

RENTEMESTERVEJ

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Rentemestervej med tilhørende forslag til kommuneplantillæg



Luftfoto over området. Lokalplanområdet er vist med hvid markering.

Projektet

Bygherre	Calum A/S
Arkitekt	WERK arkitekter
Hovedgreb	Tidligere erhvervsgrund omdannes til et område med en blanding af boliger og serviceerhverv herunder detailhandel i om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse samt i nyt byggeri. Der skabes nye forbindelser internt i området og til omgivelserne.
Etagereal og højde	ca. 17.650 m ² heraf ca. 10.600 m ² nybyggeri (op til 20 meter højt)
Bebyggelsesprocent	110
Parkering	Biler: 1:100
- cykler og biler	Cykler: 4:100
	Pladskrævende cykler: 2:1.000

Baggrund

Calum anmoder om et nyt plangrundlag inden for det tidligere erhvervsområde afgrænset af Tomsgårdsvej, Møntmestervej, Rentemestervej og Peter Ipsens Allé.

Calum ønsker at bevare og omdanne en række eksisterende kontorbygninger langs Møntmestervej og Peter Ipsens Allé til boliger og en daginstitution på ca. 2.800 m². Derudover ønsker bygherre at fortætte området med ca. 10.600 m² ny bebyggelse og bevare de mindre erhvervsbygninger med bl.a. værksteder mod Rentemestervej. Projektet rummer ca. 11.900 m² til boliger og ca. 5.750 m² til erhverv. Ny bebyggelse ønskes mellem 2 til 5 etager, med de højeste bygninger placeret som randbebyggelse mod Tomsgårdsvej og Møntmestervej og lavere bebyggelse internt i området.

Parkering samles i et parkeringshus og i en parkeringskælder, så området i øvrigt friholdes for parkering og der kan etableres gode sammenhængende opholdsarealer.





Illustrationsplan. Illustration: WERK arkitekter.

Parkeringshuset er placeret på hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej og parkeringskælder placeres under den planlagte dagligvarebutik. De trafikale adgangsforhold til parkering og varelevering til dagligvarebutikken ønskes håndteret via Rentemestervej og Møntmestervej.

Stedet

Lokalplanområdet er beliggende i Nordvestkvarteret ud til hjørnet af Rentemestervej og Tomsgårdsvej. Området er i dag et blandet erhvervsområde præget af en meget stor parkeringsplads. Størstedelen af området er i dag lukket af for omgivelserne med hegn og lange strækninger med lukkede facader. Bygningerne har stået tomme siden 2014, hvor virksomheden ISS Danmark flyttede ud. Ejendommen har været tom siden da. Derudover består lokalplanområdet i dag af mindre erhvervsbygninger og værksteder, der ligger ud mod Rentemestervej og en tankstation på hjørnet af Tomsgårdsvej og Rentemestervej.

Egenart

Lokalplanområdet ligger i et sammensat kvarter, der er præget af blandingen af små erhvervsvirksomheder med en stor variation og mere homogene boligbebyggelser i stokke- og karréer. Tomsgårdsvej og Møntmestervej er kendetegnet ved primært at bestå af en homogen karré- og stokbebyggelse i 3-5 etager. Nord for området ligger BIBLIOTEKET ved Rentemestervej, som adskiller sig fra den øvrige bebyggelse ved sin karakteristiske skulpturelle bygning og gyldne materialer med en tilhørende grøn forplads.

Bebyggelsen langs Peter Ipsens Allé og Rentemestervej er mere sammensat og forskelligartet i udtryk og kvalitet og

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 17.650 m ²
Stueetage	ca. 8.500 m ²
Boliger	ca. 11.900 m ²
Erhverv	ca. 5.700 m ²
Bebyggelsesprocent	110
Friarealprocent bolig	50
Friarealprocent erhverv	15

bærer præg af små industribygninger. Langs Rentemestervej er der i området enkelte butikker og værksteder, der vidner om det spirende byliv i lokalområdet.

Mobilitet

Området er bundet op på adskillige buslinjer på Frederikssundsvej og Frederiksborgvej og nært forbundet med Ring 2 og motorvejsnettet. Rentemestervej er udpeget til en grøn cykelrute, som en del af Hareskovruten, der løber gennem Nørrebro og Nordvest. Med en afstand på ca. 1/2 km til både Bispebjerg og Nørrebro Station er området ikke stationsnært.

Sol, vind og skygge

Ny bebyggelse udformes og placeres, så der ikke opstår væsentlige skyggegener i området eller de omkringliggende områder. Byggeriet vil primært kaste skygge på omkringliggende veje og egne friarealer.

Kommuneplan 2015:	Gældende rammer	Foreslået tillæg
Rammeområde	Blandet Erhverv (E1)	Boliger og serviceerhverv (C1)
Maks. bebyggelsesprocent	110	110
Maks. bygningshøjde	20 m	20 m
Friarealprocent erhverv	15	15
Friarealprocent boliger		50

Mål, planer og politikker

Kommuneplan og Kommuneplantillæg

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til blandet erhverv (E1). Erhvervsområdet ønskes udviklet med en bebyggelsesprocent på 110 med en fordeling på 65 % boliger og 35 % serviceerhverv og detailhandel. For at kunne realisere projektet udarbejdes der sideløbende med lokalplanen et forslag til kommuneplantillæg, der ændrer områdets anvendelse fra blandet erhverv til bolig og serviceerhverv (C1), såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, erhvervs- og fritidsundervisning, grundskoleundervisning samt håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i området. Detailhandelsplanlægningen ændres således, at der gives mulighed for en dagligvarebutik med et butiksareal på ca. 1.200 m² mod Tomsgårdsvej og eventuelt mindre butikker langs Rentemestervej.

Byliv

Bygherre ønsker at åbne området op med en stiforbindelse og opholdspladser i form af grønne opholdsarealer. Desuden planlægges der for serviceerhverv i stueetagen mod Tomsgårdsvej og Rentemestervej, der vil bidrage til det eksisterende byliv.

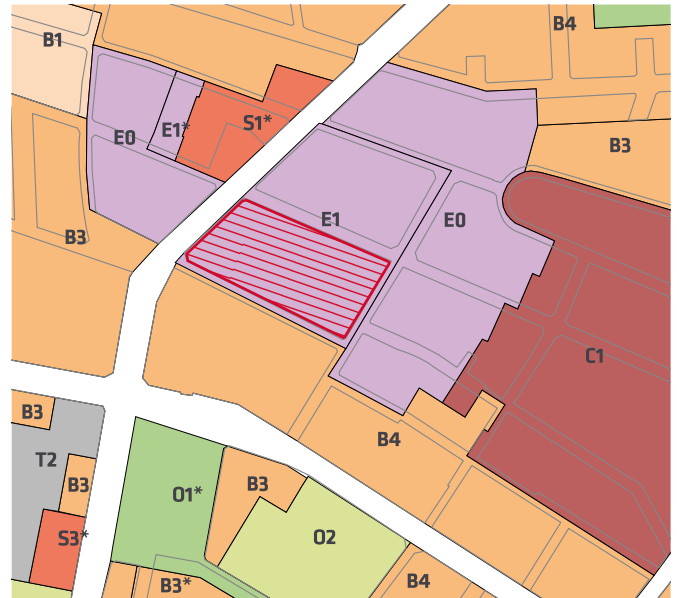
Miljøforhold

Lokalplanområdet er udfordret af trafikstøj fra Tomsgårdsvej. Bygningerne placeres så de fungerer som en støjskærm for de øvrige bygninger og opholdsarealer. Der bliver indarbejdet støjreducerende tiltag i facaderne ud mod Tomsgårdsvej. Derudover vil der blive taget højde for eksisterende virksomheder i nærområdet.

Området har tidligere været anvendt til maskinindustri med smedeværksted og vaskepulverfabrik og der er konstateret jordforurening på arealet. I dag bliver området blandt andet anvendt til autoværksted og servicestation. I forbindelse med nybyggeri eller anlægsarbejder i øvrigt, skal forureningen håndteres, så det er sikkert at opholde sig i området.

Klima

Projektet skal forholde sig til kommende skybrudsprojekter i området bl.a. på Møntmestervej og må ikke hindre den kommende planlægning. Derudover vil der være fokus på at få mere bynatur i området.



B, B1	Områder til boliger (1-2 etager)	T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
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		Det aktuelle lokalplanområde

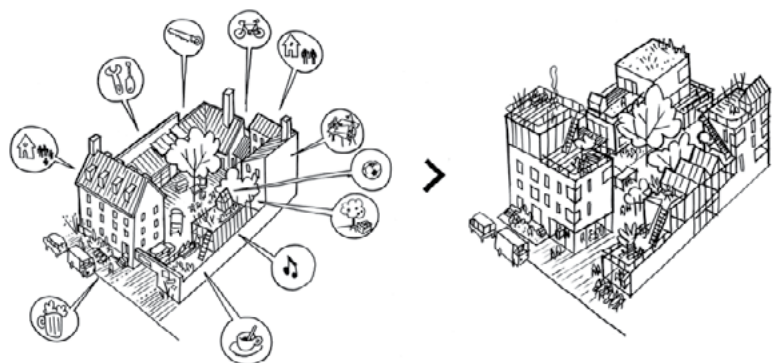
Gældende kommuneplanrammer 2015.

Bynatur og træpolitik

Med projektet ønsker bygherre at tilføre bydelen ny bynatur i form af grønne friarealer med gode opholdsmuligheder og grønne kantzoner, hvor der er fokus på blandede beplantningstyper. Desuden indarbejdes grønne elementer på tagterrasser.

Arkitektur

Bygherre ønsker at udvikle området, så bebyggelsen forholder sig til de arkitektoniske kvaliteter, der er kendetegnet ved de meget forskellige kvarterer omkring området. Bygherre ønsker at bevare dele af den eksisterende randbebyggelse og udvide den med ny bebyggelse bl.a. langs Tomsgårdsvej. Mod Rentemestervej ønsker bygherre at bevare en række mindre erhvervsbygninger med et meget sammensat præg. Ny bebyggelse i den indre del af området bygger videre på de lidt "klondyke"-agtige varierede rumlige oplevelser langs Rentemestervej og styrker områdets fortælling i en nutidig, stedspecifik arkitektur.



Nybyggeri der fortolker den "klondyke"-agtige karakter.
Illustration: WERK arkitekter.



Volumenstudie. Illustration: WERK arkitekter.

Anbefalinger til den videre planlægning

Forvaltningerne vil i det videre arbejde særligt fokusere på følgende temaer:

- **Byliv:** Byrum og funktioner i stueetagen skal understøtte bylivet langs Rentemestervej og det særlige iværksætterliv med små erhvervslejemål skal bevares og styrkes. Der skal sikres en offentlig stiforbindelse gennem området.
- **Kantzoner:** Kantzoner skal bearbejdes og fremstå med forskellige udtryk og indretning i forhold til deres orientering, placering og bygningens funktion, så de bidrager til områdets byliv.
- **Arkitektur:** Bygningernes arkitektur og højder skal have forskelligartet arkitektonisk udtryk og forholde sig til det omgivende kvarters forskellige egenarter, der bærer præg af stor variation i skala, farve, materiale, tagformer og funktioner. Bebyggelsen langs Tomsgårdsvej skal tilpasses den øvrige bebyggelse langs vejstrækningen og ikke tage fokus fra biblioteket ved Rentemestervej.
- **Bynatur:** Der skal sikres nem adgang til sammenhængende opholdsarealer med en høj grad af begrønning, træer og gode mikroklimatiske forhold både på terræn og på hævede opholdsarealer. Derudover skal der arbejdes med placering og sammenhæng mellem boligerne friarealer samt institutionens og fælles udearealer, så der opnås en god sammenhæng, der understøtter byliv og tryghed.

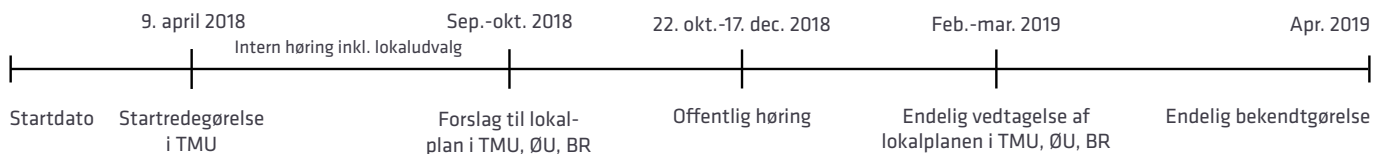


Facadeprincip set fra Tomsgårdsvej. Illustration: WERK arkitekter.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 52 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen