

13. Forslag til lokalplan "Jagtvej 171" med kommuneplantillæg (2010-82681)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan med kommuneplantillæg, der muliggør opførelse af et skulpturelt formet kontorhus på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget over for Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at forslag til lokalplan "Jagtvej 171" vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder (bilag 1), dog under forudsætning af, at Borgerrepræsentationen godkender salg af vejareal på Aldersrogade, som behandles i anden indstilling.
2. at vedtage den foreslåede dialogproces (bilag 8) bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt annoncering i områdets lokalaviser.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1), dog ligeledes under forudsætning af, at Borgerrepræsentationen godkender salg af vejareal på Aldersrogade, som behandles i anden indstilling.
4. at det tages til efterretning, at der foreligger udkast til en udbygningsaftale med grundejeren (bilag 7), idet aftalen vil blive forelagt i endelig form ved lokalplanens endelige behandling.

Problemstilling

Grundejeren, Aldersro ApS, har søgt om udarbejdelse af en lokalplan for et kontorbyggeri på ejendommen Jagtvej 171/Aldersrogade 1, der ligger ud mod Vibenshus Runddel og særdeles stationsnært i forhold til den kommende metrostation, Vibenshus Runddel. Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkendte henholdsvis 22. marts og 23. april i år forvaltningernes indstilling om startredogørelse (2009-177688). Protokolbemærkninger har medført ændret udformning af den grønne plads (før benævnt det grønne anlæg).

Løsning

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade ud mod Vibenshus Runddel kan opføres et kontorhus, der udnytter den stationsnære beliggenhed ved den kommende metrostation og kan udgøre et markant og identitetsskabende vartegn for knudepunktet ved Vibenshus Runddel, hvor det også vil spille sammen med den øvrige bebyggelse og Fælledparken.

Projektet er tegnet af arkitektfirmaet BIG og er udformet som en 11 etager og 44,3 meter høj, skulpturel bygning med et etageareal på 5.300 m². Facaderne udføres overvejende i glas og lodrette trælameller. I stueetagen indrettes café eller lignende. Som del af projektet etableres en grøn plads på den østligste del af Aldersrogade, som kan tilføre byrummet nye kvaliteter, der understøtter det lokale byliv.

Anvendelsen fastlægges til serviceerhverv med krav om, at stueetagen indrettes til publikumsorienterede funktioner samt udadvendte virksomhedsfunktioner. Bebyggelsen fastlægges ved et byggefelt og en række principsnit, så projektets arkitektoniske idé fastholdes. Det maksimale etageareal er 5.300 m², og bygningshøjden er højst 44,5 m. Friarealkravet er mindst 10 pct. af etagearealet. Op til 40 pct. af det krævede friareal kan etableres på større, fælles tagterrasser. Der fastlægges en offentligt tilgængelig grøn plads dels på ejendommens ubebyggede arealer, dels på det tilstødende vejareal på Aldersrogade. Den grønne plads skal indrettes efter et samlet projekt, hvor indretningen skal udformes med en høj kvalitet og opholdsmuligheder samt på en måde, så der er passage for cyklister. Al parkering skal etableres i kælder med tilkørsel fra Aldersrogade. Bebyggelsen skal opføres som lavenergiklasse 1 og med opsamling af regnvand fra tage til brug for toiletskyl mv.

I forslaget til kommuneplantillæg ændres rammerne for det blandede bolig- og serviceerhvervsområde (C2-område), som Jagtvej 171 ligger i, til et område (C2*-område) med særlig bestemmelse om, at boligandelen i rammeområdet som helhed skal udgøre mindst 35 pct. af etagearealet, samt at der på ejendommen Jagtvej 171 kan opføres bebyggelse med op til 5.300 m² etageareal og en maksimal bygningshøjde på 44,5 m.

Det er forvaltningernes vurdering, at projektet vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. Projektet indeholder serviceerhverv med skønnet ca. 150 nye arbejdspladser tæt på den kommende metrostation, flere busruter og gode cykelforbindelser. Byggeriet ud-føres efter bæredygtige principper (lavenergiklasse 1, lokal håndtering af regnvand mv.) Den grønne plads og cafeen vil skabe byliv, og der er kort gangafstand til Fælledparken.

Der vedlægges som *bilag 2* miljøvurdering. I forhold til forvaltningens positivliste til miljøvurdering vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige miljømæssige påvirkninger. Endvidere vurderes lokalplanen ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der er udarbejdet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. *bilag 3*

Lokaludvalg

Der er foretaget intern høring på baggrund af startredegørelsen. Der er modtaget høringssvar fra bl.a. Østerbro Lokaludvalg (*bilag 4*). Lokaludvalget anfører bl.a., at stedet ud fra rent arkitektonisk synsvinkel kan bære en markant bygning, hvis den tilpasses omgivelserne, men at det foreslåede byggeri er for stort og bl.a. vil kaste skygger i aftentimerne om sommeren på friarealet ved Fælledklubbens kommende klubhus. Den grønne plads på Aldersrogade vil være støjramt og vil på ingen måde kunne tjene som friareal for beboerne i de tilgrænsende to tætte karreer. Arealet bør afskærmes helt for støj og indrettes som privat friareal for ansatte og beboere i de to karreer. Lokaludvalget er imod, at Aldersrogade bliver trafikalt merbelastet som følge af nybyggeriet, hvorfor der må findes en anden løsning på tilkørselsforholdene. Lokaludvalget finder det uheldigt, at fremskynde nybyggeriet på et tidspunkt, hvor det netop er besluttet at gennemføre områdeløft på denne del af Østerbro og opfordrer til at afvente en helhedspræget planlægning for området. Forvaltningen har i vedlagte notat (*bilag 5*) kommenteret de enkelte punkter i lokaludvalgets høringssvar.

Forvaltningen vurderer, at stedet kan bære et byggeri af den omhandlede størrelse og højde og med den tilsigtede rolle som markant vartegn. Supplerende skyggediagrammer (*bilag 6*) viser, at

kontorhusets slagskygger i forhold til Fælledklubbernes kommende klubhus vil være yderst begrænsede. Den grønne plads vurderes at tilføre et i dag forsømt byrum nye kvaliteter både visuelt og miljømæssigt. Kontorhuset vurderes at medføre 100-150 bilture i døgnet, hvilket kun indebærer en ubetydelig merbelastning i Aldersrogade, da der hidtil har været en vis trafik til ejendommen. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der skal tages højde for vindforhold, så vindturbulens omkring bebyggelsen mindskes eller undgås. Endvidere vurderer forvaltningen, at projektet ikke vil være i konflikt med den kommende områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter Syd.

Forvaltningen vurderer således, at lokaludvalgets bemærkninger ikke giver anledning til ændringer i lokalplanforslaget.

Økonomi

Selve lokalplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Når kontorhuset er opført, vil det efter forvaltningernes skøn generere en årlig kommunal skatteindtægt på 0,9 mio. kr.

Det er en forudsætning for projektets realisering, at grundejeren af kommunen erhverver et 200 m² stort vejareal på Aldersrogade, som henlægges til ejendommen. Grundejeren har accepteret udkast til en købsaftale udarbejdet af Økonomiforvaltningen. Købsaftalen er betinget af endelig vedtagelse af lokalplanen. Omvendt indstiller forvaltningen, at offentliggørelsen af planerne gøres betinget af godkendelse af købsaftalen. Salget vil blive politisk behandlet i egen indstilling.

Udbygningsaftale

Grundejeren har anmodet om at indgå en udbygningsaftale med kommunen om etablering af en 590 m² stor grøn plads på kommunalt vejareal på den østligste del af Aldersrogade. Udkast til betinget udbygningsaftale vedlægges som *bilag 7*. Anlægsudgifterne afholdes af grundejeren. Når anlægget er etableret, overtager kommunen driften af den del, der ligger på kommunalt vejareal. De efterfølgende kommunale driftsudgifter forventes at være minimale. Projektet vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af planforslagene sendes disse i offentlig høring i 2 måneder. Efter den offentlige høring vil forvaltningerne forelægge udvalgene og Borgerrepræsentationen en indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i april 2011.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 - Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg](#)

[Bilag 5 - Forvaltningens bemærkninger til høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg](#)

[Bilag 6 - Supplerende skyggediagrammer](#)

[Bilag 7 - Udkast til betinget udbygningsaftale](#)

[Bilag 8 - Forslag til borgerdialogproces](#)

