

# HERMODSGADE

## Startredegørelse

### Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan Hermodsgade

Nord for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i nyklassicistisk stil med høj bevaringsværdi og et heget gårdrum langs bebyggelsen.

Vest for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i funkisstil med grønt gårdrum.

Syd for området ligger en fredet bygning, der tidligere har været kaffebrønderi.

Øst for lokalplanområdet ligger UCC i en større moderne bygning.

Inden for lokalplanområdet ombygges en bygning med høj bevaringsværdi til ungdomsboliger. Der bygges to nye etager oven på den eksisterende bygning.



Lokalplanområdet Hermodsgade 26-28 (hhv. matr.nr. 5681 og 5595, Udenbys Klædebo Kvarter) ligger i et kvarter med boliger, erhverv og uddannelsesinstitutioner. Skråfoto af lokalplanområdet set mod nord. Foto: Kortforsyningen, 2017.

## Projektet

<b>Bygherre</b>	Jacobsen Trading Aps
<b>Arkitekt</b>	Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.
<b>Formål</b>	Eksisterende bevaringsværdig bygning i to etager ombygges og tilbygges med to nye etager til ungdomsboliger med fællesrum i stueetagen.
<b>Etageareal og højde</b>	Ca. 5.800 m <sup>2</sup> heraf ca. 3.000 m <sup>2</sup> i eksisterende bygning. Op til 18 m.
<b>Bebyggelsespct.</b>	185
<b>Parkering Biler</b>	Ungdomsboliger: 1:300
<b>Parkering Cykler</b>	Ungdomsboliger: 4:100
<b>Parkering Pladskrævende cykler</b>	Boliger: 2:1.000

## Baggrund

Jacobsen Trading Aps ønsker at udvikle ejendommene Hermodsgade 26-28 med private ungdomsboliger. En eksisterende bygning på ca. 3.000 m<sup>2</sup> ønskes omdannet, og to nye etager ønskes opført oven på, således at der muliggøres ca. 5.800 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på 185. Ejendommen ligger stationsnært ved den kommende metrostation 'Skjolds Plads'. Ejendommene er i dag omfattet af lokalplan nr. 76 Titangade, fra 1985, der alene giver mulighed for at anvende ejendommene til administration, liberale erhverv mv. og med en bebyggelsesprocent på 130. Der skal derfor udarbejdes ny lokalplan.

For at realisere den ønskede bebyggelse forudsættes, at Københavns Kommuneplan 2015 ændres fra en S3-ramme (serviceerhverv) til en B5-ramme (boliger), så det er muligt at placere en boligbebyggelse på ejendommene.





Området ønskes udviklet med ungdomsboliger. Illustration af bygherres foreløbige volumenstudie til bebyggelsesplan. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.

## Stedet

### Kvarteret og lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i Haraldsgadekvarteret og er omgivet af større veje (Jagtvej, Tagensvej, Lersø Parkallé) og banen mod Bispebjerg. Lersøparken, Mimersparken og Fælleparken ligger inden for en afstand af 800 m. I Haraldsgade, Vermundsgade, Titangade og Lersø Parkallé er der allébeplantninger. Sigurdsgade danner den lokale forbindelsesgade mellem Skjoldsplads og Sifs Plads, der er begrønnet. Der er både boliger, erhverv og store uddannelsesinstitutioner som Professionshøjskolerne UCC og Metropol i kvarteret.

### Egenart

I kvarteret er der blandede bebyggelsesformer som åbne og lukkede karreér, randbebyggelser mod vej, enkeltbygninger og lave rækkehuse. Mod Haraldsgade og Hermodsgade er bebyggelserne formet som randbebyggelse. Mod Sigurdsgade er facaderne mere åbne med kig ind i gårdene. I kvarteret er facaderne primært i røde og gule tegl. Lokalt er det dominerende materiale gule tegl. Mindre altaner er placeret i en ensartet taktfast rytme i lodrette



Lokalplanområdet (rød streg) er placeret centralt i Haraldsgadekvarteret og tæt ved den kommende metrostation Skjolds Plads. Der er større grønne områder inden for en afstand af 800 m.

bånd. Der er lange kig ned af Hermodsgade begge veje. Mod syd til en fredet bygning i tre etager, der har været kaffebrønderi (1932 af Carl Servais) med monumentale skorstene. Mod nord til en nyklassicistisk boligbebyggelse i 4-5 etager med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3) med gavlmotiver i facaden. Den eksisterende bygning inden for lokalplanområdet er udpeget med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3). Bygningen er tegnet af arkitekterne Leth & Walsøe for A/S Elektrolux i 1936. Bygningen er opført i funkisstil, og facaden er svunget, så den følger vejens form. Facaden mod Hermodsgade er symmetrisk opbygget med porte i begge sider og taktfaste vindueshuller. Til trods for forskelligheder indenfor typologi, højde og anvendelse danner områdets bygninger tilsammen et helstøbt område, der fortæller om 30'ernes byudvikling inden for boligbyggeri og industrielt byggeri.

### Ombygning og nybyggeri

Den eksisterende bygning i to etager ombygges, og der muliggøres yderligere to nye etager oven på bygningen. Efter tilbygning vil bygningen være fire etager og have en højde på maks. 18 meter svarende til højden på eksisterende nabobebyggelser. Ønsket er at frembringe et byggeri, hvor den eksisterende bygning og tilbygningen supplerer hinanden, så der skabes et samlet og markant udtryk og en ny fortælling om arkitekturen i området. Materialevalg, detaljer og tekniske løsninger vil være i fokus for at fremhæve og respektere den eksisterende bygnings værdifulde arkitektur, men også ved at tydeliggøre forskellen i tid og arkitektonisk udtryk mellem de to byggerier. Ombygning og transformation af den eksisterende bevaringsværdige bygning vil således ske i overensstemmelse med Københavns Kommunes Arkitekturpolitik herunder at 'nye tilføjelser og ændringer sker som nutidige fortolkninger af eksisterende arkitektoniske træk.'

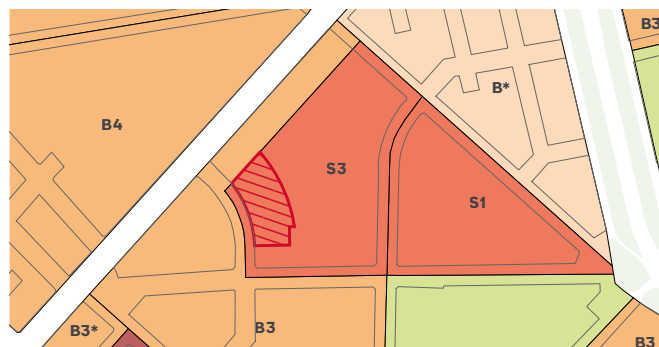
### Servitut om tilbagekøb

En servitut om tilbagekøb giver Københavns Kommune ret til med fem års varsel at overtage ejendommen 1. april 2020 eller derefter hvert tiende år i april måned, ligeledes med fem års varsel. Det forudsættes, at bygherre har indløst tilbagekøbsretten, inden lokalplanforslaget fremlægges.



Eksisterende bygning, Hermodsgade 28, er et interessant eksempel på industrielt funkisbyggeri fra 30'erne. Bygningen er opført som firefløjet anlæg med en buet facade mod Hermodsgade.

Kommuneplan 2015	Gældende rammer:	Ny ramme: Forudsættes ændret i Kommuneplan 2019
Rammeområde	S3	B5
Maks. bebyggelsesprocent	185	185
Maks. bygningshøjde	24	24
Friarealprocent boliger	30	30
Friarealprocent erhverv	10	10



I kommuneplan 2015 er området udlagt til serviceerhverv (S3. plannr. 4048).

### Almene boliger

Der stilles ikke krav om almene boliger. Dette skyldes, at området ligger i Nørre Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 31 %. Det betyder, at det i henhold til Kommuneplan 2015 er et område, hvor der som udgangspunkt ikke kræves yderligere almene boliger. Endvidere skyldes det, at lokalplanområdet ligger i et udsat byområde, og at boligetagearealet i lokalplanen på ca. 5.800 m<sup>2</sup>. Forvaltningens nuværende praksis er, at kravet først stilles, hvis boligetagearealet i lokalplanen overstiger 8.000 m<sup>2</sup>, så der kan stilles krav om mindst 2.000 m<sup>2</sup> almene boliger.

### Mobilitet

Lokalplanområdet ligger stationsnært. Der er ca. 250 m til den kommende metrostation Skjolds Plads, hvor der er forbindelse til Cityringen og buslinje 6A. Lokalplanrådets forsynes trafikalt primært fra bydelsgaden Haraldsgade og fordelingsgaden Tagensvej, hvor der er gode cyklistforhold. Parkeringsdækningen for biler fastsættes til 1 pr. 300 m<sup>2</sup> for kollegie- og ungdomsboliger svarende til 20 pladser. Pladserne placeres overvejende i kældere. Der skal nedlægges 2-3 p-pladser i Hermodsgade (offentlig vej), for at skabe plads til ny overkørsel for brandredningskøretøj og til holdeplads for skraldebil. I forhold til krav om parkering til cykler stiller kommuneplanen krav om fire p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, svarende til 237 pladser. Udviklingen af lokalplanområdet understøtter Fællesskab Københavns mål om, at 75 % af alle ture i København foregår i gang, på cykel eller med kollektiv trafik.



Tilbygning i to etager tilpasser sig den eksisterende bygnings buede form mod Hermodsgade. Illustration af bygherres foreløbige volumenstudie. Illustration: Steen Palsbøll Arkitekter m.a.a.

### Sol, vind og skygge

Byggeriet vil skygge for nogle boliger i Hermodgade samt de sydligt beliggende boliger i Haraldsgade (undtagen i sommerperioden), der vil få flere skygger om formiddagen. UCC vil få skygge om eftermiddagen. Skyggevirkningerne og mulighederne for at afhjælpe disse blive belyst i det videre arbejde. Da det planlagte byggeri er i samme højde som områdets 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. Det forudsættes, at kommuneplanen ændres til boligformål (B5-område) i forbindelse med vedtagelse af ny Kommuneplan i december 2019 inden forventet endelig vedtagelse af lokalplanen.

#### 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 opførelse af ungdomsboliger understøttes pejlemærket 'en by med kant', da der skabes mulighed for, at alle typer af mennesker har mulighed for at bo i København. Og pejlemærket 'en levende by' styrkes med nye grønne opholds- og friarealer.

#### Fakta

Bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	5.846 m <sup>2</sup>
Stueetage	1.256 m <sup>2</sup>
Etage 1.-3.	4.590 m <sup>2</sup>
Bebyggelsesprocent	185



Med to nye etager oven på den eksisterende bygning bliver bygningen i alt fire etager. Der etableres nye opholds- og friarealer på en tagterrasse og på et sydvendt areal på terræn. Illustration: Steen Palsbøll arkitekter m.a.a.

## Byliv

Området øst for den eksisterende bygning udlægges delvist som grønt friareal som ramme om ophold. Det øger bylivet og trygheden lokalt og understøtter indsatsen i Københavns Kommunes strategi Fællesskab København om en bedre hverdag i byrummet.

## Miljø og Klima

Da vandet samler sig i en fordybning i Hermodsgade forventer Teknik- og Miljøforvaltningen at iværksætte et skybrudsprojekt i 2031 (forventes færdiggjort i 2035.), Bygherre anbefales, at sikre sig mod skybrud evt. ved terrænregulering eller 10 cm sokkel.

## 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. Der er ingen bevaringsværdige træer på ejendommen. Der vil blive lagt vægt på træplantning med krav om ca. 15 nye træer og på at styrke byens biodiversitet gennem blandede beplantninger med fokus på oplevelser henover året, fx. ved blomstring og løvfald.

## Anbefalinger til den videre planlægning

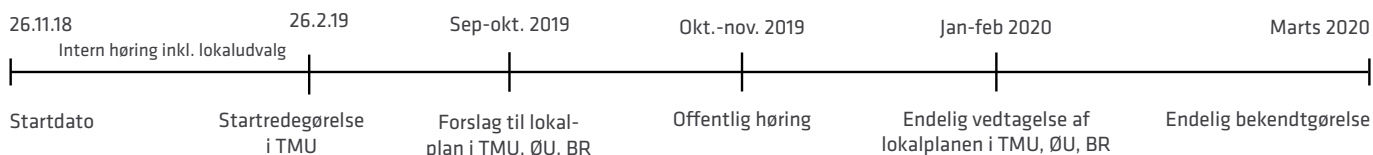
I det videre arbejde med projektet vil der være fokus på følgende forhold:

- Der fastlægges bærende bevaringsværdier for den eksisterende bevaringsværdige bygning herunder hovedformen; de horisontale linjer med bueslaget mod Hermodsgade, sokkel og den præcise afslutning af murkronen; de gule sten; takt i vinduesåbninger og opsprossede vinduer; de symmetrisk placerede porte og bagvedliggende gårdrum.
- Tilbygning til den bevaringsværdige bygning skal tilpasse sig højder på nabobebyggelser evt. lavere mod Hermodsgade og højere bagtil. Kig på tværs af lokalplanområdet til bygninger med karakteristiske elementer skal så vidt muligt bevares.
- Tilbygning til den bevaringsværdige bygning skal ske efter nærmere udarbejdede principper om tilpasning til den eksisterende bygning i forhold til form, facade-rytme, materialer, farver mv. Tage skal udformes med lav hældning eller som fladt tag. Kig ind i bebyggelsen gennem eksisterende porte skal bevares. Mindre elementer som fx altaner kan indarbejdes i ny gadefacade, men skal have et vertikalt udtryk (ikke horisontalt).

## Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 64 uger

### MILEPÆL



### LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen