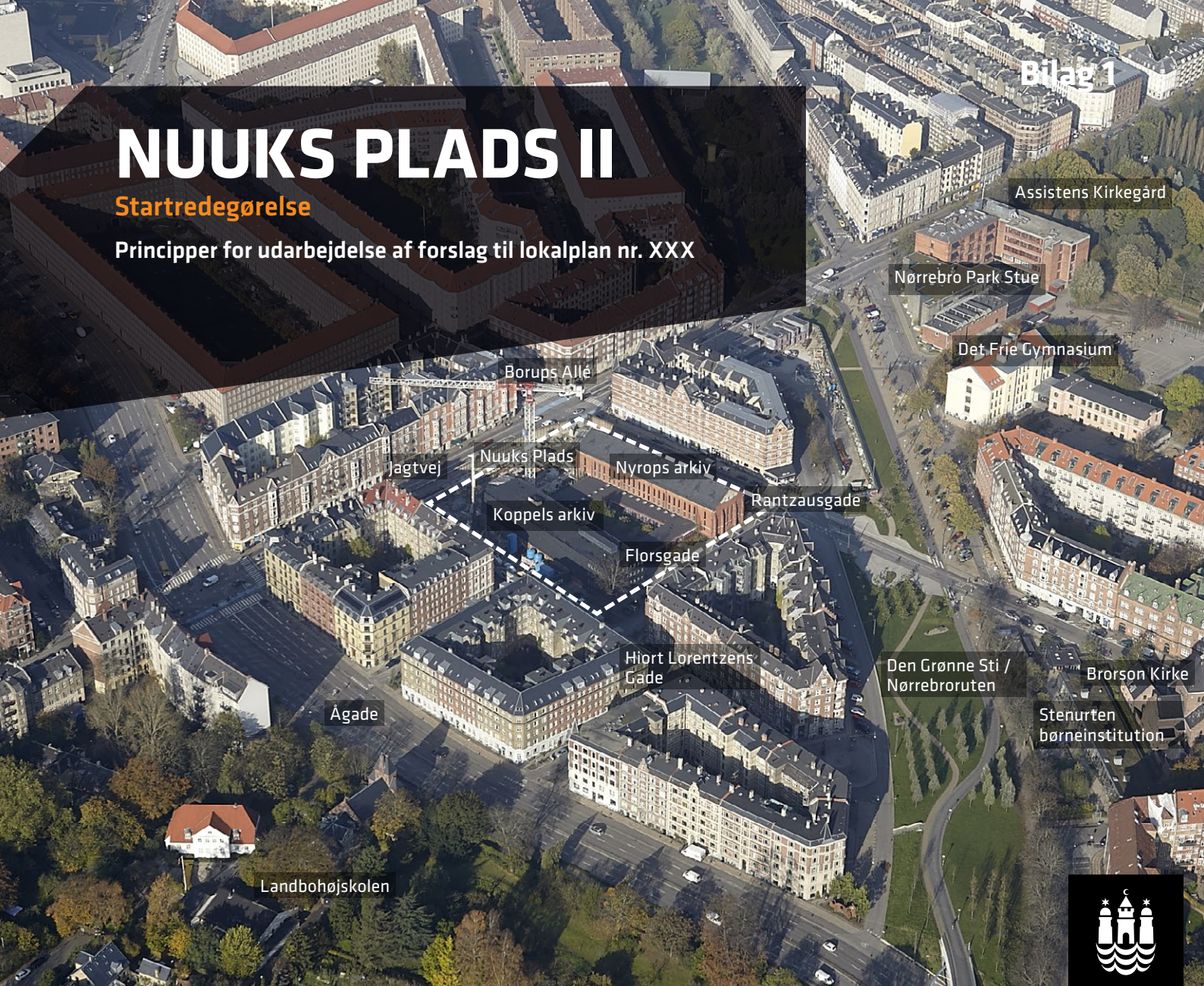


# NUUKS PLADS II

## Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX



Luftfoto af lokalplanområdet set fra syd, oktober 2014 (JJW Luftfoto)

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Ejendomsselskabet Norden og Freja Ejendomme
<b>Arkitekt</b>	Over Byen Arkitekter
<b>Landskabsark.</b>	Kristine Jensens Tegnestue
<b>Hovedgreb</b>	Etablering af nyt byrum i forlængelse af metrostationspladsen mellem den gamle landsarkivbygning og ny bebyggelse langs Hiort Lorentzens Gade i form af en 3 etages længe og et højhus på 75 meter
<b>Etageareal</b>	I alt ca. 11.900 m <sup>2</sup> : ca. 7.700 m <sup>2</sup> boliger (ca. 1.900 m <sup>2</sup> almene ungdomsboliger) ca. 4.200 m <sup>2</sup> serviceerhverv/butik/restaurant.
<b>Bebyggelses-</b> <b>pct.</b>	Ca. 162, eksklusiv bevaringsværdig bygning, som jf. kommuneplanen ikke medregnes.
<b>Parkering</b> <b>- biler</b>	1 p-plads pr. 300 m <sup>2</sup> ungdomsbolig Ønske om 1 p-plads pr. 200 m <sup>2</sup> øvrige boliger og serviceerhverv 1p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> butik
<b>Parkering</b> <b>- cykler</b>	4 pladser pr. 100 m <sup>2</sup> ungdomsboliger, boliger, butikker og erhverv.

Nuuk's plads omdannes til et nyt byrum der skaber forbindelse mellem Den Grønne sti og den kommende Nuuk's Plads Metro ved at åbne og genanvende landsarkivbygningen, samt fortætte området med en ny bebyggelse i form af et højhus og en lavere bygning parallelt med landsarkivet.

Den nye bebyggelse skaber rammerne for en grøn plads med en variation af opholdsmuligheder og nye forbindelser i området ved at åbne byrummet mod Den Grønne Sti. Den bevaringsværdige landsarkivbygning langs Rantzausgade, tegnet af Martin Nyrop i 1893, fritlægges og omdannes til publikumsorienterede funktioner i tilknytning til et nyt byrum i forlængelse af metrostationspladsen. Det nye byrum muliggøres ved nedrivningen af den øvrige ikke bevaringsværdige arkivbebyggelse. På den anden side af pladsen mod Hiort Lorentzens Gade erstattes den sorte arkivbygning fra 60'erne med ny 3 etages bygning med almene ungdomsboliger og butikker i stueetagen, samt et 75 meter højt højhus med kvadratisk grundplan og op til tre familieboliger pr. etage.

## Baggrund

Landsarkivet er fraflyttet Nuuks Plads, og der er behov for nye funktioner.

Sagen har tidligere været drøftet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 28. april 2014.

Projektet forudsætter en ny lokalplan som erstatning for lokalplan nr. 489, Nuuks Plads Metrostationsplads, der blev vedtaget i Borgerrepræsentationen den 13. december 2012.

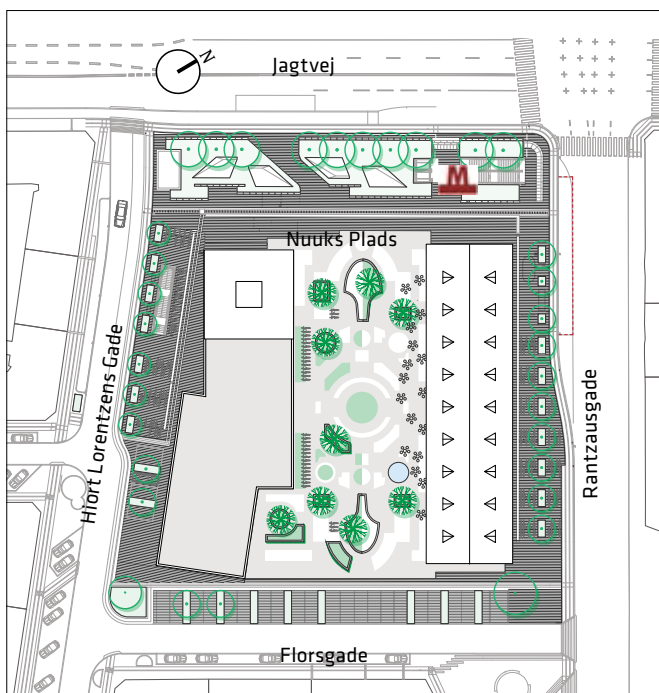
## Stedet

Lokalplanområdet er beliggende på Nørrebro, hvor Jagtvej og Rantzausgade mødes, og omfatter den kommende metrostation Nuuks Plads samt bygningerne, der tidligere rummede landsarkivet. Den nye metrostation betyder, at stedet ændrer karakter og status fra en lokal plads til et pejlemærke for et større opland og et trafikknudepunkt hvor Cityringen blandt andet møder Den Grønne Sti og Jagtsvejs og Rantzausgades strøggadeliv. Arealer med så god kollektiv trafikbetjening bør udnyttes. En tæt bebyggelse med en variation af boligtyper i kombination med et nyt offentligt byrum omgivet af butikker, caféer mv. i bl.a. den bevaringsværdige Nyrops arkiv vil være en optimal benyttelse af arealet.

## Egenart

Lokalplanområdets arkivbygninger består af to 3-etages længer samt en 1-etages mellembygning. Bebyggelsen ligger let tilbagetrukket fra de omgivende veje. Det ældste arkiv tegnet af Nyrops i 1893 i nationalromantisk stil med røde teglsten og skifertag er den mest markante i området og har stor arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, samt en synlig placering set fra både Jagtvej og Rantzausgade og fra parkområdet, Den Grønne Sti.

Området er omkranset af ensartede 5-etagers karrebygninger, der har en klar rumdannende karakter, opført



Situationsplan med ny bebyggelse og eksempel på indretning af byrum. (Illustration Over Byen Arkitekter)

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet	ca. 11.900 m <sup>2</sup>
Heraf Nyrops arkiv:	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
Boliger	ca. 7.700 m <sup>2</sup>
Heraf almene ungdomsboliger	ca. 1.900 m <sup>2</sup>
Erhverv, detailhandel, restauranter mv.:	ca. 4.200 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct. (ekskl. Nyrops Arkiv) ca.:	162
Friarealpct. boliger/erhverv	30/10



Nyt byrum set fra Florsgade - principskitse (Illustration Over Byen Arkitekter)

omkring år 1900, overvejende i røde teglsten med partier og detaljer i natursten eller pudset/malet. Den Grønne Sti, oprindeligt jernbaneareal for Nordbanen, gennemskærer kvarteret diagonalt og udgør i dag et attraktivt grønt område med cykelrute til andre bydele – et samlende element, der rummer indlysende kvaliteter og muligheder.

## Mobilitet

Metrostationen Nuuks Plads, med forventet ibrugtagning 2019, ligger i lokalplanområdet. På Jagtvej og Rantzausgade kører flere buslinjer. Den Grønne Sti rummer cykelrute med forbindelse rundt i byen. I den videre planlægning er det væsentligt at skabe en visuel og funktionel fodgængerforbindelse gennem lokalplanområdet mellem Jagtvej og Den Grønne Sti.

## Mål og planer

### Kommuneplan

Området er i Kommuneplan 2015 ændret fra O2\*-område (institutioner og fritidsområder, med særlig bestemmelse om en station for Cityringen med dertil hørende funktioner) til C3\*-område (boliger og serviceerhverv, med særlig bestemmelse om stationen, samt om mulighed for byggeri med en højde på op til 75 meter + tagterrasse). Detailhandelsrammen ændres ved at bydelscenter Rantzausgade udvides hen til Jagtvej og omfatter det aktuelle område, samt med en ramme til nyt butiksareal på 4.500 m<sup>2</sup> for hele bydelscenteret.

### Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Blågård Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 15 pct. I henhold til kommuneplanens retningslinjer er det et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Med ændringen af området muliggøres ca. 7.700m<sup>2</sup> nyt boligetageareal, og at der kan stilles krav om ca. 1.900 m<sup>2</sup> almene boliger.

Bygherre har oplyst forvaltningen, at de ønsker at realisere projektet med almene ungdomsboliger i den nye længebygning langs Hiort Lorentzens Gade.

### Byliv

Med en bred sammensætning af boligtyper fra familieboliger til ungdomsboliger skabes en bredere beboersammensætning og flere livsformer, der kan bidrage til den mangfoldighed, der giver et socialt bæredygtigt liv mellem husene. Projektets udvidelse af det offentlige byrum ved metrostationen samt placering af publikumsorienterede funktioner i stueetagerne vil sammenbinde metroområdet med parkområdet ved Den Grønne Sti og styrke rammerne for bylivet i området markant.

### Bæredygtighed

Ungdomsboliger har et markant lavere bilbehov og denne boligform giver dermed mindre biltrafikbelastning. Med krav til forskellige boligtyper og -størrelser fremmes den socialt sammensatte by. Der stilles endvidere krav til lokal håndtering af regnvand.

### Arkitektur

Tårnet vil virke som et pejlemærke for metrostationen Nuuks Plads. Med en viderebearbejdning af de arkitektoniske detaljer, materialer og farvesætning kommer tårnet og den nye lave bygning til at stå som en nutidig, moderne bebyggelse med respekt for den frilagte bevaringsværdige arkivbygning. Det centralt placerede byrum giver plads til ophold og skaber sammenhæng mellem Jagtvej, metrostationspladsen og parken ved Den Grønne Sti.

### Andre planer

Den projekterede færdiggørelse af metrostationspladsen

### KP-ramme: C3\* - Boliger og serviceerhverv

Maks. bebyggelsesprocent	185
Maks. bygningshøjde	op til 75m
Friarealpct. boliger	30
Friarealpct. erhverv	10



*Hiort Lorentzens Gade set fra Jagtvej - principskitse (Illustration Over Byen Arkitekter)*

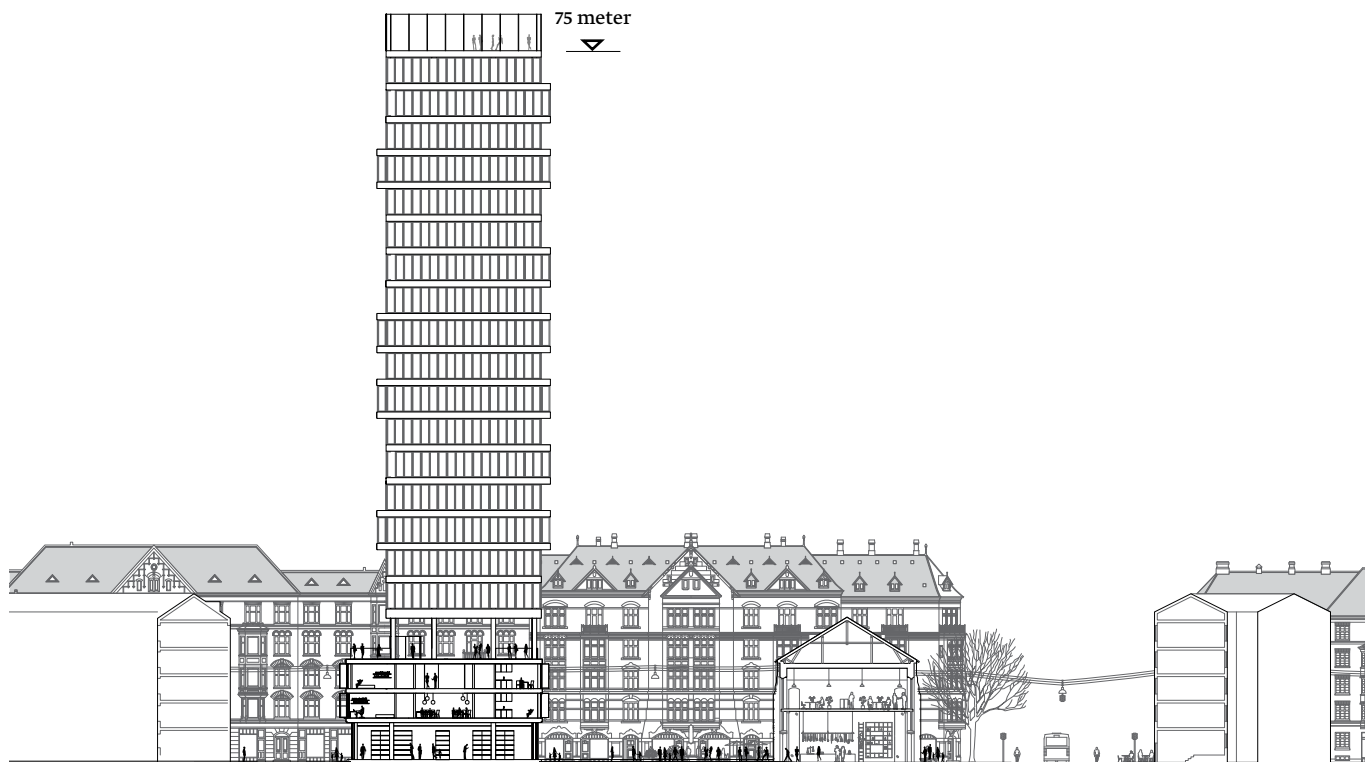
og den tilstødende del af Hiort Lorentzens Gade skal evt. justeres i forbindelse med gennemførelse af det aktuelle projekt.

### Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet foreløbige vind- og skyggestudier. Med hensyn til vind påvises en positiv virkning for oplevelsen af byrummene med den skitserede tårnbygning med forskudte etageplaner og et højt indhak mellem basebygningen og tårnet. Tårnet har den bedste placering i forhold de omkring liggende boliger. Der vil ske en skyggepåvirkning af enkelte boliger langs Jagtvej i korte tidsrum (ca. 90 min.) i formiddagstimerne. Der skal udarbejdes detaljerede vind- og skyggestudier i den videre projektudvikling.



*Luftperspektiv af lokalplan området med ny bebyggelse (Illustration Over Byen Arkitekter)*



Snit gennem lokalplanområdet set fra Florsgade ( Illustration Over Byen Arkitekter)

## Anbefalinger

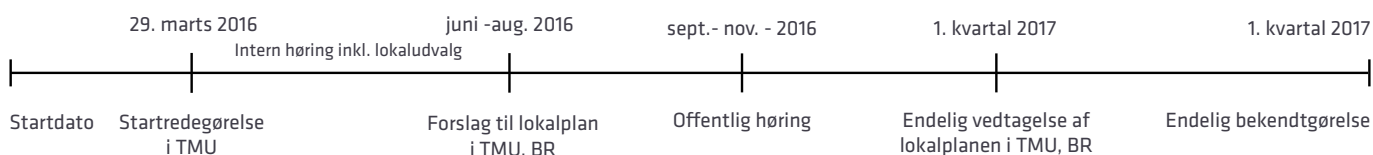
Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende:

- Den bevaringsværdige arkivbygning ved Rantzausgade bevares og åbnes med publikumsorienterede funktioner mod de omgivende byrum.
- Ny bebyggelse tilpasses arkivbygningen og udføres med en detaljering, der i en nutidig udformning relaterer sig til den omgivende bebyggelse, og gesimshøjden må ikke være højere end gesimshøjden på arkivbygningen.
- Tårnet skal fremstå slankt i forhold til dets fodaftryk, maksimalt ca. 18 x 18 meter, af hensyn til stedets egenart. Tårnets udtryk og udformning skal fremstå med særlig høj arkitektonisk kvalitet, særligt i forhold til variation i facadeudtrykket, materialevalg samt farvesætning.
- Tårnet skal adskilles visuelt fra den lave bygning, således at de to volumener opfattes som to adskilte bygninger af hensyn til samspillet med omgivelserne.
- Byrum udformes således, at de skaber rammerne for et varieret byliv i forbindelse med metrostationspladsen, områdets lokale liv og sammenhængen til Den Grønne Sti med særligt fokus på kantzoner.
- Pladsen og byrum omkring tårnet skal videreudvikles med særlig fokus på vind og turbulens samt sol/skygge, og byrummene skal indrettes med bynatur, der bidrager til varierede oplevelser af byrummene.
- De trafikale adgangsforhold til området skal løses med hensyn til p-kælder for cykler og biler, varelevering til de publikumsorienterede serviceerhverv på ejendommen, samt fodgængeres færden i og omkring bebyggelsen. Den nye bebyggelses afledte trafik og påvirkning af de omkringliggende gader skal løses.

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen