

# VIBENSHUS RUNDDDEL

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til nr. XX til lokalplan nr. XXX Vibenshus Runddel med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto af området set fra syd. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

## Projektet

Bygherre	ATP-Ejendomme A/S
Arkitekt	Dissing+Weitling architecture A/S
Hovedgreb	Erhvervsejendommene på området nedrives og der opføres i stedet boliger op til 6 etager ved at afslutte eksisterende boligkarré og en selvstændig erhvervsbygning. Der etableres offentligt tilgængeligt byrum og forbindelse gennem projektområdet.
Etageareal	14.680 m <sup>2</sup> og op til 34 m
Bebyggelsespct.	373 %

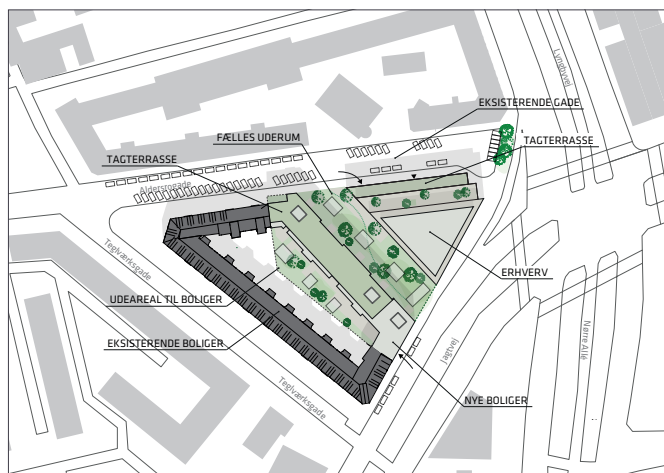
## Baggrund

Området er i dag delvist omfattet af lokalplan nr. 475 'Jagtvej 171', der ved hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade og på Aldersrogade muliggør opførelse af kontorhus samt et grønt byrum. ATP-Ejendomme opkøbte i 2016 matr. nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København mod Vibenshus Runddel så de i dag ejer hele projektområdet.

De ønsker med et nyt plangrundlag at muliggøre opførelsen af 14.680 m<sup>2</sup> som et blandet byområde med boliger og erhverv. Den røde eksisterende ældre erhvervsejendom mod Jagtvej nedrives og der fortættes ved at sammenbygge ny boligbebyggelse med eksisterende halve boligkarré og den hvide eksisterende erhvervsejendom på Jagtvej 169A. Endvidere opføres en selvstændig erhvervsbygning på hjørnet mod Vibenshus Runddel i 9 etager mod Jagtvej og som trapper ned til 4 etager mod Aldersrogade. Der etableres parkeringskælder i 1-2 etager under erhvervsbygningen med ind- og udkørsel fra Aldersrogade.

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	14.680 m <sup>2</sup>
Stueetage	2.225 m <sup>2</sup>
Etage 1.-8.	12.455 m <sup>2</sup>
Muliggjort m <sup>2</sup> til bolig	5.810 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.	373 %
Friarealprocent bolig	31 %
Friarealprocent erhverv	11 %



Situationsplan. Illustration: Dissing+Weitling architecture.

Der etableres et byrum og forbindelse igennem området mellem bolig- og erhvervsbebyggelsen der forbinder Aldersrogade med Jagtvej. Projektet forudsætter udarbejdelse af nyt plangrundlag.

## Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i bydelen Østerbro ud til Vibenshus Runddel, Aldersrogade og Jagtvej. Bebyggelsen i området er hovedsageligt bygget som randbebyggelse, mod Jagtvej med to ældre fabriksbygninger i 4-5 etager. Den ene bygning er opført i 1870 til Aldersro Bryggeri og den anden opført i slutningen af 1930 til cigarproduktion. Vest for området er en åben boligkarré fra 1908 i 5 etager. Boligerne er mod Jagtvej bygget sammen med projektområdets ældre eksisterende fabriksbygninger. I de seneste år er ældre fabriks- og boligbygninger mod Jagtvej og Aldersrogade nedrevet så grunden i dag står tom for byggeri i den østlige del af grunden.

Navnet Vibenshus stammer fra en kro opført på grunden i 1629 som bolig for bomvagten. Området har derved historisk set været port til byen da Lyngbyvej var kongevej. I 1860 blev Aldersro Bryggeri grundlagt på området, hvor den i dag rødpuksede bygning mod Jagtvej fungerede som malteri. Fra 1900-1970 rummede området Lichtingers cigarfabrik, her blev den modernistiske bygning på Jagtvej 169A opført i slutningen af 1930'erne. I dag huser de ældre fabriksbygninger forskellige erhvervsvirksomheder.

## Egenart

Projektområdet har sit karakteristiske trekantede bebyggelsesmønster efter Vibenshus Runddels radialgader, der stråler ud fra den nu sløjfede runddel. Den trekantede form er et kendetegnende træk ved bydelen Ydre Østerbro, der også er karakteristisk for Sankt Kjelds Kvarter. Radialgaderne mod Vibenshus Runddel giver lange kig til grunden særligt fra Jagtvej, Nørre Allé og Øster Allé. Fra Jagtvej (øst) eksponeres spidsen af grunden. Fra Nørre Allé og Jagtvej (vest) vil den nye bebyggelse indgå som en del af en facaderække.

Såvel gadenavne som de to tilbageværende ældre fabriksbygninger i projektområdet og fabriksbygningerne ved Teglværksgade og Aldersrogade danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik i tiden til dengang området var produktionsområde.

## Bevaring og Udvikling

De to fabriksbygninger i projektområdet udgør i dag et fysisk samlet miljø. Forvaltningen foreslår at bevare Jagtvej 169A beliggende matr.nr. 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Bygningen er opført i 5 etager med tårn op til 6. etage i slutningen af 1930'erne i tidstypisk modernistisk byggestil med skiftevis mørke og lyse håndstrøgne sten mod gaden og mod gården gule sten. I dag har bygningen en god tilstand med hvidpudset facade og med vinduer og døre i originale proportioner.

## Mobilitet

Lokalplanområdet er beliggende 100 meter fra den kommende Metrostation Vibenshus Runddel, der åbner sommeren 2019. Der er fra området 950 meter til nærmeste S-tog station Ryparken og inden for en radius af 100 meter findes busstop for N, S og A-busser.

Området er et trafikalt knudepunkt hvor vejene mod syd og øst er tæt befærdes. Lyngbyvej/Nørre Allé er indfaldsvej til København fra nord og Jagtvej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.600 køretøjer. Aldersrogade ender for køretøjer blindt mod Vibenshus Runddel. Aldersrogade er en vigtig



Jagtvej 169A der foreslås bygningsbevaret

Kommuneplan 2015:	Gældende rammer	Foreslået tillæg	
Rammeområde	C2*	C2	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	150	150	375
Maks. bygningshøjde	24 m	24 m	24 m
Friarealprocent boliger	40	40	30
Friarealprocent erhverv	10	10	10

C3\*: I lokalplan kan tillades bygningshøjde på op til 34 m.

genvej i byen for cyklister, både lokalt i bydelen og mellem bydelene Østerbro og Nørrebro/Nordvest. Projektet må ikke hæmme eller forværre cyklisters krydsning fra/til Aldersrogade over Vibenshus Runddel til/fra Jagtvej.

### Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Nørre Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 31 %. Derfor stilles der jf. kommuneplanens retningslinjer, som udgangspunkt ikke krav om almene boliger. Herudover jf. Teknik- og Miljøforvaltningens retningslinjer stilles som udgangspunkt ikke krav om almene boliger, når det samlede omfang af ny byggeri til boliger er mindre end 8.000 m<sup>2</sup>. Bygherre ønsker at opføre 5.810 m<sup>2</sup> bolig.

### Sol, vind og skygge

Boligdelen sammenbygges med de eksisterende boliger og placeres mod øst og nord og kontorbebyggelsen nedtrappes mod nabobebyggelserne på Aldersrogade. Dette skyldes ønsket om de bedst mulige rumlige og lysmæssige forhold for nærområdet.

## Mål, planer og politikker

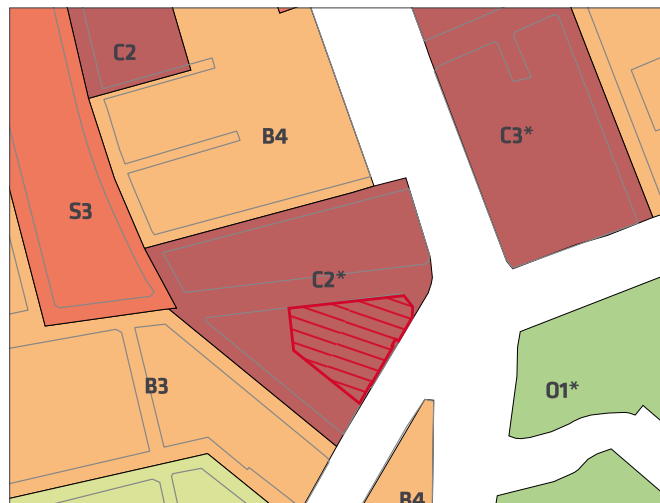
### Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C2\*). Den maksimale bebyggelsesprocent er 150 for området og der må maksimalt bygges op til 24 meter. Der gives dog mulighed for bebyggelse på op til 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på op til 34 meter mod Vibenshus Runddel. Boligandelen skal udgøre mindst 35 % og højst 75 % af etagearealet. En del af projektområdet ligger desuden i Lyngbyvej Bydelscenter.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre projektet, skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der opdeler rammen i to rammer til blandet bolig og serviceerhverv (C3\* og C2), hvoraf C3\*-rammen er projektets område, mens C2-rammen er det resterende oprindelige rammeområde uden for lokalområdet. I C3\*-rammen er den maksimale bebyggelsesprocent 375 og den maksimale bygningshøjde 24 m, idet der i lokalplan kan tillades bebyggelse i en højde på op til 34 m. C2-rammen fastholder mulighederne og krav i området uden for projektområdet.

### Udbygningsaftale



B, B2-5	Områder til boliger (3-6 etager)	O1	Områder til fritidsområder m.v.
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv	*	Områder med særlige bestemmelser
S, S1-3	Områder til serviceerhverv		Det aktuelle lokalplanområde
O, O2-5	Områder til institutioner		

### Gældende rammer i Kommuneplan 2015

Bygherre har ikke anmodet om udbygningsaftale. Der findes en udbygningsaftale for den gældende lokalplan. Denne vil med en ny lokalplan ikke længere være aktuel.

### Byliv

Bygherre ønsker at skabe et byggeri der kan tilføre bydelen mere byliv ved blandt andet at etablere et byrum gennem området med træer og opholdsinventar, der vil invitere nye beboere, forbipasserende og ansatte til ophold. Ved at etablere åbne stueetager i både bolig og erhverv sikres desuden kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor, hvilket erfaringsmæssigt øger trygheden i området. Herved underbygger projektet indsatsen i Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

### Bæredygtighed og miljø

Der er fra bygherres side ambitioner om et bæredygtigt projekt. Fra skitse til udførelse og efterfølgende drift tilstræbes en bæredygtig tankegang, som naturligt afspejles i valget af materialer og konstruktionsprincipper. Projektet bearbejdes med fokus på optimering af sol og skyggeforhold, vind samt støj, så der opnås gode opholdsarealer både ude og inde.

Området er udsat for støjpåvirkning fra Jagtvej og Lyngbyvej/Nørre Allé. Bebyggelserne og eventuelle støjværn placeres således at friarealer og byrum får en markant dæmpning af støjen. Støjpåvirkningen kan på udsatte facader håndteres med støjdæpende tiltag i facaden.

### Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitament til at bruge grønne elementer på nye måder. Som et hovedgreb i den nye bebyggelse foreslås friarealerne



Projektet set fra hjørnet af Fælledparken og Aldersrogade. Illustration: Dissing+Weitling architecture.

etableret som grønne byrum og tagterrasser.

### Arkitektur

Den nye bebyggelse skal leve op til Københavns Kommunes Arkitekturpolitik. Der vil blive lagt vægt på, at designet af bebyggelsen tager afsæt i stedets egenart, samt at bebyggelsen og landskabet tænkes sammen med henblik på at styrke den lokale fortælling samt at bygninger og byrum udformes med plads til alle og fællesskaber.

### Andre planer

Den eksisterende Lokalplan nr. 475 'Jagtvej 171' er fra 2012. Lokalplanen fastlægger området til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, cafeer, gallerier, hotel, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Lokalplan nr. 475 'Jagtvej 171' erstattes af den kommende lokalplan, der her etableres startregulering for.

### Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal arbejdes videre med særligt fokus på følgende forhold:

- At projektets principper, arkitektur, materiale- og

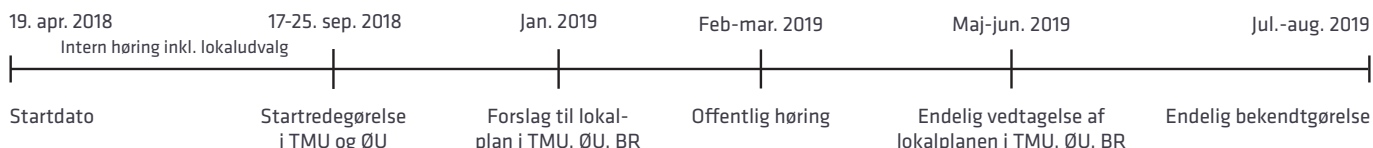
farveholdning, byrum og kantzoner udvikles, så det bidrager til et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt løft af området, ligesom det samtidig afpasses de omkringliggende bygningers egenart, bygningslinjer og højder. Samtidig skal stueetagen bearbejdes så den fremstår åbn og giver mulighed for visuel kontakt mellem livet i og omkring bygningen.

- Støj fra de omkransende gader Jagtvej og Lyngbyvej/ Nørre Allé skal håndteres ved hensigtsmæssig placering af bebyggelse og friarealer, og ved at nødvendige støjdæmpende tiltag integreres som en del af det arkitektoniske helhedsudtryk i de udsatte facader og friarealer.
- Kulturhistorien og de fysiske spor efter det gamle fabriksområde skal bibeholdes ved at bygningsbevare ejendommen Jagtvej 169A beliggende på matr.nr. 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Den bevarede bygning skal indgå i et samspil med det samlede hovedgreb og som en integreret del af den samlede bebyggelsesplan.
- Nybyg og byrum skal udvikles efter miljørigtige principper, hvor bæredygtige og klimamæssige tiltag skal indikere en bæredygtig by. Herudover skal grønne byrum, gaderum og friarealer sikres med gode forhold for ophold og bynatur.

### Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen