

## 12. Forslag til lokalplan "Landgreven" (2010-12812)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til offentliggørelse af planforslag med henblik på opførelse af 2 etager på bebyggelsen Borbergadehus beliggende Borbergade 2-14 m.fl.

### INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at forslag til lokalplan "Landgreven" vedtages med henblik på offentliggørelse i to måneder (Bilag 1),
2. at vedtage den foreslåede dialogstrategi bestående af et borgermøde tilrettelagt som et orienteringsmøde og orientering i områdets lokalaviser samt på planens hjemmeside.

### Problemstilling

Tegnestuen Vandkunsten har for Dreyerfonden og Kavi-invest A/S anmodet om, at der udarbejdes lokalplan for karreen mellem Landgreven, Store Kongensgade, Gothersgade og Borbergade. Lokalplanen vil muliggøre et projekt for påbygning af to tagetager på "Borbergadehus", der er beliggende på ejendommen Gothersgade 12-14, Borbergade 2-14 og Landgreven 7, matr. nr. 644 Sankt Annæ Vester Kvarter, København.

Bygningen "Borbergadehus" kan ses fra et relativt stort område, hvorfor tilbygningen er omfattet af skærpet lokalplanpligt.

Startredegørelse blev godkendt på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 2. september 2009.

### Løsning

Det er intentionen med planen at styrke karreens muligheder for udvikling, både funktionelt, bylivsmæssigt, arkitektonisk og bæredygtigt. Lokalplanen vil desuden muliggøre etablering af flere boliger og udvikling inde for eksisterende erhvervsbyggeri. De sparsomme ubebyggede arealer skal muliggøres anlagt til ophold og cityliv.

Højden af "Borbergadehus" på facaden mod gade opretholdes i princippet på 21,4 m, mens bebyggelsens samlede højde (til kip) på 24,5 m øges til overkant af taget til højden 27,6 m, se bilag 1.

Ejendommene langs Borbergade og Landgreven er i Kommuneplan 2009 beliggende med rammer til serviceerhverv, mens resten af karreen er omfattet af rammebestemmelser for blandet boliger og serviceerhverv. I Kommuneplan 2009 er der endvidere i en særlig bestemmelse for området til serviceerhverv bestemt, at der kan påbygges to etager på eksisterende randbebyggelse.

Karreen er i Kommuneplanens rammer for detailhandel beliggende i Bymidteområde City.

Bebyggelsen langs Store Kongensgade er omfattet af bestemmelser i strøggadelokalplan nr. 130. Disse bestemmelser for randbebyggelsen bortfalder og erstattes med nye bestemmelser for den samlede bebyggelse i området. I lokalplanen fastlægges der bl.a. bevaringsbestemmelser på bevaringsværdige bebyggelser.

Området opdeles i to områder, som i Kommuneplan 2009, og med bestemmelser om

strøggadeanvendelse i stuetagen mod Store Kongensgade og Gothersgade samt mulighed for publikumsorienterede butikks- og serviceerhverv i øvrigt i de nederste etager såvel mod gade som i gårdene. Boliger skal indrettes i de øverste etager, jf. bilag 1.

#### *Tilgængelighed*

Der vurderes ikke umiddelbart i den aktuelle lokalplansag at være forhold, der er til hinder for, at tilgængeligheden kan sikres, jfr. bilag 2.

#### *Miljøvurdering*

Lokalplanområdet er ikke omfattet af forhold i Teknik- og Miljøforvaltningens positivlister, som skal miljøvurderes. Forvaltningen vurderer, at lokalplanen ikke medfører miljømæssige konsekvenser der betyder, at der skal udarbejdes en miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

#### *Intern høring*

Der er foretaget sædvanlig intern høring med henvisning til startredegørelsen, herunder Indre By Lokaludvalg, der har fremsendt en kommentar i brev af 16. oktober 2009. Det er lokaludvalgets holdning, at man ikke kan støtte, at en fejlplaceret bygning i 6 etager skal blive en bygning i 8 etager, hvilket vil understrege bygningens massive dominans i kvarteret. Men lokaludvalget ser gerne, at der i givet fald indrettes boliger i såvel den nye som eksisterende bygning. Under henvisning til kommunens klimaplan skal der ikke kræves parkering eller også skal parkering placeres i nuværende eller kommende parkeringsanlæg i kvarteret. Lokaludvalget ser gerne etablering af solfangeranlæg, genbrug af gråt spildevand og begrønning af facader. Lokalplanforslaget er udarbejdet inden for kommuneplanens rammer, se i øvrigt bilag 4.

Lokaludvalget har gennemført borgerinddragelse med opslag i opgange og annonce i lokale medier. Den 16. oktober 2009 har lokaludvalget fremsendt to henvendelser. I den ene henvendelse er man imod forøgelse af den i forvejen høje bygning med to etager af hensyn til fremhævning af byens høje tårne. I den anden henvendelse argumenteres for at der skal bygges helårsboliger og bæredygtigt. På baggrund af høringen vurderer forvaltningen, at henvendelser om mulige boliger i de øveste etager på Borgergadehus, parkering og bæredygtighed indgår i lokalplanforslaget, mens forslaget om ikke at øge højden på Borgergadehus ikke indgår i planforslaget. Henvendelserne og forvaltningens kommentarer fremgår af bilag 4.

Faktuelle oplysninger fra den interne høring er medtaget i lokalplanredegørelse, bilag 1. Kopi af projektmateriale og hørings svarene er fremlagt til gennemsyn på Rådhuset, 1.sal, værelse 36.

#### **Økonomi**

Planen har ingen økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune. Den medfører ikke handlepligt, men mulighed for byggeri og anlæg i lokalplanområdet.

#### **Videre proces**

Når lokalplanforslaget er godkendt i Borgerrepræsentationen, gennemføres en offentlig høring i to måneder. Forvaltningen vil inddrage Indre By Lokaludvalg i tilrettelæggelse af offentlighedsfasen.

Der skal indrykkes en annonce om miljøvurderingen samtidig med offentliggørelse af høringsperioden for lokalplanforslaget. Samtidig etableres en hjemmeside med en informationsdel og en dialogdel.

Forvaltningen forventer at forelægge endeligt forslag til lokalplan for Teknik og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen ultimo 2010.

Hjalte Aaberg

/ Ulrik Winge

**bilag**

[Bilag 1 - Lokalplanforslag "Landgreven"](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering](#)

[Bilag 4 - Lokaludvalget Indre By, Borgerindragelsen](#)

