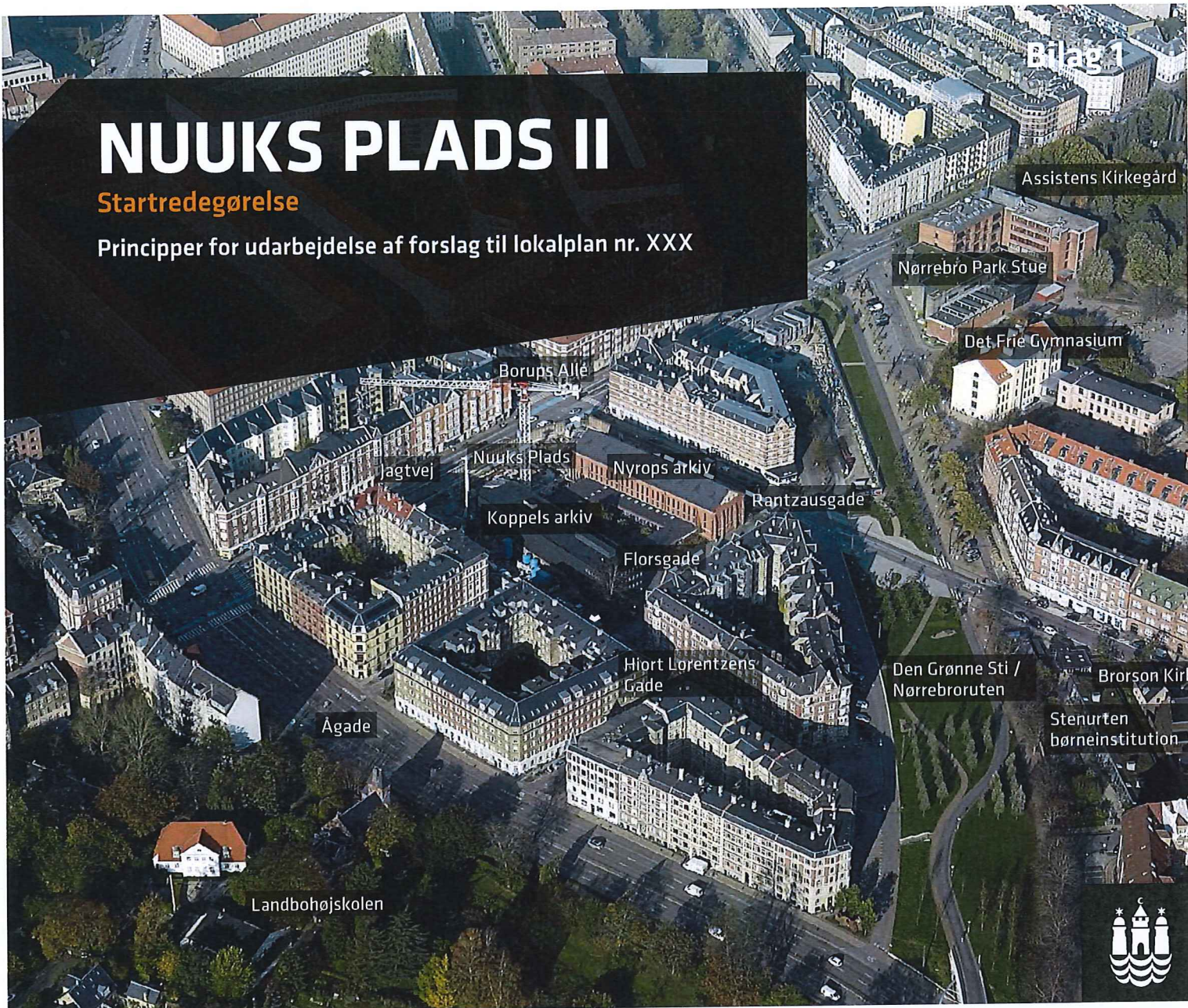


NUUKS PLADS II

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. XXX



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

Projektet

Bygherre	Ejendomsselskabet Norden og Freja Ejendomme
Arkitekt	Over Byen Arkitekter
Landskabsark.	Kristine Jensens Tegnestue
Hovedgreb	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
Etageareal	I alt ca. 11.900 m ² ; ca. 7.700 m ² boliger (ca. 1.900 m ² almene ungdomsboliger) ca. 4.200 m ² serviceerhverv/butik/restaurant.
Bebyggelses- pct.	Ca. 162, eksklusivt bevaringsværdig bygning, som jf. kommuneplanen ikke medregnes.
Parkering - biler	1 p-plads pr. 300 m ² ungdomsbolig Ønske om 1 p-plads pr. 200 m ² øvrige boliger og serviceerhverv 1p-plads pr. 100 m ² butik
