

## "Jagtvej 171"

### Forslag til lokalplan med tilhørende forslag til kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen har den 14. oktober 2010 vedtaget forslag til lokalplan "Jagtvej 171" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 10. november 2010 til den 17. januar 2011



# INDHOLD

## Redegørelse for lokalplanen og

### kommuneplantillægget ..... 3

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget .... 3

Lokalplanens formål ..... 3

Lokalplanområdet og kvarteret ..... 3

Byggeønsker ..... 5

Planmæssig og arkitektonisk vurdering ..... 7

kommuneplantillæggets indhold ..... 8

Lokalplanen set i forhold til mål og værdier

i planlægningen ..... 8

Udbygningssaftale ..... 10

Trafik ..... 10

Kystnærhedszoner ..... 10

Miljøvurdering ..... 10

Miljømæssige gener fra virksomheder ..... 11

Skyggediagrammer ..... 12

## Lokalplanens sammenhæng med anden

### planlægning ..... 13

Fingerplan 2007 ..... 13

Regional Udviklingsplan 2008 ..... 13

Kommuneplan 2009 ..... 13

Kommuneplantillæg ..... 14

Lokalplaner i kvarteret ..... 14

Byplan for Østerbro 2009 ..... 14

Byrumshandlingsplan ..... 15

Områdefornyelse ..... 15

Varmeplanlægning ..... 15

Trafikstøj ..... 15

Miljørigtigt byggeri ..... 15

Regnvand ..... 16

## Tilladelser efter anden lovgivning ..... 16

Affald ..... 16

Jord- og grundvandsforurening ..... 16

Museumsloven ..... 16

## Lokalplanen ..... 17

§ 1. Formål ..... 17

§ 2. Område ..... 17

§ 3. Anvendelse ..... 17

§ 4. Vejforhold ..... 18

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering ..... 18

§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden ..... 18

§ 7. Ubebyggede arealer og parkering ..... 19

§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener ..... 20

§ 9. Bæredygtighed ..... 20

§ 10. Matrikulære forhold ..... 21

§ 11. Retsvirkninger ..... 21

Kommentarer af generel karakter ..... 21

Tegning nr. 1. Lokalplanområdet, vejforhold, mv. .... 22

Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan ..... 23

Tegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse 24

Tegning nr. 4. Principiel udformning af grøn plads ..... 25

## Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009 ... 26

### Hvad er en lokalplan og

### et kommuneplantillæg ..... 27

Lokalplan ..... 27

Lokalplanforslagets retsvirkninger ..... 27

Lokalplanens endelige retsvirkninger ..... 27

## Mindretalsudtalelser ..... 28

## Praktiske oplysninger ..... 32

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



Luftfoto af planområdet og dets omgivelser set fra øst (JW luftfoto november 2009).

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

Advokat Casper Moltke-Leth har på vegne af grundejeren, Aldersro ApS, anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for et kontorhusprojekt på ejendommen Jagtvej 171/ Aldersrogade 1, der ligger ud mod Vibenshus Runddel. Projektet er udarbejdet af arkitektfirmaet BIG (Bjarke Ingels Group) og udgør det vindende forslag i et parallelopdrag afholdt af bygherren. Projektet har et omfang, at det forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan og et samtidigt tillæg til Kommuneplan 2009, der ændrer rammerne for området.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhusprojekt, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation. Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala og skulpturelle udformning skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel. Lokalplanen skal derudover muliggøre, at der på den østligste del af Aldersrogade kan etableres en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye rekreative og miljømæssige kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

## Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel og omfatter ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, Kø-



Planområdet og dets omgivelser. Planområdet, der er vist med rød skravering, ligger i bydelen Østerbro.



Lodfoto visende eksisterende forhold i karreen og nabokarreeerne

benhavn, samt et tilgrænsende offentligt vejareal på Aldersrogade og Jagtvej. Ejendommen har et grundareal på 748 m<sup>2</sup>, hvortil kommer 200 m<sup>2</sup> nuværende vejareal, som forudsættes tillagt ejendommen. Ejendommen rummer i dag en ældre, nu tom 3½ etages beboelsesbygning ("Aldersro") opført i 1895 oprindeligt som værkstedsbygning, samt nogle mindre, lave erhvervsbygninger. Ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige. Lokalplanområdet ligger i karreen begrænset af Aldersrogade, Jagtvej og Teglværksgade.

Karreen består af en erhvervspræget del mod nordøst og en boligpræget del mod sydvest og rummer ca. 15.700 m<sup>2</sup> etageareal med en fordeling mellem boliger og erhverv på ca. 50/50 pct. og med en bebyggelsesprocent på 231 som helhed.

Udover den aktuelle ejendom består den erhvervsprægede del af karreeen af de af ATP ejede ejendomme matr.nr. 4159 og 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der rummer erhvervsbebyggelse i 1-2 etager og 3½-5 etager, bl.a. det "røde pakhuis" ud mod Jagtvej.



Hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade set fra den anden side af Vibenshus Runddel. Den nuværende bebyggelse giver stedet en lavintensiv og opløst karakter.



*IBM-huset udgør en markant hjørnebebyggelse ud mod Vibenshus Runddel, mens "Gajoltårnet" inkl. ur fungerer som vartegn.*

Den boligprægede del består af 4½ etages sluttet randbebyggelse med enkelte butikker i stueetagen. Boligejendommene er relativt tæt bebygget med gennemgående små og dårligt belyste friarealer.

Karreen nord for Aldersrogade består i den østlige ende ud mod Lyngbyvej af 4½ etages randbebyggelse med boliger og en butik i stueetagen, mens den vestlige del består af erhvervsbebyggelse i 2½-5 etager.

Det bagved liggende kvarter mod vest består dels af et område med blandet bebyggelse og anvendelse, dels af det institutionsprægede område omkring Klostersvænget med homogene rødstensbebyggelser.

I Vibenshus Runddel mødes en række overordnede gader i et stjernelignende mønster med lange sigtelinier mod runddelen. Runddelen opleves i dag som et stort udfly-

dende trafikareal uden særlige bymæssige eller rumlige kvaliteter, dog med IBM's nyere kontorbebyggelse og til dels Egmontkollegiet som markante hjørnebebyggelser i 8 etager. "Gajoltårnet" og Taksigelseskirkens 40 m høje tårn udgør karakteristiske vartegn i området.

På hjørnet af Vibenshus Runddel og Øster Allé opføres et nyt klubhus for fælledklubberne. Huset får adgang via en forlængelse af den nyligt anlagte promenade på Øster Allé frem til runddelen med udmunding tæt på den kommende metrostation, Vibenshus Runddel.

Med sin utidssvarende småskalabebyggelse fremstår hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade med en opløst og lavintensiv karakter, der står i et misforhold til beliggenhed i et knudepunkt, der med den kommende metrostation vil få et oplagt potentiale som stationsnært område.



*Egmontkollegiet udgør en markant bebyggelse ud mod Vibenshus Runddel. Taksigelseskirkens tårn er et vartegn i området.*



Situationsplan af projektet.

## Byggeønsker

Projektet, som ønskes opført, omfatter et 44,3 m og 11 etager højt kontorhus med en markant skulpturel udformning. Bygningens særlige tilskæring, så bygningen er højest ud mod Jagtvej og lavest mod Aldersrogade, er bestemt af hensynet til udsyn og lysindfald i den sydlige nabobygning og til lysindfaldet i boligbebyggelsen nord for Aldersrogade.

Kontorhusets facader udføres overvejende i glas med lodrette trælameller foran. I den store, skrå tagflade etableres store, fælles tagterrasser.

I stueetagen vil bebyggelsen indeholde café eller lignende, der vil ligge ud til et nyt grønt pladsareal på den østligste del af Aldersrogade. Pladsanlægget etableres og bekostes af grundejeren i henhold til en udbygningsaftale, der ønskes indgået med kommunen.

Under bebyggelsen etableres parkeringsanlæg med adgang fra Aldersrogade. Der etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal (27-30 pladser).

Projektets etageareal udgør ca. 5.300 m<sup>2</sup> etageareal. Ejendommens nuværende grundareal på 748 m<sup>2</sup> udvides med 200 m<sup>2</sup> nuværende vejareal, som grundejer køber af kommunen. Bebyggelsesprocenten udgør herefter 559.

Friarealet omfatter 332 m<sup>2</sup> på terræn og 200 m<sup>2</sup> på tagterrasser, hvorved friarealprocenten udgør 10.



Visualisering af projektet set fra øst (Jagtvej).

*Visualisering af projektet  
og den grønne plads på  
Aldersrogade*



### **Planmæssig og arkitektonisk vurdering**

Kontorhuset vil funktionsmæssigt supplere de allerede eksisterende kontorvirksomheder i området omkring Vibenshus Runddel. Den stationsnære beliggenhed, den skærpede parkeringsnorm med baggrund i Kommune-

plan 2009 og de gode cykelforbindelser vil medvirke til at reducere transportbehovet. Sammen med bebyggelsens udformning som lavenergibebyggelse vil det medvirke til udvikling af en bæredygtig by.



*Visualisering af projektet set fra syd (Jagtvej).*

Visualisering af projektet set fra vest (Aldersrogade).



