



ALDERSRO ØST

UDKAST TIL PRINCIPIEL LOKALPLAN OG KOMMUNEPLANTILLÆG

Dette er et udkast til et lokalplansforslag som kobler sig på Lokalplan Vibenshus Vest.

Borgerrepræsentationen har den 9. maj 2019 besluttet at offentliggøre forslag til Lokalplan Vibenshus Vest og kommuneplantillæg.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

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. Andevendelse.....	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
		Forslag til tillæg til kommuneplan 2015	43

Redegørelse



Området mod øst. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje.

Lokalplanudkastet og kommuneplantillæggets baggrund og formål

Ejerforeningen Aldersogade 6A-F fremsender hermed et principielt udkast til et nyt plangrundlag for matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København, der muliggør ny bebyggelse langs Hammershusgade, Teglværksgade og Aldersrogade i samspil og forlængelse af kommende lokalplan **Vibenshus Runddel Vest**.

Formålet med lokalplans-udkastet vil være at muliggøre opførelse af erhvervsbebyggelse. Lokalplan-udkastet fastlægger principper for ubebyggede arealer.

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

Lokalområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og afgrænses af randbebyggelsen ud mod Lyngbyvej samt foreslåede byggeri som angivet i lokalplan Vibenshus Runddel Vest. Bebyggelsen i området er bygget som hhv randbebyggelse mod Lyngbyvej, nybyggeri mod Jagtvej og kontorbyggeri på Teglværksgade, Aldersrogade samt Hammershusgade i 4-5 etager. De eksisterende bygninger er opført i perioden mellem 1917 og 1956.

I dag huser de ældre bygninger forskellige erhvervsvirksomheder. Mens en af bygningerne udgør et erhvervsareal som blandt andet er udlejet til Rigshospitalet.

Vest for det foreslåede lokalplansområde er en erhvervsejendom i 5 etager. Nord for det foreslåede lokalplansområde er en erhvervsejendom i 4 etager samt en boligjendom i 5 etager. Syd for det foreslåede lokalplansområde er en boligjendom i 5 etager. Det foreslåede lokalplansområde mod den eksisterende bebyggelse på Lyngbyvej bygges sammen med projektområdets nybyggeri i den østlige del, med tanke på at afslutte karréen.

Stedet

Aldersrogade er en gade på Ydre Østerbro. Den starter ved Vibenshus Runddel på Østerbro og krydser skråt ind over Lersø Parkallé og til Haraldsgade. Gaden er navngivet efter bryggeriet Aldersro, der grundlagdes her i 1858 i ejendommen af samme navn i krydset mellem Jagtvej og Lyngbyvej. Hellesens fabrikker lå i Aldersrogade 6 fra 1905. Ud mod Lersø Parkallé, Aldersrogade og Klostervænget finder man "Gammel Kloster" - en bygning i røde mursten som er opført i midten af 1930'erne, der nu er et kommunalt plejehjem.

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 og består i dag udelukkende af erhversbyggeri. Karrébyggeriet på matriklen er kendetegnende for bydelen. Matriklen er en del af et større tidligere og nuværende erhvervsområde der gennem tiden har bestået af bl.a. bryggeri, teglværk og batterifabrik. I dag er bygninger fortsat i brug som erhvervslokaler, dog ikke som produktionsbygninger. Der er ikke tale om overordnet genkendelige facadetræk i bygningsmassen i eller omkring det foreslåede lokalplansområde.

Fælledparken, Jagtvejs træer og de grønne midterrabatter er grønne karaktergivende træk, der giver stor kvalitet for området. Gadenavne danner kulturhistoriske spor, der giver et tilbageblik til dengang området var fabriksområde.

Mobilitet

Lokalplanområdet er beliggende 150 meter fra den kommende Metrostation Vibenshus Runddel, der planlægges at åbne sommeren 2019. Der er fra området 1000 meter til nærmeste S-tog station Ryparken og inden for en radius af 150 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 årsdøgns-trafik 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 Teglværksgade.

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.



Billede af facaderække på Teglværksgade



Området ved Hammershusgade



Eksisterende boligbebyggelse set fra Aldersrogade



Eksisterende gård i eksisterende byggeri



Området set fra Vibenshus Runddel

Lokalplans-udkastet og kommuneplantillæggets indhold

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Indledning

Det principielle planforslag muliggør en fortætning og en fornyelse af et tidligere fabriksområde ved at afslutte den eksisterende boligkarré mod Lyngbyvej med et nyt og attraktivt erhversområde. Aktuelt er der et ønske om at bygge et hotel med særlig fokus på hotellejligheder til forskermiljøet som knytter sig til både Rigshospitalet samt de omkringliggende institutter, blandet med andre typer relevant erhverv. Herudover markeres områdets centrale placering i byen med en erhvervsbygning indeholdende kontorer, indkøb/butikker og cafeer som er en pendant til erhvervsbebyggelsen og boligbebyggelsen i lokalplan Vibenshus Runddel Vest foruden Egmont Kollegiet samt eksisterende boligbebyggelse i Aldersrogadekvarteret.

Hotellejligheder

Etablering af hotel, med hotellejligheder (Service Apartments) til bl.a. det segment af forskere og læger, der knytter sig til Rigshospitalet, Københavns Universitet og de omkringliggende uddannelsesinstitutioner. Men generelt også som tilbud til erhvervslivet i og omkring København, der har brug for serviceejligheder til deres ansatte i kortere perioder. Inspirationen til hotellet er CABINN Apartments, som ligger i Ørestaden.

Mulighed for Café- og restaurantliv, foruden aktivitetsliv ud over de mere gængse serviceerhverv – f.eks. fitness og fritidsforhold.

Mulighed for fortsat anvendelse til kontor og liberalt erhverv, håndværk og engrosvirksomhed. Endvidere mulighed for etablering af kursus- og undervisningslokaler og butikker. Sidstnævnte dog max 200m².

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 - med offentlig adgang.

Anvendelse

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

Bebyggelsens påvirkning af bymiljøet

Infrastruktur

Den principielle lokalplan foreslår adgang til parkeringskælderen under erhvervsbygningen via Aldersrogade. Herudover tages højde for krav om brandvej.

Projektforslaget forventes at medføre en omlægning af parkeringspladserne ud for Hammershusgade, men antallet af offentlige parkeringspladser forventes af bygherre at kunne fastholdes. Omlægningen er nødvendige for at skabe en grøn rute igennem området for cyklister og fodgængere, som skal overtage hvor den slutter i forbindelse med lokalplan Vibenshus Runddel Vest. Varelevering og afhentning af renovation vil ske på Aldersrogade.

Bilparkering

Bilparkeringen vil blive udført efter en konkret vurdering på baggrund af lokalisering i forhold til kollektiv trafik, herunder en ny metrostation 150m fra matriklen, vejnet samt projektets karakteristika i forhold til størrelser, bebyggelsesplan, type, fælles parkeringsanlæg, herunder mulighed for dobbeltudnyttelse m.v., fastsat til 1 plads pr. 200 m² nybyggeri. 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 per 100m² etageareal:

Erhverv: 4
Butikker: 4

Metroservitutter

Under det principielle lokalplanområde kan der være linjeføring for Metro, hvor der er pålagt servitutter om maksimal belastning og udgravning, hvorved røret ikke belastes af matriklens bygninger.

Der vil blive taget højde for disse servitutter i en lokalplan.

Bebyggelsens placering og udformning

Der kan etableres ca. 22.777m² erhverv, hvoraf ca. 4580m² er eksisterende ejendom der bygningsbevares. (bygning 3 Aldersrogade 6C og 6B). De resterende ældre erhvervsjendomme på matriklen nedrives (bevaringskategori 4), og der fortættes ved at sammenbygge en ny bygning med den eksisterende halve boligkarré mod Lyngbyvej. Denne bygning vil også koble sig på førnævnte bygning 3 - ligesom i dag. Bygning 3 foreslås at kunne udvides med to etager på ca. 2000m². Endvidere kan der opføres en erhvervsbygning på hjørnet mod Teglværksgade i 9-10 etager der mod gaden trapper ned til 5 etager, meget lig erhvervsbygningen i lokalplanforslaget Vibenshus Runddel Vest. Denne kobles også med bygning 3 (som i dag). Bygningen trapper ned til 1 etage mod Aldersrogade. I parkeringskælder under erhvervsbygningen etableres en fælles parkeringskælder med ind- og udkørsel fra Aldersrogade.

Facadernes materiale skal indarbejdes på en sådan måde, at det spiller sammen med lokalplanforslag Vibenshus Runddel Vest samt de omkringliggende ejendomme. På taget etableres taghaver med adgang via trappe og elevator.

Erhvervsbygningernes nedtræpning 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 så de går godt i spænd med de brune farver og metal som indkorpores i lokalplan Vibenshus Runddel Vest. Fra kvarterets gader vil bygningerne samme med nybyggeriet på Jagtvej 169 fremstå markant og fremhæve stedets position som orienteringspunkt i byen.

Byrum og kantzoner

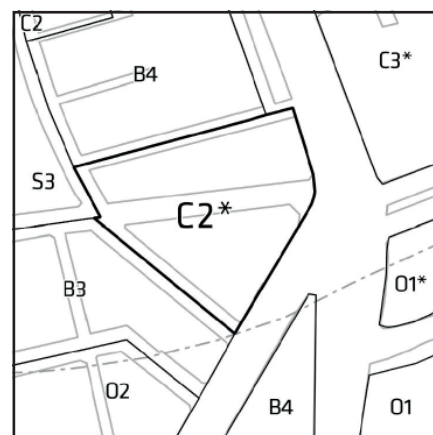
Der fastlægges fire forskellige former for byrum og friarealer i lokalplanen, et byrum mellem erhvervsbygningerne, karréens mere isolerede gårdhave, erhvervsbygningens terrasser samt den offentlige grønne adgangsvej og cykel-/gangrute. Den principielle lokalplan har fokus på at sikre, at de kommende friarealer og byrum har en god tilgængelighed samt fokus på trykthed, ophold og det grønne. Byrummet skaber et grønt opholdsareal for både lejerne, de ansatte og beboere i nærområdet. Karaktergivende træer placeres i klynger, så skalaen blødes op. I gårdhaven fastlægges placering af cykler og mulighed for ophold og leg.

Træer

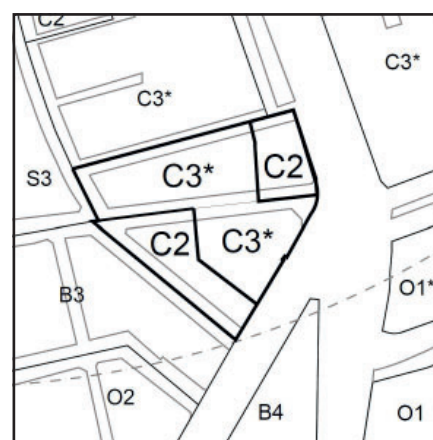
Der er i det principielle lokalplanområde ikke nogle eksisterende træer. Den principielle lokalplans bestemmelser bør sikre, at der i byrummet og de offentlige adgangsveje mellem erhvervsbygningerne etableres træer placeret i klynger, og at der i gårdhaven etableres træer. Ydermere foreslås det at der i et passende omfang mellem fortov og vej kan plantes træer. Omfanget/mængden af træer skal fastsættes baseret på en af kommunen konkret vurdering. Derudover begrønnes opholdsterrasser med buske og 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 lokalområdet, fastholder mulighederne og krav i området uden for projektområdet. Planforhold før og efter ses på tegninger her på siden.



Gældende rammer i Kommuneplan 2015



Forslag til ændrede Kommuneplanrammer

Betegnelse	Nuværende ramme	Foreslået ramme	
	C2*	C2	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	150	150	375
Maks. bygningshøjde	24m	24m	34m
Friarealprocent erhverv	10	10	10
Perkeringsdækning	1/150	1/150	1/150
	<i>(konkret vurdering 1/100 - 1/200)</i>		

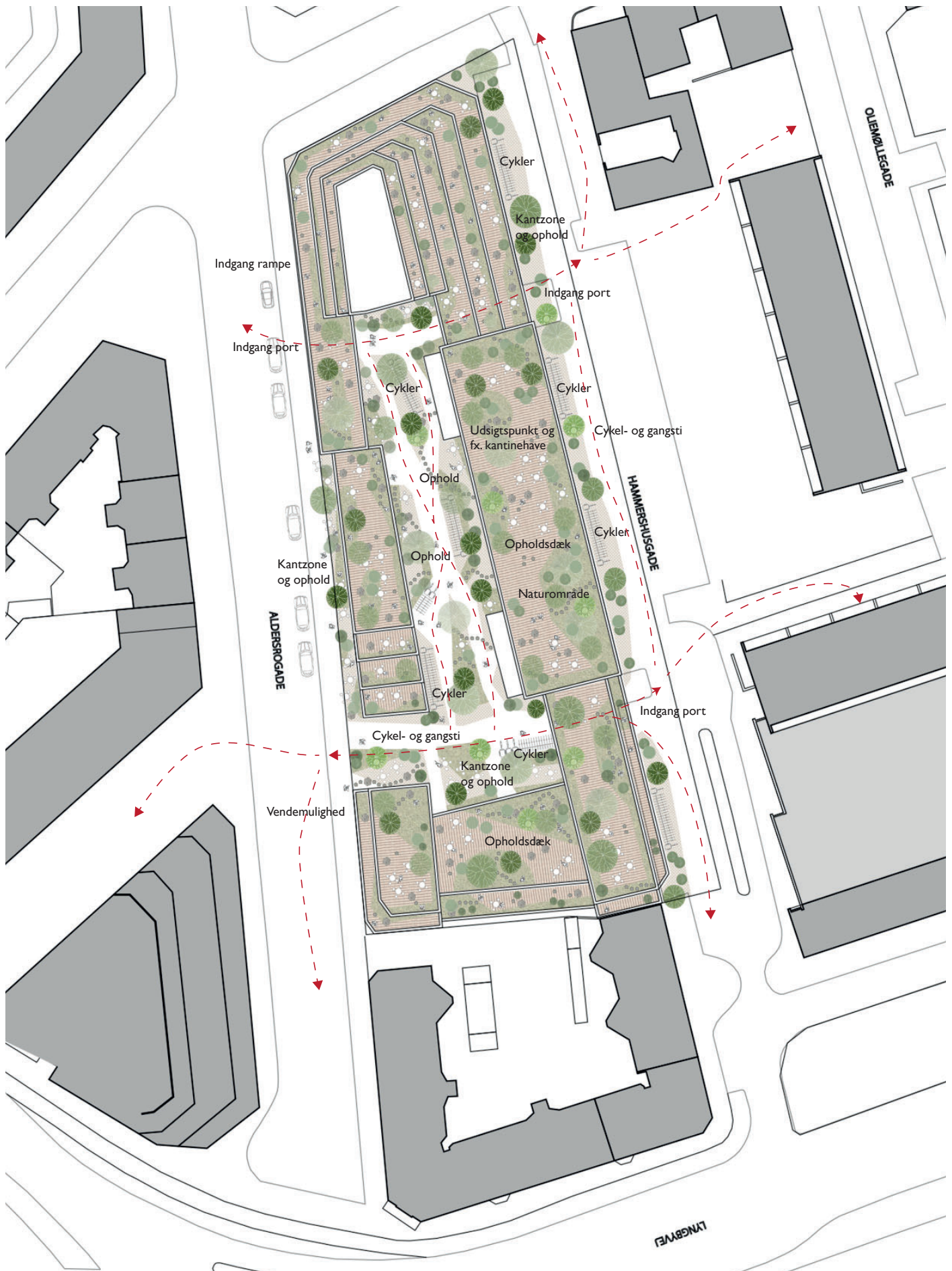


Illustration af det foreslåede byggeri.

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



Illustration af bebyggelsen - set fra Aldersrogade



Illustration af bebyggelsen - set fra Teglværksgade



Illustration af bebyggelsen - set fra gården



Illustration af bebyggelsen Set fra Aldersrogade

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Miljøforhold

Miljøvurderinger

Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning skal vurdere om der er anlæg eller projekter indenfor det principielle lokalplansområde, der vurderes at være omfattet af VVM-reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbkg. nr. 448 af 10. maj 2017).

Trafikstøj overstiger vejledende grænseværdier

Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning skal vurdere trafikstøj i området. Baseret på dette skal det sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støjniveauer i de fremtidige bygninger og på friarealer kan overholdes.




Den kystnære del af byzonen og kystnærhedszonen

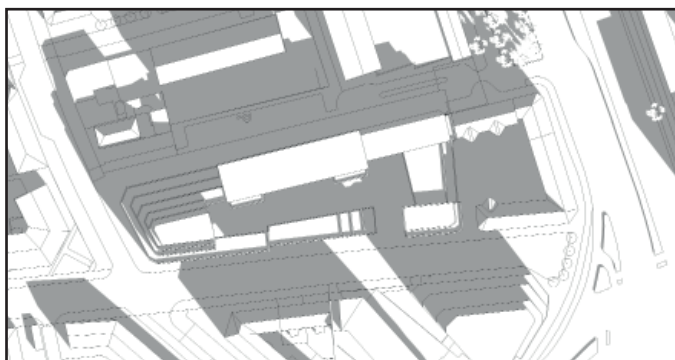
Området ligger i den kystnære del af byzonen. På grund af den betydelige afstand samt de mellemliggende bebyggelser og anlæg skal myndighederne vurdere om området anses som en del af kysten og dermed om en redegørelse for den visuelle påvirkning er nødvendig.

Bevaringsværdige bygninger

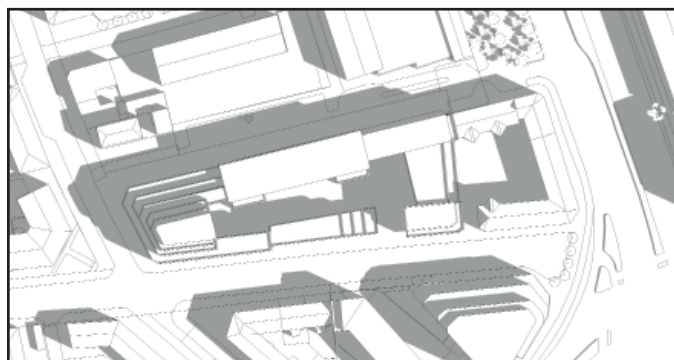
Ejendommen matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Aldersrogade 6A, 6B samt 6E er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning skal vurdere om bygningsmassen kan nedrives.



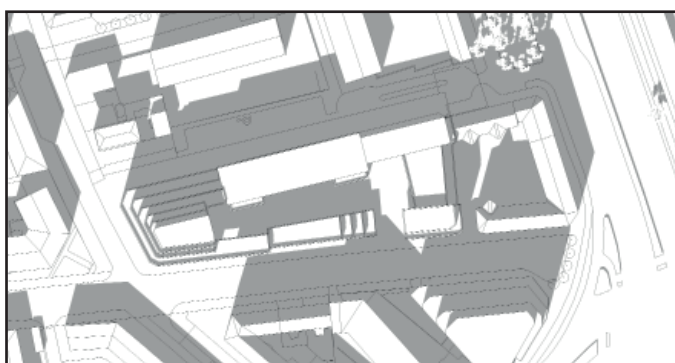
-  Høj bevaringsværdi
 -  Middel bevaringsværdi
 -  Lokalplanens afgrænsning
- SAVE-kort



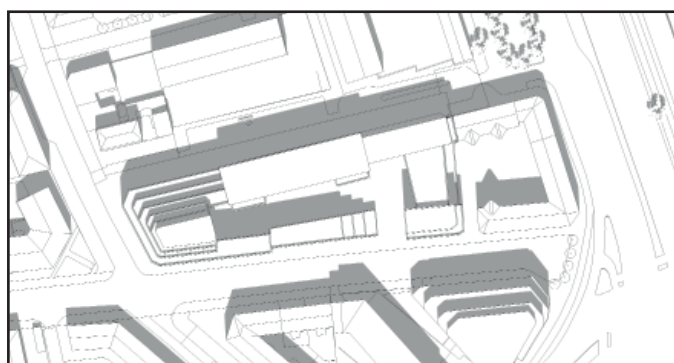
21. marts kl. 09.00



21. juni kl. 09.00



21. marts kl. 12.00



21. juni kl. 12.00



21. marts kl. 16.00

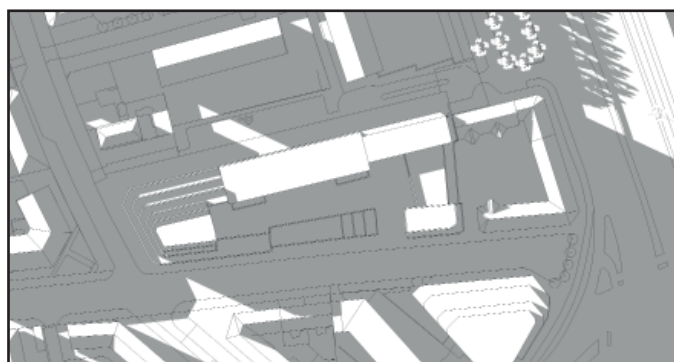


21. juni kl. 16.00

Skyggediagrammer

Skyggediagrammerne viser, at midt på dagen vil de eksisterende ejendomme nord for området være påvirket af skygger samt om morgenen i sommerhalvåret på ejendommen vest for området. Ejendommen vest for området er en erhvervsjendom.

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



21. juni kl. 19.00

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, undervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Detailhandel

Det fremgår af lokalplan Vibenshus Runddel Vest at projektområdets 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 I

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 butikscenter fastholdes som lokalt indkøbscenter. Lokalplanen muliggør indretning af hotel. Formålet med tillæg I 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 I

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

Lokalplan 302 Vibenshus Runddel

Formålet med lokalplanen er at fastlægge principper for karreens anvendelses-mæssige 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

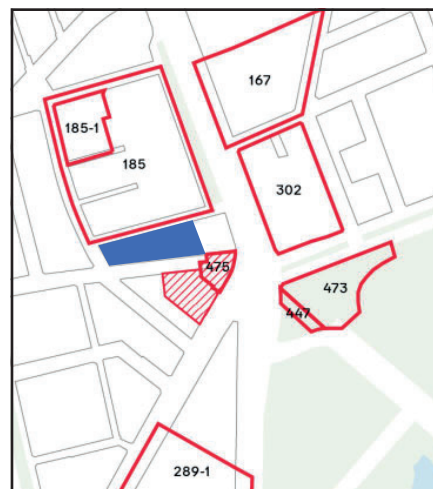
Københavns Kommunes overordnede strategier

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.



Lokalplaner i kvarteret. Det aktuelle område er angivet med blå.

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. Lokalplanrådets 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. Forslag til lokalplan Vibenshus Runddel Vest og kommuneplantillæg

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

Lokalplanområdets 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/

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

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 leveduligheder 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 til matr.nr. 3890, 3849, 6150, 3903 og 3899 Udenbys Klædebo Kvarter.

§1. Formål

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Formålet med lokalplanen er:

- at fastlægge områdets anvendelse til 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

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Områdeafgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på tegning I og omfatter matrikelnumre 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

§3. Anvendelse

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Anvendelse i områderne

Serviceerhverv

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, hotellejligheder, engrosvirksomhed, undervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området.

Aktuelt er der et ønske om at bygge attraktive hotellejligheder til forskermiljøet som knytter sig til både Rigshospitalet samt de omkringliggende institutter, se stk §3 stk. 2.

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

Stk. 2. Forurenende virksomhed

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

Stk. 3. 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 jf. Lokalplan Vibenshus Runddel Vest §3 stk. 8

§4. Veje

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Vejlinjer

Mod Hammershusgade, Teglværksgade og Aldersrogade opretholdes de eksisterende vejlinjer, jf. tegning 3.

Stk. 2. Overkørsler

Overkørsler placeres, som vist på tegning 3.

Stk. 3. 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. 4. 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

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

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.

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

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:

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

For erhverv og butikker skal 2 pladser pr. 1.000 m² ud af det samlede kræve de 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

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 375 under ét for matriklerne 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København.

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 byggefelterne 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 nr. 4a viste maksimale bygningshøjder.
- b) Bygningshøjden måles fra terræn og til overkant tag.
- c) Stueetagen skal for erhvervsbygninger opføres i minimum 4 m høje.
- d) 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 er ikke fastsat for erhverv.

Stk. 5. Det skrå højdegrænseplan

Bebyggelsens højde må ikke overstige 1 x afstanden til boligbebyggelse og 1,5 x afstanden til erhvervsbebyggelse.

Stk. 6. 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. 7. Bevaringsværdige bygninger

- a) På tegning side 11 er vist bevaringsværdige bygninger.

Ejendommen matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Aldersrogade 6A, 6B samt 6E er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning skal vurdere om bygningsmassen kan nedrives.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

De anviste planløsninger og bygningsvolumnier er et samlet udtryk for ideen om at udvikle et fortættet og levende område omkring Vibenshus Rundel og Aldersrogade Øst.

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

I forhold til de facader og materialer som beskrives, er der taget udgangspunkt i Lokalplan Vibenshus Runddel vest samt omkringliggende nabobebyggelse.

På nuværende stadie indgår følgende overvejelser i forhold til variationen i bebyggelsens højder og karakterer, herunder også tanker om facader og materialer:

Stk. 1. Variation i bebyggelsen

Bygninger skal fremstå med skift i facadens arkitektoniske fremtræden.

Stk. 2. Facader

- a) Materialerne skal for erhvervsbebyggelse øst være tegl og metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- b) Materialerne for erhvervsbygning vest skal være metal og må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.
- c) Farverne skal for erhvervsbygning øst være lyse brune og mørkere brune farver. Farverne skal for erhvervsbygning vest være brune.
- d) Mindre bygningsdele som fx karnapper, elevatorer og lignende kan være i andre materialer.
- e) Nederste etage i erhvervsbygning øst skal være i tegl og markeres med en mørkere farve. Nederste etage i erhvervsbygning vest kan være andet materiale end metal, såsom natursten, glas eller tegl.
- f) Der må ikke bruges plastikmaterialer.
- g) Facaderne for erhvervsbygning vest skal have afskårne hjørner og/eller markeres med søjler, opholdsmuligheder eller nicher.
- h) Erhvervsbygning vest skal mod Aldersrogade og Teglværksgade variere i højden. Facaden skal trækkes tilbage tre gange.

- i) For facadeforløb, vist på tegning nr. 5a, skal dele af stueetagens facadelængde være gennemsigtigt glas.
- j) Der må maksimalt være 25 m mellem hver indgang i bebyggelsen.
- k) Gårdåbninger placeres, som vist på tegning 4b.
- l) Hvis facader udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af facaden.
- m) 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 lysviser 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) Butiksfacader skal have udstillingsvinduer, som man kan se igennem.
- d) I andre erhvervsbebyggelser end butikker skal der anvendes vinduesglas uden spejlvirkning.
- f) I erhvervsbygning øst 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 bygninger 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) Værn om taghaver/tagterrasser på erhvervsbygning øst skal være med balustre i metal og må ikke være i reflekterende materialer. Værn om taghaver/tagterrasser på erhvervsbygning vest skal være med balustre i metal eller samme materiale som facade og må ikke være i reflekterende materialer.
- f) Inddækninger, tagrender og eventuelle tagnedløb skal være i metal.
- g) Hvis tage udformes med mulighed for at udnytte solenergi, skal solceller og solfangere være en integreret del af taget.
- h) Om teknik på tage henvises til § 6, stk. 3g.

Stk. 5. Altaner, karnapper, altangange

- a) Der må ikke etableres altangange.
- b) Der må placeres altaner på erhvervsbygning øst mod østligt gårdrum.
- 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

Ejendommen matr.nr. 3836, Udenbys Klædebo Kvarter, København, Aldersrogade 6A, 6B samt 6E er i SAVE-registret klassificeret med værdien 4. Københavns Kommunes Teknik og miljøforvaltning skal vurdere om bygningsmassen kan nedrives.

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

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal se som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Friarealers størrelse

Friarealerne skal anlægges som opholdsarealer for beboere og brugere. Friarealet er en ejendoms ubebyggede areal, eksklusive parkerings- og tilkørselsarealer, men inklusive 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 matrikel 3836, 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.

At give tilbage til byen

Grøn cykel- og fodgængerrute anlægges via bebyggelsens gårdmiljø, og leder de bløde trafikanter fra det østlige Aldersogade (metroen og Vibenshus Runddel), langs Hammershusgade til videre fordeling på Teglværksgade.

Matriklens gårdrum er offentligt tilgængeligt og forgrønnes med hensigt på ophold for brugere og forbipasserende. Alle tage indrettes som grønne tage i videst muligt omfang.

Stk. 2. Afvigelser 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

Der er ingen eksisterende træer på matriklen.

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 1/2 opføres i maksimalt 0,5 m højde.

Beplantning

Der skal være træer som vist på tegning 6c (min. antal fastsættes af kommunen ved en konkret vurdering).

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.

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 træer som vist på tegning 6c (min. antal fastsættes af kommunen ved en konkret vurdering).

Mindst en andel af træerne skal på det konkrete sted kunne opnå en højde på op til 15 m (min. antal fastsættes af kommunen ved en konkret vurdering).

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 kantzonen 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.

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

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

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 Lden (dB):

- Udendørs opholdsarealer i forbindelse med boliger: 58

Indendørs med delvist åbne vinduer (0,35 m²):

- 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 'Ekstern 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.

§ 10. Regnvand

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Stk. 1. Skybrudssikring

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

Stk. 2. Regnvand på terræn

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

§ 11. Matrikulære forhold

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

Området må udstykkes yderligere.

§ 12. Retsvirkninger

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

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.

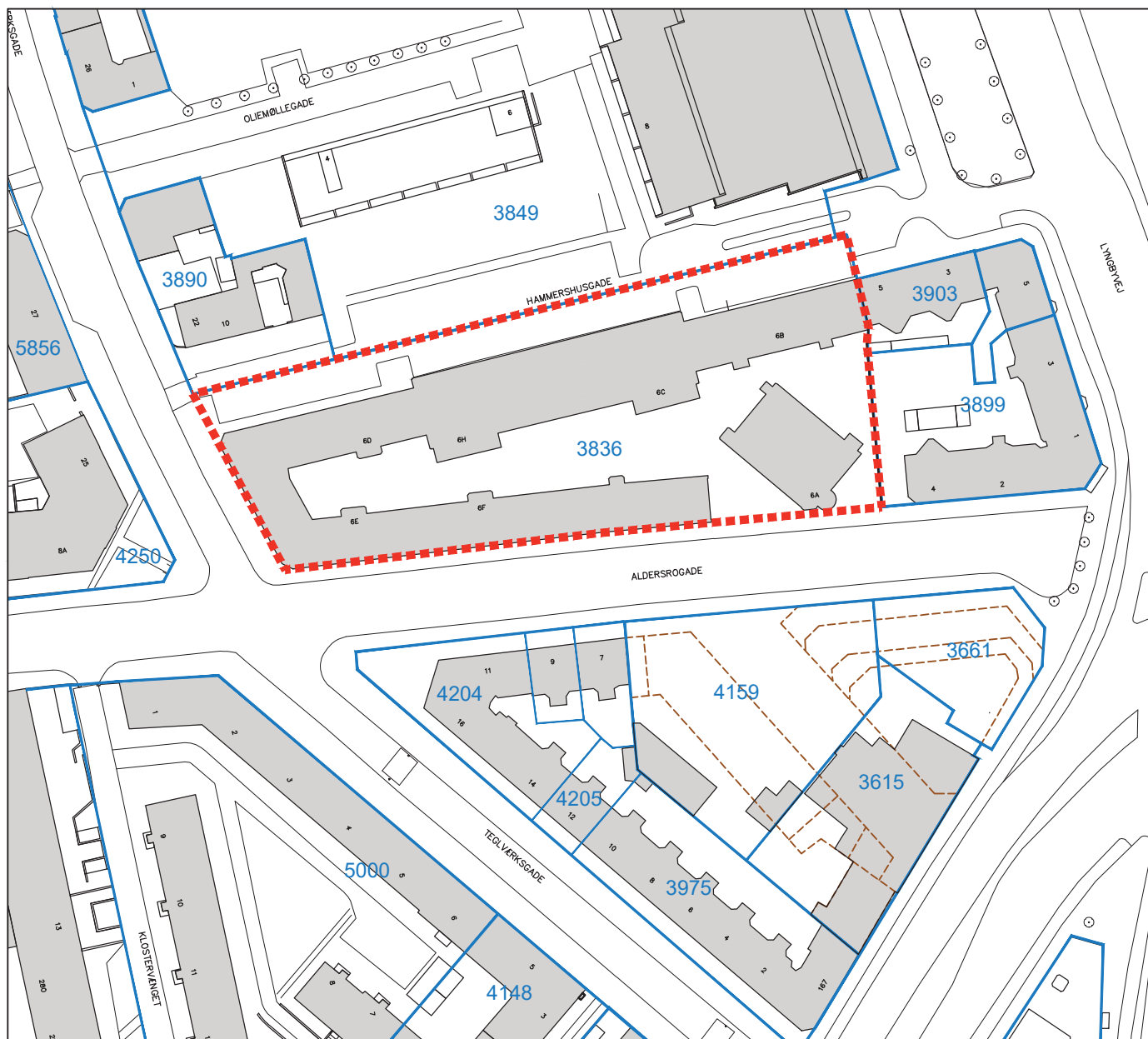
§ 13. Ophævelse af lokalplaner og servitutter

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

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

Tegning 1 - Områdeafgrænsning

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



----- Områdeafgrænsning

XXXX Matrikel

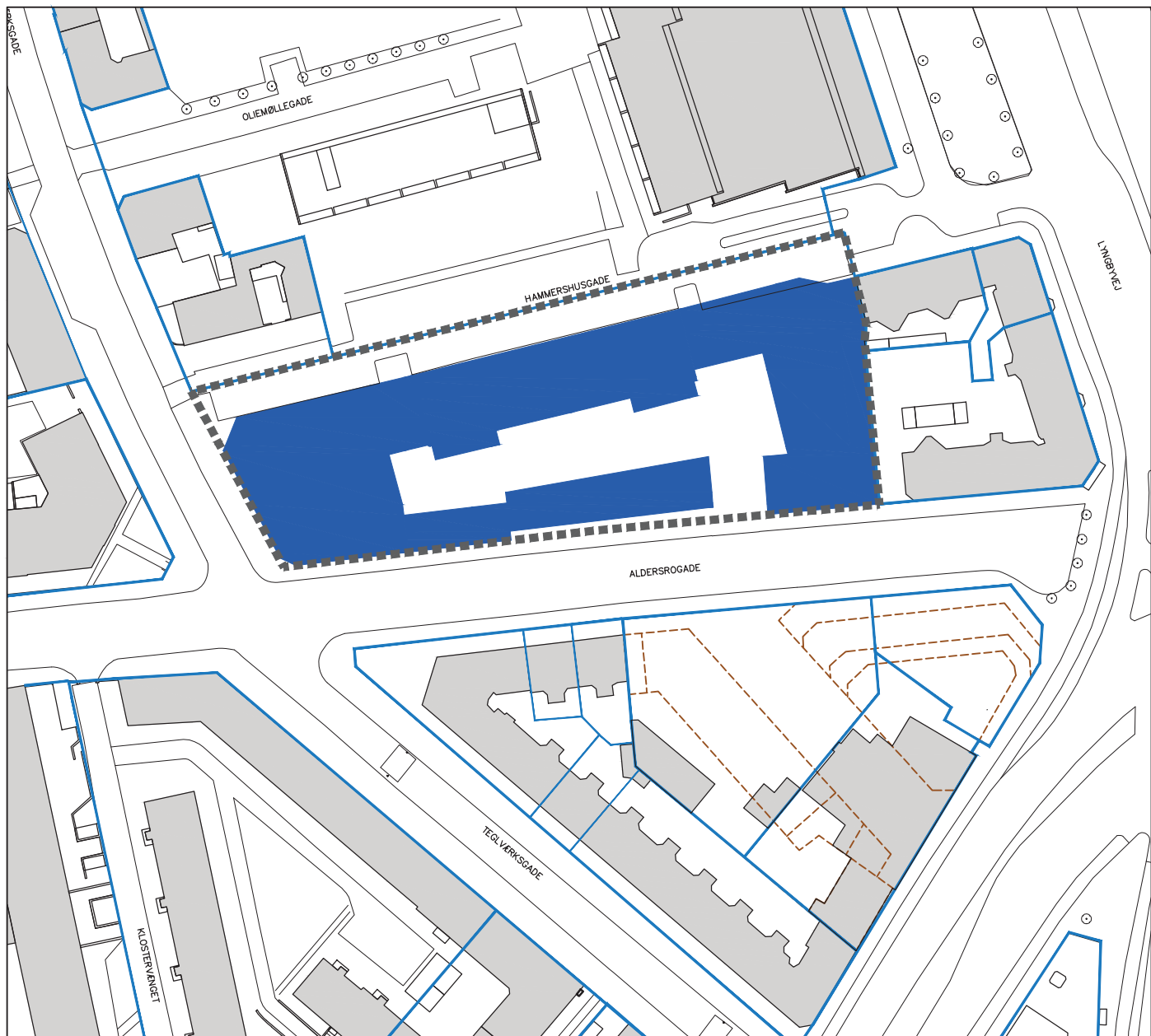
Eksisterende bygning

160 Husnumre

----- Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 2 - Anvendelse

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.




 Service/erhverv

 Områdeafgrænsning

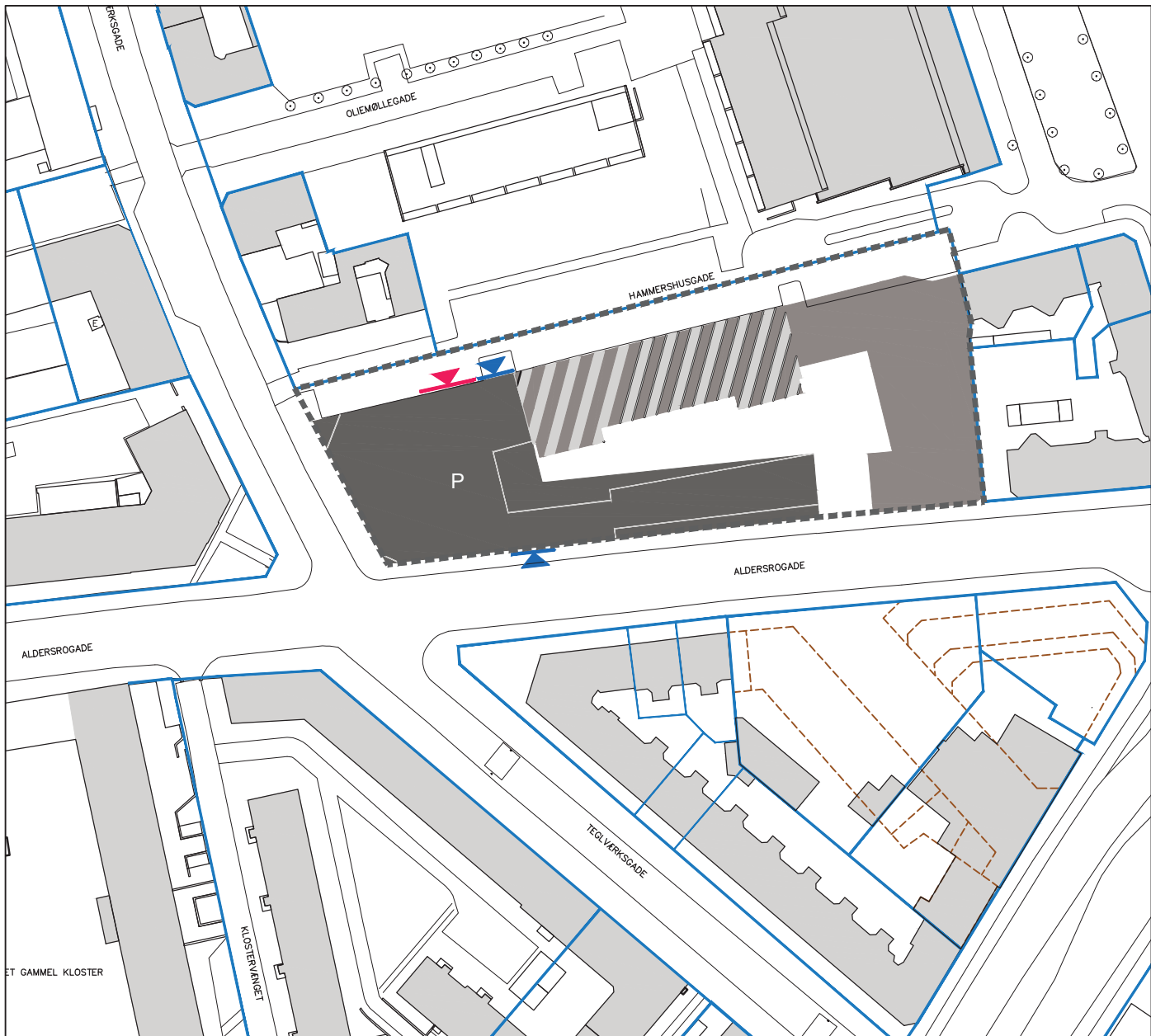
 Matrikelskel


 Eksisterende bygning

 Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 3 - Veje

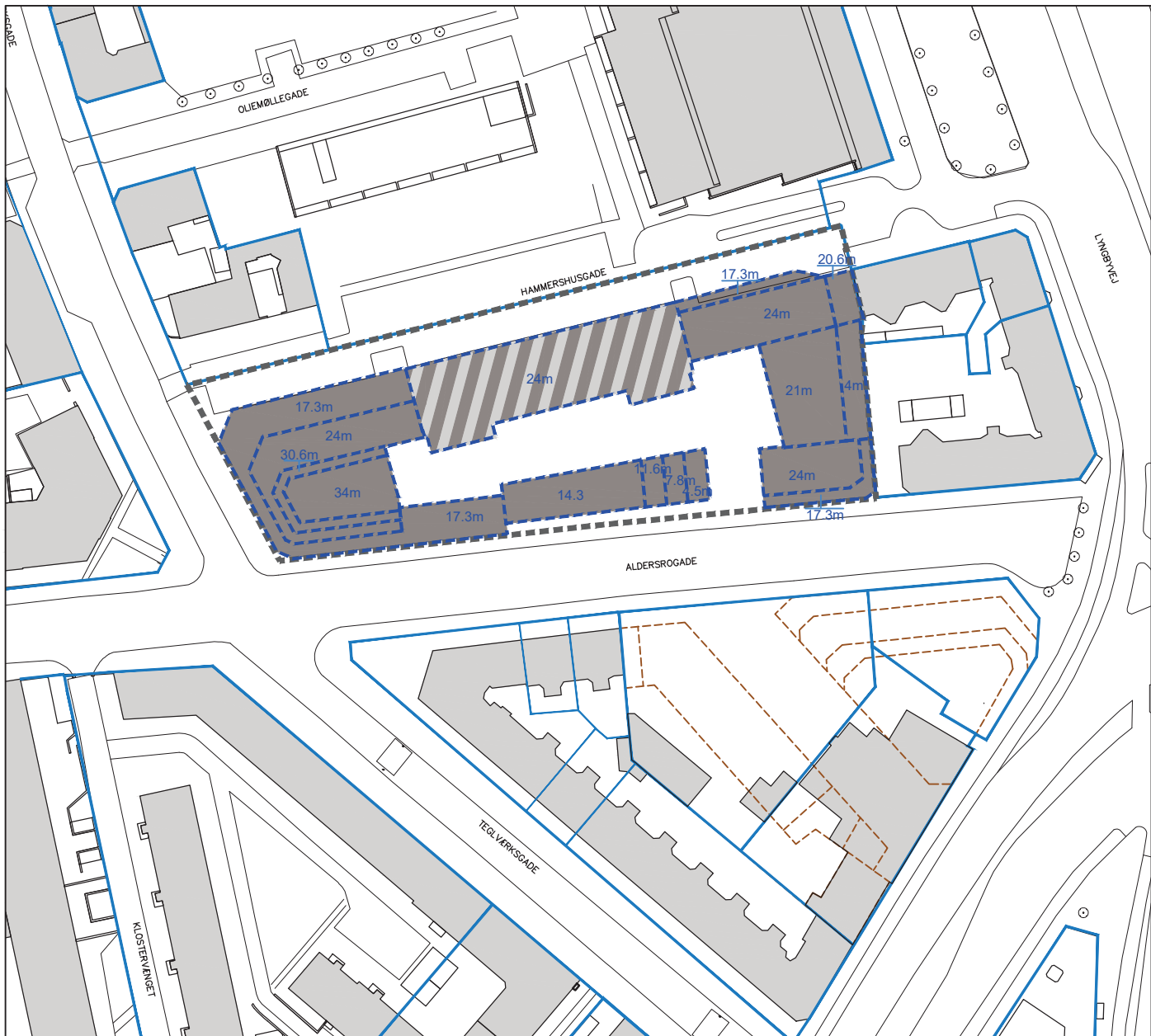
De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



- | | | | |
|---|----------------------------|---|----------------------------|
|  | Vejbyggelinie |  | Områdefrænsning |
|  | Byggefelt |  | Matrikelskel |
|  | Byggefelt parkeringskælder |  | Eksisterende bygninger |
|  | Overkørsel |  | Nyt byggeri Vibenshus Vest |
|  | Overkørsel til parkering | | |

Tegning 4a - Omfang og placering

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



Byggefelt hvor bygning skal følge kant



Byggefelt

XXm

Maks. bygningshøjde i meter



Områdefægrænsning



Matrikelskel



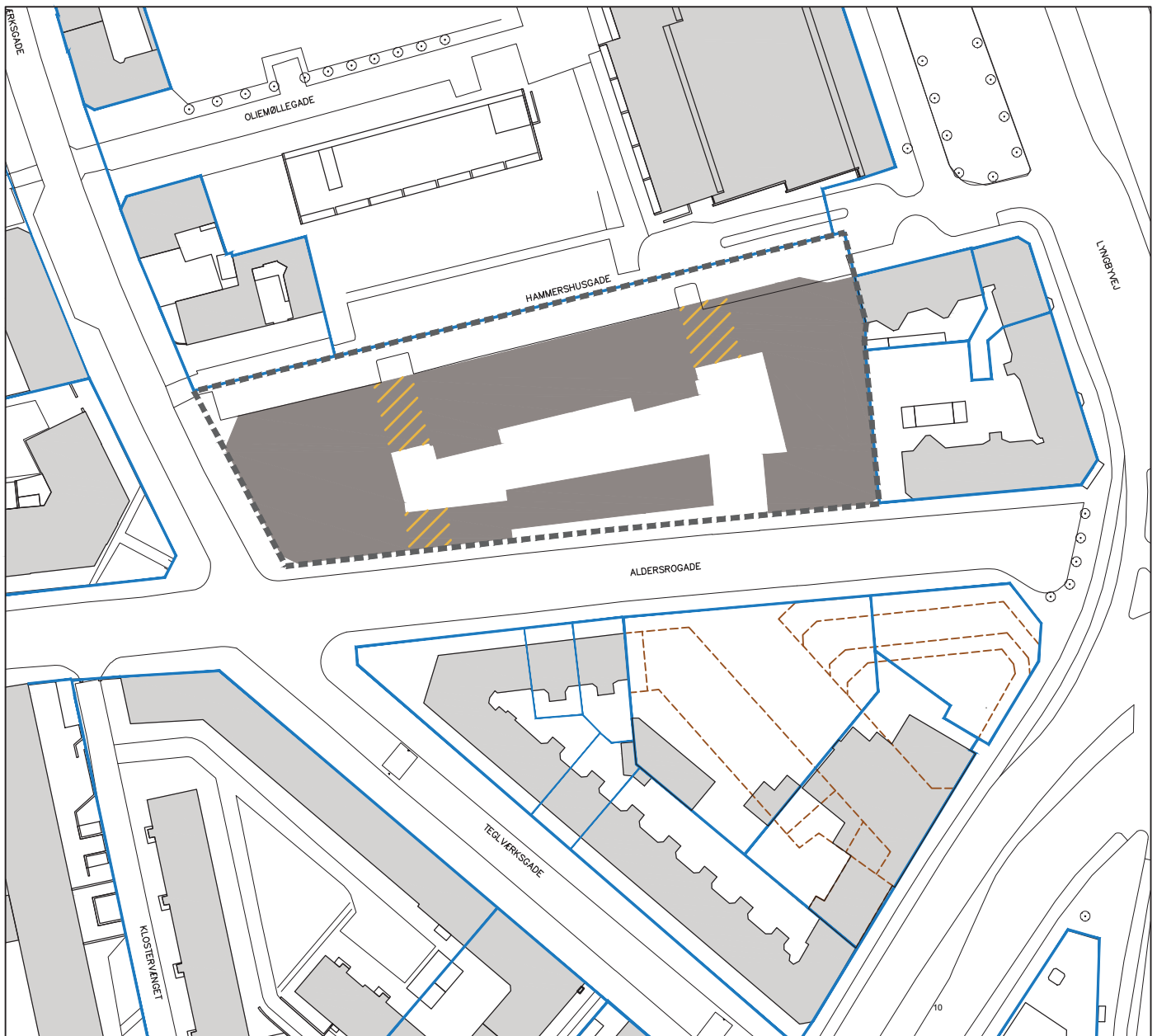
Eksisterende bygning



Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 4b - Åbninger / porte

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



Placering af åbning / port



Områdefrænsning



Matrikelskel



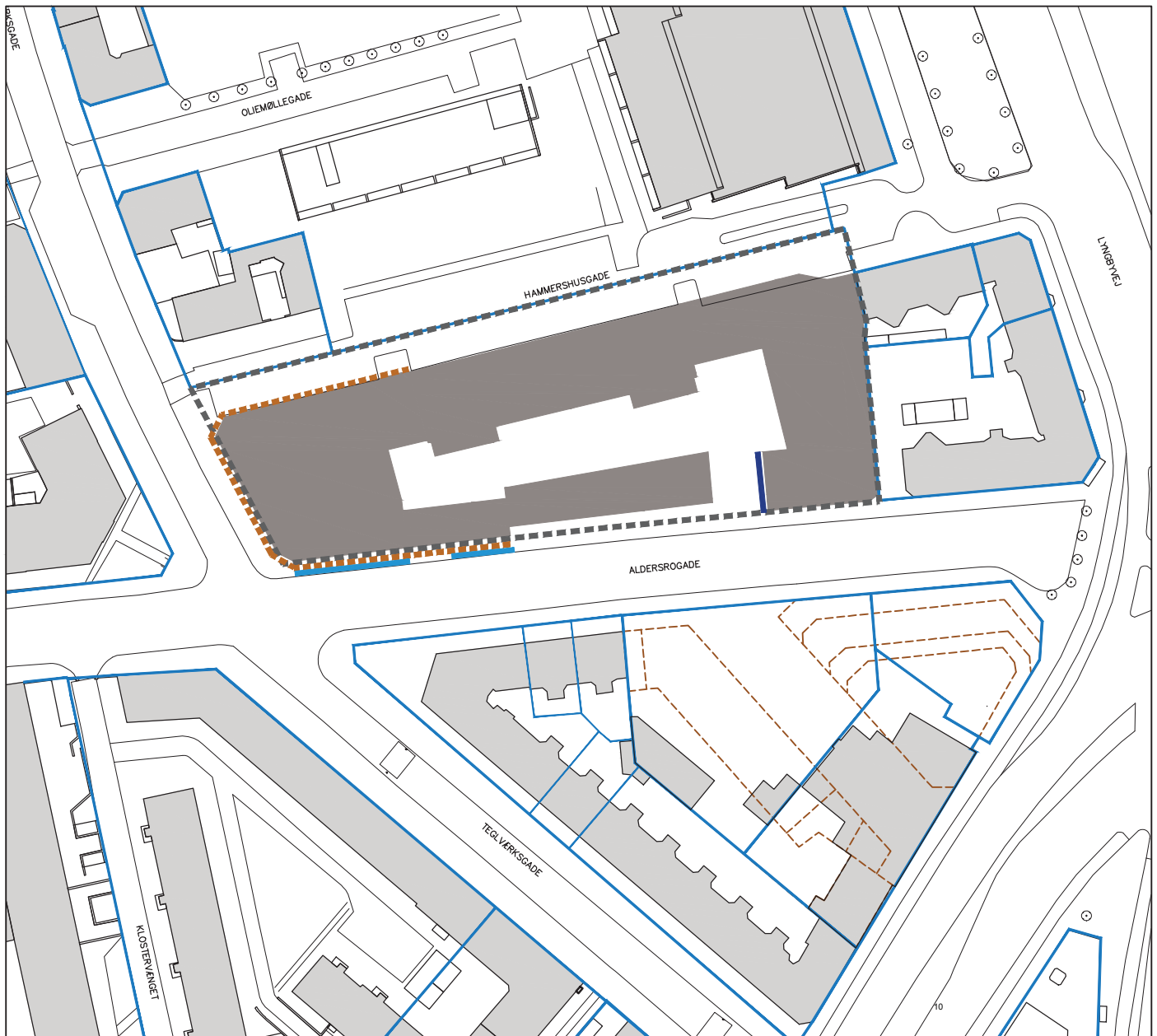
Eksisterende bygning



Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 5a - Bebyggelsens ydre fremtræden

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



----- Facadelængde med gennemsigtigt glas

— Tilbagetrækning i stueetagen min. 2,5m

— Tilbagetrækning i stueetagen min. 5m

----- Områdeafgrænsning

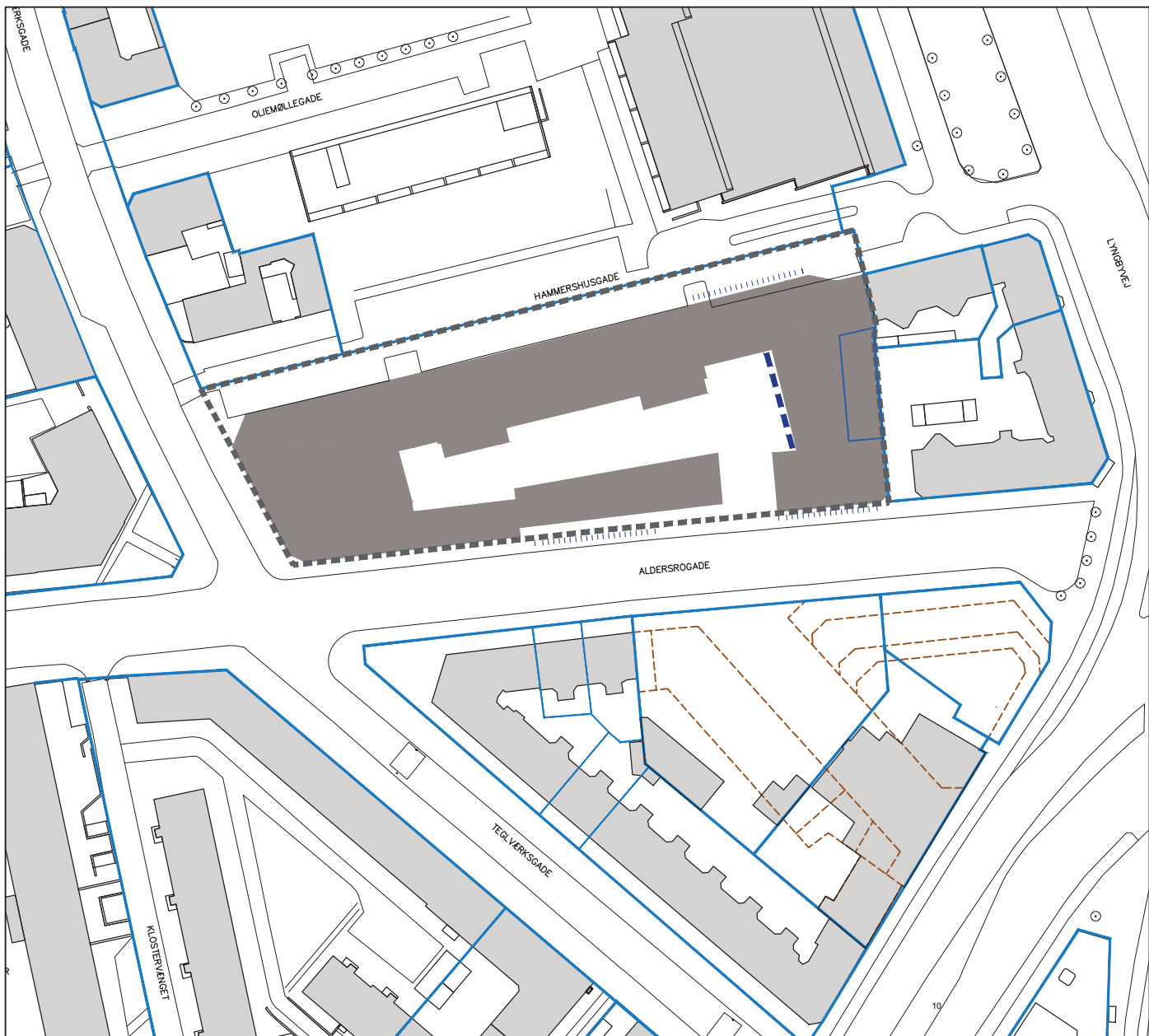
— Matrikelskel

— Eksisterende bygning

----- Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 5b - Altaner og karnapper

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



— — — — — Altan maks. fremspring 1,1 m

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

■ ■ ■ ■ ■ Områdefrænsning

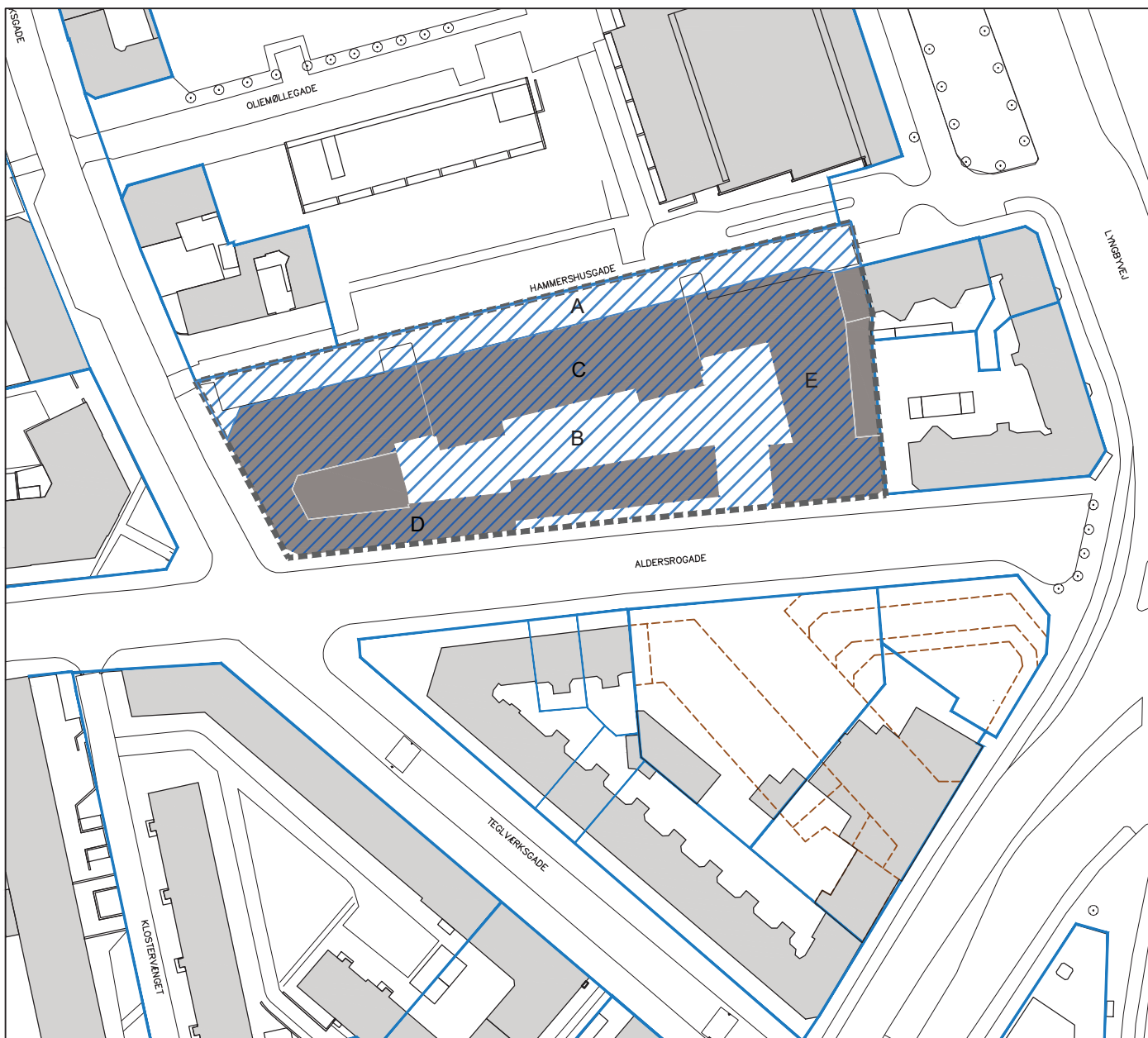
— Matrikelskel

■ Eksisterende bygning

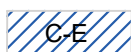
- - - - - Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 6a - Byrum

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



Byrum på terræn



Byrum på tag



Områdefrænsning



Matrikelskel



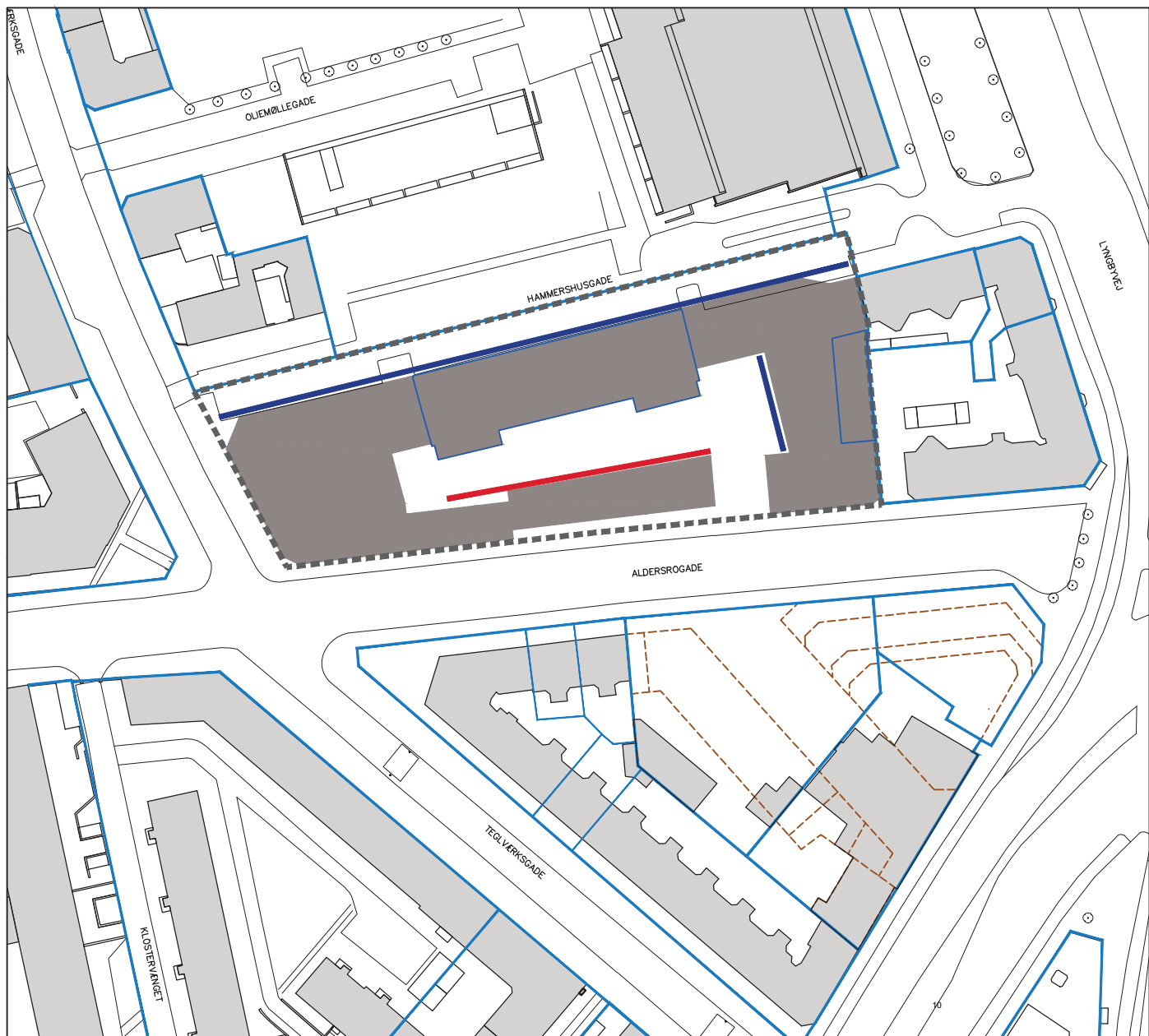
Eksisterende bygning







Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 6b - Kantzoner

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.

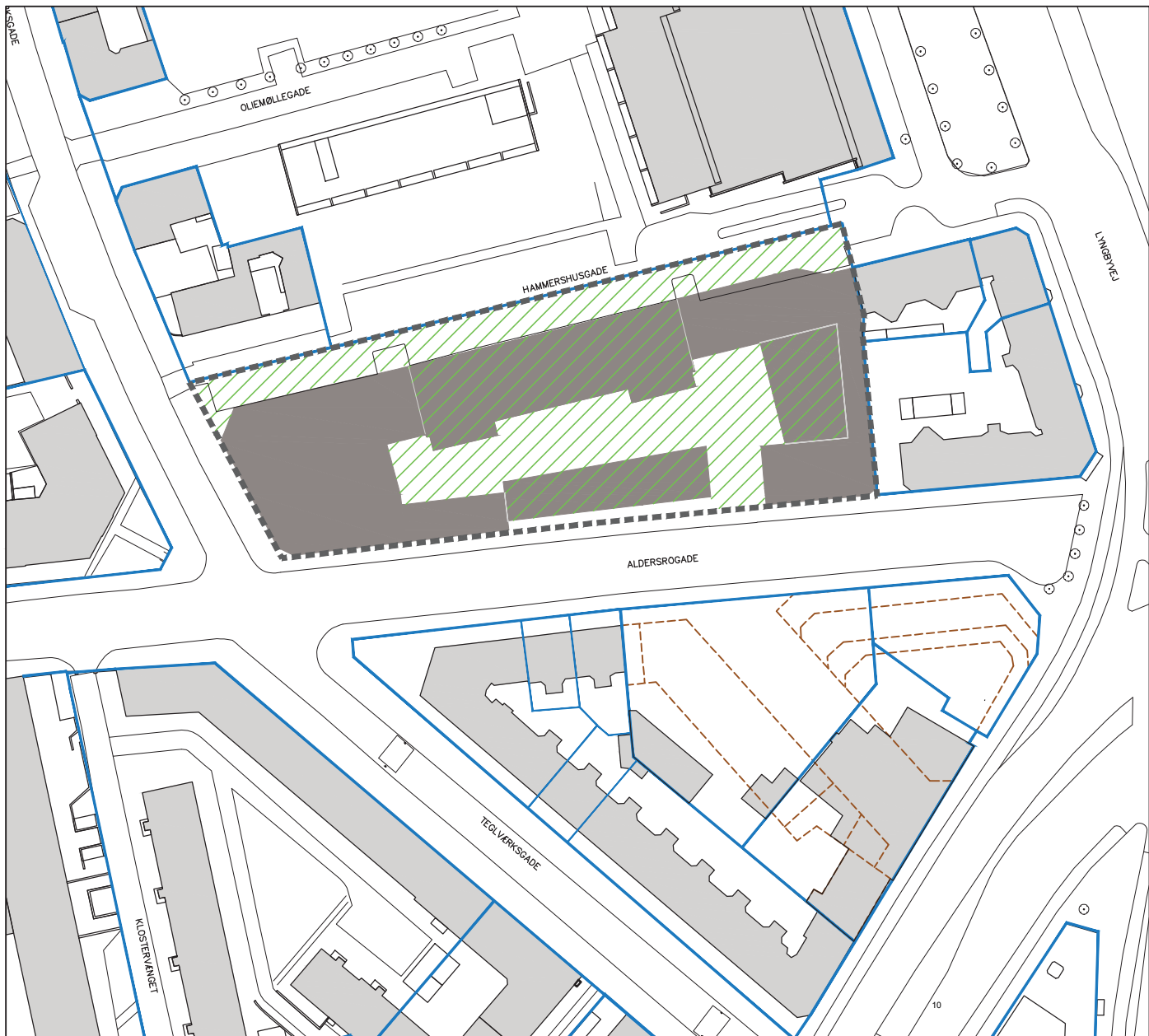


-  Kantzone a
-  Kantzone b

-  Områdefrænsning
-  Matrikelskel
-  Eksisterende bygning
-  Nyt byggeri Vibenshus Vest

Tegning 6c - Træer og beplantning

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



Byrum, hvor der skal plantes mindre antal træer



Områdefrænsning



Matrikelskel



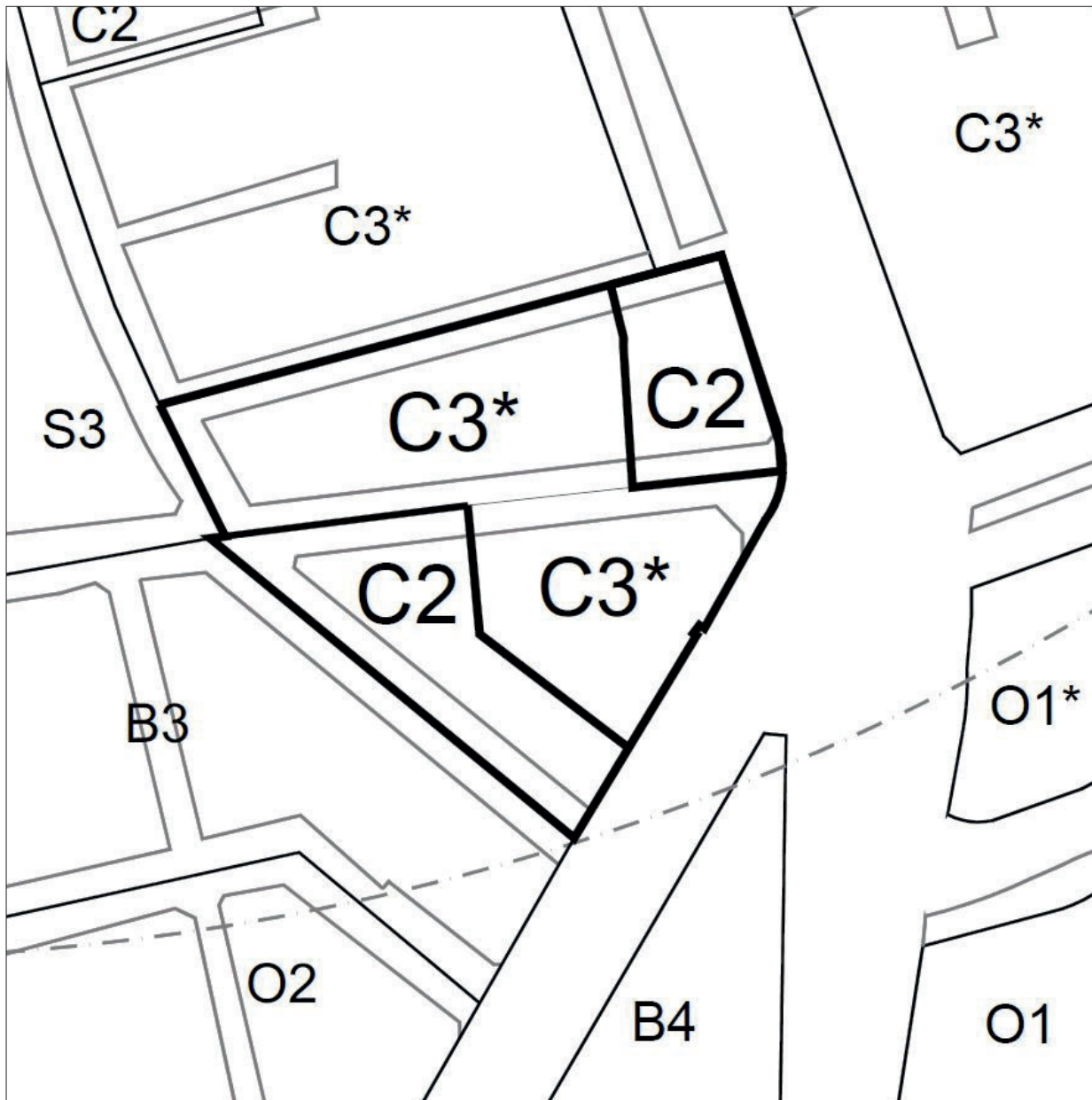
Eksisterende bygning



Nyt byggeri Vibenshus Vest

Forslag til tillæg til Kommuneplan 2015

De illustrerede designløsninger er udarbejdet som principper, der efterfølgende skal bearbejdes i dialog med Københavns Kommune og lokalområdet. Forslaget skal ses som et udkast til forhandling.



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."