Parkering - cykler	4 pladser pr. 100 m ² 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 ny 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 Rantzausegade, 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.

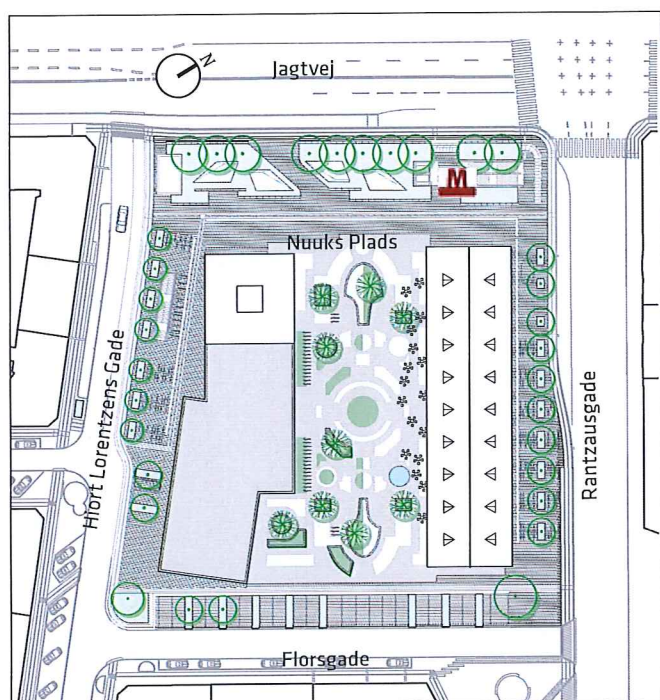
Stedet

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 ²
Heraf Nyrops arkiv:	ca. 2.800 m ²
Boliger	ca. 7.700 m ²
Heraf almene ungdomsboliger	ca. 1.900 m ²
Erhverv, detailhandel, restauranter mv.:	ca. 4.200 m ²
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 m² 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. 7.700m² nyt boligetageareal, og at der kan stilles krav om ca. 1.900 m² 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)

