

### 3. Forslag til lokalplan "Borgervænget II" med kommuneplantillæg (2010-119004)

Der skal tages stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan "Borgervænget II" med kommuneplantillæg, der skal muliggøre en ændret anvendelse af området fra offentlige formål til blandet boliger og serviceerhverv.

#### INDSTILLING OG Beslutning

Indstilling om,

1. at forslag til lokalplan "Borgervænget II" (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder,
2. at vedtage det foreslåede borgerdialogforløb (bilag 6) bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt annoncering i områdets lokalaviser, samt
3. at det tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1).

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

#### Problemstilling

JKE/Dan-Ejendomme A/S har søgt om udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Borgervænget 5-7. Begrundelsen er, at betingelserne for områdets institutionsprægede funktioner har ændret sig markant, så det gennem længere tid ikke har været muligt at udleje en del af ejendommen. Ansøger ønsker at kunne lette udlejningen ved at få en bredere anvendelsesmulighed end den nugældende lokalplan og kommuneplanramme muliggør. Også de øvrige grundejere i området har udtrykt ønske om mulighed for at anvende deres bebyggelser til boliger og serviceerhverv. Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget godkendte henholdsvis den 17. maj og den 1. juni d.å. forvaltningernes indstilling om startredegerelse (2010-54729).

#### Løsning

Forvaltningerne har på baggrund af startredegerelsen og de deri beskrevne planmæssige overvejelser udarbejdet forslag til lokalplan og kommuneplantillæg (*bilag 1*). Som anført i startredegerelsen er den gældende lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fra 1980 på mange måder utidssvarende og stærkt begrænsende for en udvikling af området. Planændringerne er lavet ud fra målene i Kommuneplan 2009. En bredere anvendelse med bl.a. boliger vurderes at medføre en vitalisering af området og dermed en større mangfoldighed og mere liv. Boliger og arbejdspladser vil med stationsnærheden i forhold til Ryparken Station blive bundet godt op på den kollektive trafik. En forbedring og fornyelse af bebyggelsen vil gøre bygningsmassen mere energi- og ressourcebesparende.

Forvaltningerne har i startredegerelsen vurderet, at der med en så stationsnær beliggenhed skal være en bebyggelsesprocent på mindst 150 som følge af Kommuneplan 2009's mål om at skabe en bæredygtig by. Kommuneplantillægget ændrer derfor områdets ramme fra offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 130 (O4\*) til boliger og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150

(C2). Ved rammeændringen overflødiggøres den nuværende \*-bestemmelse om detailhandel i området. Det bemærkes, at områdets grundejere kun ønsker en ændring af anvendelsen og ikke er interesseret i en øget bebyggelsesprocent, da de ikke har nogen væsentlige byggeønsker.

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af kommuneplantillægget. I lokalplanen fastlægges området til helårsboliger og serviceerhverv. Endvidere må der indrettes kollektive anlæg, kulturhus og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige, kulturelle, sundhedsmæssige og miljømæssige servicefunktioner, der forenelige med anvendelsen til boliger og serviceerhverv. Butikker må kun placeres i stueetagen ud mod Lyngbyvej og Hans Knudsens Plads, og butiksarealet må ikke overstige i alt 1.500 m<sup>2</sup>. Boliger skal have en gennemsnitsstørrelse på 95 m<sup>2</sup> og må ikke være mindre end 65 m<sup>2</sup>.

I lokalplanen fastlægges en delstrækning af ”Svanemølleruten” gennem området. Der fastlægges en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6 plus tagetage og en maksimal bygningshøjde på 25 m. Der fastlægges skrå højdegrænseplaner for at sikre tilfredsstillende bygnings-/lysafstande. Der indgår bestemmelse om, at enkeltprojekter med nybyggeri på mere end 2.500 m<sup>2</sup> etageareal forudsætter supplerende lokalplan. Det betyder, at der med lokalplanen kan opføres f.eks. daginstitutioner, tilbygninger og lignende, mens større nybyggeri udløser krav om supplerende lokalplan. Der fastlægges bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at opnå god arkitektonisk kvalitet ved bygningsændringer og nybyggeri.

Der indgår bestemmelser om ubebyggede arealer, herunder om størrelsen og indretningen af friarealerne. Områdets værdifulde træer og beplantninger fastlægges som bevaringsværdige. Parkeringskravet er 1 plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal, og der skal etableres cykelparkering i nærmere bestemt omfang i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinier. Der indgår bestemmelser om bæredygtighed, så nybyggeri skal udføres som lavenergibebyggelse, og regnvand fra tage skal opsamles til brug for toiletskyl mv.

Det vurderes, at planforslagene vil understøtte målene i hhv. Kommuneplan 2009, i Bydelsplan for Østerbro 2009 og i den kommende Områdefornyelse Sankt Kjelds Kvarter samt intentionerne i Metropolen for mennesker og i Arkitekturby København.

Som *bilag 2* vedlægges en miljøvurdering. I forhold til forvaltningens positivliste til miljøvurdering vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige miljøpåvirkninger. Endvidere vurderes lokalplanen ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Som *bilag 3* vedlægges en tilgængelighedsvurdering, der viser, at lokalplanen ikke er til hinder for at der kan opnås tilgængelighed for alle.

### *Lokaludvalget*

Der er foretaget intern høring på baggrund af startredegerelsen og miljøscreeningen af planforslagene. Der er modtaget høringssvar fra bl.a. Østerbro Lokaludvalg. Høringssvarene vedlægges som *bilag 4* og *bilag 5*. Lokaludvalget peger på behovet for et kulturhus i området og foreslår, at lokalplanen giver mulig herfor, så kulturhuset kan indrettes i f.eks. Borgervænget 5-7 (SAHVA). Udvalget finder ikke, der er grund til at øge boligbyggeriet og bebyggelsesprocenten i området, da der ikke er nogen byggeønsker. Lokaludvalget mener, at der skal laves en egentlig miljøvurdering, når planen muliggør et kulturhus. Desuden vil øget bebyggelse medføre mere biltrafik til området bl.a. via stikvejen fra Borgervænget, hvor der også færdes mange børn til områdets institutioner. Udvalget ser gerne, at busserne til Arrivas garageanlæg også får tilkørsel ad denne vej. Derfor bør der fastlægges byggefeltet og nye tilkørselsveje, så trafikken ikke sker via adgangsvejen

til institutionerne. Udvalget mener, at parkeringskravet skal reduceres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal grundet stationsnærheden. Det nuværende parkeringsareal bag SAHVA skal udlægges til friluftaktiviteter. Udvalget ønsker, at lokalplanen muliggør adgang til bagenden af togperronerne via en ny viadukt fra institutionsområdet.

*Bemærkning:* Lokalplanen muliggør indretning af kulturhus. Om forhøjelse af bebyggelsesprocenten henvises til det ovenfor anførte om udnyttelse af stationsnærheden. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer ikke, at der skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering, jf. bilag 2. Forvaltningen kan ikke anbefale, at tilkørsel til Arrivas garageanlæg sker ad stikvejen fra Borgervænget, da cykelruten også skal gå her, og da vejen allerede i dag er adgangsvej til områdets institutioner. Teknik- og miljøforvaltningen vurderer ikke, at det er hensigtsmæssigt at fastlægge byggefelter, da der ikke aktuelt foreligger konkrete projekter. Lokalplanen bestemmer, at enkeltprojekter på over 2.500 m<sup>2</sup> etageareal kræver supplerende lokalplan, i hvilken forbindelse der forudsættes fastlagt byggefelter. Planområdet ligger uden for kommuneplanens tætbyområde, hvorfor der ikke gælder reduceret parkeringskrav. Lokalplanen er ikke til hinder for etablering af en eventuel viadukt til togperronerne.

## **Økonomi**

Lokalplanen har umiddelbart ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. Planen medfører ikke handlepligt, men mulighed for byggeri og anlæg i planområdet. Ved yderligere udbygning i området kan der forventes en øget kommunal skatteindtægt.

Det bemærkes, at etablering af ”Svanemølleruten” på strækningen gennem lokalplanområdet, herunder erhvervelse af nødvendigt grundareal, gennemføres og bekostes af kommunen. Finansiering vil til sin tid ske efter særskilt anlægsbevilling inden for Teknik- og Miljøforvaltningens budget. Der er p.t. ikke taget stilling til, hvornår anlægsarbejdet udføres. Efterfølgende driftsudgifter afholdes inden for forvaltningens driftsbudget. Omfanget af driftsudgifterne kendes p.t. ikke, men vurderes at være relativt små.

## **Videre proces**

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af planforslagene udsendes disse i offentlig høring i to måneder. Efter den offentlige høring forelægges udvalgene og Borgerrepræsentationen en indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene. Endelig vedtagelse forventes at ske efter sommerferien.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## Oversigt over politisk behandling

### Forslag til lokalplan "Borgervænget II" med kommuneplantillæg

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af forslag til lokalplan "Borgervænget II" med kommuneplantillæg, der skal muliggøre en ændret anvendelse af området fra offentlige formål til blandet boliger og serviceerhverv.

### INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at forslag til lokalplan "Borgervænget II" (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder,
2. at vedtage det foreslåede borgerdialogforløb (bilag 6) bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde samt annoncering i områdets lokalaviser.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at det tilhørende forslag til kommuneplantillæg vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder sammen med lokalplanforslaget (bilag 1).

#### **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 17. januar 2011**

Indstillingen blev anbefalet.

#### **Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 2. februar 2011**

Indstillingen blev anbefalet.

### bilag

[1. Forslag til lokalplan med kommuneplantillæg](#)

[2. Miljøvurdering](#)

[3. Tilgængelighedsvurdering](#)

[4. Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg om startredegørelse](#)

[5. Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg om miljøvurdering](#)

[6 - Forslag til borgerdialogforløb](#)

