



Punkt 11.

Godkendelse af startredegerelse. Boliger, Karolinelundsvej, Ø-gadekvarteret

2017-052775

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at By- og Landskabsudvalget godkender, at Lokalplan 1-4-111 udarbejdes med et overordnet indhold som beskrevet i Startredegerelsen.

Beslutning:

Godkendt.



Sagsbeskrivelse

Link til digitale planer

[Startredegørelse](#)

Oversigtskort



Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etageboliger og kontor erhverv på grunden. Grundejer ønsker at opføre ny bebyggelse bestående af 24 lejligheder samt etablering af 84 parkeringspladser til henholdsvis beboerne og som offentligt tilgængelige parkeringspladser. Den nye bebyggelse er ca. 2.500 etagemeter og ønsket udformet som en bebyggelse med 3 etager mod nord og 6 etager mod syd langs Karolinelundsvej. Vejadgangen sker både fra Karolinelundsvej og Østerbro med parkering placeret i stueetagen og kælderens.

Trafikstøj og forurening

Der er trafikstøj fra Karolinelundsvej, og selve grunden er forurenet fra et tidligere renseri. Det skal i lokalprocessen undersøges, hvordan ny bebyggelse bliver påvirket af støj fra både Karolinelundsvej, og der



skal foretage en undersøgelse af forurening i jorden for at sikre, at bebyggelsen overholder gældende krav til beboelse.

Risiko- og produktionsvirksomhed

Nabovirksomheden Tulip Food Company er en risiko- og produktionsvirksomhed, hvilket giver en række problematikker, når der planlægges for nye aktiviteter tæt på virksomheden.

Der skal foretages en vurdering af støj fra produktionsvirksomheden Tulip. Den skal sikre at produktionsvirksomheden ikke påføres yderligere omkostninger eller restriktioner, som følge af den nye bebyggelse, og at grænseværdierne kan overholdes ved den nye bebyggelse. Der er foretaget en vurdering af støj ved nabobebyggelsen, som viste, at de lige kan overholde grænseværdierne for blandet bolig og erhverv.

I forhold til Tulip, som risikovirksomhed, må der inden for sikkerhedsafstanden ikke planlægges for boliger, opholdsarealer eller parkeringspladser. Derudover er der foretaget en række beregninger af den samfundsmæssige risiko omkring Tulip i forbindelse med, at flere grundejere har ønsket at ændre anvendelse. Ud fra beregningerne kan det accepteres, at der etableres et byggeprojekt på denne grund med 21 boliger og 34 parkeringspladser, 75 beboere på nyt ældrecenter ved Markusgården, samt aktivitetsområde ved Øster Havn. Vurderingen af beregningerne viser, at der er et meget snævert råderum tilbage i området for at planlægge til yderligere anvendelser.

Bebyggelse

Grundejers forslag til bebyggelse anbefales i et omfang af 2500 etagemeter. Det anbefales derimod ikke at arbejde med grundejers forslag til udformningen af bebyggelsen. Her anbefales det at arbejde med en forlængelse af karrestrukturen, som en stokbebyggelse på maks. 5 etager med tilbagetrukket tagetage og kun med parkering i kælder. Bebyggelsens materialer skal afspejle sig i nabobebyggelsen på Østerbro og have enkelte fremspring i facaden langs Karolinelundsvej.

Trafik

Vejadgangen til området ligger tæt på et signalreguleret kryds med meget trafik fra både Østerbro, Karolinelundsvej og Nyhavnsgade. Afviklingen af trafik fra området er derfor problematisk. Derudover vil etablering af en offentlig tilgængelig parkeringsplads og dermed mere aktivitet på området, være med til at øge risikoen for fare, hvis der sker et uheld på Tulip. Derfor kan det ikke anbefales at planlægge for etablering af flere parkeringspladser ud over til grundens egne funktioner.

Eksisterende planforhold

Nuværende lokalplan giver mulighed for at der kan etableres hotel, butikker og kontorvirksomhed, men ikke boliger. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i lokalplanen må ikke overstige 70%, hvilket svarer til ca. 1670 etagemeter.

Området kan ifølge kommuneplanen bruges til blandede bymæssige formål, men for at undgå utilsigtet dannelse af et nyt bydelscenter eller lokalcenter bør enkeltstående butikker som udgangspunkt placeres min. 500 meter fra andre butikker.

Ny bebyggelse kan opføres som erstatningsbyggeri, tilpasset nabobygningen og omgivelsernes gesimshøjde, med indgang fra gaden eller i port. Opholdsarealer skal svare til min. 30 % af etagearealet og prioriteres forud for parkeringspladser.



Bilag:

Startredegørelse, Boliger, Karolinelundsvej, Ø-gadekvarteret