

HENVENDELSER MODTAGET I HØRINGSPERIODEN

FORSLAG TIL ALDERSROGADE ØST

Høringssvar

Indkommet på anden vis

nr. 7

Indkommet via Bliv Hørt

nr. 6-1

Offentlig høringsperiode fra den 31. januar til den 19. marts 2024.



Nr.	Dato	Navn	Adresse	Postnr
7	tir. 20. feb. kl. 13.34	Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed	Njalsgade 13	2300
6	man. 18. mar. kl. 15.16	K/S Althor / V. Niels Fennet	Vodroffsvej 55	1900
5	man. 18. mar. kl. 11.06	HA Ejendom / V. Anders Albertsen	Hammershusgade 15 Aldersrogade 6D og 6E	2100
4	tir. 27. feb. kl. 22.56	Københavns Museum / V. Stefanie Høy Brink	Stormgade 20	1555
3	tor. 22. feb. kl. 12.34	Østerbro Lokaludvalg	Svendborggade 5	2100
2	tir. 13. feb. kl. 15.26	Metroselskabet/ v. Signe Nielsen	Metrovej 5	2300
1	ons. 07. feb. kl. 16.00	ATP Ejendomme / V. Jens Thamdrup	Hammerichsgade 14	1611

Fra: [Marie Møller Bertelsen](#)
Til: [Vibeke Cedervall](#)
Emne: SV: NY høringsperiode til den 19. marts 2024 - Offentliggørelse af forslag til lokalplan Aldersrogade Øst
Dato: 20. februar 2024 13:33:47

Kære Vibeke Cedervall.

VVM-teamet har ingen bemærkninger til lokalplan Aldersrogade Øst.

Med venlig hilsen

Marie Møller Bertelsen

Akademiker
Virksomheder og VVM

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 1 sal, (Storkontor v. mødelokale 1034c)
Postboks 380
2300 København S

Telefon 3366 3306
Mobil 2013 8021
E-mail yx9b@kk.dk
EAN 5798009809452

Fra: Vibeke Cedervall <vibced@kk.dk>

Sendt: 13. februar 2024 09:48

Emne: NY høringsperiode til den 19. marts 2024 - Offentliggørelse af forslag til lokalplan Aldersrogade Øst

Til Forvaltninger, Myndigheder, Østerbro Lokaludvalg og Lokalråd, Bygherre m.fl.
Høringsperioden er forlænget til den 19. marts 2024, da forvaltningen har foretaget småændringer, med de væsentligste i § 4 vedr. bilparkering og § 6 vedr. bebyggelsens ydre fremtræden.

Klima og Byudvikling har den 31. januar 2024 besluttet at offentliggøre lokalplanforslag Aldersrogade Øst.

Materialet kan ses her www.blivhoert.kk.dk

Med venlig hilsen

Vibeke Cedervall

Sekretær
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Njalsgade 13, 5. sal, 5001A
2300 København S

Mobil 2399 0616
E-mail vibced@kk.dk
EAN 5798009809452

Svar til: 2023-0348708 af: Niels Fennet

APPLICATION DATE

18. marts 2024

SVARNUMMER

6

INDSENDT AF

Niels Fennet

VIRKSOMHED / ORGANISATION

K/S Althor

BY

Frederiksberg C

POSTNR.

1900

ADRESSE

Vodroffsvej 55

HØRINGSSVAR

Der henvises til vedlagte skrivelse

MATERIALE:

hoeringsvar lokalplan aldersrogade.pdf

Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Frederiksberg d. 14. marts 2024

Vedr.: Høringssvar vedr. forslag til lokalplan “Aldersrogade Øst”.

Som ejer af h.h.v. Aldersrogade 6 A og 6B skal vi hermed fremkomme med vores høringssvar til lokalplanforslag “Aldersrogade Øst”.

Området ved Vibenshus Runddel har de seneste år undergået en meget stor forandring delvist drevet af Vibenshus Runddel Metro station, der har gjort området til et egentligt bydelscentrum.

Det gamle industribyggeri er i dag væk til fordel for tættere og højere kontorbebyggelse. Bl.a. Galle & Jessens fabrikker og skorstenen med de hoppende frøer er væk til fordel for moderne bebyggelse. Senest har ATP ryddet det meste af en karré ved Jagtvej 169 og 171 for at skabe rum til et domicilbyggeri på op til 34 meters højde lige overfor vores bygninger

Det forekommer derfor mærkværdigt, at netop vores (små) bygninger nu skal tillægges særligt betydning og bevaring. Det er åbenbart noget som er sket i takt med, at kommunen løbende har tilladt ganske omfattende ændringer i kvarteret, og det kan alene ses som et forsøg på at “redde” de sidste tavlige og forsømte stumper af det industrikvarter, der var engang. Vi føler lokalplanen er resultatet af kommunenes måske dårlige samvittighed over at have tilladt nedrivningen af Jagtvej 169 og 171 med henblik på, at ATP opfører en bygning i 34 meters højde. Det er en helt vild massiv bebyggelse, som vores bygninger nu ligger klemte inde mellem, og den nye byggeri vil være alt dominerende for området, og vores små bygninger vil alligevel “drukne” i det samlede arkitektoniske indtryk af bybilledet.

Vores 2 bygninger, som lokalplanforslaget omhandler er særdeles nedslidte og ugenede til at blive bevaret. Vi har i mange år haft et ønske om at nedrive dem, da løbende omkostninger til vedligeholdelse, og påkrævede modernisering overstiger de mulige lejeindtægter.

Energimæssigt er bygningerne særdeles energitunge, og er som følge heraf tildelt energimærke G, der som bekendt er den dårligst mulige. Allerede nu er energimærkning noget vi kan mærke har stor betydning for udlejningen. I fremtiden må man forvente, at lejere stiller endnu større krav til lokalernes energiforbrug, og fra landspolitisk side har det endvidere været på tale med tiden at indføre forbud mod udlejning af de dårligst isolerede bygninger. Lignende forbud ses i allerede i andre europæiske lande.

Med den foreslåede lokalplan er det ikke muligt at nedrive bygningerne og opføre noget mere energimæssigt tidssvarende. Det vil ligeledes ikke være muligt at foretage en effektiv energirenovering af facaderne med ekstra udvendig isolering. Isolering indvendig fra er ikke muligt, da begge bygninger allerede i dag døjer med dårligt indeklima, skimmelp problemer osv. som med sikkerhed bliver forværret med en indvendig isolering, der teknisk set frarådes af alle eksperter.

Begge bygninger har kælder, som allerede nu er kraftigt udfordret af problemer med vandindtrængen i.f.b.m. de hyppige kraftige regnskyl og skybrud, vi desværre har set mange flere af de seneste år. Det vil være umulig uden urimelig stor investering at klimasikre de pågældende kældre. Indtrængende vand og fugt er begyndt at sætte sine spor i facaderne og ydervægge.

Klima- og enegimæssigt er det derfor helt forkert at vedtage en lokalplan, som forhindrer nedrivning og opførelse af noget mere tidssvarende.

En anden ikke uvæsentlig problemstilling er i øvrigt støjen fra Lyngbyvej, der slår ind i karreen ved vores bygninger, hvilket giver store støjgener for beboerne i karreens østlige ende. Disse boliger har i forvejen store støjgener fra Lyngbyvej på ydersiden af karreens facader, og kunne derfor have stor glæde af, at karreen blev lukket til med et nybyggeri på vores ejendom.. Når ATP's store domicilbyggeri bliver taget i brug, vil trafikken og støjen blive endnu mere genererende for beboerne.

Vi har siden 2021 arbejdet på et projekt med udvikling af hele området Aldersrogade 6, som udover de 2 bygninger omfattet af lokalplanforslaget ligeledes omfatter den røde bygning. Vi har afholdt mange mødet med forvaltningen om projektet, som udover kontor omfatter hotel.

I den ønskede form har projektet imidlertid ikke fundet opbakning i de indledende møder med forvaltningen, men dermed ikke sagt at projektet ikke kan tilrettes efter kommunens ønsker. Men med vedtagelse af lokalplanen er projektet i praksis udelukket.

Projektet viser med tydelighed vores hensigter og underbygger blot vores ovenstående bemærkninger angående, at de pågældende bygninger er utilsvarende og på ingen måder bevaringsværdige når henses til deres meget dårlige forfatning og vedligeholdstilstand.

Med vedtagelsen af lokalplanen må det forventes, at vi desuagtet vil søge om dispensation til nedrivningen, således som der lægges op til i bestemmelse § 5 stk. 3 pkt. b). Det vil næppe komme som en overraskelse for os, hvis vi efterfølgende får afslag til nedrivningen. Vi skal i den forbindelse allerede nu tage forbehold for, at vi vil rejse en sag under planlovens § 49 og kræve kommunen overtager bygningerne/ejendommene mod erstatning. Et sådanne krav vil blive rejst med den argumentation, at vi i fremtiden, jfr. ovenfor, vil få svært ved at gennemføre nødvendige energibesparende tiltag og moderniseringer og dermed udleje bygningerne til samme leje, som kan opnås for nybyggerier. I en salgssituation vil det på tilsvarende vis påvirke prisen kraftigt i nedadgående retning, når der er forbud mod nedrivning. I langt de fleste tilfælde er det som bekendt billigere at bygge nyt fremfor at renovere gamle nedslidte og utidssvarende bygninger.

Med tiden er der stor risiko for, at bygningerne vil stå tomme uden lejere og så vil de formentlig blot stå og forfalde, som det er set så mange andre steder i byen gennem tiderne, hvor det ikke har været muligt at finde lejere til forældede og nedslidte bygninger.

Som grund- og bygningsejer er det en helt grundlæggende hovedregel, at man har en ret til at nedrive eksisterende bygninger. Som grund- og bygningsejer har man en naturlig interesse i at pleje, udvikle og optimere sin investering. Det sker mange gange ved, at man bygger nyt, og det er også på den måde, vi generelt i samfundet har højnet standarden i vores bygningsmasse til gavn for lejere og ejere. Når man fra politisk side vil pålægge nogle enkelte bygningsejere en så vidtgående begrænsning i udnyttelsen af en ejendom som et nedrivningsforbud er, så skal der være ualmindelige gode grunde til det. Det er på ingen måder vores opfattelse, at der i denne sag kan findes så stærke og gode argumenter.

Hvis vores argumenter her finder genlyd hos kommunen, er vi er klar til i samarbejde med kommunen at finde den bedste løsning på en modernisering og udvikling af hele området

Aldersrogade 6 (incl. den røde bygning). Det vil kunne gavne området på langt sigt og sikre at bydelen får et sidste løft.

Om muligt vil vi meget gerne have foretræde for Teknik- og Miljøudvalget for at uddybe vores synspunkter.

Med venlig hilsen

K/S Althor

Niels Fennet

Direktør og indehaver

Svar til: 2023-0348708 af: Anders Albertsen

APPLICATION DATE

18. marts 2024

SVARNUMMER

5

INDSENDT AF

Anders Albertsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

HA Ejendom

BY

Kbh Ø

POSTNR.

2100

ADRESSE

Hammershusgade 15 Aldersrogade 6D og 6E

HØRINGSSVAR

Se vedlagte Høringssvar.

Som bilag er vedlagt TMU referat og beslutningsgrundlag samt lokalplan 475 og 580.

MATERIALE:

0 høringssvar matrikel 3836 albertsen.pdf

1 beslutningsgrundlag - tmu referat 08.05.2023 punkt 14 - byhuse 6a og 6b.pdf

2 lokalplan 475 vedtaget 2012.pdf

3 lokalplan 580 vedtaget 2019.pdf

Høringssvar fra Anders og Hans Albertsen.

Vi ejer Erhvervslokaler og er en del af bestyrelsen E/F Aldersro ejerforening, hvis areal lokalplanforslaget omhandler.

Vi har i 45 år været del af dette område.
Vi har oplevet byudviklingen i nærmiljøet og deltaget i dialog og høringer fra KK omkring diverse projekter.

Vi forstår at KK (Klima og Byudvikling samt politikere i TMU) som er forfattere til dette lokalplan forslag er 5% lyttende og 95% ikke-lyttende, men vil alligevel give vores kommentarer og understrege at KK's påkrav er meget urimelige ift de sidste 12 års beslutninger for nabobygningerne.

Høringssvar kort:

Sæt jer på den anden side af bordet og resonomér om I med dette forslåede totalfredning af bygning 6A og 6B behandler jeres borgere ordentligt?

I bør frafalde dette forslag og genstarte samarbejde med Bygningsejeren frem til en balanceret løsning.

ALDERSROGADE ØST

FORSLAG TIL LOKALPLAN

Klima og Byudvikling har besluttet at offentliggøre forslag til lokalplan Aldersrogade Øst.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Offentlig høringsperiode fra den 31. januar til den 19. marts 2024.



Kommentarer til Lokalplan forslaget:

1. Upræcis beskrivelse og fremvisning af området:

Lokalplanforslaget giver IKKE et retvisende billede af gårdens brug, nærmiljøet, trafik forhold osv, da man glemmer at gården er indgang til 8000m² og at der opføres ekstra 15.000 m² nybyggeri i op til 34m's højde direkte op til berørt matrikel.

- se senere i hørings svar.

2. Dårligt grundlag for Teknik- og miljø udvalg (TMU) beslutning:

Beslutningsgrundlaget for udarbejdelse af dette lokalplansforslag til afstemning i TMU møde 08.05.2023, punkt 14, er simplificeret, ensidet og uden historisk indsigt i tidligere KK beslutninger.

Vi forstår også (citat fra mailkorrespondance med KK Klima og Byudvikling) at "*Der er for tiden politisk interesse for bevaring af ældre byhuse/ ejendomme i København*" - og at dette afleder lokalplanforslaget til fredning af bygningerne.

Men det er uhørt at tage en så afgørende beslutning uden at kigge indad på KK's tidligere beslutninger. En opsummering af beslutninger:

Omkring 2010 indgår KK aftale med proaktiv ejendomsudvikler at leje/brugsret af offentligt vejareal mod bygning 6A med aftale om at udvikle/forgrønne vejarealet. Bygherre opnår et argument for at opføre et større ikonisk byggeri og den fremtidige lokalplan 475.

2012: KK godkender en voldsom lokalplan 475 (**626% bebyggelsesprocent, 4.700m²**) trods markante klager (herunder ATP), som er placeret direkte til fortov lige overfor Aldersrogade 4 (nabo) og som udkrages indover nabobygning Jagtvej 169B (ATP).

ATP køber matrikel og projektet i lokalplan 475.

ATP sammenlægger tre matrikler, svarende til en halv fodboldbane.

KK **tillader nedrivning** af meget synlige og bevaringsværdige bygninger på matrikel nuværende 3615 (primært Jagtvej 169B, sekundært Aldersrogade 3 og 5) (se KBH Museum svar for lokalplan 580 vedlagt).

2019: ATP og KK udarbejder og tillader erstattende lokalplan 580 med **375% bebyggelse** over et større matrikelareal, dvs **11.300 ekstra m²**, heri et **34m** skyggepåførende erhvervskontor og **24m** boligblok. Ift tidligere tilladelser er dette en bygningsmasse udvidelse på 5.250m².

Samlet 15.000m² på et areal svarende til ca. en halv fodboldbane. Vejareal holdes uændret.

2020-2023: Bygningsejer for Aldersrogade 6A og 6B søger ad flere omgange byggetilladelse til byfornyelse for matrikel 3836, senest med ønske om at omdanne de nedslidte bygninger og at etablere en sammenhængende og tilpasset karré. Efter Klima og byudvikling's anbefalinger om tilpasset projekt. Tilpasning af projekt er iterativ, men KK stopper dialogen.

2023: KK orienterer at "*Der er for tiden politisk interesse for bevaring af ældre byhuse/ ejendomme i København*" efterfulgt af **et §14 forbud** og fuldt stop.

2024: Dette lokalplanforslag med ønskede fredning udarbejdes af KK og er nu til høring.

3. Uretfærdig behandling af bygningsejer gennem +40 år.

Det er voldsomt uretfærdigt at lade en anden bygningsejer "Betale" for KK's tidligere beslutninger som (forvaltning og politikere) ikke ville have gentaget her i 2024. I ville ikke tillade de samme lokalplaner med 626% og 375% bebyggelsesgrad med yderligere 5.250m² på et lille areal med nuværende TMU og give tilladelser til at nedrive de samme bevaringsværdige bygninger.

Man låser en uvildig bygningsejer til at beholde to nedslidte bygninger, som er relativt historisk uinteressante (fx 6B), og fremadrettet er svære at udleje og samt domineres i skygge af voldsomme 34m+24m bygninger.

I trumfer dette igennem med åbne øjne - fuldkommen uretfærdigt set i oplyste perspektiv.

4. Fred istedet bygninger som er betydelige bevaringsværdige og synlige for den almene borger

Fredningen af bygning 6A og 6B giver ikke den almene borger værdi. Det gør istedet en bygning som PALADS ved Vesterport, der er livsglad, historisk og IKONISK. Men de valgte politikere i TM Udvalg har valgt at nedrive Palads og besluttet at frede bygning 6A og 6B. Tidligere udvalg tillod bl.a ATP at rive mere betydningsfulde bygninger ned, bla Bryggeriet Aldersro (1860) og hermed vejnavn.

Det giver meget lidt værdi at frede bygning 6A og 6B. De er gamle, ja, men relativt uinteressante historisk. KK bør prioritere sine fredninger til de mest relevante og synlige bevaringsværdige bygninger.

4. KK Hindrer udvikling af karré struktur.

I KK dialog om udvikling af bygning 6A og 6B før fredningsforslaget, har kommunen selv foreslået en karré udformning.

Ejerforeningen ønsker dette, da det vil skabe en afskærmet gård for den øgede aktivitet fra de 15.000m² samt at skabe bygninger i balance med nabobygninger og løfte niveauet. Hvis man finder en løsning i balance, så er dette et fornuftigt kompromis.

5. 5 stks træer i en baggård kontra en grøn plads ved Lyngbyvej krydset

Lokalplanforslag påbyder ejerforening at der skal placeres 5 træer indenfor arealet. Ejerforeningen vil naturligvis gerne selv beslutte, hvordan vores gårdmiljø skal udformes. Vi har tidligere foreslået markante grønne tiltag i sammenhæng med byfornyelse, som vil gøre området bedre.

KK bør istedet beslutte at gøre krav på hvad KK definerede i lokalplan 475 og forgrønne hele arealet til en lille park istedet for de sølle træer I ser på på billedet senere i dokumentet. Dette vil kunne opleves af bilister, cyklende og gående fra Lyngbyvejen, Jagtvejen, Nørrebro ruten. Lokalplan 580 har fjernet dette og efterladt et skyggedomineret uændret asfalteret klods op ad 34m vindfangede bygning.

Har KK en ambition om at skabe gode grønne offentlige områder i byen?

På efterfølgende sider uddybes kommentarerne til at give en visuel præsentation af den uretfærdige fredning af sekundære bygninger gemt væk i et massivt projekt, hvor der blev nedrevet historiske bygninger.

Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	14
Lokalplanens baggrund og formål	3	§ 1. Formål.....	14
Lokalplanområdet og kvarteret	3	§ 2. Område.....	14
Lokalplanens indhold	4	§ 3. Anvendelse	14
Miljøforhold.....	5	§ 4. Bil- og cykelparkering	14
Bevaringsværdige bygninger.....	6	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	15
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	8	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	16
Overordnet planlægning.....	8	§ 7. Ubebyggede arealer	16
Kommuneplan 2019	8	§ 8. Støj og anden forurening.....	18
Lokalplaner i kvarteret	8	§ 9. Matrikulære forhold	18
Københavns Kommunes overordnede strategier	9	§ 10. Retsvirkninger	19
Miljøkrav til byggeri og anlæg	9	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	20
Spildevandsplan	10	Tegning 2 · Bevaringsværdige bygninger	21
Sikring mod oversvømmelse.....	10	Tegning 3 · Beplantning	22
Vandforsyningsplan	10	Hvad er en lokalplan	23
Varmeplanlægning	10	Praktiske oplysninger	Bagsiden
Tilladelser efter anden lovgivning	12		
Affald	12		
Jord- og grundvandsforurening	12		
Museumsloven.....	13		
Rottesikring	13		
Bilag IV-arter, herunder flagermus	13		

Redegørelse

Udarbejdere af lokalplanforslaget skal forstå at denne indgang er den primære adgangsvej på matriklens gård og benyttes meget aktivt af biler, cykler, lastbiler, renoveringer og renovation for ca 8000m² byggeri, 4 opgange og 3 elevatorer.

Gården har en anden sekundær portadgang i modsatte ende, som er højdebegrænset til personbiler.

Husk! lokalplan 475 og hele pointen med aftalen for vejstykket. Det grønne bidrag bør placeres, hvor det påvirker flest borgere.



Lokalplanens baggrund og formål

Boligbygning på 6000m² og 24m er ikke skitseret.

at bevare ejendommene på A... ene er byhuse fra henholdsvis... bevarende lokalplan for ejend... get den 8. maj 2023.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 20

Lokalplanområdet og kvarteret

Stedet

Lokalplanområdet ligger tæt på vejkrydset Vibenshus Rund Lyngbyvej og Nørre Allé møder hinanden ud for det nordv ledparken. Området omfatter adresserne Aldersrogade 6A bys Klædebo Kvarter og Aldersrogade 6B, matr.nr. 3836, U Kvarter, der begge er tidligere industri- og erhvervsjendo

Helt principielt er det uforståeligt at frede Bygning 6A og 6B i perspektiv til KK's tilladelser i lokalplan 580, med 15.000 nye m² på et areal svarende til en HALV 11mands fodboldbane.

Samt at nedrive nogle markant mere bevaringsværdige og flotte bygninger (se næste side)

Hvordan giver det mening at nedrive den livsglade og ikoniske bygning PALADS eller den historiske flotte bryggerbygninger Aldersro (Jagtvej 171) og senere Cigarfabrik (Jagtvej 169B) ?

Bygning 6A og 6B er historisk uinteressante og qva KK's beslutninger gemt væk bag et stort investeringsprojekt fra ATP.

Valg af fredning giver ikke mening.

Vedr. høring om Vibarhus Runddel Vest, Jagtvej 169

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag til tillæg og har foretaget en gennemgang af sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Indtil årsskiftet 2017/2018 har det aktuelle område udmærket sig ved at være et samlet kulturmiljø, der på glimrende vis fortalte om området - ja hele Københavns - industrielle udvikling. Fabriksbygningerne, der da inkluderede både matriklerne 3615 (de to fabriksbygninger, der nu er i spil) samt Aldersrogade 3 og 5 på matr.nr. 4159 (sidebygninger og baghuse til fabriksbygningerne på Jagtvej), indgik i dette sammenhængende industrielle kulturmiljø.

For et par år siden blev **bygningerne Aldersrogade 3 og 5 desværre nedrevet**, og nu ønskes den ene af to tilbageværende fabriksbygninger nedrevet. Disse to fabriksbygninger i projektområdet udgør i dag den sidste rest af ovenstående industrielle kulturmiljø.

Jagtvej 169 B er en rød og hvid ejendom på 5 etager, 11 fags facade til Jagtvej. Den er bygget ca. **1870 som malteri til bryggeriet Aldersro**, som da havde bygninger på hele matriklen. De andre bygninger er nu nedrevet, og den røde malteribygning er det sidste levn af bryggeriet. Denne bygning foreslås nedrevet i nærværende lokalplanforslag.

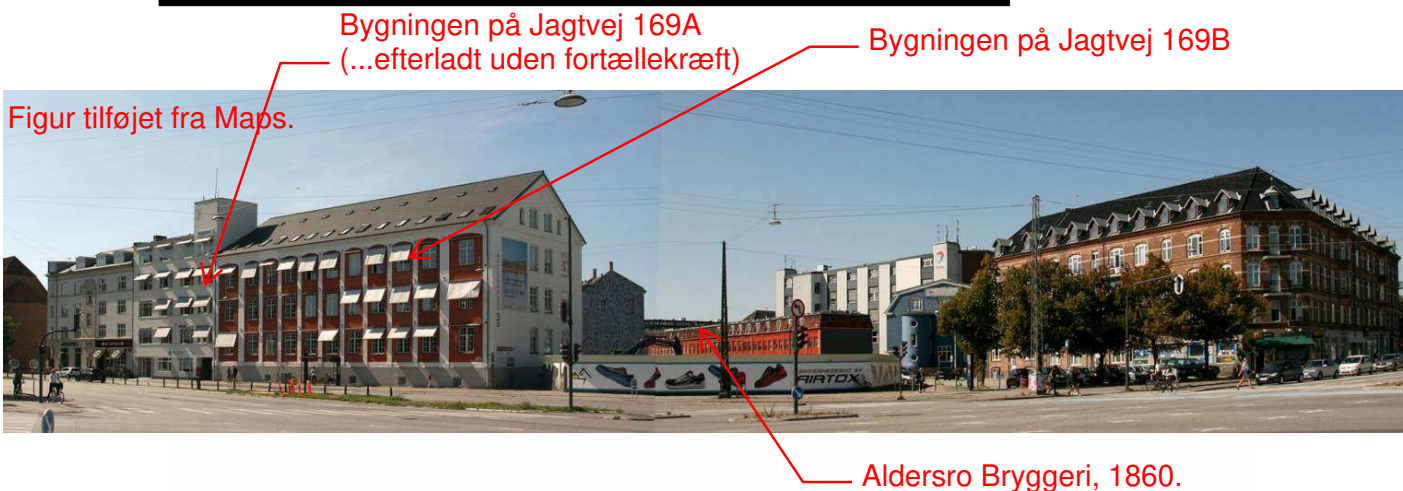
Fra 1903 blev produktionen af øl på matriklen erstattet af cigarproduktion. I slutningen af 1930erne opførtes en fabriksbygning til denne cigarproduktion – Jagtvej 169 A. Den er opført i funktionalistisk stil. Denne bygning foreslås bevaret.

Vi mener, **at ved nedrivning af Jagtvej 169 B, opløses dette industrielle kulturmiljø helt og Jagtvej 169 A kommer blot til at fremstå som en stilfærdig funktionalistisk bygning uden den fortællekraft, som den havde i sammenhæng med Jagtvej 169 B.**

Venlig hilsen

Museumsinspektør
Etnolog

Museumsinspektør
Arkæolog

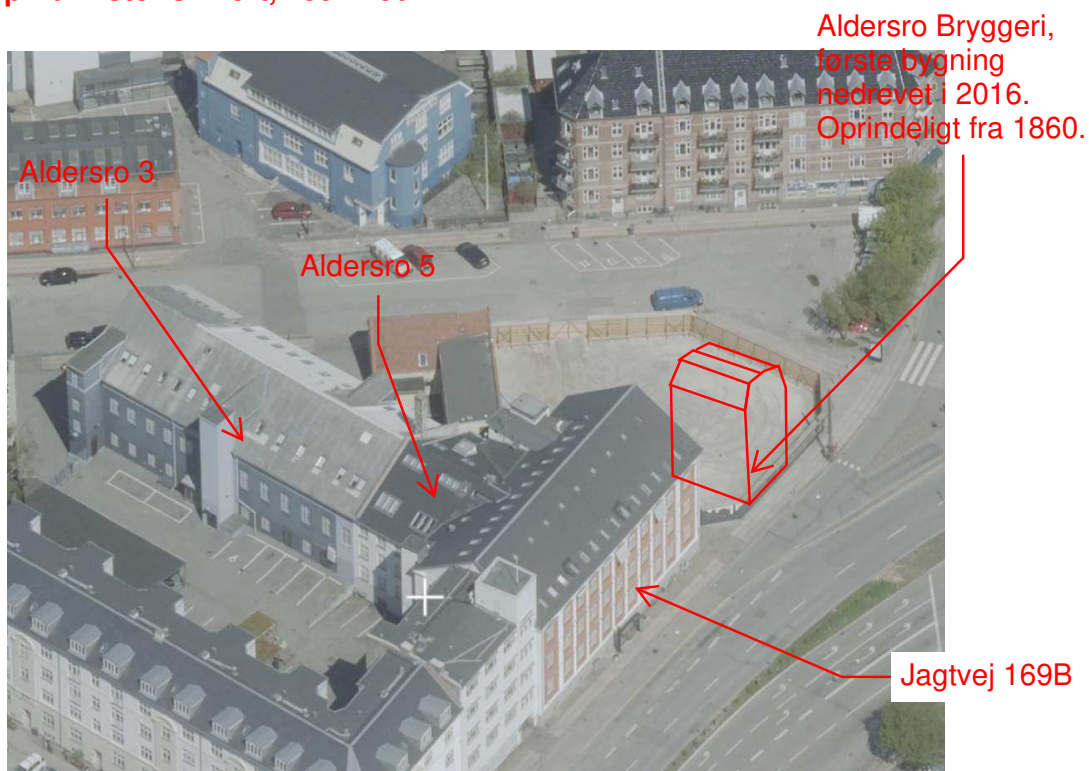


Til TMU's info, hvad man har besluttet at rive ned - Historisk vigtige bygninger.

Bygningerne som fra 1860 var Bryggeri på et markområde og definerede område.
BEMÆRK: Bygning 6A og 6B er ikke tilstede => sekundære bygninger.



Udklip fra Historisk kort, 1851-1901



Skråfoto, 2017

Lokalplanforslaget skal retvisende beskrive nærmiljøet:

Bygninger er gemt væk bag 15.000m² på en halv fodboldbane. Dvs markant

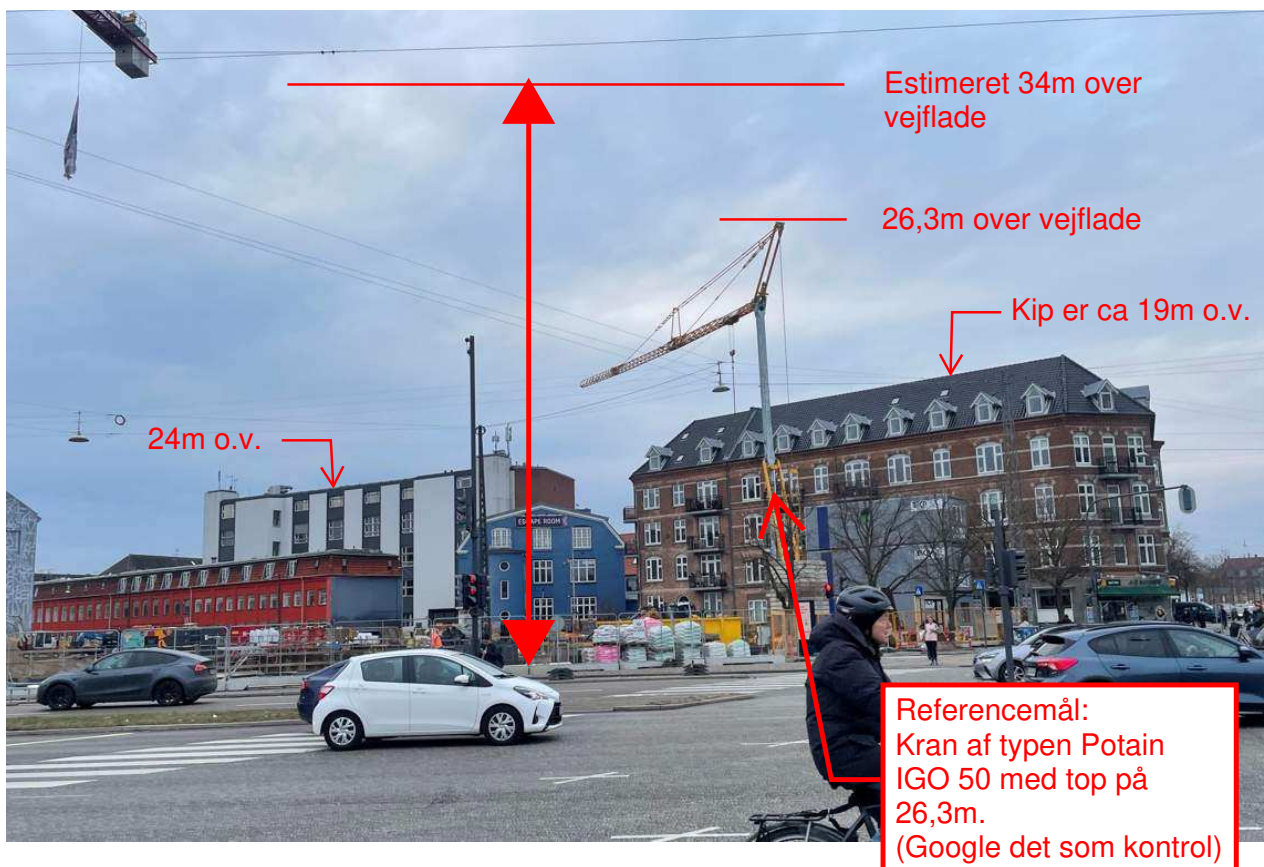


Illustration af erhvervsbygningen set fra Jagtvej. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.

Visualisering fra lokalplan 580.

Grundlæggende kan visualiseringer manipuleres til ønsket fortælling. Året 2024/25 vil vise det faktiske udtryk, når bygning er opført. Om bygningen findes let eller tung. Dominerende eller diskret?

Opsummering over KK's tilladte bygningstilladelser:

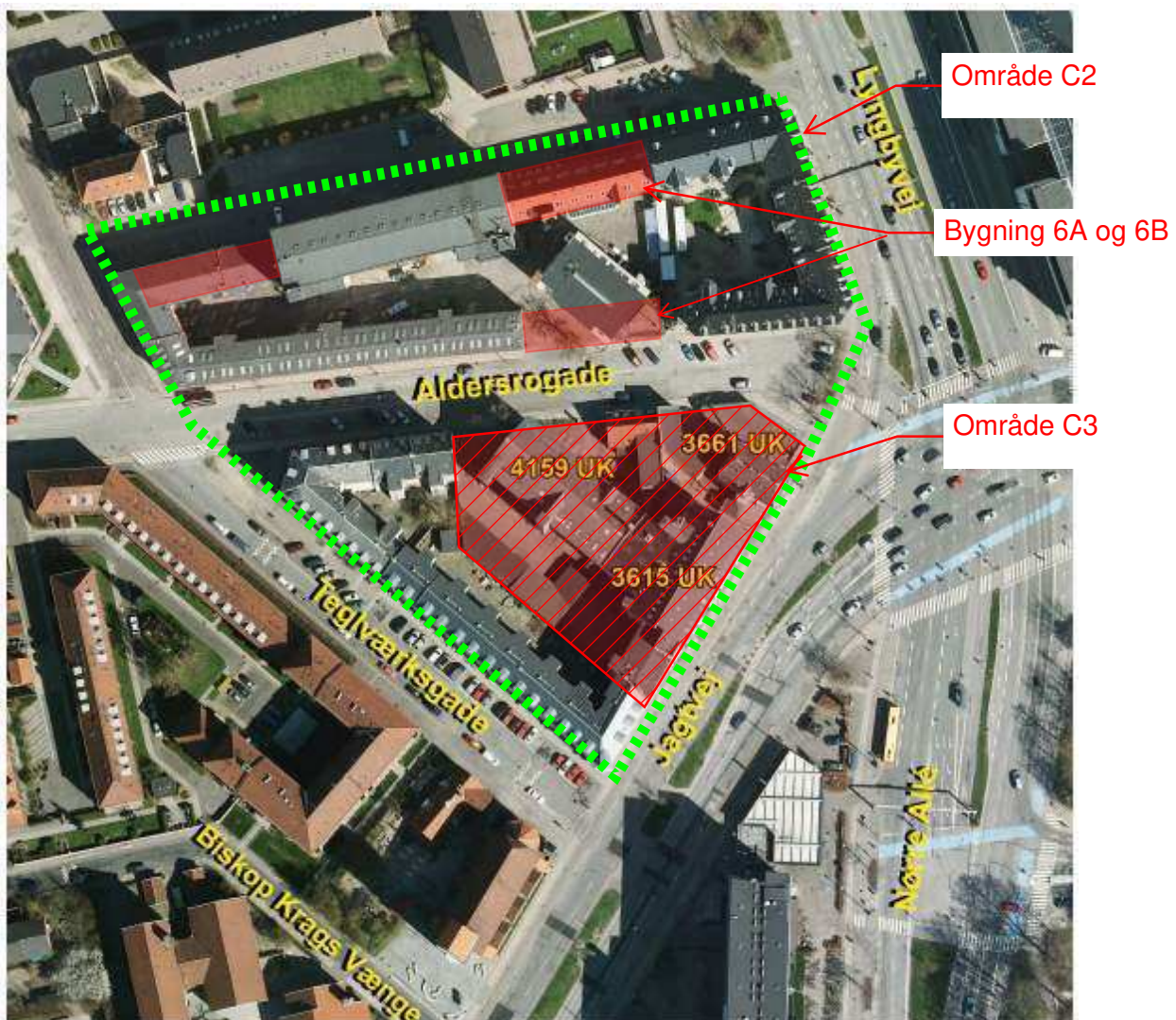
2011: Lokalplanforslagets areal og de tre nabomatrikler
Bebyggelsegrænse er 150% bebyggelsesprocent, område C2.

2012: Matrikel 3661 tillades 626% => **tilføjer nye 3.600 m².**

2019: KK udarbejder og tillader 375% på 3934m² = 14.750m².
Før var tilladt 4.700m² + 150% x 1313m² + 150% x 1875m² = 9.500m²
(De to resterende matrikler kan der bygges 150%)

Summeret KK udvider sammen med ATP en lokalplan og tillader ekstra (14.750 - 9.500) = **tilføjer 5.250 m² yderligere m²**, trods klager fra boligforening for Aldersrogade 4 & 2 og boligforening i Teglværksgade (klemt mørk baggård og for højt og voldsomt). *Se høringssvar på hjemmeside.*

2023: KK afslår Bygningsejer's ansøgning om at etablere karré byfornyelse af bygning 6A og 6B. Løsning vil blive efter KK's anvisninger (dog ikke 375% bebyggelsesgrad), og tilpasses til nærliggende bygninger (men afviger fra ATP projektet, da det er 24m og 34m.



Udklip fra lokalplan 475.

Lokalplanforslaget beskriver ikke den trafikale tilstand at 15000 nyopførte kvm.



Visualisering fra lokalplan 580, som viser Udsigt fra fortorv ved Aldersrogade 2 og 4.

P-indkørsel er angivet og det bemærkes at vejarealet er uændret og stadig i asfalt.

Visualisering viser ikke den fulde højde, kun de første 5 etager af 9 etager (9000m²). Visualiseringen viser boligbygningens fulde 7 etager og tagteresse (6000m²).

Mangler man den brede holding, kan høringssvar for lokalplan 580 og 475 gennemlæses online.

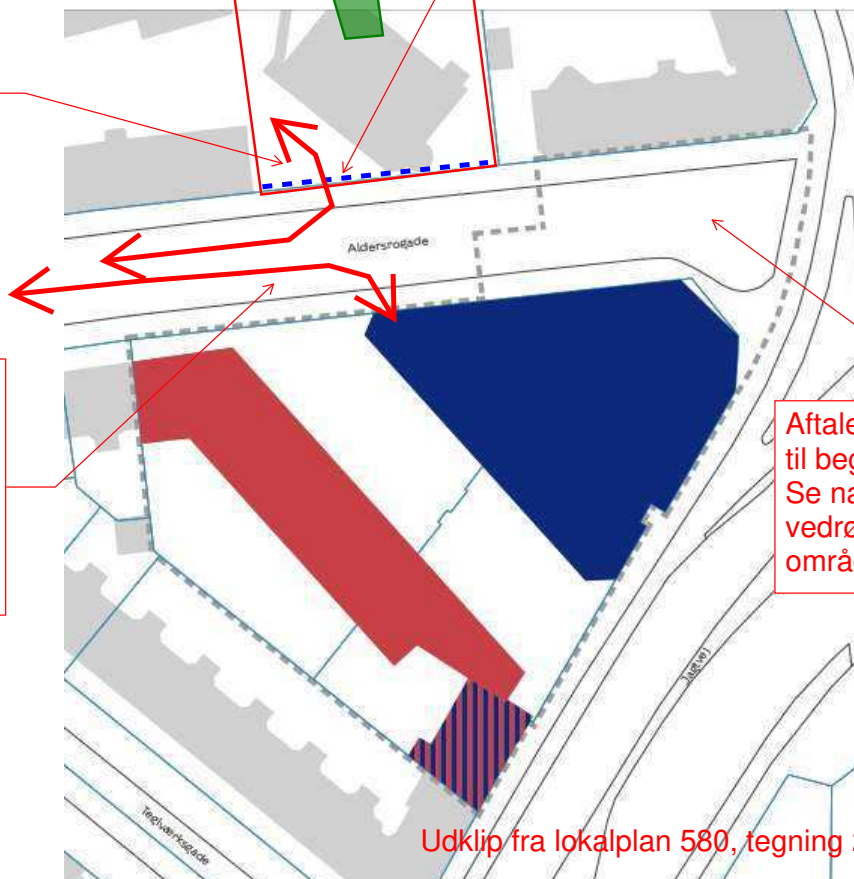
Det er relativt uforståeligt at KK kan påkræve matriklen at etablere træer inde i vores baggård. Ejerforeningen for matrikel 3836 vil gerne selv bestemme over indretning og brug af egne arealer.

Lokalplanens område.

Kommende lokalplan skal give E/F Aldersrogade lov til at aflukke gården. Vi har pt problemer med ulovlige parkeringer, afsætning af storskrald, tyverier og utilsigtede ophold fra andre mennesker end matriklens brugere.

Primær adgang til gården. Afsnit med trafikale forhold ønskes opdateres.

15.000 nye m² øger trafikforholdene omkring "21Ø" og der kommer øget trafik til bygning og p-kælder. Afsnit ønskes opdateret.



Aftale område til begrønning. Se næste side vedrørende området.

Udklip fra lokalplan 580, tegning 2

Vejarealet og formålet med aftalen som ATP ejer:

Det påpeges igen at afdelingen Klima og Byudvikling i lokalplanforslaget påkræver Ejerforeningen at etablere 5 stks træer. Det er samme afdeling, som har udarbejdet lokalplan 475 og senere "revideret" deres planer i lokalplan 580.

Hvad har KK fået ud af at indgå udbygningsaftale om det ekstra vejareal?

Hvorfor skal andre etablere træer i en baggård? Bygherren (ATP) har opnået flere kvadrat meter, boligforeningen Aldersrogade 2&4 og Bygning 6A&6B 2 store skyggende bygninger.

Lokalplan 475, 2012

Udbygningsaftale

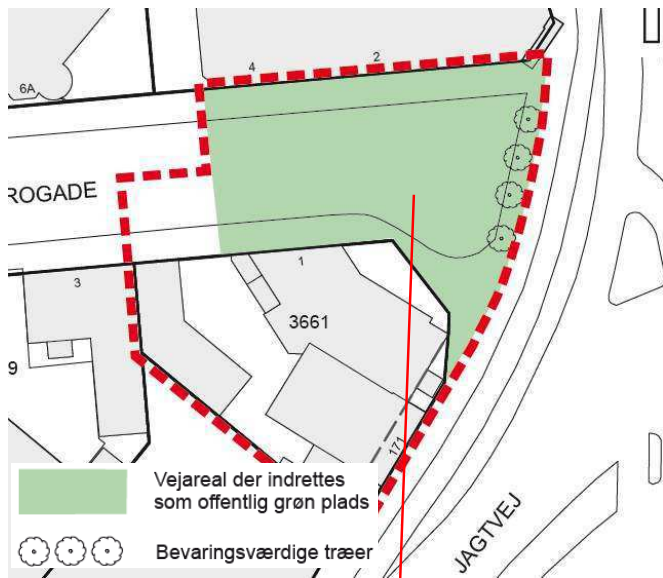
Planlovens § 21 b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

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 infrastruktur anlæg.

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.

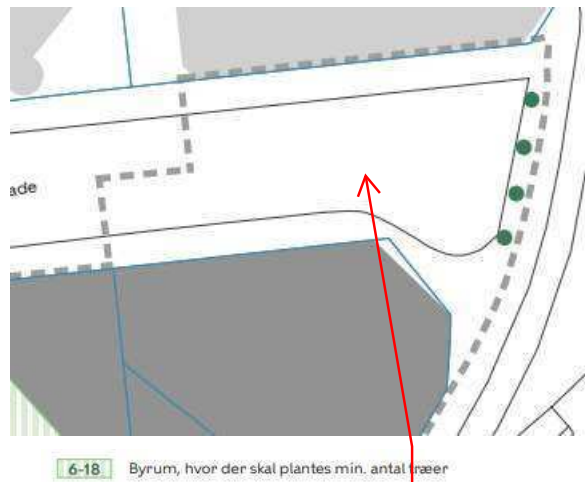
Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere en grøn plads, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen.

s10



Lokalplan 580, 2019

Lokalplan 580, tegning 6C - Træer og beplantning



Ingen forbedring af forhold. Kun skygge.



Svag begroening på klatreflader. Mørke facader, som ikke skal opholdsrum eller gavner borgeren. Lokalplan (6C) påpeger der skal være glasfacader.

Vejarealet passer ikke med oprindelig aftale og pladsen passer ikke til det nærliggende klimakvarteret, Lersø park alle, Kraka's plads og Nørrebro cykelruten som kommer hertil.

Man undres:

At ATP vil udvikle så mange kvadratmeter og hermed forøge gevinst af deres udviklingsprojekter, er naturligt og en del af deres formål.

Man kan dog undres, at ATP støtter Verdensmålet nr 11 omkring "Bæredygtige byer og lokalsamfund", når man prøver at opnå - og lykkes med - at nedrive historiske bygninger og presser ekstra 5.250m² ind på det halve fodboldbane areal. Lokalsamfundet har løbende (inklusive ATP i høringssvar for lokalplan 475) givet meget direkte og negative høringssvar på KK's forslåede lokalplaner.

At KK's forvaltning udvikler lokalplanen med 375% bebyggelsesegrad er uforståeligt. Samtidig skabes et projekt, som giver "0" tilbage til nærmiljøet end skygge og vind (Gehl) og er i voldsom ubalance med nærmiljøet (se blot boligbygningen med tagterresser i 24m ved siden af naboboligbygning eller baggårdens bygninger)

At man herefter nægter naboen - en uvildig anden ejer - at udvikle på en matrikel til et tilforladeligt projekt som på nuværende tidspunkt er bebygget med 156% og i projektet prøver at skabe en bedre baggård i stil med KK's anbefalinger.

Man kan forklare at det er nye tider og nye politikere i TMU. Ja - men tillader man heller ikke nedrivning af Palads ned og efterlader facaden som radiatorskjuler for den store højdeudvidelse og mange ekstra kvadratmeter.

Sæt jer på den anden side af bordet og resonomér om I med dette forslåede totalfredning af bygning 6A og 6B behandler jeres borgere ordentligt?

I bør frafalde dette forslag og genstarte samarbejde med Bygningsejeren frem til en balanceret løsning.

Egenart

Området omkring Aldersrogade har fra tidlig 1900-tallet frem til mellemkrigs-tiden været et område præget af blandet industri. I dag er flere bevaringsværdige bygninger fra denne tid blevet revet ned herunder bygningen 'Aldersro Bryggeri', på Jagtvej 171, og 'Cigarfabrikken' på Jagtvej 169. I området er der tilsvarende industribygninger, som fremstår i røde facader. Industribygningerne på Aldersrogade 6A og 6B har tidligere været en del af områdets industrielle kulturmiljø. Bygningen på Aldersrogade 6A var oprindeligt opført til Aldersro Bryggeri før Aldersrogade var anlagt; derfor den skrå orientering. I 1905 flyttede virksomheden Hellesens batterifabrik ind i den daværende bygning på Aldersrogade 6A. Wilhelm Hellesen opfandt tørrelementbatteriet, og på et tidspunkt blev størstedelen af Danmarks forbrug af tørrelementer fremstillet i fabrikken. I 1917 blev bygningen på Aldersrogade 6B opført som kontorbygning/laboratorium til virksomheden. Bygningerne var udgangspunktet for et større industrielt kulturmiljø, som i dets storhedstid beskæftigede omtrent 700 ansatte, og med flere industri- og erhvervsbygninger langs Aldersrogade og Hammershusgade. En ny ejendom på Aldersrogade 6A blev opført i 1928.

Aldersrogade 6A og 6B er registeret med SAVE-værdi 4 og er tidstypiske industri- og erhvervsjendomme. Bygningerne har en kulturhistorisk værdi, da de er ældre industri- og erhvervsjendomme, der er med til at fortælle bydelens historie. Bygningerne er med til at understøtte bydelens egenart, der er præget af blandet bebyggelse i skala og typologi, og både boliger og erhverv og indgår i en vigtig kulturhistorisk fortælling og med en arkitektonisk egenart, der beriger området. Såvel gadenavne som de tilbageværende fabriksbygninger danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik til dengang, da området var et fabriksområde. Bygningerne er gode eksempler på industribygninger fra historicismen.

Eksisterende trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Aldersrogade og Hammershusgade og ligger i tæt nærhed til Vibenshus Runddel. Vibenshus Runddel er i dag et markant knudepunkt i København, der er domineret af trafikafvikling fra vigtige indfaldsveje og hovedfærdselsgader i bydelen. Lyngbyvej/Nørre Allé er indfaldsveje til København fra nord, og Jagtvej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.600 køretøjer. Aldersrogade ender for køretøjer blindt ved Vibenshus Runddel, der hindrer gennemkørende trafik til og fra de store trafikale årer. Aldersrogade er en vigtig genvej i byen for cyklister, både lokalt i bydelen og mellem bydelene Østerbro, Nørrebro og Nordvest.

Lokalplanområdet busbetjenes af buslinjerne 15E, 94N, 150S 184 og 185 på Lyngbyvej, 14 på Jagtvej og 18 på Lersø Parkallé.

Området ligger ca. 200 m fra metrostationen Vibenshus Runddel og ca. 950 m fra S-togsstationen Ryparken og er dermed stationsnært beliggende.

Almene boliger

Da lokalplanen ikke muliggør nye boliger, stilles der ikke krav om almene boliger.

Lokalplanens indhold

Indledning

Lokalplanen omfatter ejendommene Aldersrogade 6A og 6B. Ejendommene fastlægges som bevaringsværdige.

Anvendelse

Området fastlægges til serviceerhverv.

Det fremgår af bestemmelsen om anvendelse.

Fremtidige trafikforhold

Lokalplanens udpegning af ejendommene Aldersrogade 6A og Aldersrogade 6B som bevaringsværdige forventes ikke at skabe en stigning i biltrafikken, da lokalplanen ikke medfører ændringer på vejene i området. Derudover ændres anvendelsen af området ikke, hvilket gør, at der ikke forventes ændringer i trafikmængden til og fra ejendommene.

Bil- og cykelparkering

Lokalplanen muliggør ikke nybyggeri. Ved eventuelle ændringer i eksisterende bebyggelse, skal der være cykelparkeringspladser, svarende til kommuneplanens faste normer. Der stilles ikke krav om yderligere bilparkeringspladser.

Det fremgår af bestemmelsen om bil- og cykelparkering.

Bebyggelsens placering og udformning

Lokalplanområdets to ejendomme, samt broforbindelsen mellem ejendommene, fastlægges som bevaringsværdige. Det medfører, at bygningerne ikke må nedrives eller ombygges uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanen muliggør dog konkrete muligheder for renovering og vedligehold af bygningerne. Det muliggøres, at der kan udskiftes vinduer og døre. Endvidere fastlægges, at facadefarven på Aldersrogade 6B ved facaderenovering skal tilbageføres til italiensk rød, som er den oprindelige farve.

Det fremgår af bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering og om bebyggelsens ydre fremtræden.

Byrum

Ved fremtidig ændring af byrum, stilles krav om beplantning.

Det fremgår af bestemmelsen om byrum.

Ekspropriation

Den endelige lokalplan vil ikke kunne danne grundlag for ekspropriation efter planlovens § 47.

Kommuneplan 2019

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2019. I kommuneplanen er området udlagt til boliger og serviceerhverv.

Miljøforhold

VVM

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, som vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen vurderes ikke at medføre, at der skal udarbejdes en miljørapport om lokalplanen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 4 af 3. januar 2023).

Planlægningen muliggør ikke anlægsarbejde i større omfang. Bevaringen påvirker ikke den nuværende karakter, og bevaringen får ikke væsentlig indvirkning på området eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Aldersrogade og Hammershusgade. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer for de fremtidige bygninger og på udenørs opholdsarealer kan overholdes. Lokalplanlægningen skal tage særligt højde for trafikstøjen ved fastlæggelse af bebyggelsesplan og/eller ved særlige lokalplanbestemmelser om støjdæmpning fx støjafskærmning, støjsolerende vinduer.

Bæredygtighed

Det er indarbejdet i lokalplanen, at ejendommene på Aldersrogade 6A og 6B samt gangbro mellem ejendommene udpeges som bevaringsværdige, og må ikke nedrives uden dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

Bevaringsværdige bygninger

Bygningerne på ejendommen matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, Aldersrogade 6A og 6B er i SAVE registreret med værdien 4. Der er foretaget en ny vurdering af bygningerne i 2023, og bygningerne samt gangbroen fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen. **Begrundelsen for, at bygningerne er fastlagt som bevaringsværdige er at de indgår i en vigtig kulturhistorisk fortælling og med en arkitektonisk egenart, der beriger området.**

Aldersrogade 6A

Bygningen på Aldersrogade 6A har en facade med kraftig blå farve og facadebånd. Et

Facaderne har gennemgået en ombygning med mansardtag. I 1995 blev det gamle mansardtag taget ned og erstattet af et nyt mansardtag. Bygningen er opført i tegl og tre fag), runde vinduer og flere ombygninger.

I kraft af bygningens store volumener og den store mængde glas i facaden, giver bygningen en god tæthed og et godt indtryk.

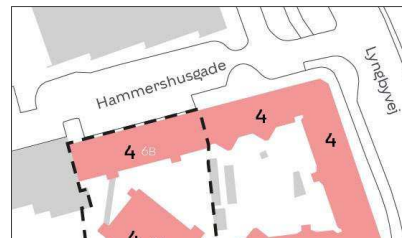
Aldersrogade 6B

Bygningen på Aldersrogade 6B har sadeltag med tegl og taktfaste rundbuevinduer. De fleste af vinduerne er der en aftrappe.

Facaderne har med et stort vinduesbånd og en åbning i facaden mod gaden. Bygningen blev opført i 1984 og glaseret fremstår nu i grålig.

Bygningen markerer takt af ensartede ruder og er et eksempel på sin tids industri-

Det er en forskønnelse af virkeligheden. De vigtige kulturhistoriske bygninger er allerede nedrevet efter KK's lokalplan anvisning og TMU's accept. Bygning 6A og 6B er sekundære, men I prøver med denne lokalplan at gøre dem vigtigere end de er.



Kultur historisk eksempel som er fjernet er fx Galle & Jessen frøerne direkte på den anden side af krydset.

Galle og Jessen fabrikken var opført i 1875 og Neonfrøerne var velkomsten til Byen fra 1965 og frem til 2009 (Kilde: Wiki). Frøerne hilste kørende ind i byen og skabte liv i de mørke timer og vinterhalvåret. Havde man beholdt dette, havde man et meget synligt Kultur Historisk eksempel på fortiden af området og at skabe lys i de mørke vinter tider.

(Det bemærkes igen hvilken skygge 34m bygning giver, så tæt på bygning 6A).



Gangbroen mellem Aldersrogade 6A og 6B er opført i 1920 og er i én etage og med facader i glas. Gangbroen understreger den industrielle historie.

Bevaringsværdige bygninger må ikke ændres, ombygges eller rives ned uden tilladelse i form af en dispensation fra lokalplanen.



Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2019

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2019 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Bydelscenter

I Kommuneplan 2019 er ejendommene Aldersrogade 6A og 6B en del af det område, som er udpeget som Lyngbyvej Bydelscenter. Bydelscentrene skal sikre en nær dagligvareforsyning i alle dele af kommunen. Det samlede butiksareal må ikke overstige 20.000 m². Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udsalgsvarebutikker er fastlagt til hhv. 5.000 m² og 2.000 m².

Detailhandel

Der må ikke være butikker i lokalplanområdet.

Bebyggelsesprocent

I kommuneplanrammen er bebyggelsesprocenten fastlagt til 150 %.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan indarbejdet ønsker om, at Østerbro er en bydel, der har plads til alle, og som hænger sammen både fysisk og socialt.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 185 Ragnagade

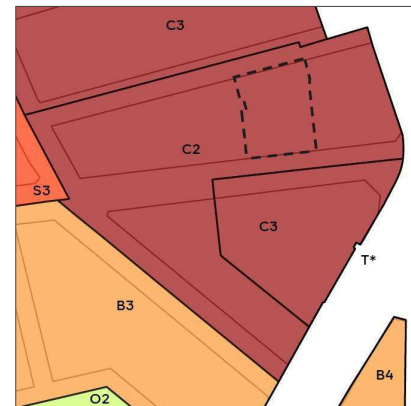
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv samt at fastholde det eksisterende butikscenter som lokalt indkøbscenter.

Lokalplan 185-1 Ragnagade tillæg 1

Formålet med lokalplantillægget er at fastlægge bebyggelse og anvendelse således, at trafikstøjgener fra Lyngbyvej så vidt muligt undgås.

Lokalplan 302 Vibenshus Runddel

Formålet med lokalplanen er at give hjørnebebyggelsen ud mod Vibenshus Runddel en markant udformning, der understreger den fremtrædende placering i bybilledet.



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- S, S1-3 Områder til serviceerhverv
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- * Områder med særlige bestemmelser
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning



- Bydelscenter
- - - - - Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplan 447 Fælledklubberne

Formålet med lokalplanen er at udgøre plangrundlag for et mindre område af Fælledparken, så der kan opføres klubhus, med tilhørende faciliteter, for en række fodboldklubber.

Lokalplan 473 Vibenshus Runddel Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at etablere området som metrostationsplads for et vigtigt trafikalt knudepunkt i forbindelse med Cityringen.

Lokalplan 580 Vibenshus Runddel Vest

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv samt sikre sig, at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart.

Lokalplanerne kan ses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/lokalplaner.

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen.

Strategierne kan læses på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv.

Miljøkrav til byggeri og anlæg

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Kommunen stiller derfor krav til nybyggeri, renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger.

Kravene skal desuden følges ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver, ligesom private opfordres til at hente ideer fra kravene. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet. Se mere om kravene herunder.

Bæredygtighedscertificeringer af større byggerier

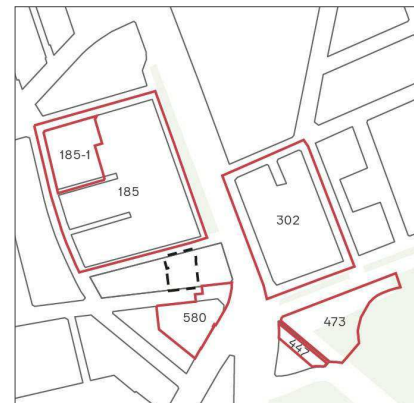
Bæredygtighedscertificeringer er metoder til at øge graden af bæredygtighed i et byggeri. Københavns Kommune har besluttet at anvende certificeringssystemerne DGNB, Svanemærket eller tilsvarende. Systemerne skal anvendes, hvis entreprise-summen på et byggeri eller en omfattende renovering overstiger 20 mio. kr.

Vælger en bygherre DGNB-certificeringen skal byggeriet certificeres på følgende niveauer:

- Kommunens egne nybyggerier skal certificeres svarende til guld.
- Almene nybyggerier skal certificeres svarende til sølv.
- Omfattende renoveringer udført af Københavns Kommune, almene boligenheder og private bygningsfornyelser, som støttes af Københavns Kommune, skal certificeres til sølv.

I certificeringen skal udvalgte DGNB kriterier prioriteres.

Læs mere om krav til certificering på Københavns Kommunes hjemmeside www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg.

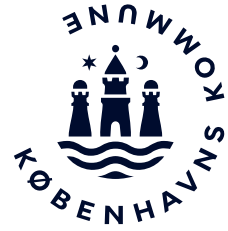


— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

Resten af lokalplanforslaget er slettet for at kunne uploades til Høringssvar siden (<8mb)

Klima og Byudvikling
Teknik- og Miljøforvaltningen



Link til KK side, hvor materialet er hentet:
<https://www.kk.dk/dagsordener-og-referater/Teknik-%20og%20Milj%C3%B8udvalget/m%C3%B8de-08052023/referat>

Punkt 14, referat 08.05.2023.
5 Bilag er sammensat her.

Bilag 1 Overblik over politisk behandling

26-04-2023

Sagsnummer I F2
2023 - 3855

Dokumentnummer i F2
78390

Teknik- og Miljøudvalget den 27. februar 2023: Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget

Teknik- og Miljøudvalget besluttede på mødet den 27. februar 2023 at pålægge forvaltningen at udarbejde indstilling om, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud på ejendommene med henblik på at bevare det eksisterende byhus.

Klima og Byudvikling

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Bilag 2

Aldersrogade 6A



Bilag 3

Aldersrogade 6B



Bilag 4

From: [REDACTED]
Sent: 12. april 2023 13:29
To: Christina Hjarnø Lorentzen
Subject: Fwd: Protest mod § 14 nedlæggelse på mine ejendomme Aldersrogade 6 A og B 2100 København Ø

Att Christina Hjarnø Lorentzen

Start på videresendt besked:

Fra: [REDACTED]
Emne: Protest mod § 14 nedlæggelse på mine ejendomme Aldersrogade 6 A og B 2100 København Ø
Dato: 12. april 2023 kl. 13.20.13 CEST
Til: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]

Svar på mail dateret den 30 marts 2023

fra.

[REDACTED]
Sekretær
Område for Byplanlægning

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling

Njalsgade 13, 5. sal, lokale 5001A
2300 København S

Direkte [REDACTED]
E-mail [REDACTED]
EAN 5798009809452

Bedes venligst formidlet til rette vedkommende

Mvh [REDACTED]

Kære politikere

Som ejer af de aktuelle bygninger på adressen Aldersrogade 6A og 6B på matrikel nr. 3836 Udenbys Klædebo Kvarter, vil jeg gerne opponere mod kommunens overvejelser om en eventuel bevaring af mine bygninger.

Området ved Vibenshus Runddel har de seneste år undergået en meget stor forandring delvist drevet af Vibenshus Runddel Metrostation, der har gjort området til et egentligt bydelscentrum. Det meste af det gamle industribyggeri er i dag væk til fordel for tættere og højere kontorbebyggelse. Bl.a. Galle & Jessens fabrikker og skorstenen med de hoppende frøer er væk til fordel for moderne bebyggelse, og senest har ATP ryddet det meste af en karré for at skabe rum til et domicilbyggeri på op til 34 meters højde lige overfor mine bygninger (se foto).

Det forekommer derfor mærkværdigt, at netop mine (små) bygninger nu skal tillægges særligt betydning og bevaring.

En ikke uvæsentlig problemstilling er i øvrigt støjen fra Lyngbyvej, der slår ind i karreen ved mine bygninger, hvilket giver store støjgener for beboerne i karreens østlige ende. Disse boliger har i forvejen store støjgener fra Lyngbyvej på ydersiden af karreens facader, og kunne derfor have stor glæde af, at karreen blev lukket til. Når ATP's store domicilbyggeri bliver taget i brug, vil trafikken og støjen blive endnu mere genererende for beboerne.

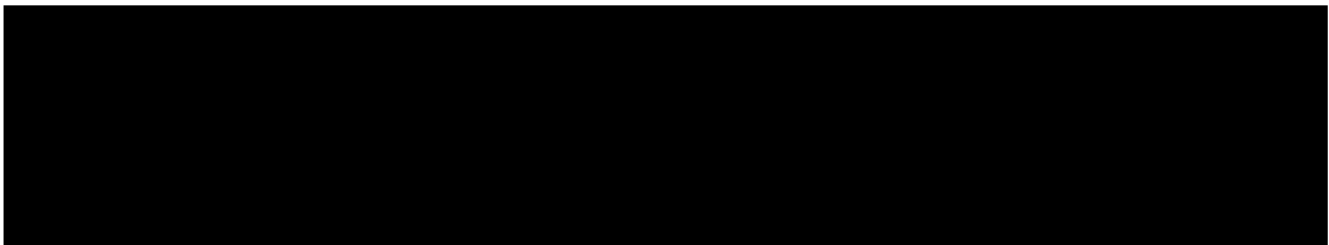
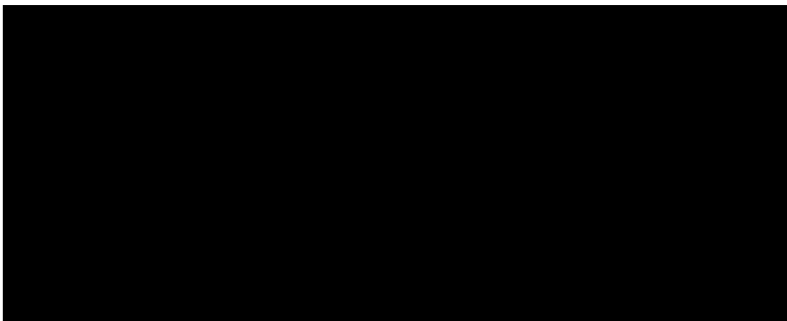
Hvis bygningerne rives ned, vil det også give mere sollys i baggården ved boligerne, da min plan er at bygge nyt ud mod Aldersrogade og Hammershusgade og kun etablere en mindre 1-etages bygning i gården, der kan adskille boligerne i karreens østlige del fra erhvervsanvendelsen i karreens vestlige del (med store affaldscontainere osv.). Lad mig i den forbindelse nævne, at formålsparagraffen i lokalplanen for Vibenhshus Runddel netop beskriver ”at færdiggøre karréformen ved opførelse af en ny facadebebyggelse ud mod Lyngbyvej og Jagtvej”.

Jeg ønsker at opføre et moderne hotel, der i lighed med den øvrige bebyggelse vil være med til at definere området som et dynamisk bydelscentrum, der tilbyder alle moderne serviceses. Et hotel ved Vibenshus Runddel vil også være med til at aflaste Københavns centrum.

Afslutningsvist vil jeg gøre opmærksom på, at bygningen har stået tom i lange perioder, og er svær at udleje.

Jeg står selvfølgelig til rådighed med yderligere informationer, og er indstillet på at fortsætte den gode dialog med forvaltningen om udformning af hotellet.

Med venlig hilsen



From: [REDACTED]
Sent: 18. april 2023 11:37
To: [REDACTED]
Cc: [REDACTED]
Subject: Vedr. Aldersrogade 6 A og B §14

Follow Up Flag: Opfølgning
Flag Status: Flagged

At [REDACTED]

Udover den indsigelse jeg tidligere har sendt, vedr. protest mod nedlæggelse af §14 for mine ejendomme, forsøgte jeg for ca 5 dage siden at kontakte dig på telefon, som var en mulighed iflg. din skrivelse af 29.marts 2023.

Jeg bad dig kontakte mig, men det skete ikke, og igen idag forsøgte jeg at ringe på det angivne nummer 91169415 men også uden forbindelse.

Det er også ok du har travlt.

Sagen er den, at jeg har arbejdet på dette projekt med etablering af HOTEL Apartments på ejendommen gennem 4 år, og seneste gennem forvaltningen fandt vi en løsning, hvor man kunne godkende bebyggelses% samt bygningsplacering og bygningshøjder.

Jeg syntes det er meget uretfærdigt at man nu efter at vi har fundet en løsning med forvaltninger, må tåle yderlig udsættelse og denne § 14.

Jeg håber bestemt at min sag kan nyde fremme og man opgiver at lægge denne §14 på ejendommene.

På Hjørnet lige over for mine ejendomme har man accepteret et pensionsbyggeri, der nu pågår, med en udnyttelses % på 370, helt ud over alle grænser, samt nedrivning af bygninger der bestemt var lige så "bevaringsværdige" som mine

Den gamle tobaksfabrik, smuk gammel bygning.

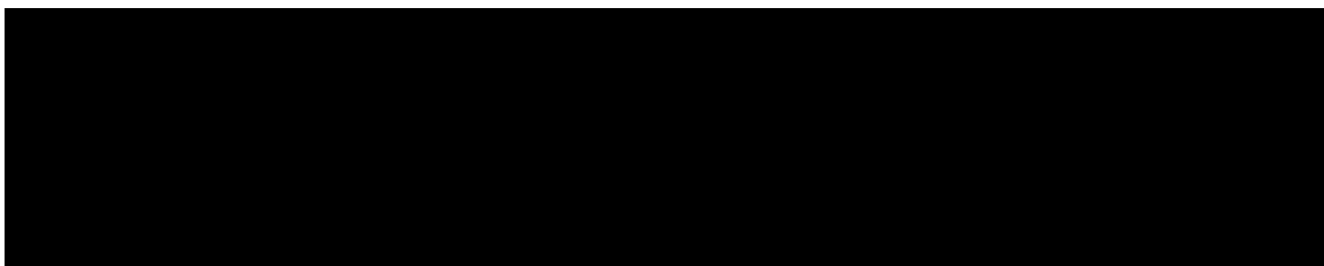
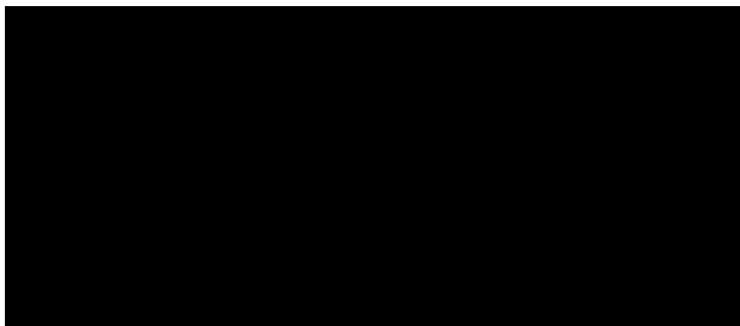
Det er da helt uforståelig den forskelsbehandling jeg som privat ejer skal udsætets for. Der er åbenbart stor forskel på behandlingen, det skurer i mine øjne ikke rart.

Ved sagsbehandlingen hvor vi nåede til en løsning om bebyggelse på Aldersrogade 6 A oG B accepterede jeg, videre med fuld forståelse parterne imellem, at bevare den lange røde bygning

Aldersrogade 6 D.

Igen håber jeg på at man opgiver § 14 på mine ejendomme, så man samtidig med det rod der er vedr. bygegriet hos pensionskassen kan få afsluttet et område samtidig.

Med venlig hilsen



"Jagtvej 171"

Lokalplan nr. 475

Borgerrepræsentationen har den 31. maj 2012 vedtaget lokalplanen.

Lokalplanen er bekendtgjort den 21. juni 2012



INDHOLD

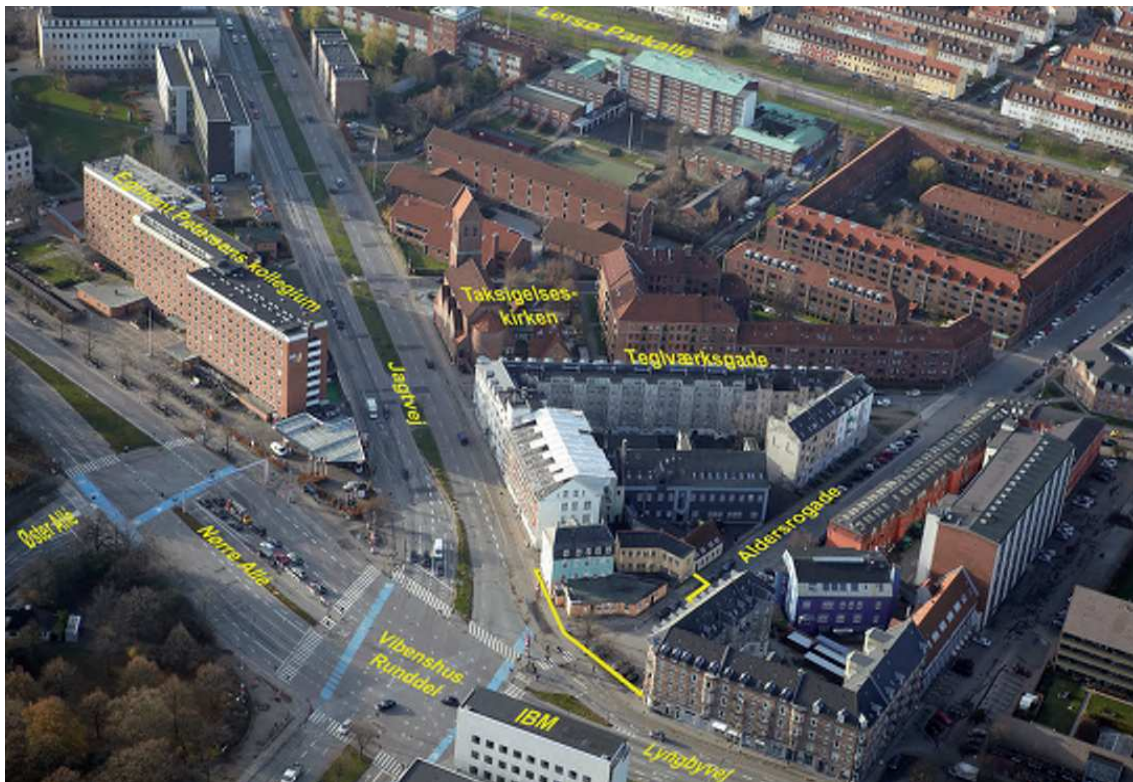
Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget	3	Tilladelser efter anden lovgivning	16
Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget	3	Affald	16
Lokalplanens formål	3	Jord- og grundvandsforurening	16
Lokalplanområdet og kvarteret	4	Museumsloven	16
Byggeønsker - det reviderede projekt	5	Lokalplanen	17
Planmæssig og arkitektonisk vurdering	6	§ 1. Formål	17
Lokalplanens indhold	8	§ 2. Område	17
Kommuneplantillæggets indhold	9	§ 3. Anvendelse	17
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen	9	§ 4. Vejforhold	18
Udbygningssaftale	10	§ 5. Bebyggelsens omfang og placering	18
Trafik	10	§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden	18
Kystnærhedszone	11	§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer, byrum og parkering	18
Miljøvurdering	11	§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener	20
Miljømæssige gener fra virksomheder	11	§ 9. Bæredygtighed	20
Skyggediagrammer af revideret projekt	11	§ 10. Matrikulære forhold	20
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 11. Retsvirkninger	21
Fingerplan 2007	13	Kommentarer af generel karakter	21
Regional Udviklingsplan 2008	13	Tegning nr. 1. Lokalplanområde, vejforhold, bevaringsværdige træer	22
Kommuneplan 2011	13	Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan	23
Kommuneplantillæg	14	Tegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse	24
Lokalplaner i kvarteret	14	Tegning nr. 4. Principiel udformning af grøn plads på Aldersrogade	25
Bydelsplan for Østerbro 2009	14		
Byrumshandlingsplan	14		
Områdefornyelse	14		
Varmeplanlægning	15		
Trafikstøj	15		
Miljørigtigt byggeri	15		
Regnvand	15		

Forside: Visualisering af projektet set fra Vibenshus Runddel

**SAMMEN
OM BYEN**

KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen

Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



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

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

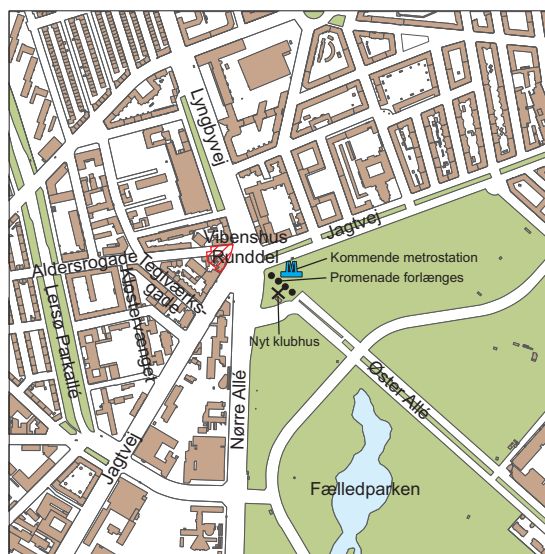
Advokat Casper Moltke-Leth har på vegne af grundejeren, Aldersro ApS, anmodet om udarbejdelse af en lokalplan for et kontorhusprojekt på ejendommen Jagtvej 171/ Aldersrogade 1, der ligger ud mod Vibenshus Runddel. Projektet er udarbejdet af arkitektfirmaet BIG (Bjarke Ingels Group) og udgør det vindende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

Lokalplanen og kommuneplantillægget er ændret i forhold til de i perioden 10. november 2010 til 17. januar 2011 offentliggjorte forslag på baggrund af en revision af det projekt, der ligger til grund for planen.

Lokalplanens formål

Lokalplanen og kommuneplantillægget 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 knude-

punktet på Vibenshus Runddel. Lokalplanen skal derudover tillade, 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.



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



Lofoto visende eksisterende forhold i karreen og nabokarreeerne

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel og omfatter ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt et tilgrænsende offentligt vejareal på Aldersrogade og Jagtvej. Ejendommen har et grundareal på 748 m². Ejendommen rummer i dag en ældre, nu tom 3½ etages beboelsesbygning ("Aldersro") opført i 1895 oprindelig 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 m² 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 pakhús" 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" 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 udflydende 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 Taksigelseskirkeens 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 udmundning tæt på den kommende metrostation, Vibenshus Runddel.

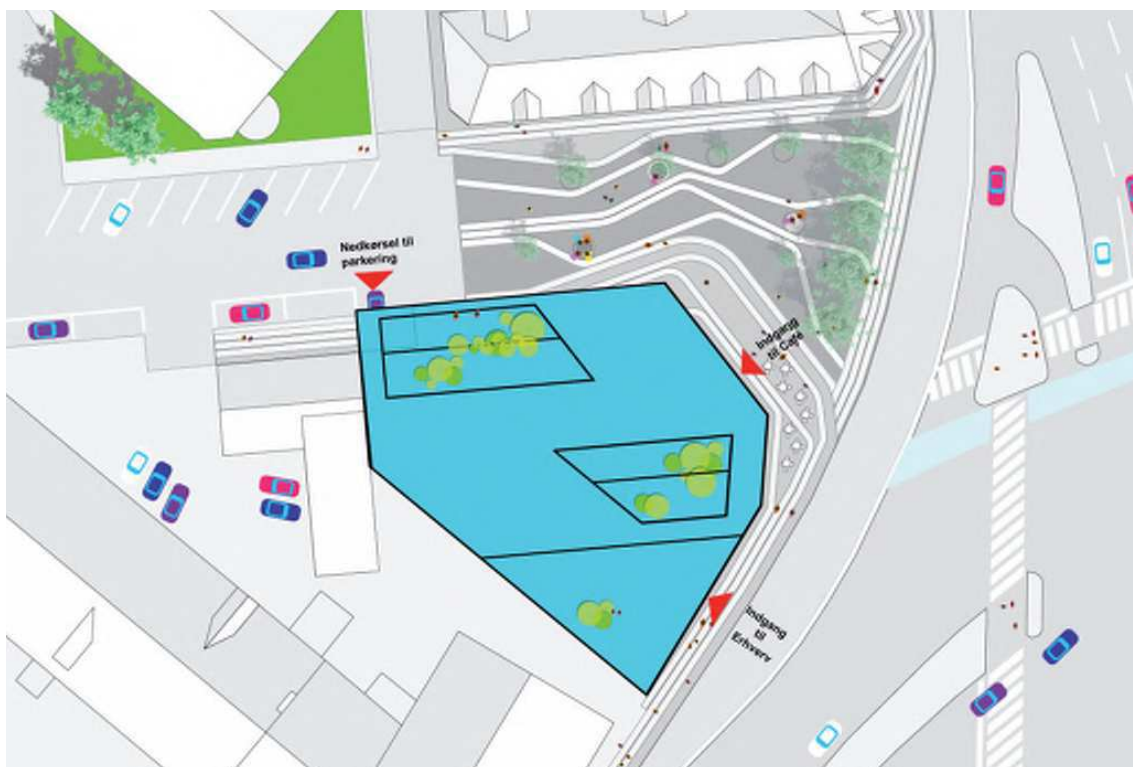
Med sin utidssvarende småskalabebyggelse fremstår hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade med en opløst og lavintensiv karakter, der står i et misforhold til beliggenhed i et knudepunkt, der med den kommende metrostation vil få et oplagt potentiale som stationsnært område.

Byggeønsker – det reviderede projekt

I forhold til det oprindelige projekt er det reviderede projekt beskåret med ca. 11 m i højden, og undersiden af



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



Situationsplan af projektet

udkravningen ind mod naboejendommen Jagtvej 169 er løftet ca. 2 m.

Det reviderede projekt omfatter et 33,5 m og 9 etager højt kontorhus med en markant skulpturel udformning. Bygningens særlige tilskæring, der gør bygningen højest ud mod Jagtvej og lavest mod Aldersrogade, er bestemt af hensynet til udsyn og lysindfald i den sydlige nabo-bygning og til lysindfaldet i boligbebyggelsen nord for Aldersrogade.

Kontorhusets facader udføres overvejende i glas med lodrette trælameller foran. I den store, skrå tagflade og på toppen af huset 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 m² kontorareal og 1 plads pr. 100 m² butiksareal (ca. 25 pladser).

Projektets etageareal udgør ca. 4.700 m² etageareal, hvorved bebyggelsesprocenten udgør 626.

Friarealet omfatter 145 m² på terræn og 334 m² på tagterrasser, hvorved friarealprocenten udgør 10.

Planmæssig og arkitektonisk vurdering

Kontorhuset vil funktionsmæssigt supplere de allerede eksisterende kontorvirksomheder i området omkring



Visualisering af projektet set fra øst (Jagtvej)

Visualisering af projektet og den grønne plads på Aldersrogade



Vibenshus Runddel. Den stationsnære beliggenhed, den skærpede parkeringsnorm med baggrund i Kommuneplan 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.

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



Visualisering af projektet set fra syd (Jagtvej)

*Den grønne plads
på Aldersrogade*



Lokalplanen tillader, at store, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealkravet på 10 pct. af etagearealet, dog således at friarealet på terræn skal udgøre mindst 30 pct. af det krævede friareal. Der indgår nærmere bestemmelser om udformningen af den grønne plads på Aldersrogade. I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 fastlægges parkeringsdækningen til maks. 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog maks. 1 plads pr. 100 m² 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 4.700 m² etageareal og en maksimal bygningshøjde på 34 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 2011 blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 og bekendtgjort den 14. marts 2012. Forslaget til lokalplan er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009. Derfor er lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen vurderet i forhold til Kommuneplan 2009.

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. 135 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 CO₂-udledning. Byggeriet skal udføres som lavenergibebyggelse og med grønne tagterrasser. Endvidere indgår krav om opsamling og genbrug af regnvand samt om bevaring og nyplantage 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 befærde 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 miljø-mæssige 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 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 byarkitek-



Hjørnet ud mod Jagtvej/Aldersrogade med café i stueetagen

toniske 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 kontorhuset udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel. Facadeudtrykket med lodrette trælameller vil give bygningen en 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 buslinjer (linje 15, 18, 184, 185, 150S 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 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 forholdsvis begrænsede volumen vurderes nybyggeriet derfor ikke at medføre nogen nævneværdig påvirkning af byprofilen oplevet fra kysten.

Miljøvurdering

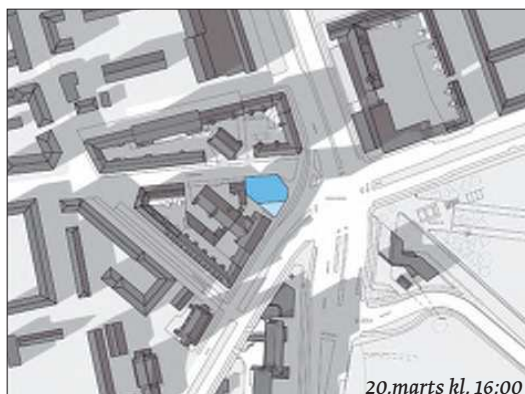
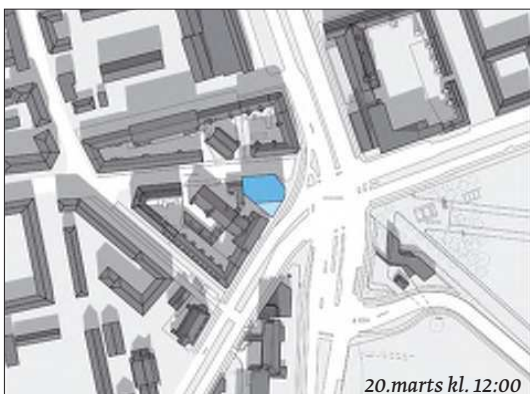
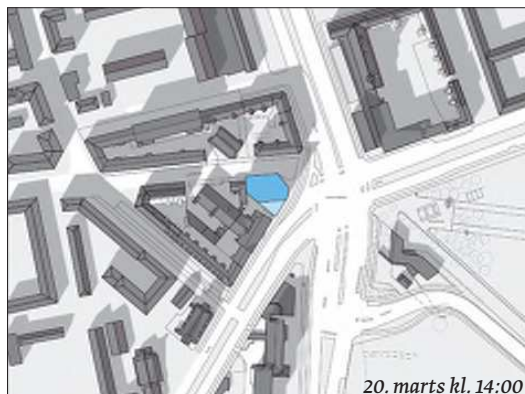
Københavns Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanforslaget afgjort, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, 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 har været offentliggjort samtidig med lokalplanforslaget.

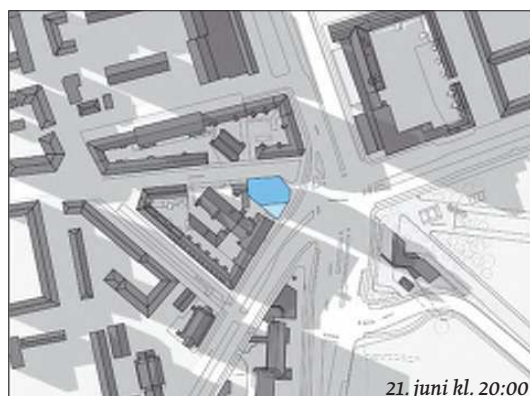
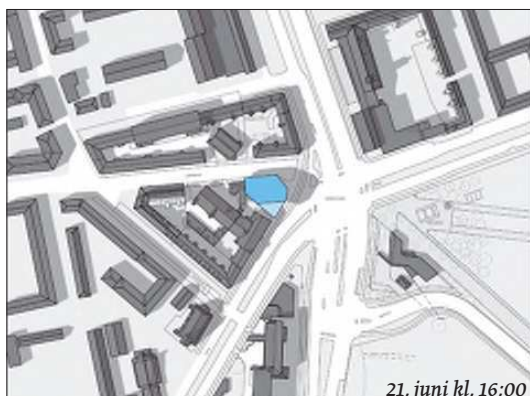
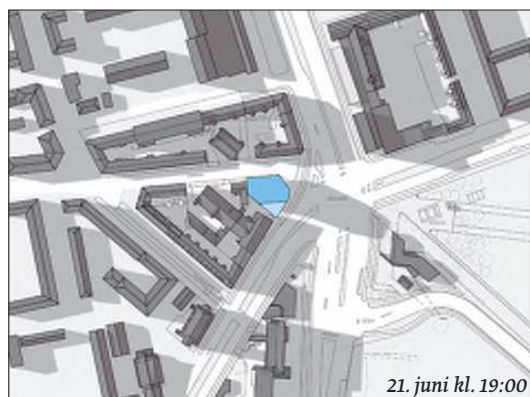
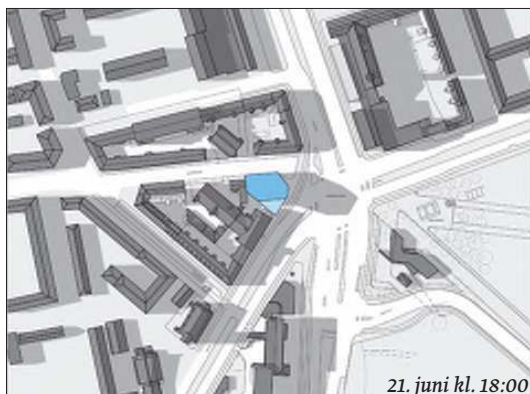
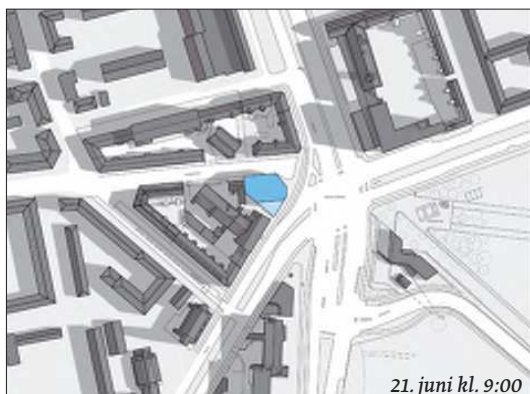
Miljømæssige gener fra virksomheder

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

Skyggediagrammer af revideret projekt – marts (vintertid)



Skyggediagrammer af revideret projekt – juni (sommertid)



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 m² kontor i områder, der ikke er stationsnære, dvs. områder med mindre end 1.000 m til en station. Byggeri med over 1.500 m² 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 trafik infrastruktur, uddannelse til alle, attraktive erhvervs vilkår, 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.

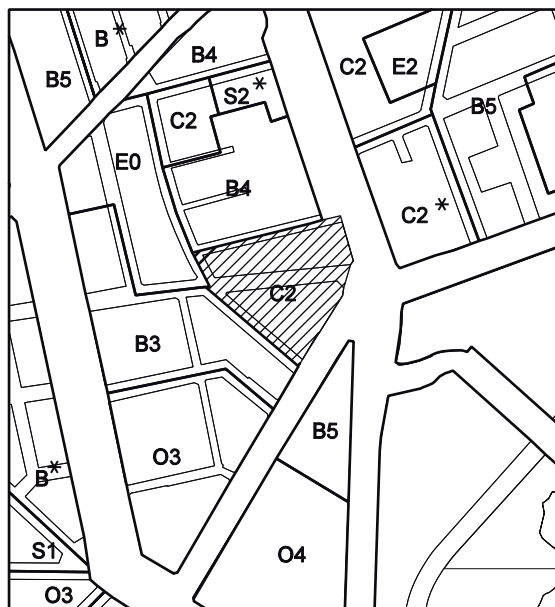
Udnyttelse af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed til en tæt, høj kontorbebyggelse er i overensstemmelse med den regionale udviklingsplans mål om at fremme brugen af kollektiv trafik ved lokalisering af kontorerhverv.

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 2011

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen ligger planområdet i et område fastlagt til boliger og serviceerhverv (C2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, en maksimal bygningshøjde på 24 meter og en friarealprocent på 40 for boliger og 10 for erhverv. I C-områder skal boligandelen udgøre mindst 40 procent,

Kommuneplanrammer i området



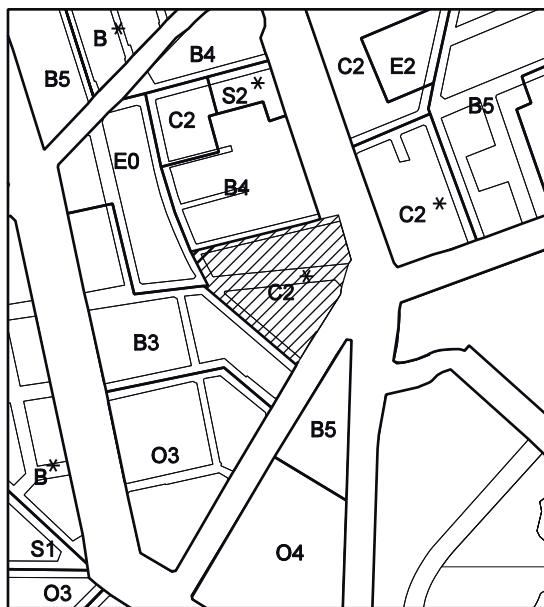
Nuværende kommuneplanramme

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

men vil efter nærmere vurdering kunne fastlægges til at udgøre mellem 25 og 75 procent.

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 udpegede byudviklingsområder må parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til butikformål. Planområdet ligger uden for de udpegede centerområder til butikker. Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må dog ikke overstige 200 m² bruttoetageareal for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarerbutikker.

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 4.700 m² etageareal og en maksimal bygningshøjde på 34 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.

Lokalplan nr. 292 fastlægger området til boligformål.

Lokalplan nr. 302 fastlægger området til boliger og serviceerhverv.

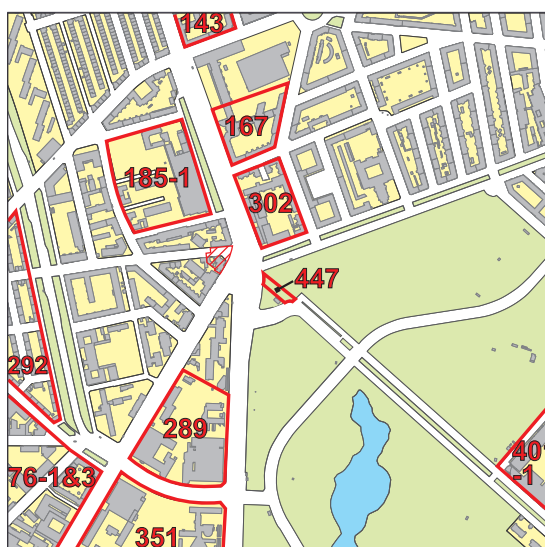
Lokalplan nr. 351 fastlægger området til offentlige formål - universitet mv.

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



Lokalplaner i området

 Aktuelt lokalplanområde

 302 Gældende lokalplaner

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.

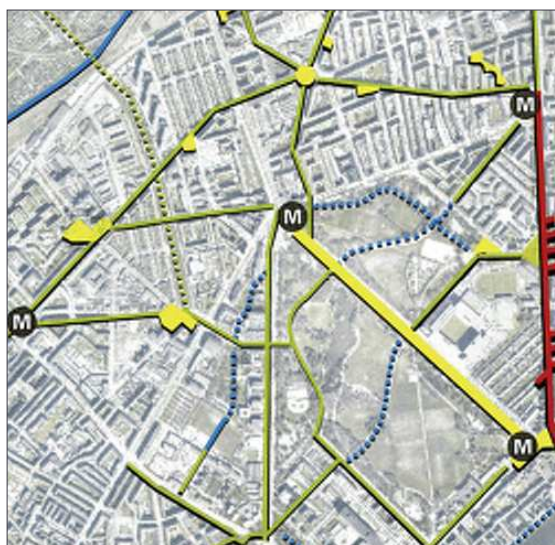
Lokalplanens fastlæggelse af en grøn plads i den østlige ende af Aldersrogade understøtter temaet om bedre byrum.

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. Temaet for områdefornyelsen er sundhed og bevægelse, hvor indsatserne drejer sig om at skabe et mere aktivt og mangfoldigt kvarter, bl.a. gennem forbedring af byrum og styrkelse af det lokale byliv.



Kortudsnit fra Handlingsplanen for Københavns byrum

	Scrøggader, eksisterende og vedtagne
	Scrøggader, potentielle
	Pladser, eksisterende og vedtagne
	Pladser, potentielle
	Gågader/promenader, eksisterende og vedtagne
	Gågader/promenader, potentielle
	Forbindelser, eksisterende og vedtagne
	Forbindelser, potentielle
	Metrostationer, fremtidige

Varmeplanlægning

Nybyggeriet skal udføres som lavenergibebyggelse, jf. gældende bygningsreglement.

Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

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 CO₂, 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.

Regnvand

Af Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakerne. 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-Projekthåndbog, 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 rådgive 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 eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via 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 linje i forlængelse heraf frem til Aldersrogades midtlinje, Aldersrogades midtlinje, en linje frem til Aldersrogades nordlige vejlinje samt Aldersrogades nordlige vejlinje.

§ 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 retningslinjer 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 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 cyklist, 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, 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 m², 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 m².

Størrelsen af den enkelte dagligvare- og udvalgswarebutik må ikke overstige 200 m² 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

Den på tegning nr. 1 med grå stiplede linje viste vejudvidelseslinje ophæves.

Stk. 2

Eksisterende vejlinjer opretholdes

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1

Byggelsens etageareal må højst udgøre 4.700 m². Bygningshøjden må ikke overstige 34 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 udkrængning, som vist på tegningen.

Stk. 4

Stueetagen med aktive facader med butikker, restauranter, cafeer mv. samt udadvendte virksomhedsfunktioner, jf. § 3, stk. 2, skal fremtræde 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.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Adgang til kontorhuset skal etableres via et adgangs-torv under udkrængningen ud mod Jagtvej som vist på tegning nr. 4. Stueetagen ud mod adgangstorvet skal fremstå med en åben og transparent karakter i form af overvejende glasfacade.
- d) 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.
- e) Bebyggelsen skal udføres med tagterrasser, jf. § 7, stk. 3. Tagterrasserne skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- f) 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.
- g) Tagrender og -nedløb skal udføres skjult.
- h) Skiltning, reklamer og 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 reklamer, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse må finde sted.
- i) Udvendige antenner, herunder parabolantennener, må kun etableres på bygninger eller i området i øvrigt, såfremt de ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

§ 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 70 pct. af det krævede friareal, således at mindst 30 pct. af det krævede friareal indrettes på terræn.

Stk. 2.

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

Ejendommens ubebyggede areal 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 offentlig grøn plads med en udformning i princippet som vist på tegning nr. 4. Den grønne plads udformes i hovedtrækkene som et byrum med beplantning i form af træer og bunddække samt med fast belægning af granit og fliser, siddemuligheder, belysning mv.

Ud over den på tegningen viste træbeplantning kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade supplerende træbeplantning for at forbedre vindmiljøet på pladsen. På hjørnet ud for bebyggelsens stueetage skal der etableres lægivende foranstaltninger i form af en læskærm med placering, højde og udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

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 bevægelseshæmmedes 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 den grønne plads på Aldersrogade, jf. stk. 4. I nedrivnings- og byggeperioden skal træerne i nødvendigt omfang beskyttes mod beskadigelse. Nyplantning af træer skal bestå af træer af en passende størrelse og skal plantes i åbne muldbede med mindst 15 m² rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m² 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 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til butikformål.

Al parkering skal etableres i parkeringskælder.

Tilkørsel til parkeringskælderen skal ske fra Aldersrogade som vist på tegning nr. 4, og skal foregå på en trafikal sikker måde.

Stk. 8.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal til kontorformål og 3 pladser pr. 100 m² 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. Det 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 m²) 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.

Nybyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, hvorved forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Kommentar

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

ikke anvendes til bolig eller overnatning, indgår også energiforbruget til grundbelysning. Bestemmelsen indebærer, at bebyggelsen på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse skal opfylde laveste energiramme, der er fastsat i bygningsreglementet. Frem til 2015 kan det tillades at anvende lavenergiklasse 2015 i stedet for laveste energiklasse (lavenergiklasse 2020). Herved gives byggebranchen tid til at omstille byggeprocesser og byggeprogrammer for at kunne leve op til lavenergiklasse 2020. Tilladelse til fravigelse kan ske efter en konkret miljømæssig og økonomisk vurdering. Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. I bekendtgørelsen om tilslutningen m.v. til kollektive varmeforsyningsanlæg, nr. 690 af 21. juni 2011, står der, at kommunalbestyrelsen skal meddele dispensation for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Københavns Energi skal i så fald på anmodning eller kan på eget initiativ udarbejde et projektforslag for tilslutning til den kollektive varmeforsyning, idet fjernvarmen stadig anses for at være et bæredygtigt element i bystrukturen.

Stk. 2.

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

Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toiletet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl 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 belægninger. Af Københavns 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.

Lokalplan nr. 475 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. maj og bekendtgjort den 21. juni 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. juni 2012

Lise Palm
områdechef

/Jørgen Abrahamsen
arkitekt

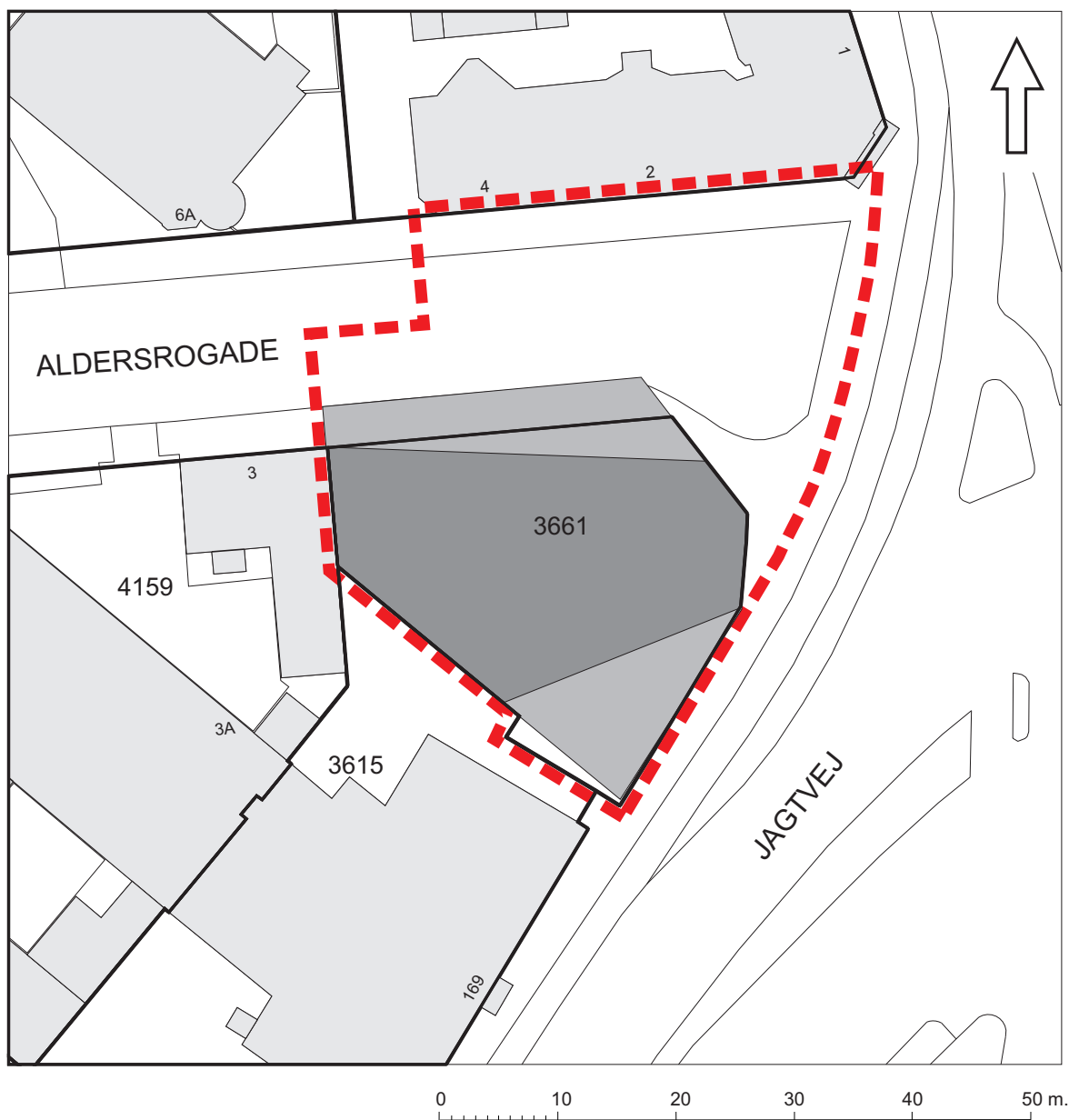
Tegning nr. 1. Lokalplanområde, vejforhold, bevaringsværdige træer



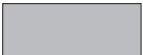


- - - - - Lokalplanområdet
- - - - - Vejudvidelseslinie der ophæves

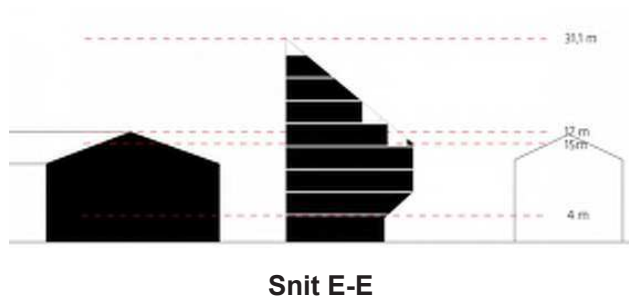
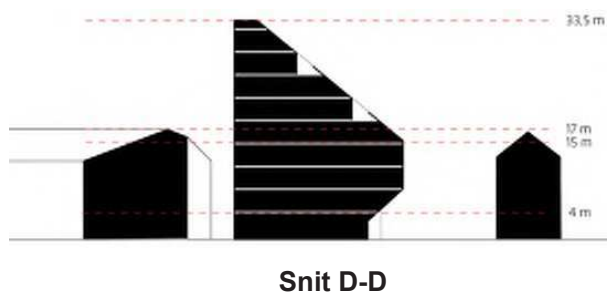
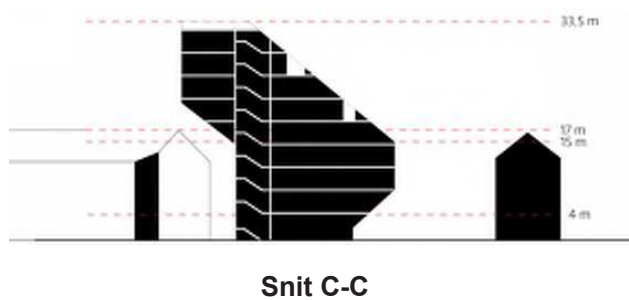
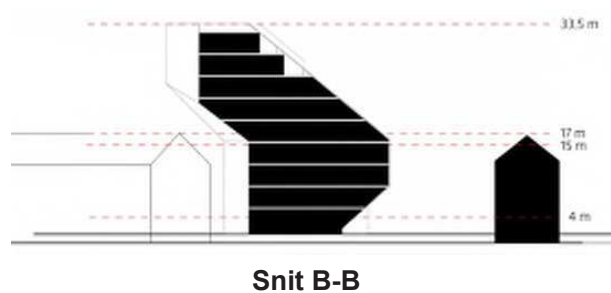
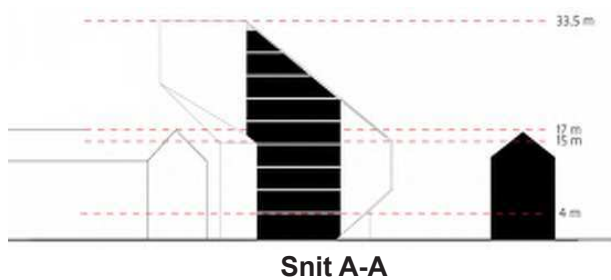
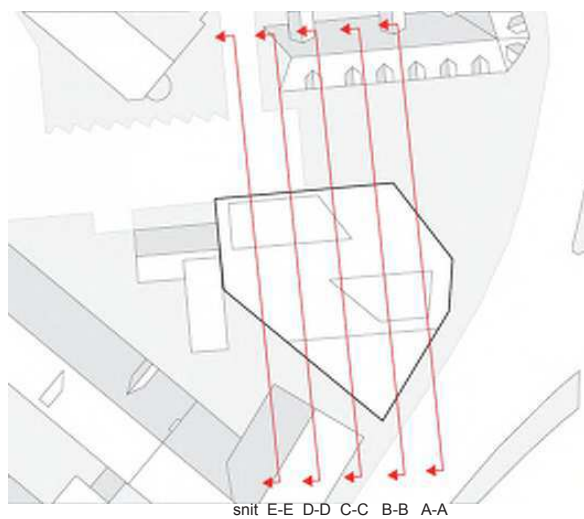
- Vejareal der indrettes som offentlig grøn plads
- Bevaringsværdige træer

Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan

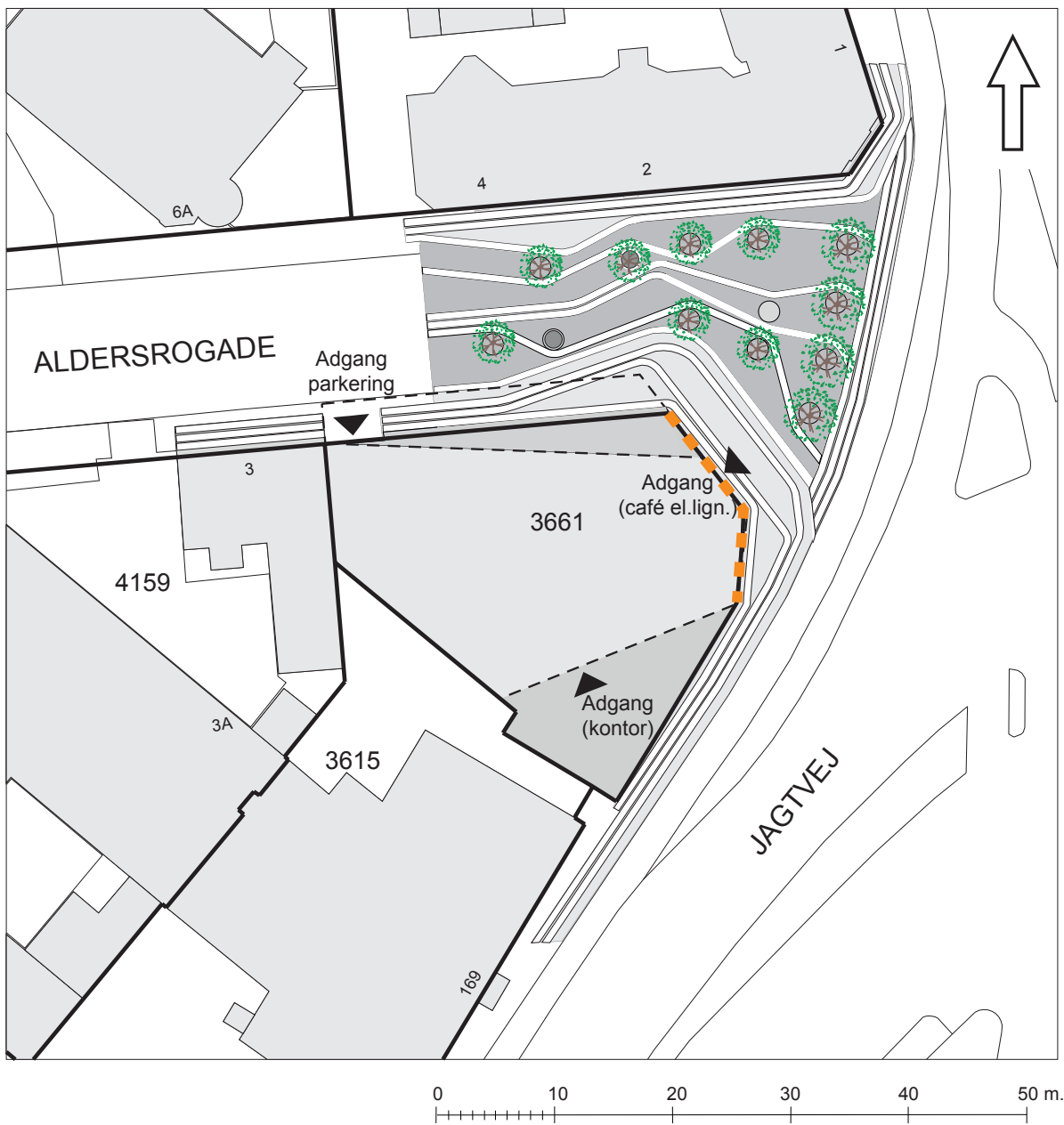


-  Lokalplanområdet
-  Bebygget areal - bebyggelsens "fodaftryk" (stueetagen)
-  Udstrækning af bygningsudkrægning


Tegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse



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



— — — — — Aktiv facade med publikumsorienterede funktioner

 Chausséstenbelægning med bånd af betonfliser

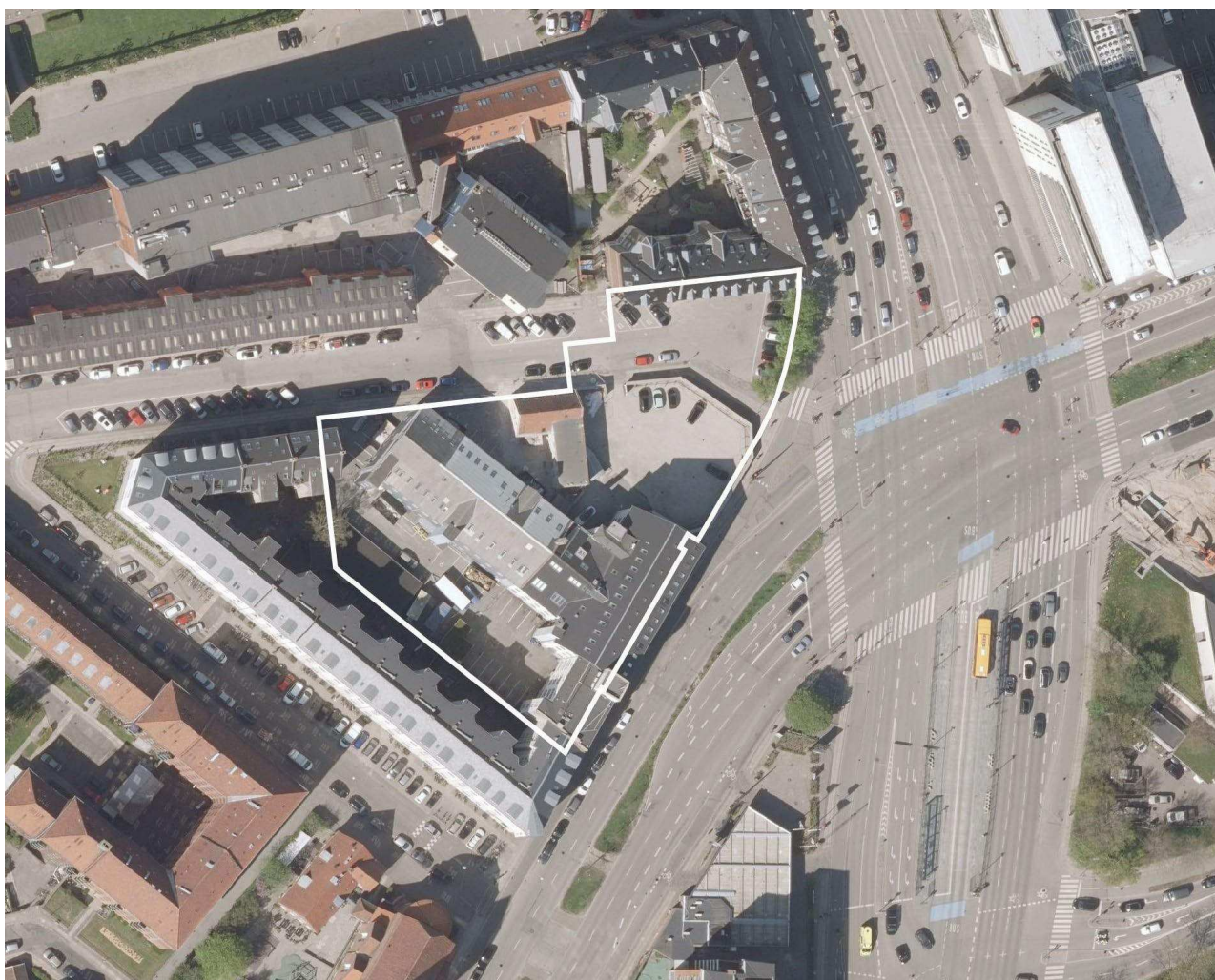
 Runde elementer, bl.a. med siddemulighed

 Træ

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Center for Bydesign
Postbox 447
1505 København V
Telefon 3366 33666
E-mail: bydesign@tmf.kk.dk
www.tmf.kk.dk



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen



VIBENSHUS RUNDDEL VEST

LOKALPLAN 580 OG KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 29

Borgerrepræsentationen har den 31. oktober 2019 vedtaget lokalplan 580
Vibenshus Runddel Vest og kommuneplantillæg nr. 29.

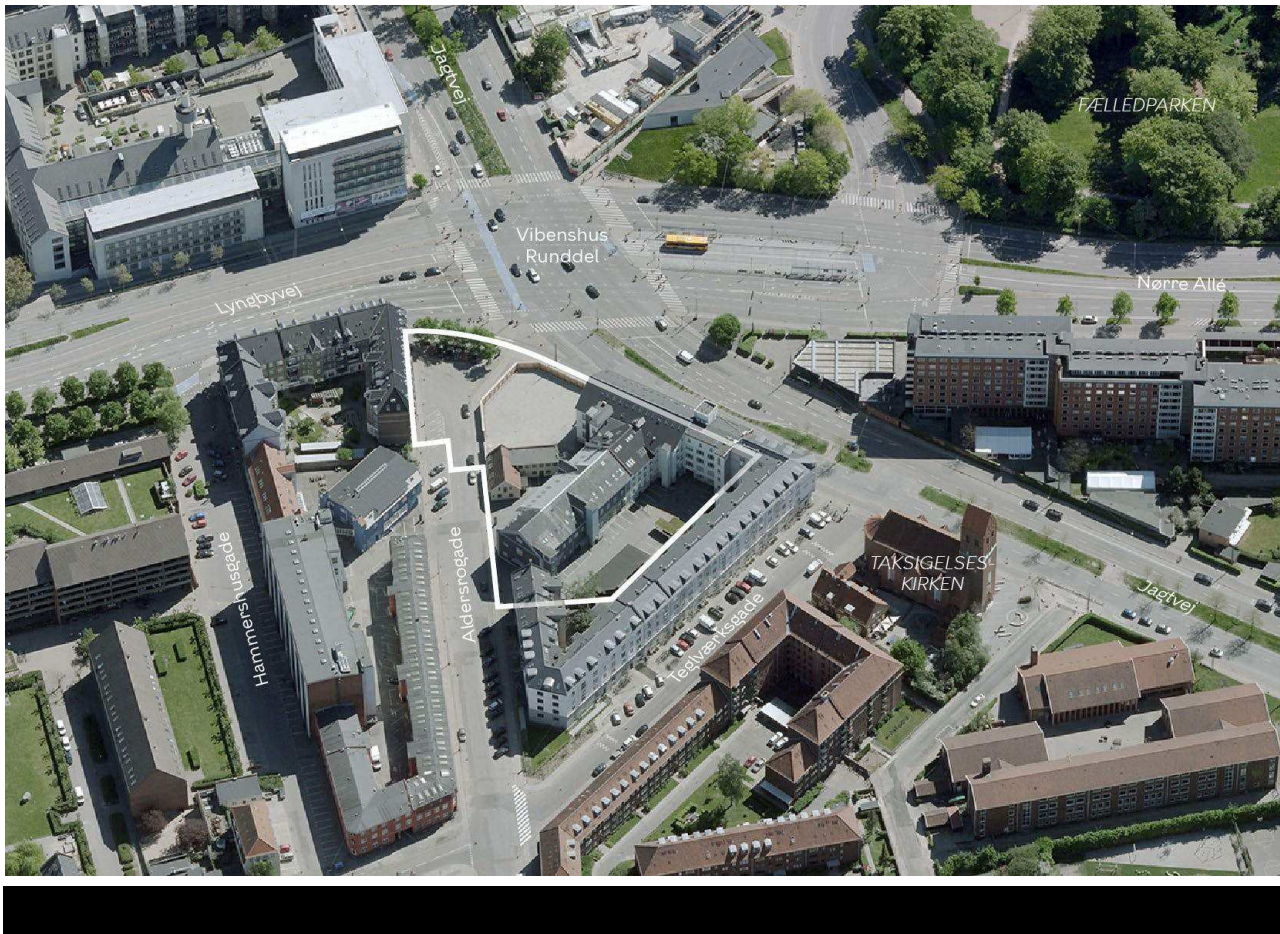
Planerne er bekendtgjort den 18. november 2019.



Indhold

Redegørelse	3	Bestemmelser	19
Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål.....	3	§ 1. Formål	19
Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold	6	§ 2. Område	19
Miljøforhold.....	11	§ 3. Anvendelse.....	19
Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen.....	11	§ 4. Veje	21
Bevaringsværdige bygninger.....	11	§ 5. Bil- og cykelparkering.....	22
Skyggediagrammer	12	§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	22
Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning	13	§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Overordnet planlægning.....	13	§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner.....	27
Kommuneplan 2015.....	13	§ 9. Støj og anden forurening	30
Lokalplaner i kvarteret.....	13	§ 10. Regnvand.....	30
Københavns Kommunes overordnede strategier	14	§ 11. Matrikulære forhold	31
Miljø i byggeri og anlæg 2016	14	§ 12. Retsvirkninger.....	31
Spildevandsplan	15	§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter.....	31
Lokal håndtering af regnvand.....	15	Kommentarer af generel karakter	31
Skybrudssikring.....	15	Tegning 1 · Områdeafgrænsning	32
Vandforsyningsplan	16	Tegning 2 · Anvendelse	33
Varmeplanlægning	16	Tegning 3 · Veje.....	34
Tilladelser efter anden lovgivning	17	Tegning 4a · Omfang og placering	35
Affald	17	Tegning 4b · Porte	36
Jord- og grundvandsforurening	17	Tegning 5a · Bebyggelsens ydre fremtræden.....	37
Museumsloven	18	Tegning 5b · Altaner og karnapper.....	38
Rottesikring	18	Tegning 6a · Byrum.....	39
Bilag IV-arter og flagermus.....	18	Tegning 6b · Kantzoner	40
		Tegning 6c · Træer og beplantning.....	41
		Tegning 7 · Støjskærme.....	42
		Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2015	43

Redegørelse



Lokalplanens og kommuneplantillæggets baggrund og formål

ATP Ejendomme A/S har anmodet om et nyt plangrundlag for matr.nr. 3661, 4159, 3615 samt del af vejmatr. 7000ea, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør ny bebyggelse langs Jagtvej og Aldersrogade.

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af bolig- og erhvervsbebyggelse. Lokalplanen fastlægger en bevaringsværdig bygning, samt principper for ubebyggede arealer. Området er i dag delvist omfattet af lokalplan 475 Jagtvej 171, der ved hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade og på Aldersrogade muliggør opførelse af kontorhus samt et grønt byrum. Den eksisterende lokalplan 475 aflyses i sin helhed.

Projektet har et omfang, som forudsætter lokalplan. Der er behov for et tillæg til Kommuneplan 2015, fordi kommuneplanen ikke muliggør den ønskede bebyggelses- og friarealprocent.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og afgrænses af Vibenshus Runddel, Jagtvej og Aldersrogade. Bebyggelsen i området er 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

cigarfabrik. I dag huser de ældre fabriksbygninger forskellige erhvervs-virksomheder.

Vest for lokalplanområdet er en åben boligkarré i 5 etager fra 1908. 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.

Stedet

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

Vibenshus Runddel er i dag et markant knudepunkt i København, der er domineret af trafikafvikling fra vigtige indfaldsveje og hovedfærdselsgader i bydelen.

Egenart

Lokalplanområdet er karakteristisk med det trekantede bebyggelsesmønster efter Vibenshus Runddels gader, der stråler ud fra den nu sløjfede runddel. Den trekantede form er et kendetegnende træk ved bydelen Ydre Østerbro. De lange lige gader, der fører mod Vibenshus Runddel, eksponerer 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. Kvarteret er desuden karakteriseret ved, at bebyggelserne flere steder har afskårne hjørner på hjørnebygninger.

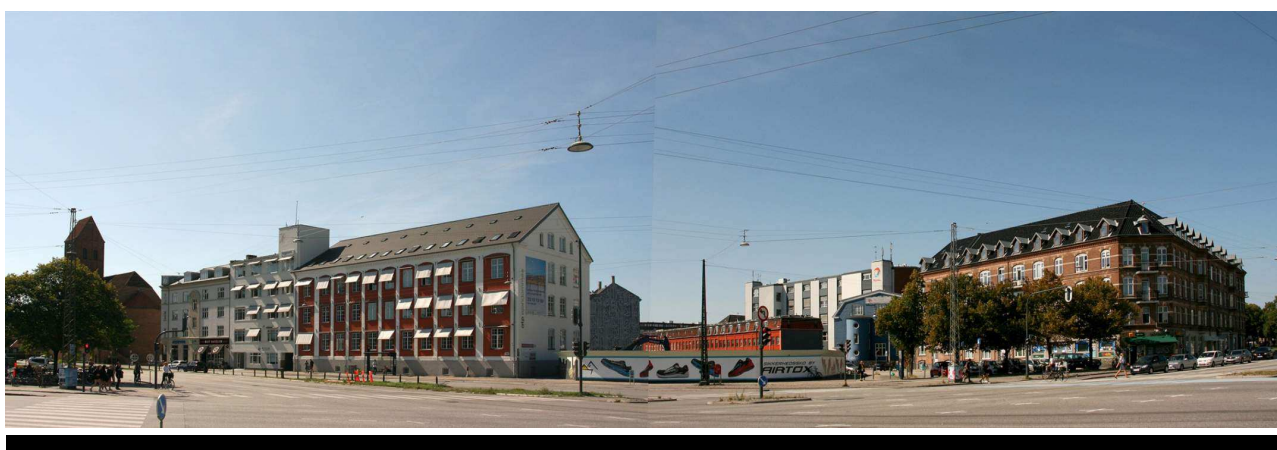
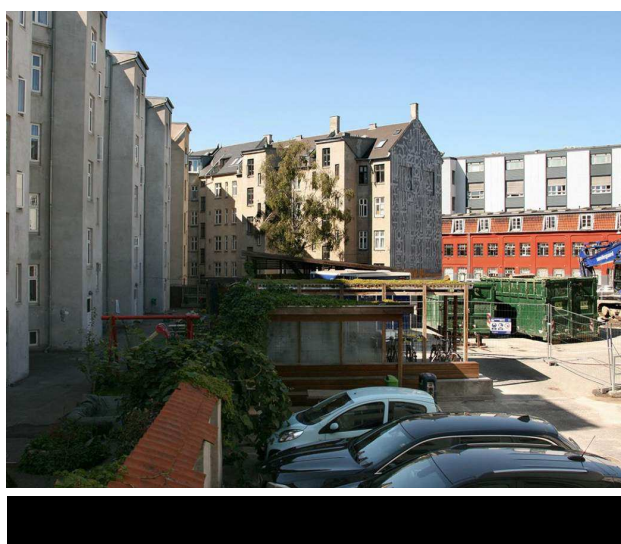
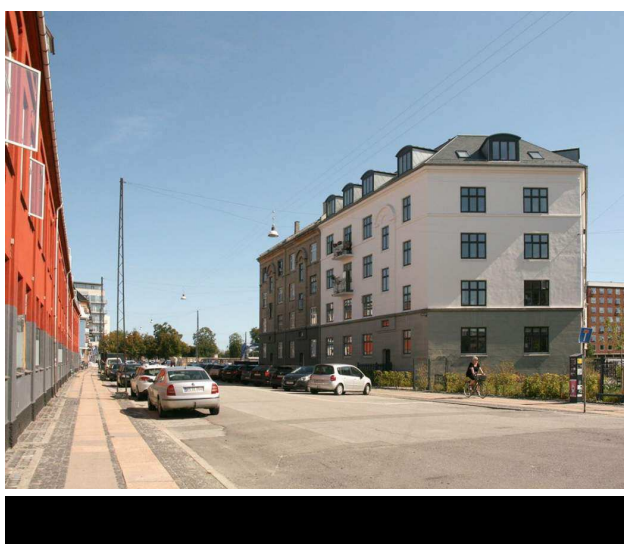
Fælledparken, Jagtvejs træer og de grønne midterratter er grønne karaktergivende træk, der giver stor kvalitet for området. Såvel gadenavne som de to tilbageværende ældre fabriksbygninger og fabriksbygningerne ved Teglværksgade og Aldersrogade danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik til dengang området var fabriksområde.

Mobilitet

Lokalplanområdet er beliggende 100 meter fra Metrostation Vibenshus Runddel. 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 ved Vibenshus Runddel er et trafikalt knudepunkt, hvor vejene mod syd og øst er tæt befærdet. Lyngbyvej/Nørre Allé er indfaldsveje til København fra nord og Jagtvej har en årsdøgnstrafik på ca. 18.600 køretøjer. Aldersrogade ender for køretøjer og cykler blindt mod Vibenshus Runddel. Aldersrogade er en vigtig genvej i byen for cyklister, både lokalt i bydelen og mellem bydelene Østerbro og Nørrebro/Nordvest. Der er offentlig parkering på Aldersrogade samt på Jagtvej udfor nummer 167-169.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Nørre Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 31 %. Det betyder, at der i henhold til kommuneplanens retningslinjer som udgangspunkt ikke stilles krav om almene boliger.



Lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold

Indledning

Plangrundlaget muliggør en fortætning og en fornyelse af et tidligere fabriksområde ved at afslutte den eksisterende boligkarré med nye etageboliger. Aktuelt er der et ønske om at bygge attraktive familieboliger blandet med en mindre andel ungdomsboliger. Herudover markeres områdets centrale placering i byen med en erhvervsbygning mod Vibenshus Runddel, som er en pendant til både erhvervsbebyggelsen på den anden side af Lyngbyvejen og Egmont Kollegiet.

Byrum og udearealer vil blive bearbejdet, således at området i fremtiden vil opleves mere beplantet end i dag, og der etableres gode opholdsmulighed for ansatte og beboere.

Endelig sikrer bestemmelserne, at ejendommen Jagtvej 169A bliver bevaringsværdig, så sporene fra områdets produktionshistorie bevares.

Anvendelse

Området fastlægges til bolig og serviceerhverv. Der må opføres serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Butikker tillades i overensstemmelse med bestemmelser om detailhandel i de generelle bestemmelser.

Lokalplanen ændrer således ikke ved den allerede bestående anvendelse til bolig og serviceerhverv.

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Der er mulighed for at etablere 200 m² butik i lokalplanområdet. Bymiljøet vil ikke blive væsentligt påvirket grundet butikkens størrelse og i forhold til kvarterets karakter.

Infrastruktur

Lokalplanen fastlægger adgang til parkeringskælderen under erhvervsbygningen via Aldersrogade. Herudover planlægges for en brandvej mellem boligerne og erhvervsbygningen.

Projektet forventes at medføre en omlægning af parkeringspladserne ud for Aldersrogade 1-5, men antallet af offentlige parkeringspladser forventes af bygherre at kunne fastholdes. Omlægningen er nødvendig for at skabe acceptable oversigtsforhold ved op og nedkørsel fra parkeringskælderen samt for at kunne afhente renovation og levere varer til erhvervsbygningen. Varelevering og afhentning af renovation vil ske på Aldersrogade mellem boligbebyggelsen og erhvervsbygning.

Bilparkering

Bilparkeringen er efter en konkret vurdering på baggrund af lokalisering i forhold til kollektiv trafik, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til boligstørrelser, bebyggelsesplan, boligtype, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse m.v., fastsat til 1 plads pr. 200 m² nybyggeri. For ungdomsboliger skal der etableres i størrelsesordenen 1 plads pr. 300 m² nybyggeri og for butikker skal der etableres i størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m² nybyggeri.

Placering af parkeringspladser

Parkeringspladserne etableres i parkeringskælder.

Cykelparkering

Der skal være følgende pladser til cykelparkering pr. 100 m² etageareal:

Boliger:	4
Ungdomsboliger:	4
Erhverv:	4
Butikker:	4

Metroservitutter

Under lokalplanområdet er der en linjeføring for Metro, og der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, oplag af farlige væsker, placering af ledninger med brandfarligt indhold, jordankre, elektriske forhold samt regulering af terrænmæssige og trafikale forhold. Servituttens formål er at forhindre, at der for eftertiden foretages noget på ejendommene, der kan skade metroanlægget, og dermed forringe anlæggets og passagerernes sikkerhed.

Der er på matr.nr. 3615 Udenbys Klædebo pålagt servitutlinje for den kommende Metroforbindelse. Der er taget højde for denne servitut i lokalplanen.

Bebyggelsens placering og udformning

Der kan etableres ca. 14.750 m² som blandet bolig og erhverv, hvoraf ca. 780 m² er eksisterende ejendom der bygningsbevares. Den røde eksisterende ældre erhvervsejendom mod Jagtvej kan nedrives, og der fortættes ved at sammenbygge den nye boligbygning med den eksisterende halve boligkarré og den eksisterende erhvervsbygning på Jagtvej 169A. Endvidere kan der opføres en selvstændig erhvervsbygning på hjørnet mod Vibenshus Runddel i 9 etager mod Jagtvej. Bygningen trapper ned til 4 etager mod Aldersrogade. I parkeringskælderen under erhvervsbygningen etableres en fælles parkeringskælder med ind- og udkørsel fra Aldersrogade.

Boligbygningen varierer i højden fra 5 til 7 etager og trappes ned ved mødet med den eksisterende bygning. Stueetagen fremhæves med en mørkere tone, ligesom den eksisterende boligkarré. Facadernes materiale består hovedsageligt af tegl med enkelte detaljer i træ. Vinduer udføres med relief i murværket på gadesiden og med altaner på gårdsiden. På taget etableres fælles taghave for beboerne med adgang via trappe og elevator.

Erhvervsbygningens nedtrapping giver mulighed for at etablere opholdsarealer på tagterrasser for de ansatte i bygningen. Udformningen tolker videre på et af kvarterets karakteristiske træk, dvs. afskårne bygningshjørner og forskellige bygningshøjder, hvilket bevirker, at bygningen får et varierende udtryk afhængig af, hvilken vinkel man ser bygningen fra. Bygningens facadeelementer skal opføres i metal i brune farver med elementer, der knækker ind mod vinduesåbningerne. Fra kvarterets gader vil bygningen fremstå markant og fremhæve stedets position som orienteringspunkt i byen.

Bygningen Jagtvej 169A, matr.nr. 3615, Udenbys Klædebo Kvarter København, er udpeget som en bevaringsværdig bygning. Bygningen er opført som en tilbygning til en ældre fabriksbygning, Jagtvej 169B, og er i 5 etager med et mindre tårn. Bygningen er tegnet af arkitekt Albert Oppenheim til Aage Lichtingers Cigarfabrik. Ejendommens byggestil er funktionalistisk og opført i slutningen af 1930'erne. Oprindeligt er bygningen opført 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. Ejendommen anvendes i dag til erhverv. Bygningen ønskes omdannet til ungdomsboliger eller familieboliger med adgang via altangang på gårdsiden.

Byrum og kantzoner

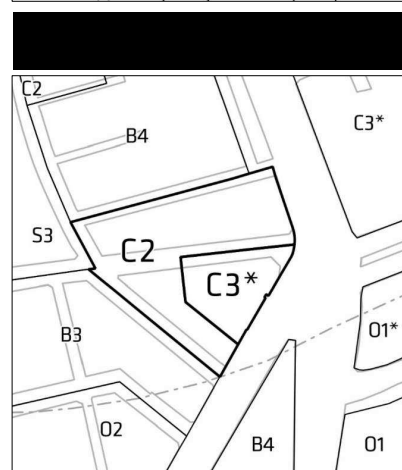
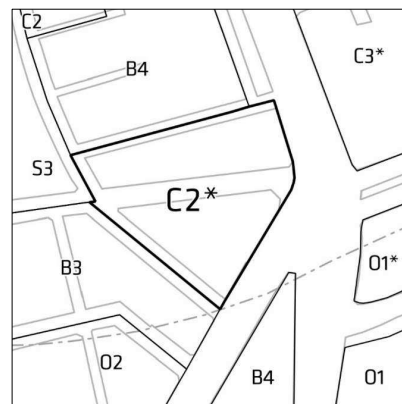
Der fastlægges fire forskellige former for byrum og friarealer i lokalplanen, et byrum mellem boliger og erhverv, boligernes gårdhave, tagterrasse på boligene og erhvervsbygningens terrasser. Lokalplanen har fokus på at sikre, at de kommende friarealer og byrum har en god tilgængelighed samt fokus på tryghed, ophold og det grønne. Byrummet mellem bolig og erhvervsbygningen skaber et grønt opholdsareal for både beboerne og de ansatte. Karaktergivende træer placeres i klynger, så skalaen blødes op. I gårdhaven fastlægges placering af cykler og mulighed for ophold og leg. Der er fastlagt kantzoner mod boliger.

Træer

Der er i lokalplanområdet fem eksisterende træer, hvoraf 4 i lokalplan 475 Jagtvej 171 er udpeget som bevaringsværdige. De 4 bevaringsværdige træer fastholdes som bevaringsværdige. Lokalplanen bestemmer sikre, at der i byrummet mellem boligerne og erhvervsbygningen etableres mindst 18 træer placeret i klynger, og at der i gårdhaven etableres mindst 9 træer. Derudover begrønnes opholdsterrasser med buske og mindst 6 mindre træer. Det er ønsket at træerne er af både løvfældende og stedsegrønne arter og i varierende højder samt beplantning i form af stauder, blomster og græsser som bunddække.

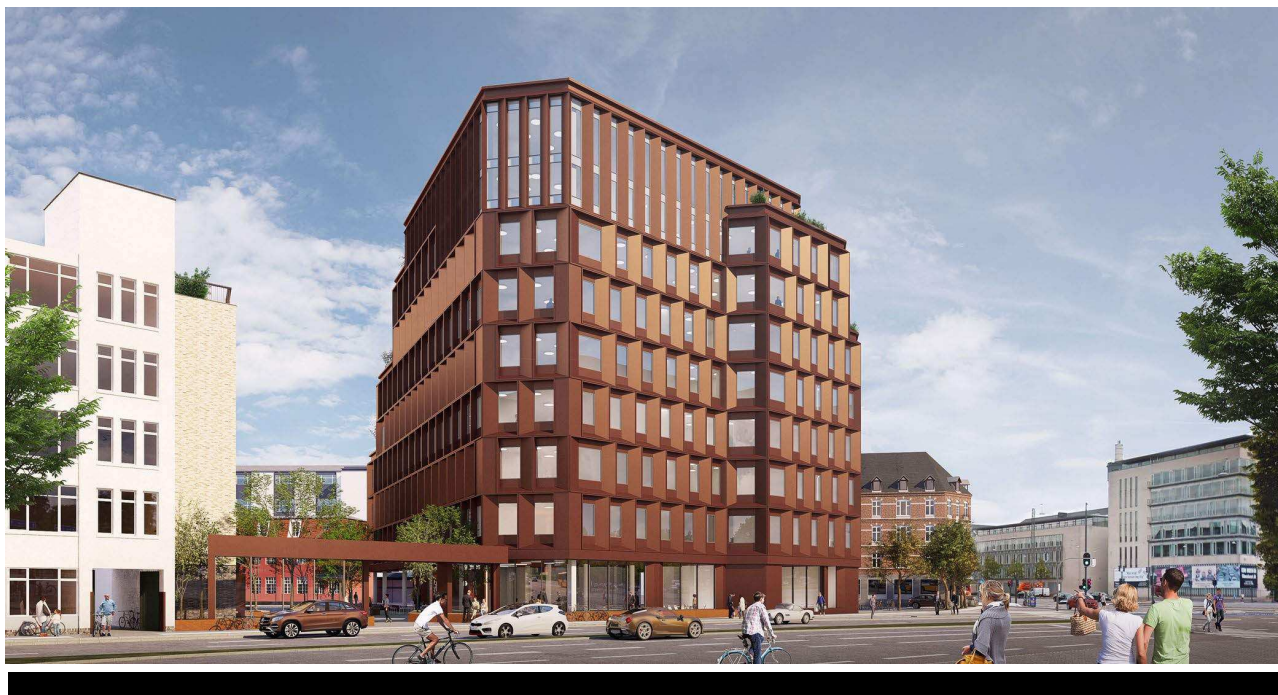
Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget muliggør projektet ved at opdele den eksisterende ramme til blandet bolig og serviceerhverv (C2*) til to rammer til blandet bolig og serviceerhverv (C3* og C2). C3*-rammen, der er lokalplanområdet, har en maksimal bebyggelsesprocent på 375 og en maksimal bygningshøjde på 24 m, men med mulighed for, at der ved lokalplan kan tillades erhvervsbebyggelse i en højde på op til 34 m. C2-rammen, der er det resterende oprindelige rammeområde uden for lokalplanområdet, fastholder mulighederne og krav i området uden for projektområdet. Planforhold før og efter ses på tegninger her på siden.



Betegnelse	Nuværende ramme		Foreslået ramme	
	C2*	C2	C2	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	150	150	150	375
Maks. bygningshøjde	24 m, matr.nr. 3661 højest 34 m i lokalplan	24 m	24 m	24 m med mulighed for op til 34 m i lokalplan.
Friarealprocent boliger	40	40	40	30
Friarealprocent erhverv	10	10	10	10
Parkeringsdækning	1/150 Konkret vurdering: 1/100 - 1/200	1/150 Konkret vurdering: 1/100 - 1/200	1/150 Konkret vurdering: 1/100 - 1/200	1/150 Konkret vurdering: 1/100 - 1/200





Miljøforhold

Miljøvurderinger

Der er ikke anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 448 af 10. maj 2017).

Beslutning om ikke at udarbejde miljørapport

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbk. nr. 1225 af 28. oktober 2018).

Det skyldes, at planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang, og i forhold til lokalplanområdets nuværende omfang og karakter får væsentlig indvirkning på dette eller omkringliggende områder eller bebyggelser.

Afgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Der er trafikstøj i området fra Vibenshus Runddel, Nørre Allé og Jagtvej. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 69 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Derfor skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.

Den fremtidige bebyggelse og friarealer i planen er placeret således, at bebyggelsen langs Aldersrogade kan danne støjskærm for dele af friarealerne. For at kunne overholde støjgrænserne i bygningerne kan det desuden blive nødvendigt at støjisolere bygningerne. Friarealerne skal sikres mod støj fra Jagtvej. Der skal derfor etableres en støjafskærm mod Jagtvej.

Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen

Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg opfattes området imidlertid ikke som en del af kysten. En redegørelse for den visuelle påvirkning er derfor ikke nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

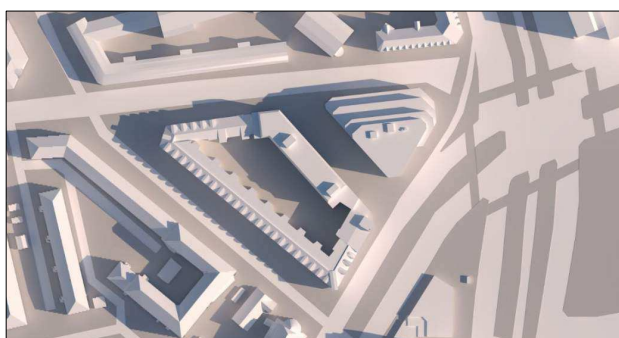
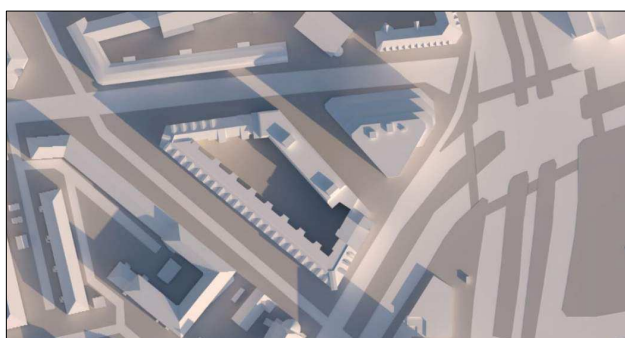
Ejendommen matr.nr. 3615, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Jagtvej 169A er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Den fastlægges som bevaringsværdig i lokalplanen og kan derfor kun ændres, ombygges eller rives ned efter dispensation fra lokalplanen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet Jagtvej 169A, matr.nr. 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København, skal bygningsbevares af hensyn til kulturhistoriske spor. Bygningen vil ved en bygningsbevaring være repræsentant for stedets fortid og afspejle den produktionshistorie der har været i området. Herudover vil bygningen kunne bevare områdets identitet og give karakter til den nye bebyggelse der tilføres i lokalplanområdet. Bygningen er en karakteristisk produktionsbygning, hvorfor vinduesformater og tårnet mod Jagtvej skal bevares.



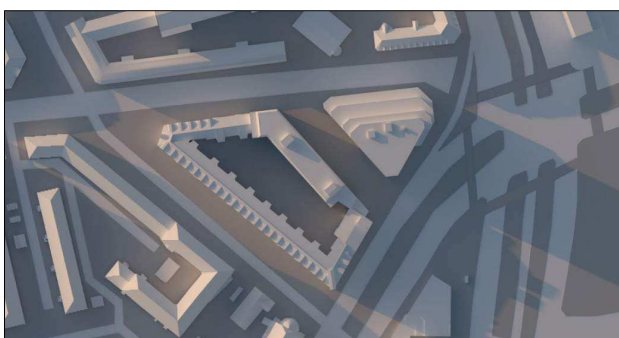
- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Lokalplanens afgrænsning





Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at midt på dagen vil de eksisterende ejendomme nord for området være påvirket af skygger samt om morgenen i sommerhalvåret på ejendommene vest for området. Herudover påvirkes vejarealer og interne ubebyggede arealer i lokalplanområdet af skygger fra byggeriet.



Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

Overordnet planlægning

Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 er statens landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet. Der er ikke bestemmelser i fingerplanen, der er relevante i forhold til lokalplanen.

Kommuneplan 2015

Rammeområde for boliger og serviceerhverv

I Kommuneplan 2015 er området fastlagt til boliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Rammen har dog en særlig bemærkning om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan tillades bebyggelse på op til 4.700 m² etageareal og med en bygningshøjde på højst 34 m. Den maksimale bebyggelsesprocent i øvrigt er 150. Boligandelen skal udgøre mindst 35 % og højst 75 % af etagearealet.

Detailhandel

Projektområdet østlige del ligger i Lyngbyvej Bydelscenter (Ram.nr. 5130), hvor der kan være 20.000 m² butik med en maksimal butiksstørrelse på 5.000 m² ved dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarer. Af de 20.000 m² er der 5.400 m² til ny butik, idet størstedelen heraf er bundet ved andre lokalplaner i bydelsområdet.

Tillæg til Kommuneplan 2015

For at muliggøre projektet, ændres rammerne som beskrevet i redegørelsen under lokalplanens og kommuneplantillæggets indhold.

Bydelsplan

Lokaludvalget udarbejder hvert fjerde år en bydelsplan. Det er lokaludvalgets visionspapir og arbejdsprogram. Bydelsplanen fungerer som et inspirationskatalog for Borgerrepræsentationen og forvaltningerne, og den giver indblik i de lokale problemstillinger, der optager borgerne.

Østerbro Lokaludvalg har i deres bydelsplan 2017-2020 indarbejdet ønsker om, at bydelen skal være Københavns grønne bro til vandet med gode rammer om et mangfoldigt og levende hverdagsliv. Der skal være plads til alle, og bydelen skal hænge sammen både fysisk og socialt. Dette skal bl.a. ske ved at trække naturen ind i bydelens bymiljøer, så der er grønt i alle lokalområder. Bydelens byrum skal byde på grønne løsninger til gavn for miljø og klima. Samtidig skal Østerbros udendørs byrum i højere grad kunne bruges til aktivitet, udfoldelse og rekreation, der kan samle østerbroerne. Livet mellem husene skal understøttes, så livet ikke forsvinder ind i husene kl. 18, når butikkerne lukker.

Lokalplaner i kvarteret

Lokalplan 167 Heinrich Jessen II

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en samlet erhvervsbebyggelse i den del af området, der tidligere hovedsageligt har været anvendt til fabriksvirksomhed. Herudover skal en eksisterende boligejendom fastholdes til

boligformål. Lokalplanen giver desuden mulighed for etablering af en tankstation mod Lyngbyvej.

Lokalplan 185 Ragnagade med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv. Herudover fastlægges bebyggelse og anvendelse således, at gener fra trafik fra Lyngbyvej så vidt muligt undgås. Eksisterende butikscener fastholdes som lokalt indkøbscenter. Lokalplanen muliggør indretning af hotel. Formålet med tillæg 1 er at ændre anvendelsen af området fra serviceerhverv til boliger og serviceerhverv samt at fastlægge bestemmelser for omfang og placering af nyt byggeri.

Lokalplan 289 Farmaceutisk Højskole med tillæg 1

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af en ny laboratoriebygning til Danmarks Farmaceutiske Højskole. Lokalplanens bestemmelser skal sikre at de bebyggelsesmæssige og arkitektoniske kvaliteter og helheder, der har ligget til grund for udbygningen af Universitetsparkområdet, fastholdes. Formålet med tillæg 1 er at fastlægge bestemmelser for ubebyggede arealer. Samt at muliggøre opførelse af bebyggelse til universitet, forskning, administration og fællesfunktioner.

Lokalplan 302 Vibenshus Runddel

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for karreens anvendelsesmæssige og bebyggelsesmæssige forhold med henblik på at samle erhvervsbebyggelse langs Lyngbyvej og Jagtvej – og boligbebyggelse langs Australiensvej og Samsøgade. Bestemmelser i lokalplanen skal give hjørnebebyggelsen mod Vibenshus Runddel en markant udformning, der understreger den fremtrædende placering i bybilledet.

Lokalplan 447 Fællesklubberne

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og private institutioner mv. af almen karakter.

Lokalplan 473 Vibenshus Runddel Metrostationsplads

Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til offentlige formål og grønt område med mulighed for indpasning af metrostationsplads.

Lokalplanerne kan ses på www.kk.dk/lokalplaner

Københavns Kommunes overordnede strategier

Københavns Kommune har en række strategier, der indgår i byplanlægningen. De kan ses her: www.kk.dk/indhold/bolig-byggeri-og-byliv

Der kan bl.a. findes 'Fællesskab København', som er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen og spiller sammen med en række andre politikker og strategier.

Miljø i byggeri og anlæg 2016

Københavns Kommune har en vision om at skabe et bæredygtigt København ved bl.a. at stille miljøkrav udover lovgivningens nuværende rammer, hvor det er muligt. Borgerrepræsentationen har i 2016 besluttet i alt 33 krav indenfor syv temaer, heriblandt ressourcer og affald. Kravene skal sikre en høj miljøstandard i Københavns Kommune. Miljøkravene er samtidig et virkemiddel til at føre en række politiske strategier ud i livet.



Kravene skal følges ved nybyggeri, større renoveringer og anlægsarbejder, hvor Københavns Kommune er bygherre eller kontraktmæssig bruger. Endvidere ved støttet byggeri, byfornyelse og gårdhaver. Private opfordres til at hente ideer.

'Miljø i byggeri og anlæg 2016' kan findes på hjemmesiden:
www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal separatkloakeres i overensstemmelse med retningslinjer i Københavns Kommunes Spildevandsplan 2018 med projekttillæg. Lokalplanområdets separatkloakering vil blive indarbejdet i Projekttillæg 2020 til spildevandsplanen.

Lokal håndtering af regnvand

Regnvandet i hverdagsituationer i lokalplanområdet håndteres i overensstemmelse med Københavns Kommunes Spildevandsplan 2008 med tillæg.

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt (Lokal Afledning af Regnvand, LAR). Regnvandet kan opsamles, genanvendes, forsinkes, fordampes, nedsives og/eller udledes til vandområde.

Anvendes byggematerialer, der kan afgive forurenende stoffer til regnvandet, fx kobber, zink og tombak, skal der etableres renseforanstaltninger inden vandet kan nedsives eller udledes til et vandområde.

Hvis der er konstateret jordforurening i lokalplanområdet, skal områderne, hvor der ønskes nedsivning, undersøges mere detaljeret for at klarlægge jordforureningens omfang.

Skybrudssikring

Københavns Kommune har i forlængelse af Klimatilpasningsplan 2011 vedtaget en Skybrudsplan i 2012 og efterfølgende skybrudskonkretiseringer for byens syv vandoplande.

Skybrudskonkretiseringerne beskriver projekter, der skal sikre, at København højst oplever skadevoldende oversvømmelser ved skybrud én gang hvert 100. år. I praksis betyder det, at når alle projekterne er gennemført i ca. 2040, vil der under et 100-års skybrud højst stå 10 cm vand på offentligt tilgængelige arealer og hvor der er væsentlig risiko for skade, undtagen på skybrudsveje og bassiner.

Inden for lokalplanområdet er der registreret problemer med oversvømmelse.

Skybrudsprojekter i området

I Jagtvej og Vibenshus Runddel vil der blive etableret kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje. De kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje er planlagt udført i 2035-2039. I Aldersrogade vil der blive etableret en grøn vej, der forventes udført i forbindelse med skybrudsprojektet på Jagtvej og Vibenshus Runddel, men kan fremskyndes hvis synergi med andre projekter som vejgenopretning taler for det.

Bebyggelse og terrænbearbejdning i lokalplanområdet må ikke være til hinder for gennemførelse af de kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje og den grønne vej.

Lokalplanområdet skal sikres mod oversvømmelse som følge af skybrud ved at udforme byggeri og terræn på en sådan måde, at vandet håndteres på overfladen og strømmer væk fra bygninger og magasineres eller ledes videre ud af lokalplanområdet til de kommende kombinerede skybruds- og forsinkelsesveje på Jagtvej eller Vibenshus Runddel og grøn vej i Aldersrogade. Derfor er der indarbejdet bestemmelser om dette i lokalplanen.

Vandforsyningsplan

Lokalplanrådets vandforsyning skal ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Vandforsyningsplan, som kan findes i Københavns Kommunes publikationsdatabase:

kk.sites.itera.dk/apps/kk_pub2/index.asp?mode=detalje&id=874

Varmeplanlægning

I Københavns Kommune er der tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme for mindre ejendomme med en tilslutningseffekt under 250 kW.

Der er ikke pligt til at aftage fjernvarme, men alene til at betale den faste effektbetaling.

Ejendomme med en tilslutningseffekt over 250 kW skal aftage fjernvarme, og må ikke anvende supplerende varmekilder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Affald

Der skal afsættes plads til opsamling af kildesorteret affald i henhold til Københavns Kommunes regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald samt Affaldsbekendtgørelsen. Derudover skal Arbejdstilsynets vejledning D.2.24 'Krav til adgangsvej' overholdes. Se: www.amid.dk/

Boliger

Affaldet skal placeres bolignært og i terrænniveau. Kommunen skal have nem adgang til affaldet og skal kunne holde lovligt i umiddelbar nærhed af dette.

Beholderantal, antal miljøstationer og disses indretning skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kravene. Se: www.kk.dk/affald. Vær opmærksom på, at der i kommunalt støttet byggeri er udvidede krav til kildesortering, jf. www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg

Erhverv og institutioner

Håndtering, placering og kapacitet skal aftales med Teknik- og Miljøforvaltningen, som kan informere om kapacitet ud fra type og størrelse af erhverv. Se: www.kk.dk/erhvervsaffald

Jord- og grundvandsforurening

Matr.nr. 4159 er kortlagt som muligt forurennet (vidensniveau 1). Københavns Kommune har oplysninger om, at der har været skolæstefabrik med sprøjtelakering på grunden fra starten af 1900-tallet til omkring 1960. I forbindelse med en sådan produktion er der forskellige aktiviteter, der kan medføre, at jorden bliver forurennet.

Ved ny anvendelse til boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende må den øverste halve meter jord på ubefæstede arealer ikke være forurennet, jf. jordforureningsloven § 72b.

For arealer kortlagt på vidensniveau 1 eller 2 kræver bygge- og anlægsarbejde eller ændret arealanvendelse tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Bygherre skal forinden, som grundlag for tilladelsen, lade foretage undersøgelse af forureningsforholdene ved miljøtekniske undersøgelser.

Kontakt: jordforurening@tmf.kk.dk

Bortledning af mere end 100.000 m³/år grundvand, eller grundvandssænkninger, der varer mere end 2 år, kræver bortledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Afledning af oppumpet grundvand til kloak kræver afledningstilladelse.

Kontakt: spildevand@tmf.kk.dk

Udledning af oppumpet grundvand til recipient (vandløb, åer, søer, havnen m.m.) kræver udledningstilladelse.

Kontakt: vand@tmf.kk.dk

Permanent dræning af grundvand i Københavns Kommune tillades som udgangspunkt ikke. Dræn skal ligge mindst 30 cm over højeste grundvandsstand og ikke dybere end kote +0,35 (DVR90).

Regler og retningslinjer kan hentes på hjemmesiden:
www.kk.dk/bygge-og-miljotilladelser

Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumsloven § 26 og 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsminder). Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang, inden et jordarbejde påbegyndes.

Rottesikring

Grundejere skal rottesikre og renholde deres ejendomme, herunder brønde og stikledninger, således, at rotters levedmuligheder på ejendommene begrænses mest muligt. Dette fremgår af Miljøbeskyttelsesloven og bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter, kap. 1, § 3.

Især ved etablering af grønne facader og lignende vil det være nødvendigt at sørge for at forhindre rotteangreb på bygninger.

Tagfladeafvanding som udledes til recipient, fx havnen, skal etableres, så rotter ikke kan trænge ind i afløbssystemet.

Bilag IV-arter og flagermus

Der er krav om beskyttelse af visse dyrearter (bilag IV-arter).

Det fremgår af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (§ 7 i bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016).

Det planlagte vil ikke beskadige eller ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatsdirektivets bilag IV eller beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Der er et generelt forbud mod fældning af hule træer og træer med spættehuller i perioden 1. november til 31. august. Det fremgår af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen. Bekendtgørelse nr. 867 af 27. juni 2016.

Der er i øvrigt forbud mod drab på og indfangning af flagermus, mod forsætlig forstyrrelse af arterne med skadelig virkning for deres bestande og mod ødelæggelse af deres raste- og ynglesteder fx i hule træer. Det fremgår af § 6a, stk. 1 og § 7, stk. 1 i Jagt- og Vildtforvaltningsloven. Lovbekendtgørelse nr. 118 af 26. januar 2017.

Flagermus

Eventuelle flagermus i lokalplanområdet vil ikke blive påvirket væsentligt, idet der ikke skal fældes træer i forbindelse med det planlagte.

Øvrige bilag IV-arter

Der er ikke habitater i området, der ville være egnede for de øvrige bilag IV-arter.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes følgende bestemmelser for området afgrænset af Vibenshus Runddel, Jagtvej, skel mod vest til matr.nr. 3975, 4205, 4202 Udenbys Klædebo Kvarter, Aldersrogade og skel mod matr.nr. 3899 og 7000ea Udenbys Klædebo Kvarter.

§ 1. Formål

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til boliger og serviceerhverv.
- at bebyggelsesstrukturen forholder sig til stedets egenart, og at det samlede lokalplanområde udnyttes optimalt i forhold til de anvendelser, der ønskes indpasset i området.
- at de ubebyggede arealer indrettes med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Kantzoner indrettes i samspil med stueetagerens anvendelse og med mulighed for adgang, ophold og rekreation. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner indrettes med plads til bynatur.
- at fremme de pejlemærker, der findes i 'Fællesskab København', som er en vision for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne er en levende by, en by med kant og en ansvarlig by.

§ 2. Område

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning 1 og omfatter matr.nr. 3661, 3615, 4159 og del af vejmatrikel 7000ea, Udenbys Klædebo Kvarter, København og alle parceller, der efter den 5. februar 2019 udstykkes i området.

Stk. 2. Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde I og II, som vist på tegning 1.

§ 3. Anvendelse

Stk. 1. Anvendelse i områderne

Boliger og serviceerhverv

Området fastlægges til helårsboliger og serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der 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 boliger og serviceerhverv.

Kommentar

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

Stk. 2. Boligandel i området

Boligandelen er vist på tegning 2.

Stk. 3. Erhvervsandel i området

Erhvervsandelen er vist på tegning 2.

Stk. 4. Boligstørrelser

Eksisterende byområder

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

- a) Boliger skal i gennemsnit have et areal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger. 25 % af etagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger, der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 65 m².
- b) Bestemmelserne gælder for hver matrikel og beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter etageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.
- c) Krav til boligstørrelser omfatter ikke boliger og botilbud, der skal tilgodese behov som følger af nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer.
- d) Krav til boligstørrelser omfatter ikke bebyggelse med særlige boformer med større fællesarealer indeholdende lokaler og faciliteter til rådighed for beboerne, som fx bofællesskaber. Boligerne i sådanne boligformer skal have en størrelse på mindst 75 m² i gennemsnit. Ingen bolig må være mindre end 50 m². Fællesarealerne skal udgøre mindst 12,5 % af arealet og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne.
- e) Krav til boligstørrelser omfatter ikke kollegie- og ungdomsboliger, der skal have et areal på mellem 25 og 50 m².
- f) Ved ombygning af eksisterende bygninger eller hvis der er tale om erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom kan Teknik- og Miljøudvalget dispensere til andre boligstørrelser, hvis særlige bygnings- eller ejendoms-mæssige forhold forhindrer opfyldelse af kravene.

Stk. 5. Fællesarealer

I forbindelse med nyt boligbyggeri skal der opføres eller indrettes fællesarealer for bebyggelsens beboere af størrelsesordenen 1 % af bruttoetagearealet. Disse arealer kan være fælles for flere bebyggelser og kan blandt andet placeres i kældere eller stueetage.

For bebyggelse med særlige boformer kan fællesarealer ikke være fælles for andre bebyggelser.

Kommentar

Fællesarealer for bebyggelsens beboere kan være fælles vaskeri, beboerlokaler, beboerværksteder, samt fritids-, idræts- og sundhedsfremmende funktioner og lignende.

Stk. 6. Erhverv over boliger

Erhverv og institutioner må ikke placeres over etager med boliger.

Kommentar

Bestemmelsen er ikke til hinder for, at der i overliggende boliger kan udøves forskellige former for erhverv, så længe erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp og ejendommens og kvarterets præg af boligområde fastholdes.

Stk. 7. Forurenende virksomhed

Der må kun udøves virksomhed i forureningsklasse 1 (ingen forurening), som skønnes forenelig med boliganvendelsen.

Stk. 8. Det samlede butiksareal og størrelser på de enkelte butikker

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Det maksimale butiksareal, der kan etableres inden for lokalplanområdet, er 200 m². Den enkelte butik må ikke overstige 200 m² bruttoetageareal.

Kommentar

Planlovens § 5t indeholder særlige regler om beregning af bruttoareal til butiksformål. Det eksisterende butiksareal i området er beregnet til 0 m² pr. 18. januar 2019.

§ 4. Veje

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Jagtvej og Aldersrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. Nedlæggelse af vejarealer og ophævelse af vejudlæg

Det på tegning 3 viste areal, der er udlagt til vej, kan ophæves som vejudlæg, når betingelserne herfor er opfyldt.

Kommentar

Nedlæggelse af arealer som anlagt vej og ophævelse af vejudlæg sker efter reglerne i vejlovgivningen.

Stk. 4. Afvigelser

Uanset bestemmelserne i stk. 1-3 må der ved vejkryds og overkørsler ske ændring af vejprofiler, herunder udvidelse af veje af hensyn til etablering af svingbaner m.v. Det samme gælder ved etablering af buslommer.

Stk. 5. Andre udlæg og anlæg af private fællesveje

Der må ske yderligere udlæg og anlæg af private fællesveje og stier til betjening af de enkelte matrikler.

Kommentar

Bestemmelserne hindrer ikke, at veje- og stier kan overtages som offentlige, hvis betingelserne herfor er opfyldt, og det er godkendt af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Etablering af nye overkørsler samt nedlæggelse af hidtidige overkørsler kræver vejmyndighedens tilladelse.

§ 5. Bil- og cykelparkering

Stk. 1. Bilparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen og må ikke overstige 1 parkeringsplads pr. 200 m² etageareal, dog 1 plads pr. 100 m² etageareal til detailhandel og 1 plads pr. 300 m² etageareal til ungdomsboliger.

Bilparkering skal placeres i parkeringskælder med adgang via overkørsel som angivet på tegning 3.

Højest 1 parkeringsplads må indrettes på terræn på Aldersrogade.

Stk. 2. Cykelparkering

Beregninger og størrelser foretages med udgangspunkt i antal kvadratmeter bruttoetageareal. Pulterrum indgår ikke i beregningen.

Der skal mindst etableres følgende cykelparkeringspladser pr. 100 m² opført bruttoetageareal:

Boliger:	4 pladser
Ungdomsboliger:	4 pladser (100 % skal være overdækket)
Erhverv:	4 pladser (mindst 75 % skal være overdækket)
Butikker:	4 pladser (mindst 50 % skal være overdækket)

For boliger, erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede krævede antal pladser etableres til pladskrævende cykler.

Cykelparkeringen skal placeres i umiddelbar nærhed af indgangspartierne og skal være let tilgængelig for brugerne. Overdækket cykelparkering skal være i skure eller en integreret del af byggeriet.

Kommentar

Cykelparkering, der placeres på arealer med vejstatus, skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen efter reglerne i vejlovgivningen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 375 under ét for område I.

Etageareal der kan etableres ud over bebyggelsesprocenten
Etageareal, der inden for bygningsvolumenet medgår til tekniske anlæg, bil- og cykelparkering samt eventuelle porte, affaldsrum i terrænniveau, tilbagerykkede stueetager og arealer under eventuelle

gangbroer, kan etableres udover bebyggelsesprocenten. Det samme gælder tårne, kupler og skulpturelt udformede bygningsdele samt tekniske opbygninger, glasover-/inddækninger, værn og småbygninger på tagterrasser og åbne forbindelser.

Den maksimale bebyggelsesprocent må overskrides med den del af grundarealet, der måtte blive afskrevet af matriklen som led i kommunens overtagelse af arealet som offentlig vej.

Stk. 2. Bebyggelsens placering

- a) Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet som vist på tegning 4a.
- b) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl mod den fuldt optrukne linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.
- c) Bebyggelse skal opføres med facade/gavl inden for den stiplede linje, der afgrænser byggefeltet, som vist på tegning 4a.
- d) Altaner, karnapper og lignende må mod vej etableres ud over byggefeltet og i den dybde, der er angivet i § 7, stk. 5.

Stk. 3. Bebyggelsens højde

- a) Bygninger skal opføres med de på tegning 4a viste maksimale bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Gesims skal for ny boligbebyggelse mod Aldersrogade møde nabobebyggelsens gesims, således at de opleves sammenhængende.
- d) Stueetagen skal for erhvervsbygningen opføres i minimum 4 m høje.
- e) Der må ikke etableres teknik på taget. Tekniske anlæg og installationer skal placeres inden for bygningen. Der må dog placeres mindre, nødvendige afkast og indtag til ventilation samt opbygninger på maksimum 1 m til servicering af elevatorer. Nødvendig teknik skal placeres minimum 0,8 m inde på taget målt fra facaden. Bygningshøjden, fastsat oven for, kan overskrides med op til 3,8 m og med en minimumsafstand på 3,8 m målt fra bygningskant for hvad angår elevator- og trappetårne, når de er nødvendige for at kunne udnytte udendørs opholdsareal på tag.

Stk. 4. Husdybde

Husdybden må maksimalt være 12 m for boliger.

Stk. 5. Mindre bygninger

Ud over den bebyggelse, der er fastlagt i stk. 1 og 2, må der i byrum B opføres mindre bygninger i én etage på maksimum 25 m². Mindre bygninger kan være pavilloner, drivhuse, lysthuse, tekniske anlæg, legehuse og lignende. Der kan maksimalt opføres 1 mindre bygning.

Stk. 6. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning 4a er vist bevaringsværdig bygning. Bevaringsværdig bygning må ikke ændres, ombygges eller nedrives.

Kommentar

Hvis tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten

påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud

- b) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade, at bevaringsværdige bygninger tilbygges og/eller ombygges, selvom bebyggelsesprocenten ikke kan overholdes, hvis krav til bebyggelsesprocent står i vejen for udnyttelse af bygningen. Muligheden gælder for den konkrete ejendom.

Kommentar

For at forbedre mulighederne for at anvende bebyggelse, der i lokalplanen er udpeget som bevaringsværdige, er det muligt at fravige krav, der står i vejen for en ny anvendelse af bebyggelsen. Det kan bl.a. gælde bestemmelser om boligstørrelser, bebyggelsesprocent og friareal.

- c) Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger skal fremstå med skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal for boligbebyggelsen være tegl. 6. og 7. etage skal være metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Materialerne for erhvervsbygningen skal være metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Farverne skal for boligbebyggelsen være lyse brune farver og mørkere brune farver i stueetagen og 6. og 7. etage. Farverne skal for erhvervsbygningen være brune.
- d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- e) Nederste etage i boligbygningen skal være i tegl og markeres med en mørkere farve end 1. til 4. etage. Nederste etage i erhvervsbygningen kan være andet materiale end metal, såsom natursten, glas eller tegl.
- f) Boligbebyggelsen skal opføres med en sokkelhøjde på mellem 40-60 cm målt fra terræn. Erhvervsbygning skal opføres med en sokkelhøjde på minimum 30 cm målt fra terræn.
- g) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- h) Facaderne for erhvervsbygningen skal have afskårne hjørner og/eller markeres med søjler, opholdsmuligheder eller nicher.
- i) Erhvervsbygningen skal mod Aldersrogade variere i højden. Facaden skal trækkes tilbage tre gange, og hver tilbagetrækning skal være mellem 3 og 7 meter i dybden.

- j) På boligbebyggelsen skal de 2 øverste etager i metal have en hældning på mindst 75 grader, således at de 2 øverste etager opfattes som et tag alternativt skal 6. etage trækkes mindst 0,5 m tilbage fra facaden, og 7. etage skal have en hældning på mindst 75 grader, således at den øverste etage opfattes som et tag.
- k) For boligbebyggelsen gælder, at teglfacader skal etableres med relief omkring vinduer på mindst 4 cm dybde.
- l) For erhvervsbygningen gælder, at facaden skal på mindst en side af vinduet facettere skråt ind mod vinduet. Det skrå skal have en dybde mellem 10-40 cm, der fastsættes i forhold til solorientering. Mod nord kan dybden varierer mellem 0-40 cm. Erhvervsbygningens facade skal være med horisontale linjer ved etageadskillelserne.
- m) For facadeforløb, vist på tegning 5a, skal mindst 65 % af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas. De gennemsigtige partier skal være mindst 3 m høje. Partierne må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til.
- n) Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang i boligbebyggelsen.
- o) Port skal placeres, som vist på tegning 4b. Port og låger skal være gitter, træ eller glas. Port skal minimum være 3 m bred og 2,8 m høj.
- p) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- q) Byrum, indgangspartier, portåbninger og passager skal belyses. Belysning må ikke være til ulempe for omgivelserne.

Effektbelysning er ikke tilladt.

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som fx lys-aviser eller animerede reklamer.

Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

Stk. 3. Vinduer, døre og indgangspartier

- a) Vinduesrammer og sprosser samt døre må ikke være i plastik.
- b) Vinduerne i erhvervsbygningen skal have varierende størrelse, og højden på vinduerne skal være større end bredden.
- c) Vinduer i boligbygningen skal være lodret format, dvs. at højden på vinduerne skal være større end bredden.
- d) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem. Vinduer må hverken helt eller delvist afblændes eller klæbes til. Der må ikke være sammenhængende butiksvinduer, der rækker ud over den enkelte facadeenhed.
- e) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I boligbebyggelser må vinduer og døre kun have ruder, som man kan se igennem fra begge sider.
- g) Indgangspartier skal markeres med mindre overdækninger, belysning eller anden markering.

Stk. 4. Tage

- a) Tage på boliger skal indrettes med tagterrasser.
- b) Materialerne skal være i mørke farver.
- c) Materialer må ikke virke kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- d) Tage skal være flade. Tage på mindre bygninger, jf. § 6, stk. 6, kan have en anden udformning.
- e) Mindst 50 % af vinduer på 6 og 7. etage i boligbebyggelsen skal enten udføres som kviste eller med indramning. Kviste kan udføres med franske altaner.
- f) Værn om taghaver/tagterrasser på boligbebyggelsen skal være med balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn om taghaver/tagterrasser på erhvervsbygningen skal være med balustre i metal eller samme materiale som facade og må ikke være i reflekterende materialer.
- g) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagedløb skal være i metal.
- h) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- i) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3g.

Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange

- a) Der må ikke etableres altangange.
- b) Der skal placeres altaner på boligbebyggelsen mod gårdrummet.
- c) Altaner og karnapper må højst have et fremspring på 1,1 m målt fra facaden, og frihøjden skal være mindst 2,8 m over vejareal eller andet areal med mulighed for færdsel med køretøjer.
- d) Karnapper må udføres som sammenhængende fra 1. til 4.sal i en brede på maksimalt 3,5 m og placeres som vist på tegning 5b.
- e) Værn om altaner skal være med balustre i metal og/eller glas og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Altaners underside skal være i behandlede overflader i lyse nuancer.

Kommentar

Det er et krav i Bygningsreglementet, at opholdsrum og køkkener kan opnå tilfredsstillende dagslysforhold. Ved etablering af altaner skal det sikres, at altaner kun har en størrelse og placering, som sikrer tilfredsstillende dagslysforhold i underliggende etager. Det kan være nødvendigt at udarbejde dokumentation for overholdelse af kravet om dagslysfaktoren i underliggende etager.

Stk. 6. Bevaringsværdig bebyggelse

Enhver ombygning eller ændring af den på tegning 4a viste bevaringsværdige bebyggelses ydre må kun ske efter forudgående dispensation fra Teknik- og Miljøudvalget.

Kommentar

Hvis tilladelse til ændring, nedrivning eller ombygning af bevaringsværdig bebyggelse ikke gives, bestemmer planlovens § 49, at ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og

afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 8. Ubebyggede arealer, byrum og kantzoner

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusivt parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusiv den del af det ubebyggede areal, der er forbeholdt fodgængere og cykler.

Hævede dæk, tagterrasser og taghaver til ophold kan indregnes i friarealet.

Størrelsen af friarealerne fastsættes under et for matr.nr. 3661, 3615 og 4159, Udenbys Klædebo Kvarter, København, som en procent af bruttoetagearealet således:

Boliger:	30 %
Erhverv:	10 %
Børneinstitutioner	100 %
Grundskoler	40 %
Kollegie- og ungdomsboliger:	30 %

Kravet gælder ikke ved indretning af boliger i eksisterende tagetager.

Stk. 2. Afbigelser fra friarealers størrelse

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til, at friarealprocenten i helt særlige tilfælde fraviges, hvis det vurderes, at friarealerne kan etableres i en størrelse, der sikrer, at indretning og kvalitet er funktionelt tilfredsstillende, vurderet ud fra bebyggelsens anvendelse.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til fravigelser fra friarealets størrelse for bevaringsværdige bygninger, fastlagt i § 6, stk. 7.

Stk. 3. Bevaringsværdige træer

De på tegning 6c viste bevaringsværdige træer må, udover sædvanlig pleje, ikke beskæres eller fældes.

Teknik- og Miljøudvalget kan dispensere til beskæring eller fældning af et træ efter en vurdering af træets alder, størrelse, karakter, placering og sundhedstilstand. Der kan blive stillet krav om genplantning, men det gælder ikke, hvis et træ er sygt, dødt eller faldet i en storm.

Kommentar

En ejer har pligt til at passe på et bevaringsværdigt træ. Beskadiges det, er det at betragte som en fældning eller beskæring, der skulle have været søgt dispensation til. I den situation kan der kræves genplantning.

For at forhindre jordkomprimering bør eksisterende og kommende haver, andre grønne arealer samt eksisterende træers vækstzoner beskyttes mod tung trafik, byggepladsetablering og byggematerialeoplagring i nedrivnings- og anlægsperioder. Desuden anbefales det, at træers dryp- og vækstzoner beskyttes i samme perioder.

Stk. 4. Indretning af ubebyggede arealer

Indretningen skal ske som vist på tegningerne 6a-c og som det fremgår nedenfor i stykke 5-11.

Stk. 5. Byrum A

Faste belægninger

Der skal være faste belægninger på højst 80 % af friarealet.

Bede

Mindst 20 % skal være bede med beplantning. Bede må opføres i maksimalt 0,5 m højde.

Beplantning

Der skal være mindst 18 træer som vist på tegning 6c.

Der skal mod boligbebyggelsen være facadebegrønning, som skal bestå af stedsegrønne eller løvfældende planter.

Faste bænke

Der skal være faste bænke.

Hegning

Byrum A skal være offentligt tilgængeligt og må ikke ved skiltning eller hegning forbeholdes områdets beboere eller bestemte brugere.

Cykelchikaner og lignende

Der må ikke opsættes cykelchikaner eller andre former for fysiske forhindringer for fri passage på stier, pladser, promenader og broer.

Cykelparkering

Parkeringspladser til cykler skal placeres i grupper med pladser til mellem 10 og 20 cykler pr. gruppe.

Støjskærm

Støjskærmen, vist på tegning 7, skal være mindst 3,5 m høj. Støjskærm skal være i samme materialer og arkitektoniske formsprog som erhvervsbebyggelsen. Støjskærmen skal i mindst 50 % af strækningen være gennemsigtigt glas. Støjskærmen skal have en åbning, der muliggør gennemgang fra Jagtvej til Aldersrogade og skal indrettes med siddemulighed mod Jagtvej.

Stk. 6. Byrum B

Faste belægninger

Der skal være faste belægninger på højst 60 % af arealet.

Bede

Mindst 40 % skal være bede med beplantning.

Beplantning

Der skal være mindst 9 træer som vist på tegning 6c.

Mindst 3 af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til 15 m.

Stk. 7. Indretning af opholdsterrasse C

Bede

Mindst 25 % skal være bede med beplantning.

Stk. 8. Indretning af opholdsterrasse D

Bede

Mindst 40 % skal være bede med beplantning.

Beplantning

Der skal være mindst 6 træer som vist på tegning 6c. Træerne skal kunne opnå en højde på op til 6 m.

Stk. 9. Indretning af kantzone a

Dybde

Kantzonen skal have en dybde på minimum 2,5 m.

Faste bænke

Der skal være faste bænke ved alle boligindgange.

Cykelparkering

I umiddelbar nærhed af boligindgange skal der være pladser til mellem 5 og 10 cykler.

Stk. 10. Indretning af kantzone b

Dybde

Kantzonen skal have en dybde på 3 m.

Terrasser

I stueetagen skal være en terrasse ved hver bolig. Terrassen må højst være to tredjedele af kantzonsens dybde.

Hegning

Terrasser skal hegnes med hæk eller lignende. Hegn må maksimalt være 1,2 m målt i forhold til det omgivende terræn.

Stk. 11. Beplantning

I de områder, hvor der plantes træer, skal der omkring hvert træ være mindst 20 m² areal med vandgennemtrængelig overflade. Hvis der plantes 3 eller flere træer i et sammenhængende areal, kan arealet pr. træ reduceres til mindst 10 m².

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at de på tegning 6c viste nye træer er plantet.

Kommentar

Det anbefales, at træer plantes i et plantehul, der er 1 m dybt og, at råjord under plantehullet løsnes. Træer, der plantes på konstruktion, bør have et bed, der er 1-1,5 m dybt. Overkanten af bedet bør højst være 0,4 m over det befæstede areal. Det anbefales, at anden beplantning på konstruktion plantes i et plantehul, der er minimum 0,5 m dybt.

Stk. 12. Oplag

Oplag uden for bygningsanlæg må ikke finde sted.

§ 9. Støj og anden forurening

Stk. 1. Støj fra trafik

Bebyggelse og ubebyggede arealer, herunder primære opholdsarealer, skal placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere i lokalplanområdet i nødvendigt omfang skærmes mod støj, vibrationer og anden forurening fra vejtrafik.

Støjniveauer må ikke overskride de nedenfor angivne værdier målt i L_{den} (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer ($0,35 \text{ m}^2$):

- Boligers, skolars og daginstitutioners undervisnings- og opholdsrum: 46

Indendørs med lukkede vinduer:

- Hotellers, boligers, skolars og daginstitutioners opholdsrum: 33
- Administration og liberale erhverv: 38

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 'Støj fra veje'.

Stk. 2. Støj fra virksomheder

Bebyggelse og ubebyggede arealer skal anvendes, placeres, udføres og indrettes således, at beboere og brugere beskyttes mod støj, jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, og anden forurening fra virksomheder i og uden for området.

Kommentar

Der henvises endvidere til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 'Eks-tern støj fra virksomheder' med tillæg af juli 2007.'

Stk. 3. Betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at det er dokumenteret, at de nævnte grænseværdier samt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt.

Stk. 4. Krav om etablering af støjskærme som betingelse for ibrugtagning

Det er en betingelse for ibrugtagning af ny boligbebyggelse, at der er etableret støjskærm placeret som vist på tegning 7.

§ 10. Regnvand

Stk. 1. Skybrudssikring

Området skal skybrudssikres ved at aflede overfladevand direkte til Aldersrogade eller Jagtvej, således at der under et 100-års skybrud maksimalt står 10 cm vand på terræn.

Stk. 2. Regnvand på terræn

Byrum vist på tegning 6a skal udformes med render, kanaler eller regnbede til afledning af overfladevand.

§ 11. Matrikulære forhold

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. 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 opretholdes. Det er en forudsætning, at såvel bebyggelse som anvendelse er i overensstemmelse med byggetilladelser og i øvrigt er lovlig.

§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

Lokalplan 475 Jagtvej 171 bekendtgjort den 21. juni 2012 ophæves i sin helhed.

Kommentarer af generel karakter

På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af lov om planlægning trykt som lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer.

Teknik- og Miljøforvaltningen i Københavns Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelser i lokalplanen.

Ændringer på en ejendom kræver ikke i alle tilfælde byggetilladelse. Det er derfor vigtigt at sikre sig, at påtænkte ændringer er i overensstemmelse med lokalplanen, inden de sættes i gang. Kontakt derfor Teknik- og Miljøforvaltningen ved alle ændringer.

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.

Lokalplan 580 Vibenshus Runddel Vest er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. oktober 2019 og bekendtgjort den 18. november 2019.


Teknik- og Miljøforvaltningen, den 18. november 2019.

Lise Pedersen
Enhedschef

Line Pymont Kirkegaard
Arkitekt

Tegning 2 • Anvendelse




- | | |
|---|--|
|  Boliger |  Områdeafgrænsning |
|  Serviceerhverv |  Matrikelskel |
|  Boliger eller serviceerhverv |  Eksisterende bygning |

Tegning 3 • Veje



 Vejudlæg der kan ophæves

 Overkørsel

 Overkørsel til parkering

 Områdeafgrænsning

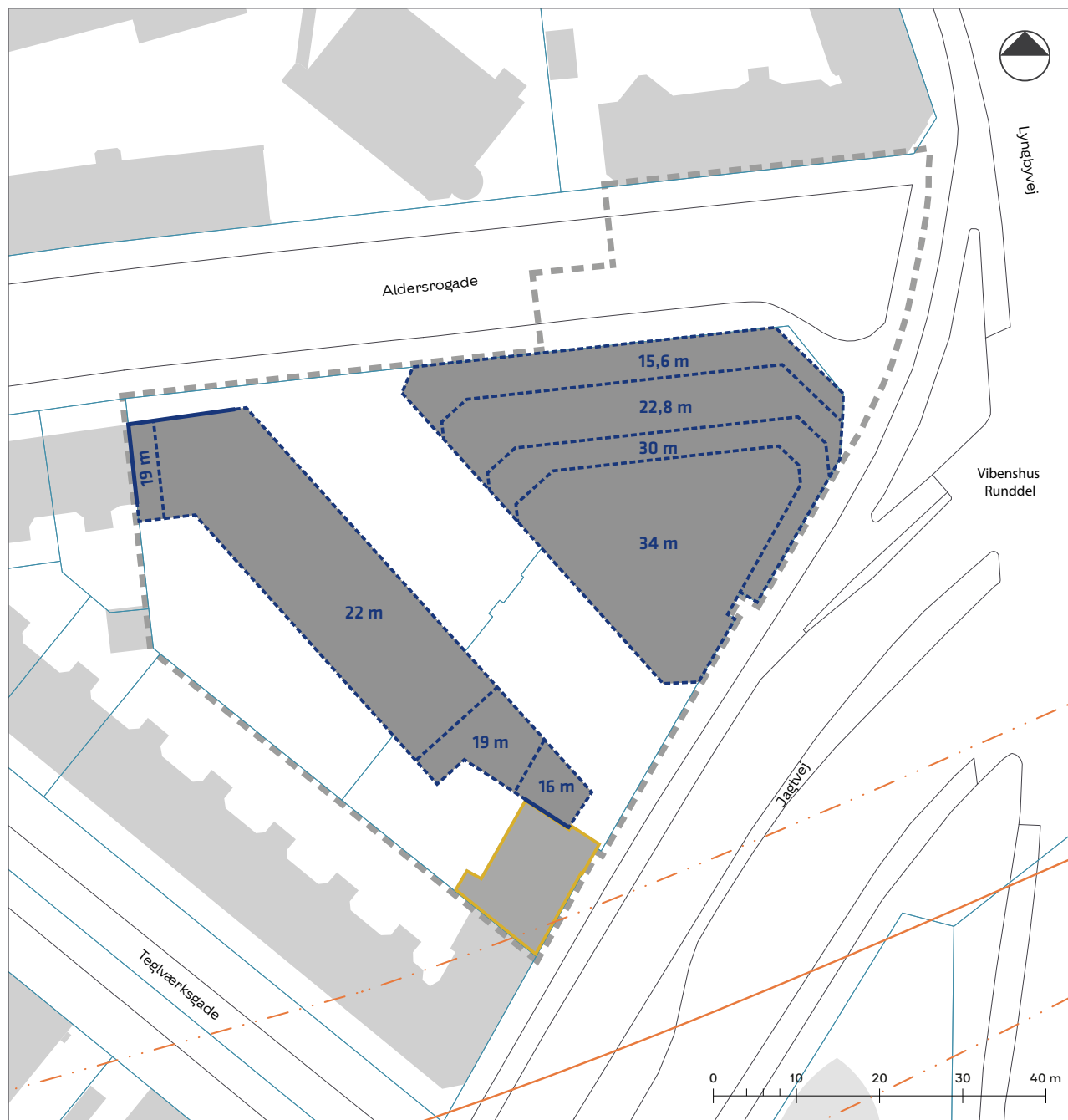
 Matrikelskel

 Eksisterende bygning

 Bygefelt

 Bygefelt for parkeringskælder

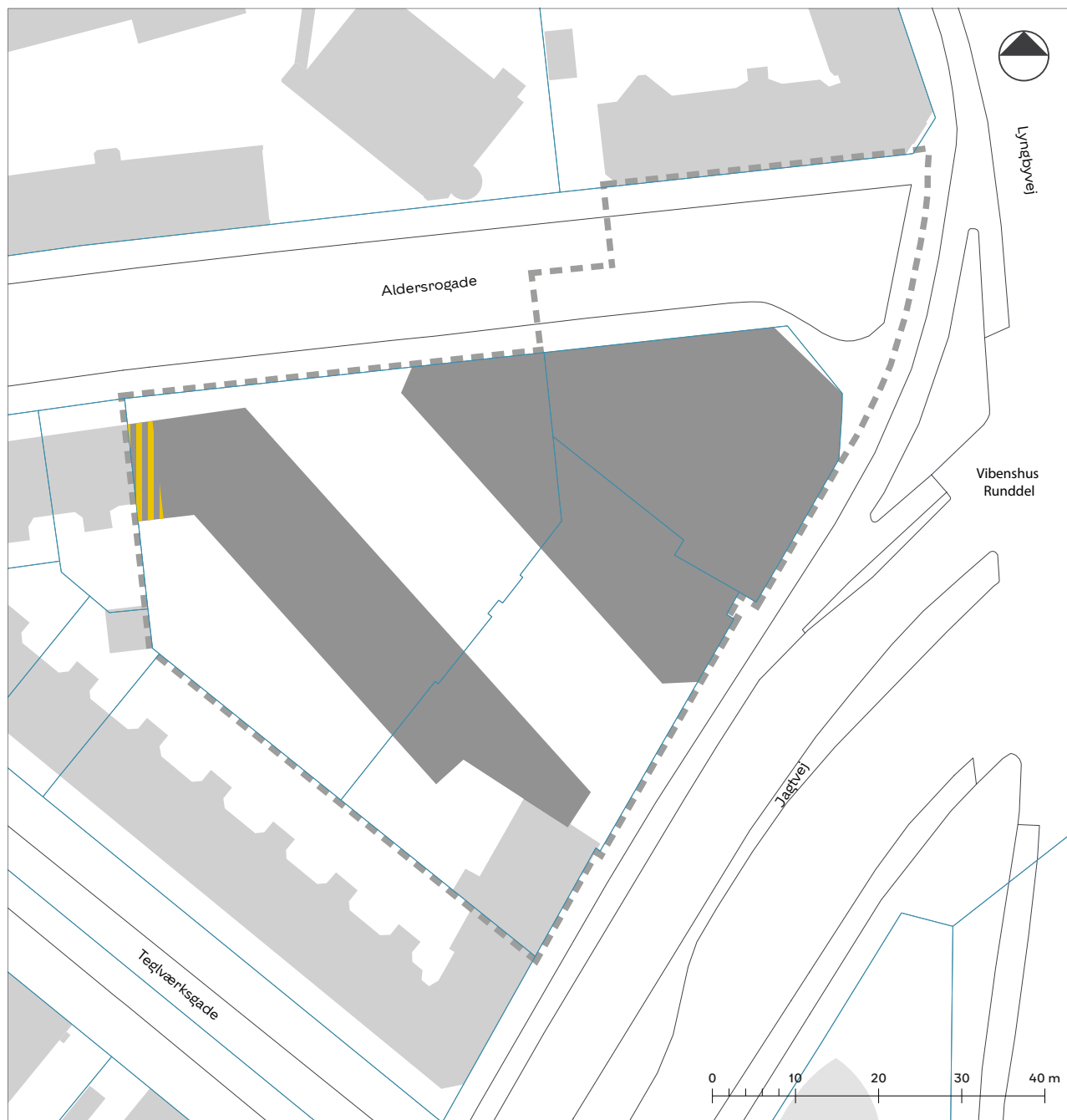
Tegning 4a • Omfang og placering



- Byggefelt hvor bygning skal følge kant
- Byggefelt
- XX m** Maks. bygningshøjde i meter
- Bevaringsværdig bygning

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Metrolinje
- Servitutlinje for metro

Tegning 4b • Porte



Placering af port

Områdeafgrænsning

Matrikelskel

Eksisterende bygning

Bygefelt

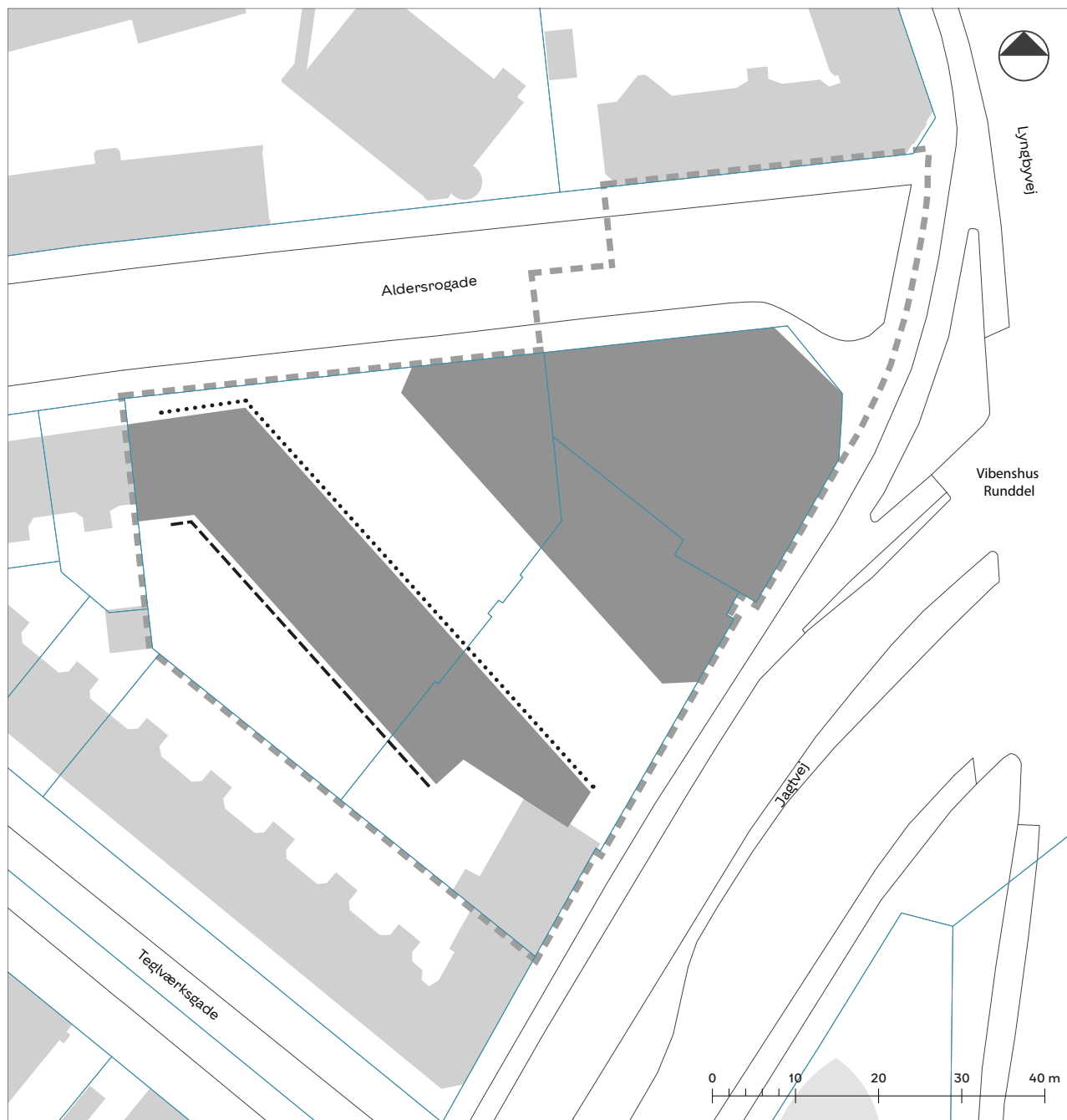
Tegning 5a • Bebyggelsens ydre fremtræden



- Facadelængde med gennemsigtigt glas
- Tilbagetrækning i stueetagen min. 5,4 m
- Tilbagetrækning i stueetagen min. 2,7 m

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 5b • Altaner og karnapper



----- Altan maks. fremspring 1,1 m

..... Karnap maks. fremspring 1,1 m

----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Byggefelt

Tegning 6a • Byrum



- A-B Byrum på terræn
- C-D Byrum på tag

- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Byggefelt

Tegning 6b • Kantzoner



— Kantzone a
— Kantzone b

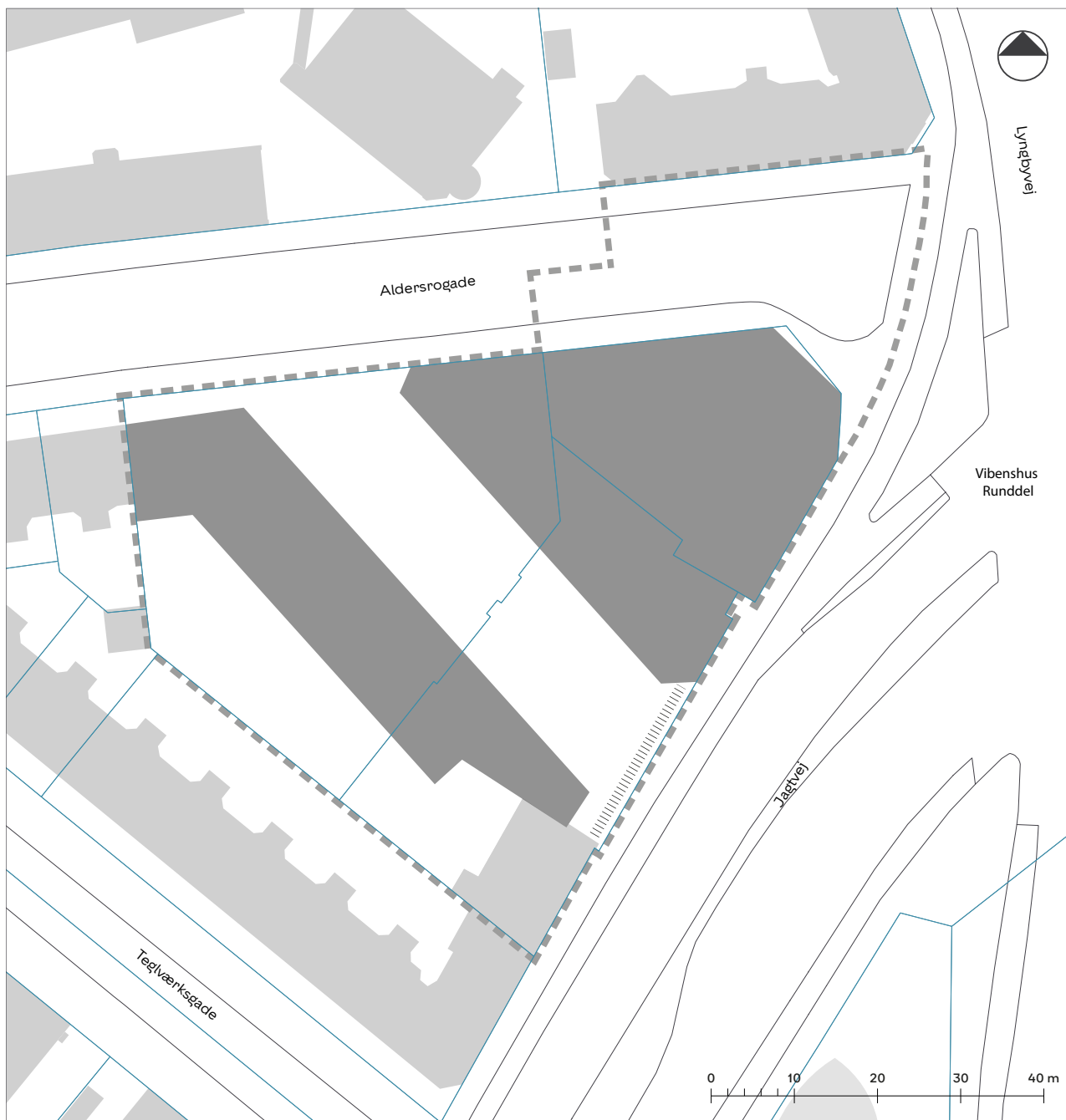
--- Områdeafgrænsning
— Matrikelskel
■ Eksisterende bygning
■ Bygefelt

Tegning 6c • Træer og beplantning



- Bevaringsværdigt træ
- 6-18 Byrum, hvor der skal plantes min. antal træer
- Områdeafgrænsning
- Matrikelskel
- Eksisterende bygning
- Bygefelt

Tegning 7 • Støjskærme



||||| Støjskærm

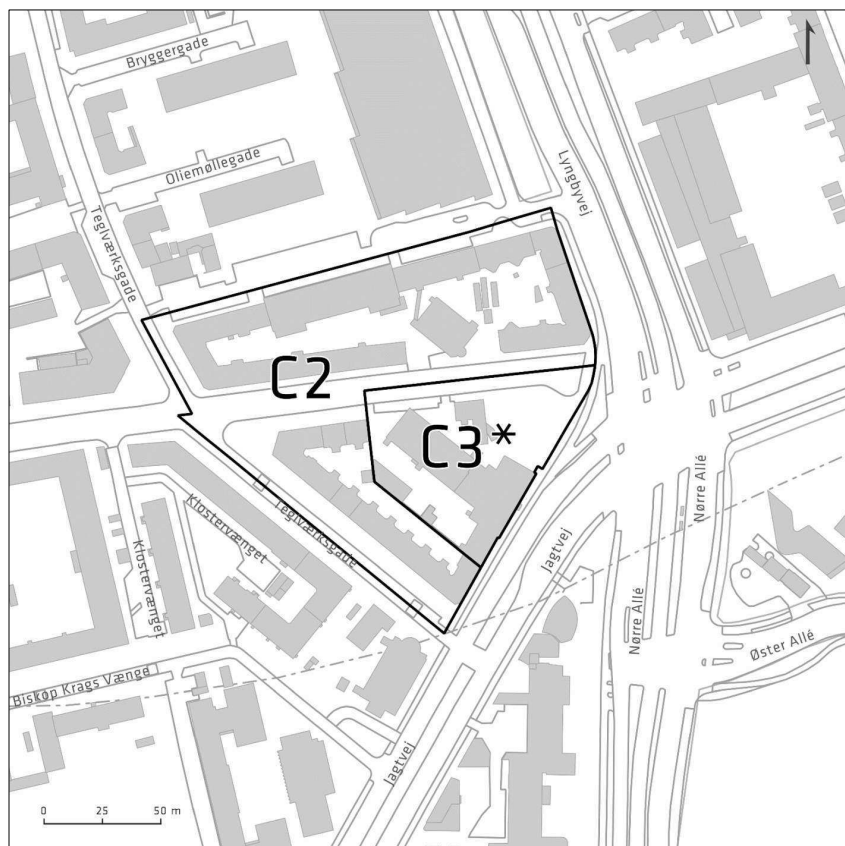
----- Områdeafgrænsning

— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

■ Bygefelt

Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2015



I medfør af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, foretages følgende ændringer:

C2*-ramme (Plan.nr. 4009) ved Vibenshus Runddel i Østerbro Bydel opdeles i en C2-ramme (Plan.nr. 4381) og en C3*-ramme (Plan.nr. 4380) som vist på tegningen.

C3*-rammen har en maksimal bebyggelsesprocent på 375 og følgende særlige bemærkning: 'Der kan i lokalplan tillades bebyggelse med en højde på op til 34 m.'

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. oktober 2019.

Center for Byudvikling den 18. november 2019.

Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling
Postboks 348
1503 København V

e-mail: byensudvikling@kk.dk
tlf.: 33 66 33 66

Svar til: 2023-0348708 af: Stefanie Høy Brink

APPLICATION DATE

27. februar 2024

SVARNUMMER

4

INDSENDT AF

Stefanie Høy Brink

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Københavns Museum

BY

København V

POSTNR.

1555

ADRESSE

Stormgade 20

HØRINGSSVAR

Se venligst vedhæftede høringsvar fra Københavns Museum.

MATERIALE:

hoeringssvar fra koebenhavns museum ang. offentliggørelse af forslag til lokalplan aldersrogade oest.pdf

Til

Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune

25.02.2024

Journalnr.: 2024-0045590

Vedr. Offentliggørelse af forslag til lokalplan Aldersrogade Øst

Københavns Museum er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen til at varetage museumslovens kapitel 8 arbejde. Museumslovens kapitel 8 vedrører sikring af kultur- og naturarv i forbindelse med kommunernes fysiske planlægning og forberedelse af jordarbejder m.v. Den forpligter Frederiksberg og Københavns Kommune til at inddrage Københavns Museum, når der udarbejdes en kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier. Endvidere skal planmyndighederne underrette museet om planforslag og om bygge- og nedrivningstilladelser. Museet er tilsvarende forpligtet til at rådgive planmyndighederne og bidrage med at udpege, undersøge, dokumentere og sikre bevaringsværdier.

I henhold til dette er modtaget materiale vedrørende ovennævnte forslag, og museet har gennemgået sagen med henblik på vurdering af de kulturhistoriske forhold.

Museet støtter, at området anerkendes for sine kulturhistoriske værdier og bliver betragtet som et bevaringsværdigt industrimiljø. Meget af byens industribyggeri er forsvundet og det er vigtigt at værne om det der er tilbage. Derfor er det også positivt, at bygningerne udpeges som bevaringsværdige.

Bemærkninger vedr. arkæologi

Jordarbejde i forbindelse med byggerier, renoveringer ol. kan indebære risiko for at fjerne væsentlige fortidsminder der ville skulle undersøges inden de fjernes jf. museumslovens kap. 8 § 27.

Planlægningen muliggør ikke anlægsarbejde i større omfang. Ændres dette, kan Københavns Museum vurdere risikoen for at påtræffe væsentlig arkæologi, hvis vi kontaktes i god tid inden jordarbejder finder sted.

Læs mere om Museumsloven på:

<https://www.retsinformation.dk/eli/lta/2014/358>

Med venlig hilsen

Stefanie Høy Brink
Museumsinspektør

Lena Diana Tranekjer
Museumsinspektør



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN

STORMGADE 20
1555 KØBENHAVN V
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



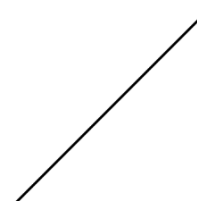
Etnolog
Københavns Museum
+45 2947 9903
P95R@kk.dk

Arkæolog
Københavns Museum
+45 2967 1472
P03N@kk.dk



KØBENHAVNS
MUSEUM

MUSEUM OF
COPENHAGEN



STORMGADE 20
1555 KØBENHAVN V
WWW.COPENHAGEN.DK

KØBENHAVNS KOMMUNE
KULTUR- OG FRITIDS-
FORVALTNINGEN
HISTORIE & KUNST



Svar til: 2023-0348708 af: Østerbro Lokaludvalg

APPLICATION DATE

22. februar 2024

SVARNUMMER

3

INDSENDT AF

Østerbro Lokaludvalg

BY

København Ø

POSTNR.

2100

ADRESSE

Svendborggade 5

HØRINGSSVAR

Se vedhæftede fil

MATERIALE:

oesterbro lokaludvalg hoerings svar vedr. lokalplanforslag aldersrogade oest.pdf

Sekretariatet for Østerbro Lokaludvalg
Økonomiforvaltningen



Høringsvar vedr. Aldersrogade Øst - Lokalplanforslag

Østerbro Lokaludvalg bakker op om en bevaring af de to byhuse på Aldersrogade 6A og 6B. Ingen yderligere kommentarer.

Venlig hilsen

Allan Marouf
Forperson for Østerbro Lokaludvalg

12. februar 2024

Sagsnr.
2024-0049187

Dokumentnr.
2024-0049187-1

Sagsbehandler
Jonas Gilvad Høeg

Sekretariatet for Østerbro Lokal-
udvalg

Svendborggade 5, 4. sal
2100 København Ø

EAN nummer
5798009800497

Svar til: 2023-0348708 af: Signe Nielsen

APPLICATION DATE

13. februar 2024

SVARNUMMER

2

INDSENDT AF

Signe Nielsen

VIRKSOMHED / ORGANISATION

Metroselskabet

BY

København S

POSTNR.

2300

ADRESSE

Metrovej 5

HØRINGSSVAR

Hermed Metroselskabets bemærkninger til lokalplanforslaget for Aldersrogade Øst.

MATERIALE:

metroselskabets bemaerkninger til lokalplanforslaget for aldersrogade oest.pdf



Københavns Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Klima og Byudvikling
Postboks 348
1503 København V

Brevet er fremsendt via blivhoert.kk.dk

Metroselskabets bemærkninger til lokalplanforslaget for Aldersrogade Øst

Metroselskabet har den 31. januar 2024 modtaget lokalplanforslag for Aldersrogade Øst. Lokalplansforslaget har til formål at bevare ejendommene Aldersrogade 6A og 6B.

Metroselskabet har gransket det fremsendte materiale og har ingen bemærkninger hertil.

Hvis kommunen har eventuelle spørgsmål til ovenstående, kan der rettes henvendelse til Metroselskabet, Arealer, Rettigheder og Eksterne Byprojekter på mailadressen byggeprojekt@m.dk.

Med venlig hilsen
Signe Nielsen
Eksterne Byprojekter

Metroselskabet I/S
Metrovej 5
DK-2300 Copenhagen S
m.dk

T +45 3311 1700
E m@m.dk

13-02-2024

Svar til: 2023-0348708 af: Jens Thamdrup

APPLICATION DATE

7. februar 2024

SVARNUMMER

1

INDSENDT AF

Jens Thamdrup

VIRKSOMHED / ORGANISATION

ATP Ejendomme

BY

København V

POSTNR.

1611

ADRESSE

Hammerichsgade 14

HØRINGSSVAR

I afsnittet "Egenart" fremgår, at "Cigarfabrikken" på Jagtvej 169 er nedrevet. Dette er ikke korrekt. Som krævet i lokalplan 580 renoveres ejendommen og vil fremover indgå i det kommende boligbyggeri mellem Jagtvej og Aldersrogade.