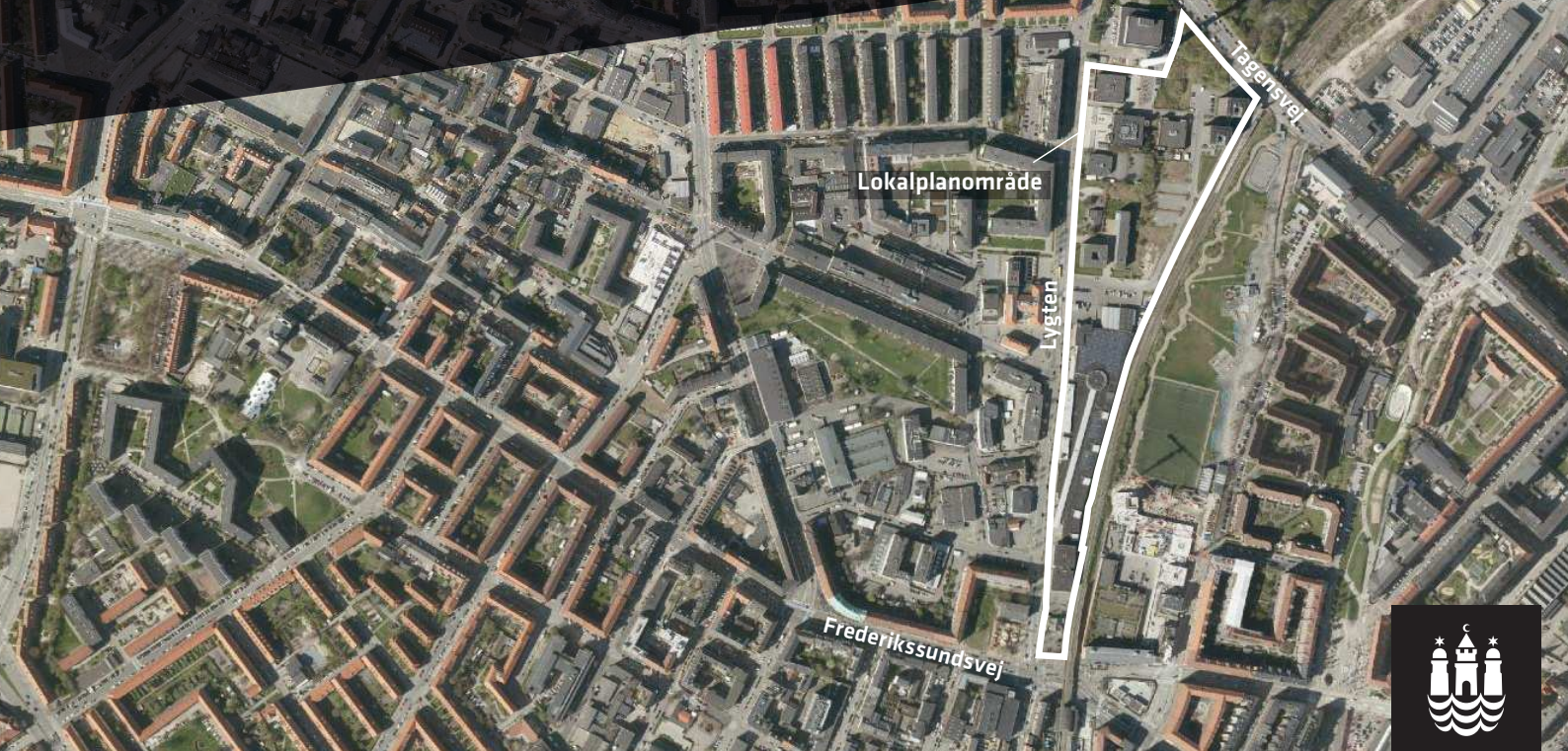


LYGTEN

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 216 Lygten med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.



Luftfoto over området. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

Projektet

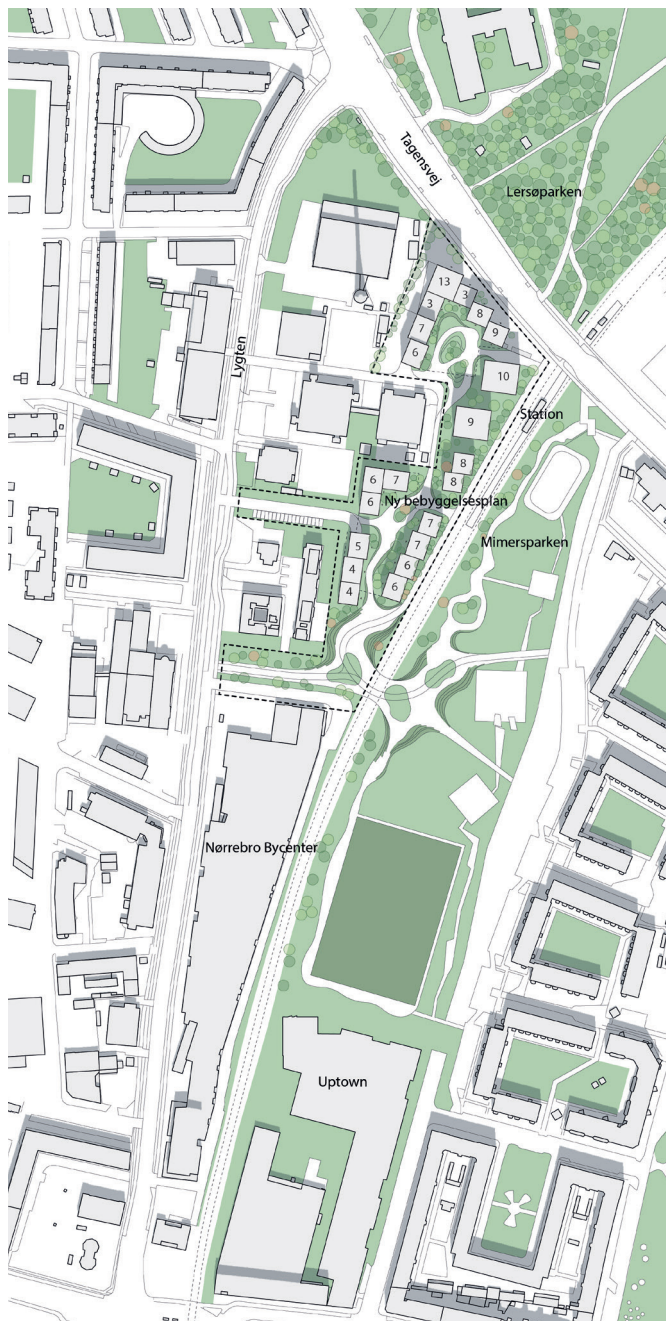
| | |
|------------------------|--|
| Bygherre | Bispebjerg Kollegiet og DSB Ejendomme (projektområdet) samt Nørrebro Bycenter |
| Arkitekt | Arkitema Architects |
| Hovedgreb | Fortætning af projektområdet med bebyggelse omkring et grønt landskabsbånd. Der opføres familieboliger, ungdomsboliger og erhverv. Derudover foreslås mulighed for servering for Nørrebro Bycenter. |
| Etageareal | 24.400 m ² nybyggeri mellem 3 og 13 etager (op til 40 meter højt). |
| Bebyggelsespct. | 156 for de to matrikler omfattet af projektet inkl. eksisterende byggeri og 123 i hele C2*-området. Kommuneplanrammen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 150. Lokalplanen muliggør, at bebyggelsesprocenten kan beregnes for området under ét. |
| Parkering | Biler: 1:150 m ² |
| - cykler og biler | (forventeligt 148 pladser for nybyggeriet) Cykler: Boliger, ungdomsboliger, butikker og arbejdspladser generelt: 4:100 Pladskrævende cykler: 2:1.000 |

Baggrund

De to grundejere, Bispebjerg Kollegiet og DSB Ejendomme, ønsker at udvikle projektområdet til et attraktivt bykvarter med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Grundejerne er gået sammen om at udvikle en samlet bebyggelsesplan for deres to matrikler, der bortset fra to kollegiebygninger er ubebyggede. Grundejerne ønsker primært at opføre boliger med en fordeling på 75 % familieboliger og 25 % ungdomsboliger, svarende til i alt ca. 22.100 m² nye boliger. Dertil kommer ca. 2.300 m² erhverv.

Projektforslaget rummer et punkthus på 13 etager (op til 40 meter højt) ved Tagensvej samt bebyggelser i 3 – 9 etager (op til 29 meter højt). Byggeriet er højest i den nordlige del mod Tagensvej og langs S-togbanen, mens byggeriet er lavest mod de eksisterende boliger. Erhvervet indrettes hovedsageligt i de nederste etager af bygningerne langs Tagensvej.

Parkering placeres i to p-kældre. Den ene er placeret under byggeriet ved Tagensvej, mens den anden p-kælder etableres midt i området. Der bliver adgang fra en ny-etableret tilkørsel fra Lygten samt via matr. nr. 1238 og nr. 1425, Udenbys Klædebo Kvarter, København.



Situationsplan over området med ny og eksisterende bebyggelse samt areal til cykelstiforbindelsen. Ill.: Arkitema Architects

I den sydlige og østlige del af området, langs Fyrbødervej og op til S-togbanen, reserveres areal til at kunne etablere de grønne cykelruter, som er udlagt i Kommuneplan 2015 og som skal sikre Nørrebro rutens forløb mod nord over Lersøparken og muliggør forbindelse til Mimersparken. Den allerede anlagte cykelsti langs banen omlægges ikke.

Bebyggelsesplanen tager højde for ledningsforholdene i området. Forvaltningen er ligeledes i dialog med HOFOR omkring placering af en planlagt skybrudstunnel i området. Der er endvidere fortsat adgang til parkeringskælderen under Nørrebro Bycenter samt plads til Centrets varelevering.

På baggrund af den politiske beslutning på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 9. oktober 2017 om at muliggøre servering i bymidteområder, foreslås det, at der muliggøres servering i Nørrebro Bycenter.

Fakta (projektområdet)

| | |
|---|-----------------------|
| Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke) | 24.414 m ² |
| Stueetage | 3.645 m ² |
| Etage 1.-13. | 20.496 m ² |
| Muliggjort m ² til bolig | 22.092 m ² |
| Muliggjort m ² til erhverv | 2.322 m ² |
| Bebyggelsespct. | 156 |
| Friarealprocent | 52 |

Med lokalplantillægget fremsættes der således forslag til ny bebyggelsesplan for to af matriklerne i C2*-rammen, samt forslag om en anvendelsesændring for Nørrebro Bycenter i S1*-rammen.

Stedet

Lokalplanområdet ligger i bydelen Bispebjerg. Det opleves som en enklave omkranset af Tagensvej, Lygten, Frederikssundsvej og S-togbanen. Mod vest ligger Rentemesterkvarteret og på den anden side af banen ligger Mimersparken med Mjølnerparken mod øst samt boligbebyggelsen Borgermestervangen, der er under opførelse. Mod syd ligger Nørrebro stationsområde og mod nord HOFORs Varmeanlæg og Lersøparken. I dag rummer lokalplanområdet Lygten Stationsbygning og Nørrebro Bycenter mod syd, mod vest er der ejendomme med beboelse, kulturelle og uddannelsesmæssige funktioner samt et teknisk anlæg. Mod nord ligger Bispebjerg Kollegiet. Imellem lokalplanområdets bebyggelser og jernbanen er et åbent og ubebygget areal med hovedsageligt parkering.

Egenart

Projektområdet, som ønskes udviklet med nybyggeri, opleves i dag lukket og utrygt, blandt andet fordi der er hegn om næsten samtlige matrikler og lange strækninger med lukkede facader i bebyggelsen langs Lygten. Tagensvej krydser jernbanen med en jernbanebro, hvilket giver et terrænspring på ca. 4 meter mellem projektområdet og Tagensvej. Vejene og jernbanen opleves som barrierer mod de omkringliggende kvarterer.

Lokalplanområdet opleves delt i en sydlig og en nordlig del, der ikke relaterer sig til hinanden. Nørrebro Bycenter fylder det meste af den sydlige del, og mod nord er Bispebjerg Kollegiet pejlemærke for området med sine 9 - 10 etager. S-togbanen er i niveau med området, og der er en visuel forbindelse til Mimersparken. Lokalplanområdet ligger som afslutningen på en stor grøn forbindelse, som er karakteristisk for Bispebjerg strækkende fra Ryvangen Station til Mimersparken.

Lokalplanområdet kan med fordel fortættes for at skabe mere liv i kvarteret og dermed øge trygheden. En del af det åbne areal i midten af projektområdet kan med fordel udvikles til at være en del af det grønne og rekreative

strøg. Kantzonerne skal her spille en større rolle i forhold til nybyggeriet og området som helhed.

Mobilitet

Projektområdet har i dag hovedankomstvej ad Fyrbødervej, der betjener Bispebjerg Kollegiet samt giver adgang til p-kælder og varelevering til Nørrebro Bycenter. For fodgængere og cyklister er der adgang til Lersøparken under Tagensvej.

Området er kollektivt trafikbetjent af S-tog på Bispebjerg og Nørrebro St., et stort antal busforbindelser på Tagensvej og ved Nørrebro St., samt den kommende metro. Ligeledes etableres der cykelstiforbindelse gennem området.

