

20. "Beauvaisgrunden" forslag til lokalplan med kommuneplantillæg (2008-110521)

Borgerrepræsentationen skal træffe beslutning om forslag til lokalplan med tilhørende forslag til tillæg til Kommuneplan 2005. Forslagene omfatter boliger og serviceerhverv ved Lyngbyvej og Rovsingsgade (Beauvaisgrunden samt del af tilstødende jernbaneareal).

INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at forslag til lokalplan "Beauvaisgrunden" (bilag 1) vedtages med henblik på offentliggørelse.

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

2. at forslag til tillæg til Kommuneplan 2005 for "Beauvaisgrunden" vedtages med henblik på offentliggørelse fælles med lokalplanforslaget.

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

3. at planforslagene offentliggøres i 2 måneder

4. at borgermødet afholdes som orienteringsmøde

Problemstilling

Borgerrepræsentationen vedtog den 15. juni 2005 at sætte en proces i gang for udvikling af Beauvaisgrunden til et blandet bolig- og erhvervsområde. På nabogrunden, et tidligere baneareal, ønsker Henrik Larsen Automobiles at indrette butik og værksted. Udviklingen forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan og et tillæg til Kommuneplan 2005.

Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget har henholdsvis 11. og 31. oktober 2006 drøftet en startredegørelse for igangsætning af lokalplanforslag "Beauvaisgrunden" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg. Grunden til, at der først nu fremmes et planforslag for Beauvaisgrunden er, at støjforholdene på grunden er komplicerede og har krævet nærmere overvejelser.

Løsning

Lokalplanforslaget (bilag 1) omfatter ejendommen matr. nr. 2208 Udenbys Klædebo Kvarter, Lyngbyvej og Rovsingsgade (Beauvaisgrunden), samt umatrikuleret område afgrænset af Rovsingsgade, Lersø Park Allé og jernbanen.

Kommunen gennemførte i efteråret 2005 en konkurrenceproces i form af parallelle opdrag med indkaldelse af idéoplæg fra tre rådgiverteams. Et forslag fra Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma og SLA Landskabsarkitekter blev udpeget som det bedste bud på disponering og udformning af Beauvaisgrunden. Udformningen af lokalplanen har taget udgangspunkt heri.

Planområdet er opdelt i områderne A (Beauvaisgrunden) og B. Område A fastlægges til boliger og serviceerhverv og område B til serviceerhverv, herunder butikker til særligt pladskrævende grupper af varer, eksempelvis biler. Lokalplanen skal fastlægge de byplanmæssige rammer og principper for det kommende byggeri.

Forslaget muliggør bebyggelse i område A udformet som fem tårne i forskellig maksimal højde op til 60 m med den højeste bebyggelse nærmest Lyngbyvej. Boligandelen skal udgøre mindst 25 % og højst 40 %. Bebyggelsen vil foruden serviceerhverv kunne rumme op til ca. 95-100 boliger.

I område B muliggøres en bebyggelse med stigende højde mod område A. Højden må maksimalt være 20 m. I område A må højst 50 % af parkeringsdækningen på 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal indrettes på terræn. Langs Rovsingsgade skal der anlægges et 10 m bredt beplantnings- og afskærmningsbælte, hvorpå der kan anlægges en stiforbindelse.

Friarealerne i område A skal være offentlige tilgængelige via et stisystem og skal udformes som et grønt, sammenhængende landskab. Stisystemet giver mulighed for oplevelsesrig bevægelse gennem området, og opdeler arealet i mindre enheder. Landskabet skal bearbejdes med et bakkemotiv kombineret med reelle flader, der dækker behovet for varierede aktiviteter, idet der skal tages hensyn til en tryk færd i området.

Forslaget til kommuneplantillæg (bilag 1) omfatter det samme område som lokalplanforslaget. I slutningen af 2006 gennemførtes en forudgående høring om ændringer i kommuneplanens rammer. Ekstrakt af høringen er vedlagt som bilag 2.

Kommuneplantillægget muliggør anvendelseskift af område A fra serviceerhverv (S-ramme) til boliger og serviceerhverv (C-ramme) og område B fra tekniske anlæg (T-ramme) til serviceerhverv (S-ramme). Der er desuden stjernebemærkninger med særlige bestemmelser om bygningshøjde, boligandel, butiksstørrelser, herunder butikker til særligt pladskrævende grupper af varer, og 10 m-bælte langs Rovsingsgade. Boligandelen i område A er mellem 25-40 %, hvor den i C-rammen normalt er mellem 40-75 %. Reduktionen er begrundet med, at det af hensyn til støjbelastningen i området ikke er hensigtsmæssigt at indrette en større andel til støjfølsom anvendelse, bl.a. boliger.

Beauvaisgrunden er af Borgerrepræsentationen i mødet den 23. marts 2006 (BR114/06) reserveret til etablering af boliger inden for Billig Bolig-konceptet. Bebyggelsens arkitektoniske fremtræden, der bl.a. er betinget af grundens form og beliggenhed, er ikke forenelig med lavt industrialiseret modulbyggeri, som det der eksempelvis er opført på Karens Minde. Men i forbindelse med udbud af grunden vil der inden for lovens muligheder blive gjort opmærksom på kommunens ønske om etablering af billige boliger.

Borgerrepræsentationen har den 31. august 2006 godkendt placering af et kulturhus på Hans Knudsens Plads frem for en tidligere godkendt placering på Beauvaisgrunden. Kulturhuset er derfor ikke en del af det aktuelle planforslag.

Vurderinger i relation til Teknik- og Miljøforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister til miljøvurdering og til lov om miljøvurdering af planer og programmer fremgår af bilag 3. Tilgængelighedsvurdering fremgår af bilag 4.

Lokaludvalg

Østerbro Lokalråd og Ryvang Lokalråd deltog som en del af dommerkomitéen i forbindelse med parallelopdraget i 2005. Der er desuden foretaget en høring af Østerbro Lokaludvalg. Lokaludvalget tilslutter sig, at den kommende bebyggelse på grunden udformes som enkelte højhuse af høj kvalitet efter de principper, der blev imødekommet i den hidtidige planlægningsproces. Lokaludvalget fremhæver ønsket om, at service- og erhvervsbebyggelse skal placeres ud mod Lyngbyvejen så de virker som støjskærme for boligerne (Bilag 5).

Økonomi

Planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser. Efter endelig politisk behandling vil grunden blive sendt i udbud med henblik på salg, med de førnævnte betingelser herunder billige boliger. Det er tidligere den 15. juni 2005 vedtaget i BR (BR 376/05 - Udvikling af Beauvaisgrunden), at der fastlægges en ramme på 30 mio. kr. til projektering, etablering og aptering af nyt kulturhus og tilhørende udearealer med finansiering via salg af dele af ejendommen, at der i det omfang, der er tidsforskydning mellem indtægter (salg af Beauvaisgrunden) og udgifter, vil blive foretaget mellemfinansiering fra Økonomiudvalgets budget, bevillingen Finansposter, funktion 8.05.5 (Kassen), idet midlerne tilbageføres fra indtægterne ved salg af dele af ejendommen.

Videre proces

Planforslagene skal efter vedtagelse i Borgerrepræsentationen offentliggøres i to måneder. Denne proces forventes gennemført primo 2009. Herefter fremlægger forvaltningerne indstilling om endelig vedtagelse af planforslagene for Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

bilag

[Bilag 1 - Lokalplanforslag med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.](#)

[Bilag 2 - Resumé og vurdering af henvendelser fra den forudgående høring om kommuneplantillæg for "Beauvaisgrunden".](#)

[Bilag 3: Teknik- og Miljøforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister til miljøvurdering samt lov om miljøvurdering af planer og programmer.](#)

[Bilag 4 - Tilgængelighedsvurdering.](#)

[Bilag 5 - Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg.](#)

