



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader er navngivet. Luffoto: Kortforsyningen 2017.

## STARTREDEGØRELSE

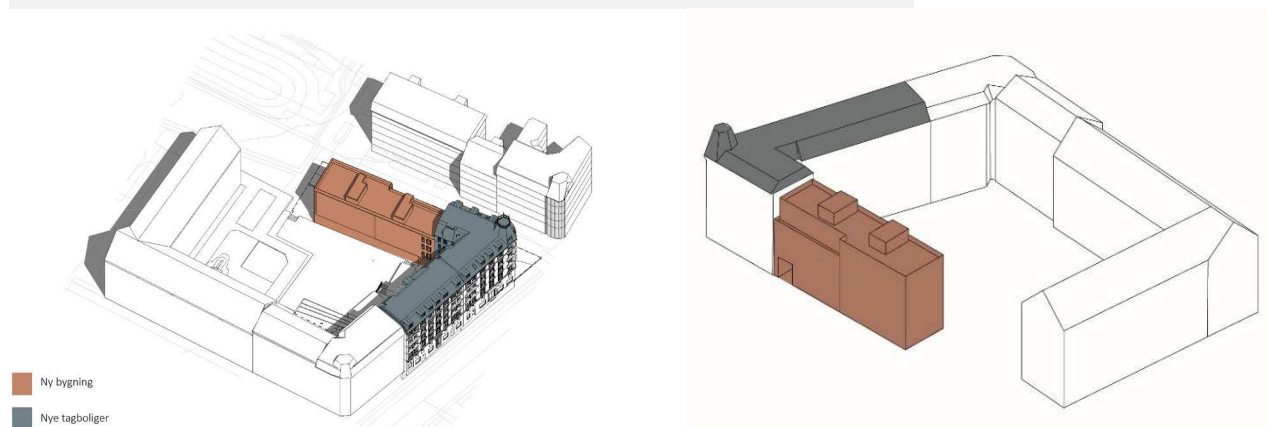
# UFFESGADE

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	360 North Property Management, Blackstone.
<b>Arkitekt:</b>	Årstiderne Arkitekter
<b>Formål:</b>	At muliggøre nye private boliger mod Uffesgade og tagboliger i uudnyttet tagetage i bevaringsværdige bygninger på Nørrebrogade 154 og 156.
<b>Etageareal:</b>	Ca. 1.000 m <sup>2</sup> nybyggeri og ca. 340m <sup>2</sup> tagboliger i eksisterende bebyggelse.
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - biler:	Boliger: 1:175
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019</b> - cykler:	Boliger: 3:100 Heraf 1 pladskrævende cykel pr. 500 m <sup>2</sup>
<b>Friareal</b>	Bolig: ca. 1.100 m <sup>2</sup> for matrikel nr. 1423 og 1509 Andel af friareal på terræn: 900 m <sup>2</sup> Andel af friareal som er hævet ca. 200 m <sup>2</sup>



Forslag til bygningsvolumen. Illustration: Årstiderne Arkitekter.

## Arkitektur

Et lokalplanforslag vil kunne muliggøre fortætning af et eksisterende boligområde med et nyt boligbyggeri på Uffesgade og tagboliger på Nørrebrogade 154-156. Forvaltningen vurderer, at et nyt byggeri på Uffesgade vil bidrage til at re-etablere og tydeliggøre karré- og gadestrukturen og således understøtte stedets egenart. Et lokalplanforslag vil desuden kunne muliggøre en sammenhængende gårdhave for hele karréen, som skal sikre forbedrede rammer for ophold, og der skal sikres et hævet friareal på taget af den nye bygning. Dermed understøttes målene 'Arkitekturpolitik København' om at 'Udforme bygninger og byrum med mennesker i centrum'.

Nybyggeriets bygningshøjde og -dybde skal bygge videre på den eksisterende karréstruktur og nabobygning. Facader og valg af materialer skal tage afsæt i de bevaringsværdige nabobygningers karakter og omsætte det til nutidig arkitektur. Etablering af boliger i den uudnyttede tagetage i de bevaringsværdige bygninger på Nørrebrogade 154 og 156 skal ske med udgangspunkt i den eksisterende tagform og i tråd med 'Retningslinjer for tagboliger'. Nye tagboliger understøtter målet i Arkitekturpolitik København om at skabe fysiske rammer, der bidrager til ressourceoptimering ved at udnytte potentialet i at inddrage eksisterende bygningers tagetager til beboelse.

## Baggrund

Grundejeren 360 North Property Management, Blackstone, vil gerne udvikle de eksisterende ejendomme på Nørrebrogade 154-156 og Uffesgade 1-3. Ønsket er at opføre et nybyggeri med ca. 1000 m<sup>2</sup> private boliger samt etablere ca. 340 m<sup>2</sup> tagboliger på Nørrebrogade 154-156. Gennemførelse af byggeønskerne forudsætter en ny lokalplan.



Eksisterende karrébebyggelse set fra Nørrebrogade mod Uffesgade.



Billede fra stedet. Eksisterende gårdhave set fra Uffesgade.

## Stedet

Lokalplanområdet er afgrænset af Nørrebrogade 154-158, Uffesgade og Thorsgade 2-8. Området er omfattet af lokalplan 165, Nørrebrogade og lokalplan 24, Fix-karréen, hvor matrikel 1509 mod Uffesgade ikke er udlagt som byggefelt.

Karréen mellem Jagtvej, Nørrebrogade og Thorsgade blev bysaneret i 1980'erne, hvor blandt andet bygningerne på Uffesgade 1-7 blev revet ned. Ifølge Saneeringsplan Fixkarréen (1981) skal eventuelt nybyggeri indgå i det fælles gårdanlæg. Der er en deklaration fra 1983 for matrikelnummer 1419, 1423, 1509 og 5987 om, at karréens gårdrum udlægges som fælles opholdsareal for beboere, som ejendomsejere forpligter sig til at drifte og vedligeholde i et gårdlaug.

## Egenart

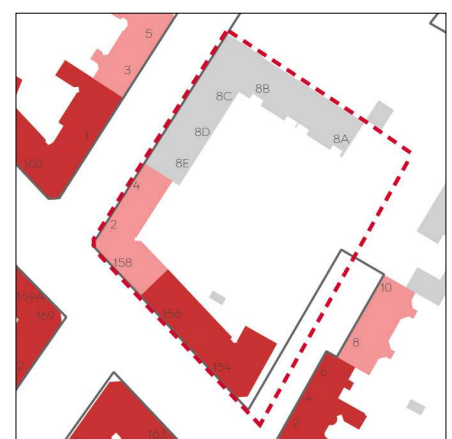
Kvarteret er et sammensat boligområde med varierede bebyggelser og byrum. Området karakteriseres ved et møde mellem karrébebyggelse, fra sidst i 1800-tallet, og en bebyggelse fra 1980'erne, hvor karrestrukturen er delvist åben. Området er forbundet af et grønt byrum for fodgængere, og den traditionelle karréstruktur med adskilte gård- og gaderum er diffus og opløst. Uffesgade er præget af lukkede gavlfacader, og et trådhegn, afgrænser gårdhaven og gaden. Det giver et utrygt byrum at færdes i. Karréens gårdhave er opdelt af trådhegn, hvilket begrænser mulighederne for at udnytte arealet til ophold.

Lokalplanområdet har tre bygninger, der fastlægges som bevaringsværdige i lokalplanen, da de er fine og velbevarede eksempler på historicistisk byggeri fra perioden. Bygningerne indgår i en samlet karréstruktur langs Nørrebrogade og er således med til at understøtte karrébyens lokale egenart.

Området er en del af et udsat byområde. I Vibo's almene boligafdeling, som indgår i lokalplanområdet, arbejdes der efter en boligsocial helhedsplan, som har blandt andet fokus på at øge social sammenhæng og tryghed i lokalområdet.

## Mobilitet

Parkeringsnormen i forslag til Kommuneplan 2019 for boliger i tætbyen er 1 plads pr. 175 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, hvilket normalt ville udløse et krav om otte bilparkeringspladser. Ved mindre tilbygninger kan parkeringsbehovet dog reduceres til 0 efter en konkret vurdering af projektets omfang, stationsnærhed og tilstrækkelige friarealer. Forvaltningen foreslår, at der ikke stilles krav til bilparkering i lokalplanen, da den har et mindre omfang. I vurderingen er blandt andet lagt vægt på, at Metro Cityringen ved Nørrebros Runddel er i en afstand af ca. 150m. Ved ikke at have en nedkørsel og øvrig adgang til en parkeringskælder, vil der kunne sikres mere plads til ophold på det begrænsede friareal og samt bedre



- Høj bevaringsværdi
- Middel bevaringsværdi
- Husnummer
- Områdeafgrænsning

Kort over bevaringsværdige bygninger

forbindelse mellem bygningens stueetage og byrum. Parkeringsnormen til cykler er i forslag til Kommuneplan 2019 tre pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal til boliger. I det videre arbejde med lokalplanen undersøges det, om det er nødvendigt at nedlægge to til tre parkeringspladser i Uffesgade (offentlig vej) for at friholde arealet foran porten samt skabe en holdeplads for renovationsbil.

### Sol, vind og skygge

Den nye bygning på Uffesgade kan være max. 15,5 m høj eksklusiv teknik og med en tilbagetrækning af øverste etage overfor Uffesgade 1 for at sikre gode dagslysforhold i gårdhave og de eksisterende boliger på Uffesgade.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

Kommuneplan 2019 udlægger området til en boligramme (B4). En del af lokalplanområdet indgår i Nørrebrogade bymidte. Stueetagen i bebyggelse langs primære butiksstrøg anvendes derfor i videst muligt omfang til butikker og andre publikumsorienterede funktioner.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen for projektet falder ind under bestemmelsen i Kommuneplan 2019 om Huludfyldning. Det betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent kan overskrides, og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.

Lokalplanforslaget vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanrammerne for området. Såfremt den kommende kommuneplan 2019 ændrer rammerne for området, vil lokalplanen skulle ændres i overensstemmelse hermed.

### Byliv

Et lokalplanforslag skal sikre visuel og fysisk forbindelse mellem nybyggeriets stueetage og byrum i tråd med retningslinjer beskrevet i 'Kantzoner i København'. Blandt andet med vinduer i gavl og stueetage, tydelige indgangspartier med adgang til både Uffesgade og til gårdhaven samt en fysisk forbindelse mellem gårdhaven og områdets offentlige byrum. Det bidrager til et synligt hverdagsliv i Uffesgade og dermed et mere trygt byrum. Et lokalplanforslag vil således understøtte målene i 'Politik for udsatte byområder' om 'Færre utrygge i de udsatte byområder' og 'Bedre byliv i de udsatte byområder'.

### Miljø og Klima

Ifølge Skybrudsplanen forventes det, at der skal transporteres skybrudsvand på Nørrebrogade. Uffesgade er udpeget til grøn vej.

### Bynatur og træpolitik

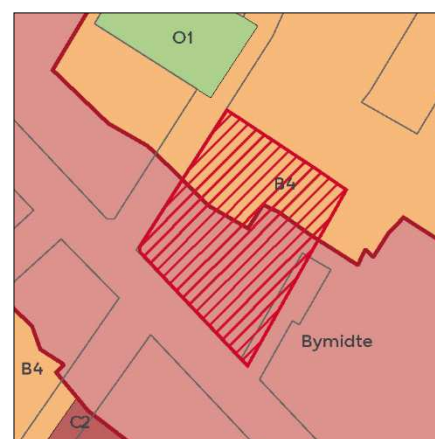
For at sikre en markant grøn gårdhave vil der blive stillet krav til graden af begrønning, herunder antallet af træer og andelen af grønt areal i gårdhaven. Der skal plantes min. 5 større træer. Gårdrummet friholdes for bebyggelse, herunder affaldssortering eller overdækket cykelparkering.

Forvaltningen har registreret et eksisterende træ i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdigt. Træet er placeret i et område, hvor der er et niveauspring. Det kan være hensigtsmæssigt at bearbejde terrænet for opnå en sammenhængende gårdhave. Træet kan derfor fældes, hvis der er behov i forbindelse med, at terrænet i gårdhaven udlignes.

### Kommuneplan 2019

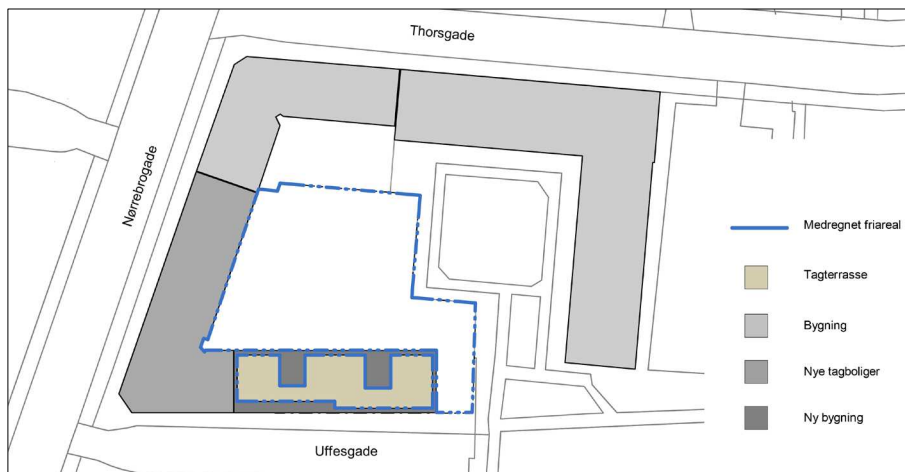
#### Huludfyldning

Ved huludfyldning i karreer og gadeforløb kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides og friarealprocenten fraviges, hvis de ubebyggede arealer vurderes at blive tilfredsstillende.



- B, B2-5 Områder til boliger (3-6 etager)
- C, C1-3 Områder til boliger og serviceerhverv
- O1 Områder til fritidsområder m.v.
- Bymidte
- Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i forslag til Kommuneplan 2019



Situationsplan med angivelse af friarealer i gårdhave. Illustration: Årstiderne Arkitekter

## Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb blandt andet skal være særlig fokus følgende forhold:

- Bygningsvolumen**  
 Ved nybyggeri skal bygningshøjde og - dybde bygge videre på den eksisterende karréstruktur og nabobygning. For at sikre gode dagslysforhold i gårdhaven og de eksisterende boliger på Uffesgade kan højden på den nye bygning dog max være 15,5 m eksklusiv teknik og med en tilbagetrækning af øverste etage overfor Uffesgade 6.
- Gårdhave**  
 Der muliggøres en sammenhængende gårdhave for hele karréen uden hegning med et markant grønt præg. Derfor skal gårdrummet tilføjes minimum 5 større træer og friholdes for bebyggelse.
- Stueetage og byrum**  
 Der skal sikres visuel og fysisk forbindelse mellem nybyggeriets stueetage og byrum. Der skal blandt andet sikres vinduer i gavl og stueetagen, tydelige indgangspartier med adgang til både Uffesgade og gårdhave samt en fysisk forbindelse mellem gårdhaven og områdets offentlige byrum.
- Parkering**  
 Parkeringsdækningen fastsættes til 0 parkeringspladser på grund af den tætte nærhed til højklasset kollektiv transport, projektets mindre omfang og muligheden for mere friareal med højere kvalitet.
- Bevaringsværdige bygninger**  
 Bygningerne på Nørrebrogade 154, 156 og 158/Thorsgade 2-4 udpeges som bevaringsværdige, og der muliggøres tagboliger i eksisterende uudnyttet tagetage på Nørrebrogade 154 og 156.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: aftalt tid

#### MILEPÆL



#### LEVERANCER