

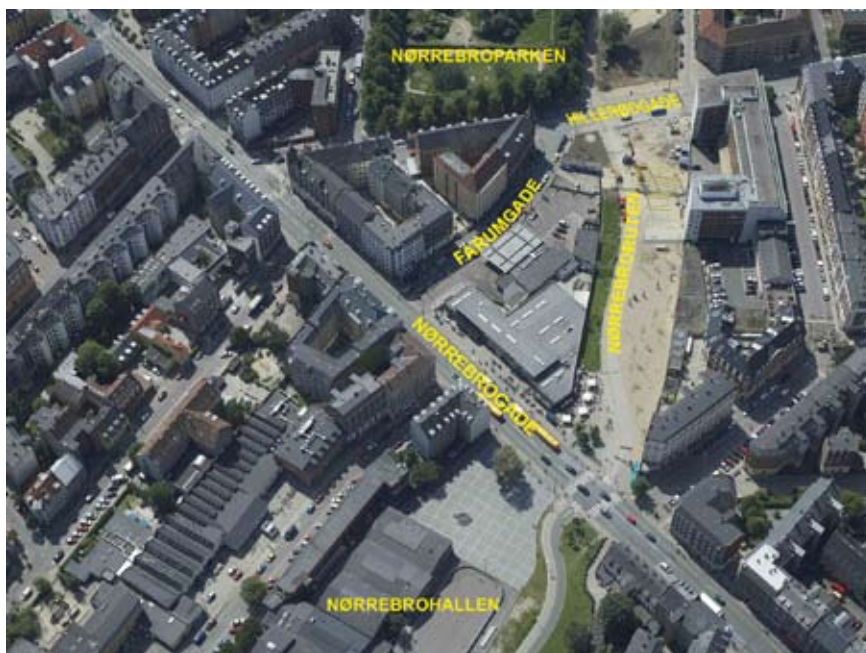
Startredegørelse

"Farumgade"

Bilag I



Bilag til indstilling om Redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Farumgade" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.



Luftfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser set mod syd (2007).

Baggrund

Anders Helweg Arkitekter har for ejeren/bygherren søgt om udarbejdelse af en lokalplan for at muliggøre et nybyggeri på ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, beliggende Nørrebrogade 209 A-D og Farumgade 4-6. Projektet forudsætter, at den nuværende bebyggelse nedrives. Nybyggeriet er i 5 etager og har et etageareal på ca. 15.000 m², der indrettes til serviceerhverv, herunder butikker og andre publikumsrettede funktioner, samt boliger.

Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og et tilhørende kommuneplantillæg. Tillægget skal ændre rammerne med hensyn til bolig-, bebyggelses- og friarealprocent samt de særlige detailhandelsrammer for så vidt angår afgrænsningen af bydelscenterområdet omkring Nørrebrogade.

Lokalplanområdet

Lokalplanen vil omfatte ejendommene matr.nr. 6185 og 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, der har et grundareal på henholdsvis 2.343 m² og 2.477 m², i alt 4.820 m².

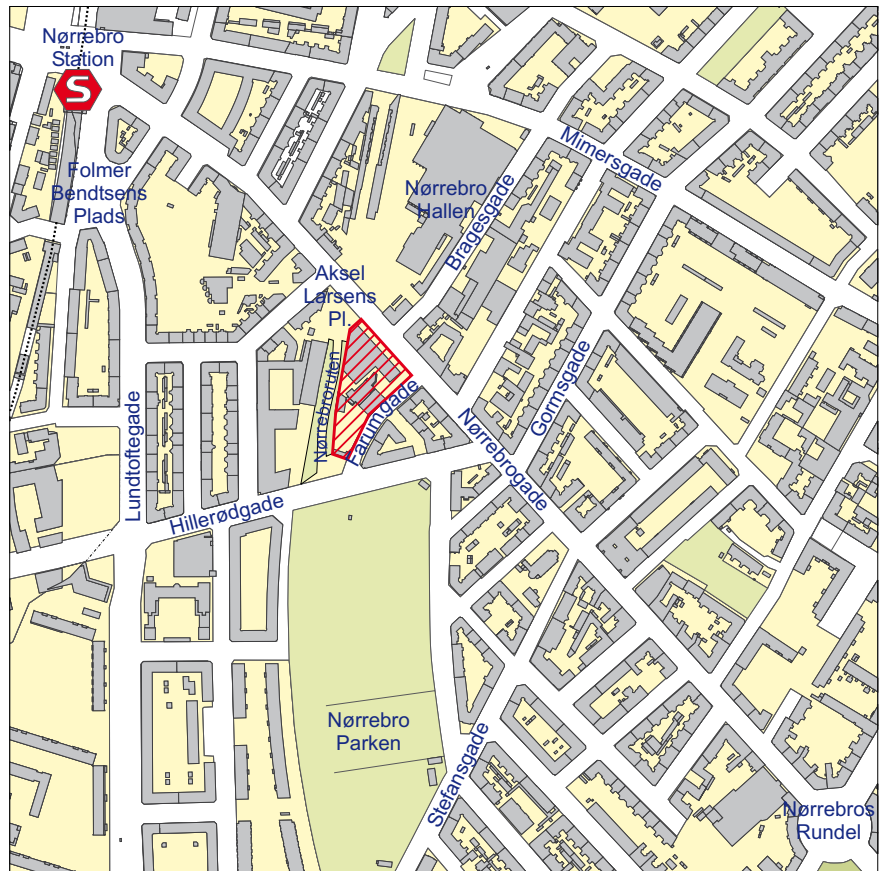
Matr.nr. 6185 Udenbys klædebo Kvarter, København, rummer en nyere, 1-etages butikspavillon med udvalgswarebutikker og en café, mens matr.nr. 6186 Udenbys Klædebo Kvarter, København, rummer en servicestation.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Nørrebro og begrænses af Nørrebrogade mod nordøst, Farumgade mod sydøst, parkstrøget langs den grønne cykelrute "Nørrebro-ruten" mod vest samt Aksel Larsens Plads mod nordvest.

Lokalplanområdet har en stationsnær placering med ca. 400 m til Nørrebro Station med S-tog (Ringbanen) og kommende metrostation på Cityringen og ca. 600 m til den kommende metrostation på Nørrebros Runddel. På Nørrebrogade kører et stort antal buslinier.

Forsidefoto: Lokalplanområdet med den eksisterende butikspavillon set mod syd fra den modsatte side af Nørrebrogade.

Lokalplanområdet og dets omgivelser.



Området er velbeliggende i forhold til individuel trafik, idet Nørrebrogade/Fredrikssundsvej (fordelingsgade) og Hillerødgade (bydelsgade) giver adgang til det regionale vejnet. Farumgade har status som lokalgade med ensretning i retning mod Nørrebrogade. Gaden er en privat fællesvej, der i dag fremtræder stærkt nedslidt.

Lokalplanområdet støder op til "Nørrebro-ruten", der indgår i det planlagte, kommunedækkende net af grønne cykelruter.

Kvarteret



Farumgade set fra Nørrebrogade med den 1-etages butikspavillon i forgrunden til højre og servicestationen bagved.

Lokalplanområdet ligger ud mod Nørrebrogade, der er bydelens vigtigste handelsgade med et stort og varieret udbud af butikker m.v. og med et intenst byliv. Kvarteret består af 5-6 etagers karrébebyggelse til beboelse overvejende fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Tidligere indgik et væsentligt indslag af håndværks- og industribebyggelse, som i dag er fjernet eller er omdannet til nye formål.

Cykelrutens krydsning med Nørrebrogade danner et tværgående grønt rumforløb, hvor den lave og i forhold til gaden tilbagetrukne butikspavillon med sin karakter og småskala bryder den omliggende karréstruktur og giver stedet en udflydende karakter. På den nordlige side af Nørrebrogade ligger Nørrebrohallen med forskellige sports- og fritidsaktiviteter. I Bragesgade, overfor hallens indgang, ligger bibliotek m.v. På det ubebyggede areal foran hallen er påtænkt opført et kulturhus for de omliggende kvarterer.

Lokalplanområdet set fra Nørrebrogade mod nordvest. Områdets nuværende 1-etages bebyggelse i bryderen omliggende karrébebyggelse og giver stedet en udflydende karakter.



Lokalplanområdet set mod syd. Området ligger strategisk ved krydsningspunktet mellem Nørrebrogade og den grønne cykelrute "Nørrebro-ruten".



Lokalplanområdet set fra Hillerødgade med servicestationen i Farumgade i midten af billedet. Farumgade foreslås omdannet til sivegade i forbindelse med nybyggeri i området.



Eksisterende planforhold

Rejst plan af kvarteret med angivelse af de vigtigste bystrukturelle sammenhænge. Lokalplanområdet (vist med gråt) ligger i den ydre del af bydelen Nørrebro, hvor den grønne cykelrute krydser Nørrebrogade, der er bydelens vigtigste handelsegade. Området har en stationsnær placering med ca. 400 m til Nørrebro Station med kommende metrostation og ca. 600 m til den kommende metrostation på Nørrebros Runddel.



Lokalplanområdet grænser mod vest op til parkstrøget med den grønne cykelrute.



Umiddelbart sydøst for lokalplanområdet ligger to mindre 5-6 etagers boligkarrere med bebyggelsesprocenter mellem 318 og 417 på ejendommene. Mod vest på den anden side af cykelruten ligger en større erhvervsbygning fra 1960'erne, der rummer forskellige småvirksomheder, og som med sin store skala udgør et dominerende element i området.

Hele parkstrøget fra Jagtvej til Nørrebrogade er nyindrettet på baggrund af vinderprojektet i en arkitektkonkurrence afholdt i 2004.

Eksisterende planforhold

Kommuneplanlægning

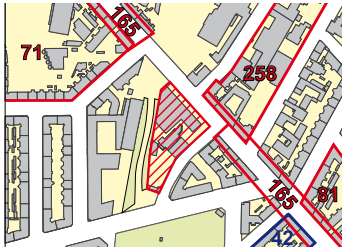
I Kommuneplan 2005 er de to omhandlede ejendomme fastlagt til serviceerhverv (S1-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m. Frierealprocenten er 15 for erhverv og 60 for boliger. Parkeringsdækningen er 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Området må anvendes til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, butikker, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Indtil 15 pct. af etagearealet kan anvendes til boliger. Endvidere kan indrettes kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med anvendelsen til serviceerhverv.

I de særlige rammer for detailhandel ligger den nordlige del af lokalplanområdet (matr.nr. 6185 UK og en del af matr.nr. 6186 UK) inden for bydelscenterområdet

omkring Nørrebrogade, hvor butiksarealet må øges med 10.000 m². Arealet af de enkelte dagligvare- og udvalgswarebutikker må ikke overstige henholdsvis 3.000 m² og 1.500 m².

Lokalplanlægning



Kvarterløft og områdefornyelse

I områderne omkring lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner:
Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade" (strøgadelokalplan), fastlægger den nederste etage i facadebebyggelsen til publikumsorienterede serviceerhverv.
Lokalplan nr. 71 "Lundtoftegade" fastlægger området til boligformål.
Lokalplan nr. 81 "Gormsgade" fastlægger området til boligformål.
Lokalplan nr. 258 "Bragesgade", fastlægger område I til boligformål og område II til offentlige formål institutioner m.v.
Byplan nr. 42 "Nordbanegade" fastlægger området til boligformål.

Området mellem Nørrebrogade, Jagtvej, Ågade, kommunegrænsen til Frederiksberg og Højbanen, som lokalplanområdet ligger i, har siden 2001 været omfattet af kvarterløftprojektet Nørrebro Park. En kvarterplan blev vedtaget i 2002 indeholdende forskellige boligsociale og fysiske indsatser. Planen har efterfølgende været under gennemførelse foruden en række andre projekter, herunder en særlig trafikplan. Kvarterløftprojektet er afsluttet med udgangen af 2007.

I Mimersgadekvarteret nord for Nørrebrogade er i 2004 igangsat områdefornyelse, der løber frem til 2009.

Miljøforhold

Trafikstøj

Nørrebrogade er en fordelingsgade med en trafikbelastning på ca. 14.500 biler, mens Hillerødgade er en bydelsgade med en døgntrafik på ca. 10.500 biler (2002). Trafikstøjniveauet i vejskel er beregnet til henholdsvis 68 dB(A) og 66 dB(A). Farumgade er en ensrettet lokalgade med et støjniveau på under 55 dB(A).

Af Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i Boligområder fremgår det, at støjniveauet ved facaden af nye boligbebyggelser højst må være 55 dB(A). Kravet skal sikre, at opholds- og soverum fungerer rimeligt i perioder, hvor der er behov for at have vinduerne åbne. I særlige situationer, hvor dette ikke er muligt, må støjniveauet ved mindst én af boligens facader ikke overstige 55 dB(A). Støjbekymringen på primære udendørs opholdsarealer må højst være 55 dB(A). Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med ovennævnte vejledning. Ifølge retningslinierne må der ikke bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog boligbyggeri, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A).

Fra statslig side er der for nylig udarbejdet nye retningslinier for trafikstøjniveauet ved boligbebyggelse, og det overvejes p.t., hvordan retningslinierne fremover kan indarbejdes i kommunens planlægning.

De nye retningslinier betyder, at der ikke bør bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet overstiger 68 dB(L_{den}). Derudover er den vejledende grænseværdi 46

dB for det indendørs støjniveau i boliger med møblerede rum med åbent vindue, hvilket vil sige med et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue. Den tilsvarende grænseværdi for kontorer, hoteller og lignende er 51 dB(L_{den}). Støjniveauet på primære opholdsarealer må ikke overskride den vejledende grænseværdi på 58 dB.

Jordforurening

Lokalplanområdet er ikke kortlagt for jordforurening. Det må imidlertid antages, at den hidtidige anvendelse af matr.nr. 6186 Udenbys Klædebo kvarter, København, til servicestation samt tidligere industriel anvendelse kan have medført forurening af jorden.

Virksomheder

I nærheden af lokalplanområdet vurderes der ikke at være virksomheder, der vil være til miljømæssigt til gene for den påtænkte anvendelse af området.

Forslag til ny bebyggelse

Projektforslaget udarbejdet af Anders Helweg Arkitekter omfatter en ny funktionsblandet bebyggelse med butikker, kontorer m.v., samt boliger. Projektet er disponeret som to 5 etagers bygningskroppe med en indre glasoverdækket gade imellem, der giver passage fra hjørnet af Nørrebrogade/Farumgade til parkstrøget mod vest. Ud mod parken åbner den indre gade sig i en stor kileform, så parken trækkes ind i bebyggelsen som et indendørs byrum med caféliv m.v. Mod Nørrebrogade er bebyggelsens to nederste etager trukket tilbage, så der dannes en markant arkade. Ind mod parkstrøget er bebyggelsen udformet med store grønne terrasser. Bebyggelsen tænkes at fremstå i beton, stål og glas. Mod Nørrebrogade indrettes stueetagen og 1. sal til butikker og cafeer, mens der ud mod Farumgade indrettes en større butik (supermarked) i stueetagen



Situationsplan af projekt.

Forslag til ny bebyggelse

3D illustration af projekt set mod nordvest fra Nørrebrogade.



3D illustration af projekt set mod sydøst fra Nørrebrogade.



3D illustration af projekt set fra den grønne cykelrute.





3D illustration af projekt set fra Nørrebrogade mod Farumgade.

Vurdering af forslaget til ny bebyggelse

samt publikumsrettede/kulturelle aktiviteter på 1. sal, såsom biblioteksfilial, fitness eller lignende. Eventuelt indrettes dele af kælderetagen ligeledes til publikumsrettede funktioner. Mod Nørrebrogade indrettes 2.-3. sal til kontorer, mens 4. sal (øverste etage) indrettes til boliger med adgang til egen tagterrasse. Mod Farumgade indrettes 2.-4. sal til boliger, der har adgang til en stor vestvendt tagterrasse.

Bebyggelsen har et samlet etageareal på godt 15.000 m², hvoraf ca. 4.350 m² er boliger (29 pct.) svarende til ca. 45 boliger, og ca. 10.800 m² er erhverv (71 pct.), hvoraf ca. 7.900 m² er butikker, cafeer og andre publikumsrettede funktioner, og resten er kontorer. Det egentlige butiksetageareal antages at udgøre i størrelsesordenen 5.000 m² etageareal.

Bebyggelsesprocenten udgør 314. Eftersom bebyggelsen udfylder næsten hele grunden, er der stort set ingen friarealer på terræn. I projektet erstattes friarealer på terræn af opholdsarealer på tagterrasser, som vil udgøre i alt ca. 3.100 m², hvorved "friarealprocenten" for boligerne er 40 og for erhvervsfunktionerne 13. Under bebyggelsen etableres en parkeringskælder i to lag med til- og frakørsel via Farumgade.

Som en del af projektet foreslås Farumgade indrettet som sivegade med gade-træer, belægning, gadeinventar m.v. Omlægningen bekostes af bygherren som et bidrag til forbedring af det omliggende byrum.

Nybebyggelsen placeres på et sted med et stort uudnyttet potentiale i forhold til den strategiske beliggenhed i krydsningspunktet mellem Nørrebrogade og den grønne cykelrute samt over for Nørrebrohallen og det foran hallen påtænkte kulturhus.

Med sin kompakte form og sit funktionsblandede indhold, herunder et stort indslag af publikumsrettede funktioner, udnytter projektet stedets oplagte potentiale for en bymæssig fortætning med en intensivering af servicetilbud og byliv i et nyt aktivitetspunkt på denne del af Nørrebrogade.

Med sin overordnede disponering og sine størrelsesforhold indordner projektet sig områdets bebyggelsesstruktur og skala og medvirker til en ønskelig opstramning af rumdannelsen i forhold til gaderum og parkstrøget.

Det markante arkademotiv ud mod Nørrebrogade giver stedet identitet og understreger karakteren af aktivitetspunkt og byrum med et fortættet byliv, mens facadekarakteren mod Farumgade afspejler boliggedepreget. Den indre gade i bebyggelsen vil fungere som et indendørs byrum, der giver mulighed for en udveksling med parkstrøgets aktiviteter.

Bebyggelsens store tagterrasser ind mod parkstrøget indebærer et fint samspil og giver bebyggelsen, herunder boligerne, solorienterede opholdsarealer med stor brugsværdi, der ligeledes kan begrunde, at friarealer på terræn erstattes med opholdsarealer på tagterrasser. Tagterrasserne har et omfang, der opfylder den normale friarealprocent for henholdsvis erhverv og boliger.

Projektforslaget er endnu ikke færdigudviklet og skal i den videre proces bearbejdes særlig med hensyn til facadeudformningen, herunder med hensyn til materiale- og farvevalg.

Trafik

I projektet indgår en parkeringskælder. I lokalplanen forventes fastlagt en ramme for parkering på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, udelukkende i konstruktion, hvilket vil svare til godt 150 pladser ved det foreslåede projekt. Udbygning af området med den foreslåede fordeling mellem butikker, serviceerhverv i øvrigt samt boliger med en samlet parkeringsdækning på 152 pladser forventes at generere 700-1.000 ture pr. døgn, hvilket vurderes at medføre en større forøgelse af trafikken i Farumgade i forhold til den nuværende situation, men en mindre stigning i lokalområdet som helhed.

Ideen om ombygning af Farumgade til sivegade vurderes som et positivt tiltag, men bør vurderes nærmere i forhold til den øgede trafikmængde i gaden som følge af projektet.

Det vurderes, at det trafikmæssigt kun er muligt at etablere sivegade på strækningen mellem Nørrebrogade og nedkørslen til parkeringskælderens. Det anbefales derfor, at placere nedkørslen så tæt på Hillerødgade som muligt. Ved etablering af sivegade skal der sikres plads til af- og pålæsning af varer til bebyggelsens butikker.

En eventuel omlægning af gaden skal ske efter et projekt udviklet i samarbejde med forvaltningen og i dialog med gadens beboere. Det forudsættes, at alle udgifter ved en eventuel omlægning betales af bygherren, som tilbudt af denne.

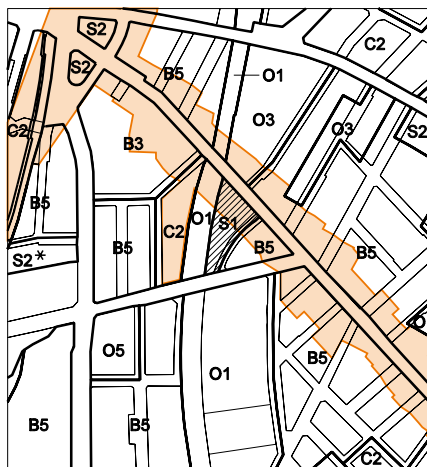
Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen "Farumgade" forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005. I kommuneplantillægget ændres S1-området til et S2*-område med særlig bestemmelse om,

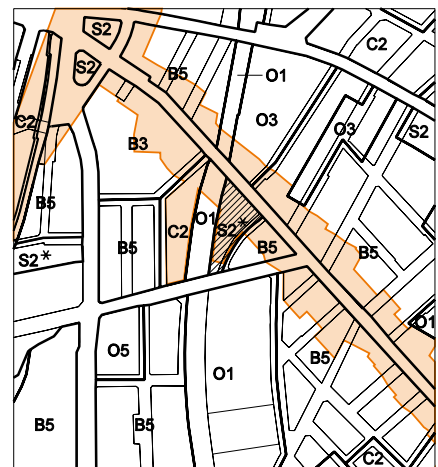
- at den maksimale bebyggelsesprocent er 315,
- at indtil 30 procent af etagearealet kan anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i de øverste etager, samt
- at friarealkravet kan opfyldes ved indretning af opholdsarealer på tagterrasser og lignende.

I kommuneplantillægget ændres desuden de særlige rammer for detailhandel for Ydre Nørrebro med hensyn til afgrænsningen af bydelscentret omkring Nørrebrogade, således at hele lokalplanområdet medtages under bydelscenterområdet.

Rammer for lokalplanlægningen.
 B-områder til boliger.
 C-områder til blandet bolig og erhverv.
 S-områder til serviceerhverv.
 O-områder til fritidsformål eller institutioner.
 *-bemærkninger angiver særlige bestemmelser udover de standardmæssige rammebestemmelser.
 Lyserød signatur angiver bydelscenterområdet omkring Nørrebrogade m.v.

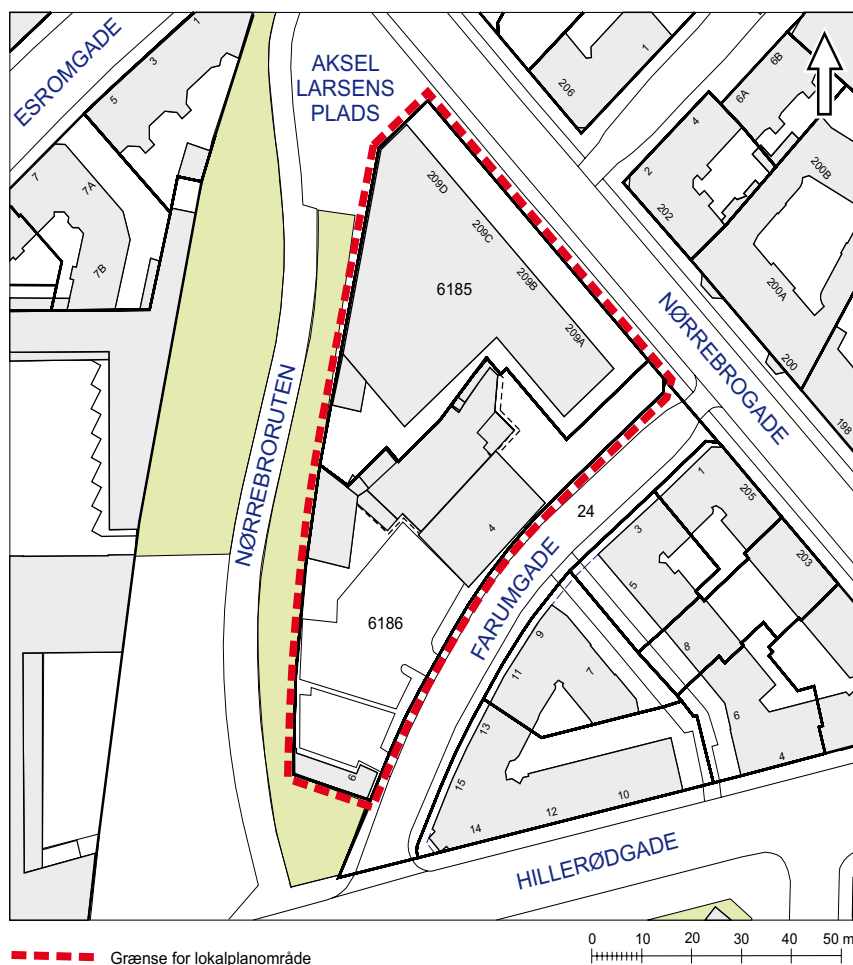


Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2005.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.

Lokalplanområdet.



Lokalplanforslaget

Lokalplanen skal fastlægge området til serviceerhverv med krav om, at stueetagen indrettes til publikumsorienterede serviceerhverv, såsom butikker restauranter, cafeer og lignende (strøggadebestemmelser). Indtil 30 procent af etagearealet må anvendes til boliger, som skal placeres i den øverste etage i bebyggelsen ud mod Nørrebrogade samt i etagerne fra og med 2. sal i bebyggelsen ud mod Farumgade. Boligerne skal være helårsboliger med en gennemsnitlig størrelse på mindst 95 m² og en minimumsstørrelse på 75 m².

Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, herunder om maksimalt etageantal på 5 plus tagterrasse og maksimal bebyggelsesprocent på 315, samt om bebyggelsens ydre fremtræden, om de ubebyggede arealer, herunder særlig bestemmelse om etablering af opholdsarealer på tagterrasser m.v., om parkeringsdækning med krav om etablering af parkering udelukkende i underjordisk anlæg samt om cykelparkering.

Den videre proces

Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen i efteråret d.å. med henblik på efterfølgende offentlig høring i 2 måneder. Endelig vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget forventes at ske i foråret 2009.