Sol, vind og skygge

Byggeriet er placeret så der i videst muligt omfang er taget hensyn til sol-, skygge- og vindforhold både i og udenfor lokalplanområdet. Nybyggeriet vil primært kaste skygge på egne friarealer. De eksisterende bygninger vest for projektområdet vil blive ramt af skygge i morgentimerne. Der vil ikke være nogen større skyggeeffekter på omgivelserne fra lokalplanområdet.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

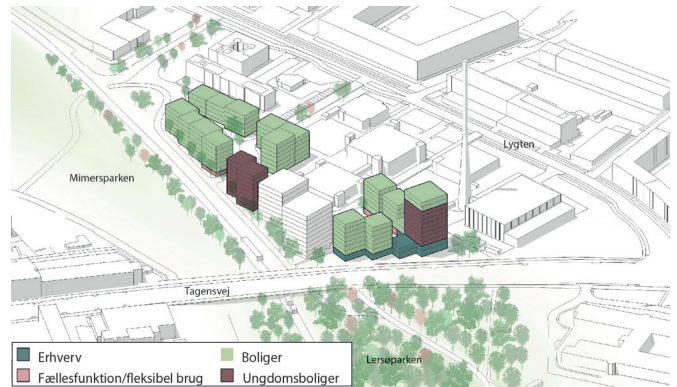
I Kommuneplan 2015 er den sydlige del af lokalplanområdet udlagt til serviceerhverv (S1*-område) og den nordlige del af området er udlagt til boliger og serviceerhverv (C2*-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 42 meter. Fordelingen mellem boliger og erhverv skal være mellem 40 - 75 % boliger. P-normen for biler er 1:100 i S1* og C2*-området.

Kommuneplantillæg

Grundejerne har ønsket en lavere p-norm end den, der er fastlagt i kommuneplanen. De har derfor fået udarbejdet en trafikanalyse som undersøgte, hvorvidt kommuneplanens norm vil medføre en overkapacitet, ikke mindst i lyset af stationsnærheden og lavt bilejerskab i området. Økonomiforvaltningen vurderer på baggrund af denne rapport og områdets stationsnærhed (Nørrebro Station og Bispebjerg Station er hhv. 600 m og 200 m væk), god kollektiv trafikbetjening samt dets placering i bystrukturen, at p-normen kan ændres til 1:150 i C2*-rammen med udarbejdelse af kommuneplantillæg for rammen.

Byliv

I "Fællesskab København" og Kommuneplan 2015 er der fokus på at styrke København som cykelby, hverdagslivet samt at fremme bynatur. Grundejerne ønsker at skabe en bymæssig fortætning i et grønt landskab, som vil skabe nye rammer for mange københavnernes hverdagsliv. Derudover ønsker de, at der er mange forskellige boligstørrelser, så det sikres, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København. Endvidere udlægges der areal til kommunens planlagte cykelforbindelser, som vil kunne etablere en bedre sammenhæng i stinettet.



Perspektiv af området set fra Tagensvej med ny (farvet) og eksisterende (hvid) bebyggelse. Illustrationen skal primært ses som et volumenstudie. Der redegøres for udformning af bygninger og arkitektur i lokalplanforslaget. Ill.: Arkitema Architects



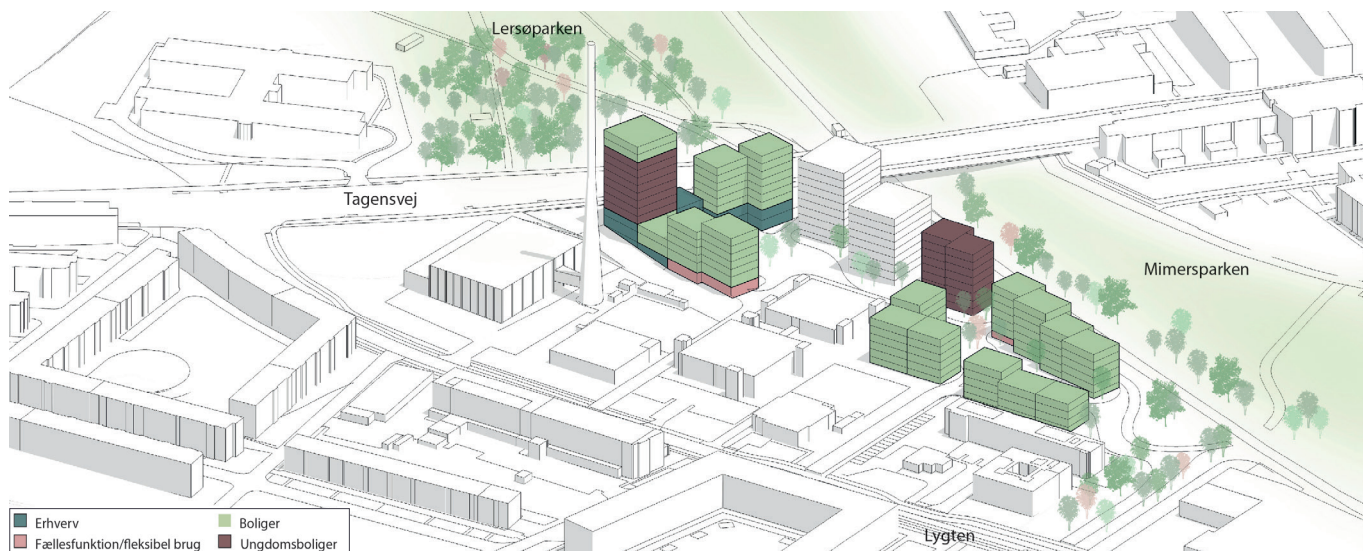
- | | | | |
|---------|---------------------------------------|---------------|----------------------------------|
| B, B2-5 | Områder til boliger (3-6 etager) | O, O2-5 | Områder til institutioner |
| C, C1-3 | Områder til boliger og serviceerhverv | O1 | Områder til fritidsområder m.v. |
| S, S1-3 | Områder til serviceerhverv | * | Områder med særlige bestemmelser |
| E, E0-2 | Områder til blandet erhverv | [Red hatched] | Det aktuelle lokalplanområde |
| T, T1-4 | Områder til tekniske anlæg | | |

Miljø

Projektområdet er udfordret af trafikstøj fra Tagensvej og af jernbanestøj fra S-togbanen. Bygningerne placeres så de skærmer friarealerne mod støj, og bebyggelsen er begge steder trukket tilbage med byrum og grønne zoner mod hhv. vej og jernbane. Mod Tagensvej etableres erhverv i stueetagen.

Bæredygtighed, bynatur og træpolitik

København skal ifølge strategien for bynatur og træpolitikken være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, flere taghaver eller grønne facader og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder. Som et hovedgreb i den nye bebyggelse foreslås friarealerne etableret som en grøn



Perspektiv af området set fra Lygten med ny (farvet) og eksisterende (hvid) bebyggelse. Illustrationen skal primært ses som et volumenstudie, hvor bygningerne er vist uden taghældning. Eksisterende bygninger kan fremstå lavere end de er. Der redegøres for udformning af bygninger og arkitektur i lokalplanforslaget. Ill.: Arkitema Architects

kile i området, som henter sin landskabelige identitet fra både Lersøparken og Mimersparken. Desuden indarbejdes der grønne elementer på altaner og tagterrasser.

Forvaltningen forventer, at der i relation til nybyggeriet må gives tilladelse til at fælde i størrelsesordenen syv træer, der lever op til kriteriet for bevaringsværdige træer. Frem mod lokalplanforslaget vil øvrige bevaringsværdige træer i lokalplanområdet blive kortlagt, og der arbejdes med en plan for bevarelse af så mange træer som muligt.

Arkitektur

Den nye bebyggelse skal leve op til Københavns Kommunes Arkitekturpolitik. Der vil blive lagt vægt på, at designet af bebyggelsen tager afsæt i stedets egenart, samt at bebyggelsen og landskabet tænkes sammen med henblik på at styrke den lokale fortælling samt at bygninger og byrum udformes med plads til alle og fællesskaber.

Andre planer

Den eksisterende lokalplan nr. 216 Lygten er fra 1993. Lokalplanen fastlægger området til boliger og serviceerhverv, hvor der foruden boliger og erhverv kan indrettes

kollektive anlæg og institutioner. Tillæg nr. 1 dækker underområde I i den eksisterende plan.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, og vil i det videre forløb have særligt fokus på følgende forhold:

- Der skal sikres sammenhæng med den eksisterende bebyggelse.
- Der skal sikres en tryk og god stiforbindelse igennem området.
- Et grønt og varieret landskab gennem området.
- Kantzoner og en arkitektonisk tilpasning af bebyggelsen til stedet.
- Bylivet skal styrkes med en åbning af stueetagerne, og byrummene skal udformes med gode muligheder for ophold for brugere og beboere.
- Kortlægning af bevaringsværdige træer og bevarelse af så mange træer som muligt.
- Der skal fortsat sikres areal til kommunens planlagte cykelforbindelser.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger fra vedtaget startredegørelse

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen