

FORVALTNINGENS REDEGØRELSE FOR SCENARIE A OG B

FORSLAG TIL LOKALPLAN VERMUNDSGADE

Med dette bilag vil forvaltningen kommentere bygherrernes bilag 6, der argumenterer for, at der arbejdes videre med scenarie A i lokalplanforslaget. Herudover redegøres for fordele og ulemper i de to scenarier og de forudsatte nedrivninger og ombygninger af tagboliger.

TMU vedtog den 29. januar 2024 "Vores København", som vision for teknik- og miljøområdet frem mod 2035. Visionen skal bl.a. realiseres igennem planer, politikker og strategier. I visionens afsnit "Klimavenlig hverdag" beskrives bl.a., at forvaltningen vil prioritere, at byens eksisterende bygninger som udgangspunkt bevares frem for at rive ned og bygge nyt.

Forvaltningens bemærkninger til Bilag 6 bygherrernes redegørelse og argumentation for scenarie A

By- og bygningsudfordringer (side 2): Det er forvaltningens vurdering, at begge fortætningsscenarier (A og B) fysisk vil forandre Den Grønne Trekant og afhjælper de problematikker, der er forbundet med byggeriet modernistiske planlægning. Der tilbydes nye attraktive funktioner og et nyt hierarki der muliggør et nyt aktivt byliv. Herudover vil begge scenarier skabe klart definerede, trygge uderum ved at fortætte mod Vermundsgade og langs ny forbindelse. Herudover foreslås ligeledes i begge scenarier at gøre portene større og etablere nye, så området forbindes bedre til de omkringliggende gader. Ligesom der i begge scenarier ønskes at forbedre de eksisterende boligernes indgangspartier og kantzoner. De eksisterende boligblokke kan i begge scenarier transformeres med elevator, lyse opgange og evt. nye bygningselementer.

Miljømæssig bæredygtighed (side 4 og 5): Forvaltningen vurderer, at den klimamæssige forskel på de to scenariers livscyklusvurdering (LCA), som Vandkunsten har foretaget, ikke er væsentlig, set for projektet som helhed. Dog er der med beregningen tale om en forskel på 13,2 t. Co2.

Beregningen beror på samme m² (66.000 m²) og et forventet kommende myndighedskrav i 2027 for nybyggeri på 6 kg Co2. Det er forvaltningens vurdering, at nedrivning har en større miljøbelastning, men væsentligt er det at bemærke at renovering også har en stor miljøbelastning. I scenarie B bevares mere, men der er tilsvarende flere eksisterende almene m² der skal renoveres og

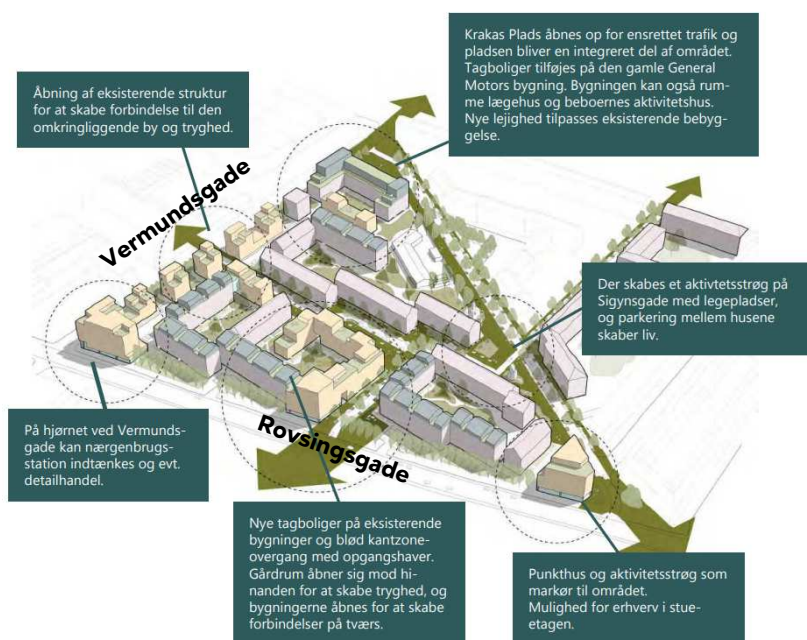


vedligeholdes samt en større mængde boliger der ønskes transformeret (figur 2 og 3 side 5). Forvaltningen ønsker at fremhæve at livscyklusvurdering (LCA) både har indregnet nedrivning, nybyggeri, helhedsrenovering af de eksisterende almene boliger samt vedligehold og drift over 50 år. Herudover er der, som altid i LCA indregnet en bortskaffelse efter 50 år, hvilket ikke forventes at ske.

Social bæredygtighed (side 6): Ved begge scenarier skabes med fortætningen nye og mere aflukkede gårdrum, der skaber bedre rammer for naboskab. Dog forbliver der i scenarie B ét åbent gårdmiljø. I scenarie A blandes funktioner i gårdrummet mod nordøst, her blandes boliger med beboerhus, dagligvarebutik samt p-hus. Forvaltningen ser en potentiel konflikt blandt disse brugere. Forvaltningen finder det ikke nødvendigvis problematisk, at beboerhuset mod Vermundsgade i scenarie B ligger solitært med plads rundt om. Her ser forvaltningen et potentiale for, at byrummet kan understøtte beboerhusets aktiviteter, uden det generer beboerne. Herudover vurderer forvaltningen, at scenarie B's areal mellem eksisterende boligblok og nybyggeri mod Vermundsgade skaber en rummelig visuel kontakt til General Motors (GM) bygningen, der gør at GM-bygningen inkluderes i Den Grønne Trekant.

Fra scenarie i "Forandringsplan for Aldersrogade" til scenarier for fortætning i lokalplan Vermundsgade

De to scenarier fremstillet i startrededegørelsen er udarbejdet af tegnestuen Vandkunsten. Scenarierne og tiltagene er en viderebearbejdning af de scenarier, der blev fremført i den i 2021 politisk vedtagne "Forandringsplan for Aldersrogade", der også blev udarbejdet af Vandkunsten i samarbejde med boligorganisationerne og Københavns Kommune. Scenarie 3 i Forandringsplanen til helhedsplan er vist herunder, med nye bygninger vist i gul og tilføjede etager vist i blå. Her er der nedrivning og nybyggeri mod både Rovsingsgade og Vermundsgade. Den forudsatte andel af nedrivning i forandringsplanens scenarie 3 svarer til nedrivningsandelen i startrededegørelsens scenarie A på omkring 15 % af den eksisterende boligmasse.



Visualisering af scenarie 3 til helhedsplan i Forandringsplan Aldersrogade, illustration Vandkunsten.

Forvaltningens redegørelse for scenarie A og B

Bygherrerne BO-VITA og AG Gruppen ønsker at arbejde videre med scenarie A. Forvaltningen har ønsket, i tråd med visionen "Vores København", at belyse et scenarie med mindre nedrivning end scenarie A, hvilket scenarie B repræsenterer. Scenarie Bs foreslåede nedrivning er en forudsætning for at etablere de ønskede nye åbninger og tydelige forbindelser til de omkringliggende områder og større portåbninger, i tråd med forandringsplanens fortætningsscenarie 3. (Se i øvrigt bygherrerens bilag 6).

Scenarie A

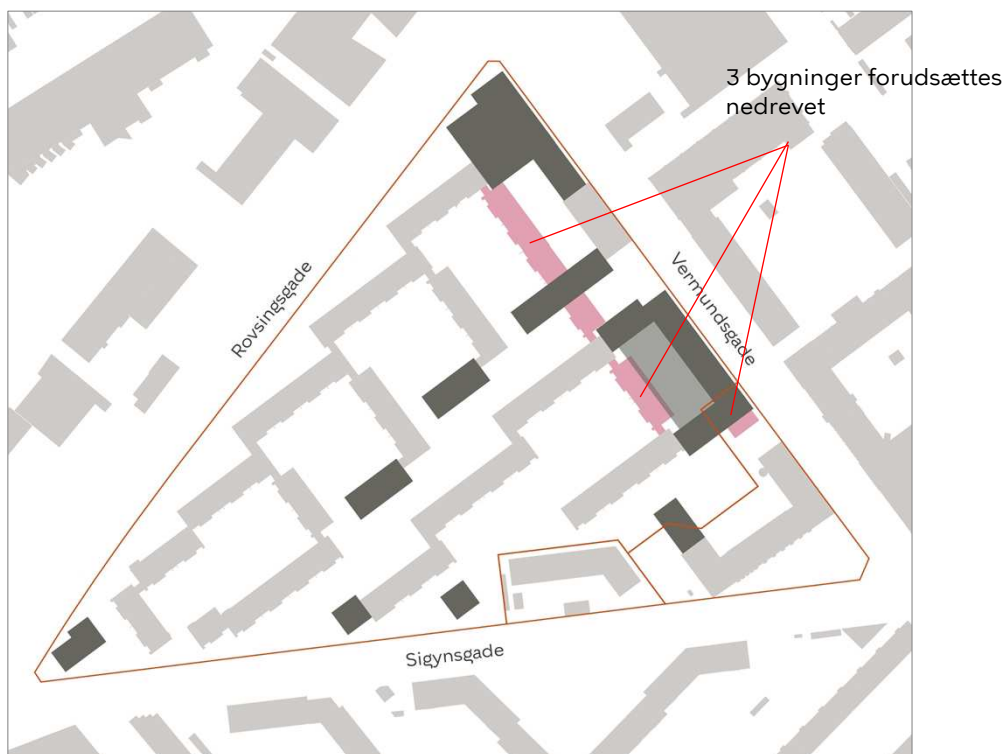
Herunder opřidses forvaltningen de vurderede fordele og ulemper ved scenarie A:

Plus +

- Klar strukturplan med randbebyggelse mod Vermundsgade (klassisk bybillede)
- Tydelig åbning mod Vermundsgade, der inviterer ind i kvarteret
- Læsbart bygningshierarki med forside og bagside på bygningerne
- 4 store rationelle gårde.

Minus -

- Nedrivning af tre eksisterende almene bygninger (ca. 7.400 m²), opført i 1984 og 1997
- Det eksisterende beboerhus mod Vermundsgade og ny p-hus/dagligvarebutik lægges ind i en privat boliggård, hvilket efter forvaltningens vurdering kan give konflikter mellem brugerne
- Plint i gårdrum (halvt nedgravet parkering) kan være en udfordring ift. et samlet gårdrum og brugbarheden



Plantegning af scenarie A, hvor de forudsatte 3 nedrivninger, er vist med rødt og nybyggeri med mørk grå. Illustration Vandkunsten.

Scenarie B

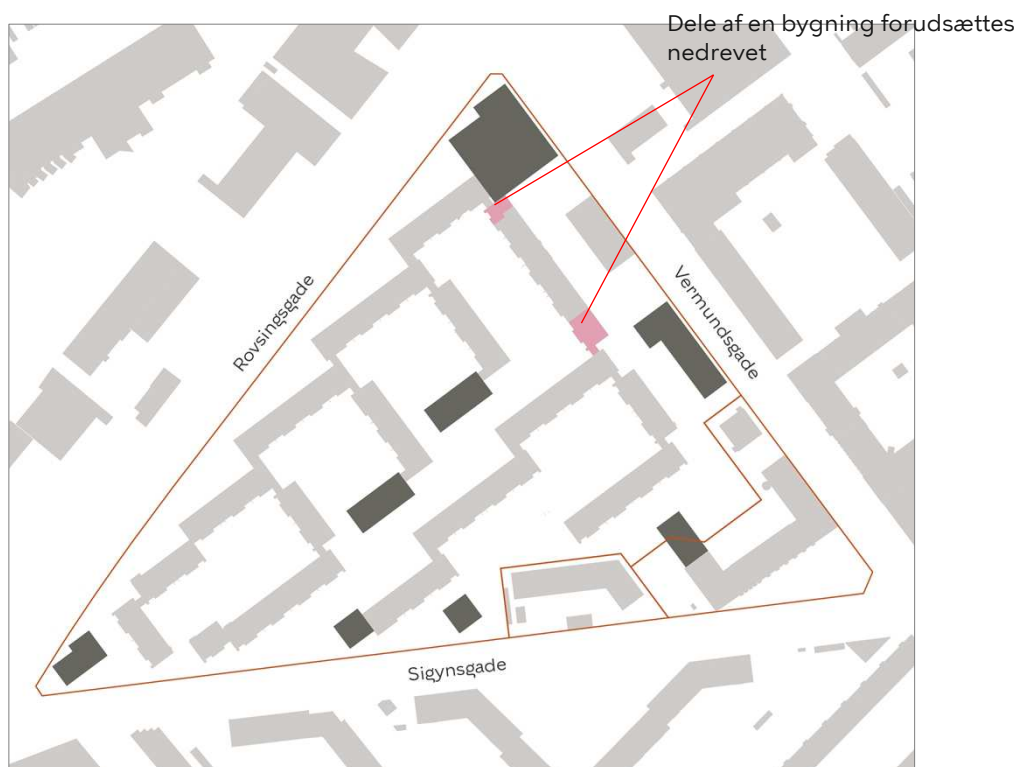
Herunder opřidser forvaltningen de vurderede fordele og ulemper ved scenarie B:

Plus +

- Minimal nedrivning af eksisterende almene boliger svarende til 1.700 m². Bygningerne der delvist nedrives er opfört i 1984 og fjernes for at skabe plads til ny forbindelse mellem Vermundsgade og Sigynsgade og nye og større portåbninger internt og mod Rovsinggade
- Scenariet her er et mindre fysisk indgreb i et eksisterende boligområde end scenarie A
- Beboerhuset får plads til at have et byrum tilknyttet deres aktiviteter

Minus -

- Uklart hierarki for bygninger mod Vermundsgade
- Lysforhold for nye boliger og udearealer mod Vermundsgade ikke så gode
- Dobbelt forbindelse langs Vermundsgade, der kan virke mere utrygt



Plantegning af scenarie B, hvor nedrivning er vist med rødt og nybyggeri med mørk grå. Illustration Vandkunsten

De eksisterende almene bygningers tilstand, helhedsrenovering og ønsker til omdannelse

Hoveddelen af Den Grønne Trekants bygninger er opfört i 1984 og et enkelt punkthus i 1997. Herudover er tidl. General Motors bygning opfört i 1932. Bo-Vita har i marts 2022 fået udarbejdet tilstandsrapport for alle bygninger. Herudover er der i oktober 2023 udarbejdet en tilstandsrapport med fokus på konstruktioner og teknik selvstændigt for bygningerne Vermundsgade 33-37 og 39-49, som i scenarie A forslås nedrevet. Det er tilstandsrapportens vurdering, at alle boligblokke i boligafdelingen trænger til en renovering indvendigt og udvendigt.

I boligerne fremstår køkken, gulve, badeværelser og altaner som opført i 1984 og bærer præg af slid. Tag og undertag er visse steder utætte, har skader og vurderes at have en begrænset levetid. Facader og sokler fremstår generelt i god stand, dog med behov for udbedringer visse steder.

Bo-Vita har ved en rådgivende statiker undersøgt, hvorvidt de eksisterende almene etageboliger konstruktivt kan bære en mervægt med 1-2 yderligere tagetager. Forvaltningen har modtaget rapport fra Bo-Vitas statiker, der bekræfter at etagebyggeriet kan bære op til to yderligere etager.

I scenarie A forudsættes nedrivning af 3 bygninger, et punkthus i 6 etager på Vermundsgade 27, etageboligblok på 5 etager på Vermundsgade 33-37 og etageboligblok på 5 etager på Vermundsgade 39-49.

Vermundsgade 27: (forudsættes nedrevet med scenarie A)

Punkthus i 6 etager placeret mod Vermundsgade med indgang modsat gaden. Bygningen er opført i 1997 som fuldmuret beklædt i røde mursten på facaden. Bygningen fremstår med fladt tag i tagpap og har altaner mod sydvest. Se billede af bygningen herunder.



Vermundsgade 27



Vermundsgade 33-37 og 39-49

Vermundsgade 33-37 (forudsættes nedrevet med scenarie A) og 39-49 (forudsættes nedrevet med scenarie A og delvist i scenarie B):

To etageboligbebyggelser i 5 etager med højt saddeltag. Bygningerne er placeret med langsiden mod parkeringsarealet mod Vermundsgade. Opført i 1984 i beton og beklædt med røde mursten i blank mur. Bygningerne har ifølge tilstandsrapport fra oktober 2023 et behov for at få udskiftet tagmateriale og undertag. Herudover er der revner i dækvederlag i kælder der skal udbedres og understøttes. Visse steder er der revner i mur og sokkel. Se billede af bygningen herover.

Ombygning af tagboliger

I begge scenarier er det bygherrernes ønske, at øverste etage ombygges og visse steder får en yderligere etage på. Det er forventningen, at de eksisterende tagboligers bærende skillevægge, skakte, gulvkonstruktion og trappeopgange kan bevares i tagboligerne. Dette vil i den kommende lokalplanproces blive kvalificeret nærmere. Hvis dette ikke er muligt, er det forvaltningens vurdering, at det kan være nødvendigt at fjerne øverste tage for at tilføje 1-2 etager.