

4. Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet" (2009-42992)

Borgerrepræsentationen skal godkende forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 349

"Kommunehospitalet" med henblik på offentliggørelse. Forslaget muliggør en permanent tilladelse til daginstitutioner, udvidelse af Københavns Universitets City Campus, samt etablering af en nedgravet bebyggelse til auditorier mv.

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 349 "Kommunehospitalet" vedtages med henblik på offentliggørelse, *bilag 1*,
2. at lokalplantillægget offentliggøres i to måneder,
3. at dialogstrategien omfatter annoncering i områdets lokalpresse, samt at der i offentlighedsperioden afholdes et borgermøde i form af et orienteringsmøde.

Problemstilling

Der har ikke været fremlagt startredegerelse for Teknik- og Miljøudvalget, fordi der er tale om en mindre ændring af den gældende lokalplan.

Der er primært to årsager til, at der fremlægges følgende ændring til lokalplanen, hhv.:

1. Børne- og Ungeforvaltningen har søgt om at få ændret anvendelsen af bygning 25 beliggende på hjørnet af Øster Søgade og Gammeltoftsgade fra helårsboliger til institutionsformål. Den eksisterende institution i bygningen, som er tilladt midlertidigt efter en dispensation fra den gældende lokalplan nr. 349, ønskes bibeholdt og udvidet.
2. I den gældende lokalplan er der fastlagt til helårsboliger - ca. 12.500 m². Disse boliger er aldrig etableret. Dette ønskes ændret til en fastlæggelse til større undervisnings- og forskningsinstitutioner samt bl.a. institutioner.

I den gældende lokalplan er fastlagt et specielt, afgrænset område mod Gammeltoftsgade (byggefelt A), som muliggør opførelse af en ny bebyggelse. Byggefeltet er ligeledes fastlagt til helårsboliger. Ejendomsselskabet Jeudan, der ejer det meste af Kommunehospitalets område, har nu søgt om at få ændret anvendelsen for byggefelt A til undervisnings- og institutionsformål med henblik på at opføre en bebyggelse til brug for Københavns Universitet, City Campus, samt genhusning af en eksisterende institution, som i dag ligger i byggefeltet.

Løsning

Lokalplantillæg

Med forslaget til lokalplantillæg er der tale om en mindre ændring af den gældende lokalplan, som fjerner *kravet* om helårsboliger i bygning 25 og byggefelt A samt bygning 26 beliggende ud mod Gammeltoftsgade, som tidligere husede Parkering København. Anvendelsen i hele lokalplanområdet fastholdes til undervisnings- og forskningsinstitutioner, og med mulighed for helårsboliger og institutioner. Desuden fastsætter lokalplantillægget nogle mere konkrete bebyggelsesregulerende

bestemmelser for den nye bebyggelse i byggefelt A. I forbindelse med den nye bebyggelse muliggøres etablering af en nedgravet bebyggelse til auditorie- og ankomstfunktioner for studerende i et udvidet kælderareal under haveanlægget.

Gældende lokalplan og helårsboliger

I den gældende lokalplan er to bygninger nr 25 og 26 samt byggefelt A fastlagt til helårsboliger - ca. 12.500 m². Disse boliger er aldrig etableret. I forbindelse med udarbejdelsen af det aktuelle lokalplantillæg vil Økonomiforvaltningen indgå en erstatningsaftale med Universitets- og Byggestyrelsen om etablering af boligerne i Indre By.

City Campus og projektet

Københavns Universitet har etableret fire campusområder for at samle universitetet og tiltrække internationale forskere og studerende samt gøre det lettere for virksomheder og forskningsinstitutioner at samarbejde om at omsætte viden til innovationer. Udvidelse af universitetet på Kommunehospitalet er med til at realisere dette ønske, hvilket indebærer, at der skal opføres ny bebyggelse i byggefelt A.

Projektet til nybyggeriet, der er udarbejdet af Erik Møller Arkitekter for bygherren, er af høj arkitektonisk kvalitet. Den nye bebyggelse vil være et tilskud til området med en moderne bygnings- og havearkitektonisk fortolkning af det fredede bygningsanlæg med de mange fine haver. Det skal bemærkes, at projektet til bebyggelse i byggefelt A ville kunne gennemføres med mindre dispensationer fra den gældende lokalplan nr. 349.

En del af byggefelt A ligger på kommunens ejendom matr. nr. 412 Nørrevold Kvarter, København, Gammeltoftsgade 13. Opførelse af den nye bebyggelse forudsætter derfor, at ejendommen sælges efter et forudgående offentligt udbud.

Tilgængelighed.

Tilgængelighed for alle anses for sikret i den gældende lokalplan og i bygningsreglementet.

Miljøvurdering.

Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens positivliste og lov om miljøvurderinger af planer og programmer viser, at forslaget ikke har væsentlige miljømæssige påvirkninger i området, jf. *bilag 3*.

Lokaludvalg.

I forbindelse med den interne høring ved udarbejdelsen af lokalplantillægget har Indre By Lokaludvalg (LU) udtalt følgende jf. *bilag 4*.

LU synes ikke, at det er fornuftigt, at kravet om boliger på Kommunehospitalet fraviges. Udvidelsen af lokaler til undervisningsformål sker på bekostning af tilsvarende lokaler i Middelalderbyen, hvilket LU finder er til stor skade for det mangfoldige miljø. LU har den opfattelse, at de nedlagte undervisningslokaler ikke kompenseres med boliger i Middelalderbyen. LU har ikke tiltro til, at de nuværende institutioner kan finde plads i de ændrede planer for området. Det konstateres, at der ikke er noget krav til etablering af institutioner, hvorfor disses etablering kan lide samme skæbne som de boliger i området, som aldrig blev til noget.

LU giver udtryk for, at de arkitektoniske betragtninger omkring den nye bebyggelses udtryk giver anledning til en vis agtpågivenhed. En tæt, lav bebyggelse i 2½ etage mod Gammeltoftsgade faldende

til 1 etage med terrasser/altaner ind mod Universitetet ville bevare havepræget. Afslutningsvis beder LU om, at der til den politiske behandling på rådhuset laves en analyse af det ændrede trafikmønster, som tillægget afstedkommer.

Hertil skal forvaltningen bemærke følgende:

Med hensyn til kompensation for boligerne, har Universitets- og Byggestyrelsen oplyst, at de er villige til at indgå en erstatningsaftale om at etablere boliger andet sted i Indre By. En genhusning af den eksisterende institution forventes at ske i stueetagen og på 1. sal i den nye bebyggelses østlige del. Lokalplantillægget muliggør en sådan anvendelse - hvilket ikke var tilfældet i den gældende lokalplan.

Den nye bebyggelses højde og placering er allerede fastlagt i den gældende lokalplan. Projektforslaget er udformet med en asymmetrisk tagform med skrå tagflader og gesimser. Af arkitektoniske hensyn muliggør lokalplantillægget at gesimshøjden kan udformes med varierende højde, med udgangspunkt i gesimshøjden på bygning 25. Det skal bemærkes, at skyggediagrammerne (jf. bilag 1) viser, at bygningen kun vil medføre skyggegener på den nederste del af boligbebyggelsen i Gammeltoftsgade i en begrænset periode om eftermiddagen i vinterhalvåret. I lokalplantillægget er der yderligere fastlagt en række bestemmelser om de ubebyggede arealer, som alene har til formål at sikre, at den nye bebyggelse indgår i sammenhæng med både den fredede bebyggelse og kvalitative træk i de eksisterende gård- og haverum.

Forvaltningen vurderer ikke, at tillægget vil medføre et væsentligt ændret trafikmønster, idet det forventes, at trafikanterne til bl.a. auditorierne i høj grad kommer fra områdets øvrige bygninger. Børneinstitutionernes trafikforhold er uændrede.

Endelig vedtagelse af lokalplantillægget forudsætter følgende:

- At Kommuneplan 2009 vedtages af Borgerrepræsentationen. En nødvendig ændring af kommuneplanens rammer om anvendelse, fra boliger og serviceerhverv (C1-område) med en særlig *bemærkning (boligandelen i størrelsesordenen 20 procent) til serviceerhverv (S1-område) er indarbejdet i forslag til Kommuneplan 2009.
- At Økonomiforvaltningen indgår erstatningsaftale om boliger i Indre By med Universitets- og Byggestyrelsen (UBST). I forhandlingerne mellem Københavns Kommune og UBST lægges der op til, at UBST forpligter sig til at konvertere et areal svarende til ibrugtagning af bygning 25, 26 og byggefelt A, til familieegnedede boligformål eller kollegieboliger i Indre by.

Økonomi

Der er ingen økonomiske konsekvenser forbundet med lokalplantillægget.

Videre proces

Efter Borgerrepræsentationens vedtagelse af forslaget offentliggøres det i to måneder (juli måned undtaget). Efter den offentlige høring forelægger forvaltningen en indstilling om endelig vedtagelse af tillægget. Endelig vedtagelse af tillægget forventes at ske i efteråret 2009 og er betinget af en endelig vedtagelse af Kommuneplan 2009 og de heri ændrede rammer for området.

bilag

[Bilag 1 - "Kommunehospitalet". Forslag til tillæg til lokalplan.](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering.](#)

[Bilag 3 - Miljøvurdering i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer](#)

[Bilag 4 - Hørings svar fra Lokaludvalget for Indre By](#)

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 13.05.2009

Udvalget godkendte et ændringsforslag til indledningen af at-punkterne fra Klaus Bondam (B).

Indledningen til at-punkterne ændredes fra:

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

til:

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

Ændringsforslaget blev godkendt.

Indstillingen blev anbefalet med den ændring, at lokalplantillæggets § 3 stk. 3 ændres fra:

"Boligernes gennemsnitlige størrelse skal være mindst 95 m², og ingen må være mindre end 75 m²."

Til:

"Boligernes gennemsnitlige størrelse skal være mindst 85 m², og ingen må være mindre end 65 m², idet krav til boligstørrelsen forudsættes ændret i den endelige vedtagelse i overensstemmelse med evt. ændring herom i Kommuneplanen 2009".