Projektet repræsenterer en udvikling af nye arkitektoniske træk samt en fortætning og dermed bæredygtighed på et sted, der med den kommende metrostation får et øget potentiale som bymæssigt knudepunkt og fortætningsområde for især kontor- og serviceerhverv. Med sin placering, skala og nyskabende skulpturelle udformning vil det høje hus udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel.

Facadeudtrykket med lodrette trælameller giver bygningen en "sprød" og varm fremtoning, der vil berige det stedlige bybillede på en karakterfuld måde.

De store grønne tagterrasser giver bygningen et frodigt og grønt præg og vil samtidig fungere som udendørs opholdsarealer for de ansatte.

Den grønne plads i den østlige ende af Aldersrogade vil tilføre et i dag forsømt byrum nogle miljømæssige og rekreative kvaliteter til gavn for det lokale byliv, hvor den påtænkte café i kontorhusets stueetage med eventuel udendørs servering yderligere vil understøtte bylivet. Pladsen vil derudover fungere som "trædesten" i den i Byrumshandlingsplanen foreslåede forbindelse på Aldersrogade.

De ca. 10 gadeparkeringspladser, der nedlægges som følge af etablering af den grønne plads, forudsættes erstattet med etablering af skråparkeringspladser længere nede ad Aldersrogade.

Projektet indeholder skyggediagrammer (se side 12), der viser, at bygningsvolumenet med sin markante skrå afskæring ikke vil tage sollys fra boligerne i naboejendommen på den anden side af Aldersrogade i sommerhalvåret, men i nogen grad i den øvrige del af året.

Den øvrige del af karreen, som ikke omfattes af lokalplanen, forudsættes videreført med den nuværende bebyg-

gelse og anvendelse. Eventuelt kan der forventes en vis fornyelse på de to erhvervsjendomme matr.nr. 3615 og 4159 Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvilket i så fald skal ske på baggrund af en helhedsløsning, der kan danne udgangspunkt for en lokalplan. En betingelse herfor vil være, at der sker en forbedring af friarealforholdene for de tilstødende boligejendomme ved indretning af fælles friarealer med erhvervsjendommene.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhusprojekt, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation, Vibenshus Runddel. Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala, og skulpturelle udformning skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel. Lokalplanen skal derudover muliggøre, at der på den østligste del af Aldersrogade kan etableres en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye miljømæssige og rekreative kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

Den høje udnyttelse af den lille grund er begrundet i den høje grad af stationsnærhed med ca. 100 m fra den kommende metrostation. Dette medfører som nævnt et øget potentiale for udviklingen af området omkring Vibenshus Runddel som et bymæssigt knudepunkt. Inden for det stationsnære kerneområde ønskes en øget lokalisering af arbejdspladser inden for serviceerhverv for at styrke den kollektive trafik og dermed den bæredygtige by.

Området fastlægges derfor til serviceerhverv med krav om indretning af den nederste etage til publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, som sammen med fastlæggelsen af en grøn plads på den østligste del



*Den grønne plads på Aldersrogade.*



af Aldersrogade skal være med til at understøtte bylivet i området.

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser "skræddersyes" efter projektet for at fastholde projektets arkitektoniske idé og dermed intentionen om skabelse af et unikt, identitetskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel.

Der fastlægges et maksimalt bygningsomfang på 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 44,5 m. Bygningens særlige skulpturelle udformning fastlægges dels ved et byggefelt, dels ved en række typiske lodrette snit. Projektets facadeudtryk med glasbeklædning og lodrette trælameller sikres ved bestemmelser.

I lokalplanen indgår krav om, at der skal tages højde for vindforhold, så vindturbulens omkring huset mindskes eller helt undgås, og der stilles krav om, at bebyggelsen skal udføres som lavenergiklasse 1.

Lokalplanen tillader, at store, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealkravet på 10 pct. af etagearealet, dog således at friarealet på terræn skal udgøre mindst 60 pct. af det krævede friareal. Der indgår nærmere bestemmelser om udformningen af tagterrasser og friarealet på terræn, der skal være offentligt tilgængeligt og anlægges som en integreret del af den grønne plads på Aldersrogade.

I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 fastlægges parkeringsdækningen til maks. 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog maks. 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal, for at fremme brug af cykel og kollektiv trafik. Al parkering skal etableres i underjordisk anlæg.

### **Kommuneplantillæggets indhold**

Kommuneplantillægget muliggør en bebyggelse på op til 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 44,5 m på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo

Kvarter, København. Desuden fastlægges boligandelen i rammeområdet til at være mindst 35 pct. og højst 75 pct. af etagearealet.

### **Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen**

Kommuneplan 2009 bygger på fire grundlæggende værdier for Københavns udvikling; henholdsvis Den dynamiske by, Den bæredygtige by, Byen for alle og Byen ned til vandet. Borgerrepræsentationen har desuden i 2009 vedtaget "Metropol for mennesker" og "Arkitekturby København", der beskriver kommunens målsætninger for udviklingen af et velfungerende byliv og byens arkitektur.

I det efterfølgende vurderes det, hvorledes lokalplanen kan bidrage til disse værdier og målsætninger. Den samlede vurdering er, at lokalplanen kan bidrage positivt til opfyldelse af kommunens mål.

#### **Den dynamiske by**

Lokalplanen sikrer, at Jagtvej 171 funktionsmæssigt supplerer de eksisterende kontorvirksomheder omkring Vibenshus Runddel. Forvaltningerne skønner, at der kan lokaliseres ca. 150 arbejdspladser i nybyggeriet.

#### **Den bæredygtige by**

Lokalplanområdet ligger særdeles stationsnært i forhold til den kommende metrostation, Vibenshus Runddel. Derfor er det naturligt på dette sted at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007". Området ligger desuden op til Vibenshus Runddel, hvorfra der er gode cykelforbindelser til City, Østerbro, Nørrebro og ud af kommunen.

Der er desuden en skærpet parkeringsnorm, jf. foranstående afsnit Planmæssig og arkitektonisk vurdering, da området ligger i kommuneplanens tætby, hvilket vil medvirke til at opfylde kommunens klimaplan, hvori der indgår en minimering af hovedstadens CO<sub>2</sub>-udledning. Byggeriet skal udføres som lavenergiklasse 1 og med grønne tagterrasser. Endvidere indgår krav om opsamling og genbrug af regnvand samt om bevaring og nyplantning af træer.

### Byen for alle

Lokalplanen muliggør ikke boliger og daginstitutioner, men hovedsagelig kontorer. Det er med til at sikre, at der er mennesker i området i dagtimerne. Den grønne plads og en café i stueetagen vil kunne generere møde mellem mennesker. Grundet placeringen ud til et befærdet og støjbelastet kryds, er det sandsynligvis næppe et sted, man vil opholde sig i længere tid.

### Byen ned til vandet

Alle københavnere skal kunne gå til en park, en strand et naturområde eller et havnebad på under 15 minutter. Jagtvej 171 ligger inden for ganske kort gangafstand fra Fælledparken.

### Metropol for mennesker

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap. Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Bylivet opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på.

Den grønne plads, der indrettes i den østlige ende af Aldersrogade, vil tilføre et i dag forsømt byrum nye miljømæssige og rekreative kvaliteter til gavn for det lokale byliv, hvor den påtænkte café i bebyggelsens stueetage med eventuel udendørs servering yderligere vil understøtte bylivet.

Den grønne plads skal derudover fungere som "trædesten" i den i Handlingsplan for Københavns byrum foreslåede forbindelse på Aldersrogade, så der skabes en sikker og direkte forbindelse for fodgængere og cyklister fra



Hjørnet ud mod Jagtvej/Aldersrogade med café i stueetagen.

de omkringliggende kvarterer til bl.a. metrostationen og Fælledparken. Pladsen skal derfor indrettes på en måde, så der fortsat er mulighed for cykling.

### Arkitekturby København

Københavns Kommunes arkitekturpolitik har fire hovedmålsætninger, der handler om byens egenart, bæredygtig arkitektur, byrum og urbane landskaber, samt processer der skal sikre arkitektonisk kvalitet og bæredygtighed. Den københavnske egenart skal styrkes gennem både bevaring og udvikling.

Projektet repræsenterer en udvikling af nye byarkitektoniske træk og en bæredygtig fortætning på et sted, der med den kommende metrostation vil få et øget potentiale som bymæssigt knudepunkt og fortætningsområde. Med sin placering, skala og nyskabende skulpturelle udformning vil det høje hus udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel. Facadeudtrykket med lodrette trælameller vil give bygningen en "sprød" og varm fremtoning, der på en karakterfuld måde vil berige det stedlige bybillede. Den grønne plads på Aldersrogade skal udformes på en måde, der svarer til målsætningen om byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

### Udbygningsaftale

Planlovens § 21 b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

Københavns Kommune har modtaget en opfordring fra grundejeren til at indgå en frivillig udbygningsaftale, og parternes dialog har udmøntet sig i et udkast til en aftale om infrastrukturanlæg.

Med de ændrede og udvidede byggemuligheder, som kommuneplantillægget og lokalplanen muliggør, indgås der en udbygningsaftale for at højne standarden af byrummet på Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel.

Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere en grøn plads, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen.

### Trafik

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en bæredygtig fordeling af trafikken på forskellige transportformer, ved at mindst 1/3 skal foregå på cykel, mindst 1/3 med kollektiv trafik og højst 1/3 med bil. Stationsnærheden og den skærpede parkeringsnorm, jf. foranstående afsnit Planmæssig og arkitektonisk vurdering, vil understøtte denne målsætning.

Der er således gode cykelforbindelser til City, Østerbro, Nørrebro og ud af kommunen.

Området ligger ca. 1 km fra Ryparken Station og kun ca. 100 m fra den kommende metrostation, Vibenshus Runddel, på Cityringen, der åbner i 2018. På Vibenshus Runddel er der i dag stoppested for et stort antal buslinier (linie 15, 18, 184, 185, 150 S og 865).

Jagtvej 171 er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet; Lyngbyvej og Jagtvej, der har status som henholdsvis regionalvej og fordelingsgade. Hverdagsdøgntrafikken på Lyngbyvej udgør ca. 75.000 biler og på Jagtvej ca. 20.000 biler.

Aldersrogade er lukket ud mod Lyngbyvej/Jagtvej, hvorfor trafik til lokalplanområdet foregår fra vest via Aldersrogade, der er en lokalgade.

Den nye udnyttelse af ejendommen forventes at generere i størrelsesordenen 100-150 bilture pr. døgn. Da der i dag er en vis trafik til ejendommen, vil der kun være tale om en mindre trafikstigning i Aldersrogade.

Trafikstøjniveauet langs grundgrænsen ud mod Jagtvej er i 2010 beregnet til Lden 73 dB.

## Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 2 km fra kysten (Svanemøllebugten og Nordhavn) og dermed inden for den kystnære byzone på 3 km fra kysten. På grund af den betydelige afstand og den mellemliggende tætte bebyggelse, herunder en række store og høje bygningsvolumener, opfattes lokalplanområdet ikke som en del af kysten. Med sit begrænsede og tilspidsede volumen vurderes nybyggeriet derfor ikke at medføre nogen nævneværdig påvirkning af byprofilen oplevet fra kysten.

## Miljøvurdering

Københavns Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanforslaget afgjort, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvur-

dering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang og i forhold til områdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller på de omliggende områder og bebyggelser.

I forvaltningens vurdering indgår, at lokalplanen muliggør opførelse af en tæt, høj kontorbebyggelse af begrænset omfang i et mindre, samt i forhold til den kommende metrostation på Vibenshus Runddel særdeles stationsnært beliggende område, der indgår i et eksisterende byområde præget af tæt bymæssig bebyggelse med enkelte høje bygninger. Anvendelsesmæssigt vil kontorbebyggelsen supplere de eksisterende kontorvirksomheder omkring Vibenshus Runddel og vil med sin stationsnære beliggenhed understøtte principperne for den bæredygtige by. Med sin placering, skala og skulpturelle udformning vil kontorbebyggelsen udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel og vil som sådan tilføre byen og stedet nye arkitektoniske træk og kvaliteter. Planen fastlægger en grøn plads på den østlige del af Aldersrogade, hvorved et i dag forsømt byrum tilføres nye miljømæssige og rekreative kvaliteter, som vil understøtte bylivet.

Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

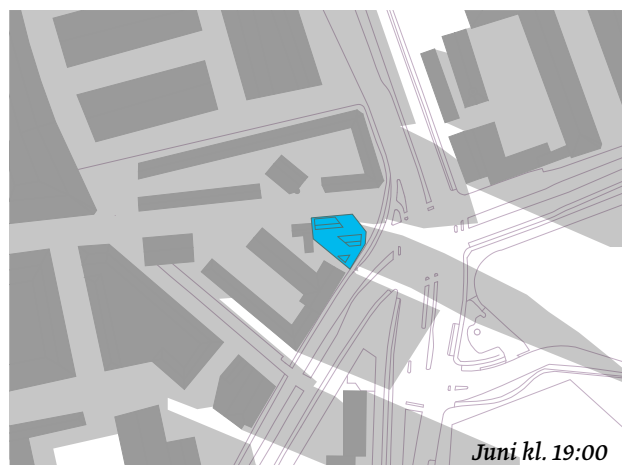
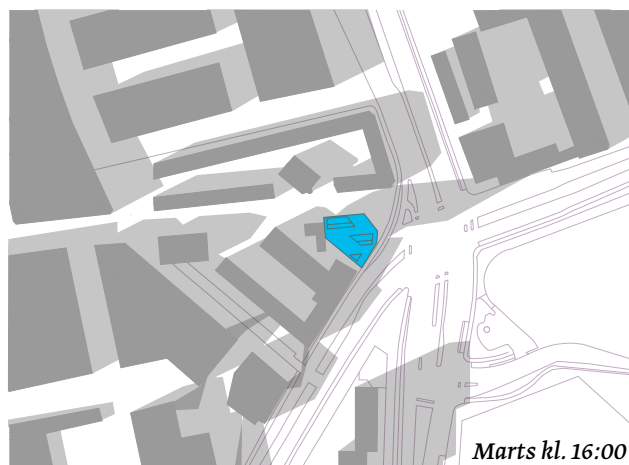
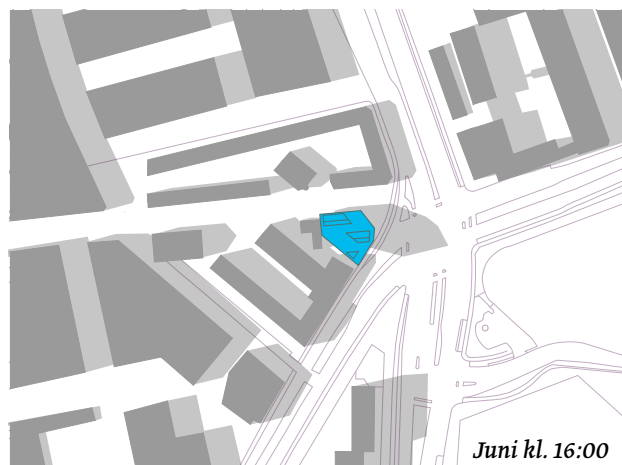
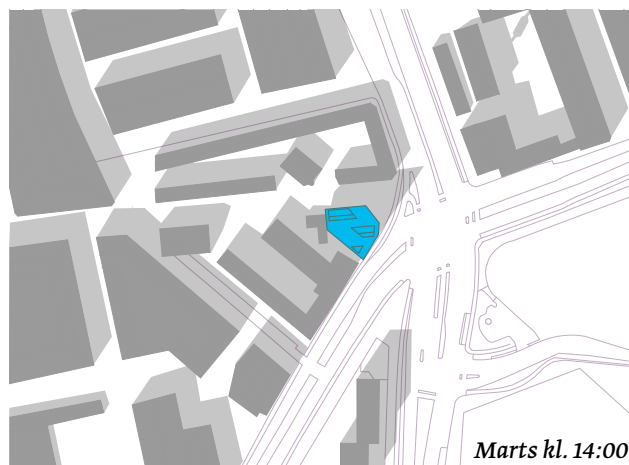
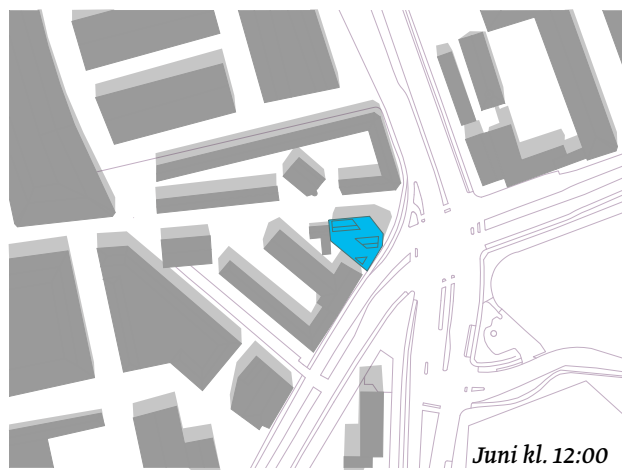
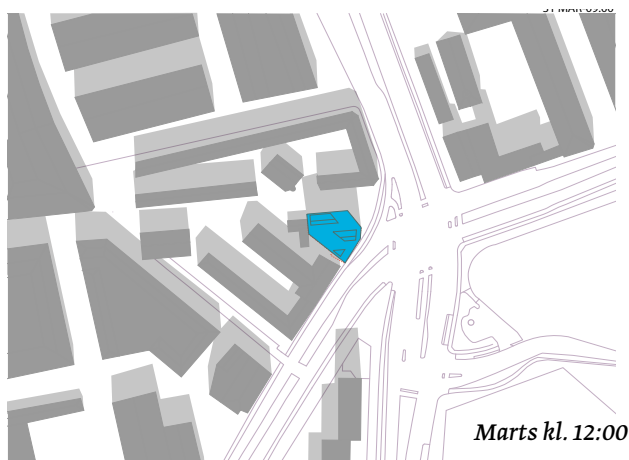
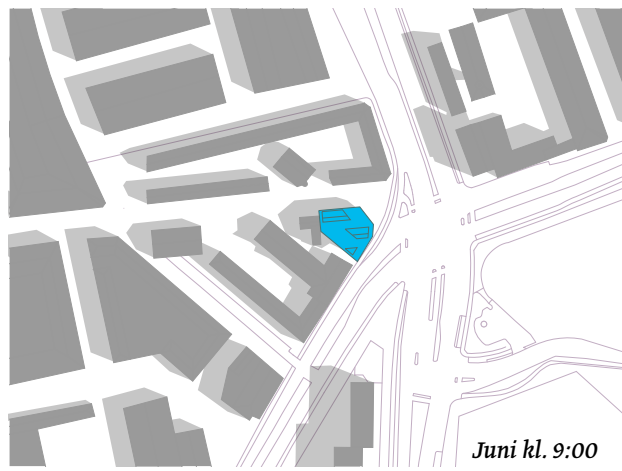
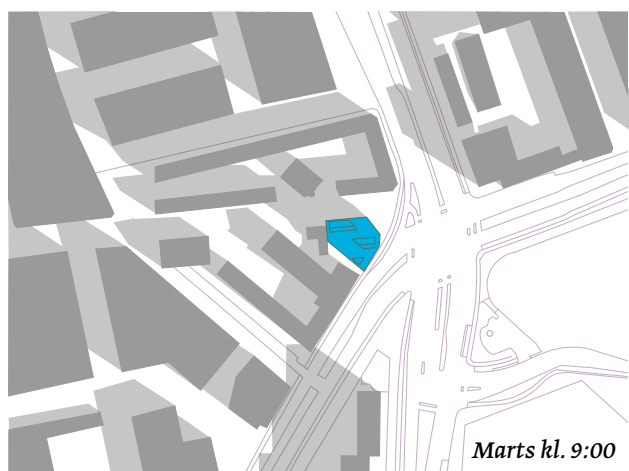
## Miljømæssige gener fra virksomheder

