4
Planlægning.....	6
"Vores By".....	6
Intentioner i lokalplanen.....	10
Byens parker, pladser og kulturmiljø.....	13
Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver.....	14
Bæredygtighed.....	16
Byarkitektonisk vurdering.....	20
Miljøforhold, VVM og miljøvurdering.....	21
Skyggediagrammer.....	22

## Forhold til øvrig planlægning og lovgivning

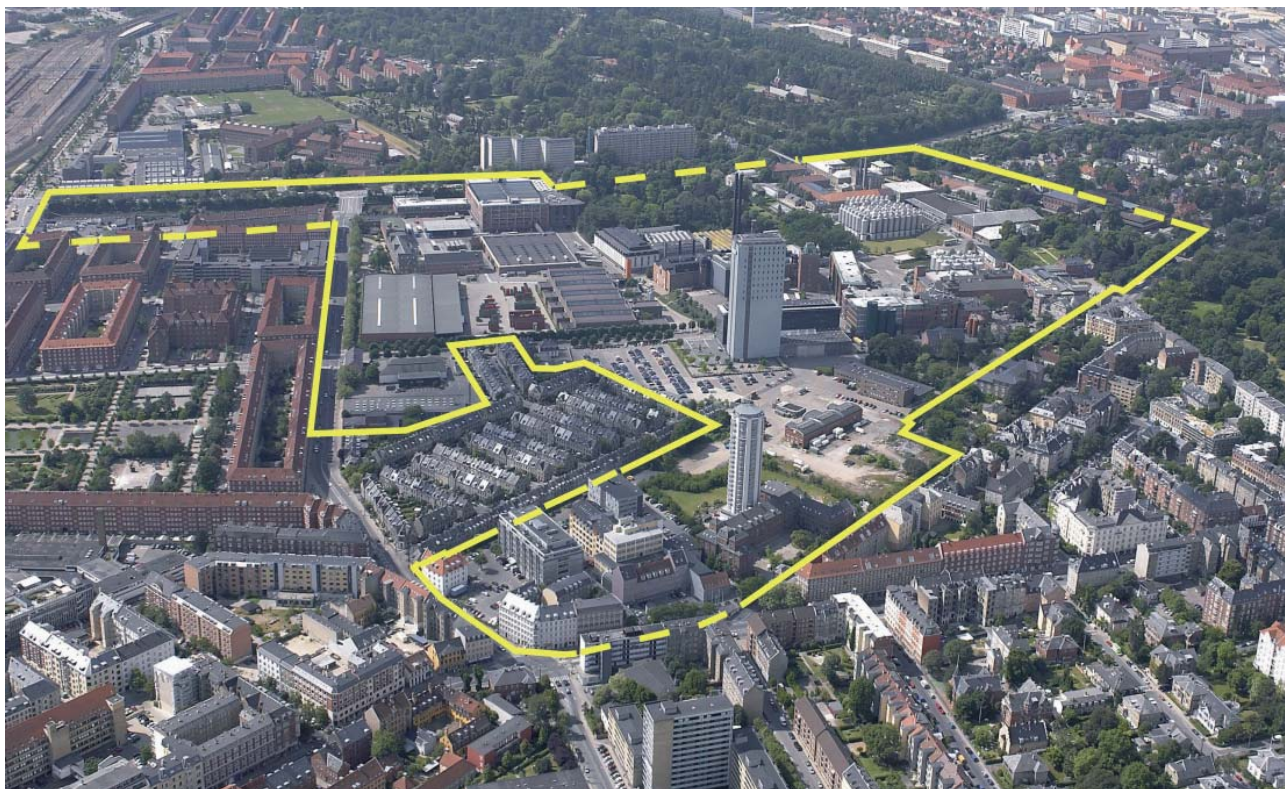
Kommuneplan 2005.....	24
Landsplandirektivet, Fingerplan 2007.....	24
Kommuneplan 2005.....	24
Detailhandel.....	25
Forslag til kommuneplantillæg.....	25
Højhusstrategi.....	26
Kollektiv trafik.....	26
Parkering.....	26
Overordnede planforudsætninger.....	26
Byomdannelsesområde.....	27
Udbygningsaftale.....	28
Boligpolitik.....	28
Varmeplanlægning.....	28
Aktuelle byudviklingsmuligheder i nærområdet.....	28
Gældende lokalplaner.....	28
Bortfaldet lokalplanforslag.....	29
Fredninger.....	29
Miljø i byggeri og anlæg.....	30
Trafikstøj.....	30
Virksomheder.....	30
Jordforurening.....	31
Regnvand.....	31
Affald.....	31
Tilladelse i henhold til anden lovgivning.....	32

## Mindretalsudtalelser.....33

## Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?.....35

## Praktiske oplysninger.....36

Forsidefoto: Visualisering af Carlsberg som et nyt tæt bykvarter i København. Her set fra arkade i nyt byggeri langs adgangsvejen fra syd. Til venstre ses Mineralvandsfabrikken og Kedelhuset.



Carlsberg set fra luften. JW Luftfoto 2006.

### Lokalplanens formål

Industriområdet Carlsberg ønskes omdannet til et tæt og levende bykvarter, hvor der lægges særlig vægt på bæredygtighed, byrum og byliv samt på bevaring og genbrug af kulturarven og områdets øvrige eksisterende herlighedsværdier. På Carlsbergs del af lokalplanområdet fastlægges der en samlet rummelighed på op til 600.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Bortset fra mindre underområder/delarealer er lokalplanen en rammelokalplan, der åbner mulighed for at etablere den overordnede infrastruktur og de vigtigste byrum samt udnytte de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Nybyggeri forudsætter, at der er fastlagt detaljerede bestemmelser for det aktuelle underområde/delareal i en supplerende lokalplan.

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

### Baggrund

Virksomheden Carlsberg A/S, der har ligget i Valby siden 1847, har besluttet at flytte hovedparten af bryggeriproduktionen til Fredericia med udgangen af

Visualiseringen af aftenstemning på "Kulturpladsen" ved Kraftværket, Kedelhuset og Mineralvandsfabrikken.



2008. Carlsbergs administrative, forskningsmæssige og besøgs mæssige aktiviteter - herunder Husbryggeriet Jacobsen - vil dog fortsat blive i Valby. Carlsberg A/S udskrev i efteråret 2006 en åben international arkitektkonkurrence "Vores By" for at få idéer til, hvordan den 33 ha store bryggergrund kan udvikles. Visionen er at skabe et nyt, levende bykvarter med et intenst byliv som følge af en tæt bystruktur med en blanding af boliger, erhverv, handel, kultur og fritid.

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

Lokalplanområdet afrundes som nævnt med arealer ved Rahbeks Allé, Vesterbrogade, Vesterfælledvej, Sønder Boulevard, Enghavevej, Vigerslev Allé og Bjerregårdsvej, hvorved 3 tidligere lokalplaner kan aflyses i deres helhed.

### Kvarteret og lokalplanområdet

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

#### Vesterbro



Humleby med Carlsberg i baggrunden

Vesterbro er domineret af klassiske fire-fem etagers rødstenskarréer fra slutningen af 1800-tallet. Med igangsættelsen af byfornyelsen på Vesterbro i 1992 har bydelen undergået en stor forandring, og der findes et livligt handelsliv især omkring Vesterbrogade og Istedgade. Umiddelbart op til lokalplanområdet ligger den 2½-etages boligbebyggelse "Humbleby", der er opført som arbejderboliger til Carlsberg.

### *Kongens Enghave*

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af jernbanen og Vigerslev Allé. På den anden side af banen ligger bydelen Kongens Enghave. Vestre Kirkegård, der ligger tæt på, er et stort fredeligt grønt område.

### *Valby*

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

### *Frederiksberg*

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

### *Grønne områder og haver*



*Den omlagte Sønder Boulevard*

Lokalplanområdet ligger tæt ved en række større, offentligt tilgængelige grønne områder: Søndermarken, Frederiksberg Have, Sønder Boulevard og Vestre Kirkegård. Søndermarken og Frederiksberg Have består af en landskabshave og en barokhave. Slots- og Ejendomsstyrelsen forvalter haverne, og de er velbesøgte. Vestre Kirkegård et stort, grønt karaktergivende område, som er tidstypisk for 1900-tallets formelle havekunst. På Carlsberg ligger der grønne områder langs Gamle Carlsberg Vej, herunder Carl Jacobsens Villa's Have, hvoraf en del er fredet, og ned mod banen ligger Akademiets Have. Disse grønne arealer fungerer sammen med træbeplantningen langs Gamle Carlsberg Vej som en grøn forbindelse mellem Søndermarken og Vestre Kirkegård, hvilket også er til gavn for dyrelivet, da de fungerer som spredningskorridorer for områdets flora og fauna. Størstedelen af Sønder Boulevard blev revitaliseret i 2005-07 og indrettet med varierende beplantning og muligheder for idræt, bevægelse og rekreation.

