

## 8. Endelig vedtagelse af lokalplan "Beauvaisgrunden" ()

Efter den offentlige høring skal Borgerrepræsentationen endeligt vedtage lokalplan "Beauvaisgrunden" med kommuneplantillæg.

### INDSTILLING OG Beslutning

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

1. at lokalplan "Beauvaisgrunden" vedtages endeligt med ændringer som foreslået i afsnittet Løsning om,
2. at ændre det maksimale butiksareal for dagligvarebutik og udvalgsvarebutik til henholdsvis 1.200 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup>) og 600 m<sup>2</sup> (200 m<sup>2</sup>)

Økonomiforvaltningen indstiller, at Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

3. at tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2005, der tilhører ovenstående lokalplan, vedtages endeligt uden ændringer.

### Problemstilling

Forslag til lokalplan "Beauvaisgrunden" med kommuneplantillæg blev godkendt af Borgerrepræsentationen den 13. november 2008 (2008-110521) med henblik på offentliggørelse. Forslagene vedlægges som *bilag 1*.

Planerne skal muliggøre opførelse af i alt ca. 23.500 m<sup>2</sup> etageareal på Beauvaisgrunden, heraf højst 75 pct. erhverv og mindst 25 pct. indrettet til boliger. Bebyggelsen er udformet som fem højhuse i op til 60 m. På naboejendommen mod sydvest kan indrettes butik til pladskrævende varer, aktuelt en bilforhandler og værksted med et samlet etageareal på ca. 5.500 m<sup>2</sup> etageareal.

Planerne har været i høring fra den 17. december 2008 til den 17. februar 2009. Der er afholdt et borgermøde den 27. januar 2009, referat og evaluering af borgermødet er vedlagt som *bilag 2 og 3*. I perioden er modtaget 22 henvendelser (samt én modtaget for sent).

### Løsning

Henvendelserne i høringsperioden har givet forvaltningerne anledning til at foreslå en enkelt ændring i lokalplanen i forhold til det offentliggjorte forslag med henblik på:

- at ændre det maksimale butiksareal fra henholdsvis 600 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker til henholdsvis 1.200 m<sup>2</sup> og 600 m<sup>2</sup>.

Herudover foreslår forvaltningen ikke ændringer i forhold til de fremlagte planforslag.

*Henvendelserne omhandler hovedsageligt følgende generelle emner:*

- trafikale problemer især på Rovsinggade, dels eksisterende dels nye problemer der frygtes vil blive tilført som følge af den nye bebyggelse
- af flere foreslås indrettet et større parkeringshus, der kan fungere som "park and ride" i

tilknytning til Ryparken Station.

- bebyggelsens udformning med høje huse findes arkitektonisk utilpasset, og der er frygt for skyggevirksomheder og forringede udsigtsforhold
- bekymring for forureningsforholdene og om der tages hånd om oprensningen
- der udtrykkes ønske om at bevare området som rekreativt areal

Til disse indsigelser bemærker forvaltningen, at trafikken til den fremtidige bebyggelse ikke vil medføre en mærkbar forøgelse af trafikstøjniveauet. Røvsingsgade vurderes at kunne klare den begrænsede trafikforøgelse byggeriet vil medføre.

Etablering af et P-hus eller lignende med henblik på transportmiddelskifte, vurderes som en dårlig løsning placeret så tæt på byens centrum. Kommunen ønsker at tilskynde til øget brug af cykel og kollektiv trafik, og parkeringshuse skal derfor etableres så tæt på oplandspendlernes bopæl som muligt. Parkeringsnormerne i lokalplanforslaget svarer til normerne i Kommuneplan 2005 og Forslag til Kommuneplan 2009.

Skyggediagrammer (*bilag 1*) viser, at nybyggeriet kun vil give meget ringe skyggegener for de eksisterende bebyggelser.

Vedrørende miljøspørgsmål bemærkes, at der i tilladelse til nybyggeri vil blive stillet krav om oprensning. Den følger med, hvis ejendommen sælges og vilkårene er de samme, uanset om det er Københavns Kommune eller anden bygherre, der bygger.

I 2005 besluttede Borgerrepræsentationen, at udvikle området til et område med blandet boliger og erhverv, og planerne er et resultat af den beslutning. En anvendelse af området til rekreativt areal er ikke i overensstemmelse med den beslutning.

*Herudover er der en række mere specifikke indsigelser:*

Banedanmark bemærker, at man vil have fortsat uhindret adgang til eget areal samt ikke pålægges begrænsninger i drift som følge af de nye aktiviteter. Der er ikke handlepligt forbundet med lokalplanen og lovlig anvendelse kan fortsætte uhindret.

Skanska Øresund A/S har fremsendt forslag til en helt anden udformning af bebyggelsen med det hovedformål at skærme mod trafikstøj. Lokalplanen og kommuneplantillæg tager udgangspunkt i en konkurrenceproces for området med parallelle opdrag og indkaldelse af idéoplæg. Forslaget fra Lundgaard & Tranberg Arkitektfirma og SLA Landskabsarkitekter blev valgt som det, der skulle danne grundlag for den videre udvikling. På baggrund heraf kan forvaltningen ikke anbefale, at der igangsættes en fornyet lokalplanproces med udgangspunkt i et helt andet projekt. Det er desuden forvaltningens vurdering, at støjforholdene kan håndteres inden for lokalplanens rammer, bl.a. afskærmning af friarealer via bakker.

Skanska Øresund har ligeledes ønske om, at de muliggjorte butiksetagearealer øges, hvilket foreslås imødekommet.

En henvendelse giver udtryk for, at der er uoverensstemmelse mellem modellen, der blev fremvist på borgermøde og tegningsmateriale i lokalplanpjece. Hertil skal bemærkes, at Lundgaard & Tranberg har udarbejdet model og illustrationer ud fra samme projektgrundlag.

Der spørges til, hvorfor byggeforeningshusene i nærområdet ved F.F. Ulriks Gade m.fl. ikke er hørt eller inviteret til borgermødet. Da bebyggelsen ikke berøres direkte er de ikke en del af høringsområdet. Endelig spørges til planerne for kulturhuset, hvortil ikke kan gives nye informationer.

Endelig skal bemærkes, at der ikke i lokalplanen indgår krav om lavenergibebyggelse. Lokalplanen er udarbejdet indenfor rammerne af Kommuneplan 2005, som ikke indeholder mulighed for lavenergibebyggelse. Dog kan kommunen som ejer af Beauvaisgrunden inden for lovens muligheder stille krav herom i forbindelse med udbud af grunden.

Af *bilag 4* fremgår referat af og forvaltningens bemærkninger til de rettidigt modtagne henvendelser, og *bilag 5* er en liste over henvendelserne.

Tilgængelighedsvurdering er vedlagt som *bilag 6*. Der vurderes ikke at være forhold, der er til hinder for at sikre tilgængelighed for alle.

#### *Lokaludvalget*

Østerbro Lokaludvalg tilslutter sig den arkitektoniske udformning med høje, enkeltstående bygninger, der danner port til bydelen, og at bebyggelsen er åben med store grønne arealer. Herudover bemærkes, at parkeringsdækningen bør reduceres til 1 plads pr. 200 m<sup>2</sup> etageareal med mulighed for dobbeltudnyttelse. Ovenfor er anført bemærkninger fra forvaltningen vedrørende disse forhold.

Endelig opfordres der til, at der snarest etableres plangrundlag for kulturhus i nærområdet. Lokaludvalgets høringsvar er vedlagt som *bilag 7*.

Lokaludvalgets bemærkninger giver ikke forvaltningen anledning til at foreslå ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag, jf. bilag 4.

#### **Økonomi**

Indstillingen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### **Videre proces**

Når Borgerrepræsentationen har vedtaget lokalplan og kommuneplantillæg, bekendtgør Teknik- og Miljøforvaltningen disse i henhold til planloven. Kommuneplantillægget indarbejdes i Kommuneplan 2009.

#### **BILAG TIL GENNEMSYN**

- A. Kopi af 22 modtagne henvendelser i offentlighedsperioden
- B. Kopi af én henvendelse modtaget efter offentlighedsperioden

Claus Juhl

Hjalte Aaberg

## **Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 17.06.2009**

**Indstillingen blev udsat.**

*Bilagene blev udsendt til Teknik- og Miljøudvalgets møde den 17.06.2009*

### **bilag**

[Bilag 1 - Forslag til lokalplan "Beauvaisgrunden" med kommuneplantillæg](#)

[Bilag 2 - Resumé af borgermøde om lokalplanforslag "Beauvaisgrunden"](#)

[Bilag 3 - Evaluering af borgermødet](#)

[Bilag 4 - Referat af bemærkninger til henvendelser modtaget i offentlighedsperioden](#)

[Bilag 5 - Liste over modtagne henvendelser i forbindelse med offentlighedsperioden.](#)

[Bilag 6 - Tilgængelighedsvurdering](#)

[Bilag 7 - Høringssvar fra Østerbro Lokaludvalg](#)

