

LUNDTOFTEGADE SYD

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Lundtoftegade Syd

Bispeengbuen afgrænser området mod vest med parkering under buen og med forbindelse under buen til Frederiksberg

TDC's bygning afgrænser området mod syd med teletårnet som et markant pejlemærke i området

Den eksisterende bebyggelse i Lundtoftegade fra 1970 fremstår med en åben bebyggelsesstruktur med haverum, parkering og institutioner mellem bygningerne i henholdsvis 5 og 13 etager.

Lundtoftegade fremstår med et bredt vejprofil, der gennemskærer området mellem Nørrebros klassiske karrebeyggelser i 5½ etager og bebyggelsen vest for Lundtoftegade

Nybebyggelse ønskes placeret på hjørnet, hvor der i dag ligger en dagligvarebutik



Luftfoto med lokalplanområdet indtegnet

Projektet

Bygherre	AKB København
Arkitekt	COBE Architects
Hovedgreb	Nybebyggelse i 5-7 etager med bofællesskabsboliger samt dagligvarebutik og udadvendte funktioner på hjørnet af Lundtoftegade og Borups Allé overfor Borups Plads
Etageareal	10-12.000 m ²
Bebyggelsespt.	150
Parkering - cykler og biler	Cykelparkering 4 pr. 100 m ² bolig- og erhvervsetageareal. I alt ca. 480 pladser
	Bilparkering 1 pr. 200 m ² boligetageareal og 1 pr. 100 m ² detailhandel. I alt ca. 70 pladser

Grundejeren har anmodet om et nyt plangrundlag, da de ønsker at bygge boliger og serviceerhverv på hjørnet af Lundtoftegade og Borups Allé overfor Borups Plads. Ønsket er at udvikle området specifikt til foreningen Urbania, som vil skabe et bofællesskab med ca. 100 almene boliger. Bygherre ønsker nybebyggelse på ca. 10-12.000 m² etageareal i 5-7 etager. Heraf ønskes op til 10.000 m² til boliger, en eksisterende dagligvarebutik ønskes erstattet af en ny butik på 1.000 m², og herudover ønskes etableret mindre enheder med udadvendte funktioner såsom café, småbutikker, fællesarealer mv. Projektets præcise programmering og disponering skal fastlægges i den videre projektudvikling, herunder under hensyn til disponering af friareal, det grønne og gode lysforhold for boliger og naboer. Visionen for projektet er at skabe et bæredygtigt bofællesskab, hvor de fælles funktioner åbnes op for kvarterets beboere og bidrager til fællesskabet i området.

Stedet

Området afslutter AKB Københavns bebyggelse (Afdeling Lundtoftegade) ud til krydset på hjørnet af Borups Allé og Lundtoftegade overfor den renoverede Borups Plads. På grunden ligger i dag en nedslidt dagligvarebutik i én etage i forlængelse af plejecentret Aftensol.

Egenart

Byggeslerne i Lundtoftegade fra 1970 fremstår i 5- og 13 etager, der gentages i en fast struktur med grønne haveanlæg, parkering og institutioner mellem bygningerne. Mod syd afgrænses området af TDC's markante bygning i 10 etager og det ca. dobbelt så høje teletårn, der fremstår som et pejlemærke i området. Borups Allé og Lundtoftegade fremstår med brede gadeprofiler, der gennemskærer området. Mod Borups Allé fremstår stueetager og haverum lukkede mod gaden med hegning mv. Lundtoftegadebebyggelsens haverum mod syd fremstår som en grøn oase omkranset af hegning. Mod vest afgrænses området af Bispeengbuen med parkering under buen og forbindelse til Frederiksberg. Området øst for Lundtoftegade er karakteriseret af klassiske karrébebyggelser i 5½ etager omkransende grønne gårdrum.

Hjørnet af Lundtoftegade og Borups Allé har potentiale til at kunne afsluttes bedre i overgangen til TDC's bygning og definere byrummet bedre overfor Borups Plads og karrébebyggelsen. Endvidere kan nye forbindelser samt udadvendte funktioner understøtte øget trykthed og byliv.

Mobilitet

Adgang til området sker fra de omgivende bydelsgader Lundtoftegade og Borups Allé. Der er god kollektiv betjening med flere lokale buslinjer på Borups Allé og Lundtoftegade samt A-busser beliggende 400 meter væk. Området er endvidere stationsnært med 400 meter til kommende Nuuks Plads Metrostation. Parkeringsnormen til boliger skal i henhold til kommuneplanen fastlægges mellem 1 pr. 100 m² og 1 pr. 200 m². Forvaltningen anbefaler en parkeringsnorm på 1 pr. 200 m² på baggrund af områdets



Hjørnet af Borups Allé og Lundtoftegade set fra Borups Plads. Den ét-etages dagligvarebutik er beliggende ud til krydset med et lille bunkeranlæg foran.

stationsnære placering og forventningen til bilejerskabet i de kommende boliger.

Mål og planer

Kommuneplan

Området er i kommuneplanen fastlagt til boligformål, serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, kollektive anlæg, institutioner, samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundheds- og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. En del af lokalplanområdet på hjørnet af Borups Allé og Lundtoftegade er omfattet af lokalcenter Borups Plads, hvori der er en restrummelighed til nyt butiksareal på 2.070 m². Størrelsen på dagligvarebutikker og udvalgs varebutikker må maksimalt være henholdsvis 1.000 m² og 500 m². Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen. Den kommende lokalplan understøtter desuden visionerne i kommuneplanen om at styrke boligudbuddet med en stationsnær placering, der understøtter brugen af den kollektive trafik.

Byliv

Bygherre ønsker at skabe et åbent og inviterende "bybofællesskab", hvor der sammen med byggeriet ønskes udadvendte funktioner i stueetagen, såsom café eller mikroboutikker, der sammen med fællesfaciliteter kan åbnes op for kvarterets beboere. Det er endvidere intentionen, at der skabes god sammenhæng med det eksisterende haverum samt forbindelser til omgivelserne, hvilket sammen med de udadvendte funktioner i stueetagen understøtter et mere åbent og trygt område med styrket byliv.



Haverummet mod syd i Lundtoftegadebebyggelsen fremstår som en grøn oase i kontrast til det omkringliggende trafikrum og TDC's bygning.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	
Stueetage	ca. 2.700m ²
Etage 1.-7.	ca. 9.300 m ²
Samlet bruttoetageareal	ca. 12.000 m ²
Eksisterende bebyggelse, der opretholdes	21.781 m ²
Bebyggelsesprocent	150

Kommuneplanramme for området: B4 boligformål

Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	1:100 - 1:200
Detailhandel	Lokalcenter Borups Plads

Bæredygtighed

Projektet skal udføres og dokumenteres i henhold til "Miljø i byggeri og anlæg 2016", hvori der er krav til, at byggeriet udføres efter Bygningsklasse 2020 samt krav til håndtering af regnvand, materialer og ressourcer mv.

Intentionen i projektet er at arbejde med en dyb facade, der kan skærme mod støj og sol samt give mulighed for passiv opvarmning, hængende haver eller lignende.

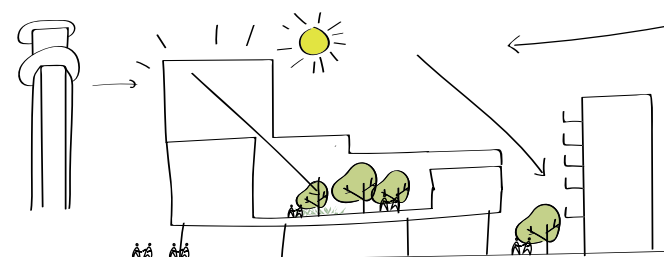
Arkitektur

Byggeriet skal spille op imod Teletårnet og de 13 etager høje boligblokke på den vestlige side af Lundtoftegade, og samtidig respektere de gamle københavnerkarréer på den

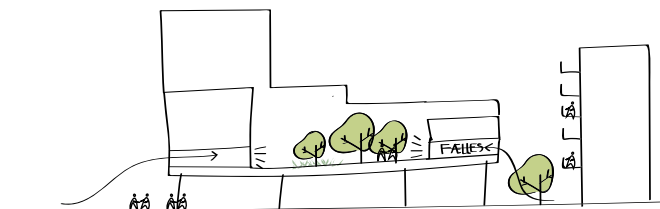
anden side af vejen. Intentionen er at skabe en fortætning i respekt for områdets forskellige bymæssige kvaliteter. I fællesarealerne vil der være fokus på det grønne med beplantninger og mulighed for dyrkning.

Andre planer

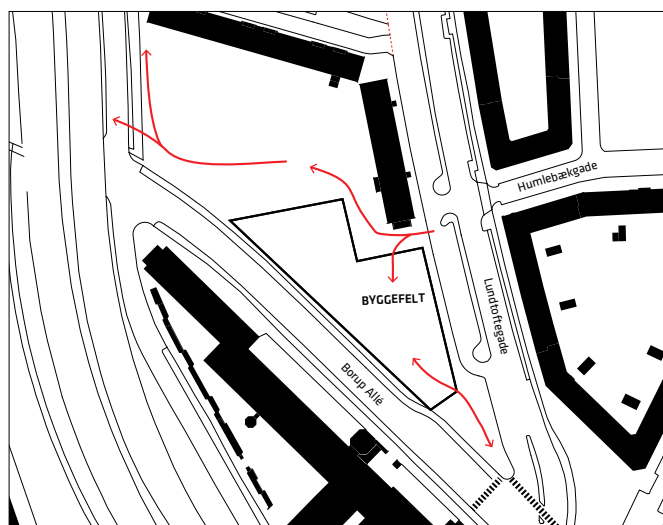
Området er beliggende i et område, der er del af et udsat byområde i henhold til "Politik for Udsatte Byområder". Bofællesskabsboligerne etableres i regi af et alment boligselskab, hvor fokus er, at projektet skal bidrage positivt til kvarteret samt bidrage til social mangfoldighed. Intentionen er at skabe et hus med åbne fællesfunktioner, der er inkluderende samt inddrager og inspirerer nærmiljøet.



Princip: Volumet tilpasses solorientering, naboer og områdets skala. Illustration COBE



Princip: Naboer og kvarteret inviteres indenfor. Illustration COBE



Princip for forbindelser gennem området. Illustration COBE



Princip for hvordan haverummet flyder ind i bebyggelsen. Illustration COBE



Borups Allé set fra sydøst, eksisterende forhold.
Foto COBE



Volumenstudie visende højdegrænse af bebyggelse på hjørnet i henholdsvis 18 og 24 meter svarende til henholdsvis 5 og 7 etager, inklusive en høj stueetage til butik. Den endelige disponering af bebyggelsen vil ske i den videre projektudvikling under hensyn til de nævnte anbefalinger. Illustration COBE

Sol, vind og skygge

Den eksisterende TDC Bygning danner i dag en del skygge over området især i eftermiddagstimerne omkring jævndøgn. Da der er relativt brede vejprofiler omkring lokalplanområdet, vil skygger fra nybyggeriet primært ligge over vejprofiler og egne arealer. I den videre projektudvikling vil fokus være på, at volumen tilpasses solorientering således, der skabes så gode lys- og vindforhold som muligt for boligerne og for de omkringliggende naboer.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. videreudvikles på følgende forhold:

Forbindelser og det grønne

- Forbindelser gennem området med fokus på en større åbenhed og tilknytning til omgivelserne.
- En sammenhængende grøn struktur mellem det eksisterende haveanlæg og de kommende udearealer til nybebyggelsen.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



Volumen og arkitektur

- Fortætning med nybebyggelse, der kan medvirke til at skabe en bedre afslutning af Lundtoftegade-bebyggelsen med fokus på at skabe så gode lys- og vindforhold som muligt.
- Bebyggelse skal udformes med en klar arkitektonisk intention i respekt for den forskellighed, der karakteriserer henholdsvis Lundtoftegade og Borups Allé
- Mod Borups Allé skal bebyggelsen medvirke til at definere gaderummet i sammenhæng med de bygningsmæssige skift, der karakteriserer TDC's bygning overfor, herunder teletårnet.

Anvendelse og byliv

- Fokus på at funktioner i stueetager og bearbejdning af kantzoner langs Borups Allé og Lundtoftegade medvirker til at styrke byliv og trykthed langs gaderne.
- Fokus på at bebyggelsen understøtter en sammenhæng med byrummet mod Borups Plads.