

# "Jagtvej 171"

## Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Jagtvej 171" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg





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

## Jagtvej 171 – baggrund for startredegørelse

Advokat Casper Moltke-Leth har på vegne af grundejeren/bygherren, Aldersro ApS, anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for et kontorhusprojekt på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Jagtvej 171/Aldersrogade 1. Projektet er udarbejdet af arkitektfirmaet BIG (Bjarke Ingels Group) og udgør det vindende forslag i et parallelopdrag afholdt af bygherren med tre deltagende arkitektfirmaer. På ejendommen ligger i dag en mindre, nu tom beboelsesbygning og nogle lave erhvervsbygninger. Ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige.

## Jagtvej 171 - projektet

Projektet omfatter en 43,50 m og 11 etager høj bebyggelse med en markant skulpturel udformning. Bygningsvolumenets særlige tilskæring, så bygningen er højest 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. Skyggediagrammer viser, at boligerne i sommerhalvåret ikke berøres af skyggedannelser fra den foreslåede bebyggelse.

Bygningens facader udføres overvejende i glas med lodrette trælammeller foran.

Bygningen indrettes til kontorformål samt café eller lignende i stueetagen.

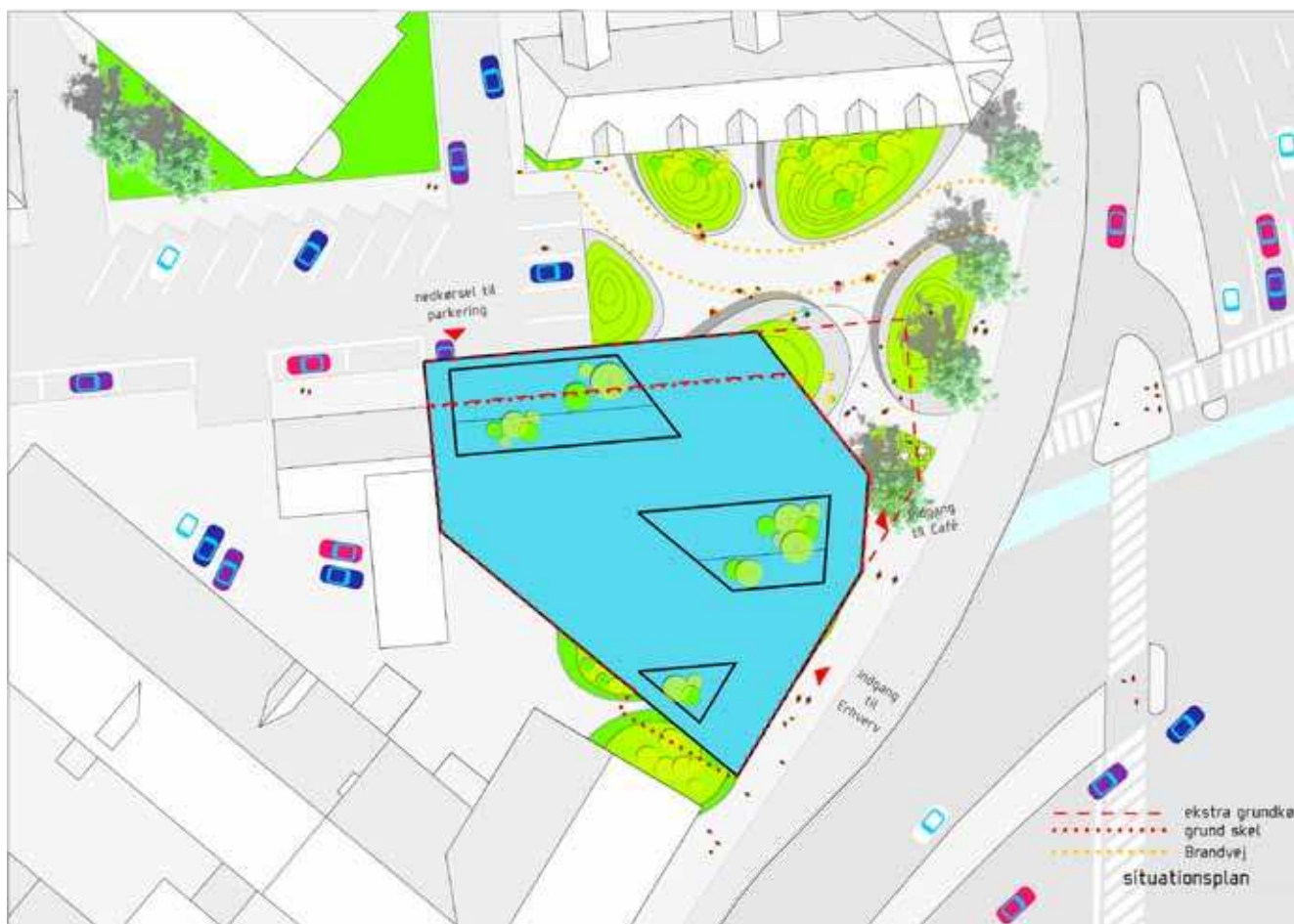
Bebyggelsens ubebyggede arealer indrettes som offentligt tilgængelige friarealer, der indgår i et nyt grønt anlæg på den østligste del af Aldersrogade. Det grønne anlæg etableres og bekostes af bygherren i henhold til en udbygningsaftale, der ønskes indgået med kommunen. Oven på bebyggelsen indrettes store tagterrasser, der fungerer som opholdsarealer for de ansatte.

Projektets etageareal udgør ca. 5.300 m<sup>2</sup>. Det forudsættes, at ejendommens nuværende grundareal på 748 m<sup>2</sup> udvides med 235 m<sup>2</sup> nuværende kommunalt vejareal på Aldersrogade, som erhverves i henhold til en købsaftale, som indgås med Økonomiforvaltningen. Bebyggelsesprocenten udgør herefter 540.

Friarealet omfatter 334 m<sup>2</sup> på terræn og 200 m<sup>2</sup> opholdsareal på tagterrasser, hvorved friarealprocenten udgør 10. Herudover er der 98 m<sup>2</sup> areal på terræn under udkragede bygningsdele.

Parkering for bebyggelsen etableres i underjordisk anlæg med adgang fra Aldersrogade.

Visualisering af projektet og det grønne anlæg på Aldersrogade.



Situationsplan af projektet.



Hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade set fra den modsatte side af Vibenshus Runddel. Den nuværende småskalabebyggelse giver hjørnet en lavintensiv og opløst karakter.

### Kvarteret omkring Jagtvej 171

Jagtvej 171 ligger i karren 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. Karreen er relativt tæt bebygget med en bebyggelsesprocent på 231 som helhed. Udover den aktuelle ejendom består den erhvervsprægede del af de af ATP ejede ejendomme matr.nr. 4159 og 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der rummer henholdsvis nogle 1-2 etages erhvervsbygninger og en 3½-5 etages erhvervsbebyggelse, bl.a. det "røde pakhús" ud mod Jagtvej. De to ejendomme har som helhed en bebyggelsesprocent på 227. Den boligprægede del af karreen består af 4½ etages sluttet randbebyggelse

med enkelte butikker i stueetagen. Boligejendommene er relativt tæt bebygget med en bebyggelsesprocent på 256 som helhed, og friarealerne er gennemgående små og dårligt belyste.

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

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

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-



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

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

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

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

## Hvordan "Jagtvej 171" forholder sig til mål og værdier i planlægningen

### Den dynamiske by

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

### Den bæredygtige by

Jagtvej 171 ligger særdeles stationsnært i forhold til den kommende Vibenshus Metrostation. 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.



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

Der er desuden en skærpet parkeringsnorm, da området ligger i kommuneplanens tætby. Det vil medvirke til at opfylde kommunens klimaplan, hvori der indgår en minimering af Hovedstadens CO<sub>2</sub>-udledning. Byggeriet vil blive udført som lavenergiklasse 1 med grønne tagterrasser.

### Byen for alle

Projektet indeholder ikke boliger og daginstitutioner, men hovedsagelig kontorer. Det er med til at sikre, at der er mennesker i området i dagtimerne. Det grønne anlæg og en café i stueetagen vil kunne generere møde mellem mennesker. Grundet dets placering op til et befærdet og støjbelastet kryds, er det sandsynligvis næppe et sted, man vil slå sig ned i længere tid.



*IBM-huset udgør en markant hjørnebebyggelse ud mod Vibenshus Runddel. Frøerne på "Gajoltårnet" er i dag fjernet.*



Visualisering af projektet set fra syd (Jagtvej).

## 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.

Det grønne anlæg, der anlægges 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 en caféfunktion i bebyggelsens stueetage med eventuel udendørs servering yderligere vil understøtte bylivet. Det grønne anlæg vil derudover indgå som "trædesten" i den i Byrumshandlingsplanen foreslåede grønne forbindelse på Aldersrogade fra Haraldsgade til Fælledparken, hvor forbindelsen bl.a. fortsætter i den nyanlagte promenade på Øster Allé, der forlænges frem til Vibenshus Runddel.

## 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.

Det grønne anlæg på Aldersrogade skal bearbejdes på en måde, der svarer til målsætningen om byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

## Eksisterende planforhold

Af Kommuneplan 2009, Hovedstruktur, fremgår bl.a., at højhuse skal 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 billedet af 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 hovedstrukturen ligger den aktuelle ejendom i et stationsnært kerneområde, dvs. mindre end 600 m fra den kommende metrostation på Vibenshus Runddel. Kontor-

og serviceerhverv med mere end 1.500 etagemeter skal fortrinsvis lokaliseres i de stationsnære kerneområder. I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, ligger den aktuelle ejendom 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 vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges til mellem 40-75 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 og i udpegede byudviklingsområder må parkeringsdækningen være højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal.

## Byrumshandlingsplan

I Handlingsplan for Københavns Byrum indgår Aldersrogade som en potentiel forbindelse mellem Fælledparken og en ny pladsdannelse ved Haraldsgade.

## Områdefornyelse

Københavns Kommune har i 2009 søgt Indenrigs- og Socialministeriet om støtte til to områdefornyelser i henholdsvis Skt. Kjelds Kvarter Nord og Skt. Kjelds Kvarter Syd. Jagtvej 171 ligger inden for områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter Syd. Temaet for begge områdefornyelser er sundhed og bevægelse. Indsatserne vil derfor centrere sig om at skabe et sundt og aktivt kvarter, bl.a. ved at for-

bedre kvarterernes byrum og styrke det lokale byliv. De to områdefornyelser forventes opstartet i efteråret 2010.

## Trafikforhold og trafikstøj

Planområdet ligger ca. 1 km fra Ryparken Station og mindre end 100 m fra den kommende metrostation på den modsatte side af Vibenshus Runddel. På Vibenshus Runddel er der stoppested for et stort antal buslinier (linie 15, 18, 184, 185, 150 S og 865).

Ejendommen er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet (Lyngbyvej og Jagtvej). Aldersrogade er lukket mod Lyngbyvej/Jagtvej, hvorfor trafik til ejendommen forventes at foregå overvejende via Teglværksgade/Aldersrogade eller via Haraldsgade/Teglsværksgade/Aldersrogade og i mindre grad via Lersø Parkallé/Aldersrogade. Den nye udnyttelse af ejendommen forventes at generere i størrelsesordenen 100-150 bilture pr. døgn. Der er i dag en vis trafik til ejendommen, så den nye udnyttelse vurderes kun at medføre en mindre trafikstigning i Aldersrogade.

Hverdagsdøgntrafikken på Lyngbyvej er ca. 75.000 biler og på Jagtvej ca. 20.000 biler. Trafikstøjniveauet ved bebyggelsens facade ud mod Jagtvej er beregnet til Lden 73 dB.

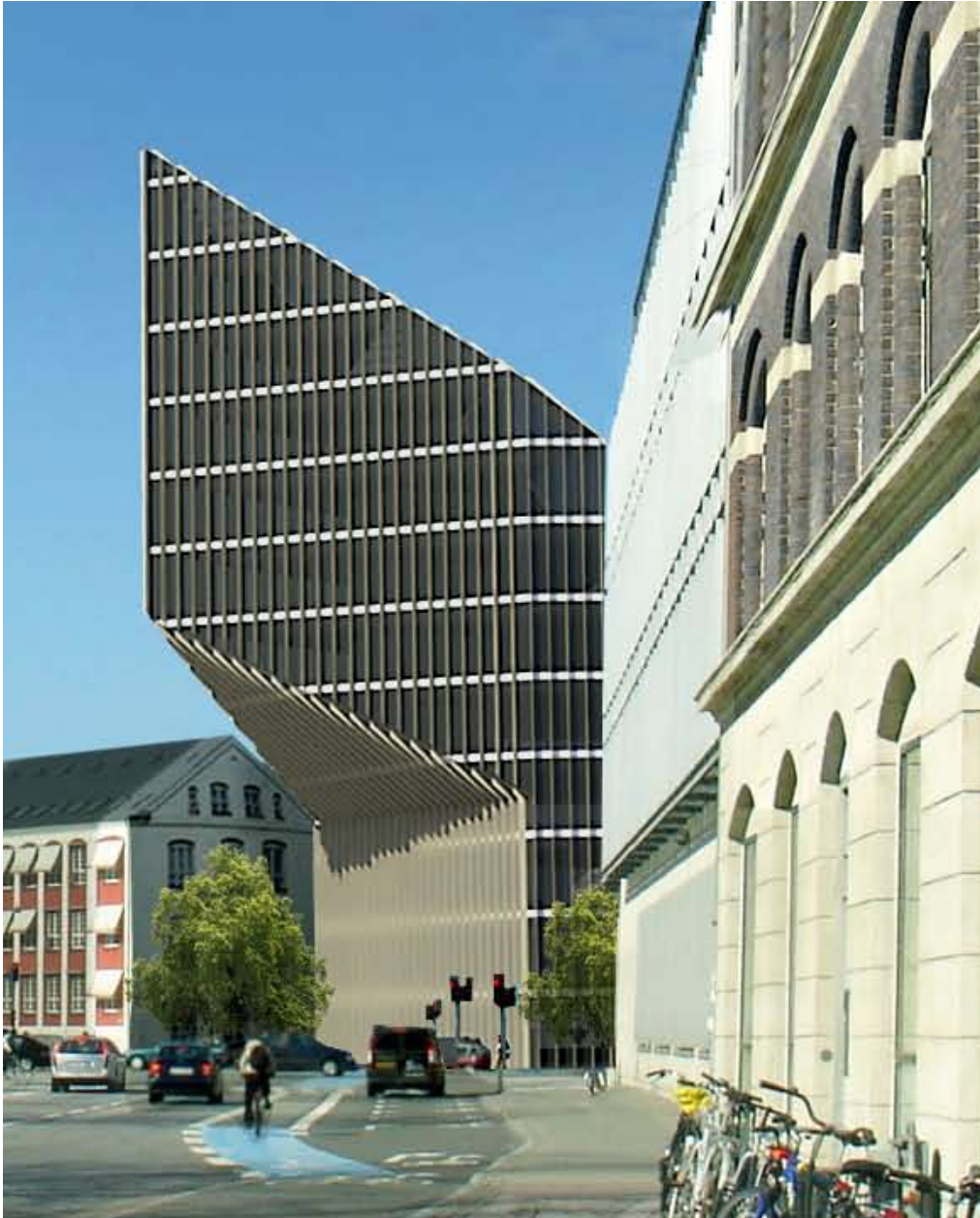
## Udbygningsaftale

Efter ønske fra bygherren er der udarbejdet et udkast til en udbygningsaftale mellem kommunen og bygherren, hvorved bygherren forpligter sig til at etablere et ca. 500 m<sup>2</sup> stort, offentligt grønt anlæg på den østligste del af



Kortudsnit fra Byrumshandlingsplanen.

Visualisering af projektet set fra øst (Jagtvej).



Aldersrogade. Efter etableringen overtager kommunen driften af anlægget. Udbygningsaftalen er betinget af endelig vedtagelse af lokalplanen.

### Salg af areal

Det er en forudsætning for projektets realisering, at bygherren af kommunen erhverver et 235 m<sup>2</sup> stort vejareal, som henlægges til ejendommen. Bygherren har accepteret udkast til en købsaftale udarbejdet af Økonomiforvaltningen. Købsaftalen er betinget af endelig vedtagelse af lokalplanen. Salget vil blive politisk behandlet i egen indstilling.

### Jagtvej 171 og bæredygtighed

#### Social bæredygtighed

Projektet er med til at sikre, at der er mennesker i området i dagstimerne. Det grønne anlæg vil desuden muliggøre møder mellem mennesker.

#### Økonomisk bæredygtighed

På baggrund af nøgletal fra kommuneplanens investeringsredegørelse og på grundlag af det indsendte projekt skønner forvaltningerne, at der opnås en årlig kommunal skatteindtægt på 0,9 mio. kr. (2009 priser), når projektet er realiseret.

#### Miljømæssig bæredygtighed

Parkeringskravet på 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal skal medvirke til at fremme benyttelse af kollektiv trafik og mindske brug af privat bil og dermed CO<sub>2</sub>-udledning. Desuden er der krav om:

- cykelparkering bl.a. med henblik på at fremme brugen af cykel i den daglige pendling.
- affaldshåndtering, krav til genbrug samt krav om grønne tagterrasser.
- at bebyggelsen udføres således, at den kan klassificeres som lavenergiklasse 1.



## Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af forslagene til lokalplan og kommuneplantillæg foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at planforslagene vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering. Et notat herom vil til sin tid indgå som bilag til indstillingen om planforslagene.

## Bæredygtighedsværktøjet

Bæredygtighedsværktøjet skal kun anvendes for projekter med mindst 50.000 m<sup>2</sup> etageareal. Jagtvej 171 er således for lille til, at værktøjet skal anvendes.

## Særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen

- Der skal arbejdes videre med programmering, indretning og udformning af det grønne anlæg på Aldersrogade, herunder hvordan anlægget kan fungere som "trædesten" i en fremtidig grøn forbindelse på Aldersrogade fra Haraldsgade til Fælledparken, samt hvordan anlægget kan understøtte intentionerne i den kommende områdefornyelse for Skt. Kjelds Kvarter Syd.
- Der skal arbejdes videre med udformningen af bebyggelsens facader, specielt udformningen af stueetagen, så der opnås en høj grad af åbenhed og transparens i forhold til stueetagens udadvendte funktioner og et samspil med det grønne anlæg.
- Der skal ske en nærmere bearbejdning af projektets tagterrasser, så de kan fungere som attraktive udenørs opholdsarealer for bebyggelsens brugere.

## Kommunens intentioner mod udarbejdelse af planforslagene

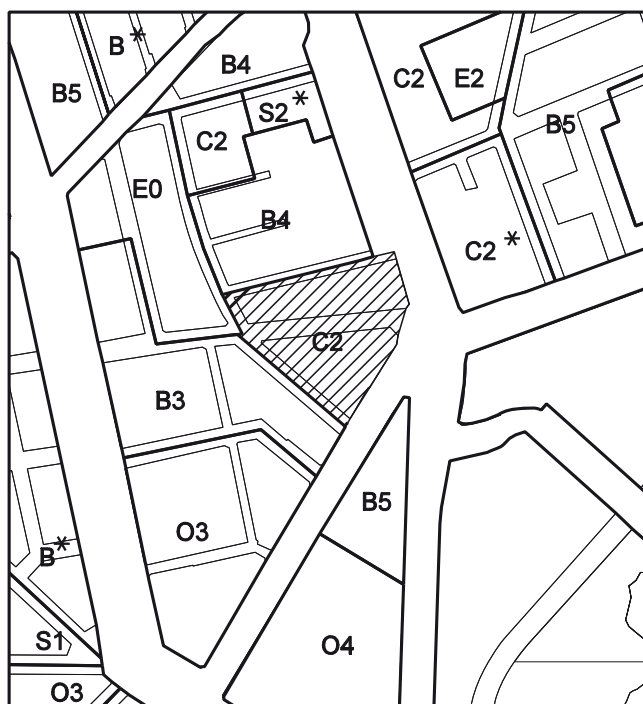
### Tillæg til Kommuneplan 2009

- Tillægget skal sikre, at planerne lever op til Kommuneplan 2009's retningslinier for bæredygtighed, jf. afsnit ovenfor.
- Tillægget skal sikre, 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 m.
- Tillægget skal sikre, at rammeområdet fastlægges med en boligandel på mindst 35 pct. og højst 75 pct. Den relativt lave boligdel er velbegrundet i det stationsnære område op ad den trafikerede Vibenshus Runddel.

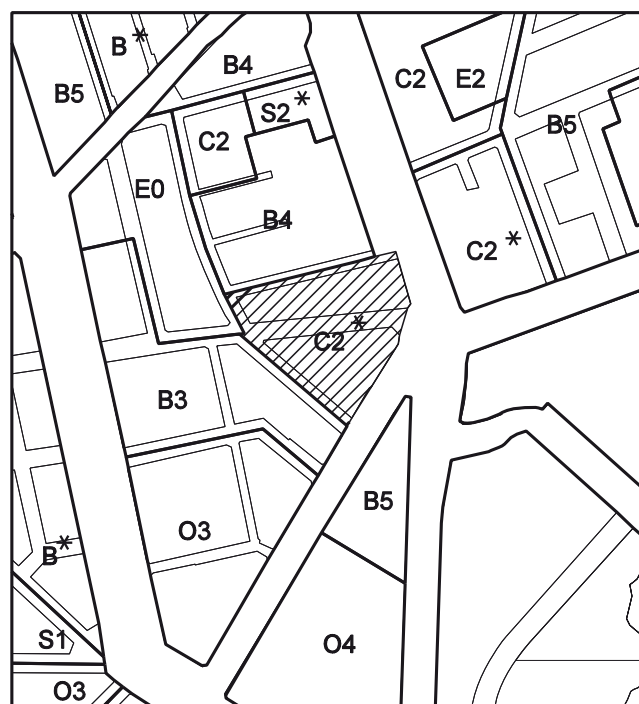
### Lokalplan

Planen skal fastlægge anvendelsen til serviceerhverv (kontor) med krav, om at den nederste etage skal indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker, restauranter og lignende, samt udadvendte virksomhedsfunktioner, såsom foyer, kantine og lignende.

- Planen skal fastlægge et maksimalt bygningsomfang på 5.300 m<sup>2</sup> etageareal og den maksimale bygningshøjde til 44 m.
- Planen skal sikre arkitektonisk kvalitet, herunder ydre fremtræden og det overordnede bygningsprofil.
- Planen skal sikre, at der tages højde for vindforhold, så vindturbulens omkring højhuset mindskes eller helt undgås.



Nuværende kommuneplanramme



Ny kommuneplanramme

- Planen skal sikre, at bebyggelsen udføres som lav-energi-bebyggelse klasse 1.
- Planen skal sikre, at parkering udelukkende etableres i underjordisk anlæg med adgang til parkeringsanlægget fra Aldersrogade.
- Planen skal sikre, at friarealer på terræn anlægges som offentligt tilgængelige arealer, der skal indgå som del af et offentligt grønt anlæg, der anlægges på vejareal i den østlige ende af Aldersrogade.

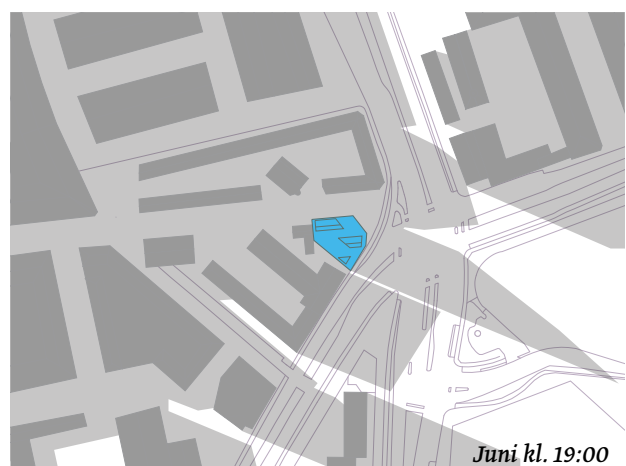
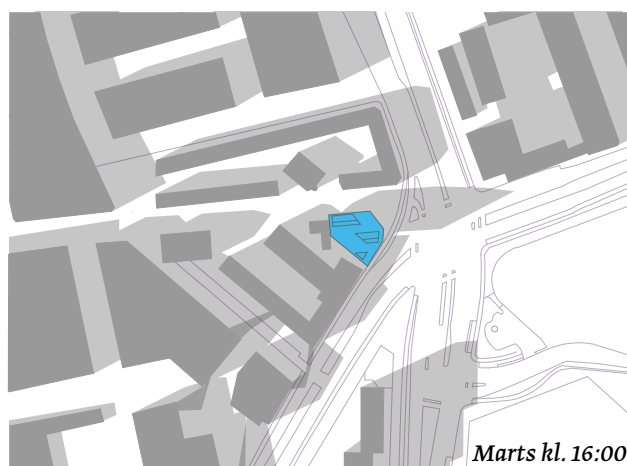
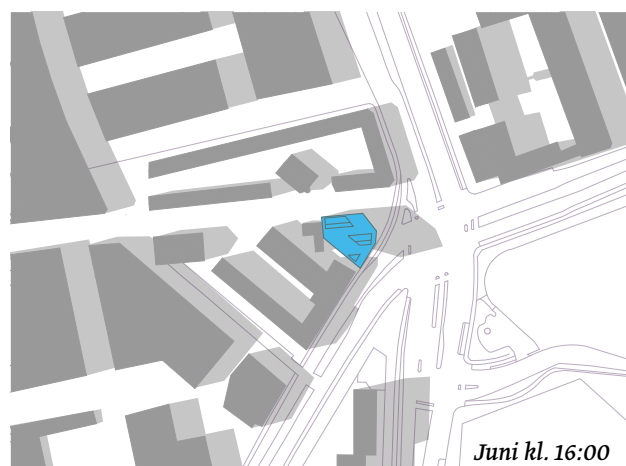
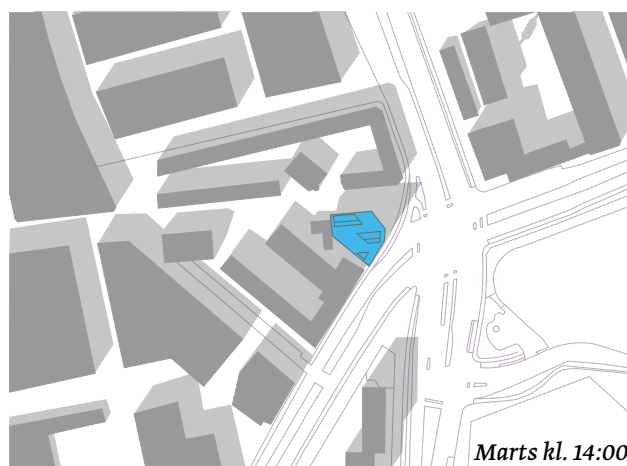
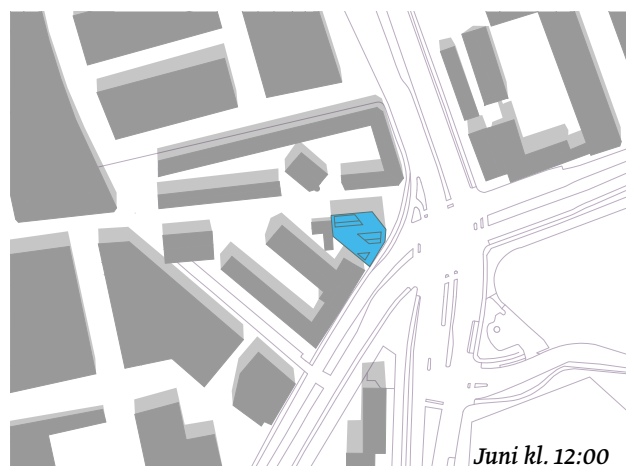
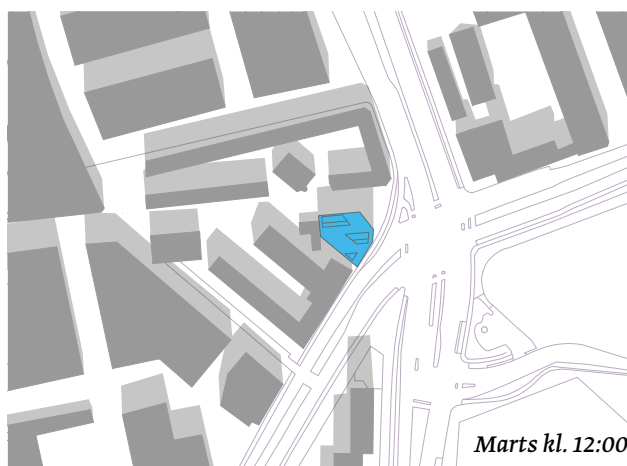
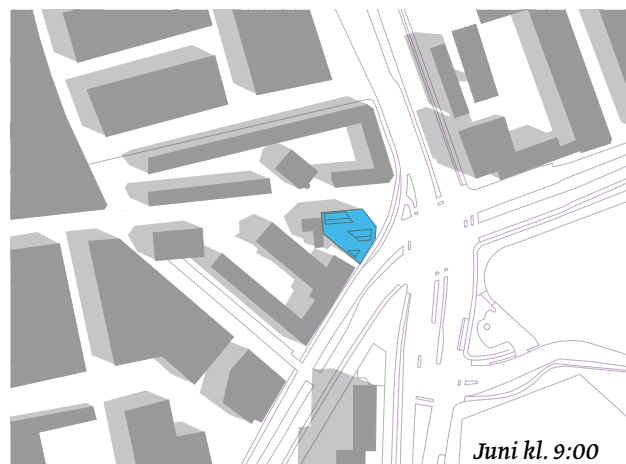
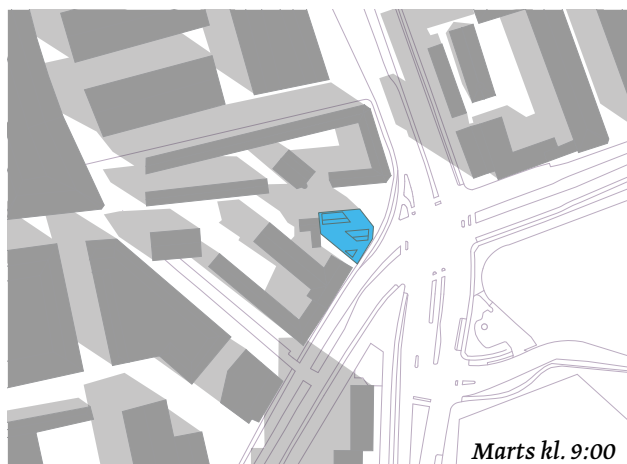
I lokalplanens redegørelsesdel medtages nogle helhedsbetragtninger om den langsigtede udvikling af den

øvrige del af karreen, som forudsættes videreført med sin nuværende anvendelse og bebyggelse. Eventuelt kan forventes en vis fornyelse på de to erhvervsjendomme matr.nr. 3515 og 4159 Udenbys Klædebo Kvarter, København, hvilket i givet fald skal ske på baggrund af en helhedsløsning, der kan danne udgangspunkt for en eventuel lokalplan. En betingelse herfor vil dog være en forbedring af friarealforholdene for de tilstødende boligjendomme ved indretning af fælles friarealer sammen med erhvervsjendommene.



Visualisering af projektet set fra vest (Aldersrogade.)

## Skyggediagrammer





**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen