



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 resonér 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 8000m<sup>2</sup> og at der opføres ekstra 15.000 m<sup>2</sup> nybyggeri i op til 34m's højde direkte op til berørt matrikel.

- se senere i høringsvar.

### 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, 4.700m<sup>2</sup>**) trods markante klager (herunder ATP), som er placeret direkte til fortorv 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 m<sup>2</sup>**, heri et **34m** skyggepåførende erhvervskontor og **24m** boligblok. Ift tidligere tilladelser er dette en bygningsmasse udvidelse på 5.250m<sup>2</sup>.

Samlet 15.000m<sup>2</sup> 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 lokalplansforslag 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 5.250m<sup>2</sup> 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 15.000m<sup>2</sup> 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 asfaltareal 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

<b>Redegørelse</b>	<b>3</b>	<b>Bestemmelser</b>	<b>14</b>
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
<b>Sammenhæng med anden planlægning og lovgivning</b>	<b>8</b>	§ 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	<b>Hvad er en lokalplan</b>	<b>23</b>
Varmeplanlægning .....	10	<b>Praktiske oplysninger</b>	<b>Bagsiden</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b>	<b>12</b>		
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 8000m<sup>2</sup> 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 6000m<sup>2</sup> og 24m er ikke skitseret.

at bevare ejendommene på Aldersrogade 6A og 6B. De er byhuse fra henholdsvis 1920 og 1930. Bevarende lokalplan for ejendomme på Aldersrogade 6A og 6B vedtaget den 8. maj 2023.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025

## Lokalplanområdet og kvarteret

### Stedet

Lokalplanområdet ligger tæt på vejkrydset Vibenshus Runddel mellem Lyngbyvej og Nørre Allé møder hinanden ud for det nordvestlige hjørne af ledparken. Området omfatter adresserne Aldersrogade 6A og 6B i Klædebo Kvarter og Aldersrogade 6B, matr.nr. 3836, i Ullerslev Kvarter, der begge er tidligere industri- og erhvervsjendomme.

Helt principielt er det uforståeligt at frede Bygning 6A og 6B i perspektiv til KK's tilladelser i lokalplan 580, med 15.000 nye m<sup>2</sup> 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 bryggeribygninger Aldersro (Jagtvej 171) og senere Cigarfabrik (Jagtvej 169B) ?

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

Valg af fredning giver ikke mening.

**Vedr. høring om Vibehus 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 områdets - 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

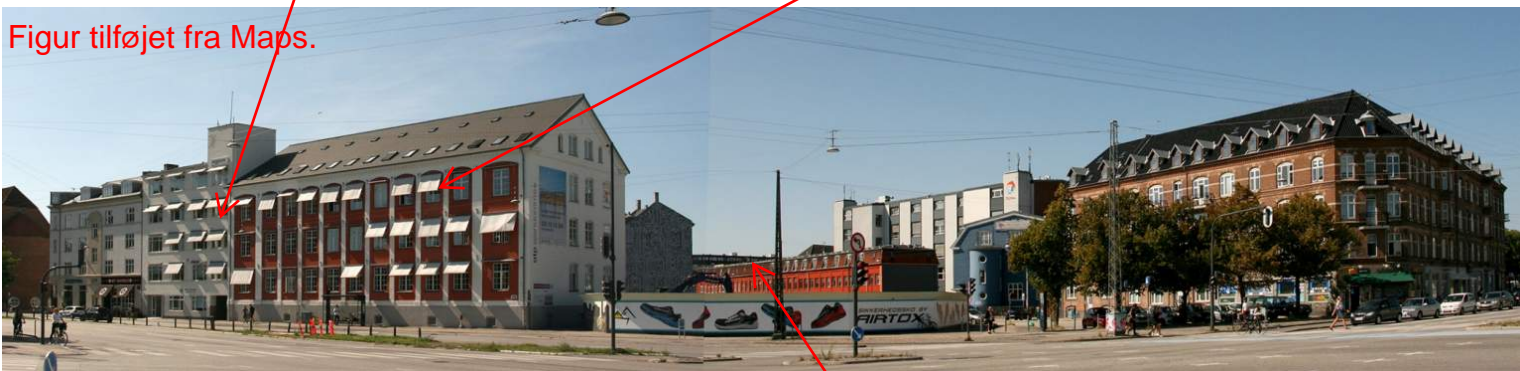
Museumsinspektør  
Etnolog

Museumsinspektør  
Arkæolog

Bygningen på Jagtvej 169A  
(...efterladt uden fortællekræft)

Bygningen på Jagtvej 169B

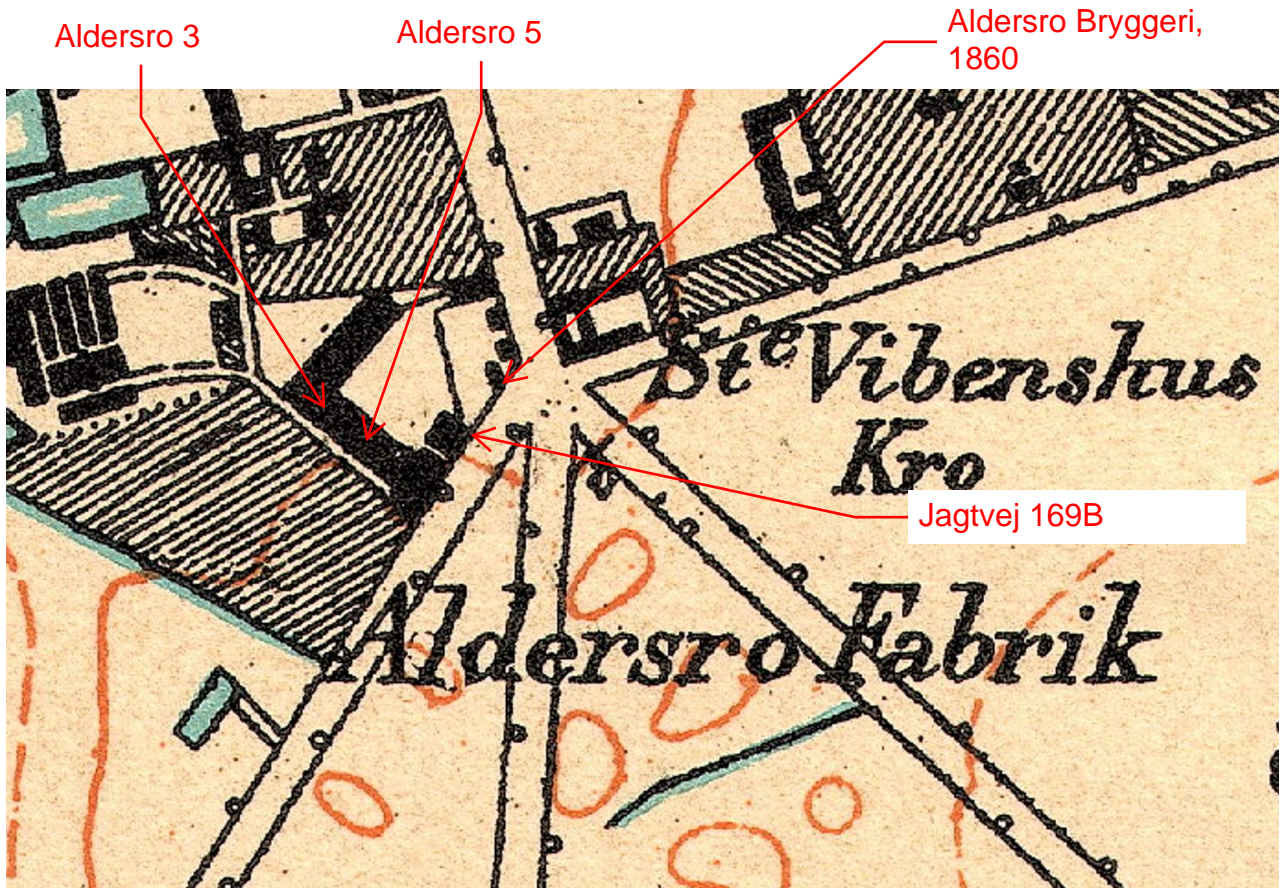
Figur tilføjet fra Maps.



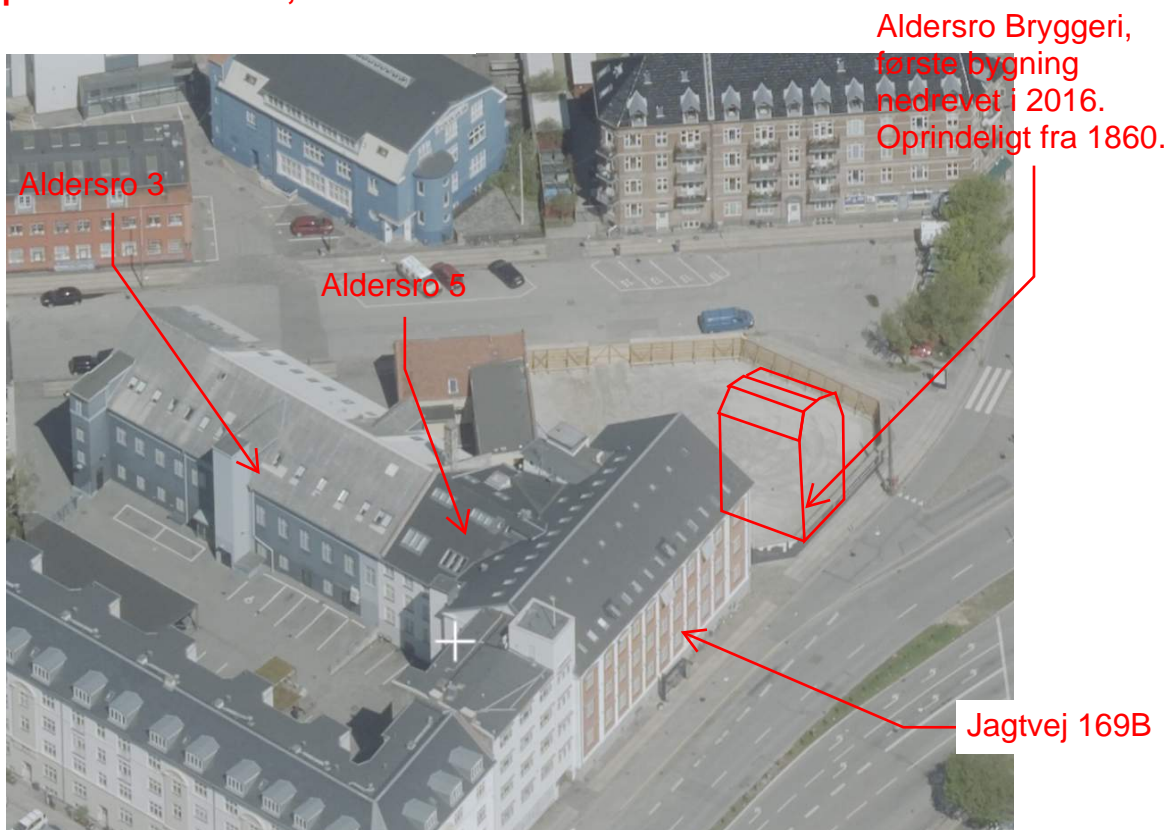
Aldersro Bryggeri, 1860.

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 15.000m<sup>2</sup> på en halv fodboldbane. Dvs markant

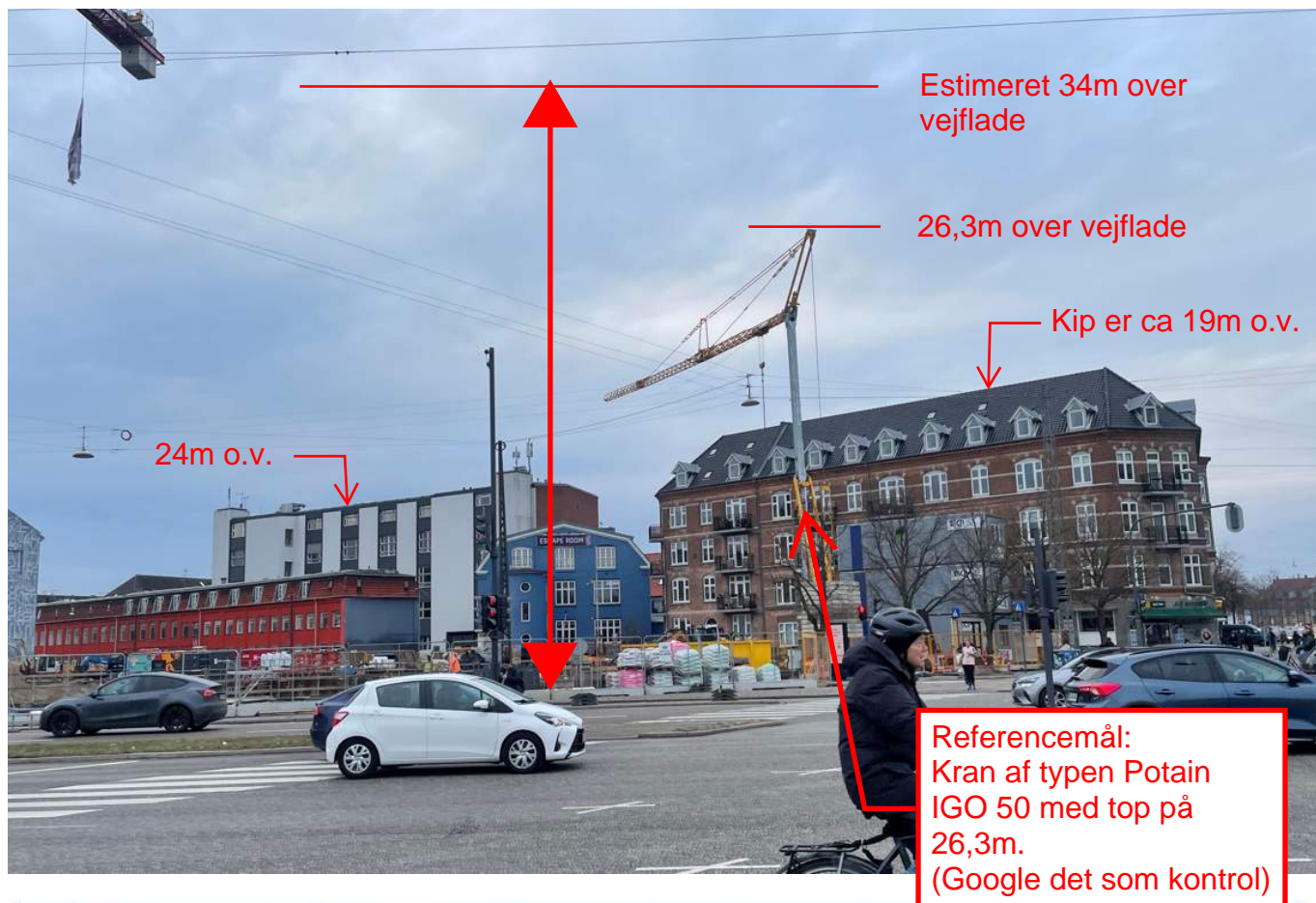


Illustration af erhvervsbygningen set fra Jagtvej. Illustration: DISSING+WEITLING architecture.

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:

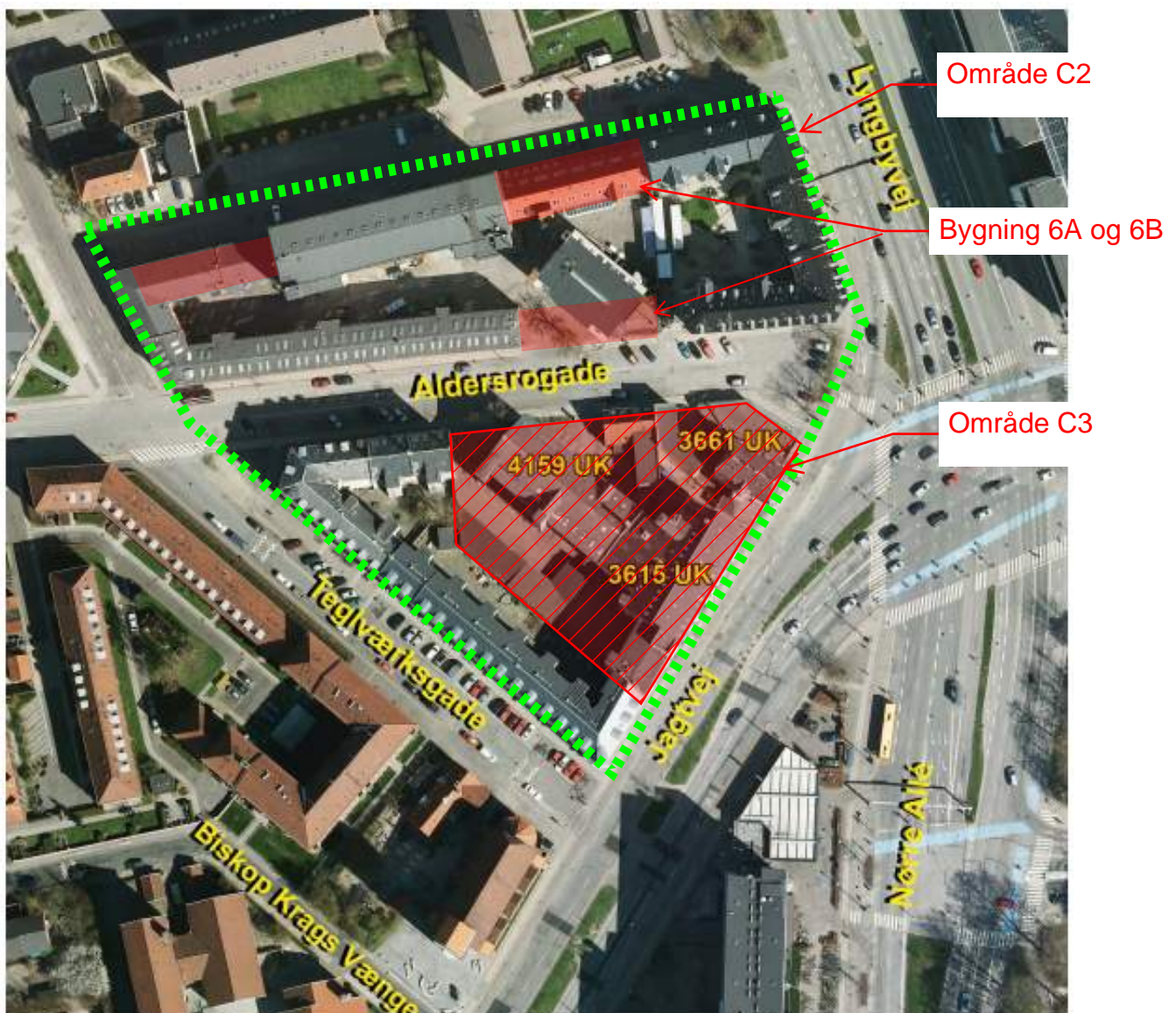
2011: Lokalplanforslagets areal og de tre nabomatrikler  
Bebyggelsegrænse er 150% bebyggelsesprocent, område C2.

2012: Matrikel 3661 tillades 626% => **tilføjer nye 3.600 m<sup>2</sup>**.

2019: KK udarbejder og tillader 375% på 3934m<sup>2</sup> = 14.750m<sup>2</sup>.  
Før var tilladt 4.700m<sup>2</sup> + 150% x 1313m<sup>2</sup> + 150% x 1875m<sup>2</sup> = 9.500m<sup>2</sup>  
(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 m<sup>2</sup> yderligere m<sup>2</sup>**, trods klager fra boligforening for Aldersrogade 4 & 2 og boligforening i Teglværksgade (klemte mørke baggård og for højt og voldsomt). *Se hørings svar 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.



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 (9000m<sup>2</sup>). Visualiseringen viser boligbygningens fulde 7 etager og tagterasse (6000m<sup>2</sup>).

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

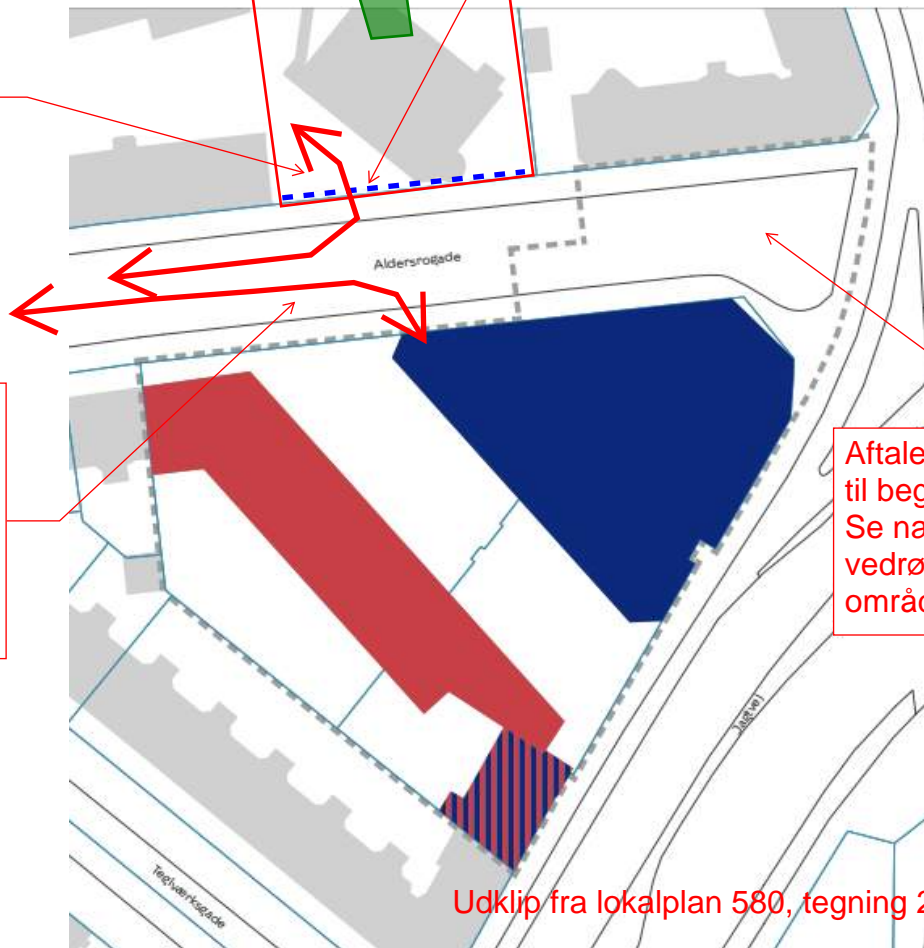
Det er relativt uforståeligt at KK kan påkræve matriklen at etablere træer inde i vores baggård. Ejerforeningen for matrikel 3836 vil gerne selv bestemme over indretning og brug af egne arealer.

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 m<sup>2</sup> 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

## Vejarelet 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

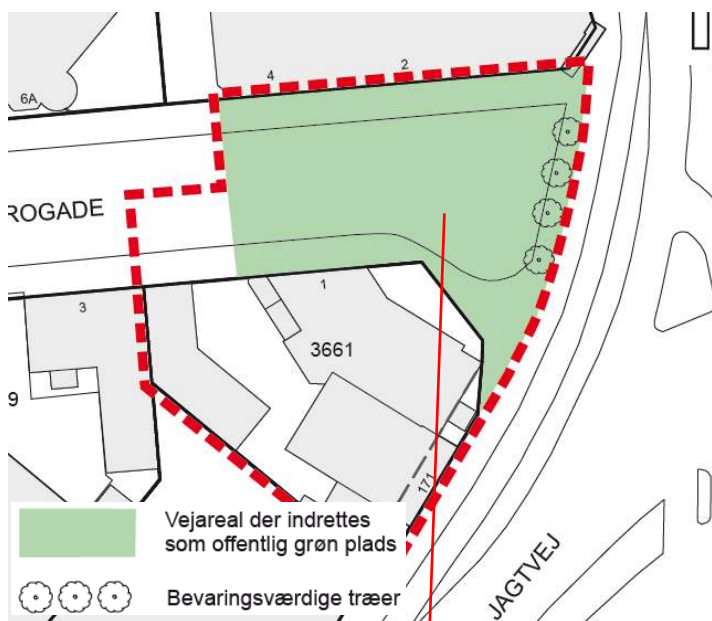
Planlovens § 21 b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom.

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 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.

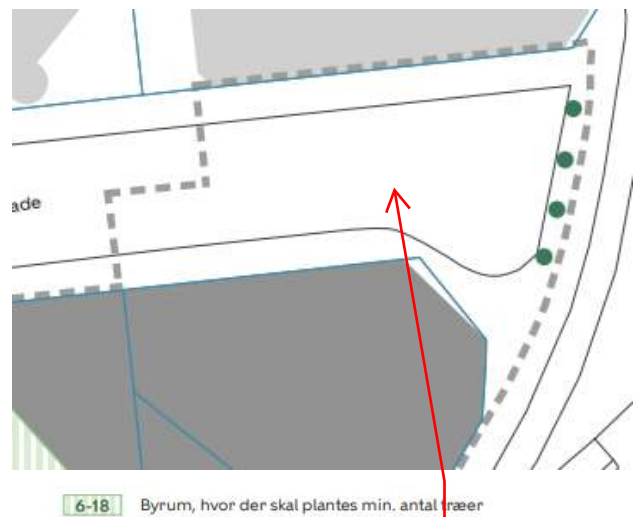
Ved aftalen forpligter grundejeren sig til at etablere en grøn plads, som er fastlagt i eller er en følge af lokalplanen.

s10



### Lokalplan 580, 2019

#### Lokalplan 580, tegning 6C - Træer og beplantning



Ingen forbedring af forhold. Kun skygge.



Svag begrønning 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 5.250m<sup>2</sup> 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 Helleesen 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 årsdøgntrafik 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 uden-dørs opholdsarealer kan overholdes. Lokalplanlægningen skal tage særligt højde for trafikstøjen ved fastlæggelse af bebyggelsesplan og/eller ved særlige lokalplanbestemmelser om støjdæmpning fx støjafskærmning, støjisolerende 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 renovering med det med mansardtag og mansardtag. Bygningen er opført af tegl og tre fag), runde og flere ombygninger

I kraft af bygningens store volumener og skyggen, som tydeligt fremgår som et godt eksempel

### Aldersrogade 6B

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

Facaderne har meget åbning i facaden mod gade i 1984 og glaspartier fremstår nu i grålig

Bygningen markerer takt af ensartede ruder på sin tids industr

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).



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.

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 m<sup>2</sup>. Det maksimale butiksareal i dagligvare- og udsalgsvarebutikker er fastlagt til hhv. 5.000 m<sup>2</sup> og 2.000 m<sup>2</sup>.

#### 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

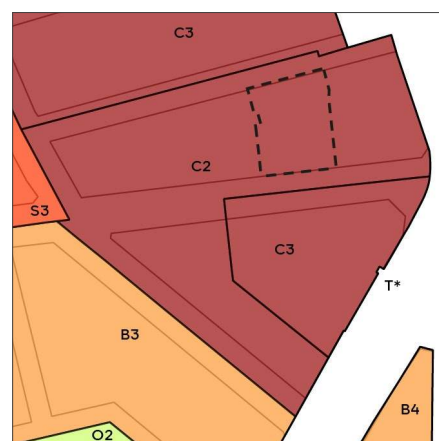
Formålet med lokalplanen er at fastlægge området til boligformål og serviceerhverv samt at fastholde det eksisterende butikscenter som lokalt indkøbscenter.

### 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](http://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](http://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 entreprisens 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](http://www.kk.dk/miljoe-byggeri-anlaeg).



— Gældende lokalplaner

- - - Lokalplanområdets afgrænsning

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