### *Bevaringsværdier*



*Tårne og spir på Ny Carlsberg*

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

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

### *Butikker*

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

### *Institutioner*

Det vurderes, at de eksisterende folkeskoler på Vesterbro kan dække skolebehovet for Carlsberg, men der vil, ved fuld udbygning, være behov for at etablere 2 - 3 nye integrerede daginstitutioner med et samlet volumen på 3.000 m<sup>2</sup> inden for lokalplanområdet. Institutionerne kan indrettes i eksisterende bygninger, og hvor kravet til friareal i øvrigt kan opfyldes. Den eksisterende selvejende institution på Rahbeks Allé (i Frederiksberg Kommune) skal genhuses og eventuelt udvides for at bidrage til dækning af det forventede pladsbehov.

### **Planlægning**

#### *Forslag til kommuneplantillæg*

I Københavns Kommuneplan 2005 er Carlsbergs del af lokalplanområdet i rammerne udlagt til industri (J1 og J2), Det er en forudsætning for lokalplanens endelige vedtagelse, at der samtidig vedtages et tillæg til Kommuneplan 2005, som:

- muliggør en flytning af Enghave Station samt en bydelsgade med bro over baneterrænet
- afgrænser et område til butikker med op til 3.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal
- fastlægger en mindre ændring af de arealer, der kan byudvikles i 1. halvdel af planperioden
- fastlægger et nyt C2\*-område Carlsberg, som omfatter hele byomdannelsesområdet Carlsberg, med særlige bestemmelser om bl.a. anvendelse, bebyggelsens omfang, højhuse, friarealer og parkering,
- ændrer afgrænsning af C2\*-området Rahbeks Allé og de særlige bestemmelser om bebyggelsens omfang og parkering,
- fastlægger et T3-område til transformatorstationen ved Vester Fælledvej.

Der er samtidig udarbejdet en rapport med VVM redegørelse og med miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **"Vores By"**

#### *Visionen*

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

"Carlsberg vil vise vejen for byen som oplevelsesmaskine. I asken fra modernismens problematiske prioritering af sol og luft vil en tæt by med troværdige byrum genopstå, som rammen om en bæredygtig by. Intentionen er, at livet på Carlsberg skal samles i en struktur, der er tættere og mere massiv end set i 100 år, men samtidig understøtte og fortsætte den tradition som kendes fra den klassiske karréby i København og på Frederiksberg.

Carlsberg går via sin tætte bymæssige identitet forrest i international byudvikling og viser nye veje i foreningen af økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed. Livet skal kunne leves fra vugge til grav og generationerne bliver dus med hinanden."



Visualiseringen af et fuldt udbygget Carlsberg bykvarter set fra sydvest ind over Vesterbro.

### *Byliv hele døgnet*

Der ønskes skabt et nyt kvarter, hvor mennesker, kulturer og modsætninger mødes i en intens storbystemning. Gennem en høj tæthed, en blanding af funktioner, en vægtning af udadvendte funktioner og en vægtning af de fælles rum er ambitionen at skabe et fundament, der understøtter en levende by 24 timer i døgnet. Der er lagt vægt på forskellige oplevelser; smalle gader, der åbner sig mod pladserne, rolige områder, der veksler med livlige og aktive områder, snævre stræder og de åbne haver.

Butikkerne ønskes at udgøre en væsentlig del af gadebilledet, og disse skal spænde fra den lille specialforretning til det store udvalg i det velassorterede supermarked. Endvidere er det ønsket at tiltrække kulturinstitutioner, der har mulighed for at anvende de historiske bygningsmæssige rammer samt idræts- og undervisningstilbud mv.

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



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

**Kantzoner:** Det er ofte i mødet mellem bygning og byrum - langs byrummets kanter – at bylivet udfolder sig. Derfor er der særlig opmærksomhed på udformningen af det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader, og som typisk forholder sig til aktiviteterne i stueetagen. Her kan f.eks. være en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen eller i skyggen, en trappe, et trin, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads

til grill. Dette areal kaldes kantzonen, og den kan udformes på forskellig vis, så den giver mulighed for forskellige typer byliv langs byrummets kanter.



En attraktiv butikfacade.

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

**Facadeaktivitet:** Det er et stort ønske at have en aktiv stueetage, der henvender sig til og tilbyder en dialog med/aktivitet i forhold til de forbigående i store dele af den centrale del af kvarteret, mens det i de mere boligorienterede områder er ønsket at opnå en mere rolig og privat atmosfære. Der opereres med 3 kategorier af facadeaktivitet: de aktive, de åbne og de private.

**Bebyggelsen:** Der vil overvejende være en meget tæt karrébebyggelse suppleret med de eksisterende bevaringsværdige bygninger samt 9 højhuse. Højhusene skaber en særlig identitet for bydelen og bidrager til at skabe et tæt bykvarter med varierede og udadvendte funktioner. Højhusene placeres ved hver deres byrum for at understøtte det pågældende byrums identitet.

**Belysning:** Carlsberg A/S vil udarbejde en belysningsstrategi for det nye bykvarter Carlsberg.

### Byens parker, pladser og kultur



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

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

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

**De lokale byrum** udgør det daglige mødested mellem beboere og erhvervsaktive. De bliver vigtige for den lokale sammenhængskraft og kan tilpasse sig efter de





umiddelbare behov i lokalmiljøet, den lille oase, legepladsen, mødestedet, pausen. Byrummene er tiltænkt hver sin identitet således, at de kan tilbyde noget forskelligt. En del af byrummene udgøres af haverne, hvor der foruden de to eksisterende, kendte haver planlægges for tre mindre, fælles haver alle placeret nord for Ny Carlsberg Vej.

### *Bæredygtighed*

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

### *Social bæredygtighed*

Der skabes grundlag for social mangfoldighed og ansvarlighed ved at bygge tæt og fokusere på et aktivt og levende byliv. Med en variation af karakterfulde byrum skabes mulighed for forskellige former for social aktivitet. Ved at bevare og genbruge eksisterende bygninger skabes en egen identitet og tilhørsforhold for beboerne og brugere af kvarteret. En blanding af boliger og erhverv og et bredt udbud af butikker, kulturinstitutioner m.v., vil gøre det nye kvarter attraktivt for en bred skare af mennesker - både som bosted og som besøgsål. Carlsberg A/S har tilkendegivet et ønske om at sikre diversitet i boligstørrelser, ejerform og prisniveau, herunder 300 billige boliger.

### *Miljømæssig bæredygtighed*

Carlsberg A/S har et overordnet mål om, at det endeligt udbyggede kvarter bliver CO<sub>2</sub>-neutralt med hensyn til el- og varmekonsumet til bygningsdrift. Carlsberg A/S har sammen med rådgivningsfirmaet Esbensen udarbejdet vision, mål og virkemidler for udviklingen af Carlsbergområdet som en bæredygtig udvikling af Carlsberg-området. Rapporten "Bæredygtighed, Esbensen/Carlsberg input til rammelokalplan\_Carlsberg-01" 2008.02.29 kan ses på [www3.kk.dk](http://www3.kk.dk). Figuren på side 10 illustrerer, hvad Carlsberg A/S vil gøre for at skabe bæredygtighed.

### *Økonomisk bæredygtighed*

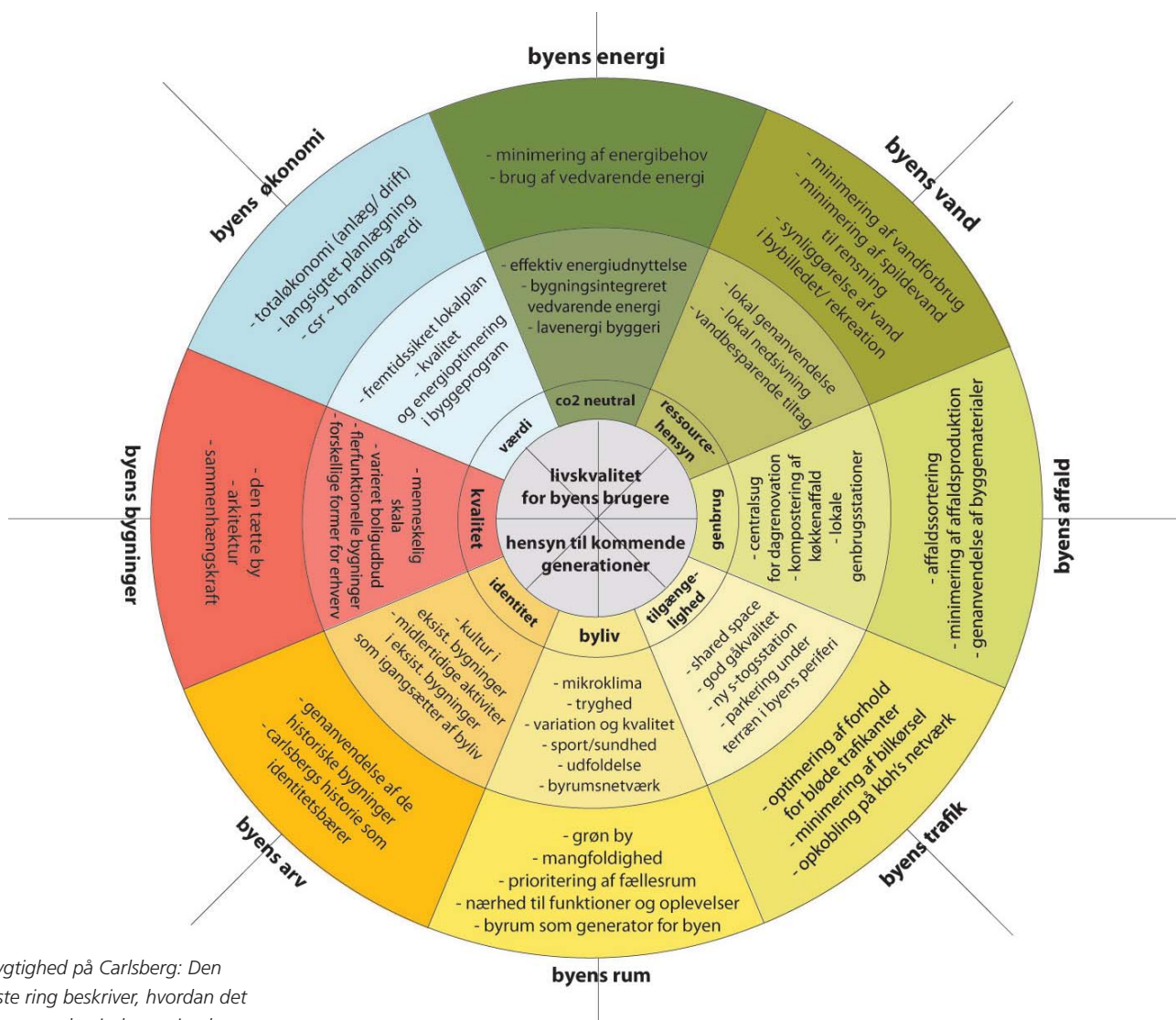
Økonomisk bæredygtighed sikres ved at udnytte den eksisterende infrastruktur og stationsnærhed og ved at bygge et tæt og attraktivt kvarter.

### *Trafik*



Skitseforslag til Ny Enghave Station.

Carlsberg A/S ønsker, at alle trafikformer har adgang til og bidrager til et moderne og urbant byliv på Carlsberg samtidig med, at bylivet frit kan udfolde sig på tværs af gader og pladser. Det er hensigten at styrke den kollektive trafik ved at opgradere Enghave Station, og gøre den til en attraktiv og integreret del af kvarteret, og ved at udforme vejene, så bybusser kan få bedst mulig adgang til kvarterets centrale byrum. Herudover vil et godt netværk af sti- og cykelforbindelser skabe grundlag for at minimere biltrafikken gennem området. Vej- og parkeringsstrukturen er tilret-



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

telagt, så bilister kan køre direkte til en parkeringsplads under terræn og herfra have udgang til kvarterets centrale byrum.

### Intentioner i lokalplanen

Udgangspunktet for lokalplanen er at fastlægge rammer for at udvikle et kvarter i overensstemmelse med intentionerne i det bearbejdede vinderforslag. Der sigtes mod et tæt bykvarter med en blanding af funktioner, der giver grundlag for at skabe et aktivt byliv og et varieret kvarter med mange forskellige tilbud, indtryk og oplevelsesmuligheder, et bykvarter med vægt på de fælles byrum og med vægt på social, miljømæssig og økonomisk bæredygtighed. Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret med hovedvægten på erhverv nærmest Enghave Station og ved Gamle Carlsberg Vej, hvor virksomheden Carlsbergs aktiviteter primært skal fortsætte. Mod Frederiksberg Kommune og Humleby ligger hovedvægten på boliger. Villaejendommene langs Bjerregårdsvej fastholdes til beboelse.

Området opdeles i 10 underområder I-X. Carlsberg udgør område I-IV, og i forbindelse med ønsker om nybyggeri opdeles disse i delarealer, aktuelt delareal IIA.

### *Delareal IIA*

Lokalplanen er byggeretsgivende for det nordvestlige hjørne på Carlsberg. Det er intentionen i lokalplanen at bevare og anvende de eksisterende, bevaringsværdige og fredede bygninger samt tilføje området 4 større nye bygninger og etablere en bydelsplads samt en lokal have. Realiseringen bliver et eksempel på det kommende bykvarter på Carlsberg, med en blanding af ny og gammel bebyggelse og en blanding af funktioner, med boliger, erhverv, kultur og institutioner samt en bydelsplads. Der er lagt vægt på at tilpasse den nye bebyggelse til de fredede bygninger i og omkring området, herunder Bakkehusmuseet i Frederiksberg Kommune, umiddelbart nord for området.

*Modelfoto af delareal IIA med forslag til nyt byggeri og bydelsplads. Areal- et ses fra Valby Langgade/Pile Allé mod sydøst.*



### *Øvrige underområder*

I områderne uden for Carlsberg er det intentionen at sikre den sidste strækning af Sønder Boulevard som rekreativt område (område VII) og at udvide og forbedre Enghave Station (område IX) således, at der bliver direkte adgang til stationen fra såvel Sønder Boulevard som Carlsberg. I hjørnet nordøst for Carlsbergområdet mod Vesterfælledvej og Vesterbrogade muliggøres der en randbebyggelse primært til erhverv (område V). Endelig ønskes det med lokalplanen at bibeholde de eksisterende byvillaer vest for Bjerregårdsvej (område X - delareal XA og XB), at videreføre bestemmelserne for Kongens Bryghus-bebyggelsen (område V) samt for en transformerstation ved Vesterfælledvej (område VI) og på sigt via supplerende lokalplan at muliggøre nybyggeri til serviceerhverv ved Enghavevej/Sønder Boulevard (område VIII).

Visualiseringen af "indgangen" til det nye Carlsberg bykvarter set fra Valby Laggade/Pile Allé. Elefantporten og Carlsberg Museum indgår her i en fin bymæssig sammenhæng med den nye bebyggelse.



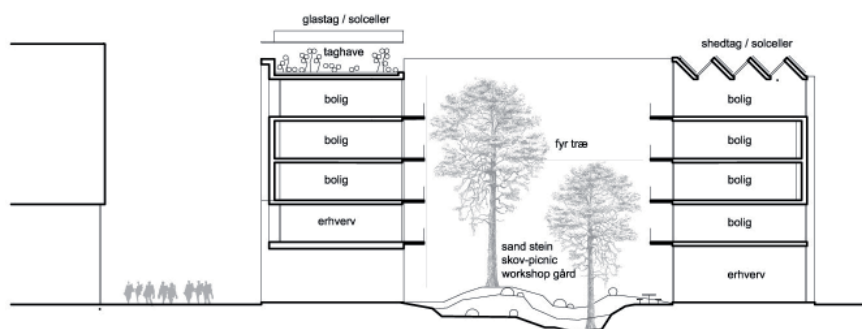
### Tilgængelighed

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

### Bebyggelse

Lokalplanen muliggør op til 600.000 m<sup>2</sup> etageareal på Carlsberg, inklusive ca. 110.000 m<sup>2</sup> eksisterende bygninger, der bevares, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 185 for området som helhed. Bebyggelsesprocenten for de enkelte delarealer varierer, og nogle steder, især nær Enghave Station, vil den blive væsentligt højere. I område I bliver den gennemsnitlige bebyggelsesprocent således ca. 290. Samlet set bliver der tale om en meget tæt by.

Snit gennem karrebebyggelse i 5 etager



<i>Karrébebyggelse</i>	Lokalplanen fastlægger en overordnet bebyggelsesplan med en tæt karrébebyggelse og 9 slanke højhuse. Højden øges fra 3 etager mod Gamle Carlsberg Vej til 6 etager i karreerne mod Vesterfælledvej. I karreerne kan der etableres hævede gårdrum over sammenhængende parkering eller erhverv på tværs af karreen i de nederste etager.
<i>"Parasitter"</i>	I karrébebyggelsen kan der tillades mindre punktvisse påbygninger, som er en nyfortolkning af byens tårne, kupler og spir. Der tages stilling til placering og udformning i de supplerende lokalplaner. Disse "parasitter" tænkes som selvstændige småskala-bygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefant-huset og bygningen, der toppe Kraftværket.
<i>Højhuse</i>	Ud over karrébebyggelsen fastlægges der som nævnt 9 slanke højhuse i varierende højder som vartegn for kvarteret. Højhusene skal være flerkfunktionelle og rumme boliger, blandet bolig og erhverv, hoteller og mindre erhvervslejemål. De nederste etager skal indrettes med offentlige eller udadvendte funktioner.
<i>Villaer</i>	Mellem Bjerregårdsvej og Gamle Carlsberg Vej fastholdes villabyens struktur, og nybyggeri skal her udformes som fritliggende punkthuse i 2-3 etager i en grøn plæne med fritstående træer.
<b>Byens parker, pladser og kulturmiljø</b> <i>Netværk og hierarki</i>	Lokalplanen fastlægger en byrumsstruktur med et netværk af forskellige pladser, gaderum, haverum og offentlige passager med hver deres skala, identitet og funktion. Lokalplanen fastlægger detaljerede bestemmelser for indretningen af de regionale byrum og bydelsrummene. Udformningen af de lokale byrum fastlægges ved supplerende lokalplaner i sammenhæng med den omkringliggende bebyggelse.
<i>Grønne områder og haver</i>	Akademiets Have og Carl Jacobsens Villa's Have åbnes op for offentligheden og bliver sammen med nye haverum og beplantede byrum kvarterets grønne åndehuller.
<i>Offentlige passager</i>	Byrummene forbindes med netværk af stiforbindelser og gader. En stor del af gaderne vil blive kombinerede opholds- og legeområder, hvor trafikken skal være tilpasset de andre aktiviteter, der foregår.
<i>Friarealer</i>	For Carlsbergs område regnes friarealerne under ét, og hævede gårdrum samt andele af vejarealet, eksklusive kørsels- og parkeringsarealer, kan medregnes.
<i>Mikroklima - sol og vind</i>	Der er foretaget en overordnet vurdering af vindmiljøet på området pladser og omkring højhusene. Foreløbige vindstudier tyder på, at den tætte by generelt giver en god beskyttelse mod vinden. Studierne tyder også på, at højhusenes kvadratiske og relativt moderate grundplan medvirker til at give færre vindgener end ellers observeret omkring højhuse.

I forbindelse med udarbejdelsen af vindkomfortundersøgelsen har Force Technology opstillet fire kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længerevarende periode; liggende stille. B: Fodgængere stående; siddende og stående over en kort periode; korte ophold. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritids gåture, afstikkere, spadsere; slentre. D: Målsøgende gang; hurtig og rask gang; forretningsgang. Disse kategorier benyttes til at stille krav til udformning af højhusene og pladserne samt til evt. at finpudse den endelige placering af de enkelte højhuse i forhold til den plads, de ligger ved.

Ved placeringen af højhuse og indretning af byrum tages der også hensyn til solskygger. På side 22-23 er der vist skyggediagrammer.

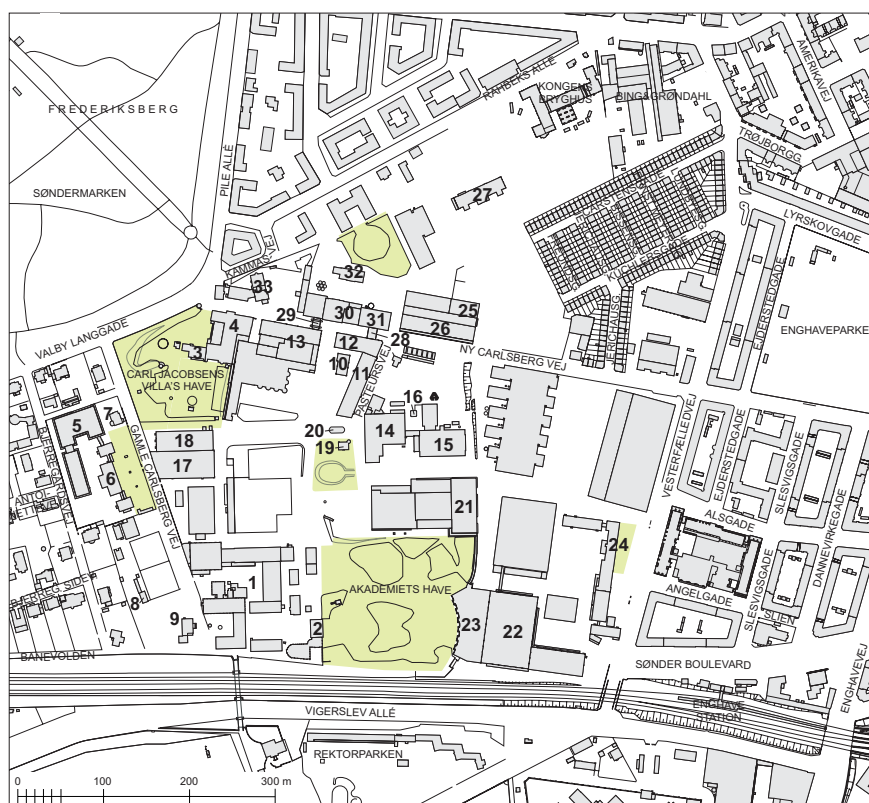
### Kulturmiljøet - bevaring af bygninger og haver

#### Bevaring af bygninger

Lokalplanen udpeger en lang række bygninger som bevaringsværdige i den nye bymæssig sammenhæng og muliggør, at flere af disse bygninger kommer til at rumme kulturelle aktiviteter, idræt og institutioner. Det drejer sig om: Forskningscenter (5), Forskningslaboratorium (6), Gamle Carlsberg Vej 8 (7), Tennisklubhus (8) og Carlsberghus (9), Lagerkælderen (11), Maltsilo (12), Maskincentralen (14), Kedelhuset (15), Den snoede skorsten (16), Den røde lagerbygning (17), Mineralvandsfabrikkens østlige del (21), De hængende Haver (23), Halm-lageret (27), Dobbeltporten/Dipylon (28), Elefantporten (29), Bryghuset (30), Brygsilo (31) og Håndværkerbygningen (32). Ud over de disse rummer Carlsberg flere bygninger og anlæg, som er værdifulde ud fra et kulturhistorisk synspunkt. Det drejer sig blandt andet om Station Hof, Tap H og 3-i-1 skorsten. Disse byg-

De bevaringsværdige og fredede bygninger på Carlsberg.

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



## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Hammershus, den lille bygning på billedet tv., kan nedrives i forbindelse med etablering af bykvarterets store, sammenhængende plads - "Bryghus-pladsen".

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



Træværkstedet på billedet tv. må nedrives i forbindelse med etablering af vejadgang fra Gammel Carlsberg Vej. Kridttårnet på billedet th. kan sammenbygges med ny karrebebyggelse. Der kræves dog vedtagelse af supplerende lokalplan med detaljerede bestemmelser om, hvordan sammenstødet mellem nyt og gammelt kan ske.



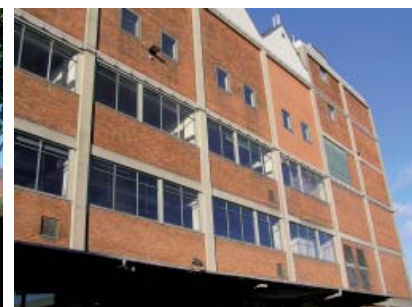
Den sydlige del af Administrationsbygningen på billedet tv. må nedrives i forbindelse med etablering af vejadgang til området fra Vesterfælledvej.

Bygsiloen og Malteriet på billedet th. må erstattes med ny randbebyggelse og højhus.



Stjerneporten på billedet tv. må flyttes til en anden placering indenfor området.

Ny Tap på billedet th. må ombygges væsentligt i forbindelse med etablering af ny vej, højhus og parkeringskælder.



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

### *Kældrene*

Kælderen under Lagerbygningen (17), Træværkstedet (18) og området sydvest for Gærkælderen (13) udpeges som bevaringsværdige. Kælderen under Lagerbygningen skal bevares, og hvor det er muligt, bør det forsøges at bevare de øvrige bevaringsværdige kældre og integrere dem i byrum og bebyggelse.

### *Fredninger*

Bryggerigården (1), Æresboligen (2), Carls Villa (3), Carlsberg Museum (4) og Kontor- og laboratoriebygningen (33) er fredede.

### *Villaerne mellem Gamle Carlsberg Vej og Bjerregårdsvej*

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

### *Kongens Bryghus*

Bevaringsbestemmelserne i lokalplan nr. 247 fastholdes.

### *Bing & Grøndahl*

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

### *Bevaring af haver og træer*

Lokalplanen udpeger Akademiets Have samt en del af Carl Jacobsens Villa's Have som bevaringsværdig. Herudover udpeges en række bevaringsværdige træer, som må ikke fældes eller beskæres uden særlig tilladelse. En del af disse bevaringsværdige træer må dog fældes i forbindelse med nybyggeri og anlæg, på betingelse af, at der plantes nye træer i området. En del af Carl Jacobsens Villa's Have er omfattet af bygningsfredningen i forbindelse med Carl Jacobsens Villa (3).

### **Bæredygtighed** *Social bæredygtighed*

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

### *Miljømæssig bæredygtighed*

Det nye kvarter ligger stationsnært i forhold til den nye Enghave Station og de kommende Metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej. Dette er sammen med den bymæssige tæthed udgangspunktet for et miljømæssigt bæredygtigt



bykvarter. Parkeringen er underjordisk, de bløde trafikanter har høj prioritet, økologiske tiltag er integreret i arkitekturen, og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav om opførelse af lavenergibyggeri samt af målet om at gøre Carlsberg CO2-neutral, og om at byudviklingen af Carlsberg tager afsæt i den omkringliggende eksisterende by. Lokalplanen sikrer

- at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse klasse 1.
- at der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med rekreative vandelementer.
- at der kan anlægges op til 4.500 parkeringspladser heraf minimum 95 pct. i parkeringskældre. Det forventes, at bilandelen i kvarteret bliver forholdsvis lav, og at mange af brugerne vil benytte cykel og kollektiv transport.
- at forhold for cyklister bliver optimale med gode ruter og parkeringsforhold.
- at der anlægges gode stiforbindelser både internt i kvarteret og i sammenhæng med naboområderne.
- at der anlægges en kvartermiljøstation til håndtering af affald lokalt, medmindre der - via en affaldsstrategi for Carlsberg - kan anvises en mere hensigtsmæssig løsning.
- at tagflader på nybyggeri så vidt muligt udformes som grønne tage og/eller med en hældning, der er egnet til opsætning af solceller.
- at egnede facader på nybyggeri kan udformes, så de er forberedt til opsætning af solceller.
- at der i flere byrum og haver anlægges rekreative vandelementer, hvor det opsamlede regnvand anvendes.
- at egnede friarealer anlægges med vandgennemtrængelige belægninger, så regnvand kan nedsive lokalt.
- at der plantes træer i gader, nye have- og gårdrum samt på egnede pladser.
- at facadematerialer vælges så der primært anvendes naturlige og/eller genanvendelige materialer.



Eksempel på grønt tag og facade.

Der vil i supplerende lokalplaner blive optaget yderligere bestemmelser om bæredygtighed i det omfang en eventuel ændringer af planloven muliggør dette.

### **Fremtidig trafikal betjening**

Ændringen af Carlsberg-grunden fra industri til et tæt, blandet byområde betyder, at der vil ske væsentlige stigninger i trafikken dels inden for området og dels på vejene, der forbinder Carlsberg med resten af byen. Det vurderes, at biltrafikken til området vil blive i størrelsesordenen op til 17.000 bilture i døgnet. Tilsvarende forventes der store stigninger i antallet af cyklister og rejsende med kollektiv trafik. For at tilskynde brugen af kollektiv trafik moderniseres og flyttes Enghave Station, og der etableres en cykelrute, som via Carlsberg forbinder Valby med Vesterbro, samt gennemføres generelle tiltag for at forbedre cyklisternes forhold. Gennemførelsen af lokalplanen vil påvirke omfanget af biltrafik i de tilgrænsende bydele. For at reducere konsekvenserne af den øgede biltrafik på Vesterbro, Frederiksberg og det nordlige Valby etableres der på en bro over banen en direkte vejforbindelse mellem Carlsberg og Vigerslev Allé, hvilket betyder at ca. 75 pct. af trafikken ledes ud af området mod Vigerslev Allé.

Tabellen nedenfor viser, hvor de største stigninger i biltrafikken forventes.

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

Som det ses af tabellen vil udbygningen af området betyde mærkbare stigninger i biltrafikken. Konsekvenserne af dette er beskrevet i VVM-rapporten. Udbygningen af Carlsberg vil komme til at foregå over en længere årrække. For at afvikle trafikken forudsættes det, at der løbende skal gennemføres tilpasninger af vejnettet således, at trafikafvikling, sikkerhed og tryghed samt miljø sikres bedst muligt på alle tidspunkter. Det vurderes, at stigningerne i trafikken på langt sigt vil betyde, at det kan blive nødvendigt at ombygge Gammel Køge Landevej til 4 spor for at afvikle trafikken. Ombygningen er dog afhængig af, om der i fremtiden bliver indført generelle tiltag for at dæmpe biltrafikken.

### Parkering

I forbindelse med udviklingen af Carlsbergområdet har det været en ambition fra grundejeren at skabe en så bæredygtig byudvikling som muligt. Blandt andet har det som udgangspunkt været målet, at biltrafikken skulle være væsentligt lavere end normalt i København.

Med udgangspunkt i Carlsbergs meget gode kollektive trafikbetjening fastsættes der i lokalplanen for Carlsberg en parkeringsdækning på mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Der må maksimalt etableres 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal svarende til, at der på Carlsberg maksimalt må etableres 4.500 parkeringspladser ved fuld udbygning. Det vurderes, at denne parkeringssnorm vil medvirke til at skabe en bydel, der medfører en trafikbelastning, der er 20-25 % mindre, end hvad der er tilfældet i andre nyere byudviklingsområder, og dermed vil medvirke til at opfylde Carlsbergs og Københavns Kommunes målsætning om en bæredygtig byudvikling.

95 pct. af parkeringspladserne skal etableres i kældre eller stueetager under hævede gårde. De resterende kan etableres på terræn til af- og pålæsning mv. Krav til parkeringsdækningen i bl.a. stationsnære områder vil indgå i den kommende Kommuneplan 2009.

### Intern trafikstruktur

Den interne trafikstruktur for biler på Carlsberg består af:

- Tre primære gader, der skaber adgang mellem Carlsberg og det omkringliggende byområde. Disse gader er forbundet med Vigerslev Allé, Vesterfælledvej og Valby Langgade. Fra disse gader er der direkte adgang til de primære parkeringsanlæg. Dette sikrer, at størstedelen af trafikken ikke berører de



Eksempel på lege- og opholdsgade i Indre By.

centrale dele af området. De primære gader indrettes med et traditionelt vejprofil med fortove, cykelstier og kørebaner. Gaderne indrettes til en hastighed på 40 km/t.

- Et net af sekundære gader der skal sikre mulighed for lokaltrafik internt i området. Disse gader indrettes til en hastighed på op til 30 km/t. Fodgængere vil være adskilt fra cykler og biler.
- Lege- og opholdsgader /Gågade med kørsel tilladt. Disse gader skal indrettes, så færdslen foregår på de gåendes præmisser. Gaderne skal i stor udstrækning benyttes til byliv og indrettes til en hastighed på op til 15 km/t.

Herudover fastlægges et netværk af stiforbindelser, der binder kvarterets byrum sammen og skaber sammenhæng med de tilstødende byområder og parker.

### Cykeltrafik og -parkering

Langs banen mod områdets sydlige grænse etableres "Carlsberg-ruten". Cykelruten passerer Enghave Station og skaber en effektiv kobling mellem Valby og Vesterbro. Ny Carlsbergvej foreslås omlagt delvist med cykelstier og delvist med cykelvenlige belægninger. Samtidigt spærres Elefantporten for biltrafik, hvilket vil forbedre den eksisterende cykelforbindelse betydeligt. Mellem Cykelruten og Ny Carlsberg Vej etableres der en tværgående cykelforbindelse.

Der er i lokalplanforslaget stillet krav om etablering af cykelparkering. Der skal etableres 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal. Min. 75% etableres i konstruktion. For andre anvendelser tages konkret stilling. Ved fuld udbygning af området forventes det at der vil være etableret over 12.000 nye cykelparkeringspladser, hvoraf en overvejende del vil være placeret i stueetager og let tilgængelige kældre.

### Kollektiv Trafik



Skitseforslag til Ny Enghave Station

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

Den kommende Cityring forventes taget i brug i 2018 med stationer ved Enghave Plads og Platanvej. Enghave Station forventes inden da at være flyttet og ombygget med en ny og bedre forplads samt med en markant bedre forbindelse til planområdet. Det skønnes, at Enghave Station bliver en af de 10 mest trafikerede stationer i Hovedstadsområdet, idet stationen forventes at ville betjene 3 gange så mange passagerer som i dag.

I det udarbejdede skitseforslag til en ny Enghave Station, er stationen udformet med henblik på at sikre en funktionel og velfungerende sammenhæng mellem stationen og dens opland. Anlægget vil også medvirke til at give både selve stationen og det omkringliggende område et kvalitetsmæssigt og servicemæssigt løft.

På det interne vejnet i Carlsberg er vejene indrettet således, at der kan køre buslinier gennem området fra syd ad den kommende bydelsgade via bro over banen, fra nordvest ad Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej samt fra øst ad Ny Carlsberg Vej.

### Byarkitektonisk vurdering

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

Kvarteret bindes sammen med Vesterbro, Frederiksberg og Valby med vej- og stiforbindelser og ved at afspejle nabokvarterernes forskellige bebyggelses- og beplantningsmæssige karakterer. Fra Vesterfælledvej og Vesterbro trækkes den typiske karrestruktur i 5-6 etager og de lige rækker af gadetræer med ind på Carlsberg. Fra Rahbeks Allé og Frederiksberg er det de frodige forhaver, som gentages og giver den nordlige del af Carlsberg en særlig grøn karakter. Langs Gamle Carlsberg Vej er det de fritliggende huse i store grønne haver, der binder kvarteret sammen med Valby. Selve Gamle Carlsberg Vej danner en fin grøn forbindelse mellem Vestre Kirkegård og Søndermarken. Fra banen vil Carlsberg fortsat fremtræde som et grønt område, men med en stærk urban profil ved den nye stationsforplads.

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

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

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

De 9 højhuse dramatiserer stigningen på Valby Bakke, og markerer det nye bykvarter i forhold til resten af København. Lokalplanens krav til husenes slankhed og et ensartet materiale- og farvevalg, giver en visuel sammenhæng og identitet, når husene opleves på afstand. Højhusene giver desuden attraktive muligheder for at beskue byen fra oven.

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

### Supplerende lokalplanlægning

Særlige udfordringer for den detaljerede planlægning bliver at sikre attraktive opholdsarealer og gode dagslysforhold i den meget tæt bebyggede del af Carlsberg. Endvidere skal der arbejdes med at sikre et godt mikroklima omkring højhusene, særligt på de vigtige pladser og i gaderummene. Foreløbige vindstudier tyder på, at den tætte karrébebyggelse generelt giver en god beskyttelse mod vinden. Studierne viser, at højhusenes kvadratiske grundplan og relativt mode-

rate størrelse medvirker til at skabe færre vindgener end ellers. I den videre planlægning skal der findes konkrete løsninger for minimering af vindgener umiddelbart omkring hvert enkelt højhus ud fra det behov, de konkrete vindanalyser viser.

### Miljøforhold VVM og miljøvurdering

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

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

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

Naturen på Carlsberg findes i de grønne områder, som haver, parker og beplantninger. Området indgår som trædesten i spredningskorridorer mellem baneterrænet, Søndermarken og Vestre Kirkegård. Der vil blive fulgt op med en undersøgelse af flagermus, der er særligt beskyttede, så der kan tages de rigtige hensyn til eventuelle yngle- og rasteområder.

Vandforbruget på området falder kraftigt, når bryggervirksomheden flyttes fra området. Den nye bydel vil ikke bruge så meget vand. Det er vigtigt at tage hensyn til grundvandsressourcen i anlægsfasen således, at risiko for forurening og grundvandssænkninger minimeres.

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

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

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



Højhus på Carlsberg set fra Humleby



21. juni kl. 9.00



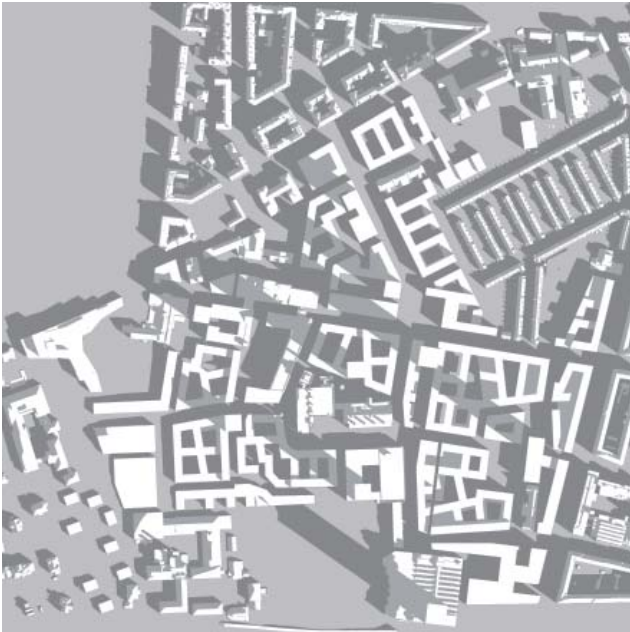
21. juni kl. 12.00



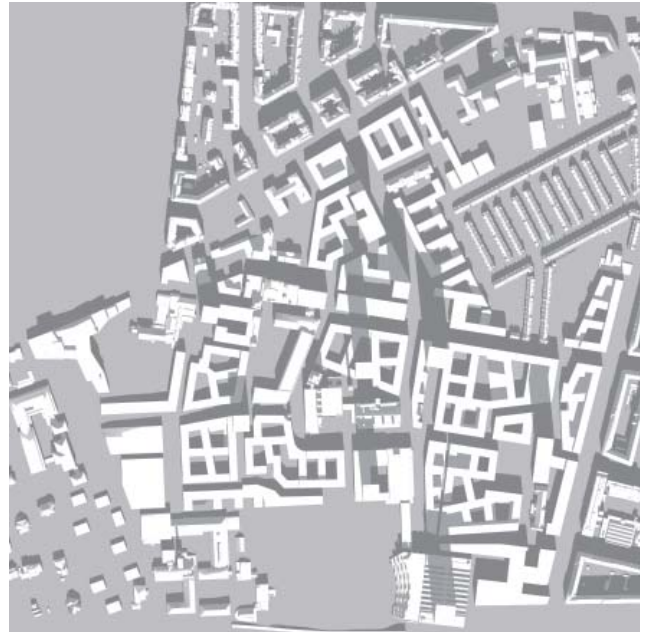
21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



21. marts kl. 9.00



21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 17.00

### Regionplan 2005

Regionplan 2005 fastsætter, at byudvikling skal ske inden for et klart afgrænset byområde og i overensstemmelse med fingerbystrukturen. Stationsnærhedsprincippet er det overordnede lokaliseringsskema for byens aktiviteter.

Ved omdannelse af tidligere erhvervsområder kan der ske indpasning af boliger, idet kommunen ved fortætning, byomdannelse og byfornyelse generelt skal tilstræbe at forøge boligrummeligheden. Inden for stationsnære arealer skal der generelt også tilvejebringes lokaliseringsmuligheder for kontor- og serviceerhverv samt detailhandel.

Carlsberg er i Regionplan 2005 vist på retningslinjekort 2.2.2, der viser lokalisering af industri- og fremstillingserhverv.

Området ligger indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, hvor det skal sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet.

Trafikalt er Carlsberg beliggende op ad den vigtige jernbanestrækning mellem København og Roskilde, samt en sti af regional betydning.

### Landsplandirektivet Fingerplan 2007

Ifølge Fingerplan 2007, der er landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, må der ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære (dvs. mere end 1.000 m fra en station). Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i det stationsnære kerneområde i en gangafstand på op til 600 m fra en station.

I det stationsnære område mellem 600 og 1.000 m fra en station, skal der gøres særligt ud af kollektiv trafik og andre trafikale foranstaltninger for at modvirke biltrafik (mobility management).

Den helt overvejende del af Carlsberg-området ligger i stationsnære kerneområder omkring den planlagte nye Enghave Station og de planlagte Metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej. Der kan dog uden videre placeres større kontorbyggerier over 1.500 m<sup>2</sup> i hele planområdet, idet der stilles parkeringskrav, der opfylder kravet i Fingerplan 2007 om højst 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal erhvervsbyggeri.

Bæredygtighed er desuden en forudsætning for udbygning af Carlsberg, hvorfor der skal være god tilgængelighed for cyklende og gående. Særlige cykelparkingskrav ved erhverv skal sikre plads til cykler, cykelordninger og andre tiltag, der kan nedbringe anvendelse af bil.

### Kommuneplan 2005

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

Carlsberg er i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til Planlovens § 11. Rækkefølgeplanen giver mulighed for, at omkring 2/3 del af området kan udvikles i



Rammer for lokalplanlægningen.

B-områder til boliger.

C-områder til blandet bolig og erhverv.

S-områder til serviceerhverv.

O-områder til fritidsformål eller institutioner.

T-områder til tekniske anlæg.

\*-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.



Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.

Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

1. del af planperioden (2007-11), og det er forudsat, at rammerne for den konkrete byomdannelse vil blive fastlagt i den videre planlægning.

### Detailhandel

Carlsberg A/S ønsker, at der indpasses ca. 22.000 m<sup>2</sup> butiksareal i området, herunder et særligt profileret butiksudbud omkring boligindretning og design. Tyngden af detailhandlen forventes placeret i området mod Enghave Station, langs hovedstrøg og centrale pladsrum på Carlsberg.

