

## 6. Forslag til ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for karreen omfattet af lokalplan nr. 68 "Landskronagade" - Startredegeørelse

Udvalgene skal godkende, at der udarbejdes lokalplanforslag og kommuneplantillæg for karreen Landskronagade, Fanøgade, Nygårdsvej og Drejøgade, som indeholder boliger og erhverv, men som i kommuneplanen er fastlagt til boligformål.

### INDSTILLING OG Beslutning

**Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.** indstiller,

1. at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at der udarbejdes forslag til lokalplan "Landskronagade II" på baggrund af de beskrevne intentioner i vedlagte startredegeørelse, *bilag 1*.

Økonomiforvaltningen indstiller,

2. at Økonomiudvalget godkender, at der samtidig udarbejdes forslag til kommuneplantillæg på baggrund af de beskrevne intentioner i vedlagte startredegeørelse, *bilag 1*.

### Problemstilling

Karreen er omfattet af erhvervslokalplan nr. 68 "Landskronagade" fra 1985 med en maksimal bebyggelsesprocent på 130. I Kommuneplan 2005 er den fastlagt til boligformål (B4-område), ligeledes med en maksimal bebyggelsesprocent på 130. Det er således forudsat, at området skal overgå fra et blandet bolig- og erhvervsområde til et rent boligområde i fremtiden.

Karreen ligger i et tæt byområde inden for 500 m fra Svanemøllen St. Ca. 2/3 af bebyggelsens etageareal anvendes til erhverv. Større kontorer skal ifølge Landsplandirektivet Fingerplan 2007 placeres stationsnært. Således bør kommunen ud fra et overordnet plansynspunkt fastholde muligheden for erhverv i det stationsnære område.

I dag er bebyggelsesprocenten i karreen på godt 150, hvorfor det er svært at forny erhvervsbebyggelsen. Med en eventuel ny lokalplan med kun boliger vurderes arbejdspladserne at forsvinde fra området.

Der har desuden været forespørgsler om at indrette 2 tagboliger i eksisterende boligbebyggelse, hvilket ikke er muligt med de gældende planer. Samtidig kan det blive relevant at anvende kommuneplanens mulighed for ved en lokalplan at overskride den maksimale bebyggelsesprocent ved udfyldning af et hul i karreens randbebyggelse.

Ved at ændre planlægningen, så anvendelse ændres til blandet bolig og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 vil det være muligt at beholde arbejdspladser, at skabe en samlet randbebyggelse samt indrette boliger i tagetagen.

### Løsning

Formålet med lokalplanforslaget er at gøre det muligt,

- at opføre ny boligbebyggelse

- at indrette boliger i eksisterende tagetager
- at tillade relevante anvendelseskift inden for den eksisterende erhvervsbebyggelse.

Den nye lokalplan skal erstatte lokalplan nr. 68.

Formålet med forslaget til kommuneplantillæg er at ændre rammerne til et C2-område med blandede boliger og serviceerhverv, maksimal bebyggelsesprocent på 150, maksimalt etageantal på 6 samt et friarealkrav på hhv. 40% og 10% af bolig- og erhversetagearealerne. Herved muliggøres en udvikling af både boliger og erhverv i området med den nuværende tæthed. Desuden vil det være muligt at placere boliger i tagetagen på eksisterende bebyggelse.

### ***Lokalplanforslaget***

Lokalplanforslaget foreslås udarbejdet med henblik på, at ny bebyggelse opføres som randbebyggelse med boliger og erhverv i 4 etager, evt. med udnyttet tagetage, en husdybde på 11 m og en bebyggelsesprocent på maksimalt 150 for karreen som helhed. Beregning af bebyggelsesprocent og friareal forudsættes at ske for karreen som helhed. Det samme gør sig gældende for fordeling af bolig og erhverv.

### ***Randbebyggelse***

Med en sluttet randbebyggelse vil karreen på sigt fremstå mere helstøbt og veldefineret, end den gør i dag, og opstramme de omkransende gaderum. En randbebyggelse vil være hensigtsmæssig i den bymæssige sammenhæng for at opnå en sluttet karré, der passer ind i området,

### ***Etageantal***

Det maksimale etageantal begrænses til 4 etager, evt. med udnyttet tagetage, hvilket svarer til den omliggende bebyggelse.

I vedlagte *bilag 1* er der nærmere redegjort for såvel lokalplanområdet som for intentionerne i planforslagene. Tilgængelighedsvurdering fremgår af *bilag 2*.

## **Økonomi**

Intet

## **Videre proces**

Når startredegerelsen er godkendt i udvalgene, gennemføres en intern høring af relevante instanser med henblik på bemærkninger til udarbejdelse af planforslagene, herunder Østerbro Lokaludvalg.

Forvaltningerne forventer at forelægge forslag til lokalplan og kommuneplantillæg for Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget med henblik på vedtagelse i Borgerrepræsentationen sidst på efteråret 2008 og efterfølgende offentlig høring.

Endelig vedtagelse af planforslagene forventes at ske i foråret 2009.

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## **bilag**

[Bilag 1 - Startredegerelse](#)

[Bilag 2 - Tilgængelighedsvurdering](#)

