



## 9. Forslag til Helhedsplan og miljørapport De Gamles By, Nørrebro (2019-0167807)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til at sende forslag til Helhedsplan for De Gamles By og Miljørapport i høring.

## Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende forslag til Helhedsplan for De Gamles By (bilag 2) med miljørapport (bilag 3) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger, herunder i de involverede fagudvalg Sundheds- og Omsorgsudvalget, Børne- og Ungdomsudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget.

(Økonomiudvalget og Teknik- og Miljøudvalget)

## Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog med Budget 2019 (4. oktober 2018) (A, B, C, F, I, O og V), at Københavns Kommune skal udarbejde en helhedsplan for De Gamles By på Nørrebro. Beslutningen skal ses i sammenhæng med, at Borgerrepræsentationen samtidig afsatte midler til at opføre en 3-sporet skole med idrætshal og produktionskøkken ved Sjællandsgade (op til et etageareal på 11.640 m<sup>2</sup>) samt et nyt Center for Diabetes ved Møllegade (op til et etageareal på 3.000 m<sup>2</sup>). Med helhedsplanen ønskede Borgerrepræsentationen forud for udarbejdelse af en lokalplan at få belyst, hvordan de nye bebyggelser i De Gamles By kan indpasses i området med fokus på balancen mellem de offentlige grønne arealer og de nye kommunale funktioner. I henhold til miljøvurderingsloven skal der udarbejdes en miljøvurdering af planen.

## Løsning

### Formål med helhedsplan

Helhedsplanen angiver på et overordnet niveau anbefalinger og principper til, hvilke muligheder der er for at udvikle De Gamles By. Arbejdet er foregået med inddragelse af de involverede fagforvaltninger og i samarbejde med lokale beboere og aktører. Helhedsplanen skaber derved retning for og fungerer som inspiration til det kommende arbejde med hele området forud for selve arbejdet med at udarbejde lokalplan for området. I udviklingen af skolen, idrætshallen og Center for Diabetes, som der er afsat midler til, tager forvaltningerne udgangspunkt i helhedsplanens anbefalinger og principper i sammenhæng med de løsningsmuligheder og krav, der vil være til byggeriet. I det efterfølgende detaljerede lokalplanarbejde kan der opstå forhold, som kan betyde, at

helhedsplanens anbefalinger til nybyggeriet ikke kan efterleves fuldstændigt. I udviklingen af resten af De Gamles By, er der ikke afsat midler til at realisere anbefalinger, som foreslås i helhedsplanen. Anbefalingerne til underområderne og den generelle begrønning, plantning af flere træer, nye aktiviteter og stiforbindelser m.m., skal ligeledes evt. finansieres ved fremtidige budgetforhandlinger.

Helhedsplanen afløser den tidligere helhedsplan for De Gamles By vedtaget af Borgerrepræsentation den 20. september 2012. Den endelige vedtagelse af helhedsplanen vil indeholde anbefalinger til den videre planlægning og træde i stedet for en startredegyrelse for den kommende lokalplan. Der er i tilknytning til helhedsplanen udarbejdet en miljørapport (bilag 3). Da helhedsplanen involverer planlægning af skole, idrætshal og Center for Diabetes, sendes forslag til helhedsplan og miljørapport samtidig i høring i de relevante forvaltninger.

## **Forslag til helhedsplan**

Nye byggezoner: I den tidligere helhedsplan for De Gamles By fra 2012 fremtræder to potentielle erhvervsbyggefelter på det grønne område Nordpolen. Den nye helhedsplan anbefaler, at der på Nordpolen ikke arbejdes videre med at reservere erhvervsbyggefelterne. I stedet bliver muligheden for at bygge nyt overført til de nye byggezoner for skolen, idrætshallen og Center for Diabetes, hvor der gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent og et større fodaftryk end det eksisterende byggeri.

Nordpolen er i dag et grønt område med mange gamle træer, der lever op til kriterierne for at kunne blive udpeget som bevaringsværdige, heriblandt en gammel hvidtjørn på mellem 200 og 250 år.

Med anbefalingen om at bevare Nordpolen som grønt område vurderer forvaltningerne, at den nuværende grønne balance i De Gamles By på trods af nybyggeriet af skolen og idrætshallen samt nyt Center for Diabetes opretholdes i stort set samme omfang i henhold til fodaftrykket som i helhedsplanen fra 2012 med de to potentielle erhvervsbyggefelter. Dette skyldes i særlig grad, at byggefelterne udgår, at der med skolen, idrætshallen og Center for Diabetes bygges på i forvejen bebyggede arealer, og at det i helhedsplanen anbefales at udvikle de grønne kvaliteter indenfor byggezonerne for nybyggeriet og i De Gamles By generelt. Det vil i forbindelse med den kommende lokalplan blive fastlagt mere detaljeret.

I Udviklingsplanen for Vidensbydel Nørre Campus fra 2011 blev der udlagt flere mindre potentielle byggefelter i De Gamles By, herunder de to erhvervsbyggefelter på Nordpolen. Planen er udarbejdet af Københavns Universitet, Københavns Kommune og Universitets- og Bygningsstyrelsen og har funktion som pejlemærke og scenarier for udviklingen af området. Alle de potentielle byggefelter fra Udviklingsplanen for Vidensbydel Nørre Campus udgår i den nuværende helhedsplan og i den kommende lokalplan for De Gamles By.

Klimatilpasning og skolefunktioner på Sjællandsgade: I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplanen har forvaltningerne undersøgt, hvorvidt Sjællandsgade, herunder de to grønne arealer, der ligger mellem Guldbergsgade og Refsnæsgade, kan udnyttes til brug for skolen. For at sikre trygge forhold for børnenes leg samt af hensyn til bevaring af træer, trafiksikkerhed og fremkommelighed anbefaler forvaltningerne, at skolegården ikke deles op eller placeres på Sjællandsgade eller på de to grønne arealer. Der er aktuelt igangsat et arbejde for en samlet plan for gaden som kombineret skybruds- og forsinkelsesvej, som samtidig styrker vejens grønne træk og

bidrager med yderligere grønne elementer. Skybrudsprojektet har projektopstart i 2030 og forventes afsluttet i 2033.

Bebyggelse, bæredygtighed, byrum og klimatilpasning: Indenfor skolens og idrætshallens byggezone på Sjællandsgade er der i dag tre administrationsbygninger, en stor græsplæne og flere små mængder træer, hvoraf fem lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Indenfor byggezone for Center for Diabetes er der to mindre græsplæner på hver side af Hans Kirks Vej og flere små mængder træer, hvoraf tre lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Helhedsplanen anbefaler, at den nye bebyggelse i De Gamles By skal tilpasses den eksisterende bebyggelsesstruktur i et grønt parkområde.

For byrummene i De Gamles By anbefales det, at der lægges fokus på at udvikle og forbedre de forskelligartede grønne områder både i nye byggezoner og generelt i De Gamles By for at sikre attraktive opholdsrum, bedre regnvandshåndtering kombineret med rekreative oplevelser, større biodiversitet samt flere planter, herunder flere træer. Det anbefales, at flest mulige træer bevares under hensyn til et hensigtsmæssigt nyt byggeri. Helhedsplanen lægger derudover ikke op til fældning af træer. Ca. 170 træer i området lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Det endelige antal af bevaringsværdige træer fastlægges i den kommende lokalplan, hvor der også stilles krav til antal af nye træer indenfor byggezonerne.

Helhedsplanen anbefaler desuden, at nye funktioner og byggerier så vidt muligt udføres i bæredygtige materialer. Begrebet kan udfoldes gennem eksempelvis genbrugstegl, træbyggeri eller andre bæredygtige tiltag. Kommunen kan som planmyndighed ikke regulere anvendelse af genbrugsmaterialer med en lokalplan, men kommunen kan som bygherre arbejde med bæredygtighed. I udbudsmaterialet fra august 2019 for Center for Diabetes er således indarbejdet et krav om, at materialer fra eksisterende bygninger på grunden, der forventes nedrevet i forbindelse med entreprisarbejdet, skal genbruges i nybyggeriet. Det kunne fx være mursten fra Maskinhuset. I planlægningen af Center for Diabetes undersøges desuden muligheden for at udføre et byggeri, hvor den primære konstruktion udføres i træ. I forbindelse med skolen og idrætshallen er det blevet undersøgt, at det ikke er muligt at ombygge de tre bygninger til skolebrug, hvorfor de tillades nedrevet for at muliggøre det nye byggeri.

Byliv og aktiviteter: For at styrke De Gamles Bys identitet foreslås det, at der arbejdes med områdets kant mod den omkringliggende by. Nogle steder ved at forbedre og tydeliggøre indgangene til området, fx i forbindelse med det nye Center for Diabetes, hvor det foreslås at oprette en mindre indgang til området for gående for at sikre bedre adgang fra Møllegade. Andre steder at lukke kanten mere til for at skabe flere intime rum, fx ved Nordpolen og Møllegade, hvor helhedsplanen kommer med anbefalinger til at løse de udfordringer, der er i dag omkring bl.a. støj, afskærmning af lege-/opholdsområder og andre uhensigtsmæssige forhold. Herudover anbefaler helhedsplanen at tilføje et indre stiforløb forbeholdt gående som en videreudvikling af den eksisterende oplevelsessti, der binder området sammen på tværs. Det anbefales desuden, at området tilføjes nye aktiviteter og oplevelser i de grønne rum, som skal danne grundlag for mødet mellem de forskellige brugere. I de beboede områder anbefales det fortsat at bevare den rolige karakter, hvor både yngre og ældre kan trække sig tilbage.

Infrastruktur, parkering og tilgængelighed: Helhedsplanen anbefaler, at de to eksisterende adgangsveje for biler til De Gamles By fra Nørre Allé og Møllegade bibeholdes. Helhedsplanen

anbefaler desuden, at bilparkeringen så vidt muligt placeres i konstruktion, og at der ved Center for Diabetes ikke placeres bilparkering på eksisterende grønne arealer. Dette medfører, at stort set al parkering skal placeres i kælder under nybyggerier, eller at parkeringsnormen for området samlet skal nedjusteres. Den endelige vurdering af p-kravet og placering af p-pladserne vil blive afklaret i forbindelse med lokalplansagen. Det forventes, at der vil være tale om i alt højst 50 p-pladser. Der har tidligere været planlagt for en cykelsti på tværs af De Gamles By. Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 14. december 2016 at annullere det foreslåede projekt i De Gamles By og de resterende midler tilbageføres til kommunekassen og anvendes til andre formål. Helhedsplanen anbefaler ikke at indarbejde den tidligere cykelsti af hensyn til både børn og ældre fodgængere i området. I stedet anbefales det at sikre, at cykler fortsat kan køre igennem området men med sænket hastighed på de gåendes præmisser som i dag. Det anbefales desuden, at udviklingen af området skal have tilgængelighed for øje og skal ske med hensyntagen til ophold og færdsel for alle brugere af De Gamles By, børn og unge såvel som ældre.

## **Borgerinddragelse**

Helhedsplanen for De Gamles By er udarbejdet i tæt dialog med lokalområdet, hvor der er afholdt seks møder i både offentlig regi og i regi af helhedsplanens referencegruppe, bestående af bl.a. Nørrebro Lokaludvalg, Miljøpunkt Nørrebro og Danmarks Naturfredningsforening.

Nørrebro Lokaludvalg har løbende fremsendt bemærkninger til den foreløbige helhedsplan og er positive overfor indholdet af helhedsplanen samt processen med den lokale referencegruppe.

Lokaludvalget ønsker, at referencegruppen bibeholdes med henblik på at følge arbejdet med den videre planlægning og realisering af helhedsplanen og har stillet forslag herom i forbindelse med deres budgetønsker til budget 2020.

Teknik- og Miljøforvaltningen vil som i andre lokalplaner inddrage lokaludvalget i lokalplanprocessen.

## **Miljøvurdering**

I henhold til miljøvurderingsloven er der udarbejdet en miljørapport for helhedsplanen. Miljøvurderingen af plangrundlaget har ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger. Der er derfor ikke behov for at overvåge de aktiviteter, som helhedsplanen kan medføre. Miljørapporten er vedlagt som bilag 3 og vil blive sendt i høring sammen med helhedsplanen.

Stadsarkitekten deltager under Teknik- og Miljøudvalgets drøftelser.

## **Økonomi**

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

## **Videre proces**

Når Borgerrepræsentationen har godkendt forslaget til helhedsplan, sender forvaltningerne planforslaget og miljørapport i høring i otte uger. Under høringen afholdes et offentligt møde med deltagelse af de berørte forvaltninger. På baggrund af resultatet af høringen vil forvaltningerne

udarbejde indstilling om endelig vedtagelse af forslag til helhedsplan. Indstillingen forventes forelagt Borgerrepræsentationen primo 2020. Forslag til lokalplan forventes fremlagt politisk ultimo 2020/primo 2021.

Søren Tegen Pedersen / Søren Wille

## Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende forslag til Helhedsplan for De Gamles By (bilag 2) med miljørapport (bilag 3) med henblik på offentliggørelse og udsendelse i offentlig høring i otte uger, herunder i de involverede fagudvalg Sundheds- og Omsorgsudvalget, Børne- og Ungdomsudvalget samt Kultur- og Fritidsudvalget.

### Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 16. september 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten, Socialistisk Folkeparti, Alternativet og Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget vil partierne gerne have udarbejdet ny redegørelse for parkeringsbehovet."

Enhedslisten, Socialistisk Folkeparti, Alternativet og Radikale Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"For at fremme bæredygtighed og mindske klimaaftrykket og ressourceforbruget ved byggeriet opfordrer partierne til, at byggerierne skal screenes for muligheder for genanvendelse af materialer og anvendelse af bæredygtige bygningsmaterialer."

### Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 24. september 2019

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og SF videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. september 2019:

"I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget vil partierne gerne have udarbejdet ny redegørelse for parkeringsbehovet."

Enhedslisten, Alternativet og Radikale Venstre videreførte deres protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. september 2019:

"For at fremme bæredygtighed og mindske klimaaftrykket og ressourceforbruget ved byggeriet opfordrer partierne til, at byggerierne skal screenes for muligheder for genanvendelse af materialer og anvendelse af bæredygtige bygningsmaterialer."

Venstre afgav følgende protokolbemærkning:

"Venstre bakker varmt op om Copenhagen Science City – og beklager, at der med planen lægges op til at droppe alle potentielle byggefelter fra Udviklingsplanen for Vidensbydel Nørre Campus. Det burde være en fælles ambition, at støtte op om vækst og arbejdspladser i byen - ligesom vi ved, at der allerede idag er et pres fra videnstunge virksomheder i forhold til, at komme ind i området omkring Panum.

Vi ønsker samtidig, at den kommende skole får en Sundhedsvidenskab- og Science-profil – og at det i skolens charter indskrives, at den skal gøre brug af dén viden, der findes i området."

SF afgav følgende protokolbemærkning:

"Det er vigtigt at helhedsplanen får mere fokus på de ældres behov og ønsker, idet De Gamles By har den største koncentration af plejeboliger i Danmark."

## Beslutning

### Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 8. oktober 2019

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og SF afgav følgende protokolbemærkning:

"Protokolbemærkning fra Teknik- og Miljøudvalgets møde den 16. september 2019 ikke længere er relevant, fordi alle byggeprojekter, efter vedtagelsen på BR-møde den 11. september, bliver screenet for muligheder for genanvendelse af materialer og anvendelse af bæredygtige bygningsmaterialer. "

Enhedslisten, Alternativet, Radikale Venstre og SF videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget vil partierne gerne have udarbejdet ny redegørelse for parkeringsbehovet. "

Venstre videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Venstre bakker varmt op om Copenhagen Science City – og beklager, at der med planen lægges op til at droppe alle potentielle byggefelter fra Udviklingsplanen for Vidensbydel Nørre Campus. Det burde være en fælles ambition, at støtte op om vækst og arbejdspladser i byen - ligesom vi ved, at der allerede i dag er et pres fra videnstunge virksomheder i forhold til, at komme ind i området omkring Panum. Vi ønsker samtidig, at den kommende skole får en Sundhedsvidenskab- og Science-profil – og at det i skolens charter indskrives, at den skal gøre brug af dén viden, der findes i området. "

SF videreførte deres protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

"Det er vigtigt at helhedsplanen får mere fokus på de ældres behov og ønsker, idet De Gamles By har den største koncentration af plejeboliger i Danmark.

## **Bilag**

Bilag 1 - Overblik over politisk behandling

Bilag 2 - Forslag til Helhedsplan for De Gamles By 16. august 2019

Bilag 3 - Miljøvurdering af Forslag til Helhedsplan for De Gamles By

Bilag 4 - Opsamling på inddragelse og ønsker til helhedsplanen, De Gamles By