

# Borgervænget II

## Startredegørelse

Indstilling om redegørelse for igangsætning af forslag til lokalplan "Borgervænget II" med tilhørende forslag til kommuneplantillæg





Luftfoto af planområdet og dets omgivelser (JW luftfoto).

## Baggrund

JKE/Dan-Ejendomme A/S har den 17. august 2009 anmodet om at få udarbejdet en ny lokalplan med tilhørende kommuneplantillæg for ejendommen Borgervænget 5-7. Baggrunden er, at JKE gennem længere tid har forsøgt at udleje en del af ejendommen. Dette har ikke været muligt, da præmisserne for de offentlige institutioner, herunder kollektivboliger til handicappede, ifølge JKE har ændret sig markant. JKE ønsker at kunne lette udlejningen af ejendommen ved at få en bredere anvendelsesmulighed end den, den nuværende lokalplan og kommuneplanramme muliggør. JKE peger yderligere på et samtidigt bygningsmæssigt løft af hele ejendommen, så den bliver fuldt renoveret.

Nuværende lokalplan nr. 15 "Borgervænget" fra 1980 fastlægger områdets anvendelse således:

"Område A skal fortrinsvis anvendes til behandlingsklinik, kollektivboliger, håndværksskole, værksteder og lignende primært for handicappede samt til hospital eller andet offentligt formål, som efter magistratens skøn na-

*Ældreinstitution, Borgervænget 3.*



turligt finder plads i området. Område B skal fortrinsvis anvendes til statsformål, såsom meteorologisk institut, forswarets klædefabrik og lignende."

Denne nuværende anvendelse foreslås ændret til blandt anvendelse til boliger og serviceerhverv.

Udover de bygninger, der rummer handicapboliger, huser området også Danmarks Meteorologiske Institut og Forsvarets Klædefabrik. Ved et fremtidigt ophør af eller omlægning af disse virksomheder, vil dette område også med fordel kunne udnyttes til boligformål eller liberale erhverv.

Der har været afholdt to møder med grundejerne i lokalplanområdet. På det første møde kunne det konkluderes, at samtlige ejere i området er positivt indstillede overfor en ændret status og i flere tilfælde selv ønsker mulighed for at kunne etablere både boliger og erhverv. På det andet møde undersøgte forvaltningerne, om grundejerne var interesserede i at udvikle området med en højere

*Kollektivhuset ved Hans Knudsens Plads.*



bebyggelsesprocent, idet området ligger stationsnært. Det var grundejerne ikke interesseret i. Grundejerne har desuden tilkendegivet, at de er åbne for at se på, om der kan placeres 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, på trods af grundejernes ønske om uændret bebyggelsesprocent, en ramme med blandet bolig og serviceerhverv med en bebyggelsesprocent på 150 (C2). Det vurderes endvidere, at en ændret anvendelsesmulighed for området vil kunne bidrage til en revitalisering af området ved at blande boligforhold og boligformer i kvarteret langs Borgervænget. Desuden er den gældende lokalplan på mange områder utidssvarende og stærkt begrænsende for udvikling af området. En revitalisering af området kan også medføre, at flere af områdets ejendomme vil blive renoveret.

### Kvartererne omkring Borgervænget II

Øst for lokalplanområdet ligger hovedkontoret for Region Hovedstaden, flere daginstitutioner og Arrivas garageanlæg. Umiddelbart vest og nord for området ligger Ryparken Station og jernbanens terræn, som også udgør en fysisk barriere mod Ryparken. Syd for Borgervænget er kvarteret præget af en større karrébebyggelse med boliger, Kildevældsparken og Kildevældsskolen. Området omkring Borgervænget fremstår i sig selv som et broget og løst sammensat kvarter uden nævneværdige arkitektoniske eller bygningsmæssige kvaliteter. Der er imidlertid god adgang og nærhed til store grønne og rekreative arealer, samt det ydre Østerbros mere fortættede bymiljø.

### Hvordan Borgervænget II forholder sig til mål og værdier i planlægningen

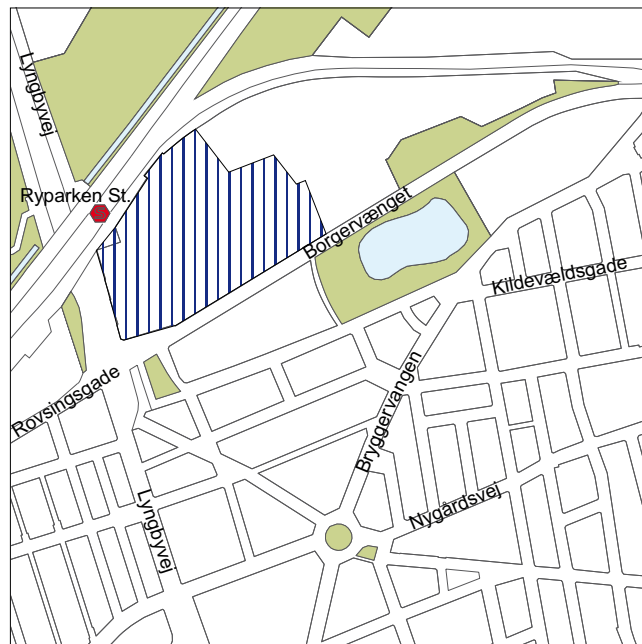
#### Kommuneplan 2009

Ved et bredere spekter af anvendelsesmuligheder vurderes den eksisterende bygningsmasse bedre at kunne anvendes. Da grundejerne fortrinsvis ønsker at etablere boliger, forventes der umiddelbart kun at blive lokaliseret få arbejdspladser.

Lokalplanområdet ligger særdeles stationsnært i forhold til Ryparken Station. Derfor er det her naturligt at muliggøre placering af arbejdspladser i overensstemmelse med regeringens landsplandirektiv "Fingerplan 2007".

Området ligger lige ud til Hans Knudsens Plads, hvorfra der er gode cykelforbindelser til City, Nørrebro og Nordsjælland. Desuden er der planlagt en grøn cykelroute.

Med en fornyet planlægning vil kommunen desuden kunne indføre bestemmelser om forhold, som f.eks. spildevand og grønne tage og energiklasse 1-byggeri.



Lokalplanområdet ligger i bydelen Østerbro.

Rammeændringen vurderes at ville medføre en større mangfoldighed af mennesker i området som følge af flere typer boliger.

#### Metropol for mennesker

Ved at udvide anvendelsesmuligheden lægges der op til nye former for liberalt erhverv, forskellige boligtyper og mere blandede boligformer. Dette vurderes at kunne få en positiv virkning på det i dag ensartede bymiljø.

#### Arkitekturby København

Den kommende lokalplan Borgervænget II omhandler primært en ændring af anvendelsesbestemmelserne og indebærer ikke nyt byggeri eller nye anlæg.

#### Områdefornyelse

Lokalplanområdet ligger i den kommende områdefornyelse Skt. Kjelds Kvarter Nord, som forventes opstartet i efteråret 2010. Det overordnede tema for områdefornyelse

Danmarks Meteorologiske Institut.





Virksomheden Sahva, Borgervænget 5-7.

sen vil være sundhed og bevægelse, hvor indsatserne vil centrere sig om at skabe et mere aktivt og mangfoldigt kvarter. Det vurderes, at disse intentioner vil understøttes gennem fastlæggelse af mere alsidige anvendelsesmuligheder i området.

### Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger stationsnært op ad Ryparken Station og tæt på Helsingørmotorvejens begyndelse. Området er i dag præget af en blandet bebyggelse, der indeholder bygninger af meget forskellig størrelse og karakter. Ud mod Lyngbyvej ligger det meget synlige Kollektivhuset med dets 11 etager og udgør en markering af ankomsten til brokvarterernes tætte by. Ellers er lokalplanområdet præget af en række sluttede eller sammenfattede bebyggelser, der hver især har deres eget udtryk.

### Eksisterende planforhold

Ifølge Kommuneplan 2009 ligger planområdet stationsnært i forhold til knudepunktsstation Ryparken Station. Der er planlagt en grøn cykelrute, "Svanemølleruten", gennem området, som en del af Københavns grønne cykelrutenet. I kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er Borgervængets rammeområde fastlagt til institutioner og fritidsområder (O4-område) med en maksimal bebyggelsesprocent på 130 og en maksimal

Virksomheden Sahva, Borgervænget 5-7.



bygningshøjde på 24 meter. Området har yderligere en stjernebestemmelse, der tillader butikker i overensstemmelse med bemærkningerne i kommuneplanens rammeafsnit, rammeopslaget for Østerbro, samt retningslinjerne for Lyngbyvejs Bydelscenter.

### Trafik- og adgangsforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor en radius af 350 m fra Ryparken Station, hvilket svarer til mindre end 5 minutters gang fra stationen. Lokalplanområdet er velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet, Helsingørmotorvejen, Lyngbyvej, Jagtvej og Nørre Allé. Selve Borgervænget er i dag 'delt i to', idet den ud for Kildevældsparken omdannes til et grønt område med cykel- og gangsti.

Arrivas garageanlæg samt den kommende genbrugsstation, der forventes åbnet i starten af 2010, har adgang via den østlige del af Borgervænget, mens områdets øvrige bygninger ligger ud til den vestlige del af Borgervænget. Eneste undtagelse herfra er Danmarks Meteorologiske Institut og Forsvarets klædefabrik, som har adgang via Lyngbyvej. Kommuneplanen fastlægger den grønne cykelrute, "Svanemølleruten", der går fra øst langs den nordlige side af Kildevældsparken gennem området til Ryparken Station.

### Udbygningsaftale

Grundejerne er blevet vejledt om udbygningsaftale, som grundejerne ifølge Planloven eventuelt skal tage initiativ til. Forvaltningerne har ikke modtaget henvendelse om eventuel udbygningsaftale.

### Borgervænget II og bæredygtighed

#### Social bæredygtighed

I dag er boligerne hovedsagelig indrettet til borgere med særlige behov. Rammeændringen vil betyde, at der kan opføres almindelige boliger. Sammen med muligheden for at revitalisere erhvervsanvendelsen i området vil dette give en større mangfoldighed og mere liv i området.

#### Økonomisk bæredygtighed

Forvaltningerne skønner, at kommunen vil kunne få en større skatteindtægt som følge af rammeændringen. F.eks. vil ændringen give en større grundskyld. Dog har forvaltningen ikke kunnet vurdere en samlet merindtægt, da der er tale om ændring fra en kompleks institutionsstruktur til anden anvendelse, som kan blive meget forskelligartet.

Området indeholder stadig en restrummelighed. Hvis denne udnyttes til boliger, skønnes dette alene at kunne indbringe 3-5 mio. kr. i nettoindtægter, idet udgifter til ydelser som institutioner, skoler og pleje er modregnet.

### Miljømæssig bæredygtighed

Områdets stationsnære beliggenhed medvirker til, at både boliger og arbejdspladser er godt bundet op på den kollektive trafik. Samtidig vil en udbedring og fornyelse af de eksisterende boliger og kontorlokaler gøre den eksisterende bygningsmasse mere energieffektiv og ressourcibesparende.

### Miljøvurdering

I forbindelse med lokalplanarbejdet foretages en miljøscreening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes en miljøvurdering.

### Særlige udfordringer frem mod udarbejdelse af lokalplanen

Det vurderes, at der ikke kræves yderligere væsentlige forarbejder, inden en lokalplan kan udarbejdes.

### Kommunens intentioner med planforslagene

#### Tillæg til Kommuneplan 2009

Tillægget skal sikre, at planerne lever op til Kommuneplan 2009's retningslinier for bæredygtighed, jf. afsnit ovenfor.

Tillægget skal sikre, at rammeområdet fastlægges til et område med blandet bolig- og serviceerhvervsanvendelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 150, et maksimalt etageantal på 6 samt en friarealprocent på 40 og 10 for henholdsvis boliger og erhverv (C2).

#### Lokalplan

Planen skal fastlægge anvendelsen til blandet bolig og serviceerhverv.

Planen skal endvidere fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering svarende til de nugældende lokalplanbestemmelser, om bebyggelsens ydre fremtræden og om ubebyggede arealer samt krav om lavenergibebyggelse mv.

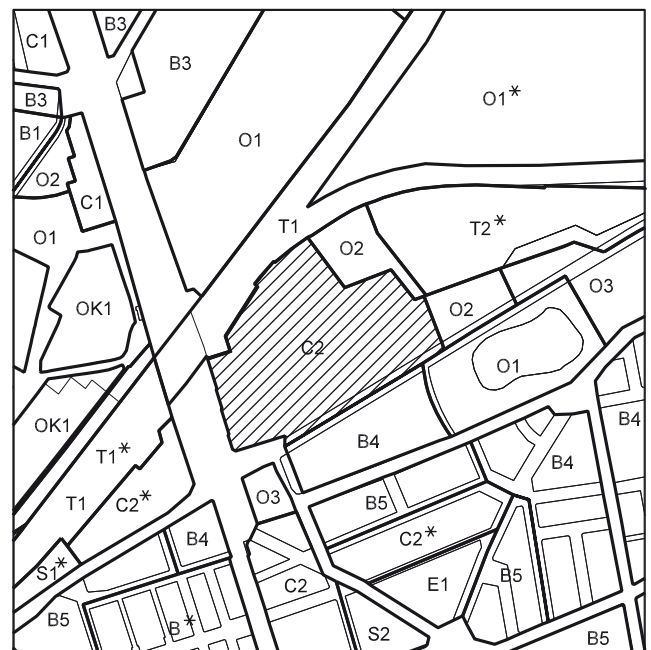
Nybyggeri af en størrelse, som i sig selv udløser en lokalplan, vil kræve en supplerende lokalplan.

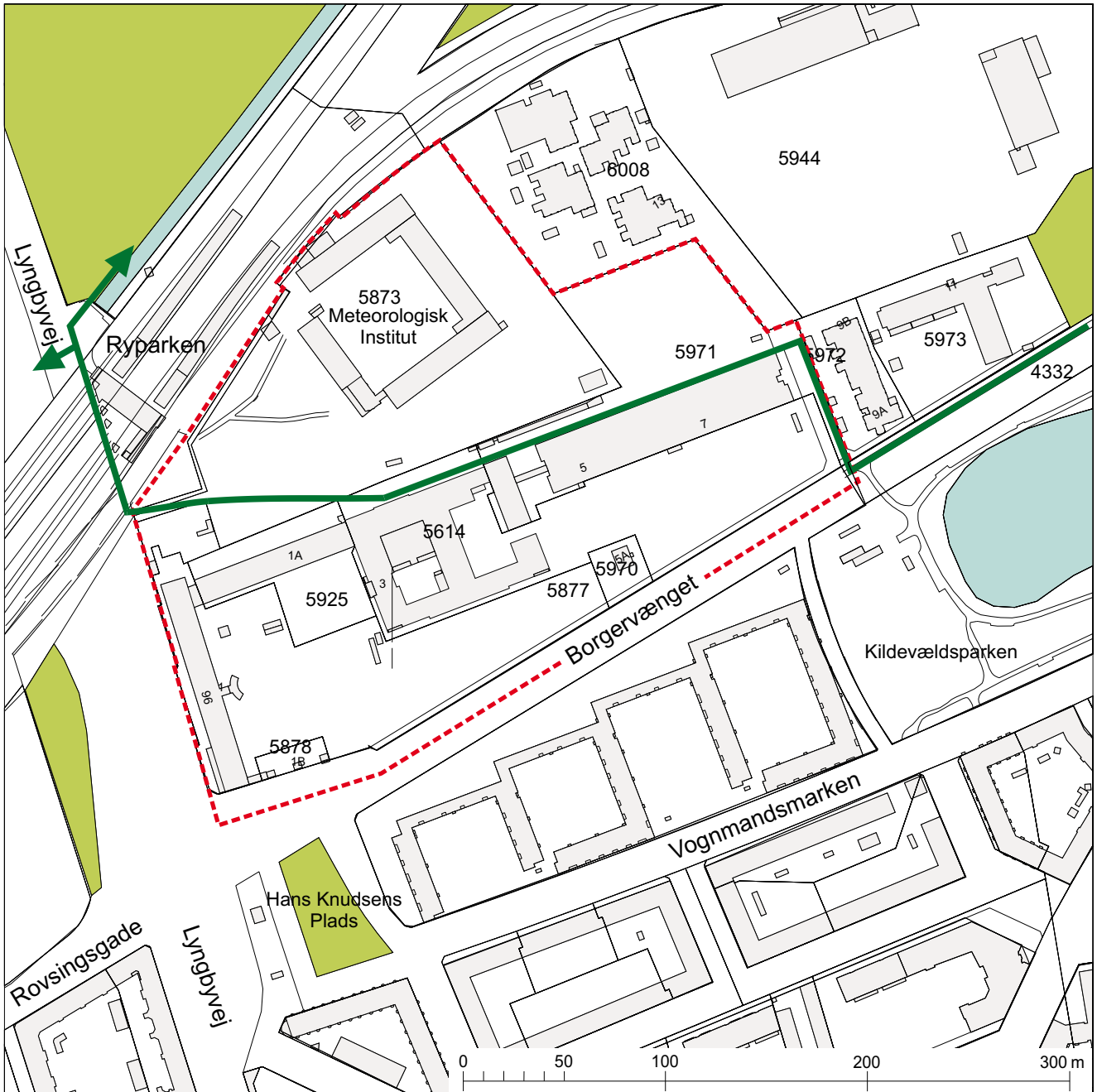
Lokalplanen skal sikre gode forhold for institutionerne.

Eksisterende rammer for lokalplanlægningen i henhold til Kommuneplan 2009.



Kommuneplantillæggets forslag til nye rammer.





- - - - - Lokalplanområde
- Svanemølleruten