Carlsberg indgår ikke i centerområder i Kommuneplan 2005. Der kan ikke fastlægges nye centerområder med mere end 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal, før der er foretaget en samlet planlægning for detailhandlen i kommunen på grundlag af nye bestemmelser herom i planloven. Denne planlægning gennemføres i forbindelse med Kommuneplan 2009 på grundlag af de nye bestemmelser og et kommende landsplandirektiv om detailhandel i hovedstadsområdet.

Detailhandel er en vigtig parameter for at opnå et ønsket varieret byliv i de nye byområder. I det aktuelle kommuneplantillæg for Carlsberg foreslås der derfor fastlagt en afgrænsning af det område, hvori der ud fra intentionerne i bebyggelsesplanen og dennes byrum kan indpasses butikker efter supplerende planlægning. Nærværende forslag til planlægning fastsætter samtidig en ramme for det maksimale butiksareal på 3.000 m<sup>2</sup> og maksimale butiksstørrelse for dagligvare- og udvalgsvarebutikker på henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### Forslag til Kommuneplantillæg

Det er en forudsætning for lokalplanens endelig vedtagelse, at der samtidig vedtages et tillæg til Kommuneplan 2005, som:

- muliggør en flytning af Enghave Station samt en ny adgangsvej med bro over baneterrænet
- afgrænser et område til butikker med op til 3.000 bruttoetageareal
- fastlægger en mindre ændring af de arealer, der kan byudvikles i 1. halvdel af planperioden
- fastlægger et nyt C2\*-område Carlsberg, som omfatter hele byomdannelsesområdet Carlsberg, med særlige bestemmelser om bl.a. anvendelse, bebyg-

- gelsens omfang, højhuse, friarealer og parkering,
- ændrer afgrænsning af C2\*-området Rahbeks Allé og de særlige bestemmelser om bebyggelsens omfang og parkering,
- fastlægger et T3 område til transformatorstationen ved Vester Fælledvej.

### Høhusstrategi

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

### Kollektiv Trafik

Planområdet er godt forsynet med kollektiv trafik.

Ved Enghave Station S-togs linierne B, Bx, C og H samt buslinie 1A ad Vigerslev Alle til Hovedbanegården og Toftegårds Plads, buslinie 3A ad Enghavevej til Forum St. og Sydhavn St., og buslinie 10 ad Enghavevej til Hovedbanegården og Sydhavn St.

Ved Valby Langgade buslinie 18 til Frederiksberg St. og Valby St. og buslinie 26 til Hovedbanegården og Langgade St.

På Vesterbrogade buslinie 6A til Hovedbanegården og Rødovre.

Den kommende Cityring forventes at være ibrugtaget i 2018 med stationer ved Enghave Plads og Platanvej. Enghave Station forventes inden da at være flyttet og ombygget med en ny og bedre forplads samt med en markant bedre forbindelse til planområdet. Det skønnes, at Enghave Station bliver en af de 10 mest trafikerede stationer i Hovedstadsområdet.

På det interne vejnet i Carlsberg er vejene indrettet således, at der kan køre buslinier gennem området fra syd ad den kommende bydelsgade via bro over banen, fra nordvest ad Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej samt fra øst ad Ny Carlsberg Vej.

### Parkering

Parkering er et centralt element i opfyldelsen af visionen om en bæredygtig trafikstruktur. På området skal etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Den reducerede norm er begrundet i, at parkeringsmulighederne planlægges dobbeltudnyttet mellem boliger og erhverv, samt den meget gode kollektive trafikbetjening af området bl.a. ved flytningen af Enghave Station. Ved en fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 procent skal være i konstruktion i form af parkeringskældre.

### Overordnede planforudsætninger

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

Carlsberg A/S besluttede i 2006 at flytte hovedparten af bryggeriproduktionen til Fredericia med udgangen af 2008. Carlsberg A/S' vision er, at Carlsbergom-

rådet mellem Vesterbro og Valby skal blive et livligt, tæt og sammensat kvarter, der sætter nye standarder for livskvalitet. Der ønskes et intenst byliv som følge af den tætte bystruktur med en blanding af forskelligartede boliger, blandet erhvervsliv, handelsliv, kultur- og fritidsliv m.v. Carlsberg skal blive en attraktion på grund af stedets mangfoldighed og bæredygtige profil.

Carlsberg A/S udskrev i efteråret 2006 en åben international arkitektkonkurrence "Vores By", som den danske tegnestue Entasis vandt med forslaget "Vores Rum". Siden har Entasis i samarbejde med bl.a. Esbensen Ingeniører, Carlsberg A/S og Københavns Kommune kvalificeret "Vores Rum" som grundlag for denne plan.

### **Byomdannelsesområde**

Carlsberg er i Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2005 om rækkefølgen for byudvikling udpeget som et byomdannelsesområde i henhold til Planlovens § 11. Rækkefølgeplanen giver mulighed for, at omkring 2/3 del af området kan udvikles i 1. del af planperioden (2007-11), og det er forudsat, at rammerne for den konkrete byomdannelse vil blive fastlagt i den videre planlægning. Særligt for byomdannelsesområde gælder, at arealer belastet med erhvervsstøj godt kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter, at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort. Hermed er der skabt mulighed for at der – som led i en gradvis omdannelse af området – kan etableres boliger, mv. der i en tidsbegrænset periode udsættes for en højere støjbelastning fra erhverv end de sædvanlige vejledende støjgrænser.

### **Grundejerforening**

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

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

### **Udbygningsaftale**

Nye regler i planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse og benyttelse af en ejendom. Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra Carlsberg A/S Ejendomme til at indgå frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale vedr. infrastrukturplanlægning.

### **Boligpolitik**

Borgerrepræsentationens har den 23. marts 2006 besluttet, at der i samarbejde med investorer og bygherrer arbejdes for social mangfoldighed, således at der

i nyt byggeri er minimum 10 pct. boliger, der er økonomisk overkommelige for personer med jævne indkomster. Carlsberg vil sikre blandet boligbyggeri med en kombination af store og små boliger og boliger med forskellige ejerformer og priser. Blandt andet vil Carlsberg opføre 300 billige boliger, der ligger inden for rammerne af Borgerrepræsentationens beslutning den 23. marts 2006 om "5x5 planen". De billige boliger får en maksimal månedlig husleje, der svarer til 5.000 kr. (i 2005 priser) for 85 m<sup>2</sup>, men boligerne kan variere i størrelse.

### Varmeplanlægning

Hele Københavns Kommune er fastlagt som fjernvarmeområde i den kommunale varmeplan, der er vedtaget af Borgerrepræsentationen og godkendt af Energiministeriet (nu Økonomi- og Erhvervsministeriet) i 1988. I forlængelse heraf har Borgerrepræsentationen i 1993 vedtaget et projekt om tilslutningspligt til fjernvarme. I henhold til projektet må større ejendomme med en kapacitet på over 0,25 MW kun anvende fjernvarme. Alternativ varmforsyning med f. eks. solenergi forudsætter dispensation i henhold til varmforsyningslovgivningen.

### Aktuelle byudviklingsmuligheder i nærområdet *Bavnehøj*

I aftale om budget 2008 er der indgået forlig om etableringen af indendørs streetfaciliteter, flytning og udvidelse af AFUK "Akademiet For Utæmmet Kreativitet" til Bavnehøj, genoprettelse af Bavnehøj Friluftsbad samt revitalisering af Bavnehøjkvarteret.

### Gældende lokalplaner

For lokalplanområdet gælder i dag Lokalplan nr. 044 "Carlsberg", Lokalplan nr. 247 "Kongens Bryghus" og Lokalplan nr. 340 "Gamle Carlsberg Vej".

#### *Lokalplan nr. 044 "Carlsberg"*

Med den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves disse lokalplaner.

Lokalplanen er tinglyst den 7. juni 1983. Formålet med lokalplanen er dels at opretholde dels at udvide erhvervsområdet. Lokalplanen udpeger arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger inden for området, som sammen med eksisterende større træer og visse haveanlæg m.v. søges bevaret.

#### *Lokalplan nr. 247 "Kongens Bryghus"*

Lokalplanen er tinglyst den 12. juli 1996. Formålet med lokalplanen er at om-danne området fra erhverv til bolig/serviceformål samt at sikre den både arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bebyggelse.

#### *Lokalplan nr. 340 "Gamle Carlsberg Vej"*

Lokalplanen er tinglyst den 28. August 2002. Lokalplanen fastholder området som et blandet bolig- og erhvervsområde med et åbent og grønt præg og bevarer og fastholder bebyggelse af høj arkitektonisk kvalitet.

#### *Lokalplan nr. 100 "Kingosgade"*

For naboområderne gælder følgende lokalplaner:

Området fastlægges til boliger.

#### *Lokalplan nr. 129 "Sjælør Boulevard"*

Området fastlægges til offentlige formål herunder ældreboliger.

Tegningen viser gældende lokalplaner i området, maj 2008.  
Bortfaldet forslag til lokalplan "Eng-have Station" vist med stiptet streg.



**Lokalplan nr. 178**  
"Vesterbrogade"

Lokalplanen er en strøggadelokalplan.

**Lokalplan nr. 223 "Sorte Hest II"**

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen indeholder bevaringsbestemmelser.

**Lokalplan nr. 225 "Amerikavej"**

Området fastlægges til boliger og serviceerhverv. Lokalplanen tager udgangspunkt i en forventet byfornyelse og inderholder bevaringsbestemmelser.

**Lokalplanerne nr. 266**  
"Ballumgade Syd-karreen",  
nr. 273 "Hedebygade-karreen" og nr. 343 "Ballumgade Nord-karreen"

Lokalplanerne er udarbejdet samtidigt med byfornyelsesbeslutninger og fastlægger områderne til boliger. Lokalplanerne indeholder bevaringsbestemmelser.

**Lokalplan nr. 268 "Humleby"**

Lokalplanen fastlægger bevarende bestemmelser for Humleby og opretholder området som boligområde.

**Lokalplan nr. 333**  
"Bjerregårdsvej"

Lokalplanen fastholder området til beboelse med store boliger og bygninger i grønne omgivelser.

### Lokalplan nr. 370 "Tøndergade-karreen"

Lokalplanen, der er udarbejdet samtidigt med byfornyelsesbeslutning, fastlægger området til boliger og serviceerhverv og indeholder bevaringsbestemmelser.

### Bortfaldet lokalplanforslag

I oktober 2002 vedtog Borgerrepræsentationen at sende forslag til lokalplan "Enghave Station" i offentlig høring. Lokalplanen 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 arealet mellem Enghavevej, jernbanen, Sønder Boulevards nordside og Vester Fælledvej anvendes til rekreativt formål med mulighed for indpasning af en daginstitution. Sagen blev ikke forelagt Borgerrepræsentationen, og forslaget er efterfølgende bortfaldet.

### Fredninger

#### Fredninger og nyfredninger

Alle bygninger i Bryggerigården (1) samt Æresboligen (2) Carls Villa (3), Carlsberg Museum (4) og en del af haven her samt Kontor- og laboratoriebygningen (33) er fredede. Dette fremgår af tegningen nr. 6 i lokalplanforslaget. Kulturarvstyrelsen skal godkende alle ændringer, som vedrører de fredede bygninger og haver.

Kulturarvstyrelsen er i dialog med Carlsberg A/S om fredning af yderligere en række bygninger og anlæg på Carlsberg-grunden.

### Miljø i byggeri og anlæg

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtig" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinierne "Miljø i byggeri og anlæg". Heri berøres emnerne miljørigtig projektering, energiforbrug, materialer, vand og afløb, byrum og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen. Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinierne.

"Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) under "Byøkologi" eller fås ved henvendelse til Center for Miljø og Center for Bydesign.

### Trafikstøj

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

Miljøstyrelsen har i 2007 udsendt den nye vejledning "Støj fra veje nr. 4/2007", et tillæg til vejledningen "Støj og vibrationer fra jernbane", hvori der anvendes en ny beregningsmodel for trafikstøjbelastningen "Lden", der er vægtet over døgnet samt et tillæg til "Eksterne støj fra virksomheder". Forvaltningen overvejer for nærværende implementeringen af de nye vejledninger. Der forventes en politisk stillingtagen hertil i løbet af foråret 2008.

### Virksomheder

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

Det konkrete afstandskrav vil blive fastlagt i de supplerende lokalplaner.

Det nuværende varmeværk, der leverer damp til bryggeriet og varme til forskellige bygninger på grunden, forventes omkring 2010 erstattet af et dampvarmeværk til forsyning af bryggeriet. Værket vil formentlig komme til at køre på naturgas. Under projekteringen vil der skulle foretages beregning af emissioner til fastlæggelse af skorstenshøjde samt eventuelle afstandskrav. Inden ibrugtagning skal der foretages målinger. Varmeværket indgår i nødberedskabet i fjernvarmenettet og der er fra CTRs (Centralkommunernes Transmissionselskab) side ytrøst ønske om, at også det kommende dampvarmeværk kan indgå i beredskabet.

### Jordforurening

Arealet er områdeklassificeret som lettere forurenet. En større undersøgelse udført i efteråret 2007 viste, at jorden generelt er lettere forurenet og at der i mindre områder er kraftigere forurening med olie eller chlorerede stoffer. Det forventes, at Regionen vil kortlægge områderne med kraftig forurening.

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen ved Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser. Disse kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på tlf. 33 66 58 00.

Det skal endelig pointeres, at permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune ikke tillades.

### Regnvand

Det er Københavns Kommunes overordnede mål, at regnvand skal afledes eller nedsives lokalt for derigennem at fastholde grundvandet under byen til drikkevandsformål og for, at der tilføres vand til søer og vandløb, jf. København Kommunes Spildevandsplan 2008.

Dette kan ske enten ved et trestrengt system med afledning af rent regnvand og rensed vejvand til recipient eller alternativt som et tostrengt system med afledning af rent regnvand til recipienter, såsom vandløb, søer, moser, vandhuller, havnen og nedsivning til grundvandet via faskiner.

Af spildevandsplanen fremgår det, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for matriklen. Hvis bygherren mener, at dette ikke er muligt, skal der foreligge dokumentation herfor.

En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav. For eksempel ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding, bilvask etc.

Endelig giver Planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.

Beholderantal og -placering skal aftales med Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter-, gårdmiljøstationer mm.

En kvartermiljøstation vil være nødvendig for at bydelen selv kan håndtere sit affald og opnå en genanvendelse på linje med resten af kommunen. Hermed frigøres arealer i bygninger, på udearealer og i gårde, der ellers vil skulle reserveres til storskrald, med de til enhver tid gældende sortering i fraktioner (elektronik, metal, kølemøbler, pap, brændbart mm), samt en ikke ringe mængde erhvervsaffald fra værksteder, restauranter og kontorer (emballage, papir, flasker mm) eller periodevis opstillede containere. Med kvartermiljøstationen vil det kun være nødvendigt med afhentning ét sted. Kvartermiljøstationen kan typisk have et areal på 750-1000 m<sup>2</sup>. Den vil kunne indgå i konstruktion eller overdækkes med for eksempel et grønt tag, og endelig vil den kunne kombineres med et centralsug til husholdningsaffald. Der skal udarbejdes en affaldsstrategi for Carlsberg, og såfremt der i den forbindelse kan anvises en mere hensigtsmæssig løsning, kan kravet om kvartermiljøstationen fraviges.

### Tilladelse i henhold til anden lovgivning

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumsloven. Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvstyrelsen bør kontaktes i god tid, forinden et jordarbejde påbegyndes, således at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center for Miljø's anvisninger og tilladelser.

Bortskaffelse af forurenede overskudsjord skal anmeldes til Center for Miljø og bortskaffes i henhold til Regulativ for anvisning af forurenede jord i Københavns Kommune.

Center for Miljø kan efter forudgående undersøgelser og vurderinger af et konkret projekt for nedsivning af uforurenede regnvand til uforurenede undergrund give tilladelse til nedsivning af regnvand.







### **Lokalplan**

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden dereksemplis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

### **Lokalplanforslagets retsvirkninger**

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

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

### **Lokalplanens endelige retsvirkninger**

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



### **Offentlighedsperiode**

Københavns Borgerrepræsentation har den xx. xx 2008 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Carlsberg" med forslag til kommuneplantillæg.

Offentlighedsperioden løber fra den xx. xx 2008 til den xx. xx 2008.

Enhver har ret til at komme med indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslagene.

Alle skriftlige henvendelser om forslagene vil indgå i den videre behandling.



### **Plancher**

Der vil fra den xx. xx til den xx. xx 2008 være opstillet plancher, der illustrerer lokalplanforslagets indhold. Plancherne er placeret i xxx xxx, xxx

xxx



### **Borgermøde**

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i xxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxx

Mødet foregår xxsdag den xx. xx 2008 kl. 19.00-21.00.



### **Debatforum**

På Center for Bydesigns hjemmeside

[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk) har du mulighed for at komme med din mening i debatforum eller sende en indsigelse.



### **Adresse**

Indsigelser mod eller ændringsforslag og bemærkninger til forslagene om lokalplan og kommuneplantillæg kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Bydesign

Postboks 447

1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)

tlf: 33 66 12 90

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den xx. xx 2008.**