

7. Startredegørelse for lokalplan "Birkedommervej" (2008-129845)

Teknik- og Miljøudvalget skal godkende, at der udarbejdes lokalplanforslag for karreen Birkedommervej/Tomsgårdsvej/Dortheavej/Smedetofte med henblik på ny boligbebyggelse samt indretning af eksisterende bygninger til kulturformål.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik - og Miljøudvalget godkender,
1. at der udarbejdes forslag til lokalplan "Birkedommervej" på baggrund af vedlagte startredegørelse, *bilag 1*

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte på mødet den 23. marts 2006 indstillingen "Billige Boliger" (BR114/06). Et af punkterne heri var, at alle egnede kommunale byggegrunde, indtil forholdene omkring grundene er afklaret, reserveres til etablering af 5x5-boliger.

I Budget 09, der blev tiltrådt i Borgerrepræsentationen den 9. oktober 2008, blev der truffet beslutning om, at den kommunale ejendom på Birkedommervej skal udvikles til et nyt boligområde med boliger til mennesker med almindelige indkomster, f.eks. billige almene boliger, og at bygningerne Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35 anvendes til kulturhusformål. Beslutningen blev truffet i forlængelse af, at Borgerrepræsentationen i juni 2008 vedtog "Lidt mere Nordvest - en plan for styrkelse af kulturlivet i København NV".

For at muliggøre dette skal der udarbejdes det nødvendige plangrundlag for boligbyggeri m.v.

Løsning

Formål

Lokalplanen skal muliggøre boligbebyggelse på Københavns Kommunes arealer, der i dag hovedsageligt rummer Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB), samt muliggøre serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner, andre sociale og uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger i bebyggelsen på hjørnet af Birkedommervej/Tomsgårdsvej.

Intentionen med lokalplanen er endvidere,

- at, sikre nye byrumsmæssige kvaliteter i området, så det fremstår mere åbent og grønt end i dag
- at, sikre hensigtsmæssig placering af bebyggelsen
- at, sikre etablering af offentlig tilgængelige stiforbindelser
- at, sikre etablering af grønne friarealer.

Det nuværende område til offentlige formål samt private institutioner af almen karakter (O3-område) samt område til tekniske anlæg af offentlig/almen karakter (T2-område) forudsættes ændret, i Kommuneplan 2009, til boligområde, hvor der bl.a. kan tillades kulturelle servicefunktioner (B3-område).

Volumenstudier

I volumenstudier er der valgt 2 modeller til illustration af forskellige bebyggelsesprincipper. Disse indgår i startredegerelsen for lokalplan ”Birkedommervej” der er vedlagt som *bilag 1*.

I *model 1* etableres ca. 107 boliger (rækkehuse/byggeforeningshuse). Boligbebyggelsen er udformet som stokbebyggelse i 3 etager. Der er mulighed for en stiforbindelse, der forbinder Dortheavej med Birkedommervej. Halvdelen af parkeringspladserne er placeret i konstruktion. Med denne bebyggelsesform kan der opnås en bebyggelsesprocent på ca. 96 pct., når kravet om friareal skal opfyldes. Med en større andel af parkering i konstruktion kan bebyggelsesprocenten optimeres.

Opførelse af rækkehusbebyggelse med en bebyggelseskarakter svarende til tætte lave bebyggelser som byggeforeningshuse vil med stiforbindelser og mange mindre haverum bidrage til et åbent og grønt kvarter. Den nye bebyggelse vil kunne fremstå som en homogen enklave med egen identitet.

I *model 2* etableres ca. 122 boliger. Boligbebyggelsen er udformet som en halvåben karré med randbebyggelse varierende mellem 3 og 5 etager langs Dortheavej, Smedetoften, Birkedommervej og på tværs af karreen fra Birkedommervej til Dortheavej. Midt i bebyggelsen er der parkeringsplads og mulighed for stiforbindelse, der forbinder Dortheavej med Birkedommervej. Bebyggelsesprocenten er ca. 107 når kravet om friareal opfyldes. Halvdelen af parkeringspladserne er placeret i konstruktion. Med en større andel af parkering i konstruktion kan bebyggelsesprocenten optimeres.

Opførelse af højere randbebyggelse langs Birkedommervej og randbebyggelse i 3 etager langs Dortheavej vil understrege en afgrænsning af gade og byrummet mod henholdsvis Birkedommervej og Dortheavej. Den nye bebyggelse vil kunne danne en bebyggelsesmæssig overgang mellem de blandede erhvervs- og boligområder og samtidig fremstå med sin egen identitet. Som et tilskud til kvarteret vil der i tilknytning til stiforbindelsen mellem Birkedommervej og Dortheavej på tværs af bebyggelsen være mulighed for etablering af et offentligt tilgængeligt byrum.

I begge modeller er friarealerne af størrelsesordenen 60 pct. af etagearealet til boliger og 15 pct. til erhverv. Foruden boligbebyggelsen kan der etableres ca. 2.500 m² på hjørnet af Birkedommervej/Tomsgårdsvej til serviceerhverv, kollektive anlæg og institutioner, samt andre sociale og uddannelsesmæssige, kulturelle og miljømæssige servicefunktioner som er forenelige med anvendelsen til boliger. Ny bebyggelse på hjørnet af Birkedommervej/Tomsgårdsvej er udformet som randbebyggelse i 3 etager.

Vurdering

Bebyggelsestyperne i både model 1 og model 2 kan indgå og indpasses i omgivelserne samt fremstå med egen identitet.

Model 2 med randbebyggelse i varierende højde vil dog på en bedre og mere klar måde kunne tilpasses den omgivende bebyggelse. Et offentligt tilgængeligt byrum i tilknytning til stiforbindelsen og placeret i forlængelse af Præstelængens grønne midterareal nord for lokalplanområdet eller placeret mod Dortheavej nord for Kulturhuset og det nye Ungdomshus vil være et aktiv for kvarteret.

I det videre arbejde vil forvaltningen kvalificere vurderingerne med henblik på fremlæggelse af et

lokalplansforslag på baggrund af en af modellerne.

Lokalplanforslaget

Lokalplanen skal bl.a. fastlægge bebyggelsen til helårsboliger med mulighed for indretning af serviceerhverv m.m. Der kan ikke indrettes boliger nærmest Tomsgårdsvej, da det aktuelle trafikstøjsniveau overstiger den øvre grænse for trafikstøjbelastningen ved boliger. Bebyggelsens omfang og placering fastlægges bl.a. under hensyn til byrumsdannelse og trafikstøj. Der fastlægges endvidere bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt ubebyggede arealer, herunder friarealets størrelse, anlæg af opholdsarealer og parkeringsdækning samt placering af parkeringspladser.

Som *bilag 2* vedlægges notat om forureningsforhold, og som *bilag 3* et notat om værdifulde træer.

Miljøvurdering

Startredegerelsen er ikke omfattet af positivlisten, hvorfor der ikke er foretaget en miljøvurdering. Vurderinger i forhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer fremgår af *bilag 4*.

Økonomi

-

Videre proces

Når startredegerelsen er drøftet i udvalget, gennemføres en intern høring af relevante instanser, herunder Bispebjerg Lokaludvalg, med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Forvaltningen forventer at forelægge forslag til lokalplan for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse af planforslaget i Borgerrepræsentationen i 2. kvartal 2009, hvorefter det sendes i offentlig høring i 2 måneder.

Planforslaget forventes endelig vedtaget 4. kvartal 2009 under forudsætning af fornøden forudgående endelige vedtagelse af Kommuneplan 2009.

Hjalte Aaberg

Ulrik Winge

bilag

[Bilag nr. 1 - Startredegerelse "Birkedommervej"](#)

[Bilag nr. 2 - Region Hovedstadens kortlægning af den kommunale ejendom som forurenet](#)

[Bilag nr. 3 - Værdifulde træer](#)

[Bilag nr. 4 - Lov om miljøvurdering af planer og programmer.](#)

