

I. Redegørelse for lokalplanen

Baggrund for lokalplanen

Fontaine Group A/S har anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan for ejendommen Heimdalsgade 35-37 på ydre Nørrebro.

Ejendommen er ejet af "Ejendomsselskabet Heimdalsgade 35-37, København Aps", der er et datterselskab af Fontaine Group A/S. Ejendommen har fra 1978 fungeret som ældrecenter og selskabslokaler drevet i regi af Nord-vest Fonden for Folke- og Invalidepensionister. I 2008 opgav man imidlertid at drive ældrecenter her som en konsekvens af bortfaldne kommunale bevillinger.

Uden den kommunale støtte ser Fontain A/S ingen muligheder for at drive ældrecenter på ejendommen. Og da anvendelsesmulighederne er begrænset til offentlige formål og institutioner har udlejningsmulighederne i det hele taget vist sig vanskelige, hvorfor ejendommen er ved at blive nødlidende. Fontaine A/S ønsker således, at anvendelsesbestemmelserne for ejendommen ændres, for hermed at lette udlejningsmulighederne og samtidig kunne få nye og andre aktiviteter ind i bebyggelsen.

Den gældende lokalplan nr. 322 "Heimdalsgade Syd" fra 1999 afspejler den tidligere anvendelse som ældrecenter og er på flere måder noget utidssvarende og begrænsende for anvendelsen af området. Center for Bydesign har derfor fundet det hensigtsmæssigt at erstatte denne med en ny lokalplan inden for det aktuelle lokalplanområde. I Kommuneplan 2011 forventes området som ejendommen ligger i at få en ny anvendelsesramme (S) - områder til serviceerhverv - i stedet for den nuværende ramme (C) - områder til boliger og serviceerhverv. Forskellen består blandt andet i, at den pligtmæssige boligandel indenfor en S ramme er lavere end indenfor end C ramme, hvilket som nævnt vil kunne give bedre muligheder for udlejning og ny brug af bebyggelsen. Center for Bydesign finder det samtidigt mest hensigtsmæssigt, at ændre hele lokalplanområdet, og således ikke kun den del der indeholder ejendommen på Heimdalsgade 35-37. En ny anvendelsesramme for lokalplanområdet vil i øvrigt være i overensstemmelse med forslag til Kommuneplan 2011.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal afløse den gældende lokalplan nr. 322.

Lokalplanen skal primært udgøre det planmæssige grundlag for en ændring af områdets anvendelse til en mere alsidig og tidssvarende anvendelse serviceerhverv og eventuelt enkelte boliger og således bidrage til en mere fleksibel udnyttelse af området. Endvidere skal lokalplanen fastlægge en række mere tidssvarende bebyggelsesregulerende bestemmelser, herunder mere udførlige bestemmelser om bebyggelsens udformning.

Lokalplanområdet og kvarteret

Lokalplanområdet ligger på ydre Nørrebro, placeret mellem Mimergade, Heimdalsgade, en større sammenhængende boligbebyggelse og den nye park, 'Superkilen'. Området består af varierede bebyggelser opført til forskellige typer erhverv samt en enkelt boligbebyggelse, og en række forskellige tilbygninger. Den eksisterende bebyggelse i området består af bygninger af forskellig skala, karakter og arkitektonisk udtryk. Alle bygninger er opført efter 1920 - de fleste består af sammenhængende 2-3 etagers forhuse mod Heimdalsgade samt side- og baghuse i 1-3 etager og et 5-etagers baghus på ejendommen Heimdalsgade 35-37, placeret i skellet ud mod "Superkilen".

Lokalplanområdet har et samlet grundareal på ca. 9.400 m² og et etageareal på ca. 14.650 svarende til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 156. De to 3- og 2½- etagers forhuse på Heimdalsgade 35-37 er opført i midten af 1920'erne og er klassificeret med en SAVE værdi 4, ”svarende til middels bevaringsværdi. Lokalplanområdet udgør i dag den sidste enklave i et gammelt erhvervsområde med mellemstore og mindre produktionsvirksomheder. Indenfor de seneste 30 år er der nord og vest for lokalplanområdet opført en række større boligbebyggelser, blandt andet ”Mjølnerparken”. ”Superkilen”, forlængelsen af Nørrebroparken, der strækker sig fra Nørrebrogade til Tagensvej, ligger ligeledes umiddelbart nordvest for lokalplanområdet. Øst for lokalplanområdet er der 5-6 etagers karrebebyggelser med boliger. Ca. 150 m syd for lokalplanområdet ligger Nørrebrohallen. Der findes en række buslinjer på de omgivende større veje, og der er mindre end 500 m til Nørrebro Station og Bispebjerg Station.

Der findes ingen nævneværdig beplantning eller grønne træer i lokalplanområdet. Der er imidlertid fra flere steder umiddelbar udsigt og adgang til grønne og rekreative områder i ”Superkilen”.

Byggeønsker

Der foreligger aktuelt ingen konkrete byggeønsker fra områdets grundejere. Med fastlæggelse af en bebyggelsesprocent på 110 er der i området som helhed heller ingen rummelighed for nybyggeri, med mindre man river eksisterende bebyggelse ned. Lokalplanen vil indeholde en bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m² forudsætter udarbejdelse af en supplerende lokalplan (lokalplantillæg).

Lokalplanens indhold

Lokalplanen skal først og fremmest muliggøre, at områdets anvendelse ændres fra offentlige formål til serviceerhverv.

Området fastlægges til en bred vifte af serviceerhverv. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, kulturhuse, museer, teatre, og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med områdets anvendelse til serviceerhverv. Butikker må kun placeres i bebyggelsens stueetage ud mod Heimdalsgade. Butiksarealet må ikke overstige 500 m². Indtil 15 procent af etagearealet i området kan anvendes til boliger. Eventuelle boliger skal i gennemsnit have en størrelse på mindst 95 m², og ingen bolig må være mindre end 65 m². Ældre- og ungdomsboliger og andre boliger til personer med særlige behov kan indrettes med andre størrelser.

Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 110, et maksimalt etageantal på 6 plus tagetage og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at opnå en god arkitektonisk kvalitet både ved ændringer af eksisterende bebyggelse og ved eventuelt nybyggeri. Der indgår bestemmelser om ubebyggede arealer, herunder om størrelsen og indretningen af friarealerne. Parkeringsdækningen fastlægges til højst en plads pr. 150 m² etageareal. Der skal etableres cykelparkering i et nærmere fastsat omfang i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2009.

Der indgår bestemmelser om bæredygtighed, hvorefter ny bebyggelse skal udføres som lavenergibebyggelse (energiklasse 1), og regnvand fra tage skal opsamles til brug for wc-skyl mv., for så vidt det er muligt, eller anden afledning af regnvand på egen grund.

Hvordan "Heimdalsgade Syd II" forholder sig til mål og værdier i planlægningen

Kommuneplan 2009

Gennem et lidt bredere spekter af anvendelsesmuligheder vurderes den eksisterende bygningsmasse at kunne udnyttes bedre. Området ligger mellem Mimersgade, Heimdalsgade, Tagensvej og "Superkilen", hvorfra der er gode cykelforbindelser til de omkringliggende brokvarterer.

Lokalplanen fastlægger krav om energiklasse 1-byggeri, grønne tage, opsamling og genbrug af regnvand. Lokalplanen vurderes at kunne medføre en øget brug af bygningerne området som følge blandingen af forskellige typer serviceerhverv og institutioner. Planområdet ligger direkte ud til det grønne område "Superkilen", og i gangafstand til Nørrebrohallen og Nørrebroparken.

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. Ved at udvide anvendelsesmuligheden lægges der op til nye former for serviceerhverv, der giver en mere blandet brug af området. Dette vurderes at kunne få en positiv virkning og supplere det allerede i dag forholdsvis mangfoldige bymiljø.

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. Lokalplanen omhandler primært en ændring af anvendelsesbestemmelserne og indebærer kun i mindre omfang mulighed for nybyggeri eller nye anlæg. Gennem mere udførlige lokalplanbestemmelser om bebyggelsens udformning er hensigten at opnå en god arkitektonisk kvalitet ved ombygninger eller eventuelt nybyggeri.

Miljømæssig bæredygtighed

Områdets beliggenhed er i sin helhed godt bundet op på den kollektive trafik. Samtidig vil en og fornyelse af de eksisterende bygninger og lokaler gøre den eksisterende bygningsmasse mere energieffektiv og ressourcebesparende.

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. Lokalplanområdets placering i forhold til de kollektive busforbindelser vil i en vis grad understøtte denne målsætning. Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til cykelforbindelser til omliggende bydele. Lokalplanområdet ligger inden for en radius af 500 m fra Nørrebro Station og Bispebjerg Station, hvilket svarer til ca. 5 minutters gang fra begge stationer. På Tagensvej er der stoppested for et større antal buslinjer. Lokalplanområdet har god adgang til de større byveje/indfartsveje som Tagensvej og Frederiksundsvej via Mimersgade. Ellers er området trafikmæssigt præget af at ligge i et tæt bymiljø. Hverdagsdøgntrafikken på eksempelvis Tagensvej og Mimersgade uden for lokalplanområdet udgør henholdsvis ca. xx.000 og xx.000 biler. Heimdalsgade er en lokalgade med begrænset trafik. Selve gaden går ud til Tagensvej i nordøst og stopper for kørsel mod 'Superkilen' i sydvest og, hvor den går ud i den nye pladسدannelse ud mod

Mimersgade. i en cykel- og gangsti, der indgår i det grønne område. Mod nordøst grænser den eksisterende bebyggelse direkte op mod 'Superkilen' uden mellemliggende vejareal.

Miljøforhold

Planens påvirkninger af miljøet

VVM (Vurdering af Virkning på Miljøet)

Der er ikke anlæg eller projekter inden for planområdet, der vurderes at være til skade for miljøet, og de anses derfor ikke at være omfattet af VVM-bestemmelserne (lovbekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006).

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Der er lavet en screening af planen, hvorpå der skal afgøres hvorvidt der skal gennemføres en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009)

Lokalplanen og kommuneplantillægget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det skyldes, at planen ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag 3 og 4. Endvidere er der ikke tale om projekter, der i størrelse og omfang og i forhold til lokalplanrådets nuværende udformning og karakter vurderes at få væsentlig indvirkning på dette eller på de omliggende områder og bebyggelser.

I forvaltningens afgørelse indgår endvidere, at lokalplanen primært skal muliggøre en ændring af områdets anvendelse fra offentlige formål til formål til serviceerhverv, således at der opnås en større bredde i brugen af området. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m² etageareal forudsætter udarbejdelse af et lokalplantillæg. Afgørelsen offentliggøres samtidig med lokalplanforslaget.

Trafikstøj

Trafikstøjniveauet langs Heimdalsgade ligger på under L_{den} xx dB. Ud mod Tagensvej ligger støjniveauet på 71 dB og ud mod Mimersgade ligger støjniveauet på 66 dB. Dog ligger både Tagensvej og Mimersgade henholdsvis 150 og 100 m fra lokalplanområdet.

Miljømæssige gener fra virksomheder

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

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for en afstand på mere end 3 km fra kysten (Øresund) og dermed uden for den kystnære byzone.