

DREJERVEJ

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan

Nord for lokalplanområdet ligger uddannelsesinstitutionen NEXT, boligbebyggelsen Emaljehaven med en stor grøn park samt det gamle Mælkeriet Enigheden med flere kreative virksomheder.

Indenfor lokalplanområdet udvikles tre ejendomme med nybyggeri og to ældre ejendomme gøres bevaringsværdige i kraft af deres kulturhistoriske værdi.

Syd for lokalplanområdet ligger Københavns Kulturcenter med frikirke og skole, conferencefaciliteter, flere mindre virksomheder samt en boligkarré, som danner grænser mod Frederikssundsvej.

Øst for lokalplanområdet ligger Lygten og Nørrebro Bycenter.



Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. Foto: Kortforsyningen, 2017.

Projektet

Bygherre	Lidl Danmark K/S (Drejervej 2/Rebslagervej 4), Hein 1 Aps. (Drejervej 4), Maders Real Gruppen Aps. (Drejervej 8-10)
Arkitekt	Kant Arkitekter og Vilhelm Lauritzen Arkitekter
Formål	Tre ejendomme udvikles med nybyggeri og to ældre ejendomme gøres bevaringsværdige i kraft af deres kulturhistoriske værdi.
Etageareal og højde	Ca. 14.670 m ² fordelt på alle tre ejendomme. Op til ca. 20 m.
Bebyggelsesprocent	Op til 185

Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015	Boliger: 1:100 Ungdoms- og plejeboliger: 1:300 Serviceerhverv: 1:100 Butikker: 1:100 Hotel: 1:100
Parkeringsnormen i Kommuneplan 2015	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Butikker: 4:100 Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser og butikker: 2:1000

Arkitektur

Projekternes arkitektur indpasses i områdets industrielle karakter med en varieret og sammensat typologi og i forskellige højder, materialer og farver.

Almene boliger

Vurderingen foretages i lokalplanforslaget ud fra de kommende retningslinjer i Forslag til Kommuneplan 2019.

Baggrund

Tre bygherrer ønsker at udvikle ejendommene på henholdsvis Drejervej 2/Rebslagervej 4, Drejervej 4 og Drejervej 8-10

med en blanding af boliger og serviceerhverv, således at der muliggøres ny bebyggelse på i alt ca. 14.670 m² svarende til en bebyggelsesprocent på op til 185 på hver ejendom.

På ejendommen Drejervej 2/Rebslagervej 4 ønsker bygherre at placere en dagligvarebutik og ungdomsboliger eller anden type boliger på i alt op til ca. 4.370 m² på mellem 3 og 5 etager. På ejendommen Drejervej 4 ønsker bygherre serviceerhverv med bl.a. hotel og evt. boliger på i alt op til ca. 5.900 m² på mellem 2 og 6 etager. På ejendommen Drejervej 8/10 ønsker bygherre boliger og evt. serviceerhverv på i alt op til ca. 4.400 m² på mellem 2 og 6 etager. For alle tre projekter arbejdes der med en maks.



Området ønskes udviklet med en blanding af serviceerhverv og boliger til forskellige målgrupper. Illustration af bygherrernes foreløbige volumenstudier til bebyggelsesplan. Illustration: Kant Arkitekter/Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

højde på 20 meter svarende til den maksimale etagehøjde i området. Friarealerne placeres på tagterrasse og terræn.

For at muliggøre de nye byggerier forudsættes de eksisterende bygninger på ejendommene nedrevet. De bruges i dag bl.a. som taxacentral, VVS grossist, dækcenter og bilværksted. Bygningerne har lav bevaringsværdi/uden bevaringsværdi og vurderes ikke at udgøre en kulturhistorisk værdi.

En del af området er i dag omfattet af lokalplan 80, Teknisk Skole med tillæg 1 og 2, der fastlægger området til erhvervsformål. Den resterende del af området er uden en eksisterende lokalplan. Det forudsætter en ny lokalplan at realisere bygherrernes ønsker.

Indenfor lokalplanområdet gøres to ældre ejendomme Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lyften 29 bevaringsværdige i kraft af deres kulturhistoriske værdi. Det er bebyggelser fra slutningen af 1800-tallet og de er en del af områdets ældste bebyggelse. Bebyggelserne er udtryk for områdets oprindelige selvgroede præg med en blanding af værksteder og småindustri. Området ved Drejervej udgør som et lille, afgrænset bymæssigt kulturmiljø med fine byrum. Bebyggelsen ved Lyften/Gørtlervej består af tre sammenhængende bygninger, der afgrænser byrum mod Gørtlervej.

Stedet

Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet er afgrænset af Lyften mod øst og Rentemestervej mod nord. Uddannelsesinstitutionen NEXT, Københavns Kulturcenter samt en boligkarré afgrænser i øvrigt området mod syd og vest. Området er et tidligere industrikvarter og er præget af meget forskelligartet bebyggelse med flere mindre virksomheder og kreative erhverv samt uddannelsesinstitutioner. I nærområdet ligger desuden Nørrebro Station, Nørrebro Bycenter, boligbebyggelsen Emalje-haven med en stor grøn offentlig tilgængelig park samt det gamle Mælkeriet Enigheden, som nu rummer flere kreative virksomheder. Kampsportens Hus vil, i den nære fremtid, få til huse på hjørnet mellem Lyften og Frederikssundsvej.

Egenart

Området ligger i en del af Nordvest med mange levn fra den industrihistoriske kulturarv. Eksempler herpå er to ældre ejendomme i lokalplanområdet på Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lyften 29 fra ca. 1880-1990, som foreslås bevaret. Andre

eksempler er Mælkeriet Enigheden fra 1920-1930'erne samt flere af NEXTs ældre industribygninger fra 1950-1960'erne. Området fremstår med en selvgroet karakter, hvor bygningerne varierer i materialer, farver, højder samt lodrette og vandrette skift, og hvor facaderne ligger forskudt af hinanden. Området har en lav grad af begrønning.

Almene boliger

Lokalplanområdet ligger i Tagensbo Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 28 %. Det betyder, at der i henhold til Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Vurderingen af kravet til almene boliger foretages i lokalplanforslaget ud fra de kommende retningslinjer i Kommuneplan 2019. Det forventes i henhold til det nye administrationsgrundlag for almene boliger, at der vil blive stillet krav herom, idet det samlede antal m² boliger ligger indenfor minimumsgrænsen dog på tværs af de tre ejendomme, hvilket medfører en vis kompleksitet og kan gøre det vanskeligt at realisere.

Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (kælder medregnes ikke)	14.670 m ²
Muliggjort m ² til bolig/erhverv	fastlægges endeligt i lokalplanforslaget
Bebyggelsesprocent	185
Friarealprocent bolig	min. 30
Friarealprocent erhverv	min. 10

Kommuneplan 2015

Rammeområde

Maks. bebyggelsesprocent

Maks. bygningshøjde

Friarealprocent bolig

Friarealprocent erhverv

Gældende rammer

Serviceerhverv (S3)

185

24 m

30

10

KP 19/foreslået tillæg

Boliger og serviceerhverv (C3)

185

24 m

40

10



Drejervej set fra Lygten med Drejervej 2 til højre i billedet.



Drejervej set mod Frederiksborgvej med Drejervej 8/10 til højre i billedet.



Gørtlervej 2-4/Lygten 29, der udpeges som bevaringsværdig



Drejervej 25, der udpeges som bevaringsværdig

Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er mellem 300 og 500 meter til den Nørrebro Station, hvor der S-tog, Buslinje 4A, 5C, 250S og 350S og den kommende Cityring. Derudover er lokalplanområdet placeret tæt på gode cykelforbindelser, med blandt andet supercykelstierne Farumruten og den kommende Fasanvejstruten.

Drejervej er karakteriseret af et smalt vejprofil, hvor der flere steder ikke er plads til samtidigt modkørende biler. Varelevering til de kommende funktioner vil skulle foretages fra Rebslaggervej, forholdene herfor konkretiseres i lokalplanforslaget. Parkeringsdækningen for biler fastsættes til 1 pr. 100 m² for bolig, butikker og serviceerhverv. For kollegie- og ungdomsboliger samt plejeboliger fastsættes parkeringsnormen til 1 pr. 300 m². Ved en samlet bebyggelse som foreslået, på ca. 14.670 m², vil det udløse krav om etablering af ca. 127 bilparkeringspladser. Cykelparkeringsnormen er 4. pr. 100 m², svarende til ca. 587 cykelparkeringspladser.

Udviklingen af lokalplanområdet vil påvirke Drejervej og de omkringliggende områder trafikalt. Det vil derfor være nødvendigt, at der foretages en analyse, der belyser de trafikale konsekvenser og kommer med løsningsforslag, som sikrer at trafikafviklingen opretholdes, og at der skabes trafik sikre forbindelser i området.

Sol, vind og skygge

Skyggevirkninger, og mulighederne for at afhjælpe disse, vil blive belyst i det videre arbejde. Da det planlagte byggeri er i samme højde som områdets øvrige bebyggelser, forventes det ikke at ændre vindforholdene væsentligt.

Mål, planer og politikker

Kommuneplan

I Kommuneplan 2015 er området udlagt til serviceerhverv (S3-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 185 og en maksimal bygningshøjde på 24 meter. I Forslag til Kommuneplan 2019 foreslås området ændret fra serviceerhverv (S3-område) til boliger og serviceerhverv (C3-område). Der ændres ikke i den mulige bebyggelsesprocent, højde og friarealprocent. Projekterne realiseres ud fra den nye lokalplan, som udarbejdes i overensstemmelse med den forventede kommuneplanramme. Det er en forudsætning for lokalplanens vedtagelse, at den er i overensstemmelse med den kommende kommuneplanramme for området. Såfremt den nuværende kommuneplanramme S3 (serviceerhverv) videreføres, vil der ikke kunne bygges samme andel af boliger i nybyggeriet.

Fællesskab København

Fællesskab København er en vision med pejlemærker for teknik- og miljøområdet frem til 2025. Pejlemærkerne – en levende by, en by med kant og en ansvarlig by – skal realiseres på basis af kommuneplanen. Med opførslen af boliger til flere forskellige målgrupper understøttes pejlemærket 'en by med kant', da der skabes mulighed for, at alle typer mennesker har mulighed for at bo i København. Pejlemærket 'en levende by' styrkes med de nye grønne opholdsmuligheder og forbindelser.

Byliv

Ejendommene fremstår i dag primært med hegning og lukkede facader. De nye funktioner sikrer en øget brug af lokale beboere og brugere på Drejervej og Rebslaggervej, og stue-



Illustration af bygherres foreløbige volumenstudie for Drejervej 2/Rebslagervej 4. Ny bebyggelse i 3-5 etagers højde. Over stueetagen fremtræder bygningen som to separate bygningskroppe. Illustration: Vilhelm Lauritzen Arkitekter.

etagerne etableres med en åbenhed, der sikrer kontakt mellem mennesker udenfor og indenfor. Der etableres grønne friarealer på terræn med mulighed for ophold samt grønne forbindelser i området. Det øger bylivet og trygheden lokalt og understøtter indsatsen i Københavns Kommunes vision Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

Miljø og Klima

Området ligger i skybrudsgrenen Lygten, som er en del af Københavns Kommunes skybrudsplan. Rentemestervej er udlagt til kombineret skybruds- og forsinkelsesvej. På dele af Drejervej, Rebslagervej og hele Gørtlervej planlægges skybrudsledninger, der skal opsamle og transportere skybrudsvand væk fra området. Der er i dag risiko for større mængder vand på terræn inden for lokalplanområdet i forbindelse med kraftig regn. Der vil blive stillet derfor krav til terrænuformning i lokalplanforslaget. Der opfordres desuden til, at man indtænker forsinkelsesvolumen på arealerne, som kan håndtere og forsinke regnvand på grunden. NEXT har på adressen Drejervej 16 et udsugningsanlæg. Forhold herfor i relation til nye boliger skal afklares i lokalplanforslaget.

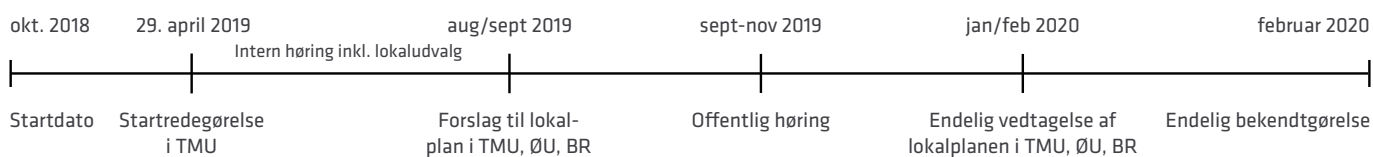
Bynatur og træpolitik

København skal være en grønnere by. Det handler om at muliggøre flere gadetræer, flere grønne byrum, grønne facader, flere taghaver eller grønne tage og om at skabe incitamenter til at bruge grønne elementer på nye måder.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: Aftalt tid

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen



Illustration af bygherres foreløbige volumenstudie for Drejervej 4 og 8-10. Ny bebyggelse i 2-6 etagers højde, som består af flere enkeltstående bygningskroppe. Illustration: Kant Arkitekter.

Der er ingen bevaringsværdige træer på ejendommene. Der vil blive stillet krav om begrønning og plantning af træer på de tre ejendomme, som i dag primært fremtræder med belægninger og som ryddet byggegrund uden belægning. Ny beplantning skal være varieret for at styrke byens biodiversitet og skabe mulighed for oplevelser i løbet af året, fx ved blomstring og løvfald.

Anbefalinger til den videre planlægning

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

- Ved materialevalg og udformning af nybyggeriet tages udgangspunkt i områdets særlige sammensatte typologi og forskelligartede karakter med bygninger fra forskellige perioder og stilarter, så bebyggelserne kommer til at fremstå i moderne udformning men med referencer til eksisterende bygningers udtryk. Facaderne gives en hierarkisk opbygning med en særlig udformning af stueetagerne med større etagehøjde, store vinduespartier mv.
- Trygheden på Drejervej og Rebslagervej skal forbedres ved at placere eksempelvis boliger i stueetagen.
- Der skal gennemføres en trafikanalyse med henblik på at forbedre de trafikale forhold, så det bliver trygt at færdes i området.
- Friarealerne i kantzoner, på terræn og tagterrasser skal bearbejdes, så de bidrager til en øget begrønning af området.
- Bevaring af de to kulturmiljøer Drejervej 25 og Gørtlervej 2-4/Lygten 29.