

7. Startredegørelse for lokalplan "Borgervænget II" (2010-54729)

Udvalgene skal godkende, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplanforslag "Borgervænget II" med kommuneplantillæg med henblik på en revitalisering af området omkring Borgervænget på Østerbro.

INDSTILLING OG Beslutning

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at der udarbejdes et forslag til lokalplan "Borgervænget II" på baggrund af vedlagte startredegørelse (*bilag I*).

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget godkender,

2. at der udarbejdes et forslag til tillæg til Kommuneplan 2009 på baggrund af startredegørelsen.

Problemstilling

JKE/Dan-Ejendomme A/S har søgt om udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Borgervænget 5-7. Præmisserne for de offentlige institutioner, herunder kollektivboliger til handicappede, har ifølge ansøger ændret sig markant. Det har betydet, at det gennem længere tid ikke har været muligt at udleje en del af ejendommen. Ansøger ønsker at kunne lette udlejningen af ejendommen ved at få en bredere anvendelsesmulighed, end hvad den nuværende lokalplan og kommuneplanramme muliggør.

De øvrige grundejere i området har også udtrykt ønsker om at få mulighed for at anvende deres bebyggelser til boliger eller erhverv.

Forvaltningerne vurderer, at den gældende lokalplan fra 1980 indeholder en række snævre anvendelsesbestemmelser, der er utidssvarende i forhold til nutidens ønsker om en varieret boligsammensætning og gode boligkvaliteter.

Løsning

I startredegørelsen, *bilag I*, er beskrevet eksisterende forhold, gældende planlægning, og forvaltningernes vurdering af en ny lokalplan med et tilhørende kommuneplantillæg i forhold til kommuneplanens mål, samt andre politisk vedtagne mål og værdier.

Forvaltningerne vurderer, at en ny lokalplan vil understøtte målene i Kommuneplan 2009. Et nyt plangrundlag åbner for at kunne anvende bebyggelsen til boliger og erhverv, udover som i dag til institutioner, så de eksisterende bygninger bedre kan anvendes. Der kan placeres erhverv meget stationsnært med god kollektiv trafikbetjening og gode cykelforbindelser. Desuden påtænkes der bestemmelser om f.eks. spildevand, grønne tage og energiklasse 1 byggeri. Ændringen vurderes endvidere at ville medføre en større mangfoldighed af mennesker i området som følge af flere typer boliger.

Det vurderes desuden, at lokalplanen vil leve op til målene i "Metropol for mennesker" og intentionerne i den kommende områdefornyelse for Skt. Kjelds Kvarter Nord, ved at

anvendelsesændringerne får en positiv virkning på det i dag ensartede bymiljø.

Forvaltningerne har været i dialog med grundejerne om den fremtidige udvikling af området. Her har det blandt andet været overvejet at hæve bebyggelsesprocenten som et grundlag for at kunne bygge stationsnært. Grundejerne er imidlertid alene interesseret i at kunne ændre anvendelsen af den eksisterende bebyggelse, og der er ingen væsentlige byggeønsker. De har tilkendegivet, at de er åbne for muligheden for om muligt at kunne placere yderligere daginstitutioner i området.

Det er forvaltningernes vurdering, at der ved en så stationsnær placering skal være en bebyggelsesprocent på mindst 150 som følge af Kommuneplan 2009's mål om at skabe en bæredygtig by. Derfor foreslås, at et kommende kommuneplantillæg således alene ændrer områdets ramme fra offentlige formål med en bebyggelsesprocent på 130 (O4*) til blandet bolig- og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 (C2). Ved ændringen overflødiggøres den eksisterende særlige bestemmelse om mulighed for detailhandel, idet detailhandel i henhold til kommuneplanens retningslinjer generelt kan placeres i C-områder (områder til boliger og serviceerhverv).

En kommende lokalplan udarbejdes inden for rammerne af kommuneplantillægget og de intentioner og principper, der fremgår af startredefølgen.

Lokalplanen omfatter ændringer i bestemmelserne for områdets anvendelse. Lokalplanen vil således erstatte de uhensigtsmæssige planmæssige begrænsninger, der er i dag, med mere fleksible og tidssvarende bestemmelser. Planen vil fastlægge anvendelsen til blandet bolig og serviceerhverv, hvilket vil være i tråd med både kommunens og grundejernes ønsker for en fremtidig udvikling af området. Dette vurderes desuden at kunne medføre, at flere af områdets ejendomme vil blive renoveret. Eventuelt fremtidigt nybyggeri af en størrelse, som i sig selv udløser en lokalplan, vil kræve en supplerende lokalplan.

Planen skal endvidere fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, om bebyggelsens ydre fremtræden og om ubebyggede arealer samt krav om lavenergibebyggelse mv. Planen skal sikre gode forhold for institutionerne.

Forvaltningerne vurderer, at der ikke kræves yderligere væsentlige forarbejder, inden en lokalplan kan udarbejdes.

Økonomi

Lokalplanen og kommuneplantillægget medfører ikke i sig selv udgifter for kommunen.

Forvaltningerne skønner, at kommunen vil kunne få en større skatteindtægt som følge af rammeændringen. Størrelsen er ikke vurderet, da beregningen heraf er meget usikker.

Der gives i rammen mulighed for at bygge med en bebyggelsesprocent på op til 150. En udnyttelse af denne byggeret til boliger vurderes alene at kunne give 3-5 mio. kr. i nettoindtægter.

Grundejerne har ikke anmodet om udbygningsaftale.

Videre proces

Når udvalgene har godkendt startredefølgen, foretages intern høring af relevante instanser, herunder Østerbro Lokaludvalg, med henblik på bemærkninger til udarbejdelsen af planforslagene.

Forslag til lokalplan og kommuneplantillæg forventes forelagt Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget i efteråret med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen i efteråret og efterfølgende offentlig høring. Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i foråret 2011.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Startredegerelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

