

HOLGER PETERSENS TEKSTILFABRIK

Startredegørelse

Principper for udarbejdelse af forslag til lokalplan



Lokalplanens område set fra syd 2017

Projektet

Bygherre	Holger Petersen A/S
Arkitekt	Peter Dahl-Hansen
Hovedgreb	Bevaringsværdige bygninger bevares og istandsættes. Opførelse af ny randbebyggelse med serviceerhverv mod Nannasgade og Hamletsgade. Der skabes nye forbindelser internt i området og til omgivelserne. Eksisterende ubebyggede arealer opgraderes og forbindes.
Etageareal	ca. 51.600 m ² heraf ca. 18.200 m ² som nybyggeri i hele lokalplanområdet
Bebyggelsespct.	185
Parkering - cykler og biler	1 bilparkeringsplads pr. 150 m ² , men kan red. til 1 pr. 200 m ² eller øges til 1 pr. 100 m ² , og 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m ² boligareal og erhvervsareal.

Baggrund

Bygherre anmoder om et nyt plangrundlag indenfor et område afgrænset af Tagsensvej, Baldersgade, Nannasgade og Hamletsgade. Det eksisterende bevaringsværdige miljø ønskes udviklet med en blanding af administration, liberale erhverv, service- og værkstedsvirksomheder, udstillinger, butikker og undervisning. Særligt ønsker man, at generere liv i området ved at skabe rum for nyopstartede innovationsvirksomheder og faciliteter til disses udvikling. Der etableres grønne områder og forløb, som understøtter udviklingen af en innovativ og inspirerende enklave på Nørrebro. Parkering samles i et parkeringshus, så områdets friarealer kan forbedres, og området blive så grønt som muligt. Området har et stort formidlingspotentiale, som søges udnyttet i projektet. Ny bebyggelse tænkes placeret som en mindre bygning i forlængelse af stikvej fra Tagsensvej og som ny randbebyggelse langs Nannasgade og Hamletsgade, herunder som huludfyldning og om- og tilbygning af eksisterende bygninger.

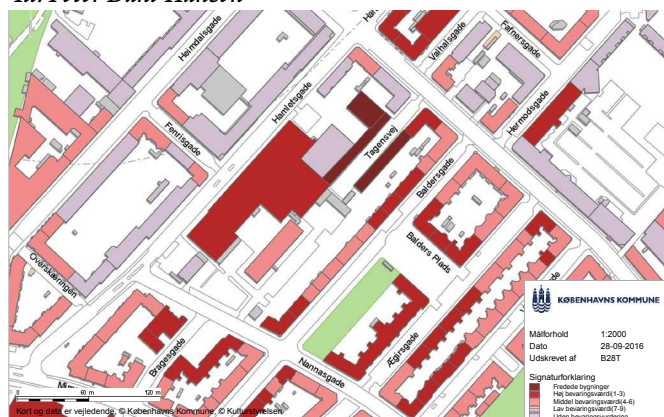
Udviklingen af området skal ske under hensyntagen til at bevare strukturen af det værdifulde kulturmiljø.

Stedet

Holger Petersens Tekstilfabrik en af de få bevarede store tekstilfabrikker, der blev opført i København i 1880'erne. Fabrikken blev stiftet i 1868 på Store Kongensgade og udflyttet til Tagensvej i 1883. I 1885 blev der opført arbejderboliger samt fælleslokaler som spisesal, og børnehave. Produktionen blev indstillet i 1966 og fabriksbygningene rummer i dag en række kreative virksomheder. Farveribygningen er en af de ældste bevarede shedtagsbygninger i Danmark. Den er opført som en enkel økonomibygning uden unødvendig udsmykninger, men rummer alligevel arkitektoniske kvaliteter. Derudover omfatter anlægget en toetages lager- og kontorbygning i gule sten med skifertag. Indgangspartiet markeres af den let fremspringende portbygning. I forlængelse af lager- og kontorbygningen er en lagerbygning med mansardtag i tre etager blev opført. Anlægget omfatter desuden en væveribygning og en spinderibygning med shedtage. Spinderibygningen er placeret ud mod Hamlets Gade og har forskellige dekorationer i murværket. Hovedparten af bygningerne er fredede eller bevaringsværdige. Kontorbygningen, shedtagsbygningerne og arbejderboligerne er samlet på et geografisk lille område, hvor fabrikken dannede ramme om arbejds- og fritidsliv og produktion. Det almindelige vejnet var den vigtigste infrastruktur.



