

### **35. Lokalplanforslag "Krystalgade 12" til beslutning (2009-62632)**

Den 18. februar 2009 drøftede udvalget startredegørelse (sag.nr. 2008-146605, dok.nr. 2008-663829) til lokalplanforslag for "Krystalgade 12". Lokalplanforslag "Krystalgade 12", om at gøre det muligt at opføre et nyt menighedshus til Synagogen, skal nu besluttes.

#### **INDSTILLING OG BESLUTNING**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at lokalplanforslag "Krystalgade 12" besluttes med henblik på offentliggørelse, og
2. at lokalplanforslaget offentliggøres i 2 måneder, samt
3. at dialogstrategien omfatter en hjemmeside for lokalplanforslaget

#### **PROBLEMSTILLING**

Det Mosaiske Troessamfund ønsker at opføre et menighedshus, når baghusbebyggelsen, ejet af troessamfundet, bag synagogen er nedrevet. Opførelse af den nye bygning forudsætter, at der laves lokalplan. Lokalplanforslaget er lavet på baggrund af et projekt for et nyt menighedshus tegnet af Boldsen & Holm Arkitekter MAA.

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 10. december 2008, at der blev givet tilladelse til dispensation fra byplan nr. 57. Det betyder, at den tomme baghusbebyggelse "Meyers Minde, Krystalgade 12, bag synagogen, kan rives ned.

#### **LØSNING**

Lokalplanforslaget er udarbejdet, så det giver mulighed for at opføre den skitserede ca. 1.451 m<sup>2</sup> store bebyggelse til erstatning for den hidtidige plejehjemsbygning "Meyers Minde".

En ny bygning som ansøgt, giver mulighed for at samle de kulturelle servicefunktioner for menigheden fra andre adresser. Løsningen har samtidig et sikkerhedsaspekt.

Den nye bygning bliver bygget miljørigtigt og vil som minimum følge retningslinierne i "Miljø i byggeri og anlæg 2006", og være i lavenergiklasse 1. Den skitserede bebyggelse og den fredede synagoge bliver fastlagt som bebyggelsesplan i princippet som ansøgt. Forvaltningen skønner ikke, at en fremtidig bebyggelse vil blive væsentlig mere synlig end hidtil fra fællesgården i den øvrige del af karreen. Menighedshuset er tilpasset til de omkringliggende bygninger med sin volumen og placering. Facader over stueetagen holdes bag en skrå byggelinie fra hjørnerne af det fredede nabohus og synagogebygningen. Således vil udsynet fra gården til synagogens smukke gårdfacade bevares. Lys/skyggeforholdene bliver lidt bedre i den smalle gård mod Fiolstræde til glæde for beboere i denne del af karreen, og der sker en reduktion af etagearealet i forhold til "Meyers Minde", jfr. bilag 1.

Det arkitektoniske udtryk i menighedshuset tager udgangspunkt i synagogens orientalske inspiration. F.eks. nyfortolkes synagogens karakteristiske pilastre i menighedshusets facade. Til gengæld vil farve og materialevalg på nybyggeriet blive tilpasset Synagogens farve og materialeholdning.

Friarealer i denne del af Indre By skal normalt i sin helhed anlægges som opholds-arealer. Andrager har bl.a. med henvisning til øget sikkerhed for ejendommens brugere, anmodet om, at der bliver mulighed for indretning af to parkeringspladser på terræn, og at den øvrige parkering indgår i en fremtidig parkeringsordning for kvarteret, jfr. bilag 3 (brev fra PET). I lokalplanforslaget kan der indrettes 2 parkeringspladser på terræn som en integreret del af gårdanlægget, jf. bilag 1, § 7, stk. 1.

Ejendommene mod Fiolstræde bliver opretholdt med de nuværende bestemmelser i byplan nr. 57 og strøggadelokalplan nr. 163. Derfor skønnes det, at Kommuneplanens intentioner for det samlede område om blandet boliger og serviceerhverv er tilgodeset.

### **MILJØVURDERING**

Denne indstilling er ikke omfattet af Teknik - og Miljøforvaltningens positivlister, som skal miljøvurderes.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser der medfører, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

### **TILGÆNGELIGHEDSVURDERING**

Der vurderes ikke i den aktuelle sag at være forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres i forbindelse med nybyggeri, jf. bilag 2

### **HØRING**

Startrede gørelsen til lokalplanforslaget har været sendt i høring i perioden 24. februar til 27. marts 2009. Der er indkommet seks høringssvar inden for høringsfristen jf. bilag 4, hvoraf to ikke har bemærkninger til projektet, og to var fra forvaltningens egne enheder. Bymuseet beklager nedrivning af "Meyers Minde", som de ønsker bevaret som kulturminde. Hertil bemærker forvaltningen at nedrivningssagen har været i høring, hvor Kulturarvsstyrelsen kunne godkende en nedrivning, og nedrivningen blev vedtaget i TMU 10. december 2008. Endvidere anmoder Bymuseet om, at der tages hensyn til de fredede bygninger i og omkring lokalplanområdet. Bemærkningen er indarbejdet i forslaget. Indre By Lokaludvalg ønsker at nybyggeriets udformning ændres og bliver bedre tilpasset karreen. Forvaltningen mener der er gode argumenter for nybyggeriet i dets nuværende udformning, jf. bilag 4, men har holdt møde med Indre By Lokaludvalg om mulige ændringer af projektet. Ændringsforslagene er efterfølgende forelagt bygherre, som ikke ønsker at ændre projektet, jf. bilag 5.

Indre By lokaludvalg har sideløbende med forvaltningens høring foretaget offentlig høring i lokalområdet. Der indkom tre bemærkninger, hvoraf to var negative og en positiv overfor projektet. Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i projektet. Bemærkningerne er kommenteret i bilag 4.

### **ØKONOMI**

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

## **VIDERE PROCES**

Når lokalplanforslaget er besluttet i Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen, gennemføres en offentlig høring i to måneder. Tegnestuen og byherre har afholdt indledende beboermøde i karreen inden startredegerelsen. Indre By Lokaludvalg har annonceret startredegerelsen i lokalavis og ved opslag i opgange i lokalområdet. I den forbindelse indkom tre borgerhenvendelser, hvoraf to var imod projektet og 1 for projektet. På baggrund af disse forudgående borgerinddragelser, skønner forvaltningen, at det ikke er nødvendigt med orienteringsmøde eller udstilling om projektet i lokalområdet. Forslaget vil kunne læses og kommenteres på forvaltningens hjemmeside, og blive annonceret i lokalavisen.

Forvaltningen forventer at forelægge endelig lokalplan til vedtagelse for Teknik- og Miljøudvalget og Borgerrepræsentationen december 2009/januar 2010. Det er en forudsætning, at lokalplanbestemmelserne er i overensstemmelse med den kommende/endelige Kommuneplan 2009.

Hjalte Aaberg

/

Ulrik Winge

### **bilag**

[Bilag 1 - Lokalplanforslag](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - PET - brev](#)

[Bilag 4 - Høringssvar](#)

[Bilag 5 - Udtalelse om projektet fra Boldsen & Holm Arkitekter](#)

