

14. Forslag til lokalplan "Birkedommervej" (2009-37619)

Borgerrepræsentationen skal godkende forslag til lokalplan "Birkedommervej" med henblik på offentliggørelse. Forslaget omfatter boliger, serviceerhverv og blandet erhverv i karreen afgrænset af Birkedommervej, Smedetoften, Dortheavej og Tomsgårdsvej.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplanforslag (bilag 1) "Birkedommervej" vedtages med henblik på offentliggørelse,
2. at lokalplanforslaget offentliggøres i to måneder, samt
3. at borgermødet afholdes som orienteringsmøde.

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte indstilling om startredegørelse for lokalplan "Birkedommervej" den 26. november 2008. Området omfatter de kommunale ejendomme, Tomsgårdsvej 35/Birkedommervej 41-43, Smedetoften 14 og Dortheavej 30 samt en servicestation på Tomsgårdsvej 33.

I Budget 09, der blev tiltrådt i Borgerrepræsentationen den 9. oktober 2008, blev der truffet beslutning om, at de kommunale ejendomme, der bl.a. har rummet Center for Afklaring og Beskæftigelse (CAB), 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".

Borgerrepræsentationen godkendte på mødet den 2. april 2009 indstillingen "Boligpakke 1 - Principiel beslutning om opførelse af nye almene familie- og plejeboliger" (2009-22257) - en beslutning om rammerne for opførelse af bl.a. op til 500 familieboliger under forsøgskonceptet AlmenBolig+ samt ca. 220 almene plejeboliger på 5-6 kommunale ejendomme, herunder bl.a. Birkedommervej. Der forventes opført 50-60 AlmenBolig+/almene familieboliger og evt. 25 almene plejeboliger på ejendommene ved Birkedommervej.

Lokalplanforslaget forudsætter, at rammerne for lokalplanlægning i Kommuneplan 2005 ændres således, at det nuværende område, der er fastlagt til offentlige formål mv. og til tekniske anlæg mv. (lokalplanens område I) ændres til boligområde med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 (B3-område). Ændringerne er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2009. Ejendommen Tomsgårdsvej/Dortheavej (lokalplanens område II) er uændret beliggende i et E1-område.

Løsning

Lokalplanen "Birkedommervej" muliggør omdannelse af de kommunale ejendomme, til boligområde med helårsboliger samt mulighed for indretning af kulturhusformål som supplement til aktiviteterne i kulturhuset/bibliotek samt Ungdomshuset på Dortheavej samt i begrænset omfang serviceerhverv,

herunder butikker. Lokalplanen sikrer, at der fortsat kan indrettes blandet erhverv på ejendommen Tomsgårdsvej/Dortheavej. I øvrigt indeholder lokalplanen bl.a. følgende:

- Der fastlægges byggefelter, som muliggør opførelse af boligbebyggelsen som stokbebyggelse eller karréform i 2 - 4 etager.
- Der stilles krav om, at bebyggelse og de ubebyggede arealer skal udformes efter en godkendt helhedsplan, så der skabes sammenhæng med de omgivende bebyggelser og aktiviteter.
- Der fastlægges to offentligt tilgængelige stiforbindelser på tværs i området.
- Som et aktiv for området muliggøres et offentligt tilgængeligt byrum i tilknytning til den ene stiforbindelse.
- Der fastlægges bestemmelser om, at bebyggelsen langs Tomsgårdsvej skal opføres som randbebyggelse for at understrege en afgrænsning af gade- og byrummet mod Tomsgårdsvej.
- Parkeringsdækningen skal være mindst en parkeringsplads pr. 200 m² etageareal og højst en parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. Mindst 50 % af parkeringsdækningen skal indrettes i parkeringskælder.

Den foreslåede udnyttelse vurderes ikke at være en væsentlig ændring i forhold til den eksisterende trafikmængde.

Der fastsættes i lokalplanen bestemmelser om det indendørs støjniveau i forhold til Miljøstyrelsens nye vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”. Kommunen er i sammenhæng med udarbejdelsen af Kommuneplan 2009 i gang med implementeringen af retningslinierne i den nye vejledning.

Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste viser, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige påvirkninger i området, som det fremgår af *bilag 2*.

Tilgængelighed for alle anses for sikret i lokalplanen for udendørsarealer og i Bygningsreglement 2008 for indendørsarealer, som det fremgår af *bilag 3*.

Lokaludvalg

Bispebjerg Lokaludvalg har fremsendt bemærkninger til startredegerelsen om lokalplanforslaget. Lokaludvalget vurderer det som positivt, at der muliggøres boliger på de kommunale ejendomme ved Birkedommervej, Smedetoften og Dortheavej, og at bygningerne Birkedommervej 41/Tomsgårdsvej 35 anvendes til kulturformål. Derudover nævnes en række punkter, bl.a. skyggeforhold, inspirerende og stimulerende byrum, synergieffekt mellem den nye bebyggelse og det omkringliggende kulturelle centrum, en miljøvenlig profil og præsentation af flere modeller for ny bebyggelse, som Bispebjerg Lokaludvalg mener, der bør lægges vægt på i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget. Høringssvaret er vedlagt som *bilag 4*.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med lokalplanforslaget.

Videre proces

Lokalplanforslaget skal efter vedtagelse i Borgerrepræsentationen offentliggøres i to måneder. Efter offentlighedsperioden fremlægges indstilling om endelig vedtagelse af lokalplanen for

Borgerrepræsentationen. Vedtagelsen er betinget af, at Kommuneplan 2009 er endelig vedtaget.

Hjalte Aaberg

/Ulrik Winge

bilag

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Birkedommervej"](#)

[Bilag 2 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 3 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 4 - Hørings svar fra Bispebjerg Lokaludvalg](#)

