



Området set mod nord. Lokalplanområdet er indtegnet med hvid linje og de vigtigste gader og bygninger er navngivet. Luftfoto: Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering og Danske Kommuner, 2021.

## STARTREDEGØRELSE

# VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

## PRINCIPPER FOR UDARBEJDELSE AF FORSLAG TIL LOKALPLAN OG FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG FOR TO BYUDVIKLINGSOMRÅDER



## Projektet

<b>Bygherre:</b>	I alt 24 grundejere	
<b>Arkitekt:</b>	Byudviklingsområdet Vermlandsgade WERK Arkitekter m.fl.	
	Byudviklingsområdet Siljengade Holscher Nordberg m.fl.	
<b>Formål:</b>	Fastsætte principperne for det videre arbejde med planlægningen af byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljengade, som bl.a. skal sikre bevaring af eksisterende bebyggelse og muliggøre ny bebyggelse til boliger og erhverv.	
<b>Etageareal og højde:</b>	Byudviklingsområdet Vermlandsgade Ca. 72.000 m <sup>2</sup> inkl. eksisterende byggeri, der bevarer/transformeres. Højde på nybyggeri op til 24 m.	
	Byudviklingsområdet Siljengade Ca. 84.000 m <sup>2</sup> inkl. eksisterende byggeri, der bevarer/transformeres. Højde på nybyggeri op til 24 m.	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	Byudviklingsområdet Vermlandsgade Op til 185 under ét for de ejendomme i byudviklingsområdet, der er en del af startredeøgørelsen.	
	Byudviklingsområdet Siljengade Op til 175 for hele byudviklingsområdet under ét, inklusive vejarealet for Siljengade. Det svarer til 185 for de private ejendomme i byudviklingsområdet under ét eksklusivt vejarealet for Siljengade.	
<b>Parkeringsnormen i Forslag til Kommuneplan 2024</b>	Boliger:	1:250 m <sup>2</sup>
	Erhverv:	1:214 m <sup>2</sup>
	Butikker:	1:143 m <sup>2</sup>
- biler:	Kollegie- og ungdomsboliger:	1:857 m <sup>2</sup>
	Plejecentre/plejeboliger:	1:714 m <sup>2</sup>
	I alle byudviklingsområder kan parkeringsnormen efter en konkret vurdering reduceres med 20 pct. for alle funktioner pba. områdets stationsnærhed og forbindelse til cykelinfrastruktur mv. Det skal sikres, at der er tilstrækkelig parkering til beboere, butikker og arbejdspladser mv.	
<b>Parkeringsnormen i Forslag til Kommuneplan 2024</b>	Boliger:	4:100 m <sup>2</sup>
	Erhverv:	3:100 m <sup>2</sup>
	Butikker:	4:100 m <sup>2</sup>
- cykler:	Ungdomsboliger:	4:100 m <sup>2</sup>
	Ældre- og Plejeboliger:	Konkret vurdering
	Pladskrævende cykler: Boliger, arbejdspladser, butikker: 2:1.000 m <sup>2</sup>	
<b>Almene boliger</b>	Lokalplanforslaget vil kræve, at 25 % af boligmassen skal være almene boliger. I byudviklingsområdet Vermlandsgade er det skitseret ca. 7.700 m <sup>2</sup> almene boliger, mens der i byudviklingsområdet Siljengade er skitseret ca. 9.400 m <sup>2</sup> almene boliger.	
<b>Friarealkrav</b>	Bolig: 30 % Erhverv: 10 %	

## Baggrund

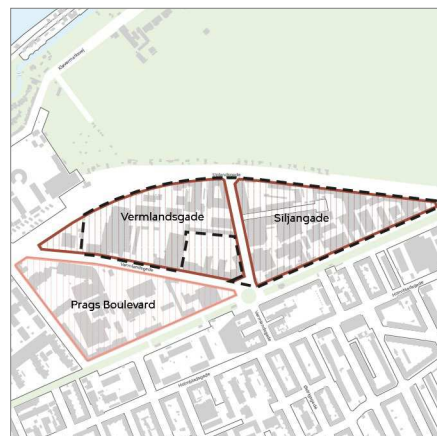
Virksomheden AGA har udflyttet deres produktion af gas fra København. PFA Ejendomme har købt ejendommen og har sammen med flere af de omkringliggende grundejere i byudviklingsområdet Vermlandsgade anmodet om et plangrundlag, som muliggør boliger, erhverv og et plejecenter. To grundejere i området er efter eget ønske ikke en del af den nye planlægning: tankstationen Circle K og den faglige organisation Lederne. Alle grundejere i byudviklingsområdet Siljengade har anmodet om et nyt plangrundlag, der muliggør boliger og erhverv.






Siljengade med hovedbygningen på Laplands-gade 6 i baggrunden, der i Byens Sjæl er udpeget som en del af dommerpanelets favoritfelt.

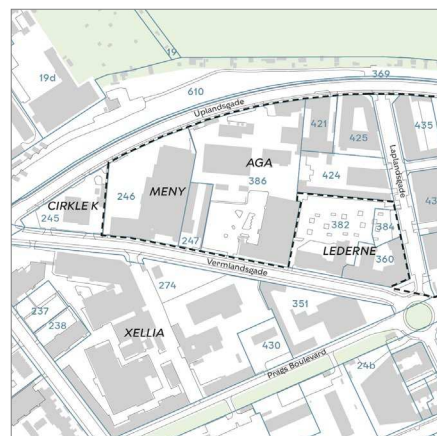


Bygningen på Vermlandsgade 61, der i Byens Sjæl er udpeget som en del af dommerpanelets favoritfelt.



-  Byudviklingsområde, 1. del af planperioden
-  Byudviklingsområde, perspektivområde
-  Lokalplanområdets afgrænsning

Byudviklingsområder



-  Matrikel
-  Områdeafgrænsning

Oversigtskort

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 20. juni 2022, at der skal udarbejdes en fælles startredegyrelse for de to byudviklingsområder. Startredegyrelsen danner grundlag for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner.

## Løsning

Skitseforslagets ambition er at udviklingen skal ske med udgangspunkt i områdets kulturmiljø, der bl.a. vidner om udflytningen af erhverv og industri fra brokvarterene. Skitseforslaget indeholder derfor en særlig høj grad af bevaring af de eksisterende erhvervsbygninger, der udgør en væsentlig del af områdets egenart. De bevarede bygninger foreslås fastholdt til erhvervsformål for fortsat at skabe rammer for områdernes mange mindre virksomheder. Nybyggeri opføres overvejende til boligformål, som flettes ind i området med udgangspunkt i den eksisterende bystruktur, som bl.a. består af mindre gårdmiljøer. Endelig sigter skitseforslaget mod at skabe flere passager for fodgængere og enkelte byrum i området samt mod at bidrage til at udvikle Laplandsgade som en attraktiv hovedåre mellem de to kvarterer.

### Bevaring og transformation af bygninger

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet alle bygninger og sammen med grundejerne udarbejdet startredegyrelsens oplæg til, hvilke bygninger der skal henholdsvis bevares, transformeres og nedrives. De konkrete rammer for transformation af bevaringsværdige bygninger skal fastlægges i den videre proces. Transformation af bygninger kan fx indebære ombygninger, ændring af facader, påbygning med flere etager og/eller nedrivning af bygningsdele.

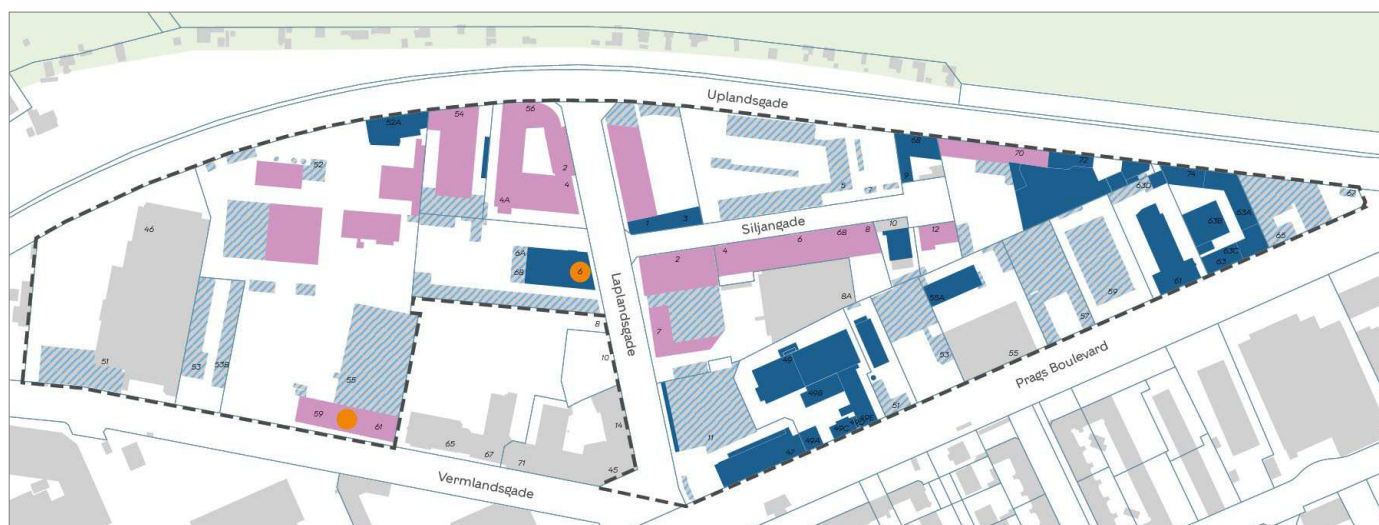
Fleere af de eksisterende mure, der er kendetegnende for områdets egenart, bevares, men kan gennembrydes for at skabe nye forbindelser igennem området. Ligeledes bevares en skorsten, der er kendetegnende for områdets egenart.







### Bygninger udpeget i Byens Sjæl

To bygninger er i kampagnen Byens Sjæl udpeget som en del af dommerpanelets favoritfelt. Det drejer sig om hovedbygningen på Laplandsgade 6 og bygningen på Vermlandsgade 61, matr.nr. 386 og 424 Amagerbros Kvarter, København. Disse bygninger er udpeget som bevaringsværdige i Forslag til Kommuneplan 2024. Startredegyrelsen lægger op til, at bygningerne udpeges til bevaring med mulighed for transformation, herunder at en mindre del af hovedbygningen på Laplandsgade 6 kan nedrives, og at bygningen på Vermlandsgade 61 kan påbygges.

### Nybyggeri

Frem mod lokalplanforslaget udvikles konkrete forslag til nybyggeri, der bygger videre på områdets egenart og spiller arkitektonisk sammen med de eksisterende bygninger. Samtidig skal nybyggeri føje et synligt nyt kapitel med boliger til området.



 Bygning, der ikke nedrives	 Bevaringsværdig bygning	 Områdeafgrænsning
 Bygning, der nedrives	 Bevaringsværdige bygning, der kan transformeres	 Byens Sjæl - dommerpanelets favoritfelt

Bevaring og transformation.

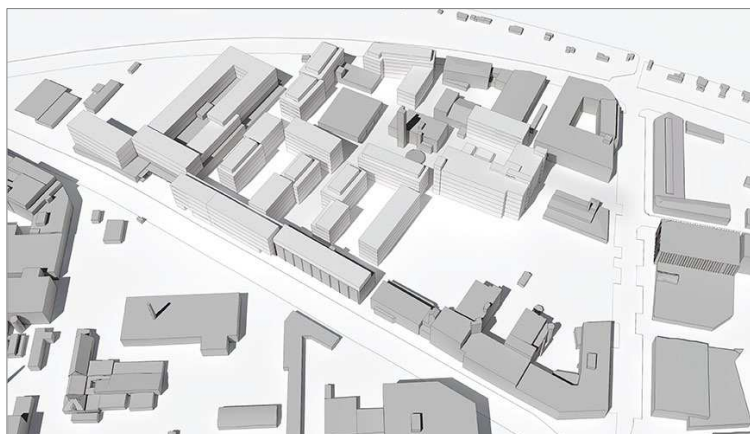
### Byggeriets omfang og anvendelse

De involverede ejendomme har tilsammen et areal på ca. 85.000 m<sup>2</sup>. Grundejernes oplæg til bebyggelsesplaner, der fremgår af startrededegørelsen, har en bebyggelsesprocent på op til 185 i byudviklingsområdet Vermlandsgade og 175 i byudviklingsområdet Siljengade. Oplæggene omfatter et samlet etageareal på knap 156.000 m<sup>2</sup>, hvoraf godt 56.000 m<sup>2</sup> er eksisterende byggeri. Nybyggeri ønskes opført i én til seks etager og en højde på op til 24 m ekskl. elevatorårne og teknik på tag. Projekterne i området rummer knap 45 % boliger og godt 55 % erhverv, plejecenter mv. Alt byggeri, der bevares, ønskes opretholdt til erhverv.

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at en række endnu underbelyste forhold har betydning for, hvilke konkrete bebyggelsesprocenter, der kan fastlægges for området. Forvaltningerne foreslår, at de konkrete bebyggelsesprocenter i området fastsættes i den videre proces, når blandt andet mulighederne for at sikre tilstrækkelige og gode friarealer, acceptable dagslysforhold samt brandredningsmuligheder og bevaring af eksisterende træer mv. er tilstrækkeligt belyst.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at det i den videre proces undersøges, hvordan områdets kreative erhvervsmiljø skal understøttes i det nye plangrundlag jf. hensigterne i Forslag til Kommuneplan 2024. Det kan fx være med bestemmelser om at konkrete bygninger forbeholdes bestemte erhvervsanvendelser, fx håndværk, værksted og lignende. En sådan regulering af erhvervsanvendelser ligger udover, hvad der hidtil er reguleret i lokalplaner for kommunens byudviklingsområder.

Lokalplanforslaget vil stille krav om minimum 25 % almene boliger i startrededegørelsens område, jf. Forslag til Kommuneplan 2024.



Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i byudviklingsområdet Vermlandsgade. Illustration: WERK Arkitekter.

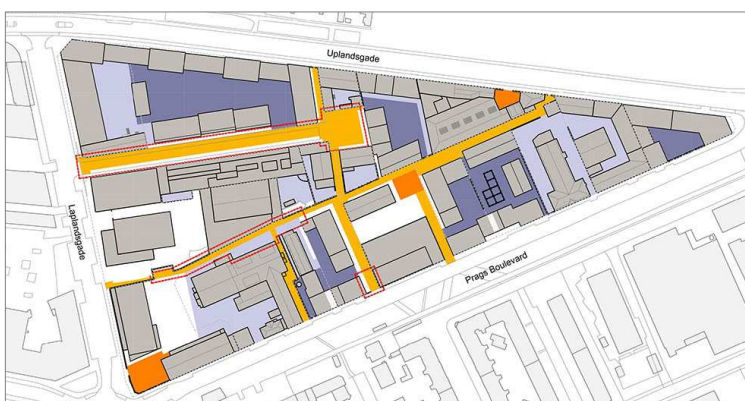
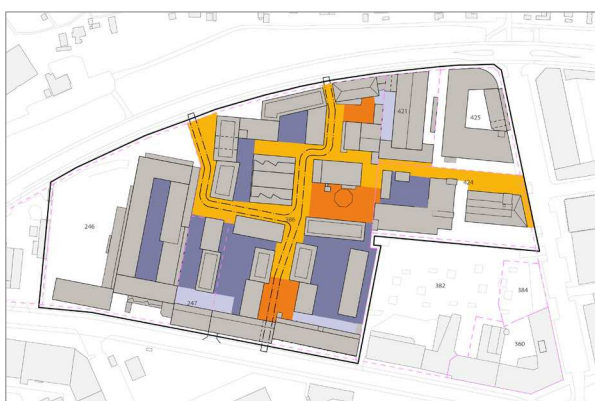


Visualisering, der viser et eksempel på nybyggeri i byudviklingsområdet Siljengade. Illustration: Holscher Nordberg Architects.



■ Bolig   
 ■ Erhverv   
 ■ Plejehjem   
 ■ Boliger med erhverv i stueetagen / nederste etage

Anvendelser. Illustrationer: WERK Arkitekter og Holscher Nordberg Architects.



■ Byggeri   
 ■ Gårdrum/Erhverv   
 ■ Forbindelser  
■ Byrum   
 ■ Gårdrum/Bolig   
  Forbindelser m. mulighed for parkering

Byrumshieraki. Illustrationer: WERK Arkitekter og Holscher Nordberg Architects.

## Stedet

Området for startredegerelsen ligger på Nordøstamager syd for Kløvermarken, hvor det afgrænses af Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard. Centralt i området ligger Laplandsgade, der deler området i to. Sydøst for området ligger byudviklingsområderne langs Strandlodsvej og Amager Strandvej, som har været under udvikling i de seneste 10-20 år. De eksisterende bygninger i området rummer en lang række virksomheder inden for private service, herunder kreative erhverv inden for arkitektur, reklame og IT, produktion af radio og TV, engros- og detailhandel, håndværk, lager mv. I byudviklingsområdet Siljangade har Københavns Kommune desuden et misbrugscenter, og der ligger også et privat omsorgscenter.

## Egenart

Området bærer tydeligt præg af, at erhvervsbebyggelsen er udviklet gradvist, og området som helhed rummer erhvervsbygninger fra hvert årti mellem 1910 og 2000. Samlet set fortæller bygningerne om en udvikling i både produktionens og byggeindustriens rationaler gennem næsten 100 år. Der er stor variation i bygningshøjder på tværs af området, og flere steder står lavt og højere byggeri side om side. Byudviklingsområdet Siljangade er især præget af en række mindre, separate gårdmiljøer med hver deres stemning, mens byudviklingsområdet Vermlandsgade i højere grad præges af store volumener og åbne flader, tydeligst på den tidligere AGA-grund og omkring supermarkedet Meny. Hele området fremtræder relativt lukket mod omgivelserne, og Laplandsgade er den eneste umiddelbare mulighed for passage gennem området.



Byggeriet i det sydvestlige hjørne af byudviklingsområdet Siljangade, der foreslås udpeget som bevaringsværdigt.



Hovedbygningen på Siljangade 61, der foreslås udpeget som bevaringsværdig.

## Trafikforhold

Vejene Uplandsgade, Vermlandsgade og Laplandsgade sikrer en god trafikbetjening til området. Det er forventet, at hverdagsdøgntrafikken på Uplandsgade i 2035 vil være ca. 13.000 køretøjer, hvoraf ca. 1.800 af køretøjerne vil være lastbiler. Området ligger stationsnært ift. Amagerbro og Lergravsparken metrostationer.

Laplandsgade er cyklisters og fodgængeres primære rute igennem området i dag. Med de kommende udviklingsmuligheder vil især fodgængere få nye forbindelser, bl.a. etableres der en ny servicegade igennem byudviklingsområdet Vermlandsgade for at sikre mulighed for renovation og varelevering. I byudviklingsområdet Siljangede forventes renovation at blive håndteret fra Siljangede, Laplandsgade og Prags Boulevard, mens varelevering også vil kunne ske via nye forbindelser i området.

Siljangede er ejet af Københavns Kommune og samtidig privat fællesvej. Vejen er en mindre, lukket vej. Efter oplæg fra grundejerne har forvaltningerne vurderet, at grundejerne i byudviklingsområdet Siljangede kan købe vejarealet. Laplandsgade er en kommunevej, som er indrettet uden cykelsti og egentligt fortov men med parkering i begge sider. Vejarealet indgår ikke i grundejernes oplæg til udvikling af området. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det i forbindelse med områdets udvikling vil være hensigtsmæssigt at ombygge vejen med cykelsti, vejtræer og mindre bilparkering.

### Parkering

De fleste ejendomme i området har i dag udelukkende bilparkering på terræn. Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet, at parkeringsnormen i Forslag til Kommuneplan 2024 kan reduceres med 20 % på baggrund af områdets placering ift. den kollektive trafik. Området bliver delvist bilfrit med en kombination af parkeringskældre og parkering på terræn. I den videre proces skal det undersøges, hvor meget bilparkering der kan placeres på terræn uden en konflikt med brandredningsarealer.

## Sol, vind og skygge

Området foreslås udviklet med nybyggeri i maks. 6 etagers højde, hvilket forventes at bidrage til at skabe gode sol- og vindforhold. Placering af bebyggelse og friarealer skal ske på en måde, der giver gode udendørs opholdsmuligheder med sol og læ.

## Mål, planer og politikker

### Kommuneplan

I Forslag til Kommuneplan 2024 er byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangede udlagt til byudvikling i den første del af planperioden (2024-2029). Kommuneplanens rammer skal ændres for at muliggøre udviklingen. Af kommuneplanforslagets politiske hovedstruktur fremgår det, at planlægningen skal afveje hensynet til områdets bevaringsværdier i forhold til den fremtidige udvikling, med en særlig opmærksomhed på hvordan områdets karakter og kreative erhverv kan understøttes.

Byudviklingsområdet Vermlandsgade er fastlagt til industri (J2\*) med særlig bestemmelse om, at planlægning for ændret anvendelse af området forudsætter, at den fremtidige anvendelse skærmes mod gener fra støj, lugt, støv eller anden luftforurening, således planlægningen ikke medfører en skærpelse af miljøvilkårene for produktionsvirksomheden Xellia sydvest for byudviklingsområdet. I den vestlige del af byudviklingsområdet Vermlandsgade er der udlagt et bydelscenter, hvor der bl.a. ligger en større dagligvarebutik og flere større udvalgsvarerbutikker.

Byudviklingsområdet Siljangede er fastlagt til blandet erhverv (E0\*). Området er udpeget som kreativ zone, der skal skabe rammer for kreative erhverv, håndværks-erhverv m.v. Desuden er byudviklingsområdet udlagt som byomdannelsesområde.

### Kommuneplan

Rammer for byudviklingsområdet Vermlandsgade i Forslag til kommuneplan 2024

Rammeområde	J2*
Maks. bebyggelsesprocent	150
Maks. Bygningshøjde	24
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	10
Gældende rammer for byudviklingsområdet Siljangede i Forslag til kommuneplan 2024	
Rammeområde	E0*
Maks. bebyggelsesprocent	60
Maks. bygningshøjde	20
Friarealprocent bolig	-
Friarealprocent erhverv	20

### Kommuneplantillæg

Foreslået fremtidig kommuneplanramme for de involverede ejendomme i byudviklingsområdet Vermlandsgade

Rammeområde	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	160-185 Bygherrer ønsker 185
Maks. bygningshøjde	nybyggeri 24
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10

Foreslået fremtidig kommuneplanramme for byudviklingsområdet Siljangede

Rammeområde	C3*
Maks. bebyggelsesprocent	150-175 Bygherrer ønsker 175, Siljangede medregnet
Maks bygningshøjde	nybyggeri 24
Friarealprocent bolig	30
Friarealprocent erhverv	10

I Forslag til Kommuneplan 2024 indgår området i kulturmiljøet 'Industri ved Amagerbanen'. Området repræsenterer en historie om udflytningen af industrier fra brokvartererne og etableringen af teknologitunge moderne virksomheder, som prægede dele af Københavns erhvervsudvikling i første halvdel af 1900-tallet. Byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade indgår som en del af det foreslåede kulturmiljø.

Udviklingen af områderne skal på den baggrund både skabe rammer for både boliger og erhverv. I planlægningen skal det sikres, at områdernes kulturhistoriske værdier udnyttes som et aktiv og synliggøres til gavn for bevarelsen og oplevelsen af byens historie såvel som for identiteten i de omdannede byområder. Blandt andet ved at kreative erhverv og håndværkererhverv indtænkes i lokalplanlægningen.

## Kommuneplantillæg

Økonomiforvaltningen foreslår, at startredegørelsens område udlægges til blandet bolig og erhverv med separate kommuneplanrammer for byudviklingsområderne (C3\*-områder) i et kommuneplantillæg.

Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at de konkrete bebyggelsesprocenter i områderne fastlægges i den videre proces på baggrund af nærmere undersøgelser. Mere konkret foreslås en bebyggelsesprocent i spændet 160-185 % for de involverede ejendomme i byudviklingsområdet Vermlandsgade og en bebyggelsesprocent i spændet 150-175 % for byudviklingsområdet Siljangade. Rammerne for nybyggeri foreslås fastlagt til en maksimal bygningshøjde på 24 m og maksimalt 6 etager.

## Byliv

Området er i dag præget af det eksisterende, kreative erhvervmiljø.

Der planlægges for et område med blandet beboelse og erhverv, hvor forskellige aktiviteter hen over døgnet bidrager til at skabe levende og trygge byrum og forbindelser. Erhverv af forskellig karakter kan bidrage til et blandet byliv, og muligheden for at fastlægge værksteder og håndværkererhverv, evt. kombineret med udsalg af varer, er relevant, hvis man ønsker at viderebringe en del af den erhvervsstruktur, der kendetegner området i dag.

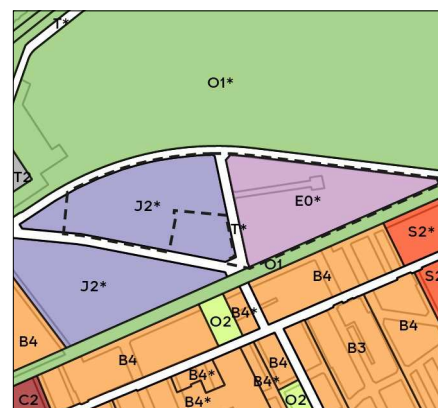
Med de kommende udviklingsmuligheder for fortætning med bolig og erhverv vil der blive skabt nye byrum og forbindelser igennem området. Forvaltningerne foreslår, at områdets nye, udadvendte funktioner placeres i sammenhæng med byrum og forbindelser, så funktionerne bedst muligt er med til at understøtte bylivet i området for både beboere, erhvervsdrivende, brugere og besøgende.

## Miljø og Klima

Det er en forudsætning for indretning af nye boliger langs Uplandsgade, at der bliver indarbejdet støjdemping i facaden, så det indendørs støjniveau overholdes. Det er nødvendigt, fordi facader af nybyggeri mod Uplandsgade vil være støjbelastet med op til 70 dB.

Der er flere eksisterende autoværksteder/autolakeringsværksteder i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. Ibrugtagning af nye boliger nær værkstederne vil forudsætte, at værkstedernes virke er ophørt eller at det er sikret, at nye boliger er skærmet tilstrækkeligt mod værkstederne.

Nye boliger i byudviklingsområdet Vermlandsgade skal skærmes mod miljøgener fra produktionsvirksomheden Xellia. Det er vurderet, at den nødvendige afskærmning f.eks. kan sikres, hvis der som vist i startredegørelsen etableres en sammenhængende randbebyggelse til erhverv langs Vermlandsgade og området udpeges som transformationsområde i kommuneplantillæg. Der er dog et udestående i forhold til, hvordan afskærmningen konkret skal udformes og sikres. I den videre



B, B2-5	Områder til boliger (høj tæthed)
C, C1-3	Områder til boliger og serviceerhverv
S, S1-3	Områder til serviceerhverv
E, EO-2	Områder til blandet erhverv
J, J0-2	Områder til industri
T, T1-4	Områder til tekniske anlæg
T	Områder til tekniske anlæg (veje m.v.)
O, O2-4	Områder til institutioner
O1	Områder til fritidsområder m.v.
*	Områder med særlige bestemmelser
-----	Områdeafgrænsning

Rammer i Kommuneplan 2019.

proces skal der ske nærmere undersøgelser af afskærmningsmuligheder, og resultatet heraf kan påvirke områdets indretning nærmest Vermlandsgade.

## Bynatur

Området er præget af den oprindelige udbygning til industri og erhverv, og her er ingen væsentlige beplantninger eller grønne arealer. Der er registreret 49 træer indenfor området, hvoraf 20 lever op til kriterierne for bevaringsværdige træer. Hovedparten af de eksisterende træer står i byudviklingsområdet Siljangan-gade. Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at der skal ske nærmere undersøgelser af mulighederne for at sikre flere af de potentielt bevaringsværdige træer i området. Resultatet af undersøgelserne kan påvirke startredegoelsens viste placeringer af ny bebyggelse.

Teknik- og Miljøforvaltningen foreslår, at der udvikles og sikres opholdsarealer med en høj kvalitet. Særligt fordi områdets gårdrum forventeligt bliver små.

## Andre planer

Amager Øst Lokaludvalg har udarbejdet en vision for 'Laplandsgade-kvarteret', hvis afgrænsning i store træk svarer til startredegoelsens område. Ligeledes har lokaludvalget indarbejdet et helt afsnit om kvarteret i deres bydelsplan for 2022-2026. Lokaludvalgets vision er, at området fastholdes som et levende kvarter under stadig forandring og udvikling, der tager højde for kvarterets industrihistorie.

## Anbefalinger til den videre planlægning

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

- At startredegoelsens fremhævede bygninger udpeges til hhv. bevaring og transformation.
- At der udarbejdes arkitektoniske principper for transformation af bevaringsværdige bygninger og for nybyggeriers indpasning i området med en nutidig arkitektur.
- At de konkrete bebyggelsesprocenter for områderne fastlægges frem mod planforslaget.
- At der undersøges hvordan områdets kreative erhvervsmiljø kan understøttes med henblik på at fastlægge bestemmelser i lokalplanforslaget, fx ved at enkelte bygninger forbeholdes bestemte erhvervsanvendelser, fx håndværk, værksted og lignende.

## Tidsplan

### Samlet lokalplanproces: Kat. 4 aftalt tid

