

#### **14. Endelig godkendelse af lokalplanforslaget "Carlsberg II" (2008-134348)**

Borgerrepræsentationen skal beslutte lokalplanen "Carlsberg II" med tilhørende tillæg til kommuneplan 2005 samt Vurdering af Virkninger på Miljøet og Miljøvurdering, der har været i offentlig høring. Høringen giver anledning til en række ændringer.

#### **INDSTILLING OG Beslutning**

Indstilling om,

1. at rammelokalplan Carlsberg II med tilhørende tillæg til kommuneplan 2005 vedtages endeligt samt at Vurdering af Virkninger på Miljøet og Miljøvurdering vedtages med de ændringer, der fremgår under afsnittet "løsninger" samt
2. at forslag til udbygningsaftale indgået med Carlsberg vedtages (bilag 8).

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

#### **Problemstilling**

BR vedtog d. 11.6.2008 (BR 321/08) at sende forslag til rammelokalplan Carlsberg II med tilhørende kommuneplantillæg samt Vurdering af Virkninger på Miljøet og Miljøvurdering i offentlig høring. Forslagene er vedlagt som bilag 1.

Lokalplanen og kommuneplantillægget vil gøre det muligt at omdanne erhvervsområdet Carlsberg til et tæt og levende blandet byområde. Virksomheden Carlsberg opretholder sit hovedsæde og et mikrobryggeri, men selve produktionen flyttes til Fredericia. Der åbnes mulighed for en samlet bebyggelse på op til 600.000 m<sup>2</sup> i området inkl. de bevaringsværdige bygninger. Udbygningen giver mulighed for ca. 3.000 boliger og 10.000 arbejdspladser. Carlsberg udtalte selv i forlængelse heraf at:

*"Der kommer ca. 3.000 boliger, der skal variere i størrelse, ejerform og udformning, så der bliver boliger, der passer til alle alders- og indtægtsgrupper. For at sikre diversitet vil Carlsberg bygge 300 billigboliger efter den model, der anvendes i Københavns Kommune."* (Pressemeddelelse af 8. maj 2008)

På baggrund af de modtagne henvendelser i høringsperioden foreslår forvaltningen en række ændringsforslag. Ændringsforslagene fremgår nedenfor i afsnittet løsning. Enkelte af ændringerne vurderes at udløse en supplerende høring i henhold til planlovens § 27, stk. 2. Denne høring foretages parallelt med udvalgenes behandling. Resultatet af høringen fremlægges ved Borgerrepræsentationens behandling d. 11. december.

#### **LØSNING**

Der er gennemført et stort borgermøde på Carlsberg med 330 deltagere. Referat er vedlagt som bilag

2. Evalueringsskema er vedlagt som bilag 3. Herudover er afholdt to temamøder med ca. 20 og 30 deltagere, hvor emnerne trafik og bæredygtighed og Arkitektur og højhuse blev drøftet (referater er vedlagt som bilag 4). Endvidere er der afholdt en række møder med andre interessenter.

Der er kommet 56 høringssvar heraf 7 fra andre myndigheder. Indsigelserne vedlægges til gennemsyn som bilag A. Som bilag 5 vedlægges et notat, hvori indsigelserne er sammenfattet emnevist og kommenteres af forvaltningerne (Hvidbog for den offentlige høring). En liste over de 56 indsigelser og deres fordeling på emner vedlægges som bilag 6.

I det nedenstående gennemgås indsigelser, der direkte har ført til forslag til ændringer, og de emner der har domineret svarene i indsigelserne og derfor har dannet grundlag for forslag til ændringer.

### **Kulturarvsstyrelsen**

Kulturarvsstyrelsen har indgivet et veto, hvilket medfører, at der skal opnås enighed med styrelsen før forslaget til lokalplan kan fremlægges til endelig vedtagelse. Forvaltningerne har derfor ført en dialog med Kulturarvsstyrelsen og nået frem til en række ændringer i lokalplanforslaget, der medfører at styrelsens veto bortfalder.

Kulturarvsstyrelsens veto mod planen vedrører primært, at planen ikke tager tilstrækkeligt hensyn til Bakkehuset, udformning og anvendelse af bebyggelse ved haven ved Carl Jacobsens Villa, samt ønske om at lokalplanen stiller krav om, at den kommende grundejerforening i området skal varetage vedligeholdelsen af den fredede Snoede Skorsten samt Dipylon og Elefantporten.

#### Dette har ført til følgende ændringer:

- *Ny udformning af byggefeltet og bebyggelsen i nærhed til Bakkehuset(se lokalplantegning 8B, bilag 7) Herved skabes mulighed for et fælles haverum, der forbinder haven omkring Bakkehuset med den lokale have i området. Der fjernes en passagemulighed gennem et byggefelt og gives mulighed for at lægge en smal stiforbindelse langs kommunegrænsen.*
- *Der er foretaget en principiel markering af området for bebyggelse ved haven til Carls Jacobsens Villa i stedet for en markering af byggefelter. De konkrete byggefelter bliver beskrevet i den byggeretsgivende lokalplan for dette delområde (lokalplantegning 5A, bilag 7)*

Forvaltningerne skønner ikke, at kommunen kan stille krav til den kommende grundejerforening om, at de skal overtage vedligeholdelsesforpligtelsen for de fredede bygninger og bygningslementer. En eventuel tinglysning af forpligtelsen skal ske fra grundejers side.

Kulturarvsstyrelsen udtaler, at de foreslåede ændringer betyder, at de ophæver deres veto.

### **Frederiksberg Kommune**

Frederiksberg Kommune har indgivet indsigelse. I indsigelsen lægges der stor vægt på samspillet mellem de afsnit af planen der ligger i umiddelbar nærhed til kommunen. I lighed med

Kulturarvsstyrelsen har Frederiksberg Kommune også påpeget forholdet til Bakkehuset.

Indsigelsen har ført til følgende ændringer:

- *Ny udformning af byggefeltet og bebyggelsen i nærhed til Bakkehuset. (se lokalplantegning 8B, bilag 7) Herved skabes mulighed for et fælles haverum, der forbinder haven omkring Bakkehuset med den lokale have i området. Der fjernes en passagemulighed gennem et byggefelt og gives mulighed for at lægge en smal stiforbindelse langs kommunegrænsen.*
- *Signaturen for bred privat kantzone (2-3 m) er tilføjet til de principielle byggefelter, der grænser op mod Rahbæks Allé, så bebyggelsen langs vejen bibeholder det grønne islæt der i dag er karakteristisk.*

Frederiksberg Kommune har efterfølgende tilkendegivet, at de er tilfredse med løsningen ved Bakkehuset.

## **Højhuse**

En meget stor andel af indsigelserne retter sig mod at planen giver mulighed for højhuse samt placering og udformning af dem. Herunder er de tre lokaludvalg fra Valby, Vesterbro og Kongens Enghave kommet med kommentarer, Carlsberg har selv indgivet en indsigelse med ønsker om en ændring af højhusenes beliggenhed og en række naboer, herunder bl.a. Humlebyens beboere, er kommet med indsigelser.

Indsigelserne har ført til ændringer der:

- Flytter højhusene ind i området, hvilket reducerer skyggepåvirkningerne for områdets nuværende naboer, herunder især Humleby og beboerne på Vester Fælledvej (se bilag7, lokalplantegning 5A).

Den nye komposition af højhusene bevarer det overordnede præg, de samlede højder, samt den grundlæggende idé om at højhusene markerer centrale pladser, og at de højeste højhuse hovedsageligt placeres nær stationsområdet.

## **Trafik**

En betydelig andel af indsigelserne retter sig mod den øgede trafik, som udbygningen af Carlsberg medfører i nærområderne. Herunder er de tre lokaludvalg fra Valby, Vesterbro og Kongens Enghave kommet med kommentarer.

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 cyklisterne 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. Ligeledes mindskes trafikgenerne ved trafikale omlægninger på Valby Langgade, Vigerslev Allé og Vester Fælledvej. Endvidere anbefaler forvaltningerne, at der i den fremtidige trafikplanlægning sættes fokus på de problemer udbygninger på Vesterbro, Valby og Kgs. Enghave kan skabe ved Gammel Køge Landevej, og at der fremadrettet arbejdes med løsninger på de trafikproblematikker, der kan opstå i Valby og Kgs. Enghave

### **Etagehøjder**

En række indsigelser vedrører den tætte by. Husejerforeningen i Humleby samt Carlsberg Ejendomme har konkrete forslag til ændringer. Af lokalplantegning 5A i bilag 7 fremgår, hvor forvaltningerne foreslår etagehøjden sænket henholdsvis øget.

Det samlede antal etagekvadratmeter i bebyggelsen på 600.000 m<sup>2</sup> bibeholdes. Derfor vil de ændrede etagehøjder ikke føre til ændringer i tæthed, friareal o.l.

### **Lavenergi:**

Carlsberg Ejendomme har påpeget, at de gældende beregningsmetoder for lavenergiklasse 1 ikke forekommer hensigtsmæssige at anvende i området. Ifølge den nuværende formulering i Planloven er der ikke mulighed for andre beregningsmetoder end bygningsreglementet, såfremt der er tale om lavenergiområder. Bygningsreglementet forventes at blive ændret i 2010. I forslag til Kommuneplan 2009 indstilles det, at de kommende udviklingsområder udpeges til lavenergiområder, hvor det ved lokalplanlægningen for de konkrete områder afklares, hvorvidt det mest hensigtsmæssige vil være lavenergiklasse 1 eller 2. Forvaltningerne foreslår derfor følgende formulering indsat i § 11:

- *Området udpeges som lavenergiområde efter laveste energiklasse i gældende bygningsreglement (p.t. lavenergiklasse 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 gældende kommuneplan.*

### **Øvrige emner i indsigelserne**

Udover disse ændringer foreslås der mindre ændringer og ændringer af redaktionel karakter. Samtlige ændringer fremgår af bilag 5.

Ud over de ovennævnte emner i indsigelserne, nævnes en lang række forhold, hvor en mindre del har ført til mindre rettelser i lokalplanforslaget. For en samlet gennemgang se bilag 5.

## **ØKONOMI**

Nye regler i planlovens § 21 b gør det muligt i forbindelse med planlægning for omdannelse af byområder at indgå en udbygningsaftale mellem grundejer og kommunen. Carlsberg har ønsket at indgå en udbygningsaftale med Københavns Kommune. Aftalen er vedlagt som bilag 8.

Aftalen indebærer at Carlsberg ejendomme forpligter sig til at opføre:

- Bro over banelegemet fra Vigerslev Allé til Carlsberg.
- Grøn cykel- og gangsti langs banen i områdets sydlige del.
- Etablering af ny stationsforplads til Ny Enghave Station.

Mens Københavns Kommune forpligter sig til at opføre:

- Omlægning og forskønnelse på Vester Fælledvej.
- Forskønnelse af Søndre Boulevard ved den gamle Enghave Station.
- Trafikale omlægninger på Valby Langgade.
- Trafikale omlægninger på Vigerslev Allé.

Der er ikke ændret i udbygningsaftalen hvad angår parternes forpligtelser til at opføre anlæg. Der er med Budgetaftalen 2009 afsat anlægsmidler til de anlæg Københavns Kommune forpligter sig til med aftalen.

### **Ændringer i udbygningsaftalen**

- Københavns Kommune overtager broen over banelegemet mellem Ny Tap og Vigerslev Allé når Carlsberg Ejendomme A/S har færdiggjort anlægget.

Denne ændring fører til at Københavns Kommune kan forvente at overtage driftsforpligtelsen for broen tidligere end i det før udsendte udkast til udbygningsaftale. Ændringen er sket for at opnå proportionalitet i aftalen. Ved BRs tiltrædelse til udkastet til udbygningsaftale blev det besluttet, at Teknik- og Miljøforvaltningen driftsbudget skulle tilføres midler til vedligeholdelsen af broen. Tidspunktet var i den daværende aftale tekst sat til gennemførelse i forbindelse med ibrugtagningen af en større del af området. Den ny formulering fører til en forventet mulig overtagelse i 2014, forvaltningerne vil sikre at Teknik- og Miljøforvaltningens budget korrigeres i overensstemmelse hermed.

### **VIDERE PROCES**

Vedtagelsen i Borgerrepræsentationen vil være betinget af, at den supplerende høring af ændringsforslagene angående højhuse ikke fører til yderligere ændringer.

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplanen, kommuneplantillægget, VVM, miljøvurdering samt udbygningsaftalen, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen disse i henhold til reglerne i

planloven.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## **Oversigt over politisk behandling**

### **Endelig vedtagelse af lokalplan "Carlsberg II**

Borgerrepræsentationen skal beslutte lokalplanen "Carlsberg II" med tilhørende tillæg til kommuneplan 2005 samt Vurdering af Virkninger på Miljøet og Miljøvurdering, der har været i offentlig høring. Høringen giver anledning til en række ændringer.

### **INDSTILLING OG Beslutning**

**Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.** og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at vedtage rammelokalplan Carlsberg II med tilhørende tillæg til kommuneplan 2005 endeligt samt at vedtage Vurdering af Virkninger på Miljøet og Miljøvurdering med de ændringer, der fremgår under afsnittet "løsninger".
2. at vedtage forslag til udbygningsaftale indgået med Carlsberg (bilag 8)

### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 26. november 2008**

Lars Dueholm (V) stillede ændringsforslag om, at man i afsnittet "Social bæredygtighed" på side 9 i lokalplanens del I skriver "...herunder 300 midlertidigt billige boliger."

For stemte 2 udvalgsmedlemmer: Karin Storgaard (O) og Lars Dueholm (V).

Imod stemte 5 udvalgsmedlemmer: Hamid El Mousti (A), Anne Vang (A), Johannes Nymark (A), Klaus Bondam (B) og Monica Thon (B).

3 udvalgsmedlemmer undlod at stemme: Morten Kabell (Ø), Lotte Thiim Bertelsen (F) og Winnie Larsen-Jensen (U).

Ændringsforslaget blev ikke tiltrådt.

Det blev stemt om indstillingen.

For stemte 6 udvalgsmedlemmer: Lotte Thiim Bertelsen (F), Hamid El Mousti (A); Anne Vang (A), Johannes Nymark (A), Klaus Bondam (B) og Monica Thon (B).

Imod stemte 1 udvalgsmedlem: Morten Kabell (Ø).

3 udvalgsmedlemmer undlod at stemme: Karin Storgaard (O), Lars Dueholm (V) og Winnie Larsen-Jensen (U).

Indstillingen blev anbefalet.

Protokolbemærkning fra Morten Kabell (Ø):

"Enhedslisten mener, at indstillingen burde have afventet den supplerende høring, hvis borgerne skal kunne tage de demokratiske processer seriøst. Lokalplanen løser ikke nogen trafikproblemer, men skaber megen ekstra biltrafik. Dette er i direkte modstrid

med den ellers vedtagne politik i kommunen. Højhusene er arkitektonisk intetsigende og tjener derfor ikke til at berige området med noget som helst positivt. Der er ikke tale om slanke tårnhuse."

### **Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 2. december 2008**

Der blev stemt om indstillingen.

For stemte 8 medlemmer (A, B og F)

Imod stemte 1 medlem (Ø)

3 medlemmer undlod at stemme (V, O og C)

Indstillingen blev dermed anbefalet.

Mikkel Warming (Ø) videreførte Enhedslistens protokolbemærkning fra mødet i Teknik- og Miljøudvalget den 26. november 2008.

### **bilag**

#### [1. "Carlsberg II"](#)

[1A. Miljøvurdering for VVM for Carlsberg Valby - "Vores By" \(LIGGER PÅ NETTET\)](#)

[2. Referat af borgermødet den 26. august 2008.](#)

[3. Evaluering af borgermødet.](#)

[4. Referater af temamøder om henholdsvis 1., trafik, miljø og bæredygtighed og 2., arkitektur og højhuse](#)

[5. Notat med forvaltningens kommentarer til de samlede indsigelser](#)

[6. Oversigt overindsigelser og hvilke emner, de er besvaret under.](#)

[7. Reviderede lokalplantegninger nr. 5A og 8B](#)

[8. Betinget udbygningsaftale](#)

[9. Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 10 Supplerende høring](#)

[Bilag 12 - supplerende høring](#)

### **Borgerrepræsentationens beslutning den 11.12.2008**

Et forslag fra Enhedslisten om at tilbagevise sagen til fornyet behandling i Teknik- og Miljøudvalget blev vedtaget med 28 stemmer imod 22.

For stemte: C, F, C2, O, V, Louise Frevert (løsgænger), Winnie Berndtson (løsgænger) og Ø.



Imod stemte: A og B.

Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Venstre mener, at det er kritisabelt, at det hverken i offentligheden eller i indstillingen til Borgerrepræsentationen fremgår, at de 300 billige boliger på Carlsberg kun er billige for den første lejer, hvorefter prisen stiger til markedsprisen. De øvrige planer om at omdanne erhvervsområdet Carlsberg til et tæt og levende byområde støttes af Venstre."

