



12-05-2014

Til Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget

Sagsnr.
2014-0013911

**Forudgående høring af kommuneplantillæg for areal mellem
Borgmestervangen, Mimersparksen og Nørrebro
Torv/Mimersgade**

Dokumentnr.
2014-0013911-17

Baggrund

Der er brug for byggeri af yderligere ungdomsboliger, herunder private ustøttede ungdomsboliger, hvis de unges boligbehov skal imødekommes.

Sagsbehandler
Mikkel Suell Henriques

Arealet ved Borgmestervangen fremgår pt. som et grusbelagt parkeringsareal, og er beliggende ved et nyt knudepunkt med den styrkede Nørrebro Station og det nye Nørrebro Torv på den ene side og med Mimersparksen som åben grønt areal på den anden side.

Danica Pension ønsker at opføre et byggeri med mellem 400 og 700 studieboliger, deleboliger for studerende og boliger for gæsteforskere på Borgmestervangen 5. Herunder et boligårn med 29 etager og et byggeri der bringer den samlede bebyggelsesprocent i en eventuel ny kommuneplanramme op på ca. 215.

Problem

Gennemførelse af projektet kræver ny lokalplan og kommuneplantillæg, idet det nuværende plangrundlag ikke giver mulighed for at bygge med den ønskede tæthed og højde.

En eventuel ændring vil skulle ændre de eksisterende bestemmelser til en C3 ramme med særlige bestemmelser, der giver mulighed for en højere bebyggelsesprocent og en højere bygningshøjde.

Med Danica Pensions ønsker om et markant og tæt byggeri vil den nødvendige ændring af kommuneplanens ramme være af en karakter, som vil kræve en forudgående offentlighed.

Løsning

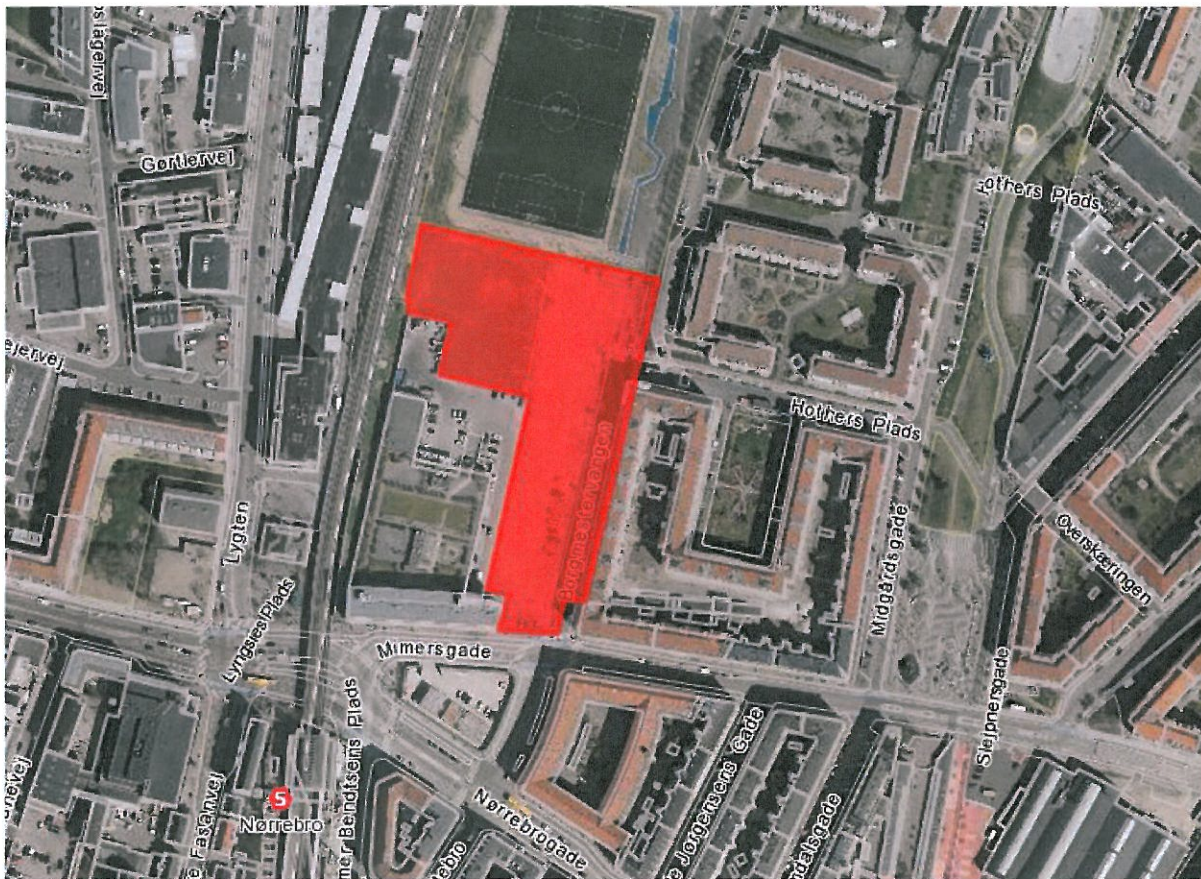
En forudgående offentlighed startes umiddelbart efter orientering af Økonomiudvalget d. 20. maj 2014 og fortsætter 4 uger derefter. Der afholdes møde med Nørrebro Lokaludvalg d. 4. juni.

I den forudgående offentlighed fremlægges Danica Ejendommens projekt som baggrund for den forudgående høring, og høringen vil særligt indkalde ideer og forslag mht. håndteringen af højde og tæthed. Høringsfolder bliver tilgængelig på blivhoert.dk. Indhold af høringsfolder er vedlagt.

Resultatet af den forudgående offentlighed fremlægges i form af en hvidbog parallelt med behandling af en startredegerørelse for lokalplan ved Teknik- og Miljøudvalgets møde d. 25. august 2014 og Økonomiudvalgets møde d. 3. september 2014.

KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg for areal mellem Borgmestervangen, Mimersparken og Nørrebro Torv/Mimersgade



Københavns Kommune overvejer at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning på arealet mellem Borgmestervangen, Mimersparken og Nørrebro Torv/Mimersgade med et kommuneplantillæg. Formålet er at give mulighed for en fremtidig anvendelse af arealet til et større antal studieboliger samt areal til detailhandel, og kommunen vil i den anledning undersøge mulighederne for en højere bebyggelsesprocent og en højere bebyggelse.

Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil d. 21. juni 2014. Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side. Området er vist på luftfotoet.

Hvis det besluttet at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed for den ønskede anvendelse, kan øvrige forhold vedr. sammenhæng med den omkringliggende by, bebyggelsens indretning og arkitektur, adgangsveje og trafik fastlægges i en lokalplan.

OMRÅDER OG KOMMUNEPLAN

BAGGRUND

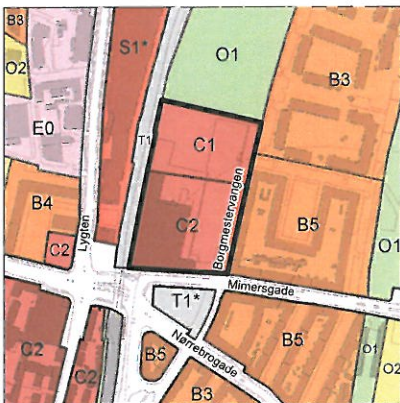


Nørrebro station set fra syd.

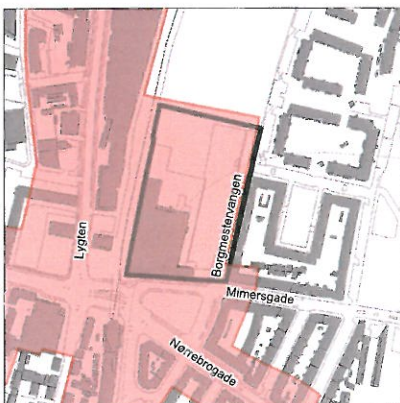


Skitse af forpladsen for den nye Nørrebro station.

KOMMUNEPLANFORHOLD I DAG



Rammer i Kommuneplan 2011



Detailhandelsrammer i Kommuneplan 2011

Arealet ved Borgmestervangen fremgår pt. som et grusbelagt parkeringsareal og er beliggende ved et nyt knudepunkt med den styrkede Nørrebro Station og det nye Nørrebro Torv på den ene side og med Mimersparken som åben grønt areal på den anden side.

Det vurderes, at Cityringen vil betyde, at Nørrebro Station vil blive landets tredje største trafikknudepunkt. Arealer med så god kollektiv trafikbetjening skal udnyttes med det overordnede hensyn at styrke den kollektive trafik i byen.

Arealet er mod øst og vest omgivet af byggeri med en varieret anvendelse, herunder boligkarreer med en høj bebyggelsesgrad med 6 etager på den ene side og Føtex-bygningen med 6 etager og baneterræn på den anden side.

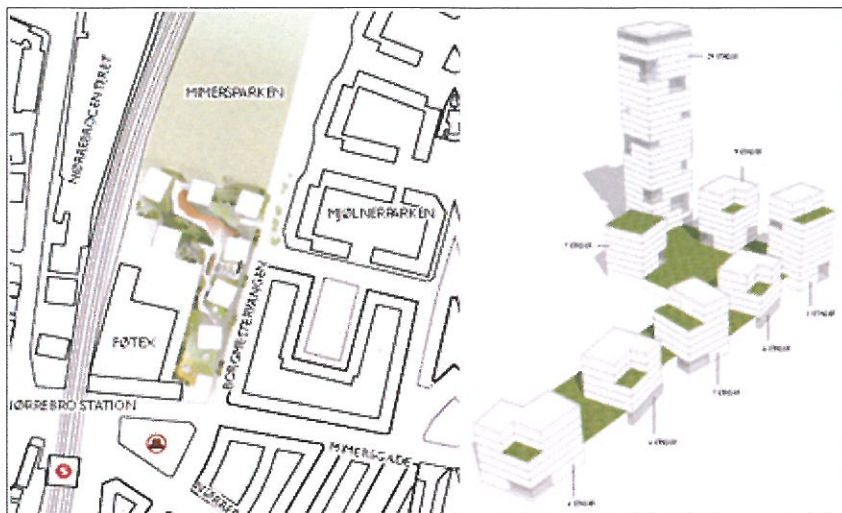
Arealet som eventuelt vil blive omfattet af et fremtidigt kommuneplantillæg er i Kommuneplan 2011 udlagt til boliger og serviceerhverv i kategorierne C2 (id.1436) og C1 (id.1437).

Arealet der er beliggende ud til Mimersgade er udlagt i kategorien C2 med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 m. Arealet der er beliggende på bagsiden mod Mimersparken er udlagt i kategorien C1 med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og en maksimal bygningshøjde på 20 m.

Der er i henhold til Kommuneplan 2011 muligheder for at etablere detailhandel i området, da området ligger i Nørrebro Bymidte.

ØNSKER TIL KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er fremlagt et ønske om at opføre et markant og tæt byggeri med mellem 400 og 700 studieboliger, deleboliger for studerende og boliger for gæsteforskere samt en dagligvarebutik og café på Borgmestervangen. Den ønskede bebyggelse omfatter bl.a. et enkelt boligårn med 29 etager og et byggeri der vil bringe den samlede bebyggelsesprocent i en eventuel ny kommuneplanramme op på ca. 215.



Skitser for byggeri på Borgmestervangen

EVT. ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2011

For at realisere det fremlagte ønske om et markant og tæt byggeri vil det være nødvendigt at ændre de eksisterende bestemmelser for arealet, således at de to eksisterende rammer lægges sammen og ændres til en C3 kategori med særlige bestemmelser, der giver mulighed for en højere bebyggelsesprocent og en højere bygningshøjde, der giver mulighed for det ønskede byggeri.

HOVEDSPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som der ønskes idéer og kommentarer til:

- Hvordan kan et fremtidigt byggeri på grunden bedst muligt bidrage til områdets udvikling?
- Hvilke hensyn er vigtige at inddrage i en eventuel videre planlægning?
- Hvordan kan et fremtidigt markant og tæt byggeri bedst muligt indpasses i området?

Du kan naturligvis også komme med andre idéer og kommentarer, der forholder sig til den fysiske udvikling af området.

FORUDGÅENDE HØRING

KOM MED IDEER OG FORSLAG

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanrammerne for området ved Borgmestervangen. Du kan komme med dit svar indtil d. 21. juni 2014.

Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

IDEER OG FORSLAG INDSENDES

VIA HØRINGPORTALEN

www.blivhoert.kk.dk eller pr brev til:

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål kan stilles til

Økonomiforvaltningen

Center for Byudvikling

Tlf. 33 66 28 00

eller på mail til :

cbu@okf.kk.dk

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om kommuneplantillæg for areal ved Borgmestervangen"

FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece fås her:

- Bibliotekhus:
 - Hovedbibliotek
 - Bragesgade
- Blivhoert.dk