



Bilag 2

Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader, pladser og bygninger, er navngivet. Luftfoto: Kortforsyningen, 2019.

STARTREDEGØRELSE

LYNGBYVEJ 100

PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG



Projektet

Bygherre:	KIRKBI Invest A/S
Arkitekt:	Henning Larsen Architects A/S
Formål:	Udvikle eksisterende erhvervsområde med en blanding af boliger og erhverv, samt fastlægge en ny vejadgang.
Etageareal og højde:	Maks. 30.250 m ² (scenarie A) / 35.000 m ² (scenarie B), højde maks. 24 m (scenarie A) / maks. 24 m med mulighed for én punktvis bebyggelse på op til 35 m (scenarie B)
Bebyggelsesprocent:	Maks. 185 % (scenarie A) / Mulighed for op til 215% (scenarie B)
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:	Bolig: 1:250 Ungdomsboliger: 1: 857 Plejecentre /plejeboliger: 1: 714 Erhverv (kontor): 1:286 (konkret vurdering) Butik: 1:143 Døgninstitution: Konkret vurdering
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Erhverv: 3:100 Butik: 4:100 Døgninstitution: Konkret vurdering Pladskrævende cykler: 1:500
Friareal	Bolig: 30 % Erhverv: 10 %



Luftfoto som viser eksisterende erhvervsbygninger på Lyngbyvej 100.

Arkitektur

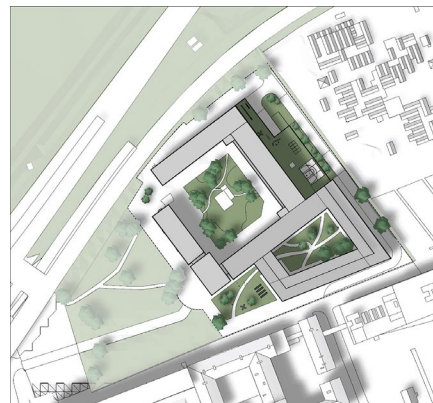
Lokalplanforslag for Lyngbyvej 100 muliggør udvikling af et blandet byområde med boliger og erhverv, og understøtter således målet i Arkitekturpolitik København 2017-2025 om at fremme planlægning af funktionsblandede bykvarterer. I startredegørelsen beskrives to forskellige scenarier: A og B. Med startredegørelsen skal der tages stilling til hvilket scenarie – A eller B, som skal viderebearbejdes frem mod et lokalplanforslag.

Scenarie A

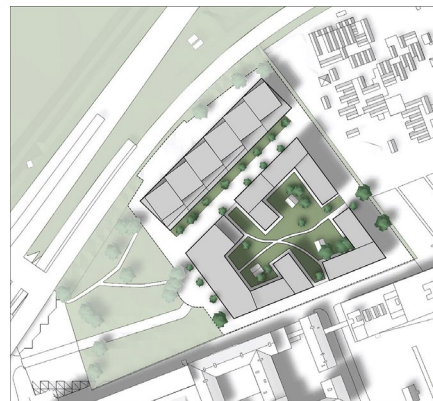
Hovedgrebet i scenarie A er at bevare og omdanne de eksisterende bygninger (SAVE 4) og tilføje nye etager. Derudover opføres en ny karré i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Scenarie A er vist med en bebyggelsesprocent på 185. I scenarie A gøres de eksisterende bygninger bevaringsværdige og må ikke rives ned, på nær mindre tilbygninger til nordfløjen mod banen og forlængelsen af administrationsfløjen fra 1992. Lokalplanforslaget skal fastlægge, hvordan bygningerne kan omdannes, og hvordan der kan bygges til med respekt for de bærende bevaringsværdier. Alle 16 eksisterende træer, der lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige kan umiddelbart sikres. Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på baggrund af scenarie A, hvor de eksisterende bygninger på grunden bevares. Derved understøttes målet i Arkitekturpolitik København 2017-2025 om at "transformere eksisterende bydele, byrum og bygninger så de bevarer de bærende bevaringsværdier og bygger nye lag på byens fortælling".

Scenarie B

Hovedgrebet i scenarie B er at opføre en ny karrébebyggelse orienteret omkring et åbent gårdrum. Mod jernbanen er der placeret en længebebyggelse med forskellige højder op til 35 meter. Scenarie B er vist med en bebyggelsesprocent på 215. Scenarie B forudsætter, at alle de eksisterende bygninger rives ned og at lokalplanen muliggør en helt ny bebyggelse. Projektet forudsætter i den nuværende udformning, at der fældes 13 af de 16 træer, som lever op til kriterierne for at kunne gøres bevaringsværdige, og at der i stedet plantes nye træer. Bygherre ønsker scenarie B og argumenterer for nyopførelserne, idet det giver mulighed for bedre, mindre energikrævende og mere fleksible og tidssvarende boliger og erhvervsarealer, samt at en afskærmende erhvervsbebyggelse ud mod jernbanen kan reducere støjbelastning. Derudover mener bygherre, at scenarie B giver fordele ved at bygge tæt og højt, når der bygges så stationsnært.



Scenarie A. Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Henning Larsen Architects.



Scenarie B. Situationsplan, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Illustration af Henning Larsen Architects.

Begge scenarier kræver yderligere kvalificering frem mod lokalplanforslaget for blandt andet at kunne fastlægge en endelig bebyggelsesprocent for området. Bebyggelsesplanen til begge scenarier kan indrettes, så de vejledende grænseværdier for støj ved boliger kan overholdes.

Baggrund

Bygherren ønsker at udvikle ejendommen på Lyngbyvej 100 med ca. 30.250 m² – ca. 35.000 m² boliger og erhverv. Byggeønskerne har et omfang, som kræver en ny lokalplan. Økonomiforvaltningen ønsker på vegne af Socialforvaltningen, at mulighederne for indpasning af døgnbemandet botilbud på 3.220 m² afsøges i forbindelse med udvikling af området. Frem mod lokalplanforsalget vurderes muligheden for eventuelle enkelte, mindre butikker til at betjene nærområdet.

Stedet

Lokalplanområdet ligger på Lyngbyvej 100, Østerbro, tæt ved Ryparken Station. Lokalplanområdets samlede areal er 19.140 m². De eksisterende bygninger på grunden benyttes i dag til erhverv. Området ligger trukket tilbage og hævet fra Lyngbyvej. Mod nord danner den hævede jernbane en barriere. Nabogrunden mod vest er grønt areal. Lokalplanområdet er ifølge 'Politik for Udsatte Byområder' en del af et udsat byområde på Østerbro. Der er få indgange til området og få forbindelser gennem området. Store dele af området er hegnet og utilgængeligt, og det medfører, at området kan opleves utrygt.

Egenart

Lokalplanområdet er en del af Skt. Kjelds Kvarter på Østerbro. Området mellem jernbanen og karrébyen, består af erhvervs- og institutionsbygninger, parkeringsarealer, kolonihaver, og en genbrugsplads. Området er karakteriseret ved bygninger fra det sidste århundrede i forskellige typologier og med varierede højder. Kollektivhuset på Lyngbyvej er med sin højde og placering et vartegn for området. Træer og anden beplantning i og omkring lokalplanområdet giver området en grøn karakter. Beauvaisgrunden vest for lokalplanområdet er under udvikling, lokalplanen for området muliggør ny bebyggelse på op til 60 m.

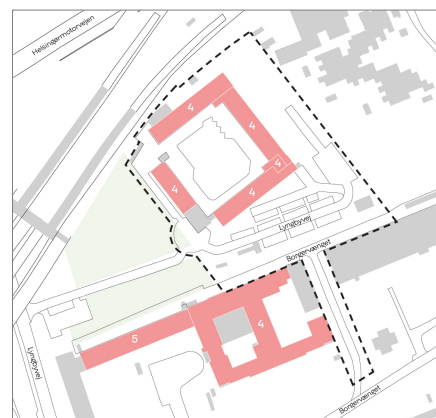
Bygningerne på Lyngbyvej nr. 100 er i SAVE-registreret klassificeret med værdien 4. Det er et 4-fløjet bygningsanlæg fra 1941 bygget af Hærens Bygningstjeneste til Materialintendanturen, med en fritliggende administrationsfløj hvortil der slutter sig et trefløjet anlæg med værkstedbygning mod øst og depotfløje mod nord og syd omkring et grønt gårdanlæg. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer bygningerne til at være bevaringsværdige som et tidstypisk og godt eksempel på funktionel tradition, helstøbt med velproportionerede taktfaste facader og velholdt.

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært ca. 200 m i gangafstand fra Ryparken Station. Derudover ligger området tæt ved Helsingørmotorvejen, Nordhavnsvej og Lyngbyvej. Der er anlagt en grøn cykelrute, som går gennem lokalplanområdet. For at sikre bedre infrastruktur kan der etableres en ny nord-syd gående vejadgang fra Borgervænget til lokalplanområdet. På baggrund af lokalplanområdets stationsnære placering i de tætte bykvarterer (tætbyen) foreslår Teknik- og Miljøforvaltningen, at der arbejdes videre med en reduceret bilparkeringsnorm for erhverv svarende til 1 parkeringsplads pr. 286 m² bruttoetageareal.

Sol, vind og skygge

Frem mod lokalplanforslaget undersøges sol-, vind- og skyggeforhold for bebyggelse og friarealer. Bygningernes udformning og højder skal i begge scenarier tilpasses, så der sikres gode dagslysforhold.



- Middel bevaringsværdi (4-6)
- Det aktuelle lokalplanområde

SAVE-værdier af bygninger i området.



Lyngbyvej 100 set fra Ryparken Station.



Grønt areal på nabogrunden, Lyngbyvej 98 med højhuset, Kollektivhuset i baggrunden.



Grøn gårdhave i eksisterende bebyggelse.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2019 er området udlagt til bolig- og serviceerhverv (C2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 150 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. Der skal være mellem 40-75 % boliger.

Kommuneplantillæg

På grund af beliggenheden nær Ryparken Station samt områdets placering i et af de tætte bykvarterer (tætbyen), foreslår forvaltningerne, at der udarbejdes et tillæg til Kommuneplan 2019, som muliggør en højere bebyggelsesprocent for området. I udgangspunktet en maksimal bebyggelsesprocent på 185 (C3-ramme), under scenarie A, men med mulighed for en højere bebyggelsesprocent for ejendommen under scenarie B, dog maks. 215% (C3*-ramme).

Byliv

I det videre arbejde med lokalplanen fastlægges en offentlig stiforbindelse for fodgængere igennem lokalplanområdet. Stiforbindelsen møder de eksisterende stier til Ryparken Station og til bydelen mod syd og øst. Kantzoner skal udformes, så de understøtte byliv og tryghed. Dermed understøttes målene 'Arkitekturpolitik København' om at 'Udforme bygninger og byrum med mennesker i centrum'.

Miljø og Klima

Der er trafikstøj i området primært fra Lyngbyvej og Helsingørmotorvejen. Støjniveauet er op til 68 dB på dele af friarealet og op til 68 dB på dele af facaderne, hvilket overstiger den vejledende grænseværdi på L_{den} 58 dB for boliger og L_{den} 63 dB for erhverv. Det skal sikres i planlægningen, at grænseværdierne for støj i de fremtidige bygninger og på udendørs opholdsarealer kan overholdes.

Bæredygtighed og bynatur

Kommunens nye bæredygtighedsværktøj anvendes i udarbejdelse af lokalplanforslaget. I det videre arbejde med lokalplanen vil der være fokus på følgende initiativer, som bygherren har intentioner om at indarbejde frivilligt: blande bolig og ejerformer (1.1), skabe attraktive udearealer (2.1), bevare og styrke forbindelser i lokalplanområdet (5.1), skabe bynatur med merværdi (6.2), bruge byggematerialer med lav miljøpåvirkning (3.3). Teknik- og Miljøforvaltningen ser desuden et potentiale i at bevare eksisterende bygningskonstruktioner (3.1).

Træregistreringen viser, at der er 16 træer i lokalplanområdet, der lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. I lokalplanforslaget vil der blive stillet krav til andelen af grønt areal og antallet af nye træer. Regnvand vil blive håndteret i åbne bassiner og bede.

Anbefalinger til den videre planlægning

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et lokalplanforslag, idet der i det videre forløb bl.a. skal være særlig fokus følgende forhold:

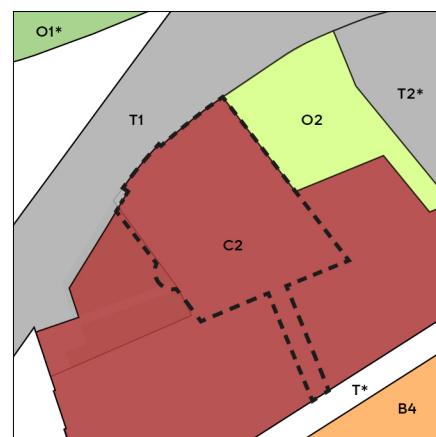
- Udpege den eksisterende bebyggelse (bortset fra mindre tilbygninger til nordfløjen mod banen og forlængelsen af administrationsfløjen fra 1992) som bevaringsværdig og fastlægge muligheder for omdannelse, tilbygning og nybyggeri med respekt for de bærende bevaringsværdier.
- Sikre bevaringsværdige træer og et ubebygget gårdrum i den eksisterende bebyggelse med en høj grad af beplantning.
- Sikre en offentlig stiforbindelse for fodgængere igennem lokalplanområdet.
- Fastlægge en nordsyd-gående vejadgang mellem lokalplanområdet og Borgervænget.
- Fastlægge en bebyggelsesplan, som tager højde for støjforhold. Der skal arbejdes videre med bebyggelsens udformning.
- Bygningernes udformning, højde og dybde skal tilpasses, så der sikres dagslys.
- Afsøge muligheden for at indpasse et døgnbemandet botilbud på 3.220 m².

Kommuneplan

Gældende rammer i Kommuneplan 2019	
Rammeområde	C2
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. bygningshøjde	24m
Friarealprocent bolig	40
Friarealprocent erhverv	10

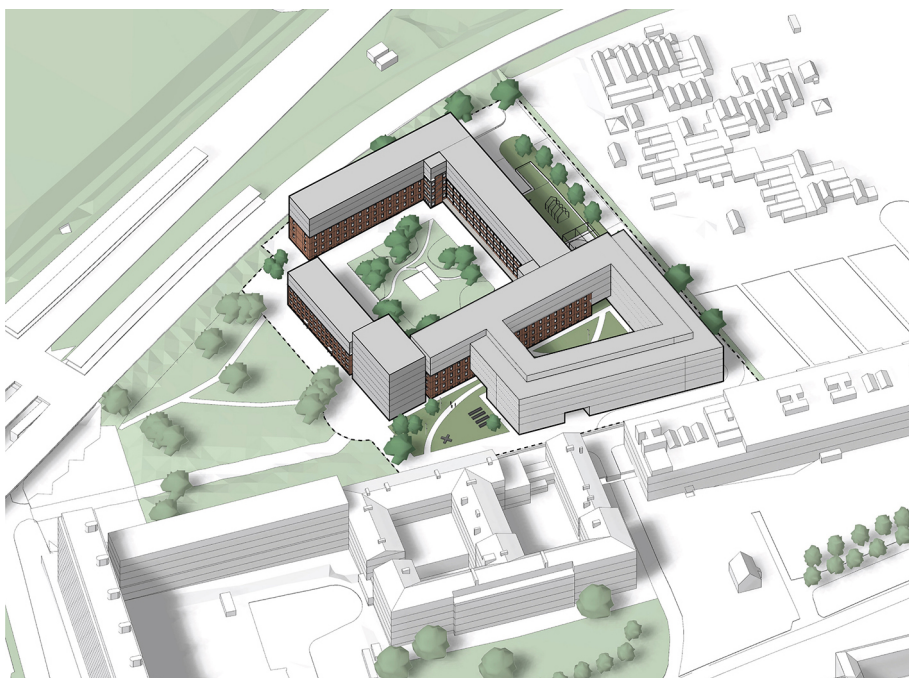
Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplan-ramme	
Rammeområde	C3/C3*
Maks. bebyggelsesprocent	185 (scenarie A) / 185 med mulighed for 215 på ejendommen (scenarie B)
Maks. bygningshøjde	24 m (scenarie A) / Mulighed for én punktvis bebyggelse med op til 35m på ejendommen (scenarie B)
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
[---]	Det aktuelle lokalplanområde

Rammer i Kommuneplan 2019.



Scenarie A. Volumenmodel, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Brun markerer de bevaringsværdige bygninger, grå markerer nybyggeri, erhverv og boliger. Illustration af Henning Larsen Architects.

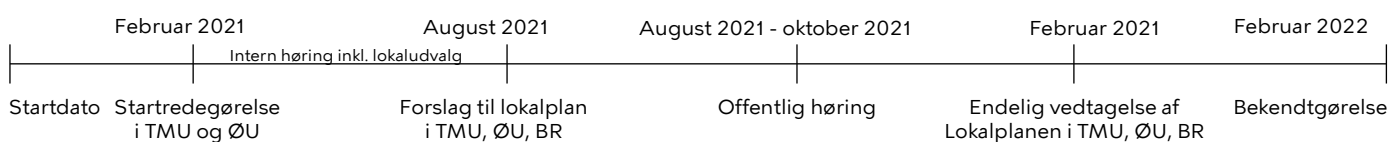


Scenarie B. Volumenmodel, der viser et eksempel på placering og omfang af nybyggeri. Grå markerer nybyggeri, erhverv og boliger. Illustration af Henning Larsen Architects.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER