

# "Jagtvej 171"

## Lokalplan nr. 475

Borgerrepræsentationen har den 31. maj 2012 vedtaget lokalplanen.

Lokalplanen er bekendtgjort den 21. juni 2012



# INDHOLD

## Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget ..... 3

Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget ....	3
Lokalplanens formål .....	3
Lokalplanområdet og kvarteret.....	4
Byggeønsker - det reviderede projekt.....	5
Planmæssig og arkitektonisk vurdering .....	6
Lokalplanens indhold.....	8
Kommuneplantillæggets indhold .....	9
Lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen .....	9
Udbygningssaftale .....	10
Trafik .....	10
Kystnærhedszone .....	11
Miljøvurdering .....	11
Miljømæssige gener fra virksomheder .....	11
Skyggediagrammer af revideret projekt.....	11

## Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning ..... 13

Fingerplan 2007 .....	13
Regional Udviklingsplan 2008.....	13
Kommuneplan 2011 .....	13
Kommuneplantillæg .....	14
Lokalplaner i kvarteret.....	14
Bydelsplan for Østerbro 2009.....	14
Byrumshandlingsplan.....	14
Områdefornyelse .....	14
Varmeplanlægning.....	15
Trafikstøj .....	15
Miljørigtigt byggeri .....	15
Regnvand .....	15

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

Affald .....	16
Jord- og grundvandsforurening .....	16
Museumsloven .....	16

## Lokalplanen ..... 17

§ 1. Formål.....	17
§ 2. Område .....	17
§ 3. Anvendelse.....	17
§ 4. Vejforhold .....	18
§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.....	18
§ 6. Bebyggelsens ydre fremtræden .....	18
§ 7. Ubebyggede arealer, opholdsarealer, byrum og parkering .....	18
§ 8. Foranstaltninger mod forureningsgener.....	20
§ 9. Bæredygtighed .....	20
§ 10. Matrikulære forhold .....	20
§ 11. Retsvirkninger .....	21
Kommentarer af generel karakter .....	21
Tegning nr. 1. Lokalplanområde, vejforhold, bevaringsværdige træer .....	22
Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan .....	23
Tegning nr. 3. Bygningsprofil - principsnit i bebyggelse .....	24
Tegning nr. 4. Principiel udformning af grøn plads på Aldersrogade .....	25

**SAMMEN  
OM BYEN**

**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen

Forside: Visualisering af projektet set fra Vibenshus Runddel

# Redegørelse for lokalplanen og kommuneplantillægget



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

## Baggrund for lokalplanen og kommuneplantillægget

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

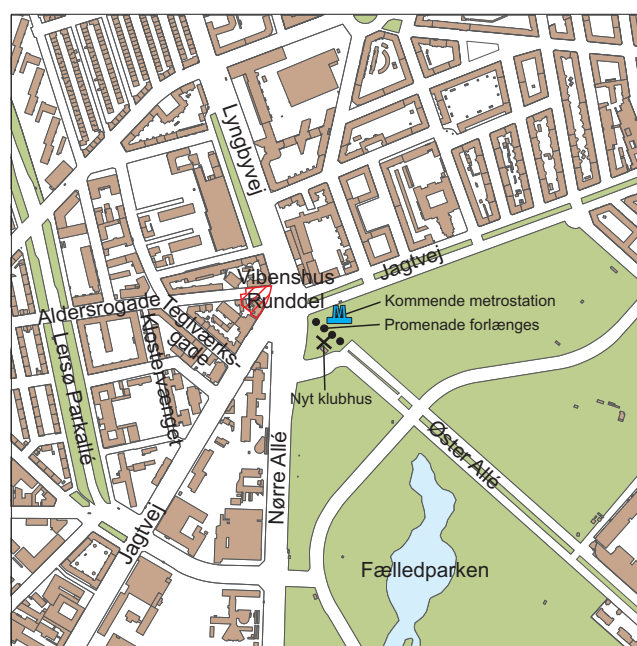
Lokalplanen og kommuneplantillægget er ændret i forhold til de i perioden 10. november 2010 til 17. januar 2011 offentliggjorte forslag på baggrund af en revision af det projekt, der ligger til grund for planen.

## Lokalplanens formål

Lokalplanen og kommuneplantillægget skal udgøre det planmæssige grundlag for, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhusprojekt, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation.

Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala og skulpturelle udformning skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knude-

punktet på Vibenshus Runddel. Lokalplanen skal derudover muliggøre, at der på den østligste del af Aldersrogade kan etableres en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye rekreative og miljømæssige kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.



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



Lodfoto visende eksisterende forhold i karreen og nabokarreeerne

### Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel og omfatter ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, samt et tilgrænsende offentligt vejareal på Aldersrogade og Jagtvej. Ejendommen har et grundareal på 748 m<sup>2</sup>. Ejendommen rummer i dag en ældre, nu tom 3½ etages beboelsesbygning ("Aldersro") opført i 1895 oprindelig som værkstedsbygning, samt nogle mindre, lave erhvervsbygninger. Ingen af bygningerne er klassificeret som bevaringsværdige.

Lokalplanområdet ligger i karreen begrænset af Aldersrogade, Jagtvej og Teglværksgade. Karreen består af en erhvervspræget del mod nordøst og en boligpræget del mod sydvest og rummer ca. 15.700 m<sup>2</sup> etageareal med en fordeling mellem boliger og erhverv på ca. 50/50 pct. og med en bebyggelsesprocent på 231 som helhed. Udover den aktuelle ejendom består den erhvervsprægede del af karreeen af de af ATP ejede ejendomme matr.nr. 4159 og 3615 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der rummer erhvervsbebyggelse i 1-2 etager og 3½-5 etager, bl.a. det "røde pakhús" ud mod Jagtvej.



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



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

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

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

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

I Vibenshus Runddel mødes en række overordnede gader i et stjernelignende mønster med lange sigtelinier mod runddelen. Runddelen opleves i dag som et stort udflydende trafikareal uden særlige bymæssige eller rumlige kvaliteter, dog med IBM's nyere kontorbebyggelse og til

dels Egmontkollegiet som markante hjørnebebyggelser i 8 etager. "Gajoltårnet" og Taksigelseskirkens 40 m høje tårn udgør karakteristiske vartegn i området.

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

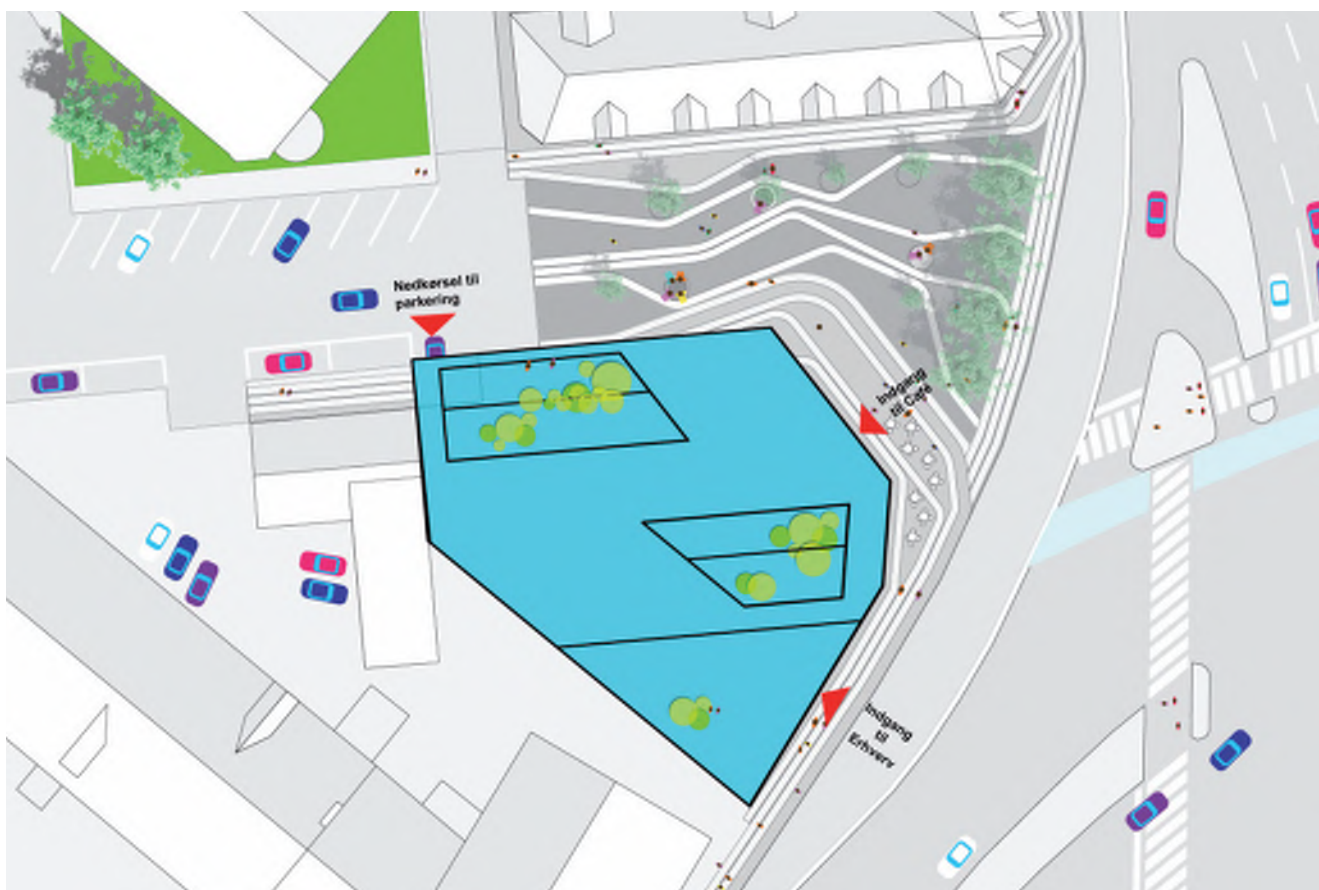
Med sin utidssvarende småskalabebyggelse fremstår hjørnet af Jagtvej/Aldersrogade med en opløst og lavintensiv karakter, der står i et misforhold til beliggenhed i et knudepunkt, der med den kommende metrostation vil få et oplagt potentiale som stationsnært område.

### **Byggeønsker – det reviderede projekt**

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



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



*Situationsplan af projektet*

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

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

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

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

Under bebyggelsen etableres parkeringsanlæg med adgang fra Aldersrogade. Der etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m<sup>2</sup> kontorareal og 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal (ca. 25 pladser).

Projektets etageareal udgør ca. 4.700 m<sup>2</sup> etageareal, hvorved bebyggelsesprocenten udgør 626.

Friarealet omfatter 145 m<sup>2</sup> på terræn og 334 m<sup>2</sup> på tagterrasser, hvorved friarealprocenten udgør 10.

#### **Planmæssig og arkitektonisk vurdering**

Kontorhuset vil funktionsmæssigt supplere de allerede eksisterende kontorvirksomheder i området omkring



*Visualisering af projektet set fra øst (Jagtvej)*

*Visualisering af projektet og den grønne plads på Aldersrogade*



Vibenshus Runddel. Den stationsnære beliggenhed, den skærpede parkeringsnorm med baggrund i Kommuneplan 2009 og de gode cykelforbindelser vil medvirke til at reducere transportbehovet. Sammen med bebyggelsens udformning som lavenergibebyggelse vil det medvirke til udvikling af en bæredygtig by.

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



*Visualisering af projektet set fra syd (Jagtvej)*

Visualisering af projektet set fra vest (Aldersrogade)



høje hus udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel. Facadeudtrykket med lodrette trælameller giver bygningen en varm fremtoning, der vil berige det stedlige bybillede på en karakterfuld måde.

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

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

Pladsen vil derudover fungere som "trædesten" i den i Byrumshandlingsplanen foreslåede forbindelse på Aldersrogade.

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

Skyggediagrammer (se side 11 og 12) viser, at bygningsvolumenet med sin markante skrå afskæring ikke vil tage sollys fra boligerne i naboejendommen på den anden side af Aldersrogade i sommerhalvåret, men i nogen grad i den øvrige del af året.

## Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal muliggøre, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhusprojekt, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation, Vibenshus Runddel. Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala og skulpturelle udformning

skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel. Lokalplanen skal derudover muliggøre, at der på den østligste del af Aldersrogade kan etableres en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye miljømæssige og rekreative kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

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

Området fastlægges derfor til serviceerhverv med krav om indretning af den nederste etage til publikumsorienterede og andre udadvendte funktioner, som sammen med fastlæggelsen af en grøn plads på den østligste del af Aldersrogade skal være med til at understøtte bylivet i området. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser "skræddersyes" efter det reviderede projekt for at fastholde den arkitektoniske idé og dermed intentionen om skabelse af et unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel.

Der fastlægges et maksimalt bygningsomfang på 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 34 m. Bygningens særlige skulpturelle udformning fastlægges dels ved et byggefelt, dels ved en række typiske lodrette snit. Projektets facadeudtryk med glasbeklædning og lodrette trælameller sikres ved bestemmelser.

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



Den grønne plads på Aldersrogade



Lokalplanen tillader, at store, fælles tagterrasser kan medregnes i friarealkrævet på 10 pct. af etagearealet, dog således at friarealet på terrænen skal udgøre mindst 30 pct. af det krævede friareal. Der indgår nærmere bestemmelser om udformningen af den grønne plads på Aldersrogade. I overensstemmelse med Kommuneplan 2009 fastlægges parkeringsdækningen til maks. 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog maks. 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal, for at fremme brug af cykel og kollektiv trafik. Al parkering skal etableres i underjordisk anlæg.

### Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget muliggør en bebyggelse på op til 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 34 m på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København. Desuden fastlægges boligandelen i rammeområdet til at være mindst 35 pct. og højst 75 pct. af etagearealet.

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

Kommuneplan 2011 blev vedtaget af Borgerrepræsentationen den 15. december 2011 og bekendtgjort den 14. marts 2012. Forslaget til lokalplan er udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2009. Derfor er lokalplanen set i forhold til mål og værdier i planlægningen vurderet i forhold til Kommuneplan 2009.

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

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

#### Den dynamiske by

Lokalplanen sikrer, at Jagtvej 171 funktionsmæssigt supplerer de eksisterende kontorvirksomheder omkring Vibenshus Runddel. Forvaltningerne skønner, at der kan lokaliseres ca. 135 arbejdspladser i nybyggeriet.

#### Den bæredygtige by

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

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

#### Byen for alle

Lokalplanen muliggør ikke boliger og daginstitutioner, men hovedsagelig kontorer. Det er med til at sikre, at der er mennesker i området i dagtimerne. Den grønne plads

og en café i stueetagen vil kunne generere møde mellem mennesker. Grundet placeringen ud til et befærdet og støjbelastet kryds, er det sandsynligvis næppe et sted, man vil opholde sig i længere tid.

### **Byen ned til vandet**

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

### **Metropol for mennesker**

Københavns Kommune ønsker byrum, der inviterer til byliv og giver mulighed for deltagelse uanset alder, social status, etnisk baggrund, økonomi eller handicap.

Hverdagens byliv skal prioriteres året og døgnet rundt. Bylivet opstår, hvis man føler sig tryk, hvis der er rent, noget at sidde på og noget at se på.

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

Den grønne plads skal derudover fungere som "trædesten" i den i Handlingsplan for Københavns byrum foreslåede forbindelse på Aldersrogade, så der skabes en sikker og direkte forbindelse for fodgængere og cyklister fra de omkringliggende kvarterer til bl.a. metrostationen og Fælledparken. Pladsen skal derfor indrettes på en måde, så der fortsat er mulighed for cykling.

### **Arkitekturby København**

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

Projektet repræsenterer en udvikling af nye byarkitek-



*Hjørnet ud mod Jagtvej/Aldersrogade med café i stueetagen*

toniske træk og en bæredygtig fortætning på et sted, der med den kommende metrostation vil få et øget potentiale som bymæssigt knudepunkt og fortætningsområde. Med sin placering, skala og nyskabende skulpturelle udformning vil kontorhuset udgøre et arkitektonisk unikt, identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel. Facadeudtrykket med lodrette trælameller vil give bygningen en varm fremtoning, der på en karakterfuld måde vil berige det stedlige bybillede.

Den grønne plads på Aldersrogade skal udformes på en måde, der svarer til målsætningen om byrum af høj arkitektonisk kvalitet.

### **Udbygningsaftale**

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

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

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

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

### **Trafik**

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

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

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

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

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

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

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

### Kystnærhedszone

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

### Miljøvurdering

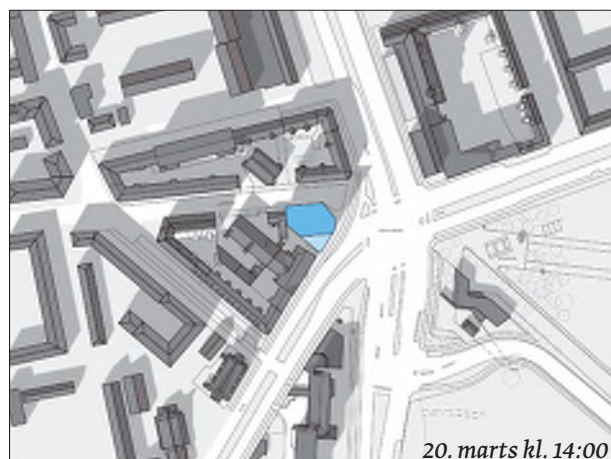
Københavns Kommune har på baggrund af en screening af lokalplanforslaget afgjort, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planen i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009). Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om et projekt, der i størrelse og omfang og i forhold til områdets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller på de omliggende områder og bebyggelser.

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

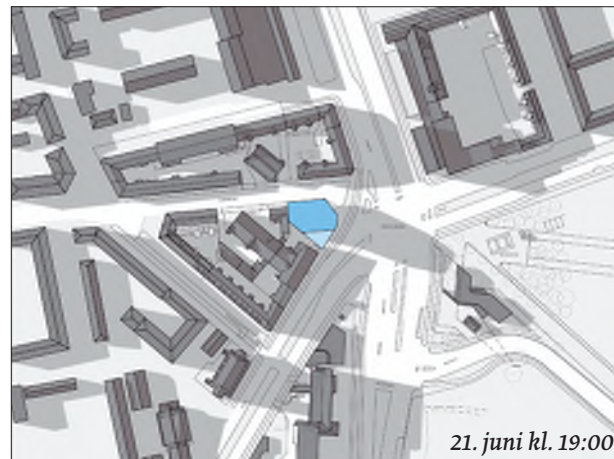
### Miljømæssige gener fra virksomheder

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

### Skyggediagrammer af revideret projekt – marts (vintertid)



## Skyggediagrammer af revideret projekt - juni (sommertid)



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning og lovgivning

## Fingerplan 2007

Ifølge "Fingerplan 2007", der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, skal stationsnære kerneområder udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvare den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed.

Kerneområder afgrænses med udgangspunkt i en gangafstand på mindre end 600 m fra en station.

Der må ikke placeres byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor i områder, der ikke er stationsnære, dvs. områder med mindre end 1.000 m til en station. Byggeri med over 1.500 m<sup>2</sup> kontor kan placeres frit i stationsnære kerneområder. Lokalplanområdet ligger inden for en afstand af ca. 100 m fra den kommende metrostation Vibenshus Runddel, hvorfor en placering af en kontorbebyggelse ved Vibenshus Runddel er i overensstemmelse med "Fingerplan 2007's" intentioner om stationsnær placering af kontorer.

## Regional Udviklingsplan 2008

Regionsrådet vedtog den 24. juni 2008 den regionale udviklingsplan "Danmarks Hovedstadsregion - en international storbyregion med høj livskvalitet og vækst".

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

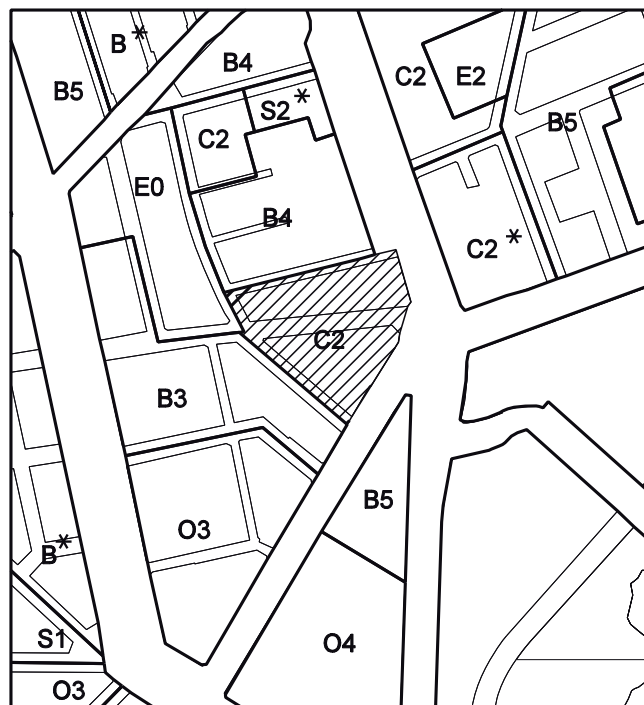
Af afsnittet om infrastruktur fremgår, at en af forudsætningerne for, at regionen også i de kommende år kan være konkurrencedygtig, er, at trængslen særligt i og omkring København begrænses, bl.a. gennem udbygning af den kollektive trafik og mulighed for anvendelse af adfærdsregulerende virkemidler,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

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

## Kommuneplan 2011

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

Kommuneplanrammer i området



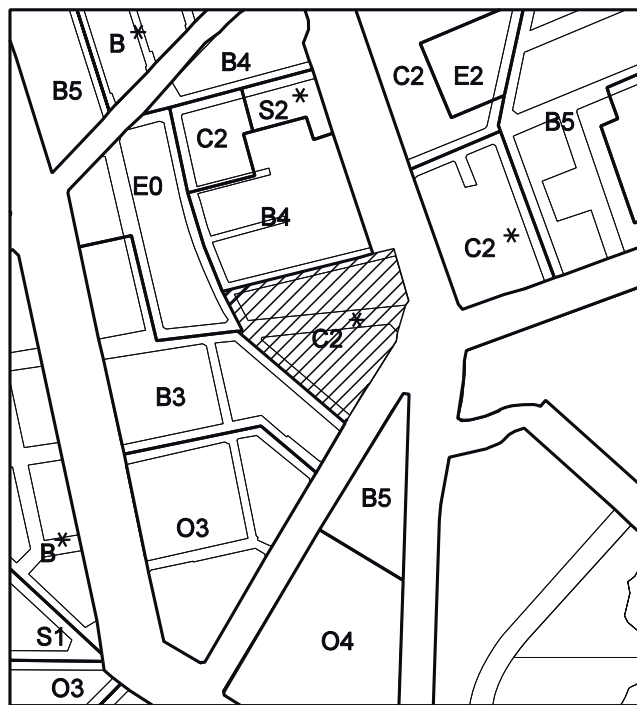
Nuværende kommuneplanramme

Rammer for lokalplanlægning:

B-områder til boliger

C-områder til bolig og serviceerhverv

E-områder til blandet erhverv



Ny kommuneplanramme

S-områder til serviceerhverv

O-områder til offentligt formål - fritidsformål mv.

\*-områder med særlige bestemmelser

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

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

I C-områder i tætbyen, som planområdet ligger i, samt udpegede byudviklingsområder må parkeringsdækningen være i størrelsesordenen og højst 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal, dog 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikformål. Planområdet ligger uden for de udpegede centerområder til butikker. Enkeltstående butikker, der placeres nærmere end 500 meter fra et centerområde, må dog ikke overstige 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for de enkelte dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

### Kommuneplantillæg

Samtidig med lokalplanforslaget er der udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for området fra et C2-område til et C2\*-område med særlig bestemmelse om, at der på ejendommen matr.nr. 3661 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan opføres bebyggelse med op til 4.700 m<sup>2</sup> etageareal og en maksimal bygningshøjde på 34 m, samt at boligandelen i rammeområdet skal være mindst 35 pct. og højst 75 pct.

### Lokalplaner i kvarteret

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

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

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

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

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

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

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

**Lokalplan nr. 292** fastlægger området til boligformål.

**Lokalplan nr. 302** fastlægger området til boliger og serviceerhverv.

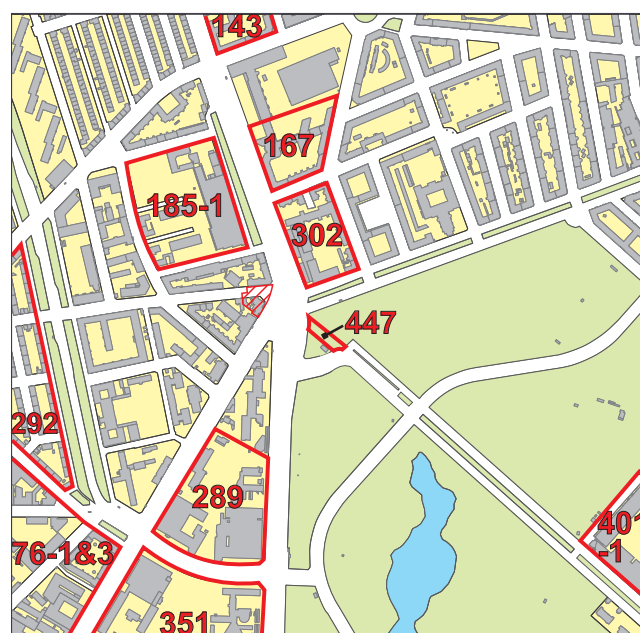
**Lokalplan nr. 351** fastlægger området til offentlige formål - universitet mv.

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

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

### Bydelsplan for Østerbro 2009

Bydelsplan for Østerbro er udarbejdet i et samarbejde mellem Østerbro Lokaludvalg og forvaltningerne i Københavns Kommune. Lokaludvalget har været ansvarlig



Lokalplaner i området

 Aktuelt lokalplanområde

 Gældende lokalplaner

for den lokale proces og borgerinddragelsen, hvor over 1.400 østerbroborgere har deltaget, og der er kommet næsten 2.000 input til bydelsplanlægningen.

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

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

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

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

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

### Byrumshandlingsplan

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

### Områdefornyelse

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



Kortudsnit fra Handlingsplanen for Københavns byrum

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

## Varmeplanlægning

Nybyggeriet skal udføres som lavenergibebyggelse, jf. gældende bygningsreglement.

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

## Trafikstøj

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

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

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

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

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

## Miljørigtigt byggeri

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

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

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

## Regnvand

Af Københavns Kommunes "Spildevandsplan 2008" fremgår det, at regnvandet skal håndteres lokalt for at imødegå klimaændringerne og det øgede pres på kloakerne. Lokal håndtering vil sige inden for egen grund eller i et lokalområde omfattende flere ejendomme og eventuelt ved afledning til en nærliggende recipient. Ved lokal håndtering forstås, at regnvandet opsamles, forsinkes, genanvendes, fordampes, nedsives, afledes til eksisterende vandområde eller til rekreativt udformet vandelement, der etableres til at modtage regnvandet. Dette kaldes under et Lokal Afledning af Regnvand, LAR. En række tiltag kan medvirke til at opfylde dette krav, f.eks. ved at udnytte regnvandet til rekreative formål, grønne tage, toiletskyl, vaskeri, vanding og bilvask. Ved større nybyggerier skal det vurderes, om der skal etableres et trestrengt system (se Spildevandsplanen). Københavns Kommune har udgivet en LAR-Projekthåndbog, der beskriver en række LAR-metoder og løsninger. Endelig giver planloven hjemmel til, at der kan stilles krav om brug af regnvand til toiletskyl.

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

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Affald

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

## Jord- og grundvandsforurening

Bygge- og anlægsaktiviteter på forurenede arealer kræver tilladelse fra Teknik- og Miljøforvaltningen, Center for Miljø.

Håndtering af jord og grundvand i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder skal udføres i henhold til Center

for Miljø's anvisninger og tilladelser. Københavns Kommune tillader ikke permanent dræning af grundvand. Vejledninger kan hentes på Center for Miljø's hjemmeside [www.miljoe.kk.dk](http://www.miljoe.kk.dk) eller rekvireres på telefon 33 66 58 00. Jorden kan også anmeldes via [www.jordweb.dk](http://www.jordweb.dk)

## Museumsloven

Arbejder, der forudsætter udgravning i grunden, kan medføre påbud om midlertidig standsning i henhold til museumslovens § 27 (beskyttelse af jordfaste fortidsmin-der).

Københavns Museum skal kontaktes i god tid, så en forundersøgelse kan sættes i gang.



# Lokalplanen

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

## § 1. Formål

Lokalplanen skal udgøre det planmæssige grundlag for, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation.

Det er endvidere intentionen, at kontorhuset med sin placering, skala og skulpturelle udformning skal udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel. Som del af projektet etableres der desuden en grøn plads, som kan tilføre byrummet nye kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

Som led heri skal følgende overordnede hensyn tilgodeses:

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

lavenergibebyggelse samt ved udnyttelse af den eksisterende infrastruktur, og krav til opsamling og afledning af regnvand.

## § 2. Område

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

## § 3. Anvendelse

### Stk. 1

Området fastlægges til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, cafeer, gallerier, hotel, erhvervs- og fritidsundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Endvidere kan der indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

### Stk. 2

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

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

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

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

## Kommentar

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

### Stk. 3

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

## § 4. Vejforhold

### Stk. 1

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

### Stk. 2

Eksisterende vejlinjer opretholdes

## § 5. Bebyggelsens omfang og placering

### Stk. 1

Bebyggelsens etageareal må højst udgøre 4.700 m<sup>2</sup>. Bygningshøjden må ikke overstige 34 m målt i forhold til omgivende terræn.

### Stk. 2

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

### Stk. 3

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

### Stk. 4

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

### Stk. 5

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

## Kommentar

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

## § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

### Stk. 1.

Ny bebyggelse skal udføres med en høj arkitektonisk kvalitet, der afspejler og understreger stedets fremtrædende beliggenhed, og som i et nutidigt formudtryk spiller sammen med de omliggende bebyggelser på en nuanceret måde. Bebyggelsen skal med hensyn til skala, proportioner og karakter tage udgangspunkt i intentionen om at skabe et markant vartegn, der understreger Vibenshus Runddel som et vigtigt knudepunkt i byen.

Bebyggelsens udformning skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 2.

- a) Bebyggelsen skal fremstå med facader udført i overvejende glas og lodrette trælameller. Facaderne skal med hensyn til proportionering, overflader og detaljering i øvrigt udføres med en høj grad af kvalitet og finish. Alle udvendige bygningssider skal behandles som facade med en ensartet karakter.
- b) Stueetagen med publikumsorienterede funktioner skal ud mod Jagtvej og Aldersrogade fremstå med en åben og transparent karakter i form af butiksfacade i glas. Adgang til de publikumsorienterede funktioner skal etableres i bygningens hjørneafskæring ud mod Jagtvej og Aldersrogade som vist på tegning nr. 4.
- c) Adgang til kontorhuset skal etableres via et adgangstorv under udkragningen ud mod Jagtvej som vist på tegning nr. 4. Stueetagen ud mod adgangstorvet skal fremstå med en åben og transparent karakter i form af overvejende glasfacade.
- d) Vinduesglas skal være klart planglas og må ikke uden Teknik- og Miljøforvaltningens tilladelse udføres med toning eller kraftig spejlvirkning. Butiksvinduer må ikke tilklæbes og lignende, så de får karakter af facadebeklædning.
- e) Bebyggelsen skal udføres med tagterrasser, jf. § 7, stk. 3. Tagterrasserne skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bebyggelsens arkitektur.
- f) Tekniske komponenter i forbindelse med ventilation, køling og lignende skal placeres inden for bygningsvolumenet, bortset fra mindre ventilationsudtag og lignende, som skal gives en diskret placering og en enkel geometrisk udformning, der harmonerer med bebyggelsens arkitektur.
- g) Tagrender og -nedløb skal udføres skjult.
- h) Skiltning, reklamer og opsætning af facadebelysning, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal udformes således, at der efter Teknik- og Miljøforvaltningens skøn opnås en god helhedsvirkning i forhold til bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Kun skiltning og reklamer, der har tilknytning til bebyggelsens anvendelse må finde sted.
- i) Udvendige antenner, herunder parabolantener, må kun etableres på bygninger eller i området i øvrigt, såfremt de ikke virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

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

### Stk. 1.

Friarealet (eksklusive parkerings- og tilkørselsareal) skal udgøre mindst 10 pct. af etagearealet. Til friarealet kan medregnes opholdsarealer indrettet på fælles tagterrasser, dog højst 70 pct. af det krævede friareal, således at mindst 30 pct. af det krævede friareal indrettes på terræn.

### Stk. 2.

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

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

### Stk. 3.

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

## Kommentar

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

### Stk. 4.

Det på tegning nr. 1 med grøn signatur viste vejareal på Aldersrogade skal indrettes som offentlig grøn plads med en udformning i princippet som vist på tegning nr. 4. Den grønne plads udformes i hovedtrækkene som et byrum med beplantning i form og træer og bunddække samt med fast belægning af granit og fliser, siddemuligheder, belysning mv.

Ud over den på tegningen viste træbeplantning kan Teknik- og Miljøforvaltningen tillade supplerende træbeplantning for at forbedre vindmiljøet på pladsen.

På hjørnet ud for bebyggelsens stueetage skal der etableres lægivende foranstaltninger i form af en læskærm med placering, højde og udformning efter Teknik- og Miljøforvaltningens godkendelse.

Pladsen forudsættes givet status som gågade med cykling tilladt i henhold til færdselslovgivningen.

Pladsen skal med hensyn til den nærmere udformning for så vidt angår belægninger, beplantning, belysning, inventar og øvrige indretning udføres efter et samlet projekt, som skal godkendes af Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Stk. 5.

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

### Stk. 6.

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

Nyplantning af træer skal bestå af træer af en passende størrelse og skal plantes i åbne muldbede med mindst 15 m<sup>2</sup> rodvenlig befæstelse pr. træ, heraf mindst 2,5 m<sup>2</sup> åbent muldbed omkring stammen.

For træer, som plantes i muldbede eller rodvenlige bærelag, skal plantehullet være mindst 1 m dybt, og eksisterende råjord under plantehullet skal løsnes.

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

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

## Kommentar

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

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

**I forbindelse med byggearbejdet skal der indsendes en redegørelse for beskyttelse af eksisterende træer i byggeperioden til godkendelse i Teknik- og Miljøforvaltningen.**

### Stk. 7.

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

Al parkering skal etableres i parkeringskælder.

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

### Stk. 8.

Der skal etableres mindst 1,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til kontorformål og 3 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til butikker, restauranter, cafeer og lignende. Mindst 50 pct. af det krævede antal cykelparkeringspladser skal etableres i konstruktion, dvs. i kælder eller i stueetagen. Cykelparkering i konstruktion skal indrettes med en høj grad af tilgængelighed og tryghed.

Cykelparkering på terræn skal placeres tæt på bebyggelsens indgange og skal med hensyn til placering og udformning indpasses på en hensigtsmæssig måde i forhold

til det pågældende byrums indretning og arkitektur. Cykelparkering skal etableres på egen grund.

## § 8. Foranstaltninger mod forureningsgener

### Stk. 1.

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

### Stk. 2.

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

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

### Stk. 3.

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

## Kommentar

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

## § 9. Bæredygtighed

### Stk. 1.

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

## Kommentar

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

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

### Stk. 2.

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

## Kommentar

Erhvervs- og Boligstyrelsen og Miljøstyrelsen har i 2002 udgivet pjecen "Fra taget til toiletet - om brug af regnvand fra tage i wc-skyl og vaskemaskine". Heraf fremgår bl.a., at det ikke er tilladt at bruge regnvand i offentligt tilgængelige toiletter, mens det er tilladt i boliger og kontorer, hvor der kun er adgang for kontorets ansatte.

Ved projekteringen skal det undersøges, hvilke regler, der gælder på dette tidspunkt.

Der bør arbejdes med muligheden for, at regnvand også kan bruges i forbindelse med de rekreative elementer. Desuden bør regnvand fra andre, ikke-trafikbelastede overflader opsamles og genbruges eller nedsives, bl.a. ved brug af permeable belægninger. Af Københavns Kommunes spildevandsplan 2008 fremgår, at regnvand skal forsøges afledt eller genanvendt inden for egen grund.

Dette krav kan også opfyldes ved fællesanlæg, der omfatter hele eller dele af lokalplanområdet. Hvis en bygherre ikke mener, at det er muligt at opfylde kravet, skal der foreligge dokumentation herfor.

## § 10. Matrikulære forhold

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

## § 11. Retsvirkninger

I henhold til planlovens § 18 må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen hindrer ikke, at den eksisterende bebyggelse og dennes anvendelse kan opretholdes, hvis såvel bebyggelse som anvendelse ikke strider mod de i givne byggetilladelser tagne forbehold og i øvrigt er lovlig.

### Kommentarer af generel karakter

a) På tidspunktet for planens tilvejebringelse er seneste udgave af planloven trykt som lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009.

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

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

c) I henhold til planlovens § 19, stk. 1, kan der dispenseres fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Dispensation meddeles af Teknik- og Miljøudvalget i Københavns Kommune.

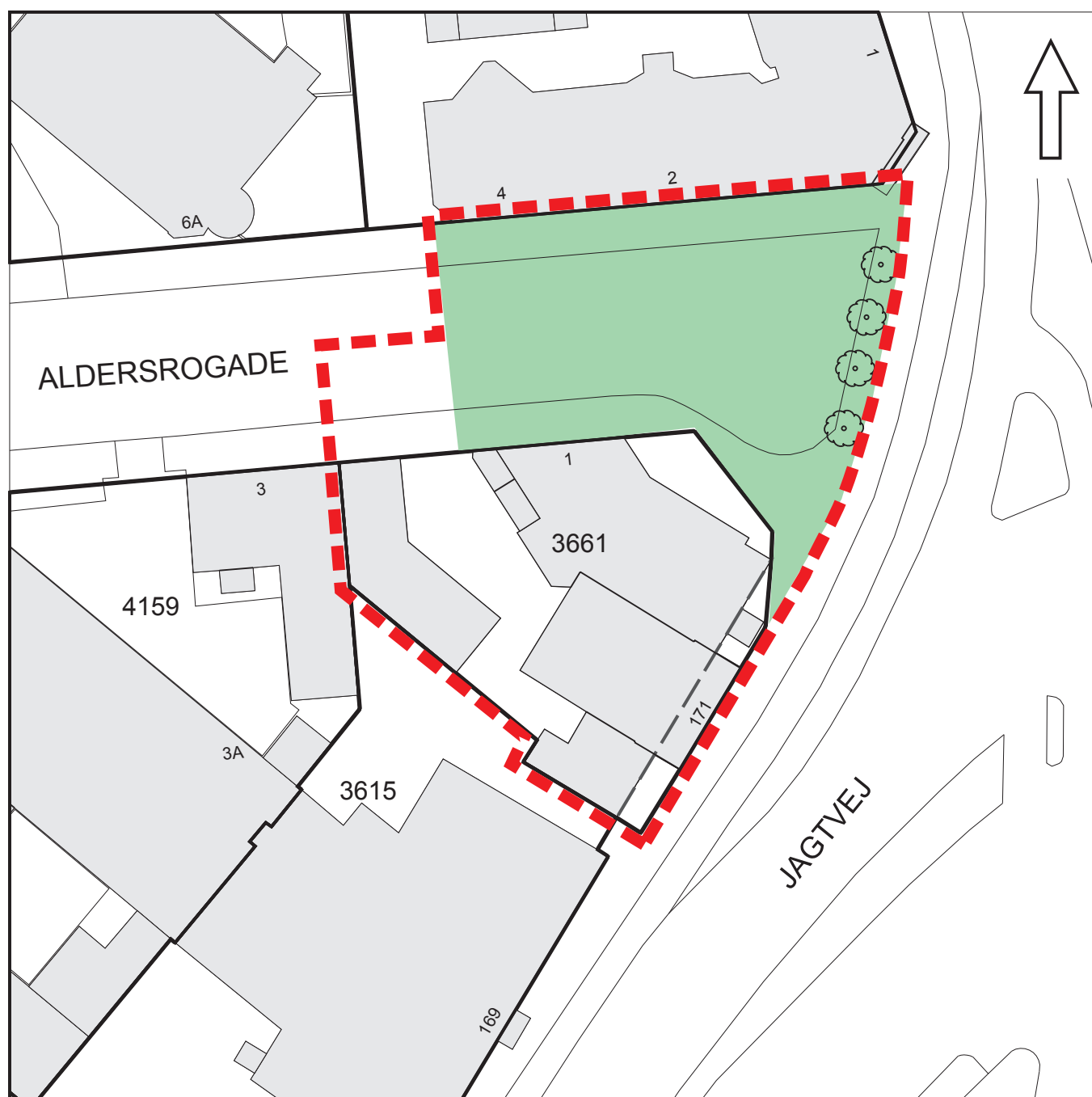
Lokalplan nr. 475 er vedtaget af Borgerrepræsentationen den 31. maj og bekendtgjort den 21. juni 2012.

Teknik- og Miljøforvaltningen, den 21. juni 2012

Lise Palm  
områdechef

/Jørgen Abrahamsen  
arkitekt

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





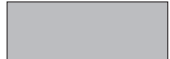
0 10 20 30 40 50 m.

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

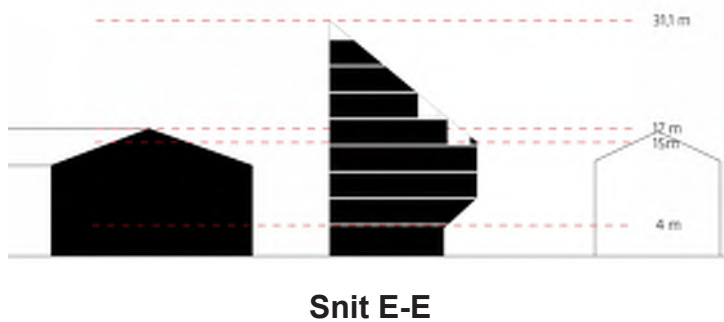
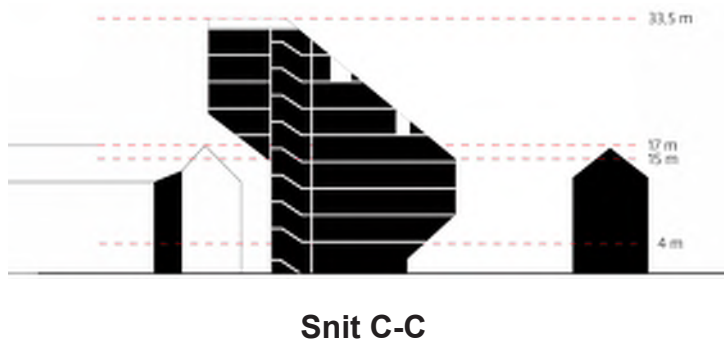
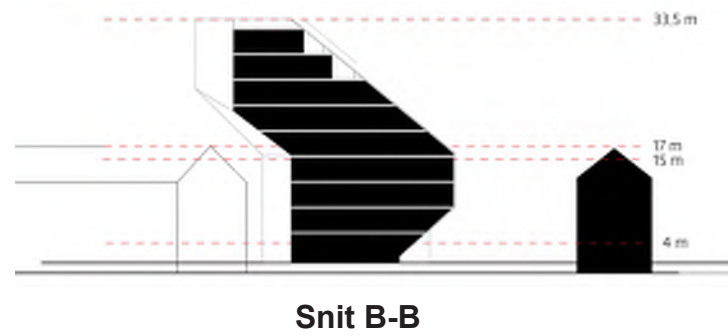
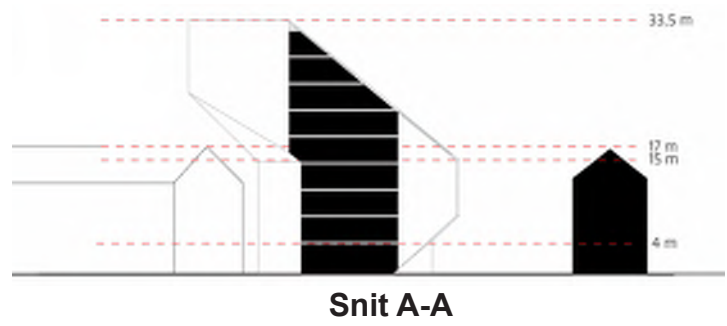
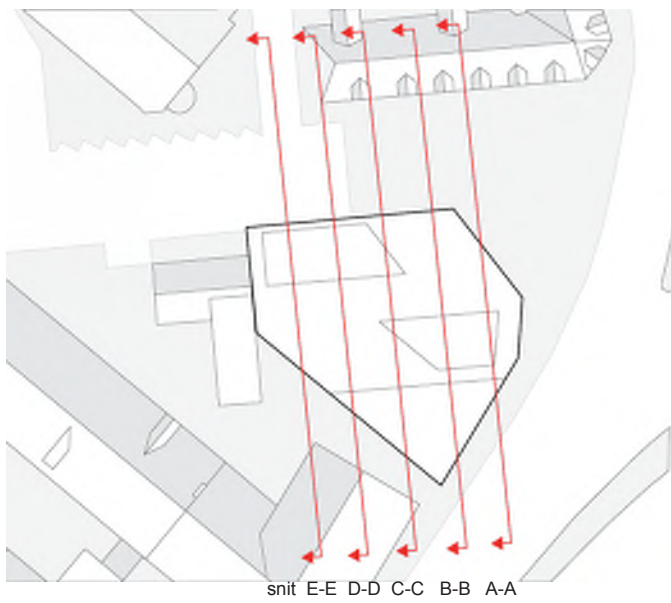
- Vejareal der indrettes som offentlig grøn plads
- ○ ○ Bevaringsværdige træer

## Tegning nr. 2. Bebyggelsesplan



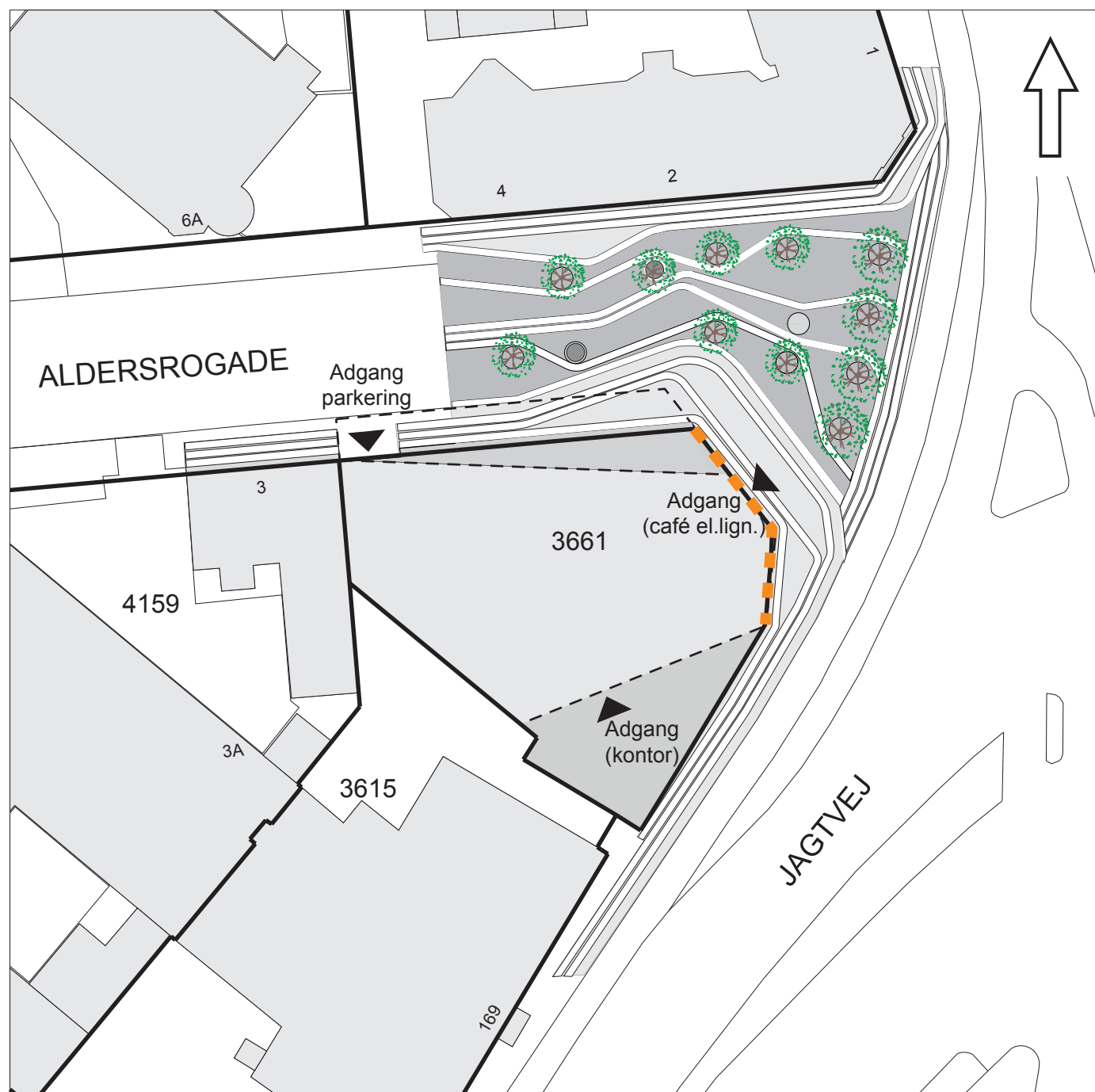
-  Lokalplanområdet
-  Bebygget areal - bebyggelsens "fodaaftryk" (stueetagen)
-  Udstrækning af bygningsudkrægning

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





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



0 10 20 30 40 50 m.

■ ■ ■ ■ ■ Aktiv facade med publikumsorienterede funktioner



Chausséstenbelægning med bånd af betonfliser



Runde elementer, bl.a. med siddemulighed



Træ





Københavns Kommune  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Center for Bydesign  
Postbox 447  
1505 København V  
Telefon 3366 3366  
E-mail: [bydesign@tmf.kk.dk](mailto:bydesign@tmf.kk.dk)  
[www.tmf.kk.dk](http://www.tmf.kk.dk)



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen