

# Forslag til lokalplan "Carlsberg II"

## Bilag I B



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.

<b>Lokalplanforslag</b>	
§ 1. Formål .....	3
§ 2. Område .....	5
§ 3. Anvendelse .....	5
Lokalplantegning .....	16
§ 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier .....	10
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering .....	12
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	19
§ 7. Byrum .....	26
§ 8. Ubebyggede arealer og parkering .....	41
§ 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg .....	45
§ 10. Foranstaltninger mod forureningsgener .....	45
§ 11. Bæredygtighed .....	46
§ 12. Udstykning .....	47
§ 13. Særlige fællesanlæg .....	47
§ 14. Grundejerforening .....	48
§ 15. Retsvirkninger .....	49
§ 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter .....	49
Kommentarer af generel karakter .....	50
Tegning nr. 1 .....	52
Tegning nr. 2 .....	53
Tegning nr. 3A .....	54
Tegning nr. 3B .....	55
Tegning nr. 4A .....	56
Tegning nr. 4B .....	57
Tegning nr. 4C .....	58
Tegning nr. 4D .....	59
Tegning nr. 5A .....	60
Tegning nr. 5B .....	61
Tegning nr. 6 .....	62
Tegning nr. 7 .....	63
Tegning nr. 8A .....	64
Tegning nr. 8B .....	65
<b>Tillæg til Københavns Kommuneplan 2005 .....</b>	<b>66</b>
Kort A .....	67
Kort B .....	68
Ændring af rammerne .....	69
Kort C .....	70
<b>Praktiske oplysninger .....</b>	<b>72</b>

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.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for området begrænset af Vesterfælledvejs østlige vejlinie, Sønder Boulevards nordlige vejlinie, Enghavevej, Vigerslev Allés sydlige vejlinie, en linie over jernbanens terræn ud for skellet mellem matr.nr. 2156 og 2157 Valby, København, en linie 6 m syd for grænsen mod jernbanens terræn, Banevoldens sydlige vejlinie, Bjerregårdsvej, Valby Langgades nordlige vejlinie, grænsen mod Frederiksberg Kommune, Vesterbrogade, Vesterfælledvej og grænsen mod Humleby.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for at omdanne Carlsberg fra et industriområde til et tæt og funktionelt blandet kvarter. Kvarterets placering på Vesterbro ved grænsen til Valby, Kongens Enghave og Frederiksberg Kommune skaber grundlag for et nyt samspil og nye forbindelser mellem de tilgrænsende kvarterer. I udviklingen af området skal der være fokus på bæredygtighed i bred forstand, byrum, byliv samt bevaring og genbrug af værdifulde bygninger, anlæg og strukturelementer sammen med nybyggeri af høj arkitektonisk kvalitet. Kvarteret udbygges etapevis, og lokalplanen fastlægger rammerne for udbygningen af hele området og detaljerede bestemmelser for de enkelte underområder/delarealer aktuelt og via supplerende lokalplaner. Ud over Carlsberg omfatter lokalplanen tilstødende arealer nord, øst og vest herfor delvis med videreførelse af bestemmelser fra tidligere lokalplaner.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- Området fastlægges til boliger og serviceerhverv, hvor der skal ske en blanding af funktioner i hele kvarteret. I kvarterets sydøstlige del nærmest Enghave Station lægges der vægt på erhverv, herunder butikker, blandet med boliger. Omkring Gamle Carlsberg Vej er det intentionen, at den eksisterende virksomheds aktiviteter, herunder Husbryggeriet Jacobsen, primært skal videreføres. Mod Frederiksberg Kommune og Humleby planlægges for et grønt boligområde blandet med serviceerhverv og institutioner. I midten af området, hvor de store historiske bygninger ligger, planlægges for et område præget af kultur, uddannelse, serviceerhverv og boliger. Krav til differentiering af anvendelsen skal sikre, at funktionerne indpasses i kvarteret således, at det ønskede byliv understøttes bedst muligt. Der ønskes overvejende familieegnede helårsboliger, men der muliggøres også andre boligtyper for at skabe et varieret boligudbud. Der skal sikres mulighed for institutioner samt kultur og idræt, herunder som midlertidige aktiviteter i eksisterende bygninger. Bortset fra et lokalcenter fastlægges det nærmere omfang af butikker i supplerende lokalplan(er) i overensstemmelse med den på det tidspunkt gældende kommuneplanlægning.
- Der lægges stor vægt på at skabe forskellige typer af byrum i form af grønne arealer, pladser, gader, passager og stier med variation i størrelse og udformning for at tilbyde beboere og brugere attraktive muligheder for adgang, mødesteder, ophold, oplevelser og aktiviteter. Krav til anvendelse og udformning af stueetagen langs byrummene skal harmonere med graden og karakteren af liv og oplevelse i det pågældende byrum fra det fredelige til det meget aktive med udadvendte funktioner. Via byrummene skal der skabes

gode forbindelser til Enghave Station og de omgivende bykvarterer, herunder Søndermarken, Vestre Kirkegård, Enghaveparken, Enghave Plads med den kommende Metrostation samt strøggaden Vesterbrogade. Gennem krav til udformningen skal der sikres høj landskabsarkitektonisk kvalitet, funktionalitet, gode klimatiske forhold og tryghed.

- Enghave Station skal fornyes, og der skal etableres adgang direkte fra Carlsberg-området. Den overordnede biltrafikbetjening skal foregå via en ny vejforbindelse på en bro over banen til Vigerslev Allé, via krydset Vester Fælledvej/Ny Carlsberg Vej og via krydset Valby Langgade/Gamle Carlsberg Vej. De tre primære lokalgader fører til større parkeringsanlæg og forbindes internt via sekundære lokalgader, der indrettes på de gåendes og cyklendes præmisser. Vejnettets opbygning og udformning skal sikre, at uvedkommende biltrafik modvirkes. Gang- og cykelforbindelser, hvori indgår den grønne cykelrute "Carlsberggruten", der placeres langs banen, skal skabe gode sammenhænge internt og med naboområderne.
- Stationsnærheden i forhold til den nye Enghave Station og de kommende Metrostationer ved Enghave Plads og Platanvej/Frederiksberg Allé samt den bymæssige tæthed kombineret med krav om underjordisk parkering og prioritering af de bløde trafikanter skaber grundlag for, at kvarteret kan opbygges efter miljørigtige principper, hvor økologiske tiltag fremtræder integreret med arkitekturen og peger mod en bæredygtig by. Dette understøttes af krav bl.a. om opførelse af nybyggeri som lavenergibebyggelse og om opsamling og genbrug af regnvand samt, at det er et mål at gøre Carlsberg til et CO<sub>2</sub>-neutralt område.
- Eksisterende udpegede herlighedsværdier i form af bebyggelse, kældre, træer og haver mv. skal bevares og medvirke til at fastholde områdets egenart og give det sin egen identitet. Der fastlægges rammer for, hvordan disse herlighedsværdier indgår, og det sikres, at ny bebyggelse opføres i samspil hermed og skaber byplanmæssige samt arkitektoniske helheder.
- De særlige terrænforhold skal respekteres og udnyttes. Den primære bebyggelse skal opføres i en tæt karréstruktur med den største tæthed nærmest Enghave Station. Højder varierer mellem 3 og 6 etager, lavest mod Gamle Carlsberg Vej samt Humleby og højest mod Vesterfælledvej. Bebyggelsens anvendelse, højde og karakter i randområderne skal medvirke til at skabe en harmonisk overgang til og sammenhæng med naboområderne samt en ny byfront mod banen i forbindelse med bl.a. den nye station.
- Ud over karrébebyggelsen kan der opføres 9 slanke højhuse, hvoraf det ene erstatter den eksisterende Carlsberg-silo, som vartegn for kvarteret i et velovervejet samspil indbyrdes, med KB-siloen og i forhold til omgivelserne.
- Villaejendommene langs Bjerregårdsvej fastholdes til beboelse med store attraktive boliger, og arealerne langs vestsiden af Gamle Carlsberg Vej fastlægges på den sydlige strækning til fritliggende huse.
- Parkeringsdækningen fastlægges under hensyn til den blandede anvendelse, krav om dobbeltudnyttelse af parkeringsanlæg, stationsnærheden og ønsket om bæredygtighed. Parkeringen skal med baggrund i den tætte bebyggelse

## § 1. Formål

indrettes i fælles underjordiske parkeringsanlæg, bortset fra et mindre antal parkeringspladser på terræn primært til korttidsparkering, hvilket sammen med krav til udformning af vejnettet samt byrum i øvrigt skal tilgodese et ønske om at skabe overvejende bilfrie miljøer.

- Krav til bebyggelsens ydre fremtræden skal sikre, at nybyggeri udformes i samspil med eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse ud fra overordnede arkitektoniske ideer, og der skal sikres nutidig, høj arkitektonisk og miljømæssig kvalitet.
- Krav til fælles grønne haveanlæg, beplantning, belægninger, byinventar og belysning i byrummene og på friarealerne i øvrigt skal medvirke til at give området både et helhedspræg af høj kvalitet og individualitet i de enkelte delområder. Vand skal indgå som et strukturgivende element i udvalgte byrum som reference til grundvandets afgørende betydning for udviklingen af Carlsberg på dette sted.
- Lokalplanen giver umiddelbart mulighed for etablering af de overordnede infrastrukturanlæg som fornyelse af Enghave Station, inklusive forpladser, bro til Vigerslev Allé, nye veje og større pladser mv., indretning af bevaringsværdige og fredede bygninger til nye anvendelser, nedrivninger af eksisterende ikke bevaringsværdige bebyggelser, samt anlæg og nybyggeri inden for de underområder og delarealer, for hvilke der er optaget detaljerede bestemmelser. Nybyggeri i øvrigt forudsætter supplerende lokalplan.

## § 2. Område

### Stk. 1.

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter ejendommene matr.nr. 41 h, 44 h, 122, 225, 226, 715, 1218, 1498, 1530, 1645, 1653 og 1656 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Udenbys Vester Kvarter, København, ejendommene matr.nr. 19 l, 19 o, 19 v, 19 y, 19 ø, 19 aa, 20 a, 1627, 1925, 2154, 2155, 2156, 2157 og 2158 samt umatrikulerede arealer (offentlig vej og jernbanens terræn) Valby, København, og alle parceller, der efter den 1. april 2008 udstykkes i området.

### Stk. 2.

Lokalplanområdet opdeles i underområde I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX og X som vist på tegning nr. 1. I stk.3/ved supplerende lokalplaner opdeles underområderne yderligere i delarealer.

### Stk. 3.

Delareal IIA, XA og XB afgrænses som vist på tegning nr. 1.

## § 3. Anvendelse

Stk. 1. For område I-V gælder:

- a) Områderne fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, gallerier, butikker, hoteller, restauranter, spillesteder, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning og laboratorie- og forskningsvirksomhed, samt håndværks-, værksteds-, mindre produktions- og

andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området, herunder i område III en mindre bryggerivirksomhed samt i forbindelse hermed et mindre naturgasfyret dampvarmeværk. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, sportsanlæg, museer, teatre, kulturhuse og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdernes anvendelse til boliger og serviceerhverv.

#### Kommentar

Ved helårsboliger forstås, at det er i strid med lokalplanen at anvende boliger til ferieboliger og lignende. Der kan ikke i en lokalplan stilles krav om folkeregistertilmelding, men en folkeregistertilmelding vil normalt opfylde kravet om helårsbeboelse.

b) Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

#### Kommentar

Det er muligt at reducere afstandskrav ved at indrette virksomheden hensigtsmæssigt, hvilket giver en virksomhed mulighed for at ændre forureningsklasse, jf. også § 10, stk. 2, med tilhørende kommentar.

- c) Mellem 45 og 60 pct. af etagearealet i område I-IV skal anvendes til boliger beregnet for områderne under ét. I område V skal mellem 35 og 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger beregnet for området under ét. Daginstitutioner, eventuel skole og andre offentlige institutioner samt sportsanlæg og kulturelle funktioner skal placeres således, at de understøtter brugen af de forskellige kategorier af byrum. Ved placering af daginstitutioner skal der tages særligt hensyn til orientering i forhold til såvel sollys som opholdsarealer. I stk. 2-6/ved supplerende lokalplaner fastsættes bestemmelser for den nærmere fordeling af anvendelserne.
- d) Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m<sup>2</sup> ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m<sup>2</sup>, eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét.
- Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.
- e) I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse opføres eller indrettes fællesanlæg for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 pct. af etagearealet samt anlæg for affaldssortering (miljøstationer). Disse anlæg kan være fælles for flere bebyggelser. Der skal etableres en kvartermiljøstation fælles for område I-IV, jf. § 13, stk. 1, pkt. a, og den nærmere placering tæt på en af de primære gader skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.



### § 3. Anvendelse

#### Kommentar

Fællesanlæg for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, beboerhotel og lignende.

En kvartermiljøstation kræver sædvanligvis et areal på ca. 750 m<sup>2</sup>. Carlsberg udarbejder en affaldsstrategi, der godkendes i Teknik- og Miljøforvaltningen. Affaldsstrategien skal underbygge ønsket om en CO2 neutral by, hvad angår selve bebyggelsen. Hvis affaldsstrategien viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en kvartermiljøstation, ændres bestemmelsen herom.

f) Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med beboelse.

#### Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves de former for liberale erhverv, der umiddelbart er tilladt i boliger, f.eks. lægepraksis, arkitekttegnestue og dagpleje, når der ikke beskæftiges andre end boligens beboere, og når ejendommen som helhed ikke ændrer karakter af bolig.

g) Langs de på tegning nr. 2 med rød streg markerede byrumsforløb (aktive facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende, samt til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner. Disse stueetager må ikke anvendes til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Uanset denne bestemmelse kan Teknik- og Miljøforvaltningen i særlige tilfælde, hvor den pågældende virksomhed udøves efter principper, som i særlig grad er publikumsorienterede, tillade indretning af de nævnte virksomheder.

Langs de på tegningen med blå streg markerede byrumsforløb (åbne facader) skal mindst 75 pct. af stueetagen anvendes til udadvendte fritidsprægede og kulturelle funktioner, til udadvendte virksomheds- og institutionsfunktioner, såsom foyer, reception, udstillingslokaler, showroom, kantine og lignende, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at skabe byliv i området gennem udadvendte funktioner. Desuden må stueetagen anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og cafeer samt til liberale erhverv, såsom pengeinstitutter, advokat- og ejendoms-mæglervirksomhed, forsikringskontorer, klinikker og lignende. Bestemmelserne gælder for det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

Langs de på tegningen med grøn streg viste byrumsforløb (afdæmpede facader) skal stueetagen primært anvendes til boliger og liberale erhverv.

#### Kommentar

Hensigten med bestemmelserne er at sikre intentionerne om et levende bykvarter præget af en høj grad af udadvendte aktiviteter. Bestemmelserne følges op med krav til stueetagens udformning i § 6, stk. 7.

h) Bebyggelse langs de på tegning nr. 2 med brun priklinie markerede byrum og veje skal indrettes med boliger over 3. etage for så vidt angår mindst 75 pct. af etagearealet over 3. etage i det enkelte byrum/den enkelte gadestrækning under ét.

### Kommentar

Bestemmelsen skal sikre, at der også efter arbejdstid er tryghed og liv i byrummene.

- i) Der må indrettes butikker med et samlet bruttoetageareal, der ikke må overstige 3.000 m<sup>2</sup>. Butikker må alene etableres i de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede byrumsforløb i område I, II og IV. Bruttoetagearealet i de enkelte butikker må ikke overstige 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ikke 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker. Omfanget og størrelsen af butikker herudover fastlægges ved supplerende lokalplan(er).

### Kommentar

I forbindelse med Kommuneplan 2009 skal kommunens samlede detailhandelsstruktur revideres i henhold til planlovens nye bestemmelser. I den forbindelse forventes der fastlagt mulighed for yderligere detailhandel i lokalplanområdet. Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler om beregning af bruttoetageareal til butiksformål.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 50 pct. af etagearealet anvendes til boliger. Erhverv skal primært placeres nærmest Enghave Station. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) I området skal ca. 30 - 60 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, jf. dog pkt. b. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA fastlægges fordelingen af boliger, erhverv og institutioner som vist på tegning nr. 8A:
- Bygninger overvejende til boliger, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger og højst 25 pct. til serviceerhverv.
  - Bygninger til boliger og serviceerhverv, hvor mellem 25 og 75 pct. af etagearealet skal anvendes til boliger, mens resten skal anvendes til serviceerhverv.
  - Bygninger overvejende til serviceerhverv, hvor mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til serviceerhverv og højst 25 pct. til boliger.
  - Bygninger overvejende til kultur mv., hvor mindst 60 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, beregnet for de 4 bygninger under ét, mens resten kan anvendes til boliger og/eller serviceerhverv.

Bestemmelserne er ikke til hinder for indretning af kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur i stedet for serviceerhverv.

Fordelingen svarer til mindst ca. 20 pct. boliger ved fuld udnyttelse af byggeretten.



### § 3. Anvendelse

**Stk. 4.** For område III gælder særligt:  
a) I området skal ca. 10 - 30 pct. af etagearealet anvendes til boliger. For de på tegning nr. 2 med gul farve markerede eksisterende bygninger gælder, at mindst 75 pct. af etagearealet skal anvendes til kollektive anlæg, institutioner, idræt og kultur, herunder, for så vidt angår Bryggerigården ved Gamle Carlsberg Vej, Bryggerimuseum, husbryggeri og besøgscenter. Det på tegning nr. 3A med stiptet grøn linie markerede areal skal anvendes til fritliggende punkthuse i 2 -3 etager. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

**Stk. 5.** For område IV gælder særligt:  
a) I området skal ca. 60 - 90 pct. af etagearealet anvendes til boliger. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges den nærmere fordeling af anvendelserne i de enkelte delarealer.

**Kommentar** Ved supplerende lokalplan kan der ske justering af fordelingen inden for underområderne I, II, III og IV under forudsætning af, at kravet i stk. 1, pkt. c, om fordelingen for de 4 underområder under ét opfyldes.

**Stk. 6.** For område V gælder særligt:  
På matr.nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter må maksimalt 25 pct. af etagearealet anvendes til erhverv. Erhverv skal primært placeres i de nederste etager i silobygningen samt i den tilgrænsende del af bryghusbebyggelsen. På de øvrige ejendomme skal boliger primært placeres i de øverste etager og på den indre del af området.

**Stk. 7.** Område VI fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (transformerstation).

**Stk. 8.** Område VII fastlægges til offentlige rekreative formål.

**Stk. 9.** Område VIII fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller og erhvervs- og fritidsundervisning, samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv. Der må ikke udøves virksomhed, som i mere end ubetydelig grad kan medføre forurening (forureningsklasse 2 med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende). Omfanget og størrelsen af butikker fastlægges ved supplerende lokalplan.

**Kommentar** Vedrørende butikker henvises der til kommentaren til stk.1, pkt. i.

**Stk. 10.** Område IX fastlægges til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (banefor-mål, herunder station).

### § 3. Anvendelse

#### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- a) Området fastlægges til helårsboliger. Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning med højst 3 boliger. Én bolig skal have et etageareal på mindst 150 m<sup>2</sup> og øvrige boliger mindst 100 m<sup>2</sup>.
- b) Uanset pkt. a) må der indrettes serviceerhverv, såsom kontor, tegnestue, lægepraksis, erhvervs- og fritidsundervisning og lignende samt håndværksvirksomhed, der er forenelig med boliganvendelsen. Erhverv må kun indrettes i bygninger med et etageareal på 300 m<sup>2</sup> og derover. Erhvervsetagearealet må ikke overstige 100 m<sup>2</sup> pr. ejendom.
- c) Der må ikke etableres virksomheder i området, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er til gene for beboerne i området, eller som visuelt bryder områdets grønne præg.
- d) Der kan efter Teknik- og Miljøudvalgets nærmere godkendelse indrettes kollektive anlæg og institutioner - herunder vuggestuer og børnehaver - samt andre sociale, miljømæssige eller kulturelle servicefunktioner, der naturligt kan placeres i området.
- e) Erhverv eller institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

### § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier

#### Stk. 1.

Mod Vesterfælledvej opretholdes de eksisterende vejlinier bortset fra en strækning ud for matr.nr. 122 Udenbys Vester Kvarter og en strækning ud for matr. nr. 1218 ibid., hvor der fastlægges en ny vejlinie som vist på tegning nr. 4B. Desuden opretholdes den eksisterende bro over banen til Vigerslev Allé.

#### Stk. 2.

Mod Sønder Boulevard, Enghavevej, Vigerslev Allé, Banevolden, Bjerregårdsvej, Valby Langgade og Vesterbrogade opretholdes de eksisterende vejlinier. Der skal etableres nye vejkryds med lysregulering på Vesterfælledvej ved Ny Carlsberg Vej og ved Angelgade, på Vigerslev Allé ved udmundingen af den i stk. 9 fastlagte vejbro fra område I og på Valby Langgade ved Gamle Carlsberg Vej. Samtidig med etablering af broen og krydset skal Vigerslev Allé omlægges, herunder hæves. Der skal ske omlægning af krydsene på Vigerslev Allé ved Vestre Kirkegårds Allé/Vesterfælledvej og ved Enghavevej og af krydset Enghavevej/Ingerslevsgade. Vesterfælledvej skal omlægges og forskønnes med henblik på at mindske sikkerheds- og støjmæssige gener som følge af den øgede trafikbelastning og herved bl.a. sikre skolevej. Der skal i forbindelse med omlægningen etableres beplantning. Desuden skal der på Valby Langgade mellem Gamle Carlsberg Vej og Pile Allé etableres trafikdæmpende foranstaltninger. Den nærmere udformning af disse anlæg skal ske efter Teknik- og Miljøforvaltningens anvisninger og godkendelse.

#### Stk. 3.

Sønder Boulevard skal indrettes som offentligt rekreativt område, jf. § 3, stk. 8, og § 7, stk. 3, plads P, samtidig med, at cykelruten, jf. stk. 8, adgange til de eksisterende ejendomme på nordsiden og til stationen samt areal til forplads hertil sikres.

## § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier

- Stk. 4.** Gamle Carlsberg Vej opretholdes med de eksisterende vejlinier.
- Stk. 5.** Mod Kammasvej fastlægges en vejudvidelseslinie 10 m fra modstående vejlinie, som vist på tegning nr. 4B og 8B.
- Stk. 6.** Ny Carlsberg Vej opretholdes/fastlægges i en bredde af 21 m på strækningen fra Vesterfælledvej til Pasteursvej, bortset fra strækningen ud for Humleby, hvor den eksisterende vejlinie fastholdes. På strækningen fra Pasteursvej til Valby Langgade opretholdes vejen med sin nuværende anlægsbredde på 12,55 m. Vejen spærres for gennemkørsel mellem Elefantporten og Dipylon, bortset fra cykler og eventuelle busser i rute.
- Stk. 7.** Vejadgang til den nordligste del af område IV og den vestlige del af område V kan foregå fra Rahbeks Allé i Frederiksberg Kommune.
- Stk. 8.** Som led i kommunens overordnede cykelrutenet fastlægges der en offentlig sti fra Enghavevej til Vesterfælledvej og herfra langs banen til Banevolden, som vist på tegning nr. 4B. Stiens normalprofil er 5-6 m.

### Kommentar

Samtidig med stien etableres der en støjfskærmning mod banen ud for område III med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser i Akademiets Have overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigten til banen, jf. § 10, stk. 1.

- Stk. 9.** Der skal i forlængelse af Sønder Boulevard mellem Vesterfælledvej og den nye bro over banen, jf. stk 10, etableres en stationsforplads, jf. § 7, stk. 3, plads C.
- Stk. 10.** Den interne trafikbetjening af område I-VI fastlægges i princippet som vist på tegning nr. 4A og 4B med primære gader, herunder strækninger af Gamle Carlsberg Vej og Ny Carlsberg Vej samt en ca. 23 m bred bro over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, sekundære gader samt øvrige arealer med vejstatus, herunder pladser og stræder anlagt som opholds- og legeområder eller som gågader med kørsel tilladt, og stier udlagt og anlagt som private fællesveje. På tegning nr. 4C og 4D er vist snit i gaderum, som angivet på tegning nr. 4B. Den nye bro, der har en længde på ca. 50 m, skal anlægges med 4 kørebaner samt 2,5 m brede fortove og cykelstier i begge sider. Som det fremgår af tegning nr. 4B forbindes stinettet med Frederiksberg Kommune (Rahbeks Allé), Vesterfælledvej, Carstengade, Küchlersgade og Bjerregårdsvej  
Ud over de markerede veje og stier kan der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse ske yderligere vej- og stiudlæg, der er nødvendige for at betjene den enkelte ejendom.  
Veje og pladser betegnet opholds- og legeområder eller gågader med kørsel tilladt indrettes med belægninger i ét niveau og med placering af enkelte parkeringspladser, beplantning, belysning og andet inventar således, at biltrafikken dæmpes, og at færdsel foregår på de gåendes og de cyklendes betingelser.

## § 4. Vej-, sti-, plads- og baneforhold samt broer og byggelinier

Den nærmere udformning af vej-, plads- og stiarealer, herunder af vejkryds, vejtilslutninger, afslutning af blinde veje med vendepladser og hjørneafskæringer, hvortil der kan medgå yderligere areal, sker efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i henhold til vejlovgivningens regler.

Belægnings-, træbeplantning, belysning og inventar skal udformes på en måde, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn medvirker til at give området en kvalitativ arkitektonisk og bymæssig fremtræden efter en overordnet idé for kvarteret.

### Kommentar

Bestemmelserne er ikke til hinder for, at veje kan overtages som offentlige i overensstemmelse med vejlovgivningens bestemmelser.

Der vil i forbindelse med godkendelse af vejanlæg blive stillet krav om en trafik-sikkerhedsrevision.

Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Med hensyn til indretning af byrum, herunder vandelementer, og kantzoner henvises til § 7. Angående bevaringsværdige træer, træers vækstbetingelser, bevægelsehæmmede færdsel og belysning henvises til § 8, stk. 6-8 med tilhørende kommentarer.

### Stk. 11.

For de på tegning nr. 4B med blå farve viste arealer, der er udlagt til vej/anlagt som vej, kan vejudlæggene ophæves/arealet nedlægges som vej, når betingelserne herfor er opfyldt.

### Stk. 12.

Langs Bjerregårdsvej fastlægges en bebyggelsesregulerende byggelinie i en afstand af 10 m fra vejmidte som vist på tegning nr. 4B.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1.

For område I-IV gælder:

a) Bruttoetagearealet for underområderne I-IV under ét må ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 90.000 m<sup>2</sup> i højhuse. Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, parkering og åbne fælles tagterrasser/opholdsarealer, samt glasoverdækninger og åbne forbindelser, kan etableres herudover, såfremt det er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

### Kommentar

Muligheden for at udnytte byggeretten fuldt ud kan blive begrænset af de øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder om bevaring af bebyggelse, maksimal husdybde, maksimalt etageantal og højde/afstandskrav, samt bestemmelserne om ubebyggede arealer, herunder størrelsen af friarealet og bevaring af træer mv.

b) Bevaringsværdig bebyggelse, herunder kældre, vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

De på tegning nr. 6 med rød kant markerede bevaringsværdige bygninger *Gærkælderen (13)*, *Bygsiloen (25)*, *Brygsiloen (31)* og *Malteriet (26)* må nedrives på baggrund af et af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt projekt til nybyggeri, som med hensyn til materialer, farve og øvrige ydre fremtræden indgår i en god helhed med byrumforløbet omkring *Dipyron (28)*, *Elefantporten (29)*, *Bryghuset (30)*, *Maltsiloen (25)* og *Lagerkælderen (11)*. Nedrivning af *Bygsiloen* forudsætter, at der opføres det på tegning nr. 5A angivne højhus 05. *Stjerneporten (20)* må flyttes internt i området efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Den på tegningen skraverede del af *Ny Tap (22 og 23)* må fjernes og den resterende del - bortset fra den vestlige del med de hængende haver - må ombygges væsentligt, men på en sådan måde at bygningens volumen og konstruktive princip samt facadens proportionering og materialekarakter ikke sløres. Der må anlægges en ny vejforbindelse via den nye bro til *Vigerslev Allé* gennem bygningen, ligesom der åbnes mulighed for at integrere et højhus og en parkeringskælder samt at etablere stiforbindelse mellem stationsområdet og *Carlsberg* gennem bygningen. Den på tegningen skraverede sydlige del af *administrationsbygningen (24)* ved *Vesterfælledvej* må fjernes. I den forbindelse skal ny gavl udføres som den oprindelige gavl eller som en nutidig fortolkning af gavlmotivet i harmoni med bygningens arkitektur. *Kridttårnet med tilhørende vagtrum (19)* kan sammenbygges med en ny bygning, således at udelukkende tårnet samt vagtbygningens facade mod nord og øst er synlige. Ved den supplerende lokalplanlægning skal der tages stilling til, hvordan mødet mellem karrébebyggelsen og vagtbygningen formidles.

### Kommentar

Ny Tap's østlige del kan fjernes helt, hvis det ved projekteringen og den nødvendige supplerende lokalplanlægning viser sig, at en bevaring vil medføre væsentlige merudgifter, og det i øvrigt er arkitektonisk og teknisk velbegrundet.

- c) Ny bebyggelse skal opføres inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter til karrébebyggelse mv., højhuse og punkthuse i 2-3 etager.
- d) Langs de på tegning nr. 5B med rød streg markeret facadelinier, skal bebyggelsen i princippet opføres som sluttet randbebyggelse. Bebyggelsens stueetage og eventuelt 1. sal må trækkes indtil 3 m tilbage fra facadelinien således, at der kan etableres arkader, nicher og hjørneafskæringer. Facadelinien skal fraviges, hvor det er nødvendigt af hensyn til bevaringsværdige træer, jf. § 8, stk. 6.

### Kommentar

Princippet om bebyggelse i de markerede facadelinier skal medvirke til at skabe de ønskede tætte gadeforløb og veldefinerede pladsdannelser samt tilstræbe gadeforløb, der er præget af skæve, overraskende vinkler.

- e) Uden for de principielle byggefelter må der i begrænset omfang opføres mindre bygninger, såsom byøkologiske og andre tekniske anlæg, pavilloner, orangerier, lysthuse, legehuse og lignende. Der må ikke opføres bebyggelse i

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

Akademiets Have, undtagen en pavillon/glasbygning i én etage inden for det på tegning nr. 5A med stiplede linie afgrænsede byggefelt i forbindelse med havens brug som rekreativt areal. I den fredede del af Carl Jacobsens Villa's Have må der ikke opføres nogen form for anlæg, og i den øvrige del af haven må der ikke opføres bebyggelse eller større anlæg undtagen inden for det på tegningen viste byggefelt.

### Kommentar

Med byøkologiske anlæg tænkes bl.a. på anlæg til affaldssortering og anlæg til opsamling af regnvand.

f) Inden for de på tegning nr. 5A viste principielle byggefelter skal nyt byggeri, undtagen højhuse, opdeles i enkeltbygninger med en maksimal gennemsnitlig størrelse på 4.000 m<sup>2</sup> etageareal og med en maksimal størrelse på 6.000 m<sup>2</sup>. Gennemsnittet beregnes pr. delareal.

### Kommentar

Opdelingen af byens karreer i en kendt urban skala er afgørende for at vitalisere gadebilledet. Derfor opdeles karreerne på Carlsberg i mindre byhuse. Større aktører – institutioner etc. – bør organisere sig i flere bygninger og bruge kvarteret som en campus, hvor man gerne bevæger sig fra bygning til bygning via byens rum for at forstærke bylivet.

Hvis det i supplerende lokalplan - under hensyn til en særlig funktion - tillades, at et byhus bliver over 6.000 m<sup>2</sup>, skal facaden opdeles i mindre enheder. Desuden bør der i stueetagen indrettes flere mindre lejemål således, at ønsket om vitalitet, diversitet og rytme i gadebilledet tilgodeses.

g) Husdybden for boliger i etagebebyggelse må ikke overstige 13 m. Ved erhvervsbebyggelse må husdybden ikke overstige 18 m. Ved atriumbebyggelse og lignende kan husdybden øges. Overdækning af gårde i deres helhed med underliggende erhverv eller parkering i stueplan og eventuelt med erhverv i 1. sals plan er tilladt. Med hensyn til højhuse henvises til pkt. i.

### Kommentar

Husdybde er generelt eksklusive opholdsaltaner, karnapper, "parasitter" og lignende, men inklusive altangange. Ved overdækning af gårde forudsættes det, at der etableres opholdsarealer i det hævede gårdrum.

I tilfælde, hvor brandredning fra gårdsiden er nødvendig, skal gården og adgangen hertil indrettes i overensstemmelse med brandvæsenets krav.

h) Ved indretning af bolig eller erhverv i eksisterende bevaringsværdig og fredet bebyggelse kan bestemmelserne i pkt. g lempes under forudsætning af, at beboelses-, opholds- og arbejdsrum efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnår tilfredsstillende lysforhold.

i) Højhus 01 og 02 må ikke være større end 25 m x 25 m i grundplan. Højhus 03, 04, 05, 06, 07 og 09 må ikke være større end 20,5 m x 20,5 m i grundplan. Højhus 08 må ikke være større end 18 m x 18 m i grundplan. Højhusenes grundplan skal være kvadratisk og skal fastholdes i de etager, som



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

udgør basen, og må ikke forøges i de overliggende etager. Højhus 01 og 02 skal opføres i 100 meters højde. Højhus 03 skal opføres i 120 meters højde. Højhus 04, 05 og 06 skal opføres i 80 meters højde. Højhus 07, 08 og 09 skal opføres i 50 meters højde. Højderne er eksklusive teknik, antenner og lignende.

### Kommentar

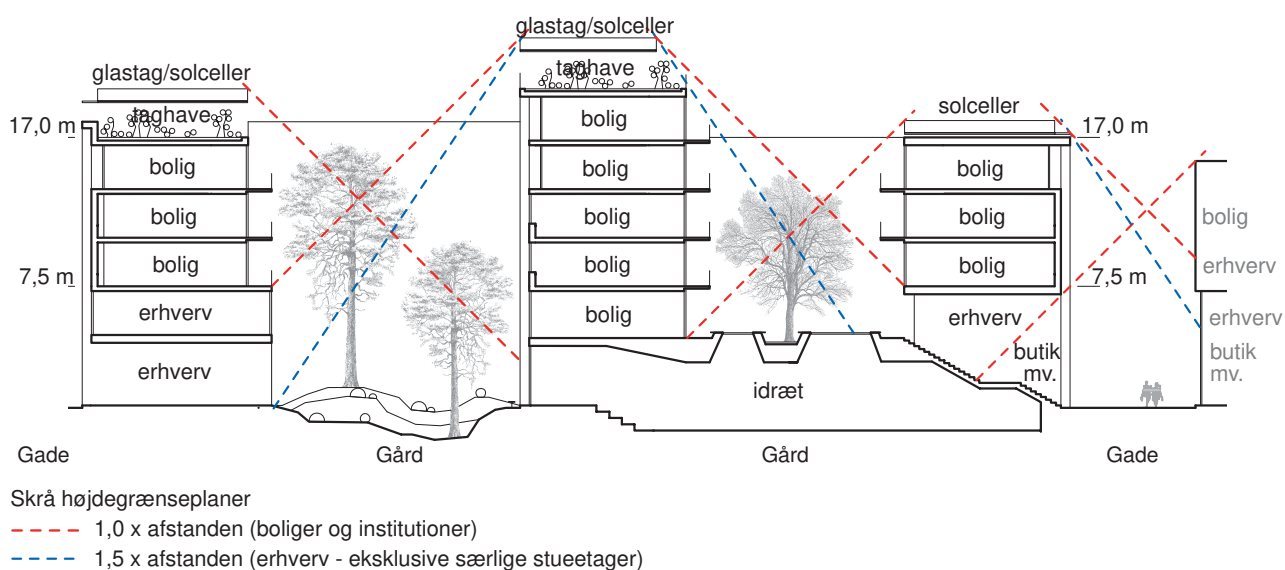


Højhusene på Carlsberg set fra Østerbro.

Hensigten med højhusenes kvadratiske grundplaner, er at opnå et harmonisk billede, når flere af/alle højhusene ses samtidigt. Fastlæggelse af det maksimale grundplan og den præcise højde skal sikre, at højhusene opleves slanke. De højeste højhuse er placeret midt i området og nær Enghave Station med de lavere rundt om.

Hvis det i forbindelse med den supplerende lokalplanlægning gennem de vind-klimatiske kortlægninger påvises, at et højhus giver problematisk influens på det tilstødende byrum, kan der ske en mindre forskydning af placeringen, såfremt det forbedrer de klimatiske forhold.

- j) For ny bebyggelse gælder de på tegning nr. 5A viste retningsgivende maksimale etageantal. Tagterrasser, tekniske opbygninger og lignende punktvisse opbygninger kan etableres herudover. Det maksimalt tilladte antal etager kan overskrides med bygningsdele, der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bygningen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- k) Bebyggelsens højde må ikke overstige  $1,0 \times$  afstanden til anden bolig- eller institutionsbebyggelse og ikke  $1,5 \times$  afstanden til anden erhvervsbebyggelse. Ved blandede anvendelser beregnes profilet i forhold til placeringen i bygningen, jf. principsnit. Langs de med blå og rød streg markerede byrumsforløb regnes der i forhold til 1. sals plan. Undtaget fra de skrå højdegrænser er højhuse, gavle samt mindre punktvisse fremspring og mindre påbygninger. Bestemmelsen kan lempes under forudsætning af, at beboelses- opholds- og



## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

arbejdsrum efter Teknik- og Miljø Forvaltningens vurdering opnår tilfredsstillende lysforhold.

### Kommentar

Der vil blive behov for dispensationer fra de skrå højdegrænseplaner primært ved erhvervsbyggeri langs de fastlagte snævre byrumsforløb og i gårdrummene i de tættest bebyggede områder. Der vil ved behandlingen heraf blive lagt vægt på sikring af tilfredsstillende lysforhold.

I bygninger, hvor der indrettes arbejdssteder, som er omfattet af lov om arbejdsmiljø, skal arbejdsrum indrettes i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet. Arbejdsstedet skal endvidere overholde kravene i Arbejdsministeriets bekendtgørelse om faste arbejdssteders indretning vedrørende bl.a. tilgang af dagslys og udsyn til omgivelserne gennem vinduer eller lignende.

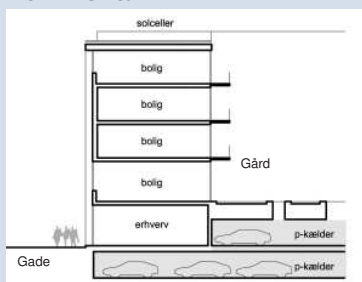
l) Ny bebyggelse skal tilpasses terrænet, og overkanten af stueetagens gulv må som hovedregel ikke ligge mere end 1 m over terrænet i det omgivende byrum. Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde facadestrækninger og langs de på tegning nr. 3B markerede temporære kantzoner skal stueetagens gulv i princippet placeres i samme kote som terrænet.

### Kommentar

Det skrånende terræn giver særlige udfordringer for at tilpasse nybyggeri med det omgivende terræn, og kræver særlige hensyn for ikke at risikere en skarp opdeling mellem byrummet og stueetagens gulv.

m) Parkeringsanlæg, som etableres i stueplan, må ikke have facade mod byrummene. Undtaget er porte og fodgængeradgang til anlæggene.

### Kommentar



For at understøtte bylivet må stueetagen mod byrum ikke benyttes til parkering. For at sikre tryk, oplevelse og funktionen som fællesanlæg bør alle parkeringsanlæg have udgang til byrum, og der skal arbejdes med at skabe gode lysforhold.

*Skitsen viser, hvordan der kan etableres parkering i stueplan. Randbebyggelsen er udnyttet til erhverv, og der er etableret hævet gårdrum over parkeringen.*

n) Porte i forbindelse med de i § 7, stk. 1, fastlagte offentlige passagemuligheder skal have en højde, der mindst svarer til stueetagens højde og en bredde på ca. 3 m.

o) Bebyggelserne vil blive opført i etaper, og bebyggelserne skal udføres således, at de enkelte etaper fremstår som passende afsluttede enheder og på en måde, der muliggør opførelse af efterfølgende etaper i overensstemmelse med de overordnede bebyggelsesprincipper.

### Stk. 2.

For område I gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 220.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 46.000 m<sup>2</sup> som højhuse. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

### Stk. 3.

For område II gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 200.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 37.000 m<sup>2</sup> som højhuse. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.
- b) Inden for delareal IIA må etagearealet ikke overstige ca. 25.000 m<sup>2</sup>. Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med den på tegning nr. 8B viste principielle bebyggelsesplan med de viste etageantal. I bebyggelsesplanen indgår endvidere fredet og bevaringsværdig bebyggelse. I nybyggeri markerer "P" mulighed for "parasit" i én etage og eventuelt 2 etager for så vidt angår bygningen mod Pile Allé/Valby Langgade. "Parasitten" i bebyggelsen nord for Bryghuset skal orienteres mod pladsen. "U" markerer mulighed for udskæringer til hævede gårdrum, atrier og lignende. Tynd stiplede linie markerer en mindst 4,5 m høj trafikalt begrundet afskæring i bebyggelsen ved passagen vest for Bryghuset. Den nærmere placering og udformning af "parasitter", udskæringer og afskæring skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 4.

For område III gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 70.000 m<sup>2</sup>. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

### Stk. 5.

For område IV gælder særligt:

- a) Etagearealet må ikke overstige ca. 110.000 m<sup>2</sup>, heraf ca. 16.000 m<sup>2</sup> som højhuse. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges der nærmere bestemmelser om bebyggelsen i de enkelte delarealer.

### Stk. 6.

For område V gælder:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 180 beregnet for området under ét. Den på tegning nr. 5A viste bebyggelse fastlægges som bebyggelsesplan. I bebyggelsesplanen indgår den på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelse, der ikke må nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige godkendelse. Desuden indgår de øvrige eksisterende bygninger, bortset fra baghuset på matr.nr. 715 Udenbys Vester Kvarter, samt en ny randbebyggelse mod Vesterfælledvej, der skal opføres i 5 etager, eventuelt med udnyttet tagetage, med en husdybde, der ikke må overstige 16 m. Gesimshøjden må ikke overstige 16,5 m og bygningshøjden ikke 20 m. Eksisterende bebyggelse kan ombygges, og der må herunder indrettes op til 22 etager i silobygningen. Ved ombygninger skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse sikres tilfredsstillende lysforhold i forhold til den tilladte anvendelse. Der kan tillades glasover-/inddækninger og lignende, hvor det er begrundet i

bykologiske hensyn og findes forsvarligt ud fra arkitektoniske hensyn. Endvidere kan der tillades opførelse af skure og lignende samt bykologiske anlæg.

### Stk. 7.

For område VI gælder:

Der må opføres bebyggelse i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til transformerstation. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, og bygningshøjden må ikke overstige 15 m. Den nærmere placering og udformning af bebyggelse - hvor der skal lægges vægt på arkitektonisk kvalitet og indpasning i forhold til omgivelserne - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 8.

For område VII gælder:

Der må opføres enkelte mindre bygninger i én etage til brug for den fastlagte anvendelse til rekreative formål.

### Stk. 9.

For område VIII gælder:

Den maksimale bebyggelsesprocent er 110, og det maksimale etageantal er 5, eksklusiv tagetage. Opførelse af ny bebyggelse - bortset fra mindre bygninger, herunder tilbygninger i én etage - forudsætter, at der ved supplerende lokalplan er fastlagt en bebyggelsesplan.

### Stk. 10.

For område IX gælder:

Der må opføres bygninger og anlæg til brug i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til baneformål, herunder en ny S-togsstation med adgang fra Sønder Boulevard og det i § 7, stk. 1 fastlagte byrum C, stationsforpladsen, og eventuelt fortsat fra Enghavevej. Den nærmere udformning af stationen - hvor der skal lægges vægt bl.a. på arkitektonisk kvalitet, gode cykelparkeringsforhold og trykthed - skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 11.

For område X (delareal XA og XB) gælder:

- a) Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 pct. af grundarealet.
- b) Der må på hver ejendom opføres én beboelsesbygning. Herudover kan der opføres en garage eller carport på højst 30 m<sup>2</sup> samt 2 udhuse eller andre småhuse hver på højst 10 m<sup>2</sup>.
- c) Bebyggelse må opføres i højst 2 etager samt udnyttet tagetage, som enten kan udføres traditionelt med sadeltag eller med anden tagopbygning, såfremt opbygningens udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- d) Uanset pkt. b kan det maksimalt tilladelige etageantal overskrides for dele af en bygning, såfremt bygningsdelen efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn tilfører bebyggelsen særlige arkitektoniske kvaliteter.
- e) Beboelsesbygninger skal opføres fritliggende og må ikke opføres som dobbelthuse, rækkehuse eller lignende.
- f) Bevaringsværdig bebyggelse vist på tegning nr. 6 må ikke nedrives uden Teknik- og Miljøudvalgets særlige tilladelse. Der kan opføres mindre tilbygninger

i form af karnapper, terrasser, kviste, udestuer og lignende der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn fremstår tilpasset bygningens oprindelige arkitektoniske fremtræden. Eksisterende lignende tilbygninger kan nedrives eller ombygges således, at bebyggelsen tilbageføres til eller harmonerer med den oprindelige udformning.

### Stk. 1.

Bygningernes materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden skal skabe en god virkning sammen med omgivelserne, herunder de eksisterende bevaringsværdige bygninger, og skal fremtræde med en høj arkitektonisk standard og materialekvalitet.

Ændringer af eksisterende bebyggelse skal med hensyn til udformning, materialer og øvrige ydre fremtræden efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn respektere bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

Nye bygninger skal have en proportionering og detaljeringsgrad, som harmonerer med de øvrige bygninger i facaderækken, og sammenbygninger skal ske med respekt for eksisterende byggeri.

Permanent fritstående gavle/bagvanter skal gives en facademæssig karakter med vinduesåbninger, eventuelt altaner og karnapper samt med overflader i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé.

Bygningers overflader skal fremstå i naturlige og/eller genanvendelige materialer, såsom tegl, der kan være blank mur eller behandlet overflade, natursten, træ, metal, beton og glas. Ved valg af facadematerialer til såvel nybyggeri som fornyelse af eksisterende bebyggelse skal der lægges vægt på materialernes patineringssevne. Facade- og tagmaterialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller virke blændende.

Farver på facader skal indgå i et samspil med nabobygninger samt de byrum, som bygningen relaterer sig til.

### Kommentar

Åbning af permanent fritstående gavle/bagvanter i skel forudsætter tinglysning af deklaration på naboejendommen om et byggeretligt skel i en afstand af 5 m.

### Stk. 2.

Facader og tagflader kan, hvor det er solorienteringsmæssigt velbegrunder, udformes med mulighed for at udnytte solenergi. Bæredygtige elementer, solceller og lignende skal integreres i facadens/ tagfladens arkitektur.

### Stk. 3.

I vinduer må kun anvendes planglas. I boligbebyggelse må vinduer kun fremtræde med klart glas uden spejlende virkning. I erhvervsbebyggelse kan herudover anvendes let tonet eller svagt coatet glas. Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer i klart glas. Vinduer må ikke blændes ved tilklæbning eller lignende således, at de får karakter af facadebeklædning.

### Stk. 4.

Skiltning, reklamering, lysinstallationer og andet facadeudstyr, herunder markiser og solafskærmning, skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver og lignende udføres således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk, proportioner og detaljering.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Facadebelysning må ikke ved styrke, blænding eller lignende være til gene for omgivelserne.

Inden for område X (delareal XA og XB) og det på tegning nr. 5A markerede område til punkthuse samt de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklamering sted. Undtaget er dog mindre navneplader og husnummerskilte.

### Kommentar



*Eksempel på en butik, hvor det er vinduesudstillingen, der fanger blikket. Skiltningen er enkel og passer til facaden.*

En butiksfacade skal både kunne sælge og være en smuk del af gadebilledet. Alle skilte skal tilpasses, så de bliver en del af helheden og må ikke dominere andre dele af gadebilledet. Skilte kan males på facaden (dog ikke på murværk), opsættes med enkelte bogstaver eller etableres på butiksruden. Der kan fastlægges yderligere/detaljerede bestemmelser om skiltning og belysning i supplerende lokalplan(er).

### Stk. 5.

Tekniske anlæg og installationer skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, f.eks. i kælder og/eller inden for tagprofil. Anlæg og installationer placeret oven på tag kræver Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse og skal udformes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Elevatortårne og trappehuse til tagterrasser skal udformes skulpturelt og beklædes således, at de efter forvaltningens skøn fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.

### Stk. 6.

Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningen nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg eller tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg. Placering og udformning af antenner, paraboler eller lignende skal ske så diskret som muligt og under hensyntagen til bygningens arkitektoniske udtryk. Paraboler må ikke placeres på tagflader, facader eller gavle synlige fra vej og pladser. På højhuse må ikke opsættes antenner, paraboler eller lignende således, at de er synlige fra de nære byrum.

### Stk. 7.

For område I-IV gælder særligt:

- a) Bebyggelsens udformning skal tage udgangspunkt i byrummenes identitet, de fredede og bevaringsværdige bygninger og den bebyggelsestæthed og skala, som præger området. Bebyggelse mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal udformes med respekt for de særlige bevaringsværdier.

### Kommentar

Nye bygninger skal forholde sig til, at områdets fredede og bevaringsværdige bygninger er karakteriseret ved at have tunge og mørke facader.



- b) Mod byrum (gader, pladser, haver og passager) skal facadematerialer og udformning især af stueetager være præget af mange detaljer og have en karakter, der understøtter oplevelsen af byrummet. Bortset fra fredet/bevaringsværdig bebyggelse, hvor bevaringshensynet kan tilsidesætte kravene, gælder følgende:
- Langs de på tegning 2 med rød streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en aktiv facade, der understøtter det ønskede byliv gennem en anvendelse med en høj grad af facadeaktivitet, der lægger op til interaktion og visuel kontakt mellem stueetage og byrum. Dette sker gennem åbne facadepartier med mange indgange, svarende til en indgang for hver ca. 6 m.
  - Langs de med blå streg markerede facadeforløb skal stueetagen have en åben facade, med en høj grad af åbenhed og visuel kontakt, men ikke nødvendigvis direkte aktiv facade, og med minimum én indgang for hver ca. 10 m.
  - Langs de med grøn streg markerede facadeforløb signalerer de afdæmpede facader en højere grad af privathed f.eks. gennem mindre visuel kontakt og færre indgange - dog minimum én indgang for hver ca. 12 m.
  - Facader langs byrum, der ikke er markeret med rød, blå eller grøn kan vælge mellem de tre facadetyper med udgangspunkt i funktionen i bygningen. Mod gårdrum er der ikke sådanne bindinger for facaderne.
- c) Ved nybyggeri langs de på tegning nr. 2 markerede røde og blå facadestræk skal bygningernes base have en minimumhøjde på 7,5 meter. I øvrige nybyggerier skal basen have en højde på mindst 6,5 meter. På højhuse skal basen være lige så høj som de omkringliggende bygningers facadehøjde. Basen skal fremhæves og behandles særligt i forhold til resten af huset.

