

Startredegørelse

"Landskronagade II" med kommuneplantillæg

Bilag I



Bilag I til indstilling om redegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Landskronagade II" med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005.

Startredegørelse Landskronagade II

Hensigt	3
Baggrund.....	3
Lokalplantegning	4
Lokalplanområdet	5
Kvarteret.....	6
Eksisterende planforhold	6
Forslag til kommuneplantillæg	7
Intentioner i lokalplanforslaget.....	7

Forsidefoto: Arbejdstilsynets gavl mod Fanøgade. I forgrunden ses Landskronagade.



Lokalplanområdet set mod nord. (Luftfoto juli 2007).

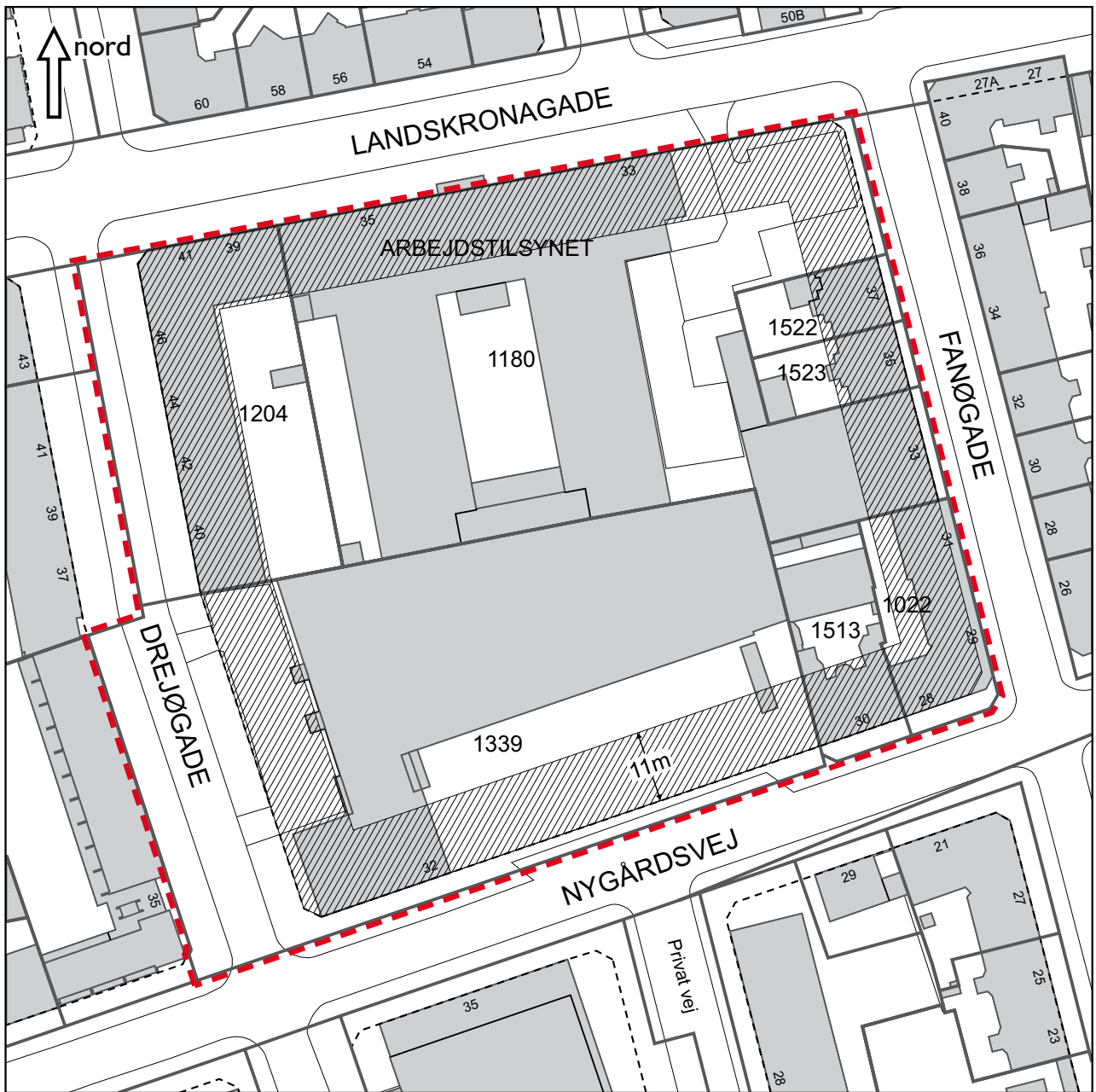
Hensigt

Der er behov for en tidssvarende lokalplan, der tager hensyn til de faktiske forhold i karreen og muliggør nyt boligbyggeri / boligindretning, samt tillader relevant anvendelseskift inden for den eksisterende erhvervsbebyggelse. Med en sluttet randbebyggelse vil karreen på sigt fremstå mere helstøbt og veldefineret, end den gør i dag. Det vil være med til at opstramme de omkransende gaderum. Karreen fremstår desuden ufærdig med "huller", og en færdiggørelse af karreen vil være et løft for området.

Baggrund

Inden for karreen begrænset af Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade har Teknik- og Miljøforvaltningen modtaget forespørgsler om opførelse af ny boligbebyggelse samt indretning af tagboliger i eksisterende boligbebyggelse. Området er i Kommuneplan 2005 fastlagt til boligformål (B4-område), mens lokalplan nr. 68 "Landskronagade", der er tinglyst den 21. august 1985, fastlægger karreens anvendelse til erhvervsformål. Den maksimale bebyggelsesprocent for begge planer er 130. Ca. $\frac{2}{3}$ af etagearealet i karreen anvendes til erhvervsformål og $\frac{1}{3}$ til boligformål.

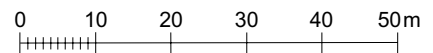
En lokalplan, der tager hensyn til de faktiske forhold, foreslås tilvejebragt ved at fastlægge karreen til blandet boliger og serviceerhverv. Den nye lokalplan skal afløse lokalplan nr. 68.



--- Grænse for lokalplanområde

 Byggefelt

--- Vejudlægslinie



Lokalplanområdet



Arbejdstilsynets parkeringsdæk ved Fanøgade. I bygningen til højre ønskes indretning af tagboliger.

Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro og er begrænset af Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade.

Området omfatter ejendommene matr. nr. 1022, 1180, 1204, 1339, 1513, 1522 og 1523 Udenbys Klædebo Kvarter, København, i alt 13.498 m² – heraf 2.005 m² vejareal.

Karreen rummer en dominerende kontorejendom på matr. nr. 1180 Udenbys Klædebo Kvarter – p.t. Arbejdstilsynet – i 1-5 etager. Denne ejendom indeholder godt 1/2 af karreens etageareal og 3/4 af erhvervsetagearealet. Karreen indeholder desuden boligenheder i 4-5 etager, en lavere, renoveret erhvervsbebyggelse samt ubebyggede arealer/byggetomter.

Bebyggelsesprocenten i karreen som helhed er 156 beregnet på baggrund af oplysninger i BBR.

Lokalplanområdet ligger stationsnært i forhold til Svanemøllen Station og tæt på anden kollektiv trafik på bl.a. Østerbrogade. Der er let adgang til Lyngbyvej mv. for individuel trafik.



Facader i Fanøgade overfor lokalplanområdet.



Til venstre ses boligbebyggelse ved Drejøgade. Til højre lav, renoveret erhvervsbebyggelse med Arbejdstilsynet i baggrunden.



Nygårdsvej. Her bliver plads til nyt boligbyggeri, hvis erhvervsbebyggelsen nedrives.



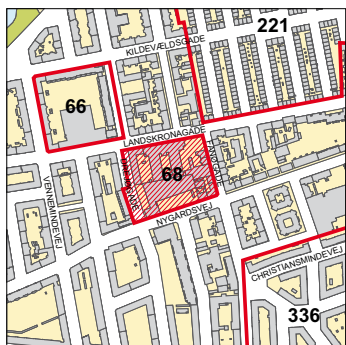
Landskronagade mod Østerbrogade med byggeforeningshusene i midten af billedet.

Kvarteret

Størstedelen af bebyggelsen i kvarteret er boliger i 3-4½ etager med enkelte boligbyggerier i op til 8 etager. Det vil sige et blandet område med bevaringsværdige byggeforeningshuse, karreer med stor tæthed, nyt og gammelt, især boligbyggeri.

Eksisterende planforhold

I Kommuneplan 2005 er karreen en del af et større boligområde (B4-område) med maksimal bebyggelsesprocent på 130. Langs Nygårdsvej indgår lokalplanområdet i det i kommuneplanen udpegede lokalcenter "Vennemindevej".



Gældende lokalplaner i kvarteret

Lokalplan nr. 68 "Landskronagade", der gælder for det aktuelle lokalplanområde, fastlægger anvendelsen til erhvervsformål. Den maksimale bebyggelsesprocent er 130.

Lokalplan nr. 66 "Helsingborggade" fastlægger karreen til boligformål, med mulighed for forretnings- og kontorlokaler i stueetagen. Maksimal bebyggelsesprocent 130.

Lokalplan nr. 221 "Kildevældsgade" er en bevarende lokalplan for "Byggeforeningshuse i Strandvejskvarteret"

Lokalplan nr. 336 "Christiansmindevej" er også en bevarende lokalplan for et attraktivt boligområde.

Forslag til kommuneplantillæg

Lokalplanen forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2005, så planlægningen bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold ved ændring af B4-rammen til en C2-ramme, der giver mulighed for en bebyggelsesprocent på ca. 150 for karreen som helhed og maksimalt etageantal på 6 ekskl. tagetage.

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.

Intentioner i lokalplanforslaget

Lokalplanen skal ændre anvendelsen fra erhverv til boliger og serviceerhverv. Der muliggøres en fremtidig bygningsmæssig udvikling i området, så karreen kan afsluttes ved nyopførelse af boligbebyggelse. Indretning af tagboliger muliggøres ud over den maksimale bebyggelsesprocent i eksisterende tagetager, ligesom tidssvarende ændringer vil være mulige for eksisterende erhvervsvirksomheder. Ved at fastlægge den fremtidige bebyggelse som randbebyggelse i 4 etager evt. med udnyttet tagetage med mulighed for at indrette tagetager som penthouse og den maksimale husdybde til 11 m, vil bebyggelsesprocenten blive ca. 150 for karreen som helhed. Det vil være i overensstemmelse med eller lavere end den almindeligt forekommende bebyggelsesprocent i det omliggende boligområde (omliggende boligkarreer har bebyggelsesprocenter på op til 300).

Den foreslåede højere bebyggelsesprocent er desuden begrundet i områdets stationsnærhed, med 500 m til Svanemøllen Station.

Beregning af bebyggelsesprocent og friareal forudsættes at ske for karreen som helhed. Det samme gør sig gældende for fordeling af bolig og erhverv.