Teknik- og Miljøforvaltningen er ikke bekendt med, at der skulle være væsentlige gener fra virksomheder i området.



Nattestemning på Vibenshus Runddel

## Skyggediagrammer



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge "Fingerplan 2007", der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed. Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station. Der må ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære, dvs. områder med mindre end 1.000 m til en station. Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i stationsnære kerneområder. Lokalplanområdet ligger inden for en afstand af ca. 100 m fra den kommende metrostation Vibenshus Runddel, hvorfor en placering af en kontorbebyggelse ved Vibenshus Runddel er i overensstemmelse med "Fingerplan 2007's" intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst". Visionen for hovedstadsregionen er, at regionen skal være en af de førende europæiske storbyregioner kendetegnet ved en grøn profil, effektiv trafikal infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervsvilkår, mangfoldigt kultur- og fritidsliv samt internationalt udsyn i en storbyregion, hvor høj livskvalitet og høj vækst går hånd i hånd. Den behandler temaerne: Hovedstadsregionens infrastruktur, uddannelse, natur og miljø, erhvervsudvikling, kultur- og fritidstilbud og oplevelser samt internationalt samarbejde.

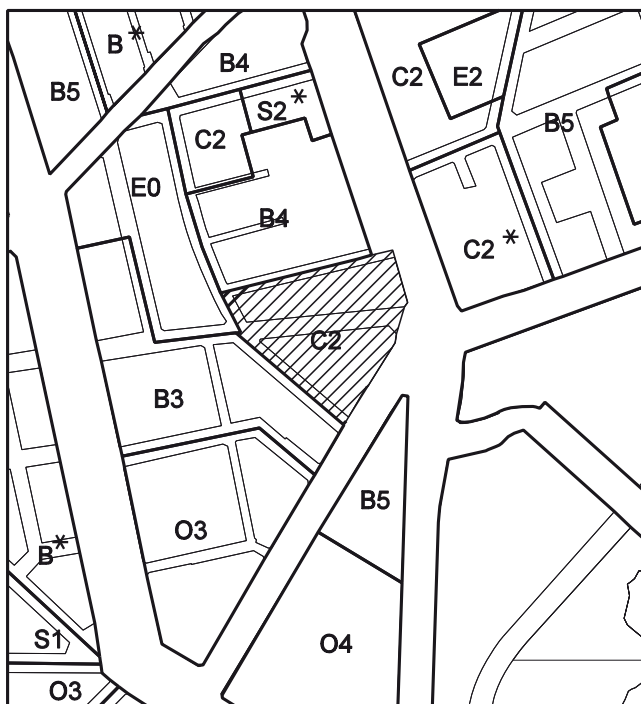
Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler, såsom f.eks. Intelligente Transport Systemer (ITS) og miljøzoner.

Udnyttelse af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed til en tæt, høj kontorbebyggelse er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplans mål om at fremme brugen af kollektiv trafik ved lokalisering af kontorerhverv.

## Kommuneplan 2009

I Kommuneplanens hovedstruktur ligger lokalplanområdet i et stationsnært kerneområde i forhold til den kommende metrostation, Vibenshus Runddel. Kontor- og serviceerhverv med mere end 1.500 etagemeter skal fortrinsvis lokaliseres i de stationsnære kerneområder.

Kommuneplanrammer i området.



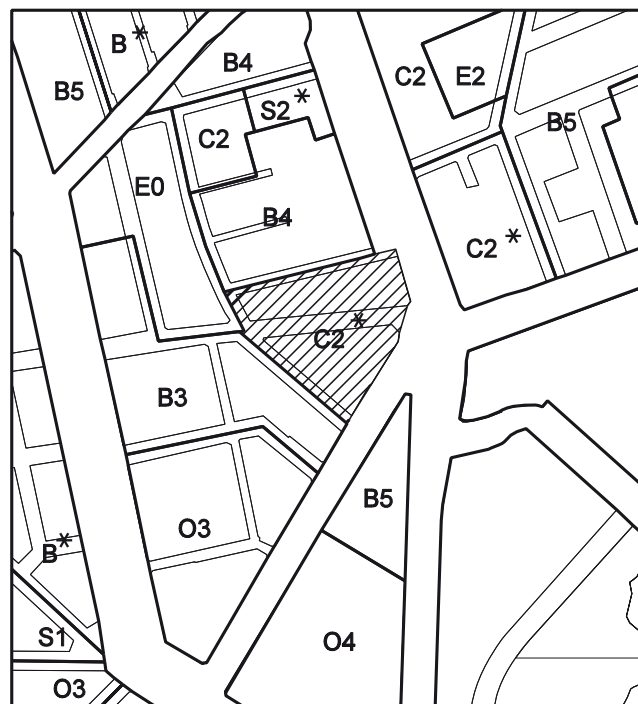
Nuværende kommuneplanramme

Rammer for lokalplanlægning:

B-områder til boliger

C-områder til bolig og serviceerhverv

E-områder til blandet erhverv



Ny kommuneplanramme

S-områder til serviceerhverv

O-områder til offentligt formål - fritidsformål mv.

\*-områder med særlige bestemmelser

Ifølge kommuneplanens retningslinier skal højhuse være med til at udvikle attraktive og tætte byområder, der afspejler vor tids arkitektur og planlægning. De kan som vartegn for byen og kvartererne få stor symbolværdi og være med til at synliggøre Københavns særlige træk og kvaliteter samt styrke København som en dynamisk metropol. Højhuse skal være miljømæssigt bæredygtige og arkitektonisk unikke. De skal placeres med blik for byens og stedets kvaliteter og have fokus på bylivet, det nære miljø og fremme brugen af kollektiv transport. I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning ligger planområdet i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6 ekskl. tagetage og en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. I C-områder skal boligandelen udgøre mindst 50 pct. af etagearealet, men kan efter nærmere vurdering fastlægges til mellem 40 og 75 pct. af etagearealet.

I lokalplaner kan der optages bestemmelser om, at opholdsarealer på større fælles tagterrasser kan medregnes i friarealet.

I C-områder i tætbyen, som planområdet ligger i, samt i udpegede byudviklingsområder må parkeringsdækningen være højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal for detailhandel.

Planområdet ligger uden for de udpegede centerområder, og arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må derfor ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> butiksbruttoetageareal.

## Kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for området fra et C2-område til et C2\*-område med særlig bestemmelse om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan opføres bebyggelse med op til 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 44,5 m, samt at boligandelen i rammeområdet skal være mindst 35 pct. og højst 75 pct.

## Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 76 med tillæg nr. 1 fastlægger området dels til erhvervsformål, dels til boligformål og dels til offentlige formål.

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 76 fastlægger området til offentlige formål - undervisning, forskning og lignende samt kollegieboliger og gæsteboliger mv.

Lokalplan nr. 143 fastlægger området dels til erhvervsformål, dels til boligformål.

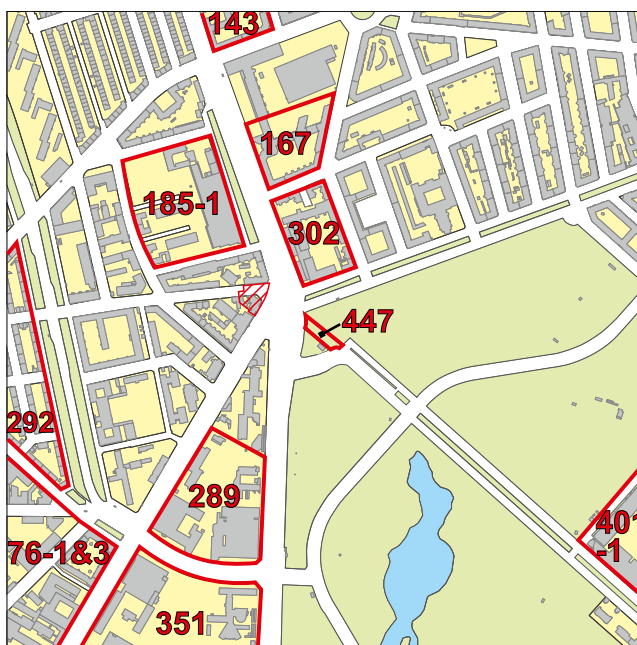
Lokalplan nr. 167 fastlægger området dels til erhvervsformål, dels til boligformål.

Lokalplan nr. 185 fastlægger området dels til boligformål, dels til serviceerhverv.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 185 fastlægger området til boligformål og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 289 fastlægger området til offentlige formål - universitet mv.

## Lokalplaner i området.



 **Aktuelt lokalplanområde**

 **Gældende lokalplaner**

Lokalplan nr. 292 fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 302 fastlægger området til boliger og serviceerhverv.

Lokalplan nr. 351 fastlægger området til offentlige formål - universitet mv.

Lokalplan nr. 401 med tillæg nr. 1 fastlægger området til offentlige formål og private institutioner af almen karakter mv. samt serviceerhverv.

Lokalplan nr. 447 fastlægger området til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter.

## Bydelsplan for Østerbro 2009

Bydelsplan for Østerbro er udarbejdet i et samarbejde mellem Østerbro Lokaludvalg og forvaltningerne i Københavns Kommune. Lokaludvalget har været ansvarlig for den lokale proces og borgerinddragelsen, hvor over 1.400 østerbroborgere har deltaget, og der er kommet næsten 2.000 input til bydelsplanlægningen.

Bydelsplanen er vedtaget af Borgerrepræsentationen i juni 2009 og indgår som bilag til Kommuneplan 2009 med status som handlings- og temaplan. Bydelsplanen angiver lokaludvalgets og forvaltningernes fælles retningslinier og principper for udviklingen af Østerbro, men uden at der er tilknyttet økonomi eller lovmæssige kompetencer.

Bydelsplanen indeholder en bydelsvision "Livskvalitet og et aktivt byliv", der har tre principper:

1. Bedre udnyttelse af byrummene.
2. Bedre fordeling af aktiviteterne.
3. Bredere vifte af kulturelle tilbud.

Principperne er omsat i et bydelskatalog, der tematisk redegør for, hvordan visionen kan realiseres.



- Strøggader, eksisterende og vedtagne  
— Strøggader, potentielle
- ■ ■ ■ ■ Pladser, eksisterende og vedtagne  
■ ■ ■ ■ ■ Pladser, potentielle
- Gågader/promenader, eksisterende og vedtagne  
— Gågader/promenader, potentielle
- ■ ■ ■ ■ Forbindelser, eksisterende og vedtagne  
— Forbindelser, potentielle
- Ⓜ Metrostationer, fremtidige

Lokalplanens fastlæggelse af en grøn plads på den østligste del af Aldersrogade understøtter temaet om bedre byrum.

## Byrumshandlingsplan

I Handlingsplan for Københavns byrum fra 2006 indgår bl.a. Aldersrogade som en potentiel forbindelse. Målet er, at byrumshandlingsplanens forbindelser skal fungere som attraktive, trygge og tilgængelige forbindelser mellem strøggader, boligområder, rekreative områder, idrætsanlæg, skoler, institutioner mm.

## Områdefornyelse

Lokalplanområdet ligger i områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter Syd, som forventes opstartet i efteråret 2010. Temaet for områdefornyelsen vil være sundhed og bevægelse, hvor indsatserne vil centrere sig om at skabe et mere aktivt og mangfoldigt kvarter, bl.a. gennem forbedring af byrum og styrkelse af det lokale byliv.

## Varmeplanlægning

Nybyggeriet skal udføres som lavenergiklasse 1, jf. gældende bygningsreglement.

Ejendommen er underlagt krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning. Derfor skal der meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Byggeriet er således ikke underlagt krav om tilslutning til den kollektive varmforsyning, og der vil kunne indgås en aftale herom med Københavns Energi, da bebyggelsen ligger i et område, der er dækket af fjernvarmforsyning.

## Trafikstøj

I henhold til Kommuneplan 2009 må der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse (boliger, institutioner, rekreative formål mv.) i områder, der er eller kan forventes belastet med et udendørs støjniveau på over 58 dB fra vejtrafik. For offentlig og privat administration, liberale erhverv mv. er de tilsvarende støjgrænser 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nybyggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige disse grænseværdier, skal det ved placering af byggeri samt ved støjisolering, lejlighedsindretning mv. sikres, at det indendørs støjniveau med delvist åbne vinduer ikke overstiger 46 dB fra vejtrafik i sove- og opholdsrum.

De tilsvarende krav for det indendørs støjniveau i kontor- og hotelbyggeri er 51 dB. Ved kontorer mv. kan luftudskiftning sikres på anden måde end ved oplukkelige vinduer.

For udendørs opholdsarealer gælder, at støjniveauet ikke må overstige 58 dB fra vejtrafik.

Der henvises i øvrigt til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje", hvor støjindikator Lden vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten. I lokalplanen er der taget højde herfor.

## Miljørigtigt byggeri

Københavns Kommune har besluttet, at der skal tænkes "miljørigtigt" i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer, byfornyelse og anlægsarbejder. Derfor har Borgerrepræsentationen tiltrådt retningslinjerne "Miljø i byggeri og anlæg 2010". Heri behandles emnerne miljørigtig projektering, energi og CO<sub>2</sub>, materialer og kemikalier, vand og afløb, byens rum, liv og natur, affald, støj, indeklima og byggepladsen.

Minimumskravene skal følges i forbindelse med nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger, samt ved støttet byggeri og byfornyelse. Private opfordres til at hente ideer fra retningslinjerne.

"Miljø i byggeri og anlæg 2010" oplyser i øvrigt om love, regulativer og publikationer om emnet, samt adresser på kommunale og statslige instanser, hvor der kan hentes oplysninger om miljøorienteret byggeri samt links til relevante oplysninger og bæredygtigt byggeri. "Miljø i byggeri og anlæg" kan hentes på [www.kk.dk/mba2010](http://www.kk.dk/mba2010)

## Regnvand

Af Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloak-

kerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen grund eller i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, f.eks. ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask.

Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekt-håndbog, der beskriver en række LAR metoder og løsninger.

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

Hvis bygherren kan dokumentere, at dette ikke er muligt, skal det specifikke dokumentationsmateriale vurderes og godkendes af Københavns Kommune.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes "Regulativ for erhvervsaffald" og "Regulativ for husholdningsaffald". Beholderantal og -placering skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø, der desuden kan give rådgivning om indretning af kvarter- og gårdmiljøstationer mm.

### Jord- og grundvandsforurening

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, 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. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

### Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.



# Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning fastsættes hermed følgende bestemmelser for området begrænset af Jagtvej, skellet mod ejendommene matr.nr. 3615 og 4159 Udenbys Klædebo Kvarter, København, en linie i forlængelse heraf frem til Aldersrogades midtlinie, Aldersrogades midtlinie, en linie frem til Aldersrogades nordlige vejlinie samt Aldersrogades nordlige vejlinie.

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation. Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala og skulpturelle udformning skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel. Som del af projektet etableres der desuden en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

- At området fastlægges til serviceerhverv, hvor bæredygtige principper i bred forstand indgår såvel i arkitekturen som i den byrumsmæssige behandling af de ubebyggede arealer på selve ejendommen og på omlagte vejarealer, så målsætningen om den bæredygtige by understøttes.
- At der ved krav om anvendelse og udformning af bebyggelsens stueetage til publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner tilstræbes et levende bymiljø.
- At der fastlægges retningslinier for omfang, placering og udformning af bebyggelsen, så projektets arkitektoniske idé fastholdes, og så der opnås særlige kvaliteter, der afspejler og understreger den eksponerede beliggenhed ud mod Vibenshus Runddel.
- At der ved fastlæggelse af den grønne plads dels på ejendommens ubebyggede arealer, dels på det tilstødende vejareal på Aldersrogade tilføres byrummet nye miljømæssige og rekreative kvaliteter, der kan understøtte bylivet, samtidig med at der tages højde for, at pladsen skal fungere som transitrum, herunder for cyklister, på en fremtidig forbindelse på Aldersrogade.
- At den grønne plads indrettes efter et samlet projekt, hvor indretningen med hensyn til belægninger, beplantning, belysning, inventar mv. udformes med en høj kvalitet og med opholdsmuligheder, herunder i forbindelse med udeservering for en eventuel café i bebyggelsens stueetage.
- At fastlæggelse af krav om begrænset parkeringsdækning og etablering af tilstrækkelig og velfungerende cykelparkering understøtter målet om et bæredygtigt transportmønster.
- At området udvikles efter miljørigtige og bæredygtige principper, hvor økologi er integreret i arkitekturen og indikerer en bæredygtig by. Det skal ske ved

krav til friarealer, ved krav om brug af naturlige og/eller genanvendelige materialer, ved bestemmelser om miljømæssige servicefunktioner, ved kravet om lavenergibebyggelse samt ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, herunder fjernvarmenettet, og krav til opsamling og afledning af regnvand.

## § 2. Område

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning nr. 1 og omfatter matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt det på tegningen viste umatrikulerede, offentlige vejareal på Aldersrogade og Jagtvej, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2010 udstykkes i området.

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

Området fastlægges 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. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2

Stueetagen i bebyggelsen skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter, cafeer og lignende publikumsorienterede funktioner, samt sådanne udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, kantine og lignende, der kan medvirke til at skabe et levende bymiljø.

Etagearealet til butikker, restauranter, cafeer og lignende i stueetagen skal udgøre mindst 180 m<sup>2</sup>, som skal placeres ud mod hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade, som vist på tegning nr. 4.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål må højst udgøre 500 m<sup>2</sup>.

Størrelsen af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige henholdsvis 500 m<sup>2</sup> og 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

## Kommentar

Opmærksomheden henledes på, at planlovens § 5 t indeholder særlige regler for beregning af bruttoetagearealet til butikksformål.

### Stk. 3

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

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1

Det på tegning nr. 1 med grå stiplede linie viste vejudvidelseslinje ophæves.

### Stk. 2

Det på tegning nr. 1 med blå skråskravering viste vejareal kan nedlægges som vej, såfremt arealet henlægges til ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, og betingelserne herfor i øvrigt er opfyldt.

### Stk. 3

Såfremt det på tegningen viste vejareal nedlægges, fastlægges nye vejlinier langs Aldersrogade og Jagtvej som vist på tegningen.

Øvrige vejlinier opretholdes.

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1

Bebyggelsens etageareal må højst udgøre 5.300 m<sup>2</sup>. Bygningshøjden må ikke overstige 44,5 m målt i forhold til omgivende terræn.

### Stk. 2

Ny bebyggelse skal opføres med fodaftryk og udkragende bygningsdele fuldt ud i det på tegning nr. 2 viste byggefelt.

### Stk. 3

Bygningsvolumenet skal udformes med en bygningshøjde og et bygningsprofil i overensstemmelse med de på tegning nr. 3 viste principsnit. Ud mod Aldersrogade og ud mod Jagtvej nærmest ejendommens sydlige grundgrænse skal bebyggelsen udføres med udkragninger, som vist på tegningen.

## Kommentar

Gennemførelse af bebyggelsen indebærer, at der skal foretages matrikulære ændringer ved erhvervelse af vejareal, der henlægges under ejendommen, jf. § 4, stk. 2 og 3.

### Stk. 4

Stueetagen med aktive facader med butikker, restauranter, cafeer mv. samt udadvendte virksomhedsfunktioner, jf. § 3, stk. 2, skal udføres med en etagehøjde på mindst 4 m. I butikker, restauranter, cafeer mv. skal gulvkoten ligge i samme niveau som det udenfor beliggende terræn.

### Stk. 5

Ved udformning af bebyggelsen skal der tages højde for vindforhold, således at vindturbulens omkring bebyggelsen mindskes eller undgås, jf. dog stk. 3.

## Kommentar

Høje bygninger når op i luftlag med koldere vind, end der er på terræn. Vinden bliver fanget af facaden og trukket ned på terræn, hvilket giver koldere temperaturer og øget vind ved foden af bygningen. Vindturbulens kan mindskes ved at formgive facaden, så vinden brydes, før den når terræn, eller ved træbeplantning.

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres med en høj arkitektonisk kvalitet, der afspejler og understreger stedets fremtrædende beliggenhed, og som i et nutidigt formudtryk spiller sammen med de omliggende bebyggelser på en nuanceret måde.

Bebyggelsen skal med hensyn til skala, proportioner og karakter tage udgangspunkt i intentionen om at skabe et markant vartegn, der understreger Vibenshus Runddel som et vigtigt knudepunkt i byen.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 2.

- Bebyggelsen skal fremstå med facader udført i overvejende glas og lodrette trælameller. Facaderne skal med hensyn til proportionering, overflader og detaljering i øvrigt udføres med en høj grad af kvalitet og finish. Alle udvendige bygningssider skal behandles som facade med en ensartet karakter.
- Stueetagen med publikumsorienterede funktioner skal ud mod Jagtvej og Aldersrogade fremstå med en åben og transparent karakter i form af butiksfacade i glas. Adgang til de publikumsorienterede funktioner skal etableres i bygningens hjørneafskæring ud mod Jagtvej og Aldersrogade som vist på tegning nr. 4.
- Adgang til kontorhuset skal etableres via et adgangstov under udkragningen ud mod Jagtvej som vist på tegning nr. 4. Stueetagen ud mod adgangstovet skal fremstå med en åben og transparent karakter i form af overvejende glasfacade.
- Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller kraftig spejlvirkning. Butiksvinduer må ikke tilklæbes og lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
- Bebyggelsen skal udføres med tagterrasser, jf. § 7, stk. 2. Tagterrasserne skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet, bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.
- Tagrender og -nedløb skal udføres skjult.
- Skiltning, reklamering opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal

udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamering, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse må finde sted.

- i) Ibrugtagning af bebyggelse kan efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere bestemmelse betinges af etablering af fællesantenneanlæg, hvis placering og udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen, eller af tilslutning til et godkendt fællesantenneanlæg.
- j) Udvendige antenner, herunder parabolantener, må ikke etableres på bygninger eller i området i øvrigt.

## § 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer, byrum og parkering

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 10 pct. af etagearealet. Til friarealet kan medregnes opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser, dog højst 40 pct. af det krævede friareal, således at mindst 60 pct. af det krævede friareal indrettes på terræn.

### Stk. 2.

Den del af ejendommens friareal, der ligger ud mod Aldersrogade og Jagtvej, skal indrettes som en integreret del af den i stk. 4, fastlagte grønne plads på Aldersrogade, så der opnås en udformningsmæssig helhed, som vist i princippet på tegning nr. 4. Arealet forudsættes bl.a. indrettet som udeserveringsareal for en eventuel restaurant eller café i stueetagen, jf. § 3, stk. 2.

Ejendommens friareal, herunder adgangstorvet foran kontorhusets indgang, skal fremtræde som offentligt tilgængeligt areal og må ikke hegnes eller forsynes med skilte om "adgang forbudt".

Ejendommens friareal på terræn skal med hensyn til belægninger, beplantning, belysning, inventar og indretning i øvrigt anlægges efter Teknik- og Miljøforvaltningens nærmere godkendelse.

### Stk. 3.

Tagterrasser skal indrettes som fælles opholdsarealer for bebyggelsens brugere og skal udformes med karakter af taghaver med beplantning, inventar mv. Taghaverne skal fremstå med en grøn karakter med beplantning af varieret højde og plantevalg, som skal være tilpasset de konkrete vækstvilkår. Indretningen skal så vidt muligt ske efter bæredygtige principper.

## Kommentar

Beplantning på tagterrasser forudsætter egnede grobetingelser med gode vandingsmuligheder, hvor anlæg til regnvandshåndtering kan indgå med fordel.

### Stk. 4.

Det på tegning nr. 1 med grøn signatur viste vejareal på Aldersrogade skal indrettes som offentligt grøn plads.

Pladsen skal indrettes i sammenhæng med ejendommens ubebyggede arealer, jf. stk. 2, og med en udformning i princippet som vist på tegning nr. 4.

Den grønne plads udformes i hovedtrækkene som et byrum med beplantning i form og træer og bunddække samt med fast belægning af granit og fliser, siddemuligheder, belysning mv. Pladsen forudsættes givet status som gågade med cykling tilladt i henhold til færdselslovgivningen. Pladsen skal med hensyn til den nærmere udformning for så vidt angår belægninger, beplantning, belysning, inventar og øvrige indretning udføres efter et samlet projekt, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 5.

Adgangs- og opholdsarealer på terræn skal udformes således, at de er tilgængelige for alle og tilgodeser bevægelsehæmmedes færdsel på arealerne. Belægninger i hovedganglinier skal være trinfri og have jævne forløb med ledelinier og kontrastmarkeringer integreret i belægningen ved tilsluttende trin og forhindringer. Der skal sikres alternative handicapvenlige adgange de steder, hvor der etableres trapper.

### Stk. 6.

De på tegning nr. 1 markerede bevaringsværdige træer må ikke fældes eller beskæres uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse. Træerne forudsættes at indgå i udformningen af det grønne anlæg på Aldersrogade, jf. stk. 4. I nedrivnings- og byggeperioden skal træerne i nødvendigt omfang beskyttes mod beskadigelse.

Ny plantning af træer skal bestå af træer af en passende størrelse og skal plantes i åbne muldbede med mindst 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 eller rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet skal løsnes.

Inden for eksisterende træers drypzoner må der ikke foretages anlæg, terrænregulering eller udgravninger, der forringer træernes vækstvilkår.

Ved plantning af træer på tagterrasser skal bedet være mindst 1,5 m dybt, og overkant af bedet må højst placeres 0,8 m over de befæstede arealer. Øvrig beplantning på tagterrasser skal mindst have 0,5 m muldlag.

## Kommentar

Tilladelse (dispensation) til fældning af bevaringsværdige træer gives kun, hvis træerne er syge eller døde, og tilladelsen vil blive betinget af, at der sker genplantning af træer af en passende størrelse.

For at forhindre jordkomprimering skal de eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsindretning og byggematerialeopbevaring i nedrivnings- og byggeperioden. Samtidig skal træernes dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder, så træerne ikke påføres skader.

