

22. Startredegerelse "Landgreven" lokalplanforslag (2009-102605)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der udarbejdes lokalplanforslag for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade, der muliggør et projekt for påbygning af to tagetager på "Borgergadehus", beliggende Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Landgreven" på baggrund af vedlagte startredegerelse for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade

Problemstilling

Tegnstuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kavi-invest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borgergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af to tagetager på "Borgergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borgergade 2-14 og Landgreven 7.

Bygningen "Borgergadehus" kan ses fra et relativt stort område, hvorfor tilbygningen er omfattet af skærpet lokalplanligt efter planlovens bestemmelser. Lokalplanen kan kun vedtages under forudsætning af, at bestemmelserne er inden for bestemmelserne i en kommuneplan. Forslag til Kommuneplan 2009 muliggør projektet ved ændring af bestemmelserne i Kommuneplan 2005.

Løsning

Højden af "Borgergadehus" på facaden mod gade opretholdes i princippet på 21,4 m, mens bebyggelsens samlede højde (til kip) på 24,5 m øges til overkant af taget til højden 27,6 m, se bilag 1. Denne forøgelse kan kun tillades ved ændring af kommuneplanens rammer og udarbejdelse af lokalplan.

Ejendommene langs Borgergade og Landgreven er i Kommuneplan 2005 og forslag til Kommuneplan 2009 beliggende med rammer til serviceerhverv, mens resten af karreen er omfattet af rammebestemmelser for blandet boliger og serviceerhverv. I forslaget til Kommuneplan 2009 er der endvidere en særlig bestemmelse (en såkaldt stjernebestemmelse) for området til serviceerhverv bestemt, at der kan påbygges to etager på eksisterende randbebyggelse.

Karreen er beliggende i Bymidteområde City.

Bebyggelsen langs Store Kongens gade er omfattet af bestemmelser i strøggadelokalplan nr. 130. Bestemmelserne overføres til den nye lokalplan.

Den aktuelle ejendom er ikke vurderet med høj bevaringsværdi, men der er en del af den øvrige bebyggelse i karreen der er fredet eller bevaringsværdig. Der fastlægges i lokalplanen med bevaringsbestemmelser på disse bevaringsværdige bebyggelser.

Området opdeles i to områder, som i forslaget til Kommuneplan 2009, og med bestemmelser om strøggadeanvendelse i stuetagen mod Store Kongensgade og mulighed for publikumsorienterede

butiks- og serviceerhverv i øvrigt i de nederste etager såvel mod gade som i gårdene. Boliger skal indrettes i de øverste etager, jf. bilag 1.

Miljøvurdering

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser, der medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Tilgængelighedsvurdering

Der er lavet en tilgængelighedsvurdering, som viser, at den foreslåede løsning ikke skaber problemer i forhold til tilgængelighed, jf. bilag 2.

Økonomi

Sagen skønnes ikke at medføre økonomiske udgifter for kommunen, men kan udløse tillægskøbesum i henhold til skødeservitut, lyst den 28.juni 1943, på matr. nr. 644 Sankt Annæ Vester Kvarter, København.

Videre proces

Når startredegørelsen er godkendt i Teknik- og Miljøudvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på udarbejdelse af et forslag til lokalplan, herunder inddragelse af Indre By Lokaludvalg.

Endvidere skal der inden der træffes beslutning om endelig udformning af lokalplanen gennemføres en høring om ovennævnte miljøvurdering om de miljømæssige konsekvenser i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det vil i denne sammenhæng indebære, at der skal foretages en høring om, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser, der medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering.

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan og baggrundsmateriale for Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen november/december 2009. Det er en forudsætning, at lokalplanbestemmelserne er i overensstemmelse med den kommende Kommuneplan 2009.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Startredegørelse](#)

[TMU, Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

