

# Startredegørelse

## "Ragnhildgade Vest"

## Bilag 2



Bilag 2 til indstilling om Redegørelse for igangsætning af 6 lokalplanforslag - "Amager Fælledvej", "Ragnhildgade Vest", "Beauvais-grunden", "Østre Gasværk", "Torveporten" og "Grøndalsvænge Allé" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg for de fem sidste

Lodfoto af lokalplanområdet og dets omgivelser optaget i 2005.



### Baggrund

Lokalplanen "Ragnhildgade Vest" skal muliggøre boligbebyggelse på KTK's håndværksområde, eventuelt med op til 3.000 m<sup>2</sup> butiks-/erhvervsareal i bebyggelsen nærmest Haraldsgade. Den skal endvidere sikre hensigtsmæssige adgangsforhold til bebyggelsen samt fastlægge fornødne friarealer og parkering til bebyggelsen.

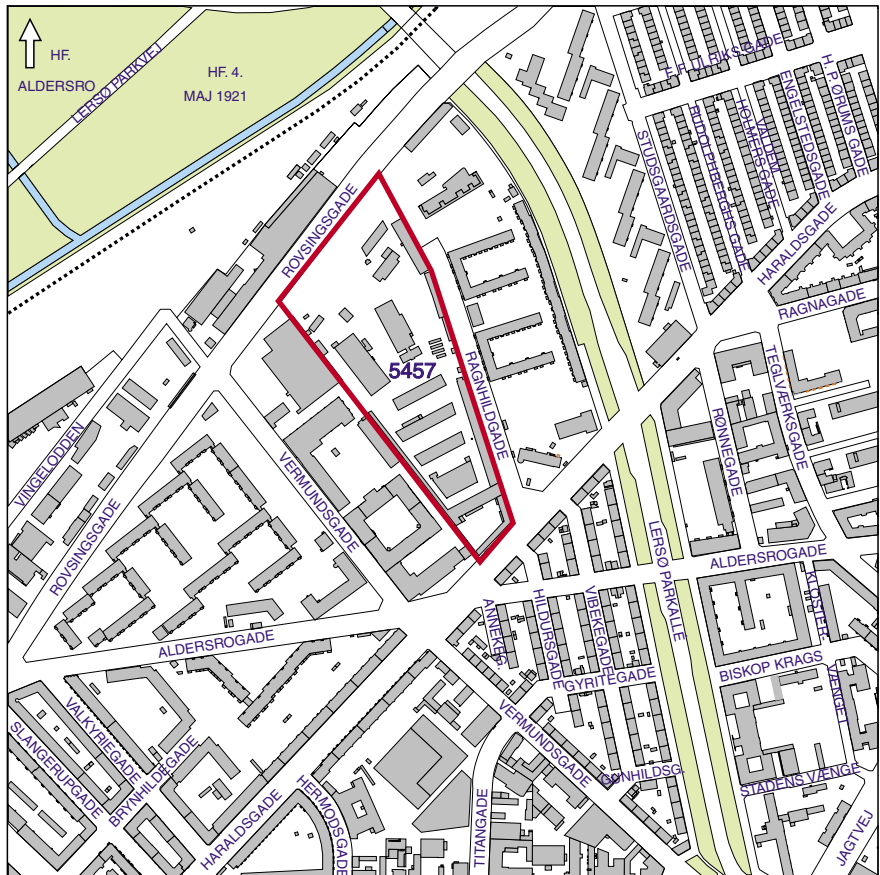
Sammen med lokalplanforslaget udarbejdes der et forslag til kommuneplantillæg, som skal muliggøre boligbebyggelse i lokalplanområdet.

### Lokalplanområdet

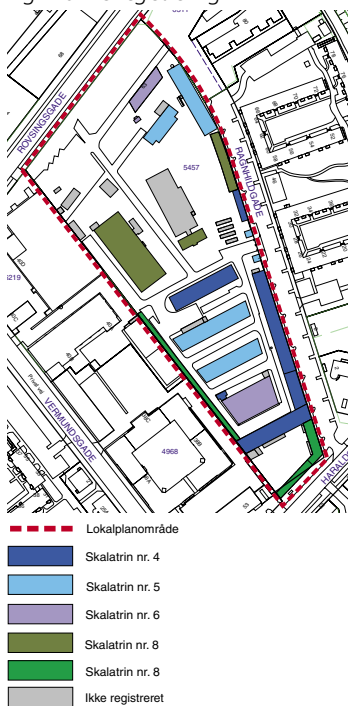
Lokalplanområdet omfatter ejendommen matr. nr. 5457 Udenbys Klædebo, København, samt del af umatrikuleret vejareal. Ejendommen rummer KTK's værkstedsfaciliteter, oplagsplads, administration og parkering. Grunden udgør ifølge BBR 35.457 m<sup>2</sup>, etagearealet 14.527 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er ca. 40. Lokalplanområdet ligger i bydelen Ydre Nørrebro og begrænses af Ragnhildgade mod øst, Haraldsgade mod sydøst og Røvsingsgade mod nordvest. Mod vest begrænses lokalplanområdet af et område med blandede erhverv. Den nordlige del af ejendommen på godt 21.000 m<sup>2</sup> er hovedsageligt bebygget med lette bygninger, mens den sydlige del på ca. 14.000 m<sup>2</sup> primært er bebygget med muret bebyggelse i 1 og 2 etager. Terrænet er faldende fra Haraldsgade mod Røvsingsgade med en forskel på ca. 7 m. Heraf er der et markant fald i terrænet nærmest Røvsingsgade på 3-4 m.

Forsidefoto: Indgangspartiet til KTK's område, Ragnhildgade 1.

## Lokalplantegning



Bevaringsværdier i lokalplanområdet iflg. P & A's registrering.



I "Bydelsatlas Nørrebro" udarbejdet af Miljøministeriet og Københavns Kommune i 1996 er bevaringsværdien registreret for bygninger opført før 1945. Bygningerne har fået en bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste vurdering. Af 15 registrerede bygninger på ejendommen er én på bevaringstrin 5 og 14 på trin 6, svarende til middel bevaringsværdi.

Plan & Arkitektur har i foråret 2006 foretaget nye registreringer af bevaringsværdier og vedligeholdelsestilstand af bygningerne i et større område omkring Ragnhildgade. Resultaterne forventes offentliggjort i efteråret 2006. På ejendommen er 5 bygninger vurderet til bevaringstrin 4 (middel bevaringsværdi), 15 bygninger er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8, svarende til middel og lav bevaringsværdi. Der vil blive taget stilling til evt. fastlæggelse af bygninger som bevaringsværdig bebyggelse i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til individuelle transportmuligheder. Røvsingsgade og Haraldsgade er bydelsgader, mens Ragnhildgade er lokalgade. Området ligger ca. 900 m fra Bispebjerg station og ca. 900 - 1200 m fra Ryparken Station. Der er busforbindelser via henholdsvis Lersø Parkallé og Haraldsgade. I øvrigt ligger området ca. 600 m fra en planlagt station på metroens 4. etape (Cityringen) ved krydset mellem Haraldsgade og Tagensvej.

### Kvarteret

Vest for lokalplanområdet ligger et tidligere industrianlæg indrettet med blandede erhverv og offentlig administration. Anlægget består af store markante bygninger i 4 – 5 etager og enkelte lavere længebygninger.

Nordøst for lokalplanområdet er en boligbebyggelse med ca. 90 boliger under opførelse langs henholdsvis Rovsingsgade og Lersø Parkallé. Bebyggelsen opføres i 4 etager med udnyttet tagetage. Der er endvidere op til bebyggelsen nyopført en børneinstitution i 1 etage.

Øst for lokalplanområdet ligger en boligbebyggelse i 3 ½ etager fra 1987. Bebyggelsen er mod Ragnildgade opført som 3 U-formede bebyggelser, som vender mod en længebygning langs Lersø Parkallé. På hjørnet af Ragnildgade og Haraldsgade ligger en institutionsbygning opført i 1945 i 3 ½ etager.

Syd for Haraldsgade ligger rækkehusbebyggelsen Vibekevang opført i 2 ½ etager.

Nord for Rovsingsgade ligger et 90 – 140 m bredt industri- og banearreal, som danner barriere mod det store grønne friareal på nordsiden af banen, Lersøparken og Kolonihaveparken. Arealerne mellem jernbanen og Rovsingsgade er kun delvist udbygget, og bebyggelsen består overvejende af lave erhvervsbygninger, som muliggør udsigt ind over det grønne parkbælte i bydelen Bispebjerg mod Bispebjerg Bakke og Grundtvigskirken. Erhvervsarealerne kan også rumme butikker for særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanområdet er beliggende henholdsvis ca. 800 m og ca. 900 m fra Lersøparken mod nordvest og Fælledparken mod øst.

### Eksisterende planforhold

I kommuneplan 2005 er den aktuelle ejendom fastlagt til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 60 og en maksimal bygningshøjde på 24 m.

Borgerrepræsentationen har den 1. december 2005 (BR 648/05) besluttet områdefornyelse i Haraldsgadekvarteret Nord og Syd i henhold til lov om byfornyelse og byudvikling. Målet for områdefornyelsen er for kvarteret som helhed bred forbedring af kvaliteten i bymiljøet og etablering af mere sammenhæng i området, der fremstår meget fragmenteret. De primære opgaver i Haraldsgadekvarteret Nord, som lokalplanområdet er beliggende i, er af boligsocial karakter.

### Miljøforhold

*Trafikstøj.* Rovsingsgade og Haraldsgade er bydelsgader, der henholdsvis belastes af ca. 10.400 og ca. 8.600 køretøjer i døgnet. Trafikstøjniveauet i matrikelskel mod Rovsingsgade og Haraldsgade vurderes at være ca. 65 dB(A). Støjniveauet i Ragnildgade vurderes at være ca. 60 dB(A).

Borgerrepræsentationen har den 15. december 2005 i forbindelse med Kommuneplan 2005 vedtaget et sæt støjretningslinier, der er i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledning nr. 3/1984, Trafikstøj i boligområder. Af disse retningslinier fremgår det, at der ikke må bygges nye boliger, hvor trafikstøjniveauet er over 65 dB(A). Ved huludfyldning tillades dog opførelse af boliger, hvor støjniveauet er op til 70 dB(A). Det skal endvidere sikres, at boliger har en stille facade, hvor støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A). Samme støjgrænse gælder for de primære udendørsopholdsarealer.

## Ny bebyggelse

Lokalplanområdet set mod syd primært med muret bebyggelse opført i 1-2 etager. Til venstre i billedet ses forhuset langs Ragnhildgade og i øvrigt de solitære bygninger på det centrale område.



*Jordforurening.* Der er fundet udbredt og kraftig forurening med tungmetaller, tjærestoffer (PAH-forbindelser) og tung olie i fyldlaget. Forureningen har karakter af en diffus forurening relateret til fyldjorden kombineret med nogle mindre punktkilder på grund af spild.

Der er endvidere visse steder fundet og afgrænset kraftig forurening med olie i fyldlaget, som kan medføre inddampning af forurening til boliger placeret over forureningerne.

Ved boligbyggeri skal fyldjord til 0,5 m under terrænen udskiftes med ren jord på kommende ubefæstede arealer. Ved boligbyggeri over de afgrænsede olieforureninger skal disse fjernes for at undgå inddampning af forurening til boliger. Desuden er der fundet to områder med kraftige dybereliggende olieforureninger i jorden og grundvandet. Jordforureningerne og muligvis også grundvandsforureningerne på disse områder vurderes at medføre et sundhedsmæssigt problem ved dannelse af forurening på luftform over jordoverfladen. Denne risiko kan imødegås ved bortgravning af forurenede jord og udskiftning med uforurenede jord samt evt. fjernelse af forurenede grundvand.

Det må forventes, at forurenede jord i de to områder med kraftige dybereliggende olieforureninger i jorden og grundvandet skal graves væk i en afstand af mindst 5 m fra eventuel bebyggelse, foruden at jorden, der kan give udeluftproblemer på friarealer, må forventes befæstet eller gravet bort.

*Virksomheder.* Miljøkontrollen vurderer, at der ikke findes virksomheder i nærheden af lokalplanområdet, der miljømæssigt vil være til gene for den påtænkte anvendelse af lokalplanområdet.

## Ny bebyggelse

Placering og udformning af ny bebyggelse indrettet til boliger og erhvervsformål, størrelse af friarealer samt etablering af parkering er vurderet af Teknik- og Miljøforvaltningen i indledende volumenstudier. Der er valgt to modeller til illustration af forskellige bebyggelsesprincipper.

Model 1. Bebyggelsen nærmest Haraldsgade består af boliger i 2 etager placeret

Lokalplanområdet set mod nord med de større træbygninger på de centrale arealer. I baggrunden erhvervsbygningerne mellem Rovsinggade og banearealerne.



ovenpå en butiks-/erhvervsetage. Mod Rovsinggade er bebyggelsen udformet med boliger i 3 etager placeret ovenpå en parkeringsetage og langs Ragnhildgade samt på de indre arealer som stokbebyggelse i 3 etager. Bebyggelsens samlede etageareal vil være ca. 36.600 m<sup>2</sup>.

Model 2. Bebyggelsen er udformet som randbebyggelse i 5½ etager, mod Rovsinggade med boliger i 4 ½ etager placeret ovenpå en parkeringsetage, mens bebyggelsen nærmest Haraldsgade består af boliger i 3½ etager placeret ovenpå to butiks-/erhvervsetager. På de indre arealer er der stokbebyggelse i 3 etager.

Bebyggelsens samlede etageareal vil være ca. 41.800 m<sup>2</sup>.

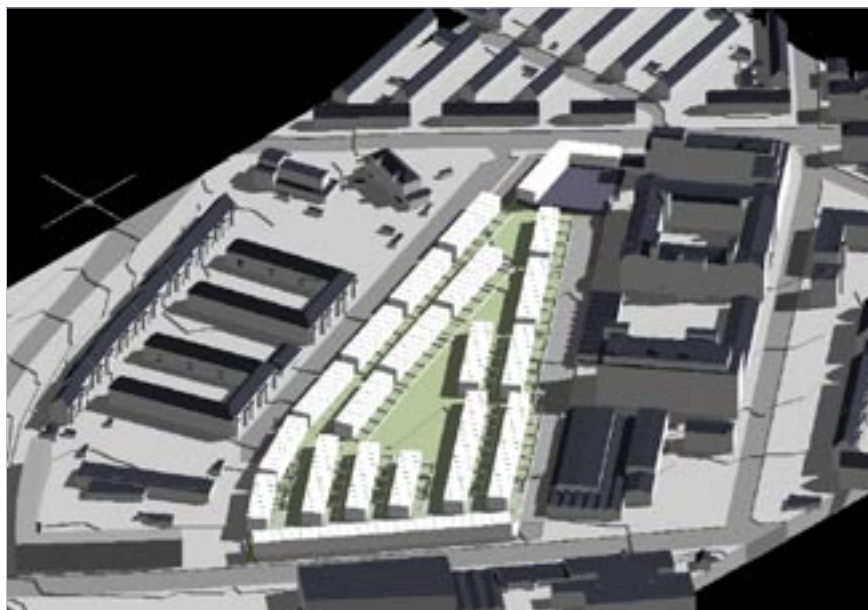
Det er i modellerne forudsat, at halvdelen af parkeringspladserne placeres i konstruktion. Parkering i konstruktion indrettes i "stueetage" mod Rovsinggade, idet terrænfaldet på grunden på 3-4 m ned mod Rovsinggade udnyttes. Den ikke bebyggede del af dækket over parkeringen, der bliver i niveau med grundens friarealer, medregnes som en del af disse og forudsættes anvendt som opholdsareal. Endvidere kan der etableres en parkeringskælder i forbindelse med butiks-/erhvervsdelen mod Haraldsgade. I modellerne er der anvendt en gennemsnitlig boligstørrelse på 95 m<sup>2</sup> svarende til rammerne i Kommuneplan 2005. Parkeringsdækningen er i størrelsesordenen 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Friarealet er i størrelsesordenen 50 % af etagearealet for boligdelen og 10 % for erhvervsdelen.

De viste volumenstudier viser i ca. størrelser:

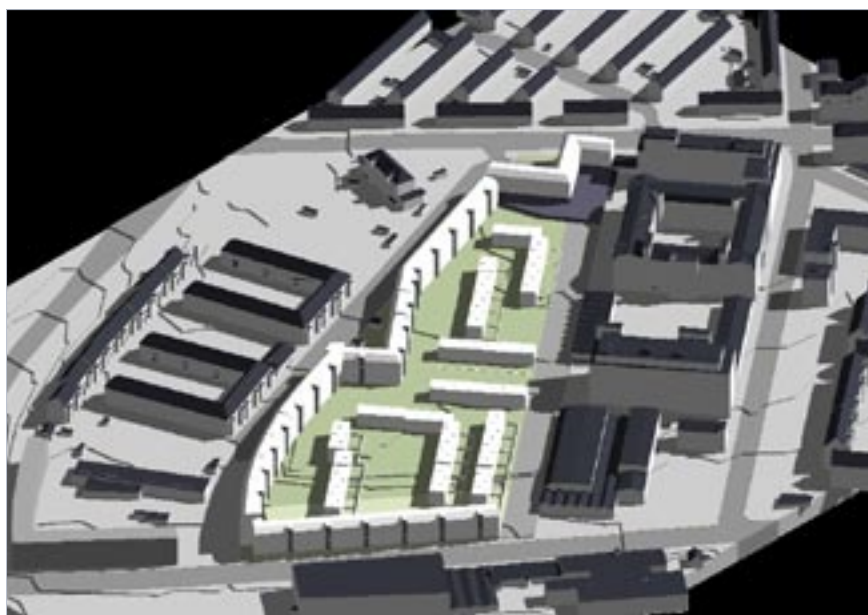
	Model 1	Model 2
Boligantal:	366	408
Erhverv:	1.800 m <sup>2</sup>	2.978 m <sup>2</sup>
Bebyggelsespct.:	103 pct.	118 pct.
Friarealpct.:	50 (boliger)/10 (erhv.)	50 (boliger)/10 (erhv.)
Parkering på terræn :	192 pladser (52 pct.)	204 pladser (49 pct.)
Parkering i konstruktion :	174 pladser (48 pct.)	214 pladser (51 pct.)

Ny bebyggelse langs Haraldsgade foreslås placeret, så facaden flugter med Miljøministeriets kontorbygning på naboejendommen. Dette giver mulighed for, sammen med den lille pladسدannelse foran Miljøministeriets kontorbygning, at

Model 1



Model 2



*Volumenstudier af ny bebyggelse. Rejste planer set fra nord. Volumenstudierne er foretaget for at belyse byggemulighederne på grunden. Der er endnu ikke taget stilling til den endelige placering og udformning af bebyggelsen, friarealer, parkering m.v.*

etablere et samlet byrum mod Haraldsgade spændende fra Aldersrogade/Vermundsgade til Ragnildgade eventuelt suppleret med en mindre pladsdannelse i forbindelse med butikker og erhverv på hjørnet af Ragnildgade og Haraldsgade.

For at overholde støjgrænseværdierne for boliger og primære udendørs opholdsarealer er det vigtigt, at kommende bebyggelse placeres som skærm mod støjen fra de trafikerede veje Rovsingsgade og Haraldsgade, og i et vist omfang også mod Ragnildgade.

Opførelse af rækkehusbebyggelse med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse eller rækkehusbebyggelsen

“Vibekevang” syd for lokalplanområdet giver mulighed for, at dele af den eksisterende bebyggelse kan indpasses i en kommende bebyggelsesplan.

Opførelse af højere randbebyggelse langs Rovsingsgade vil have en byarkitektonisk værdi i forhold til at markere og styrke frontmotivet mod det åbne byrum med lavere industribebyggelse og banearealer. Randbebyggelsen vil tillige understrege Ydre Nørrebro's bydelsgrænse samt understrege en afgrænsning af gade- og byrummet mod Haraldsgade og Rovsingsgade.

Der er ikke i disse indledende volumenstudier taget højde for forureningsforholdene på grunden.

Modellerne skal alene opfattes som illustrationsskitser. Udformning af og placering af den kommende bebyggelse vil blive yderligere bearbejdet i forbindelse med en mere detaljeret analyse af arkitektoniske forhold.

### Trafik og adgangsforhold

Udnyttelse af lokalplanområdet til beboelse og eventuelt i et vist omfang til butik/erhverv vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde i området. Det er i den forbindelse vurderet som positivt, at den nuværende tunge trafik forsvinder fra Ragnildgade.

Vejadgang til lokalplanområdet kan være fra såvel Ragnildgade som Rovsingsgade. Adgang fra sidstnævnte placeres i givet fald, så den ikke generer trafikafviklingen eller -sikkerheden.

### Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen Ragnildgade Vest forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005, da den nødvendiggør en ændring af rammebestemmelserne for området fra T2-område (område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter med en maksimal bebyggelsesprocent på 60) til B4-område (boliger med en maksimal bebyggelsesprocent på 130). Herudover kan der i kommuneplantillægget blive fastlagt et lokalcenter ved Haraldsgade.

Økonomiforvaltningen vurderer, at ændringen har en sådan karakter, at forudgående indkaldelse af ideer m.v. til planlægningen er nødvendig, jf. planlovens § 23 c, stk. 1.

### Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal bl.a. fastlægge bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af butik/erhverv. Bebyggelsens omfang og placering fastlægges bl.a. under hensyn til byrumsdannelse og trafikstøj.

Der fastlægges endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt de ubebyggede arealer, herunder friarealets størrelse, anlæg af opholdsarealer og parkeringsdækningen samt placering af parkeringspladser.

### Tidsplan

Forudgående høring vedrørende kommuneplantillægget forventes gennemført i 4. kvartal 2006. Lokalplanforslaget med tilhørende forslag til kommuneplantillæg forventes herefter færdiggjort og politisk behandlet samt sendt i offentlig høring 1. kvartal 2007. Lokalplanen med kommuneplantillæg forventes endelig vedtaget 3. kvartal 2007. Tidsplanen er med forbehold for sagens kompleksitet. Frigørelse af KTK's område forventes afsluttet medio 2007.