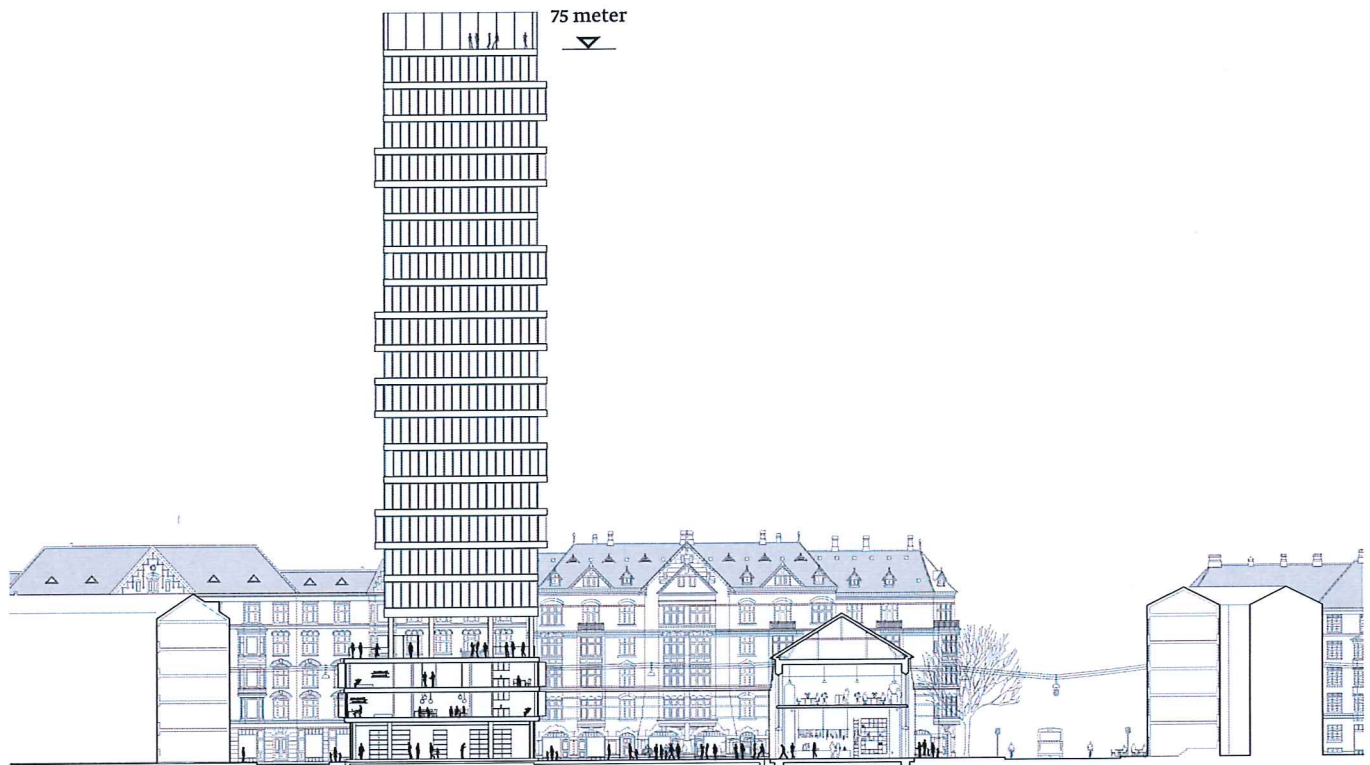
og den tilstødende del af Hiort Lorentzens Gade skal evt. justeres i forbindelse med gennemførelse af det aktuelle projekt.

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

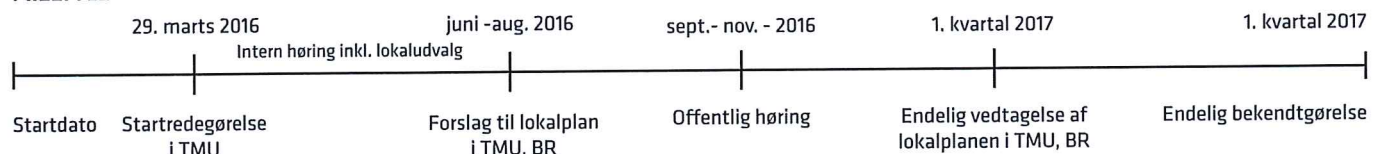
Forvaltningen vil i det videre samarbejde med bygherre og rådgiver særligt fokusere på følgende:

- 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

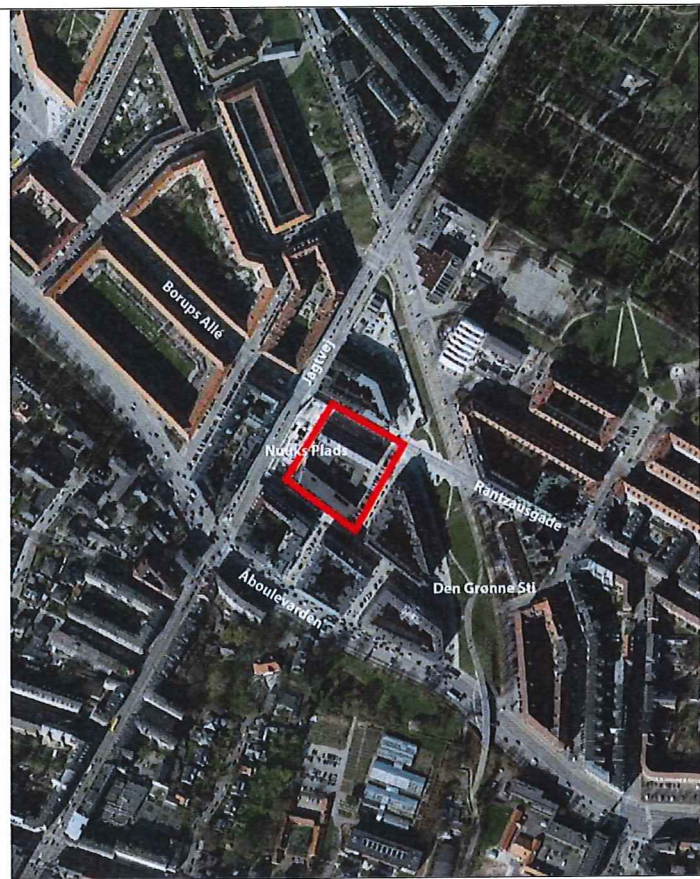


LEVERANCER



Faktaark

Startredøgørelse for lokalplan "Nuuks Plads II"



Bydel: Nørrebro	Beliggenhed/adresse: Nuuks Plads
-----------------	----------------------------------

LOKALPLANFORSLAGET		
	Eksisterende forhold	Muliggjorte ændringer
Samlet grundareal	5.671 m ²	-
Anvendelse / KP-ramme	C3* * Særlige bestemmelser: Der kan inden for området anlægges en station for Cityringen med dertil hørende funktioner. Der kan i lokalplan gives mulighed for byggeri med en højde på op til 75 m	-
Bebyggelsesprocent	Ca. 133	Ca. 162 % for KP-rammen (ekskl. bevaringsværdig arkivbygning) Ca. 210 % (inkl. bevaringsværdig arkivbygning)
Maksimal bygnings-højde/ antal etager	1-3 etager	Op til 75 meter
Etageareal	7.578 m ²	Ca. 11.900 m ² (inkl. bevaringsværdig arkivbygning på ca. 2.800 m ²)
Muliggjort m ² bolig		Ca. 7.700 m ²
Muliggjort m ² erhverv		Ca. 4.200 m ² (inkl. bevaringsværdig arkivbygning på ca. 2.800 m ²)
Friarealprocent boliger		30 %
Friarealprocent erhverv		10 %

Bilag 2

Bilparkering / antal pladser	1 plads pr. 100 m ² butik 1 plads pr. 150 m ² bolig og serviceerhverv, med mulighed for 1 plads pr. 200 m ² , højst 1 plads pr. 100 m ² 1 plads pr. 300 m ² ungdomsbolig	Bygherre ønsker 1 plads pr. 200 m ² bolig og serviceerhverv
Cykelparkering almindelige	4 pladser pr. 100 m ² ungdomsboliger, boliger, arbejdspladser og butik	-
Cykelparkering pladskrævende	2 pladser pr. 1.000 m ² boliger, arbejdspladser og butik	-
Detailhandel	Bydelscenter Rantzausgade Ramme til nyt butiksareal 4.500 m ²	-
Arbejdspladser		
Skatteindtægter		
Almene boliger i lokalplanområdet	Der kan stilles krav om op til 25 % almene boliger af den samlede boligmasse	Bygherre har oplyst, at de ønsker at realisere 1.900 m ² almene ungdomsboliger svarende til 25 % af det samlede boligetageareal
Almene boliger i skolegrunddistriktet	15 % af den samlede boligmasse i Blågård Skole skoledistrikt	
Særlige bemærkninger		

4. Startredegørelse for Lokalplan Nuuks Plads II, Nørrebro (2015-0202354)

Bilag

[Bilag 1 Startredegørelse Nuuks Plads II](#)

[Bilag 2 Faktaark](#)

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, at der udarbejdes forslag til lokalplan med henblik på opførelse af ny bebyggelse samt højhus på 75 meter indeholdende familieboliger, ungdomsboliger, detailhandel, restauranter mv. på Nuuks Plads, Nørrebro.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejder forslag til lokalplan "Nuuks Plads II" på baggrund af de intentioner og anbefalinger, der fremgår af vedlagte startredegørelse, bilag 1.

Problemstilling

Landsarkivet er fraflyttet bygningerne ved Nuuks Plads. Udvikleren af ejendommen ønsker at bevare den gamle arkivbygning ved Rantzausgade samt at tilføje området en markant bebyggelse i form af et højhus og skabe et centralt byrum ved den kommende metrostationsplads "Nuuks Plads" og området ved Den Grønne Sti. Ønsket om fortætningen i form af et højhus kræver en ny lokalplan.

Teknik- og Miljøudvalget har den 28. april 2014 drøftet to scenarier for bebyggelse af Nuuks Plads. Scenarie 1 med to længebygninger, der danner ramme om et nyt byrum, samt et højhus på 50-90 meter. Scenarie 2, som scenarie 1, dog med en et-etages bygning mellem de to længebygninger.

Bygherren har arbejdet videre med Scenarie 1.

Løsning

Projektet er udviklet i dialog med forvaltningen, som blandt andet har deltaget i en række workshops med bygherre, ejendomsudvikler og rådgivere.

Nuuks Plads omdannes til et nyt byrum, der skaber forbindelse mellem Den Grønne Sti og den kommende metrostation. Det sker ved at fortætte området med en ny bebyggelse i form af et højhus på 75 meter mod Jagtvej og Hiort Lorentzens Gade. Højhuset sammenbygges med en 3-etagers længebygning parallelt med den bevaringsværdige arkivbygning. Den samlede bebyggelse skaber rammerne for en plads med en variation af opholdsmuligheder og nye forbindelser i området ved at åbne byrummet mod Den Grønne Sti. Parkering etableres i kælder under den nye plads og bebyggelse.

Den nye bebyggelse vil rumme dagligvarebutik i stueetagen. I længebygningens 1. og 2. sal etableres almene ungdomsboliger med tilhørende friareal på taget, mens 1. og 2. sal i det sammenbyggede højhus indrettes til serviceerhverv. Den øvrige del af højhuset indrettes med familieboliger, og øverst etableres en fælles tagterrasse for beboerne. De almene boliger udgør ca. 25 pct. af områdets samlede boligareal.

Den bevaringsværdige arkivbygning ved Rantzausgade omdannes til serviceerhverv med publikumsorienterede funktioner ved at åbne bygningens stueetage mod pladsen og mod Rantzausgade under hensyn til dens bevaringsværdier. Denne bygning er udpeget med bevaringsværdi 2 i Kommuneplan 2015. Den øvrige arkivbebyggelse nedrives for at give plads til det nye byrum i forlængelse af metrostationspladsen. Denne bebyggelse er ikke udpeget som bevaringsværdi i Kommuneplan 2015. Der henvises i øvrigt til bilag 2, Faktaark.

Nuuks Plads vil kunne blive et byrum med grønne elementer i lokalområdet imellem den bevaringsværdige arkivbygning og den nye bebyggelse. Pladsen indrettes til både ophold og gennemgang og vil dermed danne rammen om nye bylivsaktiviteter samt skabe nye forbindelser i byområdet. Pladsen indrettes som en plads med grøn beplantning og inventar og danner forbindelse mellem den historiske bygning, metrostationen og en ny bebyggelse på

pladsen.

Byliv

Nærområdet omkring den nye metrostation "Nuuks Plads" vil med projektet få tilført et nyt byrum med publikumsorienterede funktioner i stueetagen, samt en ny forbindelse gennem det ny byrum mellem metrostationsområdet fra Jagtvej til parkområdet ved Den Grønne Sti.

Bæredygtighed

En stationsnær fortætning med boliger i et højhus minimerer behov for etablering af ny infrastruktur og øger anvendelsen af kollektive trafikformer. Med krav til forskellige boligtyper og -størrelser fremmes den socialt sammensatte by. Der stilles endvidere krav til lokal håndtering af regnvand.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Blågård Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 15 pct. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor den almene boligandel med fordel kan øges. Forvaltningen forventer at stille krav om, at ca. 25 pct. af det samlede boligetageareal skal være almene boliger. Projektet rummer et samlet boligetageareal på ca. 7.700 m². Bygherre har oplyst forvaltningen, at de ønsker at realisere projektet med ca. 1.900 m² almene ungdomsboliger – svarende til 25 pct. – i den nye længebygning langs Hiort Lorentzens Gade.

Parkering

Bilparkeringsnormen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015 1 p-plads pr. 100 m² butik og 1 pr. 300 m² ungdomsbolig. Bygherre ønsker 1 p-plads pr. 200 m² bolig og serviceerhverv, jf. mulighed i kommuneplanen. Dette skal vurderes nærmere i den videre proces. Parkering til biler og cykler placeres i kælder med rampe via Hiort Lorentzens Gade. Der forventes nedlæggelse af et mindre antal parkeringspladser i Florsgade, anslået 7-10 p-pladser, af hensyn til etablering af det sammenhængende byrum mellem Nuuks Plads og Den Grønne sti.

Omverdensinddragelse

Bygherre har taget initiativ til en dialog med Nørrebro Lokaludvalg og har præsenteret de principielle overvejelser omkring en ny anvendelse af det gamle landsarkiv på Nuuks Plads på lokaludvalgets møde den 7. august 2014. Efterfølgende er lokaludvalget blevet orienteret om projektets videre udvikling på møde den 1. december 2014 med bygherre. Bygherre afholder en workshop for naboer og aktører i lokalområdet, herunder lokaludvalget, i den kommende lokalplanfase, bl.a. om drøftelse af pladsdannelsen og anvendelsen af arkivbygningen. Med vedtagelsen af Kommuneplan 2015 besluttede Borgerrepræsentationen at give mulighed for bygninger med en højde på op til 75 m. og derfor vil spørgsmålet om etablering af et højhus ikke indgå i den kommende lokalplanproces.

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til boliger og serviceerhverv (C3*-område) med en særlig bestemmelse om en station for Cityringen med dertil hørende funktioner samt mulighed for byggeri med en højde på op til 75 meter. Området ligger i detailhandelsrammeområdet Bydelscenter Rantzausgade med en ramme til nyt butiksareal på 4.500 m² for hele bydelscenteret.

Anbefalinger til den videre planlægning

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.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

En minimal del af den foreslåede nye bebyggelse er placeret på nabomatriklen mod metropladsen, hvilket forudsætter, at byherre erhverver denne del eller foretager mageskifte af arealet. Det er en forudsætning for lokalplanens tilvejebringelse, at dette sker i dialog mellem køber, Københavns Kommune og eventuelt Metroselskabet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Videre proces

Når udvalget har godkendt startredegørelsen, gennemfører forvaltningen en høring af relevante lokale interessenter, herunder Nørrebro lokaludvalg, med henblik på bidrag til udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Når planarbejdet sættes i gang, vil Teknik- og Miljøforvaltningen foretage en screening af de miljømæssige konsekvenser med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (MPP).

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen august 2016, hvorefter det sendes i offentlig høring i 8 uger. Lokalplanen ventes endeligt vedtaget i 1. kvartal 2017.

Pernille Andersen

/Jakob Møller Nielsen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 29. marts 2016

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.