Situationsplan af området - fremtidige forhold
Ill. Peter Dahl-Hansen



Bevaringsværdige bygninger

Fakta

Eks. bruttoarealer jf. bygningsreglementet (Kælder - medregnes ikke)	ca. 33.693 m ²
Stueetage	ca. 14.260 m ²
Etage 1.-5.	ca. 37.320 m ²
Fremtidig samlet bruttoetageareal	ca. 51.600 m ²
Bebyggelsespct.	ca. 185

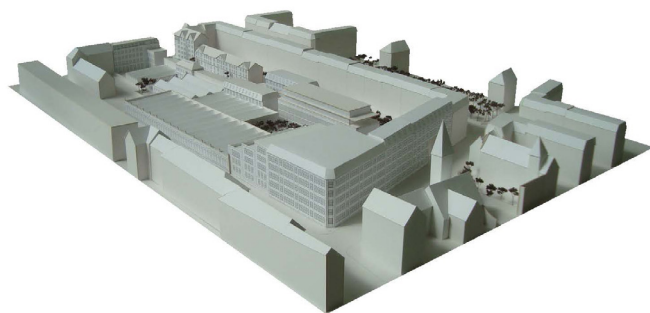
Egenart

Området ligger på Nørrebro i overgangen mellem karréby og mere ustruktureret blandet by.

Karrébebyggelsen er generelt kendetegnet ved at bestå af homogene, ofte bevaringsværdige bebyggelser, mens den blandede bebyggelse er kendetegnet ved at være forskelligartet i udtryk og kvalitet, ligesom der er en del nyere bebyggelse. Tagensvej og i mindre grad Mimersgade udgør barrierer, som adskiller bydelen.

Nannasgade en fin bymæssig gade afsluttet af Kingos Kirke ud for Holger Petersen, hvorfra der er et fint kig til kirken fra området. Fra Nannasgade er der desuden også kig til Nørrebrohallen.

Langs Tagensvej og Baldersgade udgøres bebyggelsen af randbebyggelse i 4-5 etager. Baldersgades homogene husrække ud mod Balders Plads med dens opholdsmuligheder og stilfærdige bymæssighed er en stor kvalitet for området. Det er nærmeste grønne område og åndehul i det



Modelfoto, set sydvest. Ill. Peter Dahl-Hansen



Stikvej fra Tagensvej, hvor bygningerne er fredede. Byrummet tænkes indrettet med beplantning og opholdsmuligheder

tætbebyggede kvarter og ligger i tilknytning til Baldersgade med legeplads, træer og granitbelægninger. Holger Petersen Tekstilfabrik ligger som en enklave for sig selv - lukket mod Hamletsgade, åben og ustruktureret mod Nannasgade, men med en fin lille bygade med adgang fra Tagensvej. Der er tale om et velbevaret industrimiljø, opført i en nøgtern og solid byggestil domineret af flade bygninger med shedtage. Holger Petersen videreførte senklassicismen i sit byggeri, som den eksempelvis kendes fra det første Carlsberg. Materialerne er fortrinsvis gule tegl og skiffer.

Den lavmælte arkitektoniske bearbejdning bliver gradvist tilført flere detaljer fra de tilbagetrukne fladebygninger over arbejderboligen til lager- og kontorbygningen fra 1967, hvorfra virksomheden blev styret.

Mobilitet

Området er trafikalt forbundet med det overordnede vejnet via stikvej til Tagensvej og via Nannasgade/Hamletsgade til Tagensvej og Mimersgade. Der er gode busforbindelser i umiddelbar nærhed af området og der er kort afstand til Nørrebro Station og den kommende Metrostation ved Skjolds Plads. Området ligger centralt i forhold til fodgængere og cyklister. Adgang til området for biler sker fra Tagensvej og Nannasgade.

Mål og planer

Kommuneplan

København vokser ifølge de seneste prognoser til mere end 655.000 indbyggere i år 2025, svarende til en vækst på 33 procent på 20 år. Ved at bruge områdernes naturgivne og kulturhistoriske kvaliteter, skal der skabes mangfoldige kvarterer med stærk identitet.

Området skal udvikles bæredygtigt - miljømæssigt og økonomisk.

Lokalplanområdet ligger i Rådmandsgades Skoles skolestrækt, hvor den almene boligandel udgør 23 %. Det betyder, at det i henhold til kommuneplanens retningslinjer er et område, hvor det beror på en konkret vurdering af, om den almene boligandel med fordel kan øges.

Projektets forholdsvis begrænsede boligandel betyder, at en evt. almen boligafdeling ikke vil få en størrelse, der er økonomisk og driftsmæssig bæredygtig.



Shedtagsbygningen mod Hamletsgade, hvis facade ønskes åbnet og tom grund med mulighed for huludfyldning

KP-ramme for området: C2 Boliger og serviceerhverv

Maks. bebyggelsesprocent	*1150
Maks. bygningshøjde	24
Friarealpct. boliger	40
Friarealpct. erhverv	10
Parkeringsdækning	*21/150
Detailhandel - bydelscenter ved Tagensvej	max 9.500 m ² heraf nyt 2.200 m ²

**1 For bebyggelse, der opføres som huludfyldning i eller afrunding af randbebyggelse, herunder i stedet for utidssvarende byggeri, i eksisterende karreer eller i gadeforløb med randbebyggelse, kan den maksimale bebyggelsesprocent overskrides, hvis kvarterets helhedspræg vurderes at blive tilfredsstillende*

**2 Kan reduceres til 1/200 eller øges til 1/100*

Lokalplanen understøtter visionerne om et godt hverdagsliv, viden og erhverv ved at udvikle området med en blanding af boliger og erhverv, herunder nyopstartede innovationsvirksomheder og faciliteter til deres udvikling, ligesom der indrettes forskerboliger, som kan understøtte udbygningen af Københavns Universitet. Visionerne for København som en metropol for grøn vækst understøttes også ved at udvikle rammer for innovationsvirksomheder.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 190 'Hamlets Gård' fra 1991. Anvendelsen fastlægges til boligformål og serviceerhverv. Lokalplanen forudsætter nedrivning af en bygning, der i Kommuneplan 2015 er udpeget som bevaringsværdig. Del af området er desuden udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, hvor den nævnte bygning udgør en af de bærende bevaringsværdier. En ny lokalplan skal respektere områdets arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Byliv

De eksisterende bygninger kan finde anvendelse for en række erhverv, som det allerede i lang tid har været tilfældet. Anvendelser, der åbner anlægget mere for offentligheden kan medvirke til, at området får en mere tydelig placering i bydelen og en klar sammenhæng med det øvrige



Internt gårdrum - i baggrunden ses bebyggelse ved Hamletsgade. Der åbnes mulighed for forbindelse fra gården til Hamletsgade



Området opdeles af en mur, som fjernes for at åbne mulighed for forbindelse fra Tagensvej til Nannasgade



Kig mod syd og menighedshuset ved Nannasgade. Th. ses kontorbygning fra 1967. Tv. en bevaringsværdig træække

Nørrebro, ligesom områdets store formidlingspotentiale udvikles. Opførelse af nybyggeri med og serviceerhverv mod Nannasgade kan aktivere denne del af området og medvirke til at understøtte et varieret byliv.

Arkitektur

Det værdifulde industrimiljø bevares og udvikles bl.a. ved at åbne bebyggelsen mod Hamletsgade, og de bevaringsværdige bygninger sikres. Ny bebyggelse opføres med volumener og materialer, der er indpasset i områdets egenart. Arkitekturen bliver moderne, men med referencer til eksisterende bevaringsværdige bygninger i området.

Miljøforhold

En del af grunden er omfattet af jordforurening på vidensniveau 2. Det vil sige, at man har viden om eller det er overvejende sandsynligt, at der findes forurening på grund af tidligere eller nuværende aktiviteter i området. Det drejer sig om det sydvestlige hjørne mod Nannasgade og Hamletsgade, hvor et autoværksted med tankstation har forårsaget forurening. Det drejer sig endvidere om et område ved Tagensvej under forholdsvis ny randbebyggelse og under del af stikvejen. I forbindelse med nybyggeri eller anlægsarbejder i øvrigt, skal forureningen håndteres, så det er sikker at opholde sig i området.

Sol, vind og skygge

Ny bebyggelse udformes og placeres, så der ikke opstår væsentlige skyggegener i området eller for naboer.

Anbefalinger

Forvaltningen anbefaler lokalplanforslaget, idet der i det videre arbejde bl.a. videreudvikles på følgende forhold:

1. Blandingen af boliger og serviceerhverv opretholdes med opførelse af ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bygninger.
2. Træer bevares i videst muligt omfang under hensyn til ønsket om randbebyggelse
3. Området udvikles med respekt for dets arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der arbejdes med , at åbning med vinduer /indgangspartier af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse mod Hamletsgade tilpasses arkitektonisk og kig fra området til tårnene på Kingos Kirke og menighedshus søges sikret.
4. Der arbejdes med områdets sammenhæng med det omgivende kvarter, herunder forbindelser til/fra, igennem og internt i området, samt bevaring og udvikling af eksisterende byrum, særligt den sydvestlige del af området og stikvejen til Tagensvej, som indrettes med opholdsmuligheder. Volumen i den foreslåede nye bebyggelse skal belyses nærmere. Parkering skal etableres i konstruktion.

Tidsplan

Samlet lokalplanproces: 40 uger

MILEPÆL



LEVERANCER



KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen