

13. Startredeghørelse for lokalplan "Jagtvej 171" med kommuneplantillæg (2009-177688)

Udvalgene skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplanforslag med kommuneplantillæg med henblik på opførelse af et skulpturelt formet kontorhus på ejendommen Jagtvej 171 og Aldersrogade 1, der ligger ud mod Vibenshus Runddel.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til lokalplan på baggrund af vedlagte startredeghørelse (*bilag 1*).

Økonomiforvaltningen indstiller,

2. at Økonomiudvalget godkender, at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 på baggrund af startredeghørelsen.

Problemstilling

Grundejeren/bygherren, Aldersro ApS, har søgt om udarbejdelse af en lokalplan for et kontorhusprojekt, tegnet af arkitektfirmaet BIG, på hjørnet af Jagtvej og Aldersrogade. Ejendommen ligger ud mod Vibenshus Runddel med en høj grad af stationsnærhed i forhold til den kommende metrostation på den anden side af runddelen. Projektet omfatter en 11 etager og 43,5 m høj, skulpturelt formet bebyggelse med et etageareal på 5.300 m². Facaderne udføres overvejende i glas med lodrette trælameller foran. Huset indrettes til kontorformål med café eller lignende i stueetagen. Projektet har et omfang, der forudsætter udarbejdelse af en lokalplan og en ændring af kommuneplanens rammer for området, da de eksisterende rammer med hensyn til maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal ikke muliggør, at byggeriet kan gennemføres.

Løsning

I startredeghørelsen, *bilag 1*, er beskrevet eksisterende forhold, gældende planlægning, projektforslaget og forvaltningernes vurdering heraf i forhold til en række mål og værdier i planlægningen.

Forvaltningerne vurderer, at projektet vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. I forhold til "Den dynamiske by" indeholder projektet serviceerhverv tæt på den kommende Vibenshus Metrostation med mulighed for skønnet ca. 150 nye arbejdspladser. I forhold til "Byen for alle" indgår et grønt anlæg og en café i stueetagen, og "Den bæredygtige by" sikres med lavenergiklasse 1, kollektiv trafikbetjening samt gode cykelforbindelser. Det vurderes desuden, at projektet efter en videre bearbejdning kan leve op til målene i "Metropol for mennesker" og principperne om tilgængelighed for alle.

Forvaltningen vurderer, at det høje hus med sin placering, skala og nyskabende skulpturelle udformning vil udgøre et unikt og identitetsskabende vartegn for knudepunktet på Vibenshus Runddel, hvor det også vil spille sammen med den øvrige bebyggelse og Fælledparken. Facadeudtrykket med lodrette trælameller giver bygningen en varm fremtoning, der vil berige det

stedlige bybillede.

Den særlige skulpturelle tilskæring af bygningsvolumenet er bestemt af hensynet til udsyn og lysindfald i den sydlige nabobygning og til lysindfaldet i boligbebyggelsen på den anden side af Aldersrogade. Skyggediagrammer viser, at boligerne i sommerhalvåret ikke berøres af skyggedannelser fra den foreslåede bebyggelse.

Projektet udføres med en udkræning på 3,5 m ud over vejlinien langs Aldersrogade. Bl.a. derfor forudsættes ejendommens grundareal på 748 m² udvidet med 235 m² nuværende kommunalt vejareal, som byggherren erhverver i henhold til en købsaftale, der indgås med Økonomiforvaltningen. Bebyggelsesprocenten udgør herefter 540.

Som en del af projektet etableres et grønt anlæg på den østligste del af Aldersrogade dels på egen grund, dels på kommunalt vejareal. Byrummet tilføres herved nogle miljømæssige og rekreative kvaliteter til gavn for det lokale byliv. Samtidig kan huset med tilhørende grønt anlæg og den kommende metrostation være med til at skabe et bedre byrum omkring den stærkt trafikerede Vibenshus Runddel. Det grønne anlæg vil derudover fungere som ”trædesten” i en potentiel grøn forbindelse på Aldersrogade fra Fælledparken til Haraldsgade, som er foreslået i Byrumshandlingsplanen.

Bygningen udføres med store tagterrasser (200 m²), der supplerer ejendommens friareal på terræn (334 m²). Det samlede omfang af friarealer på terræn og tagterrasser opfylder den normale friarealprocent på 10 for erhverv, der fastlægges som krav i lokalplanen.

Der etableres parkeringskælder med 1 plads pr. 200 m² etageareal, der er det normale parkeringskrav i blandede bolig- og serviceerhvervsområder (C-områder) i den tætte del af byen, og som fastlægges som krav i lokalplanen. Tilkørsel til parkeringsanlægget foregår via Aldersrogade. Den nye udnyttelse forventes at generere 100-150 bilture pr. døgn. Der er i dag en vis trafik til ejendommen, så den nye udnyttelse forventes kun at medføre en mindre trafikstigning i Aldersrogade.

Endelig vedtagelse af lokalplanen forudsætter udarbejdelse af et kommuneplantillæg, der ændrer rammerne for det blandede bolig- og serviceerhvervsområde (C2-område), som Jagtvej 171 ligger i, 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 m. Den relativt lave boligandel er velbegrundet i det stationsnære område, der ligger op til den stærkt trafikerede og støjbelastede Vibenshus Runddel.

Lokalplanen udarbejdes inden for rammerne af kommuneplantillægget og de intentioner og principper, der fremgår af startredegyrelsen. Der vurderes at være følgende udfordringer i det videre lokalplanarbejde:

- Der skal arbejdes videre med programmering, indretning og udformning af det grønne anlæg på Aldersrogade, herunder hvordan anlægget kan skabe et bedre byrum omkring Vibenshus Runddel i sammenhæng med den kommende metrostation, hvordan anlægget kan fungere som ”trædesten” i en fremtidig grøn forbindelse på Aldersrogade fra Haraldsgade til Fælledparken, samt hvordan anlægget kan understøtte intentionerne i den kommende områdefornyelse for Skt. Kjelds Kvarter Syd.
- Der skal arbejdes videre med udformningen af bebyggelsens facader, især udformningen af stueetagen, så der opnås en høj grad af åbenhed og transparens i forhold til stueetagens udadvendte funktioner og et samspil med det grønne anlæg.

- Der skal ske en nærmere bearbejdning af projektets tagterrasser, så de kan fungere som attraktive udendørs opholdsarealer for bebyggelsens brugere.

Som *bilag 2* vedlægges en tilgængelighedsvurdering. Der vurderes ikke umiddelbart at være forhold, der er til hinder for, at tilgængelighed kan sikres.

Økonomi

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 bygherren af kommunen erhverver et 235 m² stort vejareal, som henlægges til ejendommen. Bygherren har accepteret udkast til en købsaftale udarbejdet af Økonomiforvaltningen. Købsaftalen er betinget af endelig vedtagelse af lokalplanen. Salget vil blive politisk behandlet i egen indstilling.

Bygherren har anmodet om at indgå en udbygningsaftale med kommunen om etablering af et ca. 500 m² stort, offentligt grønt anlæg på den østligste del af Aldersrogade, som anlægges på kommunalt vejareal i sammenhæng med indretningen af ejendommens fri-arealer. Anlægsudgifterne afholdes af bygherren. Når anlægget er etableret, overtager kommunen driften for så vidt angår den del, som ligger på kommunalt areal. Der skal i det videre forløb tages stilling til de heraf eventuelt følgende driftsudgifter.

Projektet vurderes ikke at give kommunen yderligere udgifter.

Videre proces

Når udvalgene har godkendt startredegørelsen, foretages intern høring af relevante instanser, herunder Østerbro Lokaludvalg, med henblik på bemærkninger til udarbejdelsen af planforslagene.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget efter sommerferien med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i efteråret og efterfølgende offentlig høring. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i foråret 2011.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1: Startredegørelse, Jagtvej 171](#)

[Bilag 2: Tilgængelighedsvurdering](#)