### Kommentar

Bygningens base defineres som minimum af stueetage, men oftest af stueetage og første sal samlet. 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 facaden. Det er ønsket på Carlsberg, at basen i særlig grad træder i dialog med den æstetiske og funktionelle identitet i byens rum. På højhusene defineres basen af de omkringliggende bygningers højde, da dette giver et bedre samspil med karrébebyggelsen og byrummene. Basen kan fremhæves særligt med materialeskift, højere detaljeringsgrad, større vinduer eller lignende. Det er et ønske, at byrummets æstetiske og funktionelle identitet reflekteres i og styrkes af bygningernes design. Det er især bygningernes underste etager (basen), som formidler samspillet mellem byrum og bygning og medvirker til at skabe gode rammer for bylivet langs byrummets kanter. Derfor skal bygningernes arkitektur tage udgangspunkt i byrummets identitet og være tilpasset gåendes og cyklendes tempo. Bygningerne skal tilsammen skabe funktionel og arkitektonisk sammenhæng med variation og individualitet.

Ved at skelne mellem de tre forskellige facadetyper tilstræbes en variation i oplevelsen af byen, når man færdes i den. Der skal være forskel på de steder, hvor livet leves udadvendt det meste af døgnet timer, og de steder, hvor man vægter mere ro og privatliv.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

Skitsen tv. viser et byhus, hvor de to underste etager er fremhævet som "base".

Th. eksempel på facade, hvor "basen" har fået et markant andet udtryk end etagerne ovenover.

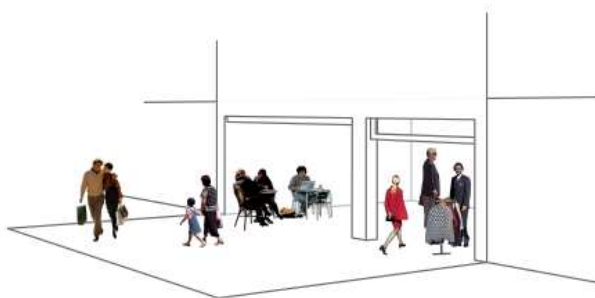


d) De på tegning nr. 5B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning.

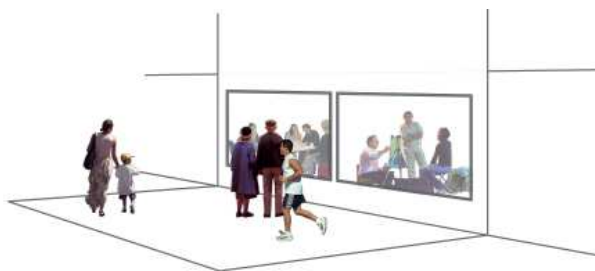
### Kommentar

Formålet med at markere særlige hjørner og facadeafsnit er at understrege og markere vigtige oplevelser og særlige kig i bydelen, herunder at invitere ind og rundt i bydelen. Eksempelvis kan det være med en særlig detaljering, geometri, materialeskift, en særlig funktion, belysning, beplantning, kunst eller lignende.

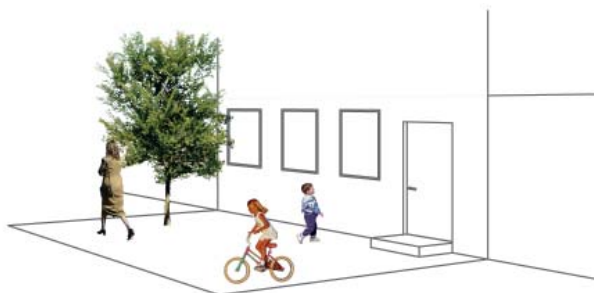
Skitsen og fotoet illustrerer en aktiv facade med stor åbenhed, mange indgange, høj detaljeringsgrad og stor grad af interaktion og visuel kontakt mellem ude og inde.



Skitsen og fotoet illustrerer en åben facade med stor grad af visuel kontakt mellem ude og inde.



Skitsen og fotoet illustrerer en afdæmpet facade med mindre vinduesåbninger og mindre visuel kontakt mellem ude og inde.



## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- e) Tage skal formgives og behandles i sammenhæng med bygningens arkitektoniske idé. Medmindre særlige arkitektoniske forhold begrunder andet, skal tage på nybyggeri være flade eller have en hældning mod syd beregnet til opsætning af solceller. Flade tage skal så vidt muligt begrønnes.

### Kommentar

Tagene kræver en særlig arkitektonisk bearbejdning. Kvarterets terrænspring og højhuse medfører, at tagene vil blive en vigtig del af mange menneskers daglige udsyn. Et kig som ikke skal afsløre en masse paptage og udluftningshætter, men derimod byens 5. facade.

Solceller kan med fordel placeres på syd- og sydvestvendte tage, såfremt disse ikke påvirkes i væsentlig grad af skygger fra højhuse.

Begrønning af tagflader kan bidrage til at give kvarteret et grønt udseende og herudover forsinker og reducerer det regnvandets udledning til kloak, sænker lufttemperaturen om sommeren, reducerer nedbrydningen af tagfladerne og optager CO<sub>2</sub>. Begrønning kan ske på flere måder og hindrer ikke, at der kan etableres solceller på tagfladen eller som halvtag/ konstruktion over tagfladen, eller at der kan etableres tagterrasser.

- f) Vinduer og åbninger i nybyggeri skal udføres, så de fremtræder som huller i murfladen. Der er mulighed for større sammenhængende glaspartier i facadens underste 2 etager langs de på tegning nr. 2 med rød og blå streg markerede facadeforløb.

Facadeafsnit markeret med blå streg på tegning nr. 5B skal udføres med mulighed for kik gennem stueetagen til byrummet på den anden side.

- g) Udformningen af højhuse skal ske således, at husets slankhed og de vertikale linier understreges. I de etager, der ligger over basen, kan grundplanet reduceres til et mindre, kvadratisk plan. Inden for de øverste 20 pct. af facaden kan der varieres frit i geometri, materialer og åbningsgrad, når det fastlagte grundplan ikke overskrides. Højhusene skal principielt udformes i mørke farver og gives et ensartet materialevalg.

Ved fastlæggelsen af den endelige udformning af højhusene skal klimastudier påvise, at der ikke genereres vindforhold, der vil have en uacceptabel effekt på muligheder for ophold og aktiviteter på pladserne, jf. § 7, stk. 2, med tilhørende kommentar.



Skitsen viser et højhus, hvor basen har samme højde som nabobebyggelsen til venstre.

### Kommentar

Kravene til udformningen af højhusene skal sikre et harmonisk billede, når flere/ alle tårne ses samtidigt.

- h) "Parasitter", der er selvstændige småskala-bygninger, som placeres på taget af særligt egnede bygninger, skal gives en udformning, der i udtryk og form afviger fra den bygning, som de placeres på.

### Kommentar



"Parasitter" er en moderne fortolkning af byens irrationelle bygningskroppe – spir – tårne – karnapper etc., som er bygningselementer, der giver oplevelser i byens rum og i byens profil. "Parasitter" tænkes som selvstændige småskala-bygninger, der bryder radikalt med byhusenes horisontale afslutning. Typologien findes allerede på Carlsberg i form af eksempelvis Elefanthuset, bygningen der topper Kraftværket etc.

- i) I portgennemgange til private gårdrum kan der opsættes porte/døre, som giver mulighed for indblik og udsyn, f.eks. ved større glaspartier eller gitterlåger. Der må ikke opsættes porte i de på tegning nr. 3A markerede offentlige passagemuligheder.
- j) Boliger i etagehuse skal forsynes med opholdsaltaner eller terrasser. Boliger i højhuse er undtaget fra denne bestemmelse. Altaner og eventuel afskærmning af disse skal placeres og udformes således, at de efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn ikke er til lysmæssig eller anden gene for de omboende. Altaner mod de på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haver skal være indeliggende.
- k) Ved etagebebyggelse med boliger skal der etableres adgang til opgangene fra både gadeside og gårdside.

### Kommentar

Kravet om adgang til gårdsiden gælder kun, hvis det drejer sig om private eller halvprivate gårde med opholdsarealer for beboerne. Mod Carl Jacobsens Villa's Have må der ikke etableres direkte adgange fra den tilstødende bebyggelse.

- k) I supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, herunder "parasitter", altaner, karnapper og lignende, jf. stk. 10. Endvidere tages der konkret stilling til, om altaner mod gader og pladser skal være indeliggende af hensyn til pladsens aktiviteter.

### Stk. 8.

For de på tegning nr. 6 viste bevaringsværdige bebyggelser gælder:

- a) Enhver ombygning eller ændring af bebyggelsens ydre skal udføres i overensstemmelse med den enkelte bygnings individuelle arkitektoniske udtryk og detaljering og må kun ske efter forudgående godkendelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, medmindre ændringerne iagttager bestemmelserne i pkt. b-f.
- b) Facadeoverflader skal opretholdes i deres nuværende udformning eller tilbageføres til oprindelig udformning. Facader i blank mur skal repareres med stentype, farve og forbandt som det eksisterende facademurværk. Pudsede overflader skal fremtræde glatpudset og kalkes eller males.
- c) Oprindelig udsmykning som gesimsbånd, friser, indfatninger, murblændinger, pilastre, altanværn m.v. samt oprindelige bygningsdele som søjler, terrasser og altaner, karnapper, frontispicer, skorstene, tårne, kviste og lignende skal med hensyn til udformning, detaljer og materialer bevares eller genskabes.
- d) Nye vinduer skal udføres svarende til den oprindelige vinduestype, hvad angår materialer, oplukkemåde, rammedeling, opsprosnings og dimensioner m.v.

Vinduer med sprosser skal udføres med enkelt lag glas og kitfals i yderste ramme. Der må kun anvendes klart planglas. Alternativt må vinduer udskiftes til lignende type, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn er tilpasset bygningens arkitektur.

- e) Ved udskiftning af tagmaterialer skal anvendes samme materialer som det oprindelige. Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller stål.
- f) Ovenlysvinduer skal placeres i en ensartet rytme og med ens afstand til tagkip. På hanebåndsloft må kun isættes støbejernsvinduer eller ovenlysvinduer med tilsvarende dimensioner eller glastagsten.

### Kommentar

Mange af de bevaringsværdige bygninger i område I-IV, der er nummereret på tegning nr. 6, er tidligere industrianlæg, der kræver større ombygninger for at kunne fungere med de forudsatte nye anvendelser. Det derfor være nødvendigt med større fleksibilitet i forhold til bevaring af oprindelige facader. Disse projekter forudsætter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse i hvert enkelt tilfælde, jf. i øvrigt stk. 9.

### Stk. 9.

For den bevaringsværdige bebyggelse i område I-IV gælder særligt:

- a) På baggrund af konkrete projekter, der skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, kan der, for så vidt angår bebyggelsens ydre fremtræden, ske ændringer af facaderne med større åbninger i stueetagen med glaspartier for at give dagslys til nye funktioner og for at skabe et godt samspil med de tilstødende byrum. Desuden skal der etableres porte i forbindelse med de fastlagte offentlige passagemuligheder. Oppe i etagerne kan der også etableres åbninger for at sikre dagslys til de nye funktioner med nøje respekt for den enkelte bygnings arkitektoniske særpræg.
- b) I supplerende lokalplan kan der fastlægges yderligere bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse.

### Stk. 10.

For delarealer i område I-IV gælder særligt:

- a) Delareal IIA: Ny bebyggelse mod Ny Carlsberg Vej skal tage udgangspunkt i tyngden og materialekarakteren i de bevaringsværdige bygninger. Facaderne mod Ny Carlsberg Vej skal udføres i tunge materialer, såsom tegl, natursten og indfarvet beton. Facadernes baser skal markant adskille sig fra bygningernes øvrige etager. Stueetagen må ikke trækkes tilbage fra facadelinjen, der må ikke etableres altaner, og der må kun etableres mindre bygningsfremspring. Sammenbygning med bryghuset og Dipylon skal ske således, at der skabes visuel ro omkring porten og dens detaljerigdom.  
Af hensyn til det fredede miljø omkring Bakkehusmuseet skal bebyggelsens facade mod nord være rolig og afdæmpet, og tage og terrasser skal være begrønnede. Teknik, elevatorårne og lignende skal indarbejdes inden for bygningens profil og må ikke placeres frit på taget eller rage op over tagets afslutning.  
Mod pladsen skal bebyggelsernes facader tage udgangspunkt i pladsens materialer, karakter og stemning.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

De på tegning nr. 8B markerede hjørner og facadeafsnit skal gives en særlig markant udformning, jf. stk. 7, pkt. d, med tilhørende kommentar. Hvis de etableres "parasitter", skal den særlige udformning koordineres hermed, alt efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

Altaner må kun udføres som indeliggende altaner. På øst- og sydfacaden og i den indre gård i bebyggelsen nord for Bryghuset må der dog etableres frem-springende altaner bortset fra strækningen umiddelbart over for Bryghuset. Disse altaner må ikke bindes sammen på tværs af lejlighedsskel.

Der skal etableres de på tegning nr. 8B viste porte. Indgange til ny bebyggelse skal primært placeres mod gaderne og pladserne. Ny bebyggelse skal tilpas-ses terrænet således, at sokkelhøjden maksimalt er 1 m.

### Stk. 11.

For område V gælder særligt:

Ny randbebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse med hensyn til etagehøjder, vandrette linjer samt materialer og farvesætning. En eventuel tag-etage skal udformes traditionelt med skrå tagflader eller som penthouseetage med tilbagerykninger fra facaderne på mindst 2 m.

## § 7. Byrum

### Stk. 1.

Der fastlægges 25 byrum i princippet som angivet på tegning nr. 3A:

4 regionale pladser markeret med rød farve - A, B, C og D

7 bydelspladser markeret med blå farve - E, F, G, H, L, O og P

9 lokale pladser markeret med grøn farve - M og N samt 7 unavngivne pladser

2 bydelshaver markeret med blå stiplet streg - I og J

3 lokale haver markeret med stiplet grøn streg - K, Q og R,

Desuden fastlægges der med orange pile en række offentlige passagemulighe-der gennem bygninger og byggefelter, der forbinder byrummene. Passagerne skal være åbne hele døgnet, jf. dog § 8, stk. 5, for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have. Endelig muliggøres der private gårdrum.

Gårdrum skal indrettes med opholdsarealer uden større terrænspring, og der må ikke indrettes bilparkering. Etablering af cykelparkering, oplag og tekniske instal-lationer samt opførelse af skure må kun finde sted i meget begrænset omfang.

### Kommentar

Betegnelsen byrum bruges om en række offentligt tilgængelige arealer på ter-ræn i form af pladser, haver, åbne gårdrum og passager mv. Haverne behandles i § 8 stk.6. Byrum kan have status af vejareal eller ubebygget areal.

Lokalplanen fastlægger en række andre bestemmelser om byrum og byliv. Krav til aktiviteter i stueetagen er fastlagt i § 3. stk. 1, pkt. g. Stueetagens facadeud-formning er beskrevet i § 6, stk. 7, pkt. b, og krav om en særlig arkitektonisk bearbejdning af udpegede facadestykker findes jf. § 6 stk. 7, pkt. d. Krav til kant-zoner er fastlagt i § 7, stk. 3. Bestemmelser om bevaringsværdig beplantning er fastlagt i § 8, stk. 6 og terrænforhold og tilgængelighed behandles i § 8, stk. 7. Belysning behandles i § 8, stk. 8, hvor der er krav om en belysningsstrategi. Den generelle belysningsstrategi suppleres med bestemmelser for de enkelte byrum.



Ambitionen er at tilbyde en stor variation af byrum. De forskellige byrum har deres egen skala og identitet og er herudover defineret i forhold til et indbyrdes hierarki:

*De regionale byrum* er attraktive besøgsmaal for hele regionen med f.eks. store kulturfunktioner, kunst, bespisning, beværtning og detailhandel af særlig høj kvalitet.

*Bydelsrummene* legepladser, udearbejdssteder, mødesteder, sport, sanselig rekreation, ophold og pausesteder, for bydelen og naboområderne.

*De lokale byrum* opfylder de umiddelbare behov i lokalmiljøet, f.eks. den lille oase, legepladsen, mødestedet og pausen.

### Stk. 2.

De på tegning nr. 3A markerede regionale pladser og bydelspladser skal anlægges efter en af Miljø- og Teknikforvaltningen godkendt plan for hver af pladserne efter følgende overordnede retningslinier:

- Pladsernes indretning - der fremgår af den til hver plads hørende tegning - tager udgangspunkt i deres anvendelse og brug og skal generelt sikre tryk færdsel, forbindelser og gode oversigtforhold.
- Pladsernes afgrænsning er defineret af de eksisterende bygninger, der planlægges bevaret, samt af byggefelternes afgrænsning.
- Det skal sikres, at der kan opnås et vindkomfortniveau på pladserne minimum som angivet.
- Der skal etableres muligheder for ophold som principielt angivet. Der skal etableres rigeligt med offentlige, ikke-kommercielle opholdsmuligheder på pladserne A, B og C.
- De markerede vigtige kig på tværs af pladserne/haverne må ikke sløres.
- Det markante terræn skal optages og bearbejdes i pladsernes indretning.
- De primære bevægelseslinier for fodgængere og cyklister samt biltrafik er principielt angivet. Den endelige placering fastlægges ved detaljeringen i samspil med de øvrige hensyn.
- Belysningen skal markere pladsernes rumlige karakter. Vejbelysningen skal rette sig mod fodgængere og cyklister på opholds- og legeområder.
- Vand skal indgå som et vigtigt element på pladserne A, B, D, E, H og O. Derudover etableres der vandelementer i I og J.
- Ny beplantning skal være robust og stemme overens med pladsens brug, skala, karakter og vækstvilkår
- Plan for indretning af den enkelte plads skal godkendes før, der tages stilling til udformningen af de bygninger, der ligger ud til pladserne, så det sikres, at bygningerne tilpasses pladsernes udformning, jf. § 6 stk.7
- I stk. 3 fastlægges særlige bestemmelser for indretningen af de enkelte pladser.

### Kommentar

Planerne for de enkelte pladser skal beskrive pladsernes indretning med hensyn til deres karakter, brug, mikroklima, tryghed, tilgængelighed, indretning, terræn, færdsels- og bevægelseslinier, belægning, belysning, beplantning, kunst og vand i overensstemmelse med de retningslinjer, som er angivet i stk. 3.

I forbindelse med udarbejdelsen af en vindkomfortundersøgelse er der opstillet fire kategorier for forskellige fodgængeraktiviteter og vindkomfortniveauer. A: Siddende for en længere periode. B: Fodgængere stående; siddende over en kortere periode. C: Fodgængere gående; almindelig gående; fritidsgåture; slentre. D: Målsøgende hurtig og rask gang. Ved den nærmere udformning af højhuse beliggende ud til pladser skal det påvises, at gener fra eventuel "downwash" er minimeret. "Downwash" optræder, når en bygning bliver meget højere end sine omgivelser, og vinden derved bliver presset ned langs facaden og giver høj vindhastighed og turbulens i de nære omgivelser. Fænomenet og generne fra det kan afhjælpes ved at bearbejde designet af både højhuset og byrummet.

Tegningerne for de enkelte pladser viser blandt andet 4 principielle zoner: Zoner egnet for henholdsvis ophold, aktivitet, beplantning og vandelement. Ikke alle zoner indgår i alle pladser. "Zone egnet for ophold" og "zone for aktivitet" viser, hvor pladsen er egnet hertil ud fra studier af sol- og vindforhold og samspil med aktiviteter i de tilgrænsende bygninger. Udpegningen angiver ikke udstrækningen og udelukker ikke, at der kan indrettes andre zoner for ophold/aktiviteter på pladsen ved den konkrete plan. "Zone for beplantning" og "zone for vandelement" angiver et felt, inden for hvilket der skal foretages beplantning/etableres et vandelement. Feltets størrelse angiver ikke omfanget af vandelementet/beplantningen. Der kan være krav til beplantningen i bestemmelserne for de enkelte pladser. Ny beplantning bør stemme overens med den artsrigdom af træer, som findes på Carlsberg-området samt i de omkringliggende grønne områder, såsom Søndermarken og Vestre Kirkegård. Ved det specifikke valg af træarter bør der overvejende plantes karaktergivende (løv)træer, som stemmer overens med og passer ind i forhold til byrummets brug, skala, arkitektur, stemning og vækstvilkår.

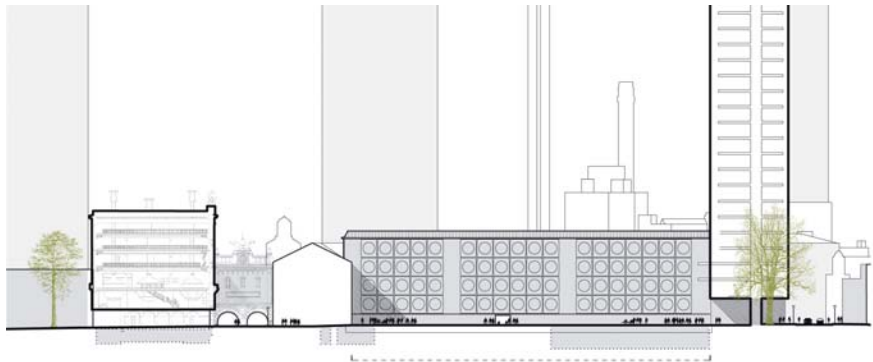
De i illustrationsteksterne anførte navne på pladserne er foreløbige arbejdstitler, og der tages forbehold for den endelige navngivning.

Tegningerne er ikke målfaste.

### Stk. 3.

For de enkelte pladser gælder særligt:

Plads A:



Snit gennem "Bryghuspladsen" og Ny Carlsberg Vej set mod øst og Lagerkælderen.



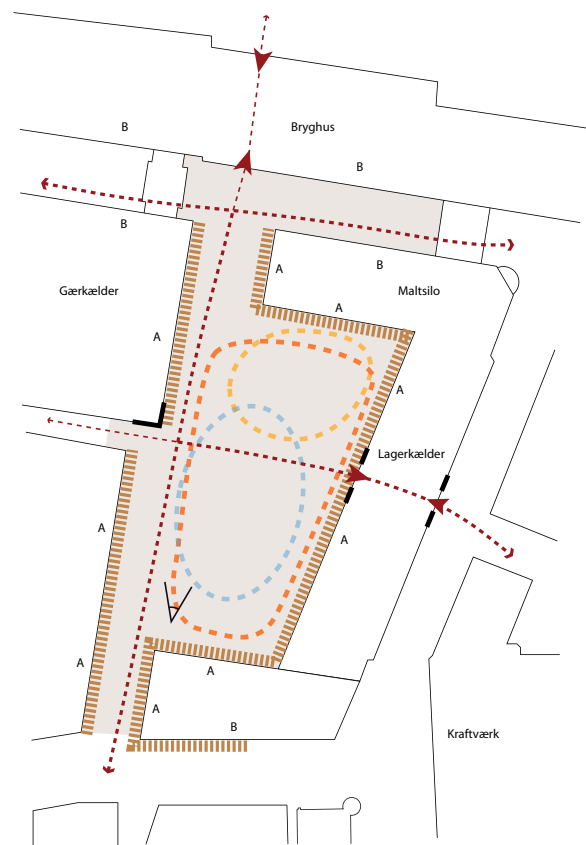
Visualisering af "Bryghuspladsen" som kvarterets centrale plads.

- Pladsen skal etableres som en robust og fleksibel plads, der kan huse begivenheder af alle størrelser hele året. Pladsens indretning skal give mulighed for, at funktionerne i bygningerne kan trækkes ud på pladsen.
- Pladsens belægning skal være urban, hård og robust og kunne tåle en varieret brug, herunder kørsel med større lastbiler.
- Der skal etableres en fleksibel belysning af høj kunstnerisk kvalitet, som kan håndtere krav til store og små events, opholdszoner, aktiviteter og forbindelser på tværs af pladsen og på alle tidspunkter af døgnet.

- Byrums afgrænsning
- ▨ Zone for aktiviteter
- ▨ Zone velegnet til ophold, længere tid
- ▨ Zone for vandelment
- > Primære bevægelseslinier
- ▨▨▨ Temporære kantzoner
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ∨ Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner der skal markeres særligt

Tegningen viser principper for indretning af plads A – "Bryghuspladsen".

Plads A "Bryghuspladsen" er bydelens centrale plads og skal rumme nogle af bydelens vigtigste kulturelle og offentlige attraktioner. Pladsen skal etableres med henblik på attraktive aktiviteter og mulighed for ophold hele døgnet. Pladsen skal tilbyde en række klassiske byaktiviteter, som handel, ophold, servering af mad/drikke, events og kultur. Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen.



















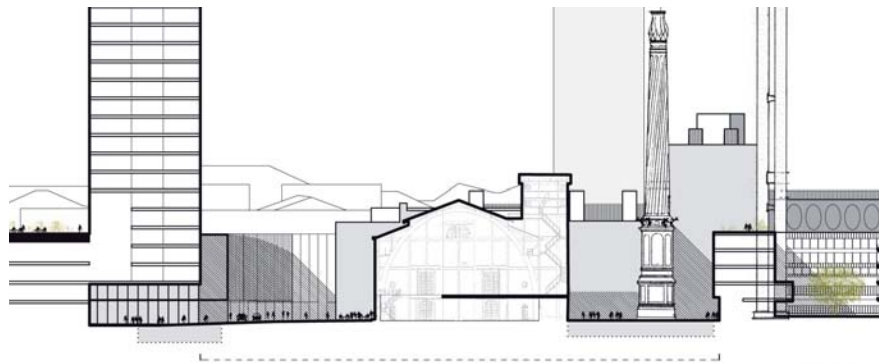
Stemmingsbillede – aftenaktiviteter på "Kulturpladsen".

Tegningen nedenfor viser principper for indretning af plads B – "Kulturpladsen".

Plads B "Kulturpladsen" er kvarterets rå og kulturelle plads med mindre forestillinger, performances, midlertidige, flygtige og faste aktiviteter. Pladsen skal etableres, så der kan være aktiviteter det meste af dagen, og den skal have særlige attraktive funktioner, der aktiverer pladsen om aftenen.

Pladsens store styrke er, at den er solbeskinnet det meste af dagen, hvorfor den er et rigtig godt sted at opholde sig, og den har to karakterfulde dele, en rumlig varieret intens nordside og en solfyldt, aktiv sydside. Eksempler på træarter til den nordlige del af pladsen kan være ask, platan, robinie, tretorn m.v.

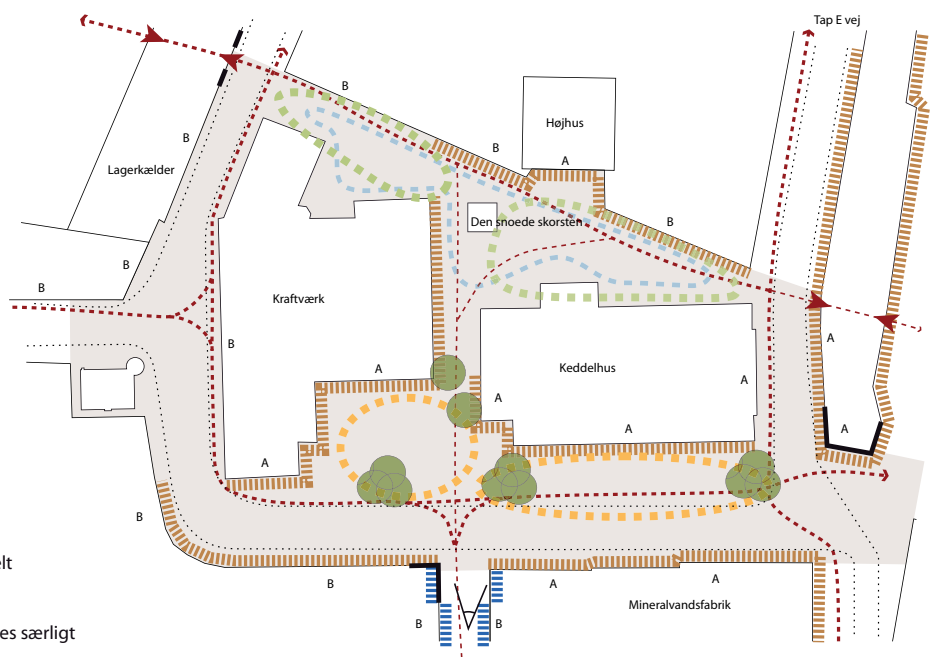
-  Byrums afgrænsning
-  Zone velegnet til ophold, længere tid
-  Zone for beplantning
-  Zone for vandelment
-  Primære bevægelseslinier
-  Smal kantzone
-  Temporær kantzone
-  Bevaret træ
-  Køreareal
-  A Aktive facader
-  B Åbne facader
-  ► Forbindelse gennem bygning / byggefelt
-  V Sigtelinier / vigtige kig
-  — Facadeafsnit og hjørner der skal markeres særligt



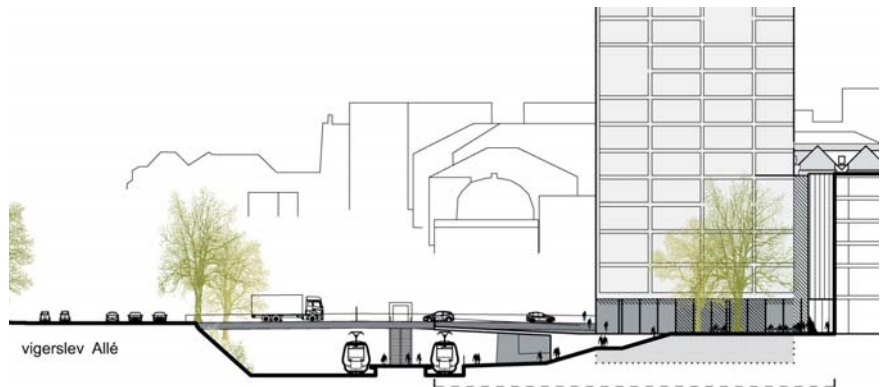
Snit gennem "Kulturpladsen" og Kedelhuset viser den sydlige del af pladsen til venstre og den nordlige del af pladsen til højre.

Plads B:

- Pladsen skal etableres som et dynamisk rum med en rå, industriel karakter. Pladsens indretning skal give mulighed for aktiviteter dag og aften og for, at funktionerne i Kraftværket og Kedelhuset kan trækkes ud i byrummet.
- Der skal opnås en høj grad af trykthed på den nordlige del af pladsen ved at arbejde med belysning og gøre rummet visuelt overskueligt.
- Indretningen af pladsen skal tage højde for den særlige rumlige variation på den centrale del og skal optage og bearbejde det store terrænspring, der især optræder på pladsens sydlige del.
- Der kan plantes højstammede træer på den nordlige del for at skabe et fortættet byrum i kontrast til den mere åbne og lyse sydlige del.
- Pladsens belægning skal være hård og robust og afspejle pladsens rå, industrielle karakter.
- Belysningen skal afspejle de kulturelle funktioner, der huses i bygningerne, hvor særlig det sydlige område er vigtigt.



Snit gennem "Stationspladsen" og banegraven med den nye vejbro.



Stemningsbilleder.

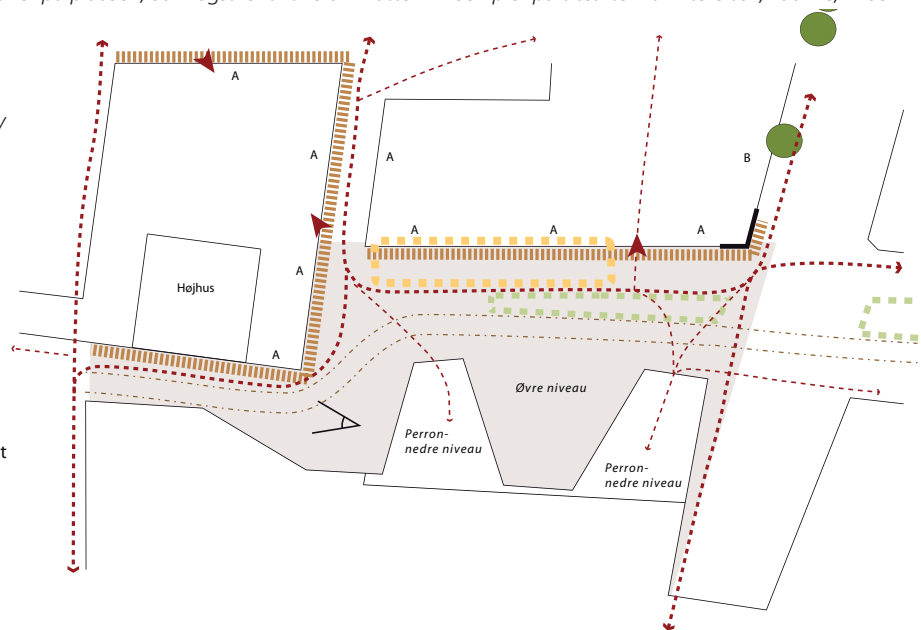
Plads C:

- Pladsen skal etableres som transitplads med varierede muligheder for ophold og færdsel.
- Pladsen skal have hård belægning.
- Cykelforbindelsen "Carlsberggruten" skal integreres på pladsen, så der ikke opstår konflikter mellem fodgængere og cyklister.
- Belysning fra baneterræn og toge skal tænkes med i den samlede belysning af pladsen. Belysningen skal herudover tænkes sammenhængende i forhold til pladsens to niveauer. Cykelforbindelsen skal belyses for at sikre uhindret og tryk færdsel.
- Der skal være tydelig sammenhæng mellem beplantning på Sønder Boulevard og Stationspladsen.

Tegningen viser principper for indretning af plads C – "Stationspladsen".

Plads C "Stationspladsen" har en stor tilstrømning af mennesker og i den forbindelse skal der etableres varierede muligheder for ophold af kortere og længere varighed. Langs den nordlige solbeskinnede facade bør tilbydes kommercielt ophold i relation til en restaurant/café, såfremt man kan opnå et godt mikroklima her. Den store tilstrømning af mennesker til stationen forventes at sikre en god trykthed det meste af døgnet, men der bør etableres funktioner på pladsen, som også er aktive om natten. Eksempler på træarter kan være ask, robinie, kirsebær, tretorn m.v. Der tages forbehold vedrørende den viste udformning af arealerne ved stationen, idet den tager udgangspunkt i forløbige skitser til en ny Enghave Station.

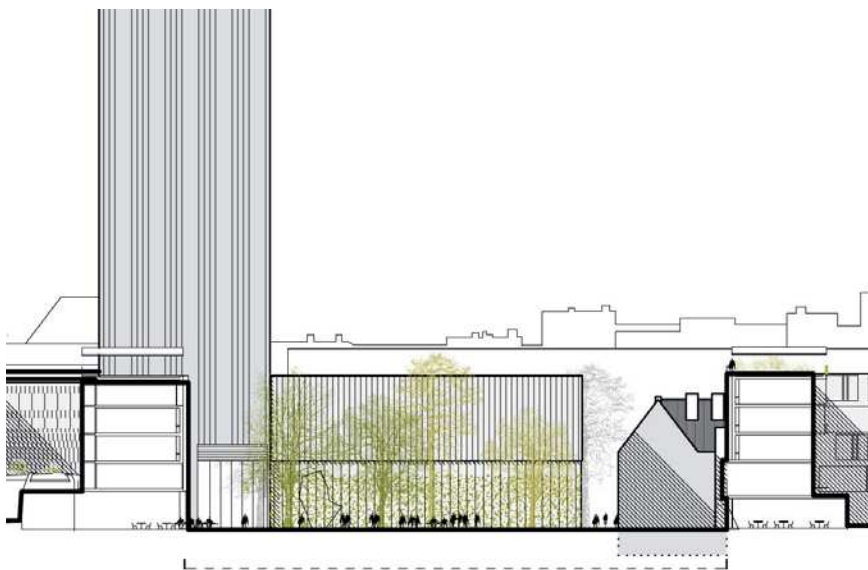
- Byrums afgrænsning
- Zone for ophold, kort tid
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- ▨ Temporære kantzoner
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ✓ Sigtelinier / vigtige kig
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- Hjørner der skal markeres særligt
- ⋯ Principiel placering af cykelforbindelse





Stemmingsbillede – vand og beplantning som identitetsskabende elementer på "Urban Grøn".

Snit gennem "Urban Grøn" viser pladsen set mod øst.



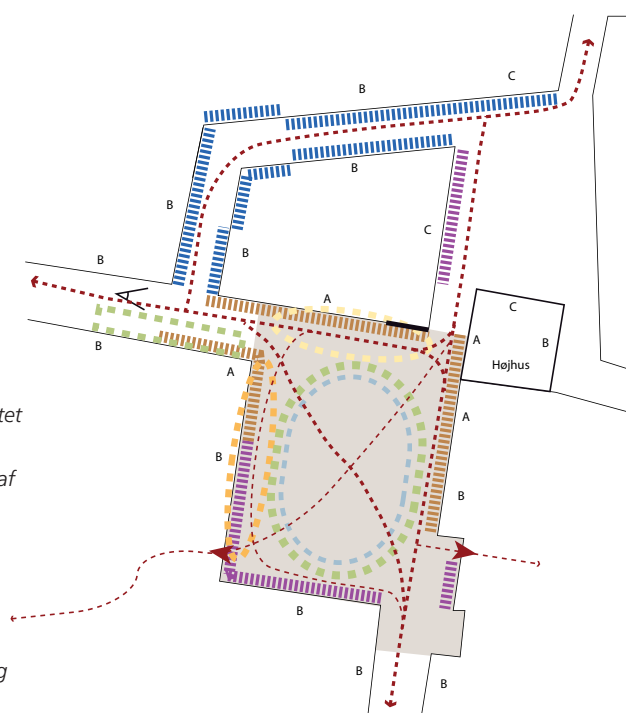
Plads D:

- Der skal etableres beplantning, som skaber pladsens grønne karakter.
- I pladsens design indtænkes en særlig attraktion i form af en unik beplantning, kunstværk og lignende, der kan være magnet for hele kvarteret.
- Belysningen på pladsen skal understøtte rummets grønne og kunstneriske fremtoning.

- Byrums afgrænsning
- Zone for beplantning
- Zone velegnet til ophold, længere tid
- Zone velegnet til ophold, kort tid
- Principiel zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Bred kantzone
- Smal kantzone
- Temporær kantzone
- A Aktive facader
- B Åbne facader
- C Afdæmpede facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- Sigtelinier / vigtige kig
- Facadeafsnit og hjørner der skal markeres særligt

Tegningen viser principper for indretning af plads D – "Urban Grøn".

Plads D "Urban-Grøn" er et veldefineret urbant byrum, med høj intensitet af træer og grøn beplantning. Pladsen opsamler vandforløbet gennem bydelen, og det skal præge dens karakter og udformning. Begrønning af pladsen kan suppleres med begrønning af de omliggende facader. Egnede træarter kan f.eks. være vandgran, pil, robinie m.v. Det er et aktivt mødested mellem turister, erhvervsbebyggelsens brugere om dagen og områdets beboere om aftenen og skal i design og indretning afspejle disse gruppers særskilte behov. Pladsen skal tilbyde en række byaktiviteter som cafeer, restauranter, barer og leg, ophold og kunstneriske oplevelser.







Den eksisterende kælder under pladsen



Stemmingsbilleder - vand som identitetsskabende element på "Vandets Plads".



Plads E:

- Pladsen skal etableres som bydelens primære plads med vand. Vandelementet skal tilbyde oplevelser knyttet til vand hele året i forbindelse med ophold, leg og rekreation.
- Der skal etableres tæt træbeplantning i markerede zoner, der skal virke byrumsfortættende og fungere som klimaskærm mod vind.
- Kælderen kan udnyttes i relation til pladsen.
- Pladsen skal være belagt med hårde materialer.
- Belysningen skal accentuere oplevelser knyttet til vand og vandets egenskaber og bør samtidig understrege pladsens skiftende brug over året.

- Byrums afgrænsning
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- Zone for vandelement
- Primære bevægelseslinier
- Facadeafsnit og hjørner der skal markeres særligt
- B Åbne facader
- C Afdæmpede facader

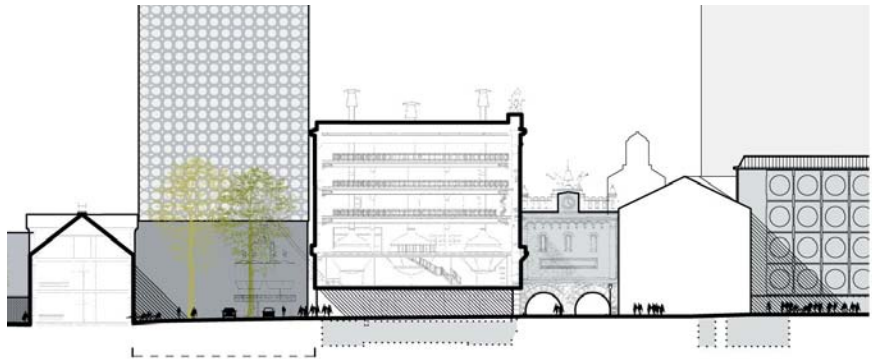
Tegningen viser principper for indretning af plads E – "Vandets Plads".

Plads E "Vandets Plads" er den vigtigste vandplads, og der hvor kilden springer. Pladsen lægger op til ophold, leg og rekreation, der alle knytter sig til vandet og dets tilstande. Pladsen skal ved hjælp af vandet være aktiv på forskellige måder alt afhængig af vejr, årstid og tidspunkt. Eksempler på egnede træarter kan være avnbøg, vandgran, pil, robinie, tretorn m.v.





Stemningsbillede - pladsen bag Bryghuset i dag.



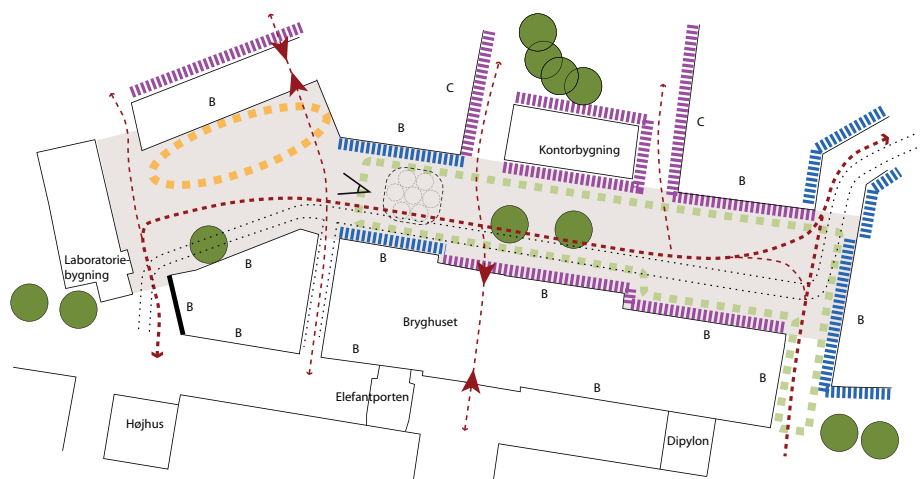
Plads F:

- Pladsens indretning skal understrege den industrielle kulturarv, de varierede rumlige sekvenser og det store terrænfald på grunden. Siloerne på pladsens midterste del kan eventuelt bevares og andre industrielle elementer fra Carlsberg-området kan eventuelt genetableres på pladsens østlige del.
- Der skal fokuseres særligt på at skærme for østen- og vestenvinden.
- Pladsen skal have hård belægning, hvor der er kørespor. Hvor der er mulighed for ophold og leg kan der arbejdes med andre belægninger.
- Cykelparkering på terræn skal deles i mindre enheder og placeres i tilknytning til bygningernes indgange, dog ikke i de markerede opholdsområder, kantzoner og primære bevægelseslinier.
- Cykelforbindelsen skal integreres på pladsen og markeres, så der ikke opstår konflikter mellem kørende, fodgængere og cyklister.
- Der må etableres indtil 10 bilparkeringspladser.
- I ny beplantning skal indgå en variation af højstammede, fritstående træarter.
- Pladsens brug og industrifortælling skal understreges med særlig belysning.

Tegningen viser principper for indretning af plads F - "Industrikulturens Plads".

Plads F "Industrikulturens Plads" er den underfundige og facetterede bagsideplads. Her ses en del af Carlsbergs industrihistorie i det kontrastfyldte, langstrakte rum. Pladsen har en formel vestlig del og en mere uformel og legende østlig del. Industrikulturens Plads har et af de mest gunstige aftensolsforhold på Carlsberg, og det skal udnyttes til aftenarrangementer, ophold, leg osv. Beplantningen skal bidrage til at sikre et godt mikroklima på pladsen og understrege rummets to inddelinger i øst og vest. Eksempler på beplantning kan være platan, lind, pil, tretorn, robinie, samt yderligere stedsegrønne arter. Antallet af parkeringspladser til cykler er fastlagt i § 8, stk. 3. Parkeringspladser for biler må kun være til korttidsparkering.

- Byrums afgrænsning
- ▭ Zone velegnet til ophold, lang tid
- Bevaret træ
- ▭ Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- ▭ Bred Kantzone
- ▭ Smal kantzone
- B Åbne Facader
- C Afdæmpede facader
- Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ▭ Mulighed for bevarelse eller genetablering af industrielt element
- ✓ Sigtelinier / vigtige kig
- ▭ Facadeafsnit der skal markeres særligt
- ⋯ Køreareal



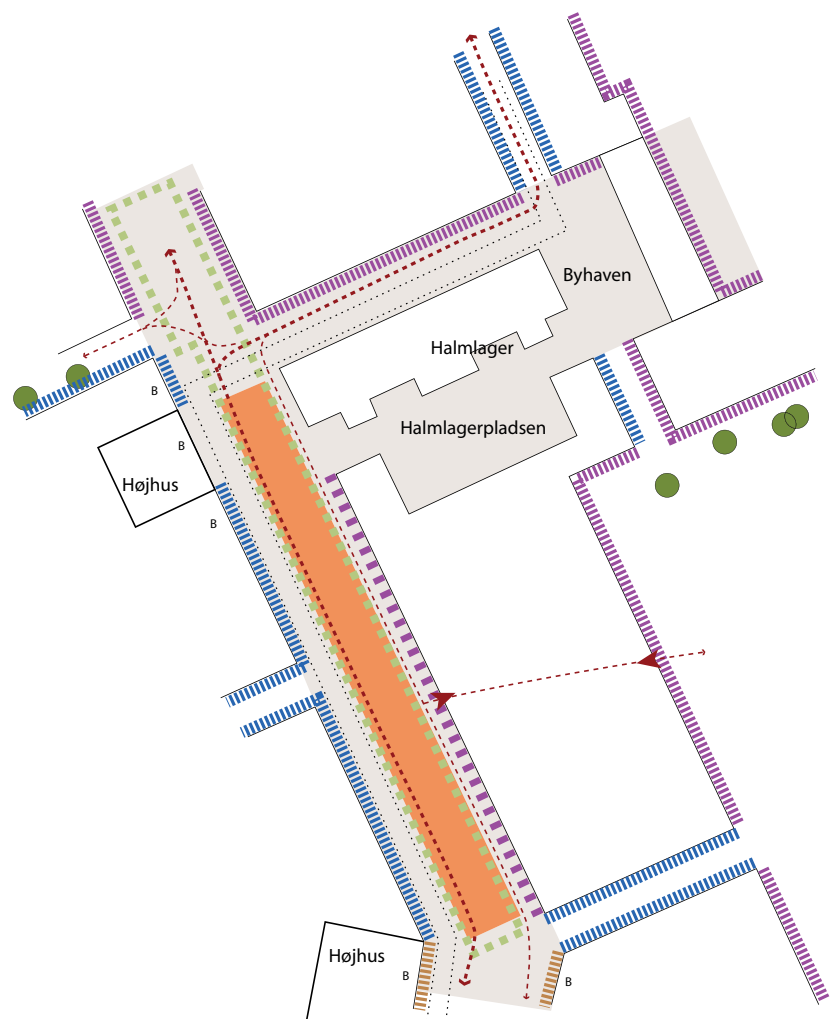


Stemningsbillede - uformel sport på plads G.

Plads G:

- Pladsen skal tilbyde en række sportslige aktiviteter for hele bydelen.
- Pladsens materialer og udformning skal understøtte en mangfoldig og aktiv brug af rummet. Der kan indfældes felter med beplantning og græs som understøtter ophold og aktivitet i rummet og bidrager til et godt mikroklima. Her tænkes særligt på aktivitetszonen på pladsens vestlige del
- Byrummet skal tilrettelægges for uformel sportsudfoldelse, der skal kunne foregå i samspil med bil og cykeltrafik
- Der skal etableres tættere træbeplantning i området mod Rahbeks Allé og i "Byhaven", der ligger øst for Halmlageret.
- Halmlagerets fremtidige funktion bør afspejle pladsens karakter som sportens plads, og funktionen i bygningen skal kunne trækkes ud og bruges på "Halmlagerpladsen", der ligger syd for Halmlageret.
- Belysningen skal tilrettelægges for rummets særlige sportslige aktiviteter og udfoldelse hele året og om aftenen. Der bør etableres interaktiv belysning på særlige steder, som kan tændes af brugerne til for eksempel boldspil.

- Zone for aktivitet
- Byrums afgrænsning
- Bevaret træ
- Zone for beplantning
- > Primære bevægelseslinier
- ..... Køreareal
- ⊞ Åbne facader
- ▄▄▄ Smal kantzone
- ▄▄▄ Bred kantzone
- ▄▄▄ Bred kantzone der tilpasses pladsens indretning
- ▄▄▄ Temporær kantzone
- ▶ Forbindelse gennem bygning / byggefelt



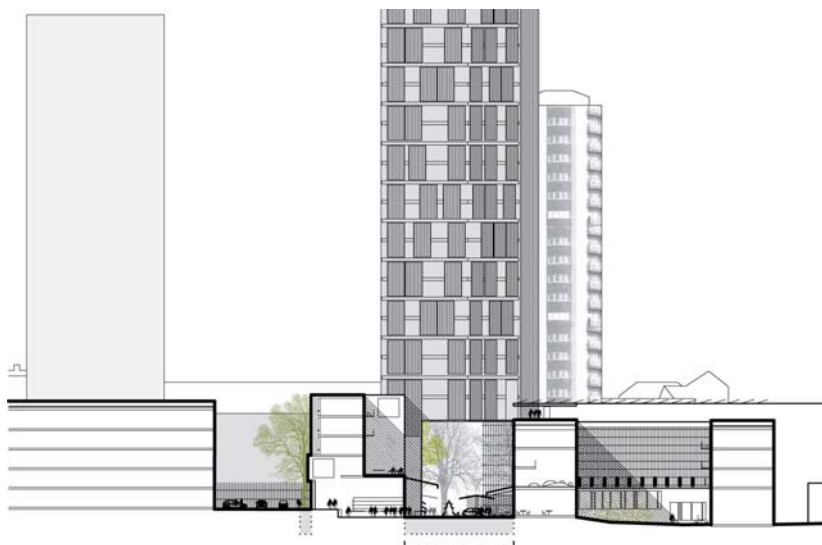
Tegningen viser principper for indretning af plads G - "Sport Rahbek".

Plads G "Sport Rahbek" skal være et rekreativt og multifunktionelt lege-opholdsområde med fokus på sport. Den skal etableres som en overvejende grøn plads til fysisk udfoldelse og leg kombineret med stille trafik.











Vinderforslagets vision for "Markedspladsen".

Snit gennem "Markedspladsen" set mod nord mod Ny Carls Plads og højhus 02 og 05 og KB-siloen i baggrunden.



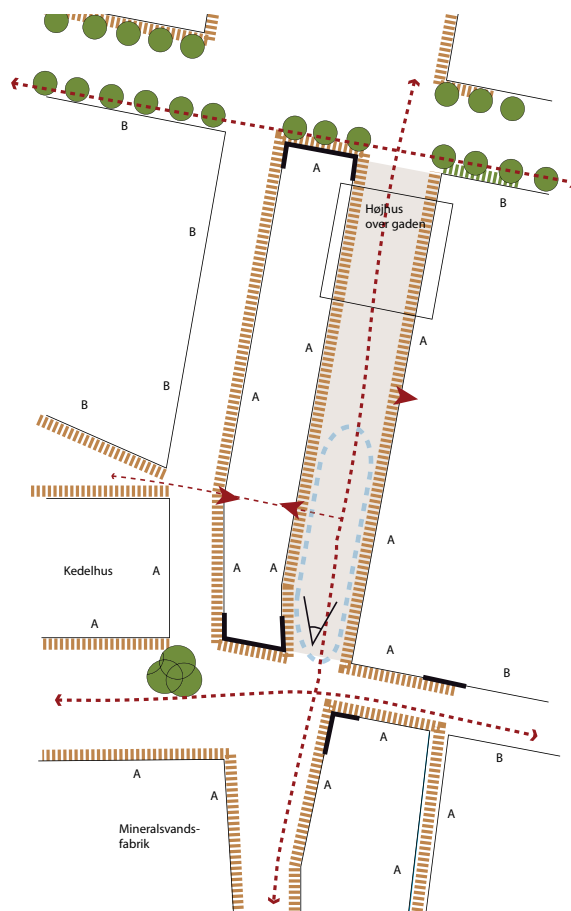
Plads H:

- Der skal etableres en passage til plads A gennem ny bebyggelse.
- Der skal etableres et vandelement, som kan bruges i forhold til pladsens funktion som markedsplads.
- Pladsen skal være befæstet med hård belægning.
- Pladsen kan overdækkes med lettere materiale.

-  Byrums afgrænsning
-  Zone for vandelement
-  Bevaret træ
-  Primære bevægelseslinier
-  Temporær kantzone
- A Aktive facader
- B Åbne facader
-  Forbindelse gennem bygning / byggefelt
-  Sigtelinier / vigtige kig
-  Facadeafsnit og hjørner der skal markeres særligt

Tegningen viser principper for indretning af plads H – "Markedspladsen".

Plads H "Markedspladsen" vil være bundet op på handelsfunktioner, som knytter sig til de omkringliggende bygninger i øst og vest, og den skal rumme et levende og aktivt handelsliv.





Visualisering af "Kælderpladsen".



Tværsnit gennem "Kælderpladsen" set mod nord.



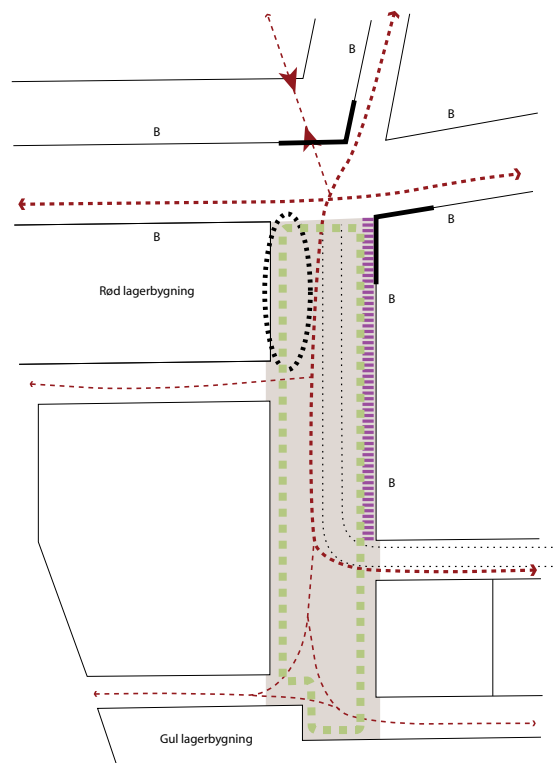
Kælderen under Rød Lagerbygning.

Plads L:

- Pladsen skal danne et grønt bindeled mellem Carl Jacobsens Villa's Have og Akademiets Have ved etablering af beplantning af træer på den centrale og sydlige del af pladsen.
- Der skal som minimum blotlægges kælder som vist på tegningen. Blotlagte kældre skal interagere med pladsens terrænniveau og opfattes som en del af hele pladsen og dens design, og der skal være direkte adgang til kælderniveau fra pladsens gulv.
- Belysning skal især fokusere på at belyse pladsens to niveauer med de blotlagte kælderrum som særligt signifikante elementer. Derudover bør pladsens beplantede del oplyses på en særlig stemningsgivende måde.

Tegningen viser principper for indretning af plads L – "Kælderpladsen".

Plads L "Kælderpladsen" er en bydelsplads, hvis kælder skal eksponeres og være et markant identitetskabende hovedtræk. Den udlægges som opholds- og legeområde med bilkørsel tilladt på pladsens centrale og nordlige del. Funktioner i de omkringliggende bygninger bør præge pladsen og de blotlagte kældre og bidrage med stor variation i aktivitetsniveauet. Pladsen vil være forbindelsesled mellem de to grønne rum Carl Jacobsens Villa's Have og Akademiets Have.



- Byrums afgrænsning
- Zone for beplantning
- - - Primære bevægelseslinier
- B Åbne facader
- - - Zone for blotlæggelse af bevaringsværdig kælder
- ▶ Forbindelse gennem bygning / byggefelt
- ..... Køreareal
- Hjørne der skal markeres særligt
- ||||| Bred Kantzone

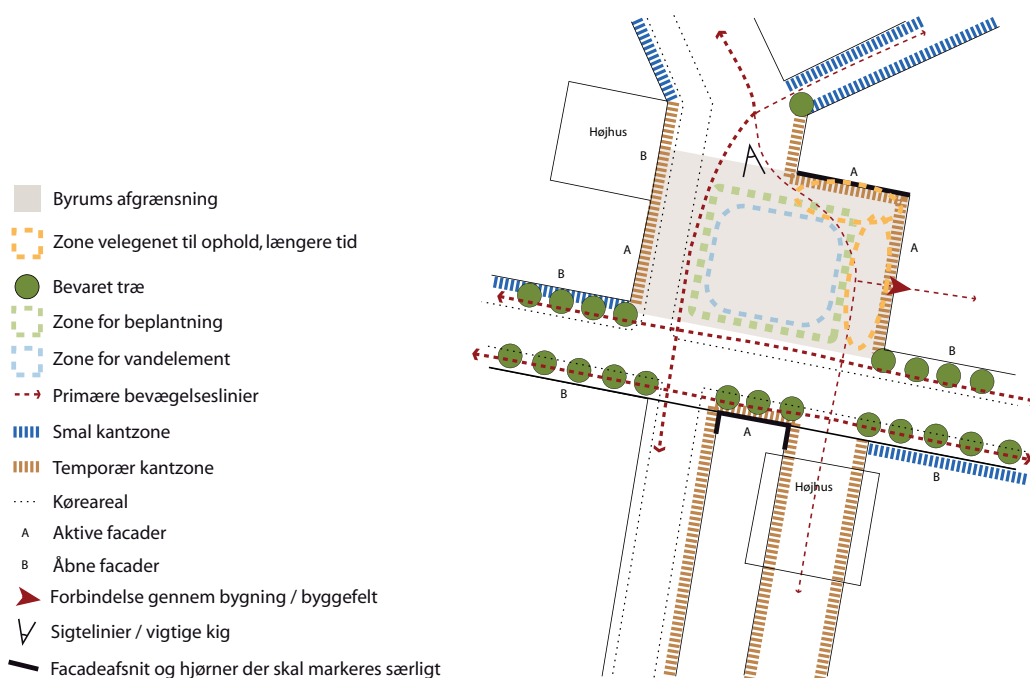




Snit gennem "Ny Carls Plads" set mod syd og "Markedspladsen".

Plads O:

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, der svarer til dens urbane og klassiske karakter.
- Der skal etableres træbeplantning, som et karaktergivende element, der samtidig formindsker vindgener fra især sydvest.
- På grund af pladsens centrale beliggenhed skal der tages højde for en høj grad af cykelparkering i pladsen design og møblering.



Tegningen viser principper for indretning af plads O – "Ny Carls Plads".

Plads O "Ny Carls Plads" er en formel og klassisk plads, der kobler sig på Ny Carlsberg Vej og Humleby. Den skal byde på handelsliv og bør indeholde en café, der kan udnytte pladsens gode solforhold. Pladsen tilbyder en pause eller ophold på vejen fra Vesterbro til Søndermarken og Frederiksberg.



Skitse til udformning af ny stationsforplads viser, hvordan Sønder Boulevard kan indrettes.

Plads P:

- Pladsen skal anlægges med hård belægning, hvor der er kørespor til tilgrænsende bebyggelse samt til Enghave Station og forpladsen hertil.
- I pladsen indgår en forplads til den nye Enghave Station samt den i § 4, stk. 8 fastlagte cykelrute.
- Pladsen skal have en udformning, som funktionsmæssigt og visuelt tilfører rekreative kvaliteter til det tæt bebyggede område nord for pladsen.

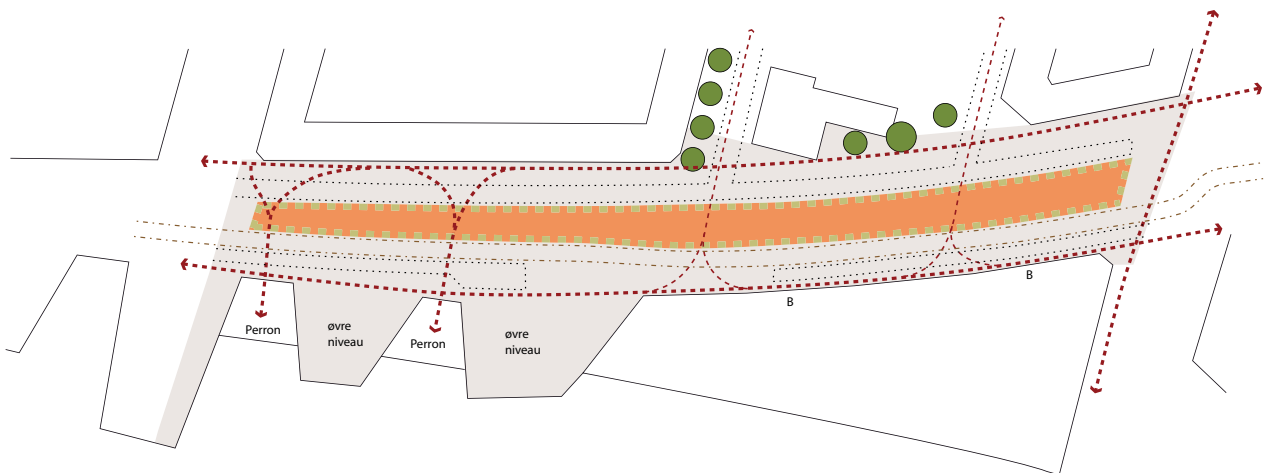
- Byrums afgrænsning
- Bevaret træ
- Zone for aktivitet
- Zone for beplantning
- Primære bevægelseslinier
- Principiel placering af bilforbindelse
- Aktive facader
- Principiel placering af cykelforbindelse

Tegningen viser principper for indretning af plads P – "Sønder Boulevard".

Plads P "Sønder Boulevard". Den nærmere udformning skal ske i samarbejde med ejere, beboere og brugere i de tilstødende ejendomme, herunder Carlsberg og banemyndighederne. Der tages forbehold vedrørende den viste udformning af arealerne ved stationen, idet den tager udgangspunkt i foreløbige skitser til en ny Enghave Station.

**Stk. 4.**

Der fastlægges kantzoner ved en del af





byens rum og langs veje som angivet på tegning 3B efter følgende retningslinier:

- Smal privat, permanent kantzone er 0,60 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen, der ligger inden for eller uden for byggefeltet som angivet på tegningen, skal fremstå klart privat. Lyskasser, rensebrønde mv. skal i princippet etableres inden for kantzoner, der ligger uden for byggefeltet.
- Bred privat, permanent kantzone er 2 - 3 m bred. Udformningen skal understøtte brugen af udearealet umiddelbart knyttet til bygningens brug og aktiviteter. Kantzonen skal fremstå klart privat. Der er mulighed for at hegne, bortset fra de kantzoner, der grænser op til pladserne E, F og L. Udstrækningen af den brede kantzone langs østsiden af plads G skal tilpasses pladsens indretning.
- Temporære kantzoner er arealer, der i det offentlige rum tilgodeser behovet for midlertidige aktiviteter relateret til funktioner i bygningens base.

#### Kommentar

Kantzonen er det areal, som ligger i umiddelbar tilknytning til bygningernes facader mod byrummene. Kantzonen forholder sig typisk til bygningen og aktiviteterne i stueetagen. Kantzonen har således i høj grad sammenhæng med facadeaktiviteterne.

Kantzonen skal udformes, så den giver mulighed for liv langs byrummets kanter - f.eks. med en forskydning i facaden, der muliggør ophold, et sted at sidde i solen/skyggen, en trappe, et trin, en urban terrasse, plads til blomster, varer, eller en grøn forhave med plads til grill.

Smalle kantzoner findes hovedsageligt ved gadestrækninger og byrum, hvor der er boliger, liberale erhverv, udstillingslokaler og lignende i stueetagen. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat.

Brede kantzoner findes hovedsageligt i den nordlige del af området ved boliger og liberale erhverv m.v. Kantzonen udlægges som en del af den tilhørende bygnings grundareal og ejes og drives af ejeren. Det skal være klart markeret, at kantzonen er privat. og den skal spille sammen med det offentlige rum og brugen af dette, særligt hvor den støder op til byrum.

Temporære kantzoner findes primært ved det centrale handels- og kulturstrøg. Kantzonerne kan primært anvendes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, cafeer, barer, kulturelle og sportslige institutioner og frivillige organisationer, værksteder etc., relateret til funktioner og aktiviteter i bygningernes stueetage. Kantzonen udlægges ikke som en del af den tilhørende bygnings arealer, men ejes og drives af grundejerforeningen.

## § 7. Byrum

Skitsen og fotoet illustrerer en smal kantzone.



Skitsen og fotoet illustrerer en bred kantzone.



Skitsen og fotoet illustrerer en temporær kantzone.



### Stk. 5.

a) I efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om byrum, gårdrum, passager og kantzoner for det enkelte underområde/delareal.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal i område I-V være af størrelsesordenen 40 pct. af boligetagearealet og etagearealet til eventuel skole, 10 pct. af erhvervsetagearealet samt 100 pct. af etagearealet til institutioner for børn og unge og i område VIII af størrelsesordenen 15 pct. af erhvervsetagearealet. Friarealet skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anlægges med opholdsarealer for beboere og brugere. For område I-IV beregnes friarealet for de 4 områder under ét.

Friarealet skal indeholde områder, som har en særlig udformning rettet mod børns leg. Disse områder skal tilgodese forskellige aldersgrupper og skal være sanseligt og motorisk udfordrende for børn. Legeområderne integreres i den landskabelige og byrumsmæssige udformning af friarealerne i øvrigt.

Til friarealet medregnes opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, herunder veje udformet som gågader/pladser (eksklusive kørsels- og parkeringsarealer) samt halvdelen af veje fastlagt som opholds- og

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

legeområder. Friarealer til institutioner for børn og unge samt eventuel skole skal anlægges i direkte tilknytning hertil og skal kunne anvendes af områdets beboere uden for åbningstiden.

I område VI, VII og IX skal friarealet anlægges i overensstemmelse med den fastlagte anvendelse til henholdsvis transformer, rekreative formål og baneformål. I område VII og IX integreres den i § 4, stk. 7 fastlagte sti, ligesom der i område VII integreres adgange til tilgrænsende bebyggelse og til Enghave Station samt forplads hertil.

For område X (delareal XA og XB) gælder, at de ubebyggede arealer skal anlægges og vedligeholdes som have med en for kvarteret passende beplantning.

### Stk. 2.

a) Parkeringsdækningen skal i område I-V mindst være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal. For område VIII og X skal dækningen være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Inden for område I-IV må højst 5 pct. af parkeringsdækningen indrettes på terræn primært på vejareal til af- og pålæsning samt handicap- og gæsteparkering. Parkering på interne veje medregnes ved beregning af parkeringsdækningen. I område I-IV skal parkering i konstruktion indrettes i parkeringskælder eller stueetager under hævede gårde i princippet som vist på tegning nr. 4. Mindst 65 pct. af denne parkering skal etableres som offentligt tilgængelige fællesanlæg. I område V skal al parkering til nybyggeri indrettes i parkeringskælder. I område X (delareal XA og XB) må parkeringspladser ikke indrettes mellem vej og den fastlagte bebyggelsesregulerende byggelinie, og parkeringsarealer på terræn skal forsynes med afskærmende beplantning. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan kravene til parkeringsanlæggenes indretning detaljeres.

### Kommentar

Bestemmelserne indebærer, at der i område I-IV kan etableres op til 4.500 parkeringspladser heraf mindst 95 pct. i parkeringskælder. Der vil blive behov for dispensationer, indtil disse kælder er etableret. I delareal IIA er der ikke fastlagt p-kælder, og en dispensation her vil blive betinget af deltagelse i fælles parkeringsanlæg og midlertidig terrænparkering. For område VIII og X skal kravet ses i sammenhæng med de gældende rammer i Kommuneplan 2005.

### Stk. 3.



Attraktiv cykelparkering i stueetagen.

Der skal etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig og 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsetageareal, Cykelparkeringen skal placeres i direkte tilknytning til de enkelte byggerier med en minimumsandel i konstruktion, dvs. kælder eller stueetager, af størrelsesordenen 75 pct. For andre anvendelser som detailhandel, kultur, idræt og institutioner mv. vurderes kravet konkret i hvert enkelt tilfælde. Placering af cykelparkering på arealer med vejstatus skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Cykelparkering kan etableres fælles for flere ejendomme.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Kommentar

Ved de ændrede anvendelser af de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at håndtere kravet om cykelparkering i konstruktion, men samtidig ønskes hverken fortove eller pladser fyldt med cykler. Der kan i konkrete tilfælde gives dispensation fra kravet om, at 75% af cykelparkeringen til boliger og erhverv skal i konstruktion, såfremt der kan anvises en sandsynlig løsning, der tilgodeser behovet for parkering på en mere hensigtsmæssig måde. Udgangspunktet for institutioner er kravet 5 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal med en minimumsandel i konstruktion af størrelsesordenen 25 pct. Der skal ved supplerende lokalplaner være opmærksomhed på en effektiv håndtering af cykelparkering.

### Stk. 4.

Ubebyggede arealer og parkeringsanlæg kan forlanges at skulle indgå i fællesanlæg, jf. desuden § 13.

### Stk. 5.

Ubebyggede arealer skal som hovedregel henligge uindhegnede og må ikke forsynes med adgang forbudt skilte eller lignende. Undtaget herfra er Carl Jacobsens Villa's Have og Akademiets Have, der må hegnes og for så vidt angår Carl Jacobsens Villa's Have eventuelt lukkes om natten. Sportsanlæg og tekniske anlæg må hegnes i fornødent omfang, og friarealer til daginstitutioner og eventuel skole må hegnes på en sådan måde, at de kan anvendes af beboerne uden for åbningstiden. Desuden må forhaver i de brede kantzoner samt haver til eventuelle rækkehuse hegnes med beplantning, levende eller begrønnede hegn med en højde på indtil 1 m. Endelig skal/kan grunde i område X (delareal XA og XB) hegnes med et for kvarteret passende hegn, der skal understøtte det grønne præg såvel mod vej som mod nabogrund. Eventuelt trådhegn skal her suppleres med levende hegn.

### Stk. 6.

Bevaring og beplantning

a) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige og fredede haveanlæg skal opretholdes. Der skal etableres et vandelement i Akademiets Have.

### Kommentar

Akademiets og Carl Jacobsens Villa's Have er bydelsrum, jf. § 7, og indgår som dele af hele Carlsberg-kvarterets friareal. De skal være offentligt tilgængelige og må ikke opdeles, privatiseres eller indhegnes i mindre dele. Bevaringsbestemmelserne omfatter også de mange bevaringsværdige træer i haverne, der som hovedregel ikke er særskilt markerede. Da haverne udsættes for et større pres end hidtil, bør der udarbejdes helhedsplaner for haverne af professionelle rådgivere inden for landskabsarkitektur og restaurering. Evt. ændringer i den fredede del af Carl Jacobsens Villa's Have skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen, der er myndighed i forhold til fredningen, der er sket i henhold til lov om bygningsfredning.

b) De på tegning nr. 7 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens særlige tilladelse. De med rød prik markerede bevaringsværdige træer må dog fældes, hvis det er påkrævet

- i forbindelse med nybyggeri, og på betingelse af, at der plantes nye træer efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse. Ny træbeplantning skal følge principperne vist på tegningerne for byrum i § 7, stk. 3. I de efterfølgende pkt.er/ved supplerende lokalplan(er) kan der stilles yderligere krav om træbeplantning.
- c) Ved de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal der tages konkret stilling til bevaringen af de på tegning nr. 7 med blå markerede bevaringsværdige træer.
  - d) Ved eventuel fældning af de på tegning nr. 7 med rødt og blå markerede bevaringsværdige træer skal der genplantes store træer - dvs. træer med et stammeomfang på min 30 - 36 cm.

### Kommentar

Tilladelse til fældning af bevaringsværdige træer i øvrigt forudsætter dispensation, der vil blive givet, hvis træerne er syge eller døde. Det vil blive betinget, at der sker en genplantning af træer af passende størrelse.

Der må principielt ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravning inden for træers drypzoner.

Træer i åbne muldbede skal have minimum 10 m<sup>2</sup> bed pr. træ. Træer i lukkede befæstelser, herunder vejarealer, eller på etagedæk skal have minimum 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen. For træer, som plantes i muldbede og i lukkede befæstelser, skal plantehullet være mindst 50 cm dybt. Ved plantning af træer på dæk skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 80 cm over de befæstede arealer.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden skal træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder således, at træerne ikke påføres skader. I forbindelse med byggeri skal der indsendes en redegørelse om beskyttelse af eksisterende beplantning og træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

De udpegede træer bevares af såvel landskabsarkitektoniske hensyn som hensyn til flagermus, som bruger træerne som levesteder.

Det anbefales, at den nye beplantning på Carlsberg tager udgangspunkt i den eksisterende beplantning, der hovedsageligt består af løvfældende træer med en høj grad af diversitet, herunder en del sjældne arter.

### Stk. 7.

Tilgængelighed

Adgangs- og opholdsarealer skal principielt udformes således, at de tilgodeser bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne. På grund af de særlige terrænforhold med områdets placering på Valby Bakke er der flere steder trapper og hældninger, som overstiger 1:20. Disse steder skal der efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse sikres alternative handicapvenlige adgange.

## § 8. Ubebyggede arealer og parkering

### Kommentar

På grund af områdets særlige terrænforhold er det ikke overalt muligt på færdselsarealer at tilgodese bevægelseshæmmedes færdsel på terræn. Det er intentionen, at der i forbindelse med supplerende lokalplan(er) udarbejdes en tilgængelighedsstrategi, som sætter særligt fokus på denne problematik. Under alle omstændigheder skal kravene i bygningsreglementet om tilgængelighed til bebyggelse og tilhørende friarealer iagttages. Der henvises til retningslinjer i håndbog for tilgængelighed og Københavns Kommunes designmanual.

### Stk. 8.

Belysning

- a) Der udarbejdes en belysningsstrategi for kvarteret Carlsberg, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Belysningsstrategien skal beskrive grundbelysning og effektbelysning med henblik på at skabe en arkitektonisk lysætning af kvarterets rum.
- b) Belysningen må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

### Kommentar

Udgangspunktet for belysningsstrategien er Københavns Kommunes regler og vejledninger på området. Grundbelysningen er den belysning af gader, gågader, promenader, byrum og parker, som er en forudsætning for, at borgere og brugere kan færdes trygt og sikkert gennem byen. Effektbelysning er belysning, der sætter fokus på en facade, et byrum, et træ, et monument eller skaber en stemning evt. i forbindelse med en event. I det konkrete byrum vil belysningen altid opleves som et samspil mellem grundbelysning og effektbelysning. Grundbelysningen skal give sikkerhed, fremkommelighed, tryghed, orientering og tilgængelighed. Passager og portåbninger skal belyses, så rummets udstrækning er tydelig. For at reducere CO<sub>2</sub>-udslip skal der bruges belysningsløsninger med det laveste energiforbrug og den laveste miljøbelastning ud fra en vurdering af, hvad der er teknisk muligt og økonomisk forsvarligt, og afvejet med arkitektoniske hensyn.

## § 9. Ledningsforhold og tekniske anlæg

### Stk. 1.

Der forudsættes tinglyst fornødne deklarerationer vedrørende sikring mv. af ledninger.

### Stk. 2.

Transformerstationer og andre mindre tekniske anlæg skal så vidt muligt integreres i bygninger og terræn, så de ikke er synlige i området.

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal i overensstemmelse med Teknik- og Miljøforvaltningens krav placeres, jf. dog § 5, stk. 1 og stk. 6, anvendes, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vej- og jernbanetraffic. For forurenings-

## § 10. Foranstaltninger mod forureningsgener

følsom anvendelse som boliger og daginstitutioner gælder, at trafikstøjbelastningen på facader ikke må overstige 65 dB(A), og at mindst én facade ikke må belastes med mere end 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer må ikke overstige 55 dB(A) fra vejtrafik og 60 dB(A) fra jernbanetrafik. Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, hotel, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A) og må i opholdsrum i daginstitutioner ikke overstige 30 dB(A). Der skal etableres en afskærmning mod jernbanens terræn i lokalplangrænsen ud for område III i form af en skærm med en højde, der sikrer, at de vejledende støjgrænser på de tilstødende opholdsarealer overholdes. Den del af skærmen, der måtte overstige 1,2 m skal udføres i glas eller andet materiale, der sikrer udsigt til banen. Skærmens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Kommentar

I henhold til bygningslovgivningen må det indendørs støjniveau i beboelsesrum mod vej og jernbane ikke overstige 30 dB(A), der er det gennemsnitlige støjniveau over hele døgnet. Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner". Miljøstyrelsen har udgivet en ny vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor der anvendes en ny beregningsmodel. Kommunen overvejer implementeringen af denne nye vejledning, og der vil i givet fald ske konsekvensrettelser af bestemmelserne i forbindelse med den endelige vedtagelse.

### Stk. 2.

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse anvendes, placeres, jf. dog § 5, stk. 1, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod forurening fra virksomheder i og uden for området.

### Kommentar

Der henvises til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" med tillæg juli 2007. Bestemmelsen indebærer, at der ved placering af forureningsfølsom anvendelse i nærheden af Husbryggeriet Jacobsen, det eksisterende kraftværk og et evt. fremtidigt mindre naturgasfyret dampvarmeværk skal ske en vurdering af den nødvendige afstand afvejet med foranstaltninger på anlæggene med henblik på at overholde de vejledende grænser for støj og lugt mv.

## § 11. Bæredygtighed

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en lavenergi-bygning klasse 1.

### Kommentar

Energirammen er et udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke



## § 11. Bæredygtighed

anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning.

Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet for lavenergibygninger med den ønskede anvendelse i klasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

### Stk. 2.

Der skal etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug i forbindelse med de rekreative vandelementer fastlagt i § 7.

### Kommentar

Der bør arbejdes med mulighederne for, at regnvand fra tage også kan bruges til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine. Desuden bør regnvand fra andre ikke trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives. Soppebassiner kan forsynes med regnvand efter en nærmere godkendelse af Teknik og Miljøforvaltningen og i overensstemmelse med de procedurer, der gælder for offentlige soppebassiner. Det indebærer bl.a., at der skal være totalt vandskifte hvert døgn, at vandet skal være friskt således, at der ikke opstår alge- og plantevækst, og at der ikke er risiko for, at børn utilsigtet drikker vandet (vandfald, fontæne eller lignende).

Også andre bestemmelser i lokalplanen afspejler ønsket om bæredygtighed, herunder kravet om en kvartermiljøstation, muligheden for solcelle- og solfan-geranlæg samt overflader og bassiner, der muliggør nedsivning af regnvand og reducerer mængden af vand, der ledes til det kommunale rensningssystem.

### Stk. 3.

a) I de efterfølgende pkt. er/ved supplerende lokalplan(er) fastlægges yderligere bestemmelser om bæredygtighed for de enkelte underområder/delarealer.

### Kommentar

I forbindelse med supplerende lokalplaner vil der blive optaget nye bestemmelser om bæredygtighed, i det omfang senere ændringer af planlovens bestemmelser herom måtte muliggøre det.

## § 12. Udstykning

Der kan gennemføres nødvendige eller hensigtsmæssige matrikulære forandringer (matrikulering, udstykning, arealoverførsel og sammenlægning).

I område X (delareal XA og XB) må der ikke foretages udstykninger eller arealoverførsler, hvorved der fremkommer ejendomme med et grundareal mindre end 1.200 m<sup>2</sup>.

## § 13. Særlige fællesanlæg

### Stk. 1.

For område I-IV gælder, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før der efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere anvisning er etableret følgende fællesanlæg:

## § 13. Særlige fællesanlæg

- a) den i § 3, stk. 1, pkt. e, fastlagte kvartermiljøstation
- b) den i § 4, stk. 8, fastlagte cykelrute ud for område I og III
- c) den i § 4, stk. 9, fastlagte bro over banen til Vigerslev Allé med tilslutning til den hævede Vigerslev Allé
- d) de i § 7, stk. 1, og § 8, stk. 6, fastlagte 2 bydelshaver
- e) den i § 10, stk. 1, fastlagte støjskærm mod jernbanen

### Stk. 2.

I efterfølgende stk.er/ved supplerende lokalplan(er) kan der fastlægges yderligere bestemmelser om fællesanlæg for de enkelte underområder/delarealer

### Kommentar

Det kan ikke forventes, at alle fællesanlæggene bliver etableret straks og i deres helhed ved det første byggeri, og det vil derfor være en forudsætning, at der dispenseres fra bestemmelserne. Som betingelse herfor vil der blive stillet krav om en tidsplan for anlæggenes etablering og om sikkerhed for det pågældende byggeris forholdsmæssige andel af de forventede udgifter ved anlæggenes senere etablering. For pkt. b og c vil kravet først blive udløst, når der er opført 100.000 m<sup>2</sup> nybyggeri. Anlæggene i pkt. b og pkt. e udføres samtidigt. Når anlægget i pkt. c udføres, skal der samtidigt etableres et nyt vejkryds med signalanlæg på Vigerslev Allé, jf. § 4, stk. 2. Hvis udarbejdelsen af affaldsstrategien for Carlsbergområdet viser en mere miljørigtig løsning end etablering af en kvartermiljøstation, kan § 3, stk. 1, pkt. e ændres. Etableringen af kvartermiljøstationen er derfor afhængig af udmøntningen af § 3, stk. 1, pkt. e.

## § 14. Grundejerforening

### Stk. 1.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område I-IV.

### Kommentar

Medlemspligten indtræder, når en ejendom udnyttes i henhold til lokalplanens bestemmelser.

### Stk. 2.

Grundejerforeningen skal senest være oprettet, når den første ibrugtagningstilladelse gives til bebyggelse i område I-IV.

### Stk. 3.

Uanset stk. 1 og 2 kan Teknik- og Miljøudvalget tillade, at der oprettes grundejerforeninger, der alene omfatter et, to eller tre af de 4 underområder.

### Kommentar

Bestemmelsen, der forudsætter dispensation, skal ses i sammenhæng med, at det forventes, at områderne udbygges etapevis. Dispensationen vil blive betinget af tilslutningspligt til en fælles grundejerforening for alle 4 områder, når udbygningstakten gør det aktuelt.

### Stk. 4.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 4 fastlagte private fællesveje, stier og pladser og af de i § 13 fastlagte fællesanlæg i område I-IV samt - for så vidt angår broen over jernbanens terræn til Vigerslev Allé, cykelruten og støjskærmen mod banen - i område IX.

## § 14. Grundejerforening

<b>Kommentar</b>	Såfremt veje overtages som offentlige, eller der ved aftale overdrages anlæg til Københavns Kommune, udgår disse af grundejerforeningens forpligtelser.
<b>Stk. 5.</b>	Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen kan henlægges til foreningen.
<b>Stk. 6.</b>	Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der henhører til foreningens område.
<b>Stk. 7.</b>	Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
<b>Stk. 8.</b>	Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.
<b>Stk. 9.</b>	Grundejerforeningens vedtægt og ændringer heri skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

## § 15. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

<b>Stk. 1.</b>	Lokalplan nr. 44 "Carlsberg" tinglyst den 7. juni 1983 ophæves i sin helhed.
<b>Stk. 2.</b>	Lokalplan nr. 247 "Kongens Bryghus" tinglyst den 12. juli 1996 ophæves i sin helhed.
<b>Stk. 3.</b>	Lokalplan nr. 340 "Gamle Carlsberg Vej" tinglyst den 28. august 2002 ophæves i sin helhed.
<b>Stk. 4</b>	Matr. nr. 19 I Valby, København Skøde lyst 22. september 1875: Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelses udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser. Matr. nr. 1627 Valby, København Skøde lyst 22. september 1875:

## § 16. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 k Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2 og 3. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelses udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 16. august 1876:

Skødet indeholder om den oprindelige matr. nr. 19 p Valby, København, servitutstiftende bestemmelser i pkt. 2, 3 og 5. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelses udformning og anvendelse, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 2156 og 2158 Valby, København

Dokument lyst 30. januar 1878:

Dokumentet indeholder bestemmelser om parcellerne af matr.nr. 19 a Valby, København, der regulerer bebyggelses udformning og anvendelse. De er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Skøde lyst 22. november 1882:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 3, 4 og 9. Det er bestemmelser, der regulerer bebyggelses udformning og anvendelse samt hegning, som er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

Matr. nr. 20 Valby, København

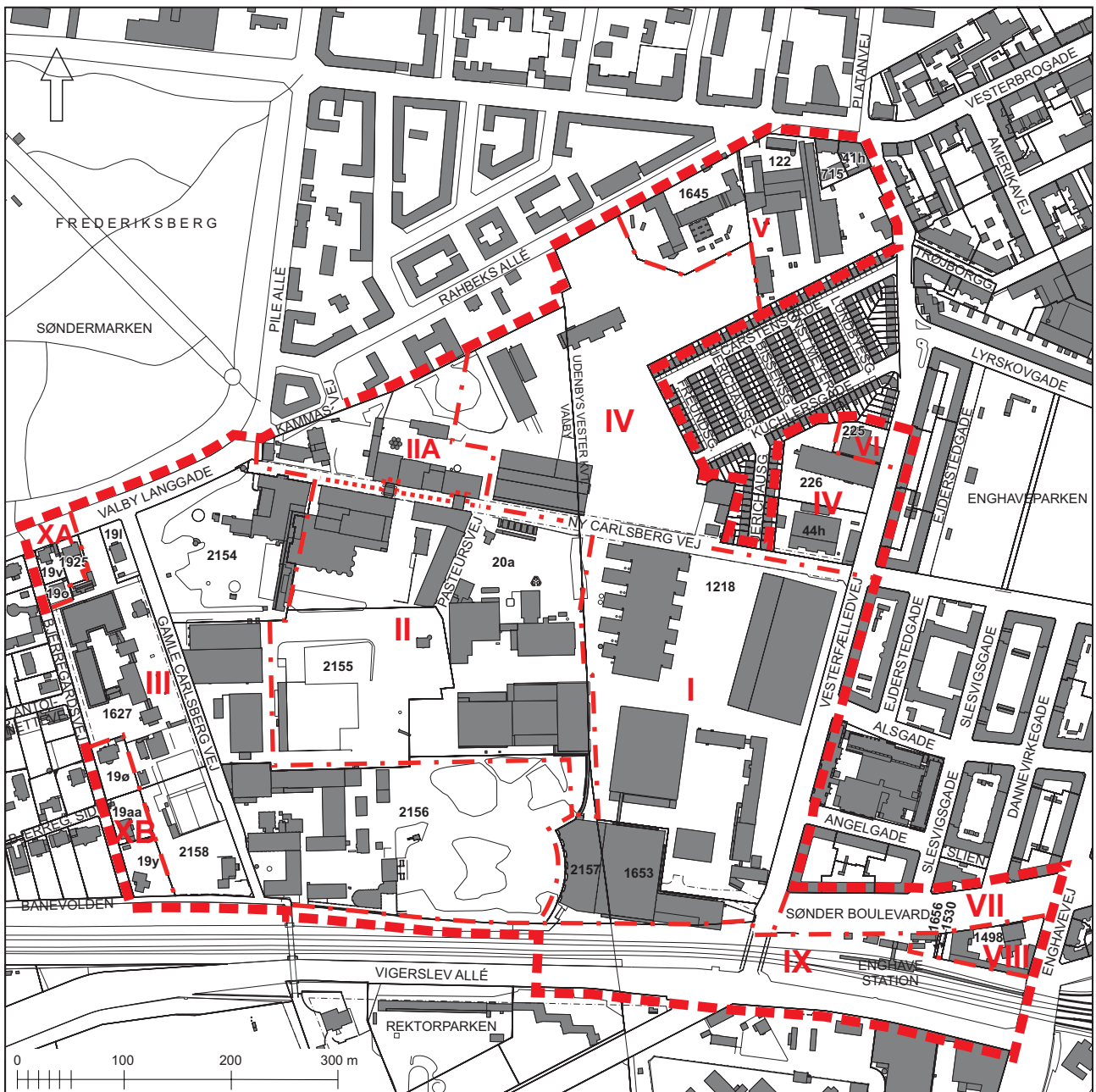
Skøde lyst 8. januar 1879:

Skødet indeholder servitutstiftende bestemmelser i pkt. 7 og 8 om anvendelse af parcellerne af matr. nr. 20z Valby, København. Bestemmelserne er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

## Kommentarer af generel karakter

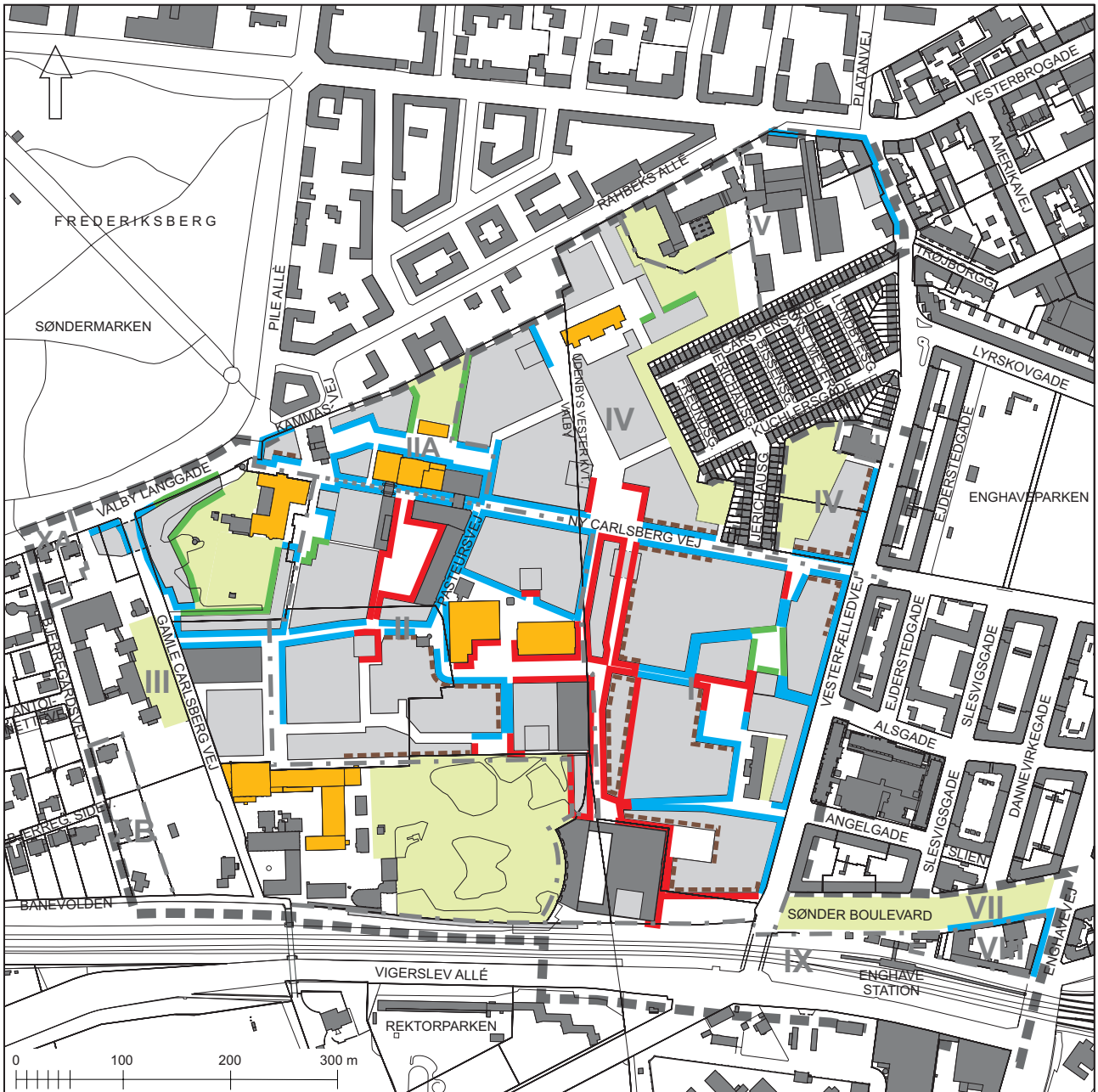
- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i lokalplanen.
- c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.
- d) Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning af arbejdet i henhold til museumslovens § 26 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Opmærksomheden henledes på, at Københavns Bymuseum som repræsentant for Kulturarvsstyrelsen bør kontaktes i god tid, inden et jordarbejde påbegyndes således, at en forundersøgelse kan iværksættes med henblik på at imødegå påbud om midlertidig standsning af arbejdet.
- e) Der må ikke igangsættes arbejder, der går over almindelig vedligeholdelse, på bygninger og anlæg, der er fredede, før der er opnået tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen. Bygninger, der pr. 1. april 2007 er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, er angivet med mørkerød signatur på tegning nr. x.

- f) 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. Permanent dræning af grundvand tillades ikke i Københavns Kommune.
- g) Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes Regulativ for erhvervsaffald og Regulativ for husholdningsaffald.



Område

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer

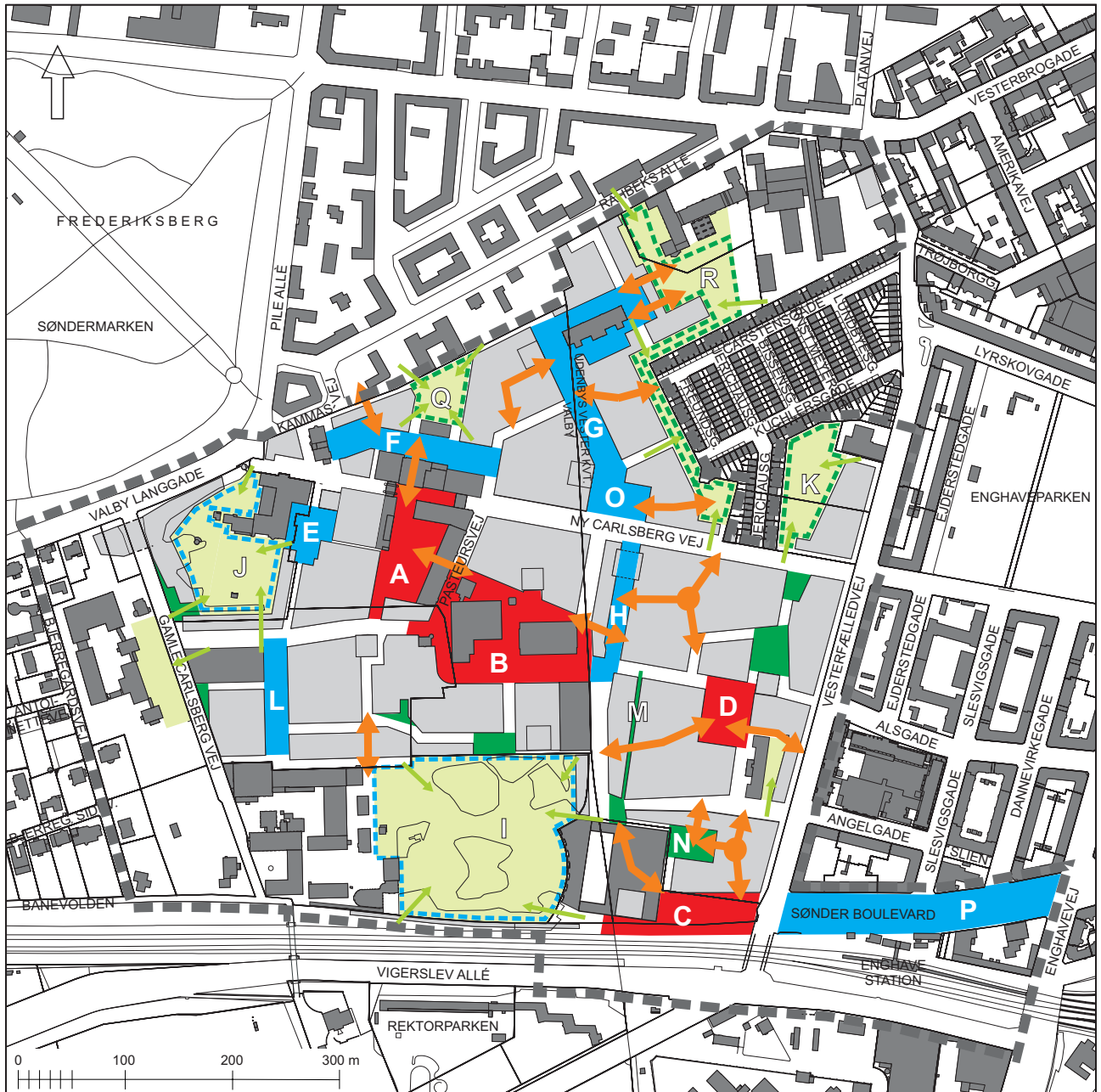


Anvendelse









- ■ ■ Lokalplanområde
- · - · Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- - - - Boliger over 3. etage
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv.
- Principielle byggefelter

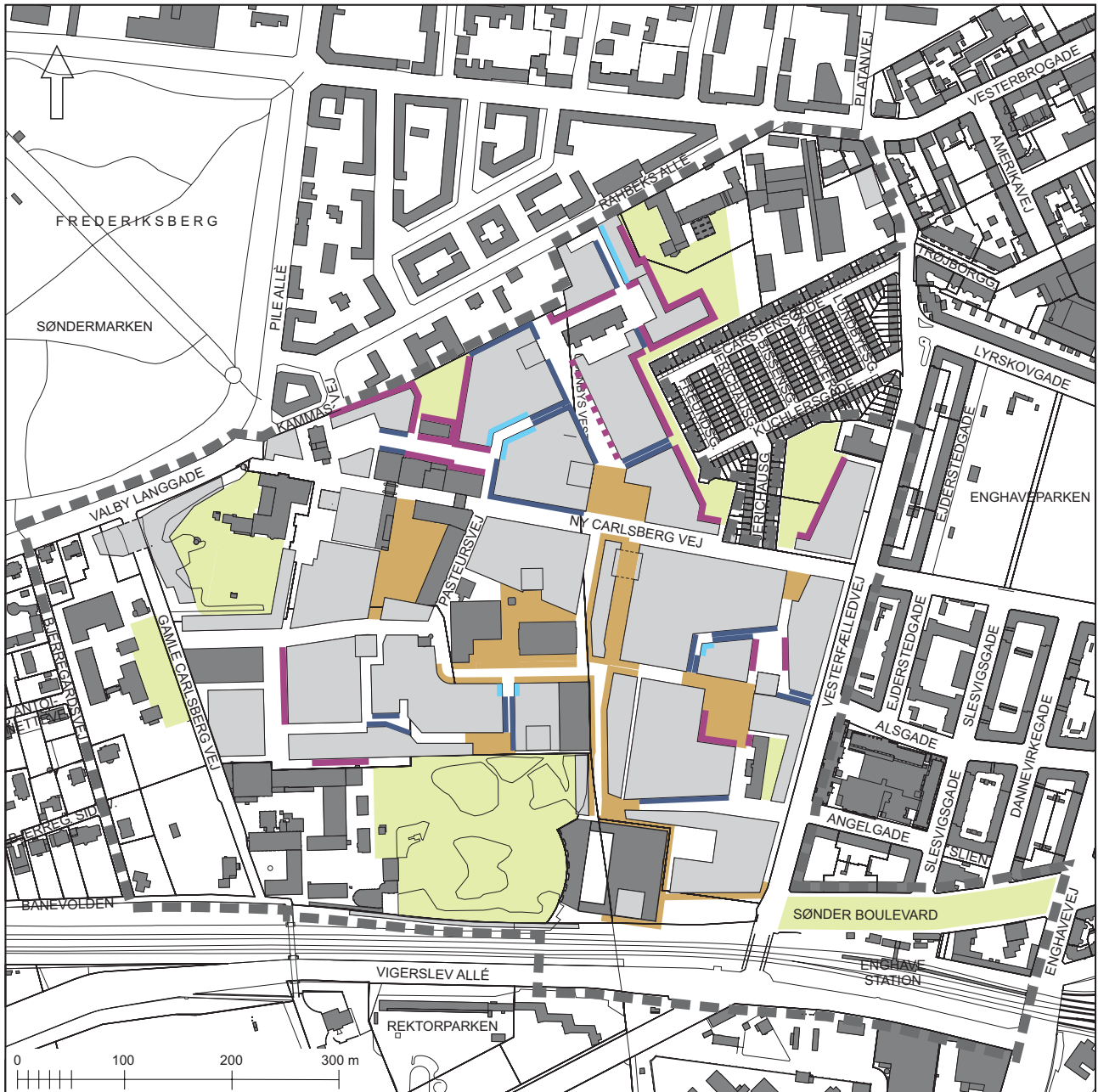
- Aktive facader
- Åbne facader
- Afdæmpede facader
- Eksisterende bygninger
- Have





Byrum

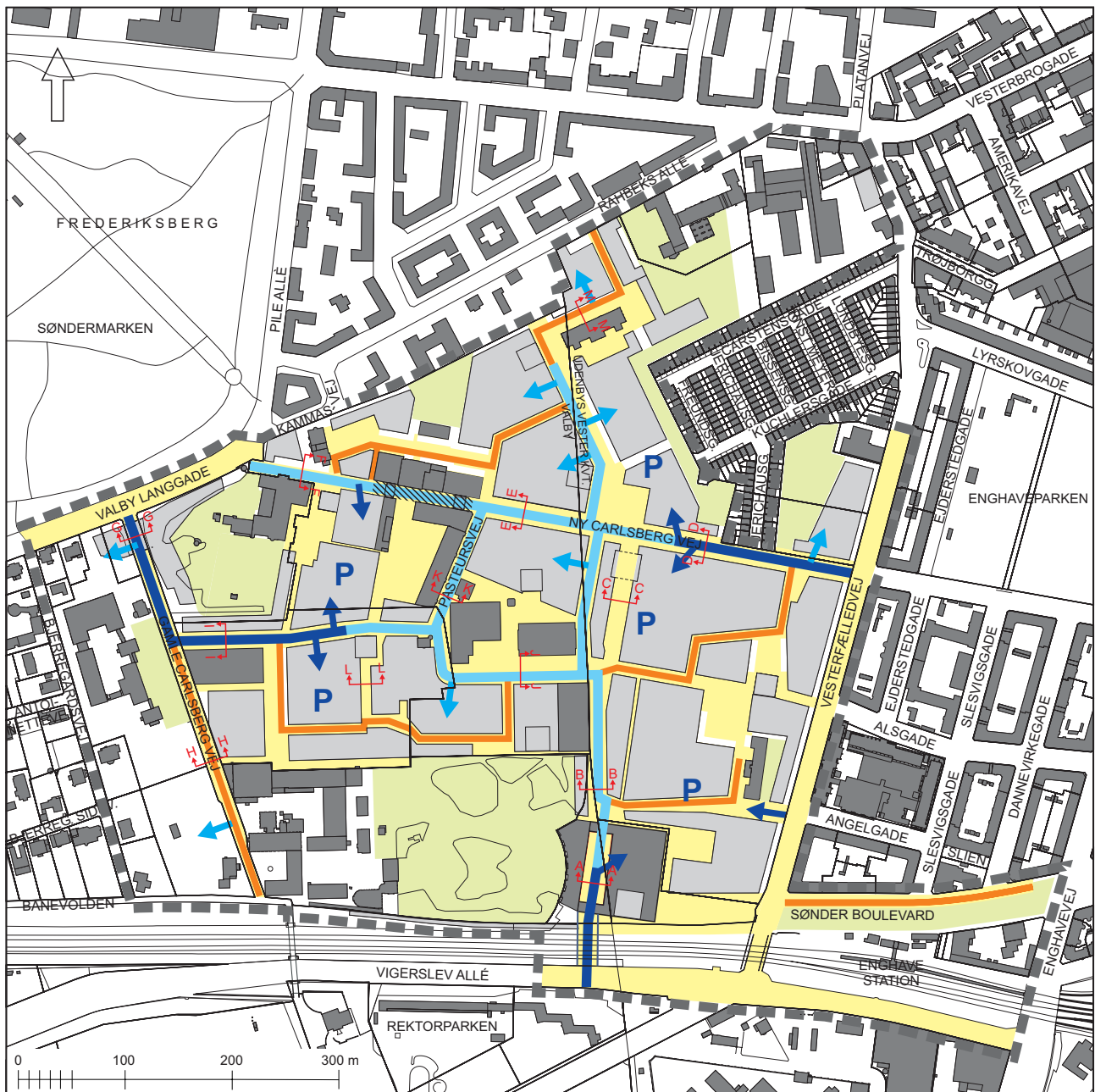
- |   |                                |   |                          |
|---|--------------------------------|---|--------------------------|
|  | Lokalplanområde                |  | Eksisterende bygninger   |
|  | Pladser, regional karakter     |  | Have                     |
|  | Pladser/haver, bydels karakter |  | Principielle byggefelter |
|  | Pladser/haver, lokal karakter  |   |                          |
|  | Offentlig passagemulighed      |   |                          |
|  | Adgang til haver               |   |                          |

















Kantzoner

- Lokalplanområde
- Bred privat kantzone, 2-3 m, uden for byggefelt
- Bred privat kantzone, på 50% af strækningen 2-3 m, uden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, inden for byggefelt
- Smal privat kantzone, 60 cm, uden for byggefelt
- Temporær kantzone/areal til midlertidigt brug

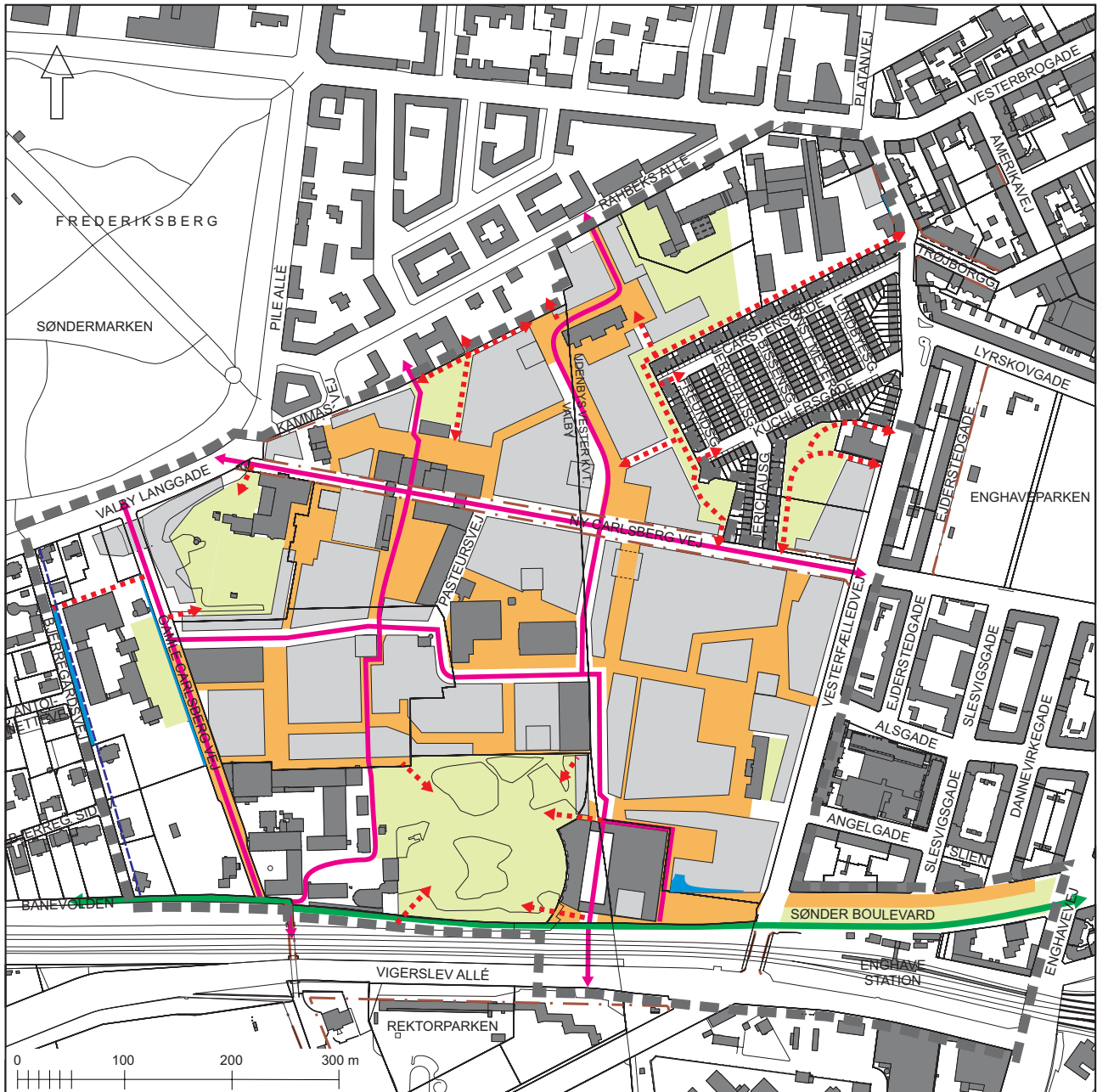
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have













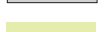
Vejforhold og parkering

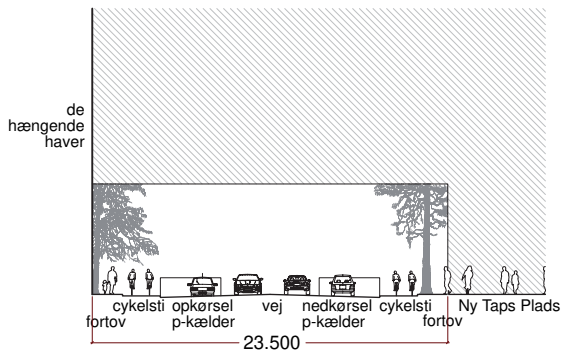
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Adgang til primære parkeringskældre              |
|  | Arealer med vejstatus  |  | Principiel placering af primære parkeringskældre |
|  | Primære gader  |  | Adgang til sekundære parkeringskældre            |
|  | Sekundære gader  |  | Eksisterende bygninger                           |
|  | Principiel placering af kørespor (i opholds- og legeområder) |  | Principielle byggefelter                         |
|  | Bussluse   |  | Have   |
|  | Ny bro   |  | Snit i gaderum                                   |



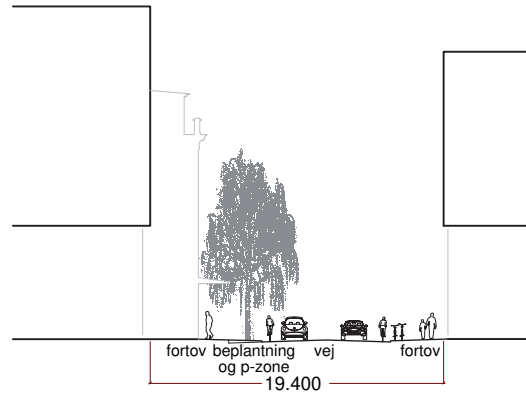


Vej- og stiforhold

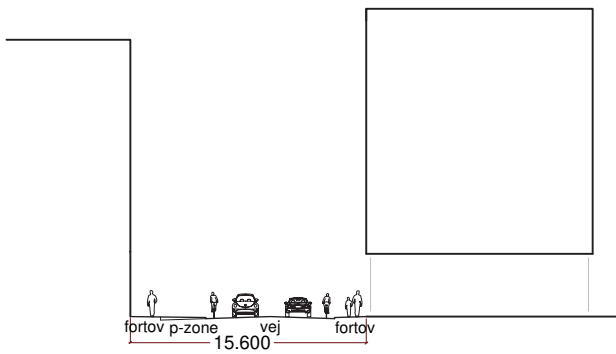
- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Lokalplanområde   |  | Cykelmulighed, primære ruter |
|  | Vejudvidelseslinie  |  | Grøn cykelrute               |
|  | Vejudlæg, der kan ophæves/<br>vejareal, der kan nedlægges som vej |  | Stiforbindelser/stiadgange   |
|  | Opholds- og legeområder/gågader                                   |  | Eksisterende bygninger       |
|  | Bebyggelsesregulerende byggelinie                                 |  | Principielle byggefelter     |
|   |   |  | Have                         |



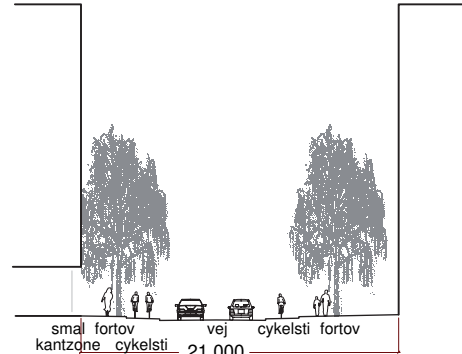
Snit A-A



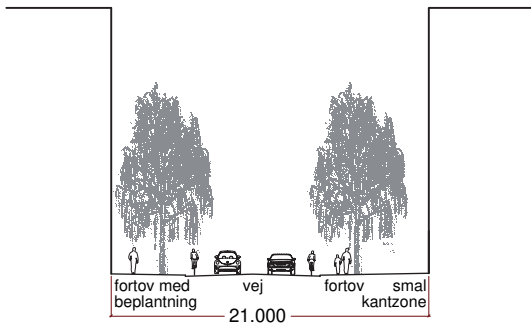
Snit B-B



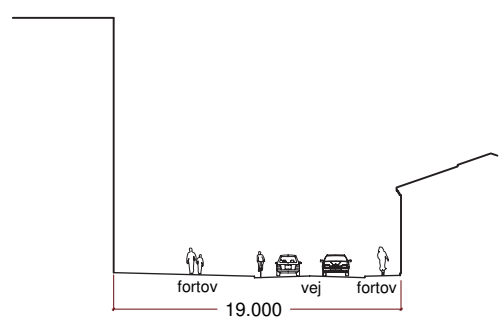
Snit C-C



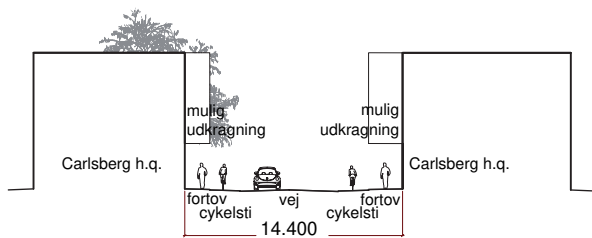
Snit D-D



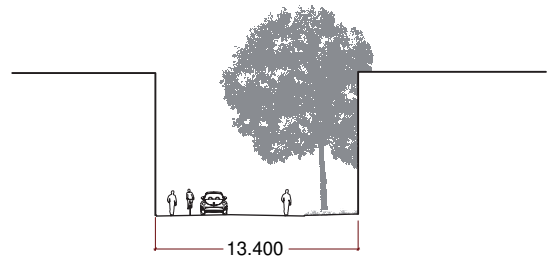
Snit E-E



Snit F-F

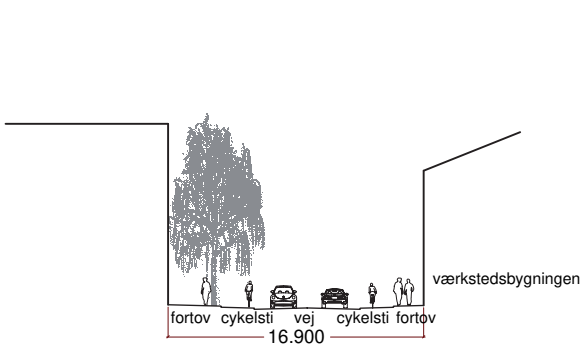


Snit G-G

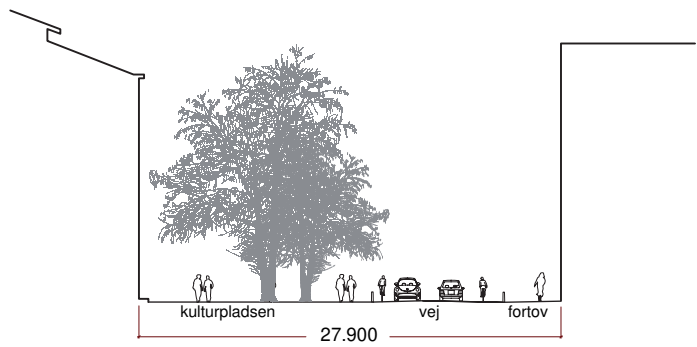


Snit H-H

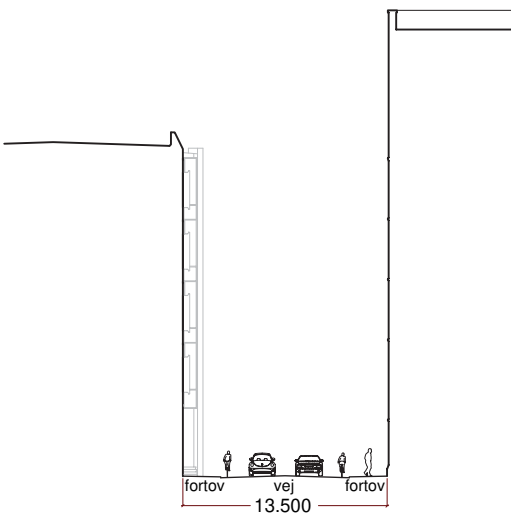




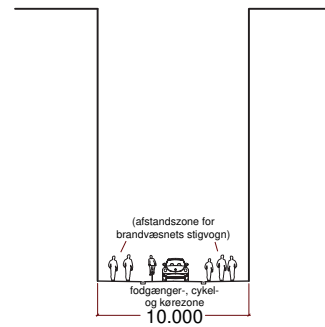
Snit I-I



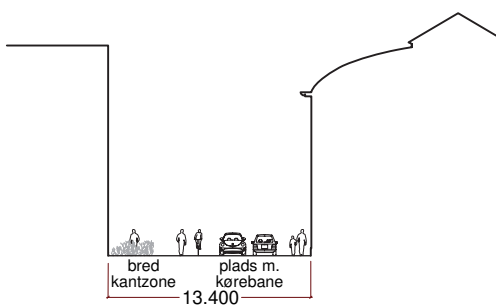
Snit J-J



Snit K-K

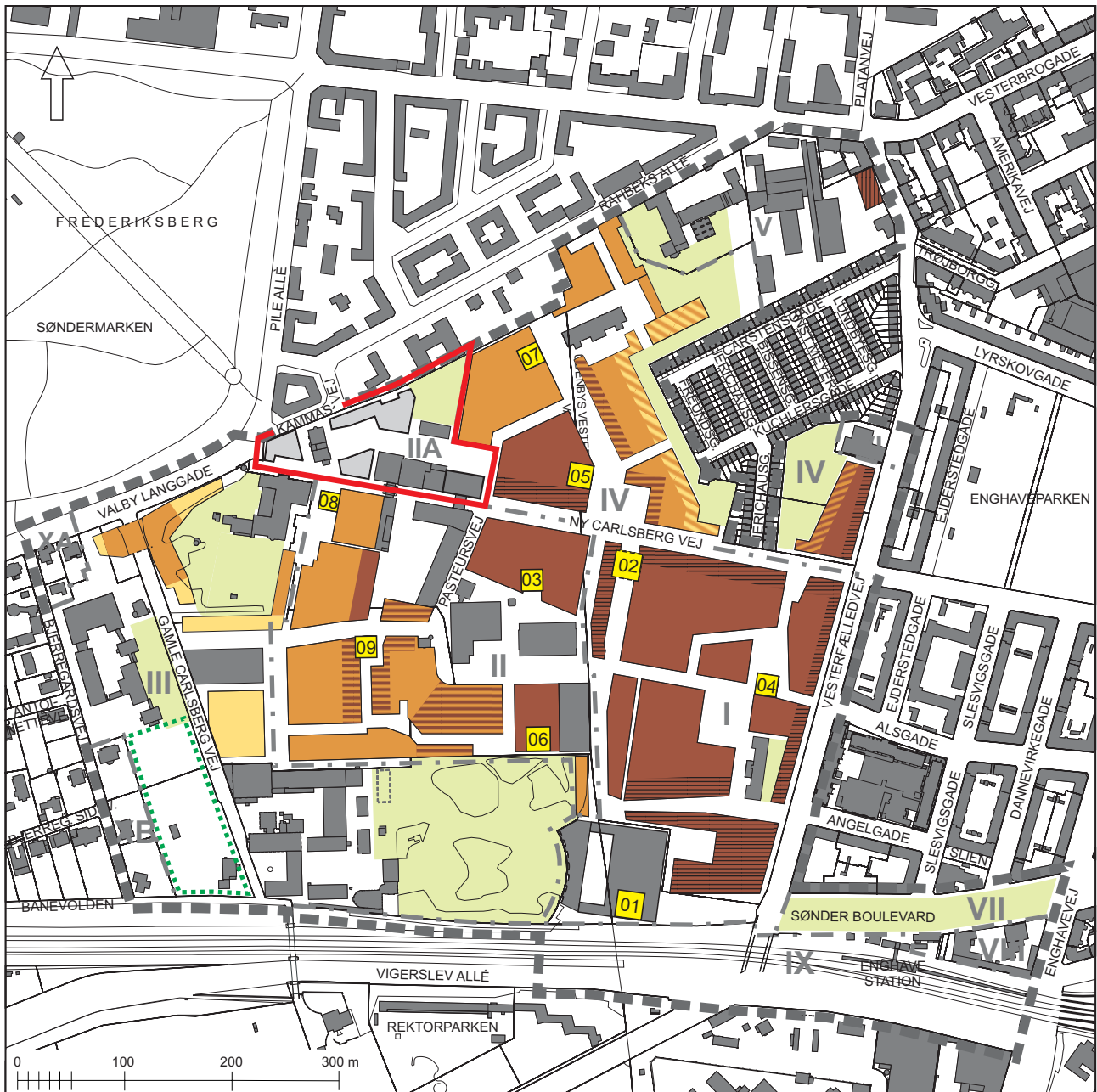


Snit L-L



Snit M-M



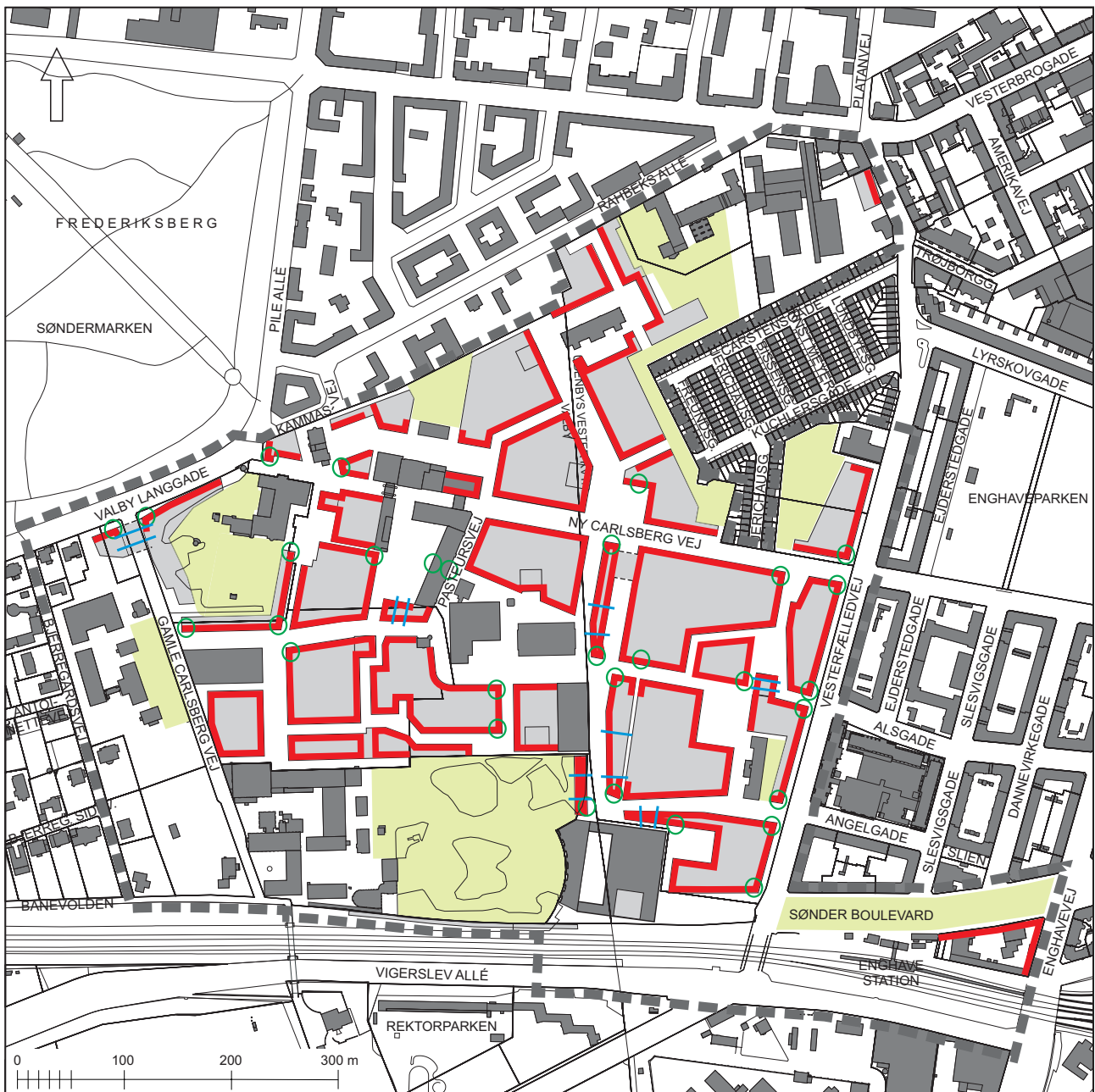


Byggeri

- — — Lokalplanområde
- . - . Grænse mellem underområder
- ..... Grænse mellem delarealer
- Delareal, se tegning nr. 9B
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have
- - - Bygning over vej/byrum
- - - Mulighed for opførelse af glashus/pavillon i 1 etage

- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 5
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 4
- Byggefelt, vejledende maks. etageantal 3
- ▨ 50% af bebyggelsen i randzone må være maks. 4 etager
- ▨ 50% af bebyggelsen i randzone må være maks. 3 etager
- ▨ Mulighed for 5 etager
- ▨ Mulighed for 6 etager
- 01 Højhuse og deres nummer
- ▨ Område til fritliggende punkthuse i 2-3 etager
- ▨ Bebyggelsesplan I område V med 5½ etageantal for så vidt angår nybyggeri





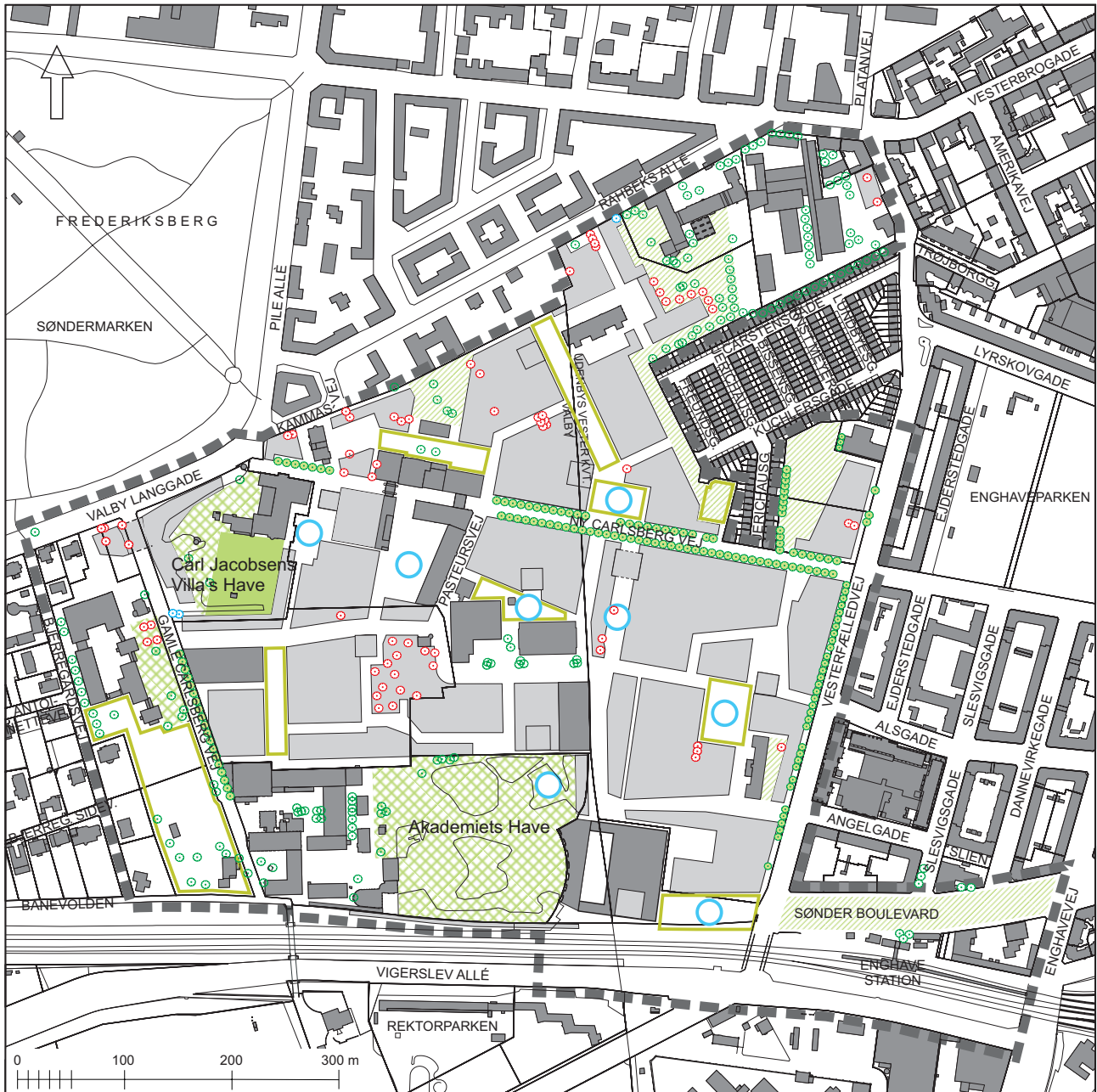
Byggeri

- Lokalplanområde
- Krav om sluttet randbebyggelse
- Forbindelse/kik gennem stueetagen/transparente facader i stueetagen
- Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt
- Eksisterende bygninger
- Principielle byggefelter
- Have















*Bevaringsværdige og fredede bygninger på Carlsberg.*

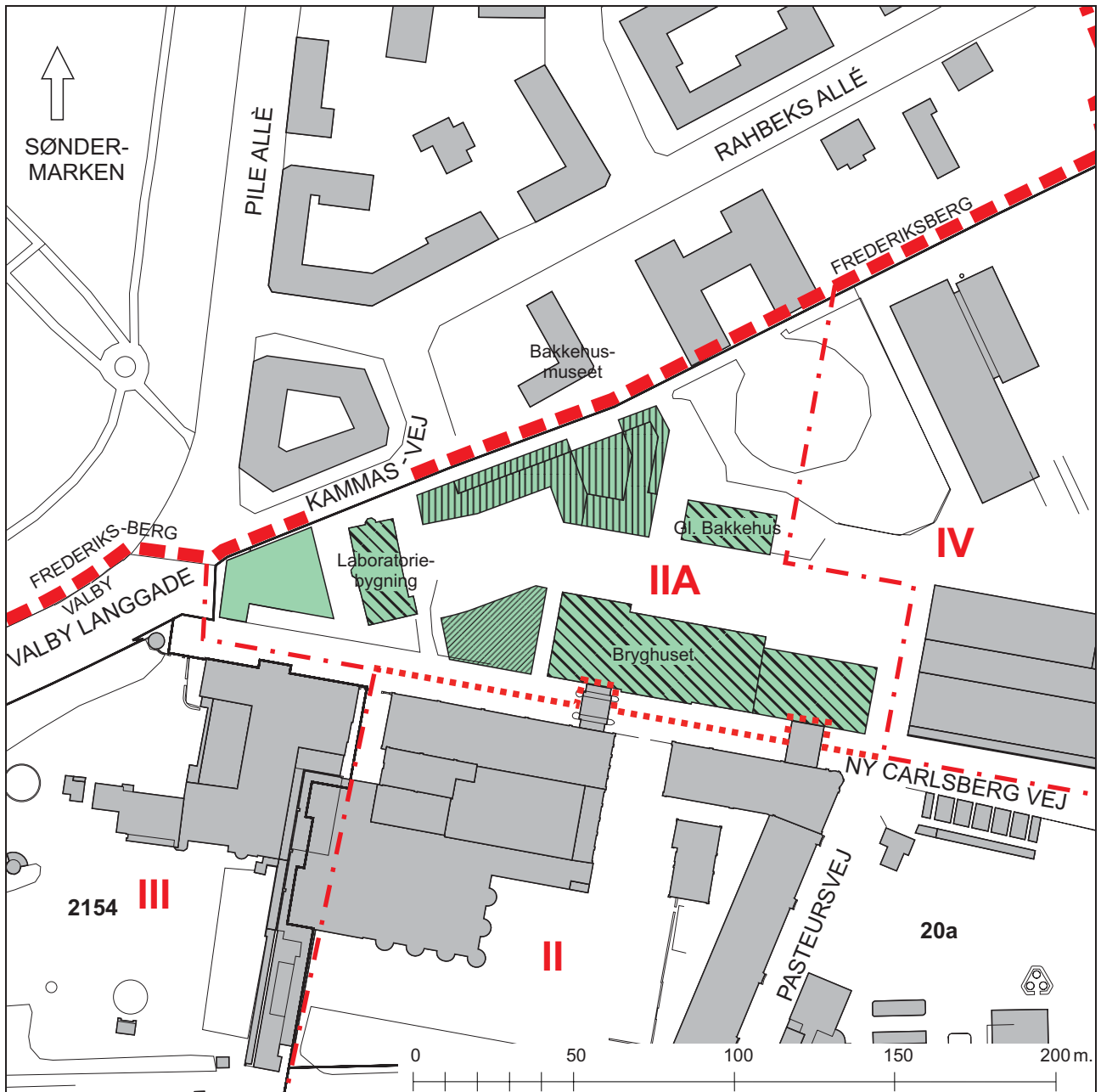
- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <i>1. Bryggerigården</i>         | <i>18. Træværksted</i>                     |
| <i>2. Æresboligen</i>            | <i>19. Kridttårn</i>                       |
| <i>3. Carls Villa</i>            | <i>20. Stjerneport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



Friarealer samt bevaringsværdige træer og haver

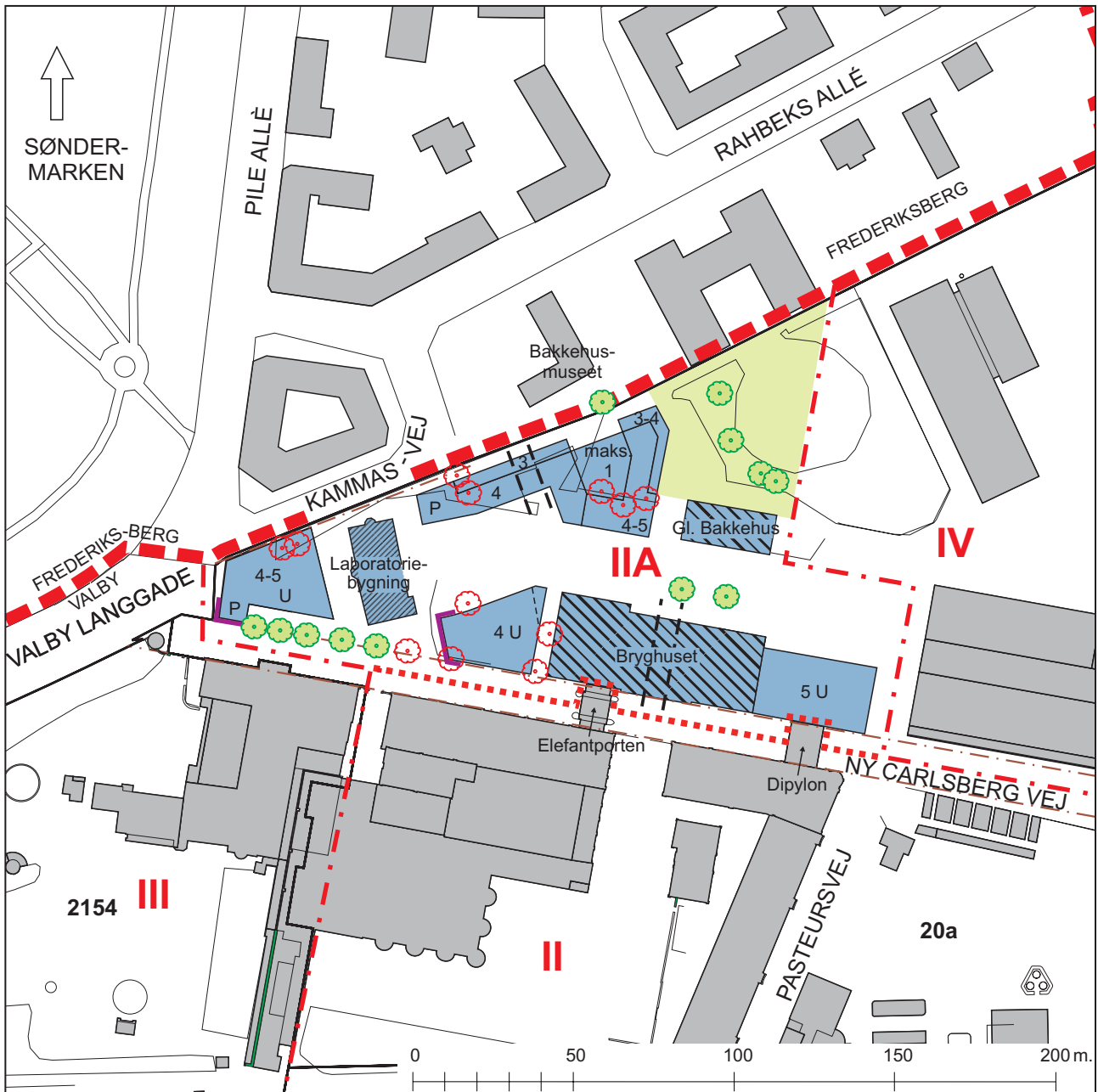
- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Lokalplanområde  |  | Principiel placering af bassiner til rekreative vandelementer/opsamling af regnvand    |
|  | Parkbånd, have, grønt forløb                             |  | Byrum med særlig vægt på ny beplantning  |
|  | Fredet have  |  | Eksisterende bygninger   |
|  | Bevaringsværdig have                                     |  | Principielle byggefelter   |
|  | Trærække, der skal bevares                               |  | Bevaringsværdige træer. I haverne er der kun vist enkelte af de bevaringsværdige træer |
|  | Bevaringsværdige træer, der må fjernes på særlige vilkår |  | Bevaringsværdige træer, der skal tages stilling til ved supplerende lokalplan          |





Delareal IIA - anvendelse

- Lokalplanområde
- Grænse mellem underområder
- Grænse mellem delarealer
- Overvejende boliger (min. 75 % boliger)
- Boliger og serviceerhverv (25-75 % boliger)
- Overvejende serviceerhverv (maksimalt 25 % boliger)
- Kollektive anlæg, idræt, kultur, institutioner mv. (min. 60 %)



Delareal IIA - bebyggelsesplan

- |  |   |  |  |
|--|---|--|--|
|  | Lokalplanområde   |  | Facadeafsnit og hjørner, der skal markeres særligt |
|  | Grænse mellem underområder                              |  | Porte  |
|  | Grænse mellem delarealer                                |  | Minimum 4,5 m høj afskæring                        |
|  | Principiel bebyggelsesplan for nybyggeri med etageantal |  | Mulighed for "parasit"                             |
|  | Fredet bebyggelse                                       |  | Mulighed for udskæringer                           |
|  | Bevaringsværdig bebyggelse                              |  | Bevaringsværdige træer                             |
|  | Vejudvidelseslinie                                      |  | Bevaringsværdige træer, der må fjernes             |
|  |   |  | Have   |

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse 813 af 21. juni 2007) ændres hovedstrukturens retningslinier for byudviklingspolitik, for rækkefølge for byudvikling og for trafik i bydelene Valby og Vesterbro samt rammerne for lokalplanlægningen i samme område.

### **Ændringer af hovedstrukturen**

#### *Retningslinier for byudviklingspolitik*

Som følge af flytning af Enghave St. ændres arealer med større udbygningsmuligheder for boliger og erhverv som vist på kort A. I overensstemmelse med Fingerplan 2007 er afstandene 600 m og 1.000 m vist, for hhv. at markere det stationsnære kerneområde og det stationsnære område.

#### *Ændringer af byudviklingsrækkefølgen*












Der sker mindre ændringer i byudviklingsrækkefølgen af rammeområdet som vist på kort B. Der tilføjes et mindre område til udbygning i 1. del af planperioden (2006-11) i den nordlige del af Carlsberg, mens det mindske tilsvarende i østlige del.

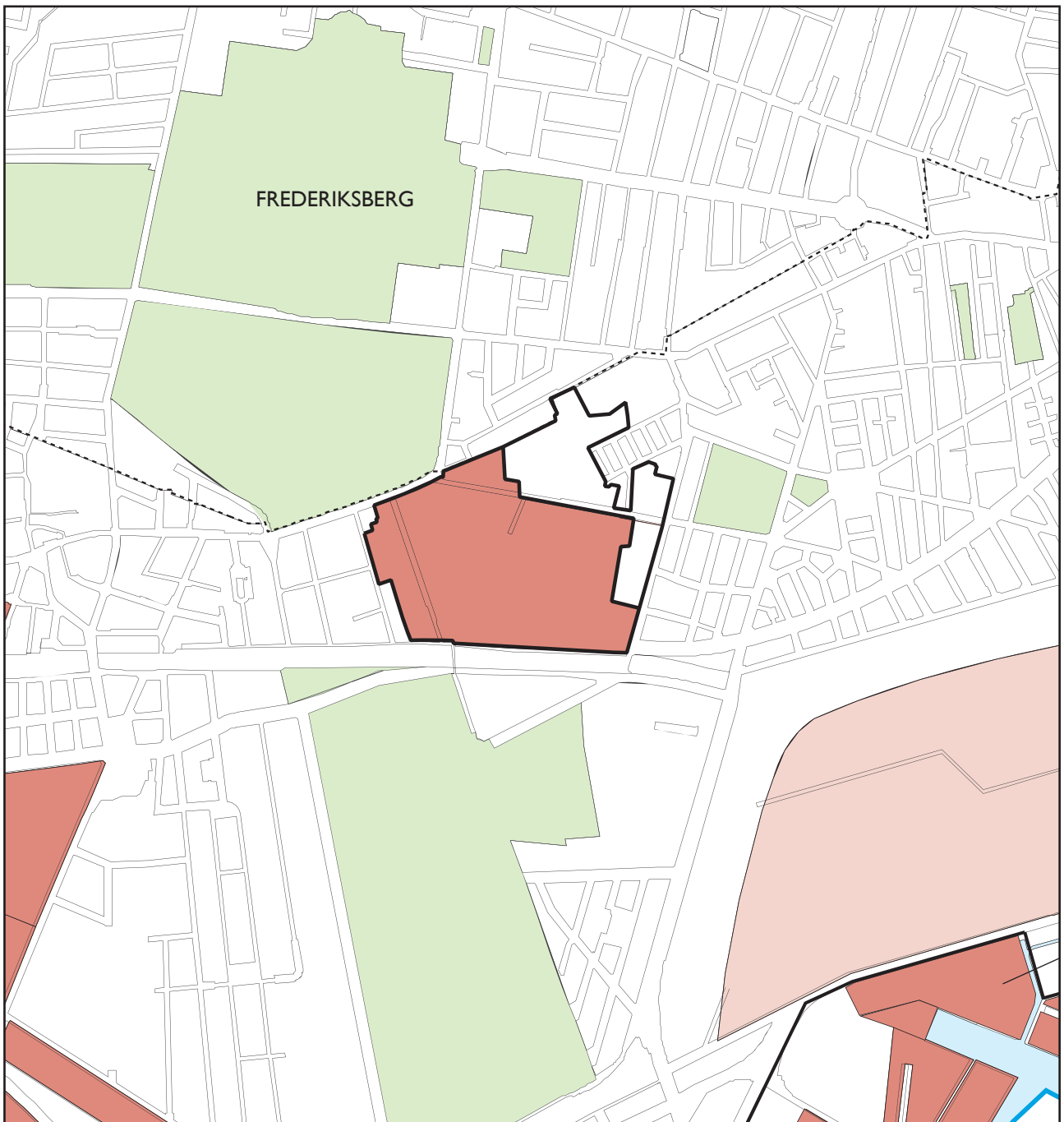
#### *Retningslinier for trafik*

Enghave St. flyttes ca. 150 m mod vest, hvorved stationsnærhedszonerne på 600 m og 1000 m ændres. Der fastlægges en ny adgangsvej fra Vigerslev Alle over baneterrænet til Carlsbergs kommende byområde via en ny bro, som vist på kort A.





- |  |  |
|--|--|
|  Regionale veje                   |  600m fra station                   |
|  Fordelingsgader                  |  600m fra udgange på ny Enghave St. |
|  Bydelsgader i Københavns Kommune |  1000m fra station                  |
|  S-tog og regionaltog             |  Bydelsgrænse                       |
|  Metro                            |  Kommunegrænse                      |
|  Ny adgangsvej via bro            |  |



■ 1. del af planperioden (2006-11)

□ 2. del af planperioden (2012-17)

### *Ændringer af rammerne*

I det på kort C viste område i bydelene Vesterbro og Valby fastlægges der følgende ændringer i rammerne for arealanvendelse og bebyggelsesregulerende forhold:

Matr. nr. 225, Udenbys Vester Kvarter, København udskilles af J1-området ved Vesterfælledvej til et T3-område med en transformerstation.

Det resterende J1-område ved Vesterfælledvej samt en del af C2\*, Rahbeks Alle slås sammen med de nuværende C1-, J2-området og S1-område på Carlsberg til et nyt C2\*-område (Byomdannelsesområde Carlsberg) med følgende særlige bestemmelser:

C2\* - Byomdannelsesområde Carlsberg: I området som helhed må det samlede etageareal må ikke overstige 600.000 m<sup>2</sup> incl. eksisterende bygninger og boligandelen skal udgøre mindst 45 pct. I lokalplan kan der fastlægges 9 højhuse med den på rammekortet viste placering samt maksimale højder. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum og på større fælles tagterrasser samt den del af de interne veje, der er forbeholdt fodgængere og cyklister, kan medregnes i friarealet. På området skal der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal. Ved fuld udbygning af området kan der maksimalt etableres 4.500 parkeringspladser. Mindst 95 pct. af pladserne skal være i konstruktion i form af parkeringskældre. Til driften af bryggeriet ved Gamle Carlsberg Vej kan der placeres et mindre dampvarmeværk, der skal opfylde luftvejledningens krav til emissioner og immissioner samt til grænseværdier for ekstern støj.

For det resterende C2\*-område, Rahbeks Alle - matr.nr. 41h, 122, 715 og 1645 Udenbys Vester Kvarter, København - ændres de særlige bestemmelse til:

C2\* - Rahbeks Allé: Der åbnes mulighed for lettere industri, lager og lignende, der højst er i forureningsklasse 2 (ubetydelig forurening), samt mulighed for indretning af op til 22 etager i eksisterende silobygning på ejendommen matr. nr. 1645 Udenbys Vester Kvarter, København. I lokalplan kan der i forbindelse med ny randbebyggelse ved Vester Fælledvej fastlægges for området under ét en maksimal bebyggelsesprocent på 180 og en boligandelen på mindst 35 pct. Parkeringsdækningen må højst udgøre 1 parkeringsplads pr. 133 m<sup>2</sup> etageareal, og parkeringspladser skal ved ny bebyggelse placeres i konstruktion.

### *Ændringer af rammerne for arealanvendelse mm.*

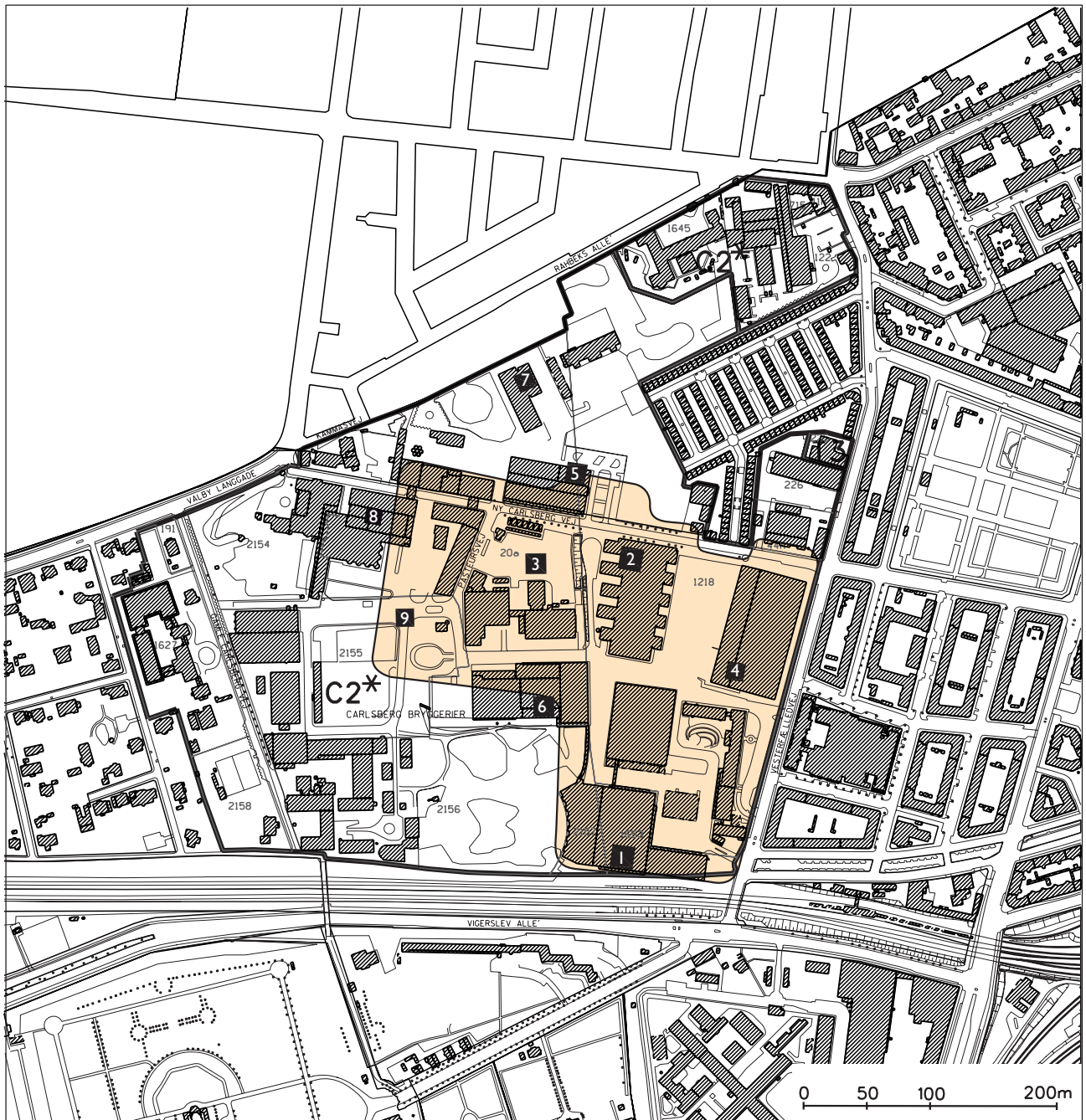
Inden for byudviklingsområdet Carlsberg fastlægges der følgende specielle bestemmelse for detailhandel:

Carlsberg. Inden for det på kortbilaget viste område kan der etableres et samlet butiksareal på op til 3.000 m<sup>2</sup>. I den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må arealet ikke overstige henholdsvis 1.000 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup>.

### *Vedtaget af Borgerrepræsentationen*

**Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling**

**Juni 2008**



- 1 - 2** Max 100m
- 3** Max 120m
- 4 - 6** Max 80m
- 7 - 9** Max 50m

Butikker



### **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.**