I forbindelse med byggearbejdet skal der indsendes en

redegørelse for beskyttelse af eksisterende træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.

#### Stk. 7.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål.

Al parkering skal etableres i parkeringskælder.

Tilkørsel til parkeringskælder skal ske fra Aldersrogaade som vist på tegning nr. 4, og skal foregå på en trafikalsikker måde.

#### Stk. 8.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kontorformål og 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker, restauranter, cafeer og lignende. Mindst 50 pct. af det krævede antal cykelparkeringspladser skal etableres i konstruktion, dvs. i kælder eller i stueetagen. Cykelparkering i konstruktion skal indrettes med en høj grad af tilgængelighed og tryghed. Cykelparkering på terræn skal placeres tæt på bebyggelsens indgange og skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold til det pågældende byrums indretning og arkitektur.

Cykelparkering skal etableres på egen grund.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

#### Stk. 1.

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav og bestemmelser og Miljø- og Teknikforvaltningens nærmere godkendelse, jf. dog § 5, stk. 2, placeres, udføres og indrettes således, at beboere i og brugere af lokalområdet i fornødent omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

#### Stk. 2.

Ved byomdannelse og inddragelse af nye arealer til bymæssig bebyggelse må der som udgangspunkt ikke fastlægges arealanvendelse til offentlig og privat administration, liberale erhverv mv., der er eller kan forventes at blive belastet med et støjniveau på mere end Lden 63 dB fra vejtrafik.

I områder med nyt byggeri, hvor den udendørs støjbelastning vil overstige ovennævnte grænseværdier tillades byggeri med en støjbelastning på op til Lden 68 dB for vejtrafik. Der skal i så fald ved placering af byggeriet på grunden, afskærmning samt ved støjisolering mv. sikres, at det indendørs støjniveau fra vejtrafik med åbne vinduer (0,35 m<sup>2</sup>) ikke overstiger Lden 51 dB i møblerede rum. Ved kontorer vurderes det, om det er nødvendigt med vinduer, der kan åbnes eller om det nødvendige luftskifte kan foregå på en anden måde.

#### Stk. 3.

Det indendørs støjniveau må i lokaler til administration, liberale erhverv, undervisning og lignende ikke overstige 35 dB(A).

## Kommentar

Ovennævnte grænseværdier er udtryk for en implementering af Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje". Heri er der indført en støjindikator Lden, der vægter støjen i forhold til dag, aften og nat. Formålet er at tage højde for menneskers særlige støjfølsomhed om aftenen og natten.

## § 9. Bæredygtighed

#### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres således, at den kan klassificeres som en lavenergibygningsklasse 1 efter gældende bygningsreglement.

## Kommentar

Energirammen er udtryk for en bygnings samlede behov for at få tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. For bygninger, der ikke 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 en lavenergibygningsklasse 1, der er den klasse, der har det mindste energiforbrug.

#### Stk. 2.

Bebyggelsen må ikke tages i brug, før der er etableret anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for wcskyl og tøjvask i maskine.

## Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toilettet - om brug af regnvand fra tage i wcskyl og vaskemaskine". Heraf fremgår bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte. Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt. Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative elementer. Desuden bør regnvand fra andre, ikke-trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives, bl.a. ved brug af permeable belæggninger. Af København Kommunes "spildevandsplan 2008" fremgår, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen grund. Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

## § 10. Matrikulære forhold

Efterhånden som forholdene gør det påkrævet, må der i overensstemmelse med lovgivningens regler foretages sådanne omlægninger af ejendomsgrænser og andre foranstaltninger, som efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn anses for nødvendige for at gennemføre en hensigtsmæssig ordning af bebyggelsesforholdene.

### § 11. 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.

### Kommentarer af generel karakter

- a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.
- b) Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.  
Ændringer af en ejendom kræver i nogle tilfælde byggetilladelse, i andre ikke. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de igangsættes. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.
- 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.




# Tegning nr. 1. Lokalplanområde, vejforhold, bevaringsværdige træer



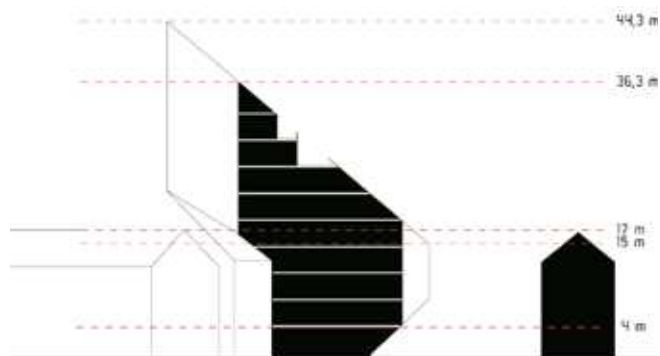
- Lokalplanområdet
- Fremtidige vejlinjer
- Vejvidelseslinie der ophæves
- Vejareal der nedlægges og henlægges under matr. nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København
- Vejareal der indrettes som offentlig grøn plads
- Bevaringsværdige træer

## Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan

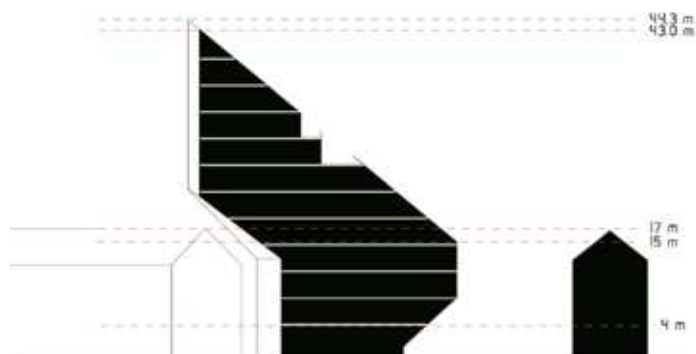


-  Lokalplanområdet
-  Bebygget areal - bebyggelsens "fodaftryk" (stueetagen)
-  Udstrækning af bygningsudkræning

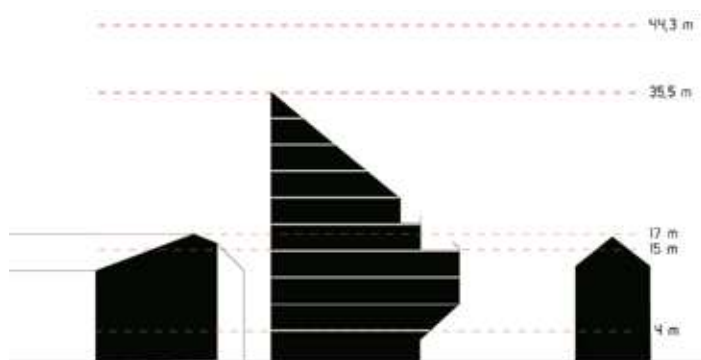
### Tegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse



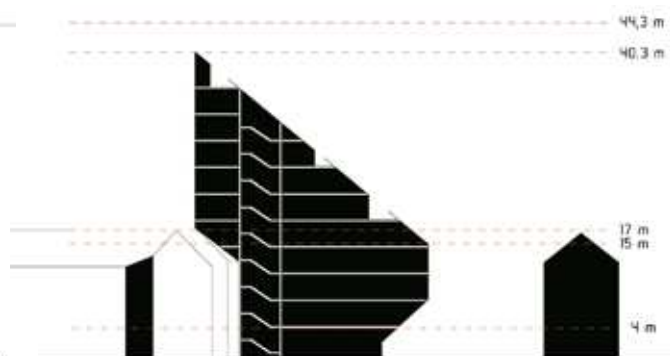
**Snit A-A**



**Snit B-B**



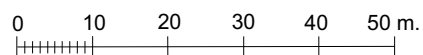
**Snit C-C**



**Snit D-D**

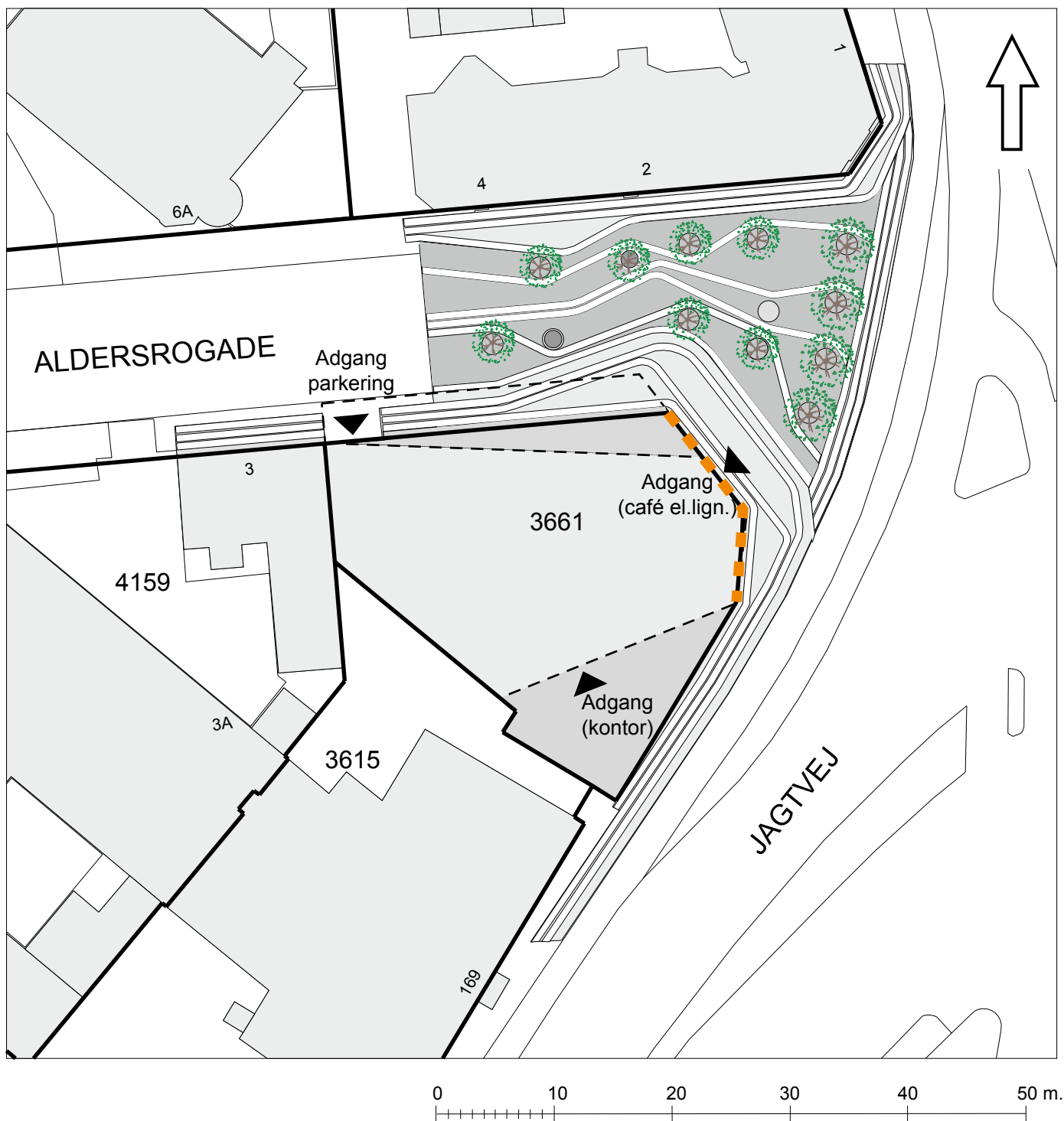


**Snit E-E**





## Tegning nr. 4. Principiel udformning af grøn plads på Aldersrogade



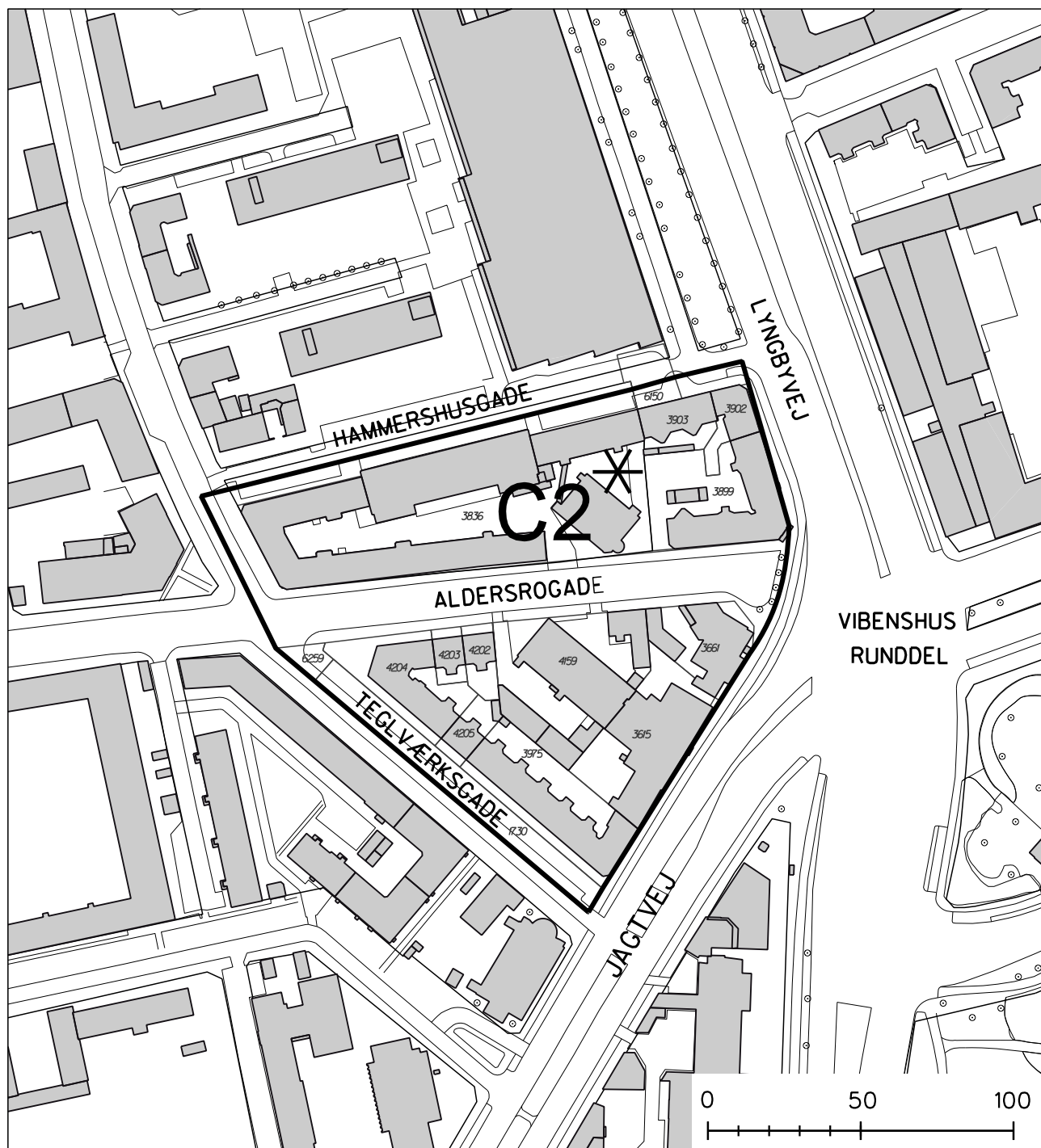
■ ■ ■ ■ ■ Aktiv facade med publikumsorienterede funktioner

 Chausséstenbelægning med bånd af betonfliser

 Runde elementer, bl.a. med siddemulighed

 Træ

# Tillæg til Københavns Kommuneplan 2009



I medfør af lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) ændres C2-området afgrænset af Hammershusgade, Teglværksgade, Jagtvej og Lyngbyvej til et C2\*-område, som vist på kortet, med følgende særlige bestemmelse:

C2\* - Aldersrogade: På ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og med en bygningshøjde på højst 44,5 m. Den maksimale bebyggelsesprocent i øvrigt er 150. Boligandelen skal udgøre mindst 35 procent og højst 75 procent af etagearealet.

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. xxxxxxxx 2010

Center for Byudvikling

xxxxxxx 2010

# Hvad er en lokalplan og et kommuneplantillæg?

## Lokalplan

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område.

Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsens omfang, placering og udformning, eventuel bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering mv.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der eksempelvis kan gennemføres bl.a. større bygge- og anlægsarbejder. Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan – eventuelt i form af et lokalplantillæg.

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

## Lokalplanforslagets retsvirkninger

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

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

## Lokalplanens endelige retsvirkninger

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

## Kommuneplantillæg

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen og fastlægger rammer for, hvad lokalplaner i de enkelte områder i kommunen kan indeholde.

Rammerne angiver således de overordnede retningslinier for bestemmelser i lokalplaner om anvendelse, bebyggelsens art og tæthed mm.

Kommuneplanen kan ændres – f.eks. i forbindelse med en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Dette kan ske ved vedtagelse af et kommuneplantillæg.

Et forslag til kommuneplantillæg skal offentliggøres således, at interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden Borgerrepræsentationen vedtager kommuneplantillægget.

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen inden for byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Kommunen kan endvidere inden for byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel, kan endvidere ikke nedlægges, hvis området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

# PRAKTISKE OPLYSNINGER



## Høringsperiode

Københavns Borgerrepræsentation har den 14. oktober 2010 besluttet at offentliggøre et forslag til lokalplan "Jagtvej 171" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.

Høringsperioden løber fra den 10. november 2010 til den 17. januar 2011.

Enhver har ret til at komme med høringssvar til planforslagene. Alle skriftlige høringssvar om forslaget vil indgå i den videre behandling.



## Borgermøde

Der vil blive afholdt et borgermøde om planforslagene i Egmont Kollegiet, Nørre Allé 75.

Mødet foregår onsdag den 1. december 2010 kl. 19.00-21.00.



## [www.kk.dk/lokalplanforslag](http://www.kk.dk/lokalplanforslag)

På hjemmesiden kan du se og downloade forslaget, og sende dit høringssvar.



## Høringssvar

På Københavns Kommunes høringsportal [www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner](http://www.blivhoert.kk.dk/lokalplaner) har du mulighed for at sende et høringssvar.

Høringssvaret kan endvidere sendes til:

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V

e-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
tlf: 33 66 35 00  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)

**Sidste frist for indlevering af indsigelser og/eller ændringsforslag er den 17 januar 2011.**

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen