
21. "Landskronagade II" - forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for karreen omfattet af lokalplan nr. 68 "Landskronagade " - Startredegerelse (2008-22793)

Udvalgene skal godkende, at der udarbejdes lokalplanforslag og kommuneplantillæg for karreen Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade, som indeholder boliger og erhverv, men som i kommuneplanen er fastlagt til boligformål.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan "Landskronagade II" på baggrund af de beskrevne intentioner i vedlagte startredegerelse, *bilag 1*.

Økonomiforvaltningen indstiller,

2. at Økonomiudvalget godkender, at der samtidig udarbejdes forslag til kommuneplantillæg på baggrund af de beskrevne intentioner i vedlagte startredegerelse, *bilag 1*.

Problemstilling

Karreen er omfattet af erhvervslokalplan nr. 68 "Landskronagade" fra 1985. I Kommuneplan 2005 er den fastlagt til boligformål (B4-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 130. Også lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 130.

Karreen ligger i et udpræget tæt boligområde, men ca. 2/3 af etagearealet i karreen anvendes af erhverv. Der har været forespørgsler om at kunne bygge nye boliger samt indrette tagboliger i eksisterende boligbebyggelse. Dette har ikke været muligt på grund af den gældende erhvervslokalplan.

De modstridende planbestemmelser om anvendelse, der er gældende for karreen, skal forenes.

Løsning

Formålet med lokalplanforslaget er at gøre det muligt,

- at opføre ny boligbebyggelse
- at indrette boliger i eksisterende tagetager
- at tillade relevante anvendelseskift inden for den eksisterende erhvervsbebyggelse.

Den nye lokalplan skal erstatte lokalplan nr. 68.

Formålet med forslaget til kommuneplantillægget er at ændre arealanvendelsen fra boliger (B4-ramme) til blandet boliger og serviceerhverv (C2-ramme). Dette vil i højere grad modsvarer de faktiske forhold end den eksisterende ramme. Hermed muliggøres også en fremtidig bebyggelsesprocent på op til 150. I kommuneplanen muliggøres desuden, at der ved en i en lokalplan fastlagt udfyldning af hul i randbebyggelsen i en eksisterende karré, kan ske en overskridelse af bestemmelsen om maksimal bebyggelsesprocent. Dette kan blive relevant i den aktuelle karré.

Lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget foreslås udarbejdet med henblik på, at ny bebyggelse opføres som randbebyggelse med boliger og erhverv i 4 etager, evt. med udnyttet tagetage, en husdybde på 11 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 150 for karreen som helhed. Beregning af bebyggelsesprocent og friareal forudsættes at ske for karreen som helhed. Det samme gør sig gældende for fordeling af bolig og erhverv.

Randbebyggelse

Med en sluttet randbebyggelse vil karreen på sigt fremstå mere helstøbt og veldefineret, end den gør i dag, og opstramme de omkransende gaderum. En randbebyggelse vil være hensigtsmæssig i den bymæssige sammenhæng for at opnå en sluttet karré, der passer ind i området,

Etageantal

Det maksimale etageantal begrænses til 4 etager, evt. med udnyttet tagetage, hvilket svarer til den omliggende bebyggelse.

I vedlagte *bilag 1* er der nærmere redegjort for såvel lokalplanområdet som for intentionerne i planforslagene. Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*.

Økonomi

Intet

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i udvalgene, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på bemærkninger til udarbejdelse af planforslagene, herunder Østerbro Lokaludvalg.

Forvaltningerne forventer at forelægge forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen sidst på efteråret 2008 og efterfølgende offentlig høring.

Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i foråret 2009.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

