

# BORGMESTERVANGEN

## Startredegørelse

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

Mimersparkens rekreative tilbud afgrænser området mod nord

Mjølnerparkens kommende basargade og ny infrastruktur afgrænser mod øst

Lokalplanområdet

Nørrebrocenteret og jernbanen afgrænser området mod vest

En større pladssdannelse og stationsområdet støder umiddelbart op til området mod syd



Luftfoto af området og dets omgivelser.

Foto: JW Luftfoto, juli 2012

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Danica Pension
<b>Arkitekt</b>	Arkitema
<b>Hovedgreb</b>	Lokalplanen skal muliggøre byggeri af 400-700 studieboliger på det tidligere DSB-areal på Borgmestervangen. Det foreliggende skitseforslag består af 7 punkthuse og et tårn på 29 etager. Bebyggelsens base er sammenhængende i stueplan, hvor der placeres butikker, café og detailhandel, samt parkering.
<b>Etageareal</b>	29.585 m <sup>2</sup> samt 6.000 m <sup>2</sup> parkering
<b>Bebyggelsespct.</b>	213 % (beregnet samlet for KP-området)
<b>Parkering</b> - cykler og biler	Pga. den særligt gode tilgængelighed med kollektiv trafik vurderes, at 1 p-plads pr. 400 m <sup>2</sup> studiebolig og 1 p-plads pr. 100 m <sup>2</sup> erhverv er tilstrækkeligt, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Bilparkering etableres i konstruktion og cykelparkering placeres i stueetagen tæt på boligopgange.

Danica Pension ønsker at opføre mellem 400-700 private udstøttede ungdomsboliger på ejendommen Borgmestervangen 5, der i dag ejes af DSB. Grunden har i en længere periode ligget helt eller delvist ubenyttet hen efter de tidligere bygninger er nedrevet, og fremstår i dag som et grusbelagt parkeringsareal.

Bebyggelsen arrangeres som 7 punkthuse og et tårn, der drejes om egen akse for at optimere sol- og udsigtsforhold. Bebyggelsen er sammenhængende i stueetagens base, som består af et eller flere større butiksarealer med adgang fra Mimersgade. I kanten af basen mod gaden placeres studieboligernes indgangspartier, hvorfra man bevæger sig op i tårnene eller ud i taghaven fra 1. sal. Det enkelte hus er 20x20 meter i grundplan og indeholder 9 til 10 studieboliger på hver etage. Enkelte steder untlades et par lejligheder for at give plads til fælles tagterrasser. De primære fællesarealer ligger på 1. sal med adgang til den store taghave. I tårnet placeres de største af studieboligerne, der henvender sig til forskere, udenlandske studerende og studerende familier. En del af boligerne indrettes som

fleksible flerrumsboliger, der ligeledes kan rumme bofællesskaber, hvor studerende deles om køkkenfaciliteter mv. I tårnet øverste etage er der mulighed for at indrette fælleslokaler og lignende fællesanvendelser.

## Stedet

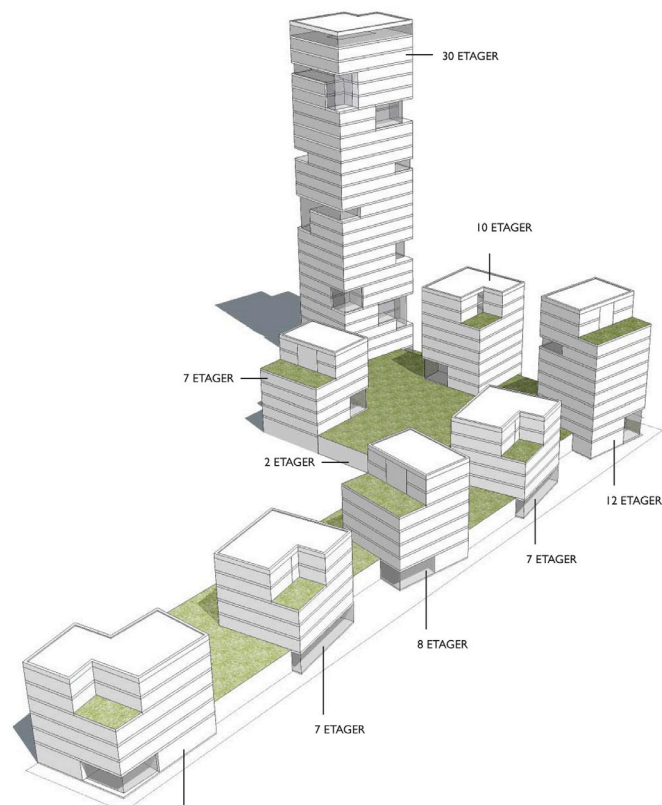
Lokalplanområdet er beliggende tæt ved Nørrebro station, som med beslutningen om anlæg af en station til Cityringen er blevet yderligere styrket mht. kollektiv transport. Det vurderes, at Cityringen vil betyde, at Nørrebro Station vil blive landets tredje største trafikknudepunkt med ca. 35.000 daglige af- og påstigere. Arealer med så god kollektiv trafikbetjening bør udnyttes med det overordnede hensyn at styrke den kollektive trafik i byen, og en tæt bebyggelse med studieboliger vil være en optimal benyttelse af arealet.

## Egenart

Arealet henligger i dag som et grusbelagt parkeringsareal efter nedrivning af de tidligere DSB-bygninger. På dette sted sker et skifte i arkitekturen langs jernbanen, hvor den østlige side langt overvejende er traditionelle karréer, mens den vestlige del er en mere sammensat bebyggelse. Punkthushøjen dominerer området mod Tagensvej, hvor bygningerne har deres egen karakter.

## Mobilitet

Lokalplanområdet ligger på Ydre Nørrebro tæt ved Nørrebro Station, hvor S-tog, supercykelstier og kommende Metro udgør et centralt trafikalt knudepunkt. Den gode adgang til kollektive trafikformer danner baggrund for at bygge tæt i lokalplanområdet.



Princip for bebyggelsen  
Illustration: Arkitema

## Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (heraf p-arealer og teknikrum i stueplan)	35.585 m <sup>2</sup> (6000 m <sup>2</sup> )
Boliger	27.535 m <sup>2</sup>
Erhverv, dagligvarer mv.	2.050 m <sup>2</sup>
Samlet bruttoetageareal	29.585 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct. (beregnet for hele KP-rammen)	297% for matr. (213%)

## Mål og planer

### Kommuneplan

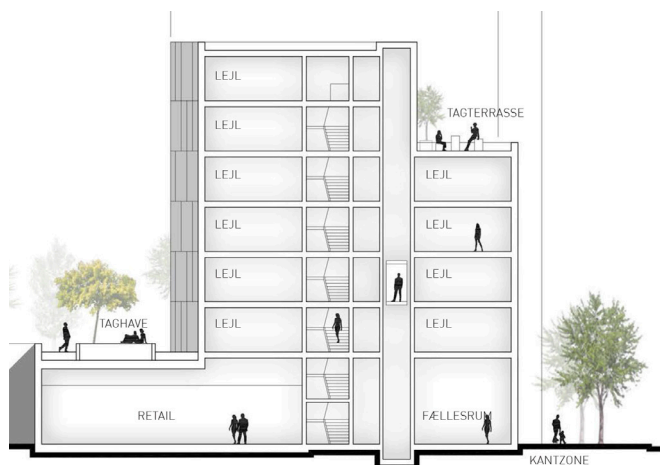
Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende rammer for blandet bolig og erhverv, dels en C2-ramme ud til Mimergade med max. bebyggelsespct. på 150 og max. bygningshøjde på 24 m, og dels en C1-ramme på bagsiden mod Mimersparksen med max. bebyggelsespct. på 110 og max. bygningshøjde på 20 m.

### Kommuneplantillæg

For at realisere det ønskede byggeri skal der udarbejdes et kommuneplantillæg inkl. forudgående høring. Der vil være tale om en ændring af de eksisterende rammer i en væsentlig grad. Det forventes at indstille en samlet C3\*-ramme for begge rammeområder med særlige bemærkninger vedr. bebyggelsespct., højde og fordeling af byggeret. Bebyggelsespct. skal således beregnes for hele kommuneplanområdet under et, men giver alene byggeret indenfor lokalplanområde Borgmestervangen.

## Byliv

Unge og studerende bidrager erfaringsmæssigt til bylivet i bydelene, og projektet vil med studieboligerne give et væsentligt bidrag til udviklingen af det nye Nørrebro, herunder en mulig torveplads og den ydre del af Nørrebrogade. Det skal søges at tilvejebringe en variation af boligtyper, der tiltrækker par og unge studerende familier. Det vil skabe en bredere beboersammensætning og flere livsformer, der kan bidrage til den mangfoldighed, der giver et socialt bæredygtigt liv mellem husene.



Snit af bebyggelsen  
Illustration: Arkitema

## Bæredygtighed

Studieboliger har et markant lavere bilbehov og denne boligform giver dermed mindre biltrafikbelastning. Variation af boligtyper fremmer den socialt sammensatte by, ligesom der stilles tekniske krav til regnvandshåndtering og lavenergi efter gældende regler.

## Arkitektur

Tårnet vil virke som en identitetsskabende markør for studieboligområdet og det omgivende miljø ved Mimersparken og Nørrebro station. Tårnet er placeret op mod jernbanen og Mimersparken med størst mulig afstand til de omgivende boligbebyggelser.

## Miljøforhold

Når planarbejdet sættes i gang, vil forvaltningen 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). Området grænser op til jernbanen, der stiller krav til afværgeforanstaltninger i forhold til støjgener. Der er udarbejdet foreløbige vind- og skyggestudier, der påviser en mindre påvirkning af opholdsarealer i Mimersparken på varierende tidspunkter. Bebyggelsens endelige udformning, herunder højde, skal afklares på baggrund af detaljerede skygge- og vindstudier i lokalplanprocessen.

## Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på det ovenfor nævnte grundlag. I det videre forløb vil der blive lagt særlig vægt på,

- kvalificering af bebyggelsens arkitektoniske samspil med den omkringliggende by, herunder den traditionelle karréstruktur på Nørrebro,
- at bebyggelsens funktionelle sammenhæng og sociale integration med den omkringliggende by sikres gennem en velfungerende og publikumsorienteret indretning af stueetagen og friarealer mod gade,
- at der sikres en sammenhæng til den ny lokalplan for Mjølnerparken, som forventes godkendt august 2014, hvor der planlægges for ny infrastruktur med en større variation af boligtyper og større trafikgennemstrømning af nye attraktive bolig- og butiksgader. En ny bebyggelse ved Borgmestervangen skal dermed bidrage til den igangværende udvikling af området til en mere varieret sammensætning af boformer.

## Foreslået fremtidig KP-ramme for området: C3\*

Maks. bebyggelsesprocent	215 % (beregnes samlet for hele KP-rammen)
Maks. bygningshøjde	98 m
Friarealpct. boliger	30 %
Friarealpct. erhverv	10 %
Parkeringsdækning	Iht. eks. kommuneplan

- adgangsvejen til den nye bebyggelse og dennes funktioner. Indretning af profilet for Borgmestervangen skal tilgodese byrum og bevarelse af så mange p-pladser som muligt. Endvidere skal der sikres sammenhæng i både cykelsti- og fodgængernet, særligt med fokus på at binde Nørrebro station sammen med Mimersparken og Superkilen, for den del der omfattes af lokalplanen.
- sikring af gode opholds- og miljøforhold, herunder skygge og vindpåvirkninger med henblik på at fremme komfort på interne og omgivende opholdsarealer, samt indarbejdelse af grønne tiltag og klimatilpasning,
- at der tilvejebringes boliger af varierende størrelse og indretning, således at de tiltrækker et bredt segment af unge studerende, herunder par og nye familier, der understøtter et socialt bæredygtigt byliv.

Forvaltningen vil foretage en analyse, der undersøger og kvalificerer den ønskede koncentration af studieboliger og projektets møde med den omkringliggende by for at sikre størst mulig tryghed og social bæredygtighed i byområdet.



1. sals plan, Illustration: Arkitema



Rumlig illustration af bebyggelsen set fra Mimersparken. Arkitektur og facadeudtryk er kun vejledende.  
Illustration: **Arkitema**

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 35 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Teknik- og Miljøforvaltningen