



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje, og de vigtigste gader og pladser er navngivet. Luffoto: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner, 2023.

## STARTREDEGØRELSE

# VERMUNDSGADE

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	Boligorganisationen Bo-Vita og AG Gruppen
<b>Arkitekt:</b>	Vandkunsten
<b>Formål:</b>	Muliggøre fortætning med boliger og serviceerhverv for Den Grønne Trekant. Udpegning af bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.
<b>Etageareal og højde:</b>	Samlet etageareal på ca. 73.000 m <sup>2</sup> for eksisterende boliger og nybyggeri for Den Grønne Trekant. Maksimalt 4-6 etager for området Den Grønne Trekant.
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Maksimalt 150 %, for Den Grønne Trekant.
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - biler:</b>	Boliger: 1:250 Erhverv: 1:214 Butikker: 1:143 Daginstitutioner: 1:286 Ungdomsboliger studieboliger: 1:857
<b>Parkeringsnormen i Kommuneplan 2019 - cykler:</b>	Boliger: 4:100 Ungdomsboliger: 4:100 Arbejdspladser generelt: 4:100 Butikker: 4:100 Daginstitution: 2,5:100 Pladskrævende cykler: 1:500
<b>Almene boliger:</b>	Der stilles ikke krav om nye almene boliger, da området Den Grønne Trekant er på parallelsamfundslisten som en del af forebyggelsesområdet "Aldersrogade". Området har i dag 609 almene boliger.
<b>Friareal:</b>	Bolig: 40 %, Erhverv: 10 %.
<b>Detailhandel:</b>	Supermarked på op til 1.200 m <sup>2</sup>

## Arkitektur

Udviklingen understøtter Arkitekturpolitik København 2017-2025 ved at fremme planlægning af funktionsblandede bykvarterer og bygge videre på lokal egenart, så det styrker forskelligheden og det unikke og samtidig respekterer eksisterende kulturværdier i bymiljøer og bygninger.

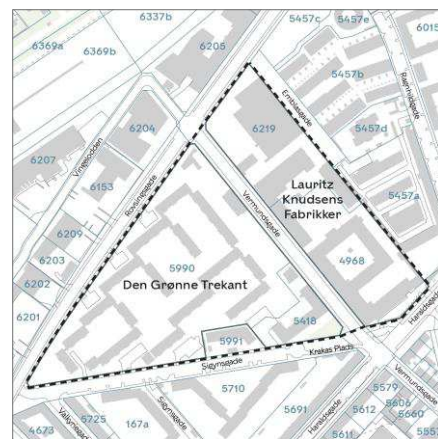
### Erhvervsområdet, Lauritz Knudsens Fabrikker

I lokalplanområdet indgår bl.a. to matrikler (6219 og 4968) nord og nordøst for Vermundsgade. Området medtages i lokalplanen med det hensyn at udpege tidligere industribygninger som bevaringsværdige. Området er et af ni nye værdifulde kulturmiljøer, som Københavns Kommune foreslår udpeget til Kommuneplan 2024. Området er eksempel på et større samlet industrikompleks til moderne produktionsmetoder.

### Den Grønne Trekant

Syd for Vermundsgade vil den kommende lokalplan fastlægge rammerne for udvikling af et blandet byområde med boliger og erhverv i det almene boligområde 'Den Grønne Trekant', på matrikel 5990 og 5418. I området er der i dag 609 almene boliger, et beboerhus og en nærgenbrugsstation.

I startredegerelsen beskrives to forskellige scenarier: A og B. Med startredegerelsen skal der tages stilling til, hvilket scenarie, der skal bearbejdes frem mod et lokalplanforslag for Den Grønne Trekant. Hovedgrebet for begge scenarier er at åbne den i dag lukkede bygningsstruktur op og skabe en ny offentlig forbindelse igennem området, der strækker sig fra Sigynsgade og ud til Vermundsgade. I begge scenarier fortættes med nye private boliger i 4-6 etager og fællesfunktioner i stueetagen langs den nye forbindelse og mod Vermundsgade. Derved skabes en tydelig definering af bygningernes for- og bagside. Mod Vermundsgade placeres serviceerhverv i stuen, og et p-hus placeres med dagligvarebutik på hjørnet af Vermundsgade/Rovsingsgade. Eksisterende boligblokkes tagboliger ombygges svarende til 6.600-8.200 m<sup>2</sup>, og visse blokke får en yderligere etage på, så det maksimale etageantal bliver 6 etager. Scenarierne har samme bebyggelsesprocent på 144 %. Det er bygherres ønske at arbejde med en transformation af den bevaringsværdige General Motors bygning ved at bygge til og supplere med yderligere etager.



--- Lokalplanrådets afgrænsning

XX Matrikel

Matrikler inden for lokalplanområdet.



Eksisterende almene boliger set fra parkeringsplads ved Sigynsgade



Karakteristisk motiv af gavle med saddeltag og træerække langs Rovsingsgade.



Smalle portpassager i Den Grønne Trekant.

**Scenarie A:** Scenarie A er mest indgribende i forhold til omstruktureringen af Den Grønne Trekant og for graden af nedrivning. Dele af eksisterende nordøstligste blokke i området sammenbygges med nye bebyggelser. Scenariet forudsætter nedrivning af tre eksisterende almene boligbebyggelser på i alt 7.400 m<sup>2</sup> (ca. 15 % af det eksisterende byggeri). Fortætningen med nye boliger består af både almene og private boliger på i alt 21.500 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 188 yderligere boliger. Herudover fortættes med 9.750 m<sup>2</sup> serviceerhverv, p-hus og fællesfunktioner. En halvt nedgravet p-kælder medfører en plint i et af gårdrummene. Scenariet sikrer en blanding af private og almene boliger i de enkelte gårdhaver og rationelle gårde. (Se også bilag 6 og 7).

**Scenarie B:** Scenarie B er mindre indgribende i omstruktureringen af Den Grønne Trekant, og graden af nedrivning af eksisterende bebyggelse er også mindre. Det eksisterende rum mellem bebyggelse og Vermundsgade bevares og fortættes med yderligere boligbebyggelse. Dette greb gør læsningen af bygningernes forside og bagside mindre tydelig. Selve blokstrukturen ændres ved fortætning med placering af nye bebyggelser, og hovedparten af eksisterende bebyggelser transformeres med etablering af 1-2 ekstra etager. Scenarie B forudsætter nedrivning af ca. 1.700 m<sup>2</sup> eksisterende almen boligbebyggelse (svarende til 4 % af det eksisterende almene boligbyggeri). Fortætningen med nye boliger består af både almene og private boliger på i alt 15.500 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til 173 yderligere boliger. Herudover rummer scenariet 9.500 m<sup>2</sup> serviceerhverv, p-hus og fællesfunktioner. (Se også bilag 7)

Bygherre ønsker realisering af scenarie A og argumenterer for, at Den Grønne Trekant har behov for en større omstrukturering af blokkenes placering og rumdannelser for at skabe et åbent og trygt boligområde med store velfungerende gårdrum og en tydelig afgrænsning af bebyggelsens offentlige og mere private rum.

Forvaltningen har med scenarie B ønsket at få et scenarie belyst, hvor nedrivning af hele almene boligbebyggelser undgås. Begge scenarier kræver yderligere kvalificering frem mod lokalplanforslaget for blandt andet at kunne fastlægge en endelig bebyggelsesprocent og bygningshøjder for området.

## Baggrund

I forbindelse med Borgerrepræsentationens vedtagelse af Kommuneplan 2019 blev kommuneplanrammen for matrikel 5990 og 5418, ejet af Boligorganisationen Bo-Vita, og matrikel 5991, ejet af Københavns Kommune, ændret fra boliger (B3) til boliger (B4). Ændringen muliggør en fortætning af det område, der lokalt er navngivet "Den Grønne Trekant".

Lokalplanen skal muliggøre en realisering af visse tiltag i forandringsplanen for Aldersrogade, som bl.a. omfatter det almene boligområde Den Grønne Trekant. Forandringsplanen er politisk godkendt i 2021, og udspringer bl.a. af den daværende regerings parallelsamfundslovgivning fra 2018. Tiltagene, der anbefales gennemført i forandringsplanen, er bl.a. at åbne området op med nye klare forbindelser gennem området og til de omgivende gader og faciliteter. Nye boligudbud og kommercielle tilbud skal gøre området mere attraktivt og medvirke til en mere varieret beboersammensætning.

Matrikel 6219 og 4968 beliggende nord og nordøst for Vermundsgade er ejet af Velliv. Grundejer ønsker i fremtiden at fortætte med nybyggeri på hjørnet af Rovsingsgade og Vermundsgade. Forvaltningen ønsker at udpege tidligere industribygninger for fabrikken LK-NES (tidligere Lauritz Knudsen) som bevaringsværdige.

Lokalplanen vil erstatte eksisterende lokalplan 39 General Motors for området Den Grønne Trekant og lokalplan 113 LK-NES med tillæg 1 for området Lauritz Knudsens Fabrikker.

## Stedet

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af bydelen Nørrebro og grænser op til Østerbro og Bispebjerg. Området ligger ud til Rovsingsgade, som forbinder til



Tidligere fabriksbygninger for Lauritz Knudsens Fabrikker set fra Vermundsgade mod nord.



Tidligere General Motors administrationsbygning, der udpeges som bevaringsværdig, set fra Vermundsgade.



Visualisering af ny forbindelse gennem port til Rovsingsgade. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering af ny offentlig forbindelse gennem området, set mod nord. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

store indfaldsveje til/fra København. Området gennemskæres af Vermundsgade og ligger ud til Sigynsgade, der er lukket for biltrafik. Gaderne i området har enten vejtræer på den ene side eller fritstående store træer tæt på gaderne. Området ligger omkranset af pladskrævende erhverv mod nord, rækkehuse mod øst og karreer mod syd og vest. Karreerne er i 4-5 etager, rækkehusene i 3 etager og erhvervsområdet mod nord i 1-2 etager. Fabrikken LK-Nes eller tidligere Lauritz Knudsen, producerede elektronikvarer, herunder radioer, stikkontakter, elkomfurer og elmålere mm.

## Egenart

Området bærer præg af at være del af et tidligere industriområde, hvor der er sket løbende byudvikling fra starten af 1900-tallet og op til i dag. Den Grønne Trekant er en almen boligbebyggelse opført hovedsageligt i 1984. Bygningerne er opført i rødt tegl med markante sadeltage med en stejl hældning, som er et karakteristisk træk for bebyggelsen. Bebyggelsen består af halvåbne karréer, der dannes af sammensatte stok-bebyggelser, som er placeret forskudt. Denne struktur er med til at danne en overordnet retning og definerer en trekantet form udadtil. Dog er de halvåbne karréer med til at udviske bygningernes hierarki, og det er svært at definere forside og bagside og aflæse, hvilke rum der er af privat eller offentligt karakter. Bygningsstrukturen lukker sig om sig selv og kobler sig ikke på den omgivende by.

Selve navnet "Den Grønne Trekant" afspejler det grønne miljø, der præger bebyggelsen. Langs Rovsingsgade og Vermundsgade er placeret rækker af lindetræer, der understreger det grønne udtryk udadtil. Den Grønne Trekant er placeret på et areal, der tidligere har huset General Motors fabrikker. Eneste spor fra den tid og funktion er en tidligere administrationsbygning ved Krakas Plads, der i dag rummer almene boliger og ejendomskontor. Bygningen er SAVE-registreret med en høj bevaringsværdi på 3 og opført i 1932.

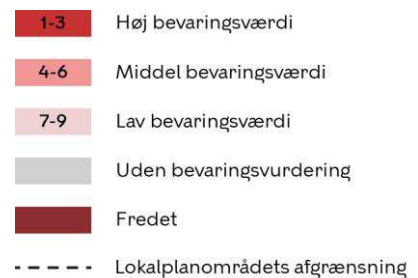
Industribygningerne på den anden side af Vermundsgade rummer forskellige former for erhverv, herunder flere kreative erhverv. Bygningernes opførelsesår spænder fra 1921 til 1959, og dette kommer til udtryk i bygningernes forskelligartede arkitektoniske udtryk og materialitet. Flere af bygningerne har været en del af Lauritz Knudsens fabrikker, der producerede el-artikler op gennem 1900-tallet. En enkelt bygning er SAVE-registreret med en høj bevaringsværdi på 2. Det er den højeste bygning i området og har en karakteristisk fremtoning. De øvrige bygninger er SAVE-registreret med en middel bevaringsværdi på 4.

## Trafikforhold

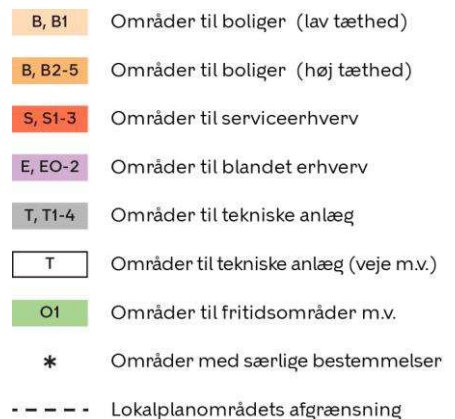
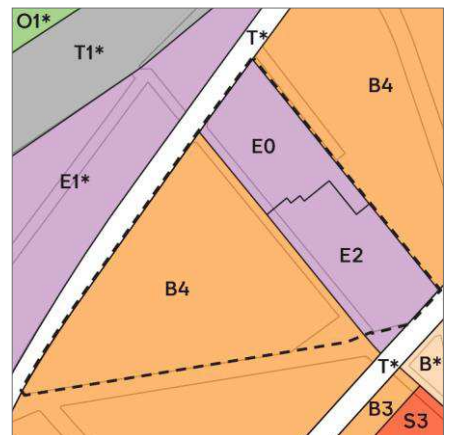
Rovsingsgade og Haraldsgade har cykelstier, og der er planlagt nye cykelforbindelser på Sigynsgade og Vermundsgade. Sigynsgade ombygges til lege- og opholdsgade i regi af Områdefornyelse Ved Skjolds Plads og vil forbinde Nordvestpassagen med Vibenshus Runddel via Aldersrogade. For enden af Vermundsgade er i kommuneplanstrategi 2023 planlagt en ny forbindelse mellem Ydre Nørrebro og Bispebjerg over jernbanen til Lersøparken. Vejnettet omkring lokalplanområdet kendetegnes ved, at Tagensvej er fordelingsgade med ca. 25.000 køretøjer pr. dag. Rovsingsgade og Vermundsgade er bydelsgader med hhv. ca. 10.000 og 4.000 køretøjer pr. dag. Sigynsgade er lukket for gennemkørende biltrafik. Lokalplanområdet busbetjenes af linje 12 fra Rovsingsgade, 6A fra Tagensvej og 14 og 18 fra Lersø Parkallé. Området ligger indenfor 400 m fra metrostationen Skjolds Plads og indenfor 500 m fra S-togsstationen Bispebjerg og er dermed stationsnært.

## Sol, vind og skygge

Der er udarbejdet foreløbige skyggediagrammer for det skitserede projekt for Den Grønne Trekant. Da området ligger nord for nærmeste boligområde og er afgrænset af veje, vil fortætningsprojektet i Den Grønne Trekant ikke medføre væsentlig generende skyggepåvirkning på de omkringliggende nabogrunde, da de nye bygninger forventes placeret langs Vermundsgade og i midten af området.



SAVE-kort.



Rammer i Kommuneplan 2019.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

Den Grønne Trekant er i Kommuneplan 2019 udlagt til bolig (B4). Den maksimale bebyggelsesprocent er 150, og bygningshøjden er fastsat til maksimalt 24 meter. Muligheden for at opføre en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> forventes muliggjort i Kommuneplan 2024. Området Lauritz Knudsens Fabrikker, nord og nordøst for Vermundsgade er udlagt til blandet erhverv (E0) kreativ zone og erhverv (E2) med en maksimal bebyggelsesprocent på henholdsvis 60 og 150.

### Byliv

Der planlægges for en ny tværgående offentlig byrumsforbindelse 'Strædet', som skal spænde mellem Sigynsgade og Vermundsgade, gennem Den Grønne Trekant. Langs strædet, som hovedsagelig vil være for bløde trafikanter, vil eksisterende og nye lokale fællesfunktioner aktivere stueetagerne, skabe liv i byrummet og være med til at øge trykningen i området. Nye boligstokke, primært langs strædet, skal være med til at skabe et tydeligere byrumshierarki med veldefinerede gårdrum og en mere klar ankomstsider og gårdsider. Ved eksisterende og nye boliger planlægges der kantzoner, der skaber grønne overgange mellem boliger og det offentlige rum. I hvert af de tre 'hjørner' af Den Grønne Trekant og langs Vermundsgade vil der være udadvendte funktioner og offentlige byrum, som henvender sig til brugere i og omkring området, og som vil skabe byliv.

### Miljø og Klima

Der er trafikstøj i området, der især kommer fra Rovsinggade, hvor støjniveauet er op til 68 dB på dele af facaderne, der vender mod Rovsinggade. Mod Sigynsgade er støjniveauet på dele af facaderne op til 63 dB. Det overstiger altså den vejledende grænseværdi på 58 dB for boliger og 63 dB for erhverv. Der vil i forbindelse med konkretisering af lokalplanen blive udarbejdet en støjrapport, der vil se på eventuelle tiltag for at afhjælpe støj i boliger og byrum.

### Bynatur

Træregistreringen viser, at 158 træer i lokalplanområdet lever op til kriterierne for at kunne udpeges som bevaringsværdige. Det er ikke alle bevaringsværdige træer, der kan bevares. Det skal i den videre proces undersøges, om eksisterende træer, der ikke kan bevares, er levested for yngre fugle, eller yngle- eller rastested for flagermus, der er en bilag IV-art (særligt beskyttede dyrearter). Begge scenarier arbejder med en høj grad og variation af begrønning i området. Der vil i lokalplanforslaget blive stillet krav til andelen af grønt areal og nye træer, herunder andel af hjemmehørende arter, der kan understøtte biodiversiteten i området.

### Andre planer

I Nørrebro Lokaludvalgs bydelsplan beskrives et mål om, at der ikke frasælges billige almene boliger, og at der arbejdes for, at der bliver bygget nye almene boliger, når der skal bygges nyt i bydelen. Projekterne i forandringsplanen, der ligger udenfor lokalplanområdet vil blive færdigudviklet og realiseret i regi af Områdefornyelse Ved Skjolds Plads, herunder omdannelsen af Sigynsgade og Krakas Plads samt begrønning af hjørnet mod Haraldsgade og Vermundsgade.

## Anbefalinger til den videre planlægning

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

- General Motors' bygning og Lauritz Knudsens fabrikker udpeges som bevaringsværdige. Samtidig skal der i det videre arbejde tages stilling til, hvorvidt der kan tilføres nye etager eller bygges til General Motors' bygning. Dette skal vurderes ud fra hensyn om bevaringsværdi, arkitektonisk værdi og områdets fremtidige brug.
- Det skal afklares, hvorvidt der fremadrettet skal åbnes for biltrafik gennem området. Nye og større forbindelser og portåbninger skal sikre trygge forbindelser og åbne området til resten af bydelen.

- Området Den Grønne Trekant skal også i fremtiden fremstå grøn både udadtil og i de indre gårde. Gennem krav om bevaring og nyplantning af bede og træer vil dette sikres i det videre arbejde.
- Bygningernes etageantal skal variere mellem 4-6 etager. Højder og placeringer af bygninger skal i det videre arbejde kvalificeres, så gode dagslysforhold i boliger og private og offentlige byrum sikres.
- Facaderne, gavle og tage på nybyggeri og tilføjede tagetager på eksisterende bygninger skal endeligt bearbejdes, så de opnår en kvalitet med hensyn til udformning, materiale og farver, der modsvarer og respekterer de omkringliggende bygninger.



Visualisering af scenarie A, set mod nord, der viser nye tilføjede bygninger og etager med rødt. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.



Visualisering af scenarie B, set mod nord, der viser nye tilføjede bygninger og etager med rødt. Illustration: Tegnestuen Vandkunsten.

## Tidsplan

### Kat. 4 aftalt tid

