

VIBORGGADE

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Viborggade med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Lodfoto af området 2013.

Projektet

Bygherre	Peter Sextus Rasmussen
Arkitekt	Arkitema
Hovedgreb	Ny boligbebyggelse mod Viborggade med et forhus og et gårdhus. En del af den eksisterende erhverv opretholdes.
Etageareal	ca. 4.000 m ² til boliger ca. 3.350 m ² erhverv opretholdes
Bebyggelses pct.	170
Parkering - cykler og biler	1 bilparkeringsplads pr. 200 m ² etageareal. Parkering foreslås etableret på terræn. Til boligerne etableres 2,5 cykelparkeringsplads pr. 100 m ² svarende til ca. 100 cykelparkeringspladser.

Ejeren af ejendommene på Viborggade 42-46 og 70 (matr. nr. 367, 132k og 2572 Udenbys Klædebo) ønsker at nedrive en del af de eksisterende én- og toetages bygninger og udvikle ejendommene med boliger. En del af den eksisterende erhverv opretholdes. Boligerne etableres dels i et forskudt forhus i 5 og 6 etager mod Viborggade i forlængelse af den eksisterende randbebyggelse, og dels som et gårdhus i 3 og 4 etager. Bebyggelsen udføres overvejende med facader i tegl med reference til den omkringliggende karré og pakhushbebyggelse.

Den nye lokalplan vil erstatte hele delområde V i den eksisterende lokalplan nr. 252, der ud over det aktuelle projekt også omfatter ejendomme mod Skanderborggade og Løgstørgade/Bopa Plads. Disse naboejendomme kan opretholdes med de eksisterende boligkarréer og erhverv. Bestemmelser for ny anvendelse fastlægges i overensstemmelse med anvendelsesrammen for boligområder i kommuneplanen. I lokalplanen fastlægges, at væsentlig nybebyggelse mod Løgstørgade/Bopa Plads kun må ske efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan af hensyn til, at eventuelle ønsker om ny bebyggelse mod pladsen har en væsentlig betydning for og skal vurderes i sammenhæng med stedets miljø og centrale placering i kvarteret.





Luftfoto af området (JW Luftfoto juli 2013).

Stedet

Egenart

Kvarteret langs Viborggade fremstår overvejende med karréstrukturer, idet lokalplanområdet er karakteriseret ved bebyggelser med varierede højder og arkitektonisk fremtræden med erhverv og boliger. Bygningerne i lokal-

planområdet fremstår med mindre én- til tre-etagers bygninger samt en større erhvervsbygning i 5 etager. Der er en klar grænse til de mod syd frit beliggende institutioner i grønne omgivelser.

Viborggade er karakteriseret ved randbebyggelser i varierede højder og med kig til Nordhavn. Den centralt beliggende erhvervsbygning (pakhuset) markerer sig i lokalplanområdet med en markant industriel arkitektur. Bebyggelserne har bevaringsværdier fra 4 (middel) til 9 (lav). De mindre én- og to-etagers bebyggelser centralt i området, som skal nedrives i forbindelse med boligprojektet, er fastlagt med en bevaringsværdi på 7 (lav) eller ingen bevaringsværdi.



Forslag til boligbebyggelse med det forskudte forhus set fra Viborggade mod vest. Forhuset udføres i 5 og 6 etager. Gesimshøjder er tilpasset nabobygninger. (Illustration Arkitema)



Forslag til boligbebyggelse set mod det bagvedliggende gårdhus i 3 og 4 etager. (Illustration Arkitema)

Mobilitet

Til boligerne etableres ca. 100 cykelparkeringspladser, heraf 5 pladser til ladcykler. Cykelparkeringen til boligerne etableres fortrinsvis i cykelkælder med god adgang fra rampe. Bilkøring etableres med 1 plads pr. 200 m² etageareal svarende til ca. 20 pladser. Normen fastsættes i overensstemmelse med kommuneplanen under hensyn til områdets placering i et byområde med god kollektiv infrastruktur herunder med en stationsnær placering 600 m fra Nordhavn Station. Eksisterende 8 pladser til erhvervet opretholdes.

Mål og planer

Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2011 fastlagt til boliger (B5*) med en stjernebemærkning om, at der på ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk. Bebyggelsesprocenten må være maksimalt 150 og friarealprocenten skal være minimum 40. Området ligger udenfor de i kommuneplanen udpegede centerområder. Indenfor

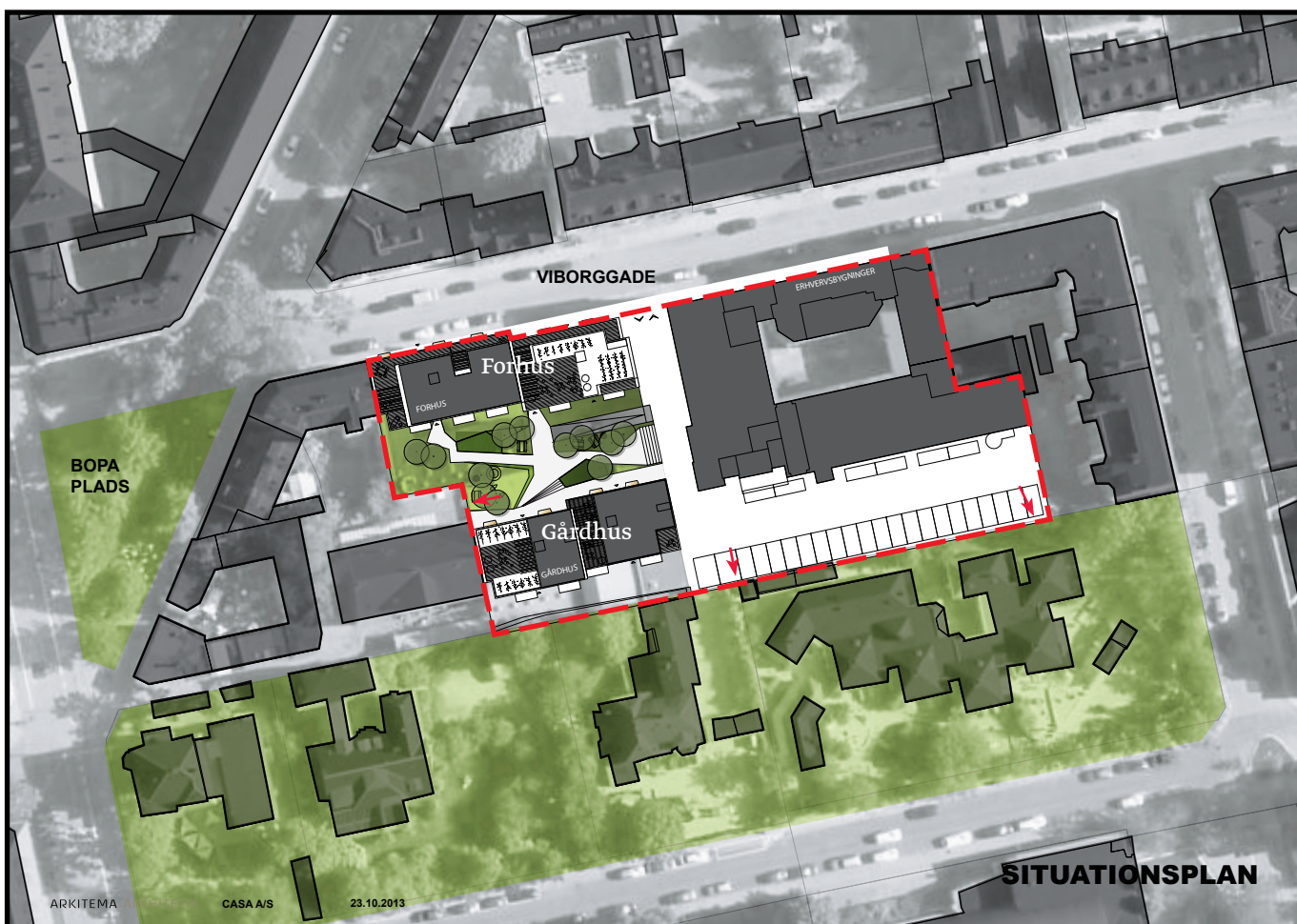
Foreslået fremtidig KP-ramme for området: B6*

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	24 m
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	Mindst 1 pr. 200 m ² , højst 1 pr. 100 m ²
Særlig bestemmelse	På ejendommen matr. nr. 2572 Udenbys Klædebo Kvarter, København, kan der indrettes liberale erhverv, undervisning samt håndværk.

området kan der maksimalt være butikker på op til 200 m² pga. nærheden til de eksisterende centerområder.

Kommuneplantillæg

(Se Faktaboks med foreslået fremtidig kommuneplanramme)



Situationsplan, hvor den byggeretsgivende del af lokalplanområdet med det aktuelle projekt er indrammet. Boligbebyggelsen etableres med forhus og gårdhus. En del af taget foreslås udført med tagterrasser. Parkeringen foreslås placeret bag ved den eksisterende erhvervsbebyggelse på et areal, hvor der i dag er en én-etages bygning langs skellet. Potentielle muligheder for passager til tilgrænsende udearealer er angivet. (Illustration Arkitema)

Byliv

I "Metropol for mennesker" er målet, at København skal være verdens bedste by at leve i. En bæredygtig by med byrum, der inviterer til et mangfoldigt og unikt byliv. I det aktuelle projekt er der arbejdet med, hvordan bygningerne møder de omgivende arealer, herunder med direkte adgang fra stuelejlighederne til de fælles opholdsarealer og idéer om siddeplinte og højbede i facadens kantzone. Herved sikres en sammenhæng mellem boligfunktionen i bygningen og brugen af arealerne i nær tilknytning til huset.

Bæredygtighed

København vil blive verdens første CO₂-neutrale hovedstad i 2025, og dette skal ske samtidig med, at kommunen skaber øget beskæftigelse og vækst. Med det aktuelle projekt sker der en fortætning med udnyttelse af arealer i den eksisterende bystruktur til nye familieboliger. Projektet vil som minimum opfylde krav til lavenergi 2015. Der vil i det videre planarbejde være fokus på indarbejdelse af bæredygtige løsninger. I det aktuelle projekt arbejdes bl.a. med idéer om taghaver kombineret med tagterrasser, som forventes at indgå sammen med øvrige parametre i den endelige tilrettelæggelse af bæredygtigheden.

Arkitektur

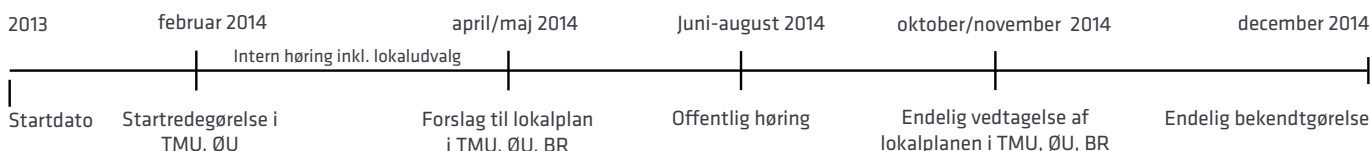
I "Arkitekturby København" er det bl.a. et mål at fremme arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet i et tidssvarende formsprog, der forholder sig både æstetisk, funktionelt og bymæssigt til omgivelserne og brugernes behov.

Boligbebyggelsen udføres med klare referencer til den omgivende bebyggelse. Facaden mod Viborggade forskydes og nedtrappes med én etage mod det eksisterende pakhushus, og så gesimshøjder på nabohusene videreføres. Øverste etage er trukket tilbage som en penthouseetage. Bebyggelsen udføres overvejende i tegl med inspiration i pakhuset og herudover med partier af bronzefarvet aluminiumsmaterialer.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 46 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Miljøforhold

MPP (Miljøvurdering af planer og programmer). I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering af planer og programmer. Det forventes ikke, at lokalplanforslaget vil udløse krav om en egentlig miljøvurdering.

Anbefalinger

I den videre projektudvikling frem til lokalplanforslag vil kommunen i samarbejde med bygherre have særligt fokus på:

- Indpasning af bebyggelsen i kvarteret, herunder med varierede højder og facader mod Viborggade og en bygningsmæssig nedskalering imod det mod syd tilgrænsende område med fritliggende institutioner i grønne omgivelser.
- Udvikling af arkitektoniske principper, der understøtter en forskellighed mellem forhus og gårdhus.
- Udformning af facader på stueetager og arealer ud for disse facader med henblik på at understøtte sammenhængen mellem ude og inde.
- Muligheder for passager indenfor bebyggelsen og i sammenhæng med tilgrænsende udearealer
- Principper for udformning af udearealer.
- Indarbejdelse af bæredygtige løsninger.