



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger, er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen, 2019.

## STARTREDEGØRELSE

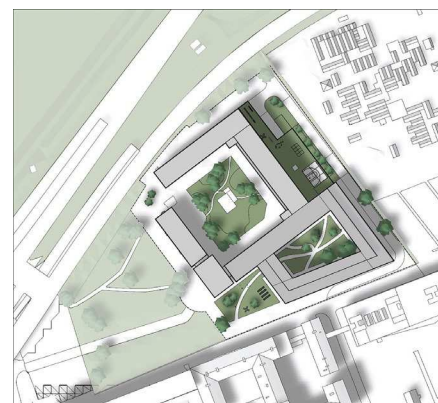
# LYNGBYVEJ 100

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	KIRKBI Invest A/S
<b>Arkitekt:</b>	Henning Larsen Architects A/S
<b>Formål:</b>	Udvikle eksisterende erhvervsområde med en blanding af boliger og erhverv samt fastlægge en ny vejadgang.
<b>Etageareal og højde:</b>	Maks. 30.250 m <sup>2</sup> (scenarie A og C) 35.000 m <sup>2</sup> (scenarie B) / Højde maks. 24 m med mulighed for punktvis bebyggelse på maks. 30m (scenarie A og C) og mulighed for én punktvis bebyggelse på maks. 35 m på matr.nr. 5873A (scenarie B)
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Maks. 185 % (scenarie A og C) med mulighed for op til 215% (scenarie B)
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Bolig: 1:250 Ungdomsboliger: 1: 857  Erhverv (kontor): 1:286 (konkret vurdering) Butik: 1:143
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Erhverv: 3:100 Butikker: 4:100 Pladskrævende cykler: 1:500
<b>Friareal</b>	Bolig: 30 % Erhverv: 10 %



**Scenarie A.** Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Henning Larsen Architects.

## Arkitektur

Startredegerørelsen for Lyngbyvej 100 skal fastlægge rammerne for udvikling af et blandet byområde med boliger og erhverv, og understøtter således målet i Arkitekturpolitik København 2017-2025 om at fremme planlægning af funktionsblandede bykvarterer. I startredegerørelsen beskrives tre forskellige scenarier: A, B, og C. Med startredegerørelsen skal der tages stilling til hvilket scenarie, som skal viderebearbejdes frem mod et lokalplanforslag. Bygningerne på grunden er registreret med en SAVE-værdi på 4, hvilket er middel bevaringsværdi.

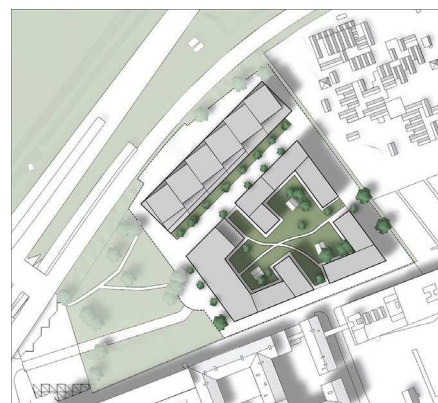
### Scenarie A - Bevaring

Hovedgrebet i scenarie A er at bevare og omdanne de oprindelige bygninger og tilføje nye etager. Derudover opføres en ny karré i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Scenarie A er vist med en bebyggelsesprocent på 185. I scenarie A gøres hele den oprindelige bebyggelse bevaringsværdig og må ikke rives ned. Lokalplanforslaget skal fastlægge, hvordan bygningerne kan omdannes, og hvordan der kan bygges til med respekt for de bærende bevaringsværdier. 16 ud af 18 træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, kan umiddelbart sikres. Ved forelæggelse af tidligere startredegerørelse den 1. februar 2021 anbefalede Teknik- og Miljøforvaltningen scenarie A, hvor de eksisterende bygninger på grunden bevares.

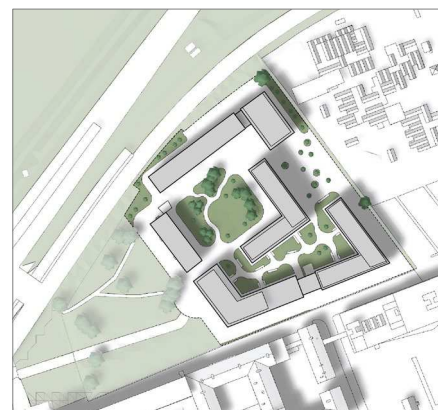
### Scenarie B - Nybyggeri

Hovedgrebet i scenarie B er at opføre en ny karrébebyggelse orienteret omkring en åben gårdhave. Derudover placeres en længebebyggelse med forskellige højder op til 35 meter mod jernbanen. Scenarie B er vist med en bebyggelsesprocent på 215. Scenarie B forudsætter, at alle de eksisterende bygninger rives ned, og en kommende lokalplan muliggør en helt ny bebyggelse. Projektet forudsætter i denne udformning, at der fældes 13 af de 18 træer, som lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, og at der plantes nye træer.

Bygherre ønsker scenarie B og argumenterer for, at nybyggeri giver mulighed for mindre energikrævende og mere fleksible, tidssvarende boliger og erhvervsarealer, samt at en erhvervsbebyggelse mod jernbanen kan reducere støjbelastning. Derudover mener bygherre, at scenarie B giver fordele ved, at der bygges tæt og højt stationsnært.



**Scenarie B.** Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Henning Larsen Architects.



**Scenarie C.** Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Henning Larsen Architects.

### Scenarie C -Hybrid

På baggrund af Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 1. februar 2021 har forvaltningerne udarbejdet scenarie C. Hovedgrebet i scenarie C er at bevare og transformere to af de oprindelige bygningsfløje mod nord og vest. De to bygninger mod syd og øst rives ned. De bevarede bygninger tilføjes nye etager. Der opføres nye bygninger, som er placeret, så den eksisterende gårdhaves overordnede rum bevares og bearbejdes, så der dannes et forløb af nye åbne byrum og forbindelse til den omgivende bydel. Scenarie C er vist med en bebyggelsesprocent på 185. Scenarie C forudsætter, i den nuværende udformning, at 5 af de 18 træer, der lever op til kriterierne for at gøres bevaringsværdige, fældes, og at der i stedet plantes nye træer. Forvaltningerne anbefaler scenarie C, der er en hybrid mellem scenarie A (bevaring) og B (nybyggeri). Scenarie C muliggør bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse og den eksisterende gårdhave og træer. Derved understøttes målene i Arkitekturpolitik København 2017-2025 om at "transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger, så de bevarer de bærende bevaringsværdier og bygger nye lag på byens fortælling". Samtidig åbner scenarie C op for at opføre nyt byggeri, som understøtter et levende bymiljø ved at åbne bebyggelsen op mod omgivelserne.

Alle tre scenarier kræver yderligere kvalificering frem mod lokalplanforslaget for blandt andet at kunne fastlægge en endelig bebyggelsesprocent for området. Alle tre scenarier kan indrettes, så de vejledende grænseværdier for støj ved boliger kan overholdes.

### Baggrund

Bygherre ønsker at udvikle ejendommen på Lyngbyvej 100, matr.nr. 5873A med ca. 30.250 m<sup>2</sup> -35.000 m<sup>2</sup> boliger og erhverv. Byggeønskerne har et omfang, som kræver en ny lokalplan. Projektet kræver et kommuneplantillæg, da byggeønskerne ligger ud over de byggemuligheder, der ligger i den nuværende kommuneplanramme. Frem mod lokalplanforslaget vurderes muligheden for eventuelle enkelte, mindre butikker til at betjene nærområdet.

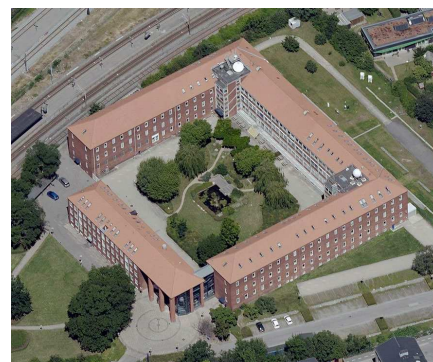
Den første startredegørelse blev forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 1. februar 2021, hvor udvalget besluttede "at sagen sendes tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen med henblik på en tredje model, der indeholder, at forvaltningen går i dialog med bygherre om en model/hybrid mellem forslag A og B, og forvaltningen ligeledes inddrager/hører Østerbro lokaludvalg ift. den videre proces, herunder er det vigtigt, at der ikke bliver færre træer". Forvaltningerne har efterfølgende været i dialog med bygherre og Østerbro Lokaludvalg forud for udarbejdelse af startredegørelsen.

### Stedet

Lyngbyvej 100 ligger på Østerbro tæt ved Ryparken Station. De eksisterende bygninger på Lyngbyvej 100 benyttes til erhverv. Lokalplanområdet ligger trukket tilbage fra Lyngbyvej og terrænet er hævet i forhold til Lyngbyvej. Mod nord danner den hævde jernbane en barriere. Nabogrunden mod vest er et grønt areal, og mod øst ligger tre institutioner. Mod syd er flere offentlige funktioner og kontorer. Lokalplanområdet er ifølge 'Politik for Udsatte Byområder' en del af et udsat byområde på Østerbro. Store dele af lokalplanområdet er hegnet og utilgængeligt, og det medfører, at området kan opleves utrygt.

### Egenart

Lokalplanområdet er en del af Skt. Kjelds Kvarter på Østerbro. Området mellem jernbanen og karrébyen, består af erhverv og institutioner, parkeringsarealer, kolonihaver og en genbrugsplads. Området er karakteriseret ved bygninger fra det sidste århundrede i forskellige typologier og med varierede højder. Kollektivhuset på Lyngbyvej er med sin højde og placering et vartegn for området. Træer og anden beplantning i og omkring lokalplanområdet giver området en grøn karakter. Beauvaisgrunden, vest for lokalplanområdet, er lokalplanlagt for nylig og, lokalplanen for området muliggør ny bebyggelse på op til 60 m.



Luftfoto som viser eksisterende erhvervsbygninger på Lyngbyvej 100.



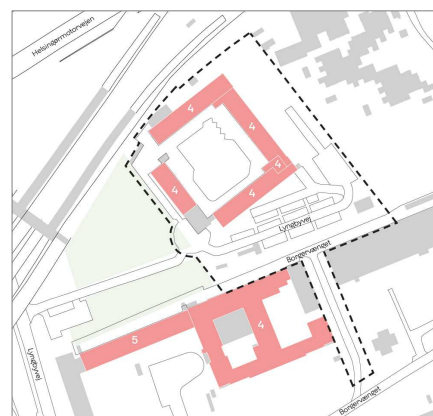
Lyngbyvej 100 set fra Ryparken Station.



Grønt areal på nabogrunden, Lyngbyvej 98 med højhuset, Kollektivhuset i baggrunden.



Gårdhave i eksisterende bebyggelse på grunden.



■ Middel bevaringsværdi (4-6)

⋯ Det aktuelle lokalplanområde

SAVE-værdier af bygninger i området.

Bygningerne på Lyngbyvej 100 er i SAVE-registreret klassificeret med middel bevaringsværdi (SAVE 4). Det er et 4-fløjet bygningsanlæg fra 1941 bygget af Hærens Bygningstjeneste til Materialintendanturen, med en fritliggende administrationsfløj, hvortil der slutter sig et trefløjet anlæg med en tidligere værkstedbygning mod øst og depotfløje mod nord og syd omkring en grøn gårdhave. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer bygningerne til at være bevaringsværdige som et tidstypisk, godt og velholdt eksempel på funktionel tradition, helstøbt med velproportionerede taktfaste facader.

## Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært ca. 200 m i gangafstand fra Ryparken Station. Derudover ligger området tæt på Helsingørmotorvejen, Nordhavnsvej og Lyngbyvej. Der er anlagt en grøn cykelrute i periferien af lokalplanområdet. For at sikre trafikafvikling og -sikkerhed til/fra området arbejdes der for at etablere en ny nord-syd gående vejadgang fra Borgervænget til lokalplanområdet.

På baggrund af lokalplanområdets stationsnære placering foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at der arbejdes videre med en reduceret bilparkeringsnorm for erhverv svarende til 1 parkeringsplads pr. 286 m<sup>2</sup> bruttoetageareal jf. muligheden for konkret vurdering i Kommuneplan2019.

## Sol, vind og skygge

Frem mod lokalplanforslaget undersøges sol-, vind- og skyggeforhold for bebyggelse og friarealer.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til bolig- og serviceerhverv (C2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Der skal være mellem 40-75 % boliger.

### Kommuneplantillæg

På grund af beliggenheden nær Ryparken Station samt områdets placering i et tættere bykvarter (tætbyen), foreslår forvaltningerne, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2019, som muliggør en højere bebyggelsesprocent for området. I scenarie A og C er udgangspunktet en maks. bebyggelsesprocent på 185 (C3-ramme), og i scenarie B er der mulighed for en højere bebyggelsesprocent, dog maks. 215% (C3\*-ramme).

### Byliv

I det videre arbejde med lokalplanen fastlægges en offentlig stiforbindelse for fodgængere igennem lokalplanområdet. Stiforbindelsen møder de eksisterende stier til Ryparken Station og til bydelen mod syd og øst. Kantzoner skal udformes, så de understøtter byliv og tryk. Dermed understøttes målene 'Arkitekturpolitik København' om at 'Udforme bygninger og byrum med mennesker i centrum'.

### Miljø og Klima

Der er trafikstøj i området primært fra Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L<sub>den</sub> 58 dB for boliger og L<sub>den</sub> 63 dB for erhverv. Det skal sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støj i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

### Bæredygtighed og bynatur

Kommunens nye bæredygtighedsværktøj anvendes ved udarbejdelse af lokalplanforslaget. I det videre arbejde med lokalplanen vil der være fokus på følgende initiativer, som bygherren har intentioner om at indarbejde frivilligt: Blande bolig og ejerformer (1.1), Skabe attraktive udearealer (2.1), Bevare eksisterende bygningskonstruktioner (3.1), Bevare og styrke forbindelser i lokalplanområdet (5.1), Skabe bynatur med merværdi (6.2).

Træregistreringen viser, at 18 træer i lokalplanområdet lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer, og dertil et beplantningsbælte, der er fastlagt som

### Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24 m

### Kommuneplantillæg

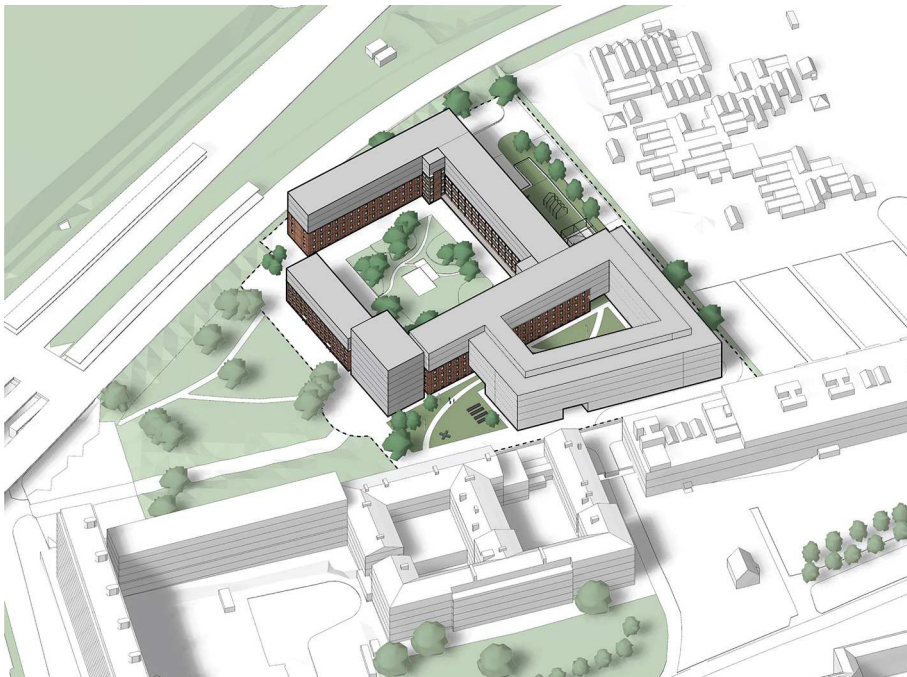
Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme	
Rammeområde	C3/C3*
Maks. bebyggelsesprocent	185 (scenarie A og C) / 185 med mulighed for 215 på ejendommen (scenarie B)
Maks. bygningshøjde	Højde maks. 24 m med mulighed for punktvis bebyggelse på maks. 30 m (scenarie A og C) og mulighed for én punktvis bebyggelse på maks. 35 m på matr.nr. 5873A (scenarie B)
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



- B, B2-5 Områder til boliger (høj tæthed)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- T, T1-4 Områder til tekniske anlæg
- T Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
- O, O2-4 Områder til institutioner
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- \* Områder med særlige bestemmelser
- [ ] Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i Kommuneplan 2019.

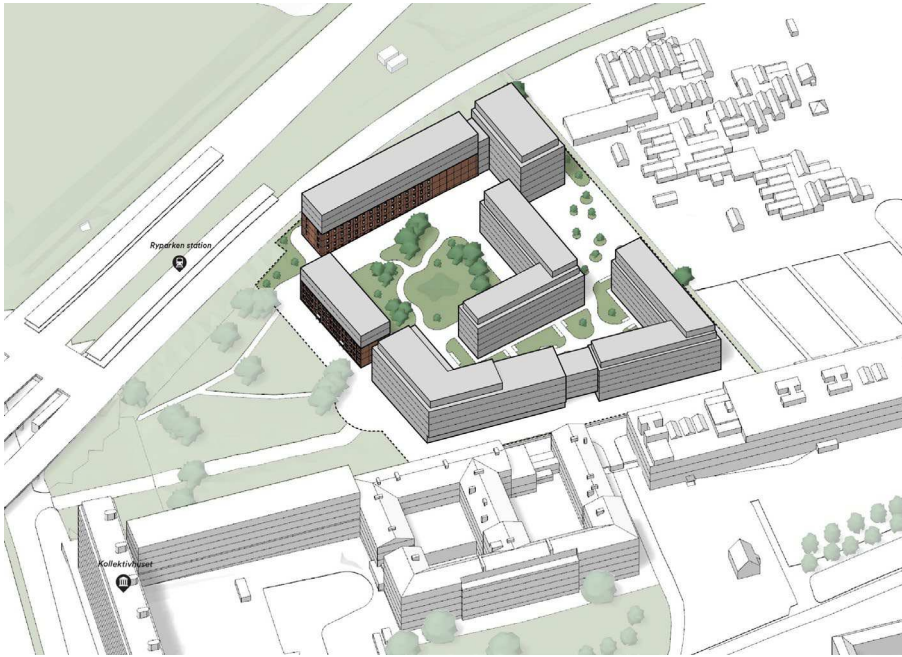
bevaringsværdigt i den gældende lokalplan 460 Borgervænget. I lokalplanforslaget vil der blive stillet krav til andelen af grønt areal og antallet af nye træer.



**Scenarie A.** Volumenmodel, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Brun markerer de bevaringsværdige bygninger, grå markerer nybyggeri, erhverv og boliger. Illustration af Henning Larsen Architects.



**Scenarie B.** Volumenmodel, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Grå markerer nybyggeri, erhverv og boliger. Illustration af Henning Larsen Architects.



**Scenarie C.** Volumenmodel, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Brun markerer de bevaringsværdige bygninger, grå markerer nybyggeri, erhverv og boliger. Illustration af Henning Larsen Architects.

## Anbefalinger til den videre planlægning

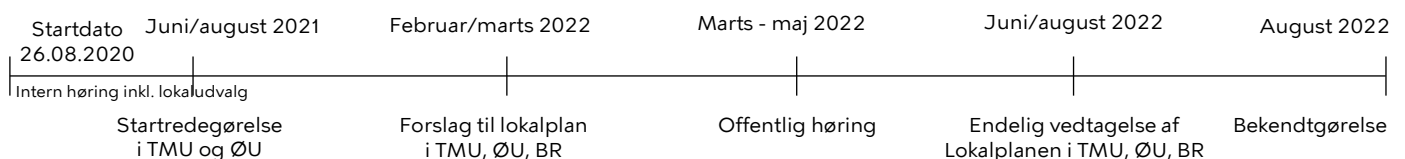
Forvaltningerne anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus på følgende forhold:

- Udpege de eksisterende bygningsfløje mod nord og vest som bevaringsværdige og fastlægge muligheder for omdannelse, tilbygning og nybyggeri med respekt for de bærende bevaringsværdier. Herunder at bygningsfacaderne skal være synlige.
- Sikre bevaringsværdige træer og en høj grad af beplantning, der giver området en grøn karakter.
- Sikre offentlig stiforbindelse for fodgængere igennem lokalplanområdet og fastlægge en nordsyd-gående vejadgang mellem lokalplanområdet og Borgervænget.
- Tilpasse bygningernes omfang og placering, så der sikres plads til attraktive kantzoner, byrum og gode adgangsforhold fx med plads til cykelparkering ved primære indgange. Dette skal ske under hensyn til brandredning.
- Tilpasse bygningernes udformning og højder, så der sikres gode dagslysforhold.
- Sikre variation i bygningernes arkitektur fx tagformer, og forskellige bygningshøjder. Udformning af nye bygninger skal viderebearbejdes i samspil med de eksisterende bygninger.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER