



**Punkt 2.**

**Kommuneplantillæg 1.048 og lokalplan 1-4-112 Pleje- og ældreboliger, Bonnesensgade, Ø-gadekvarteret (1. forelæggelse)**

2018-071111

**By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender**

- forslag til Kommuneplantillæg 1.048.
- forslag til Lokalplan 1-4-112.
- miljørapporten for Lokalplan 1-4-112 og Kommuneplantillæg 1.048.
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Ole Risager var fraværende.

*Beslutning:*

*Anbefales.*



## Sagsbeskrivelse

### Fakta om planerne

Lokalplanområdet er placeret på hjørnet af Bonnesensgade og Fyensgade, og omfatter et areal på ca. 3.780 m<sup>2</sup>. Der gives mulighed for op til 75 pleje- og ældreboliger samt servicearealer med et etageareal på op til 7.000 m<sup>2</sup>. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 185.

Kommuneplantillægget giver mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres etageboliger, den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 185. Desuden ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 5, og den maksimale bygningshøjde fra 12 til 22 meter.

Lokalplanen har en placering tæt på produktions- og risikovirksomheden Tulip Food Company. Lokalplanen skal derfor sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres således, at virksomhedens miljøkrav ikke skærpes yderligere i sin eksisterende miljøgodkendelse.

### Tidsplan

*Forventet endelig godkendelse*

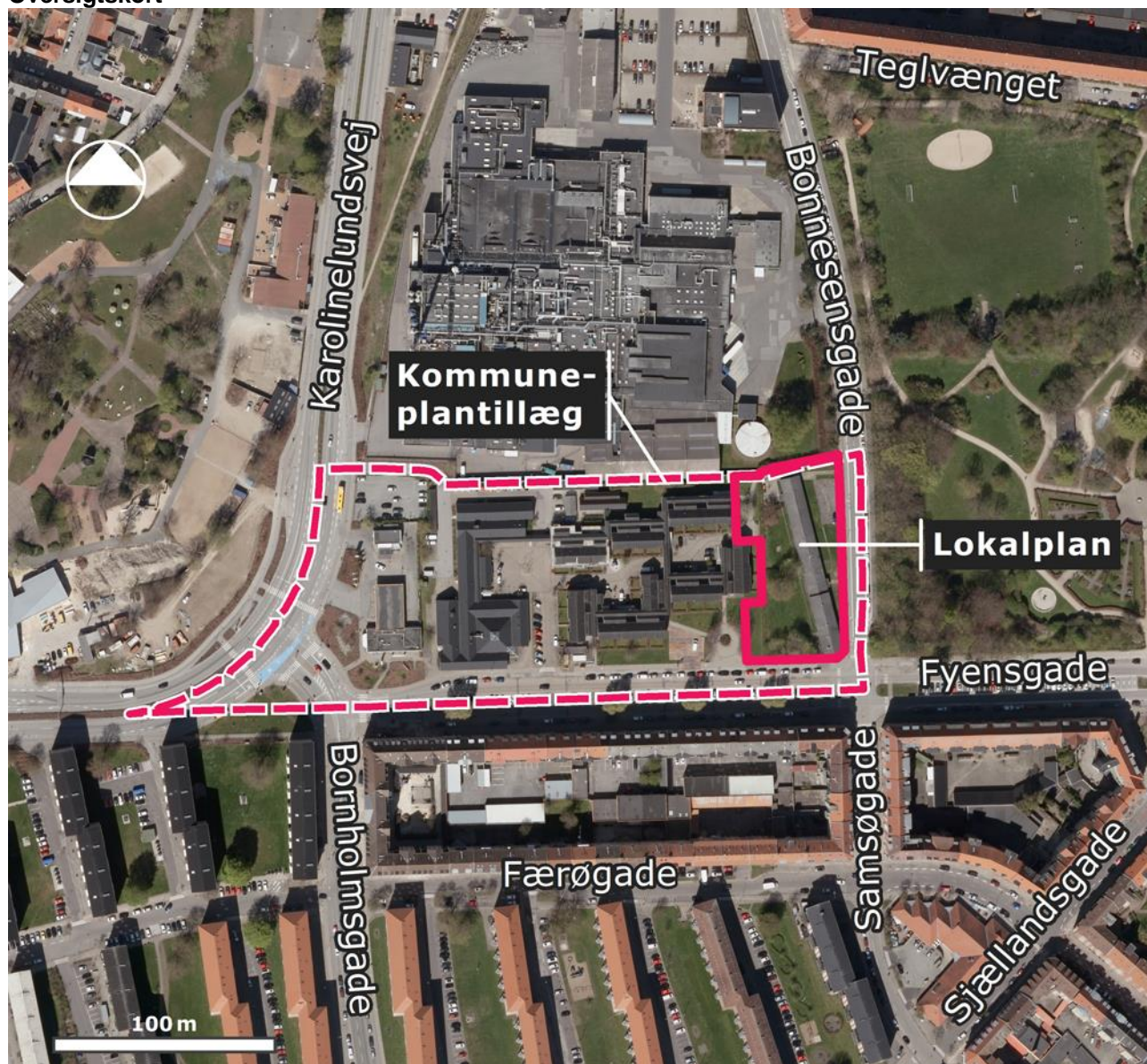
By- og Landskabsudvalgets møde den 7. februar 2019 og Byrådet den 25. februar 2019.

### Link til digitale planer

[Lokalplan 1-4-112 \(med miljørapport\)](#)

[Kommuneplantillæg 1.048](#)

## Oversigtskort

**Formål og baggrund**

Baggrunden for omdannelsen er et ønske om at øge byggemulighederne på grunden til en etagebebyggelse med op til 75 pleje- og ældreboliger.

Lokalplanens formål er bl.a. at sikre udformningen af den fremtidige bebyggelse, således at den tilpasses områdets skala under hensyntagen til nabobebyggelse, herunder de eksisterende ældreboliger og karrébebyggelsen beliggende på modsatte side af Fyensgade. Bebyggelsen skal ses i tilknytning til de eksisterende plejeboliger på Fyensgade, som Vivabolig administrerer.

Nord for området ligger virksomheden Tulip Food Company. Lokalplanen skal sikre, at boligerne og opholdsarealerne etableres, således at de vejledende grænseværdier for støj og lugt overholdes, men også sikrer virksomhedens fortsatte drifts- og udviklingsmuligheder.

For realisering af projektet ønskes eksisterende bebyggelse på grunden nedrevet. Lokalplanen giver mulighed for, at bebyggelsen kan nedrives.



## Kommuneplantillæggets indhold

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde "1.4.O1 Fyensgade Centret mm.", som er en ramme til offentlig service, herunder boliger (tæt-lav kun i form af plejeboliger e.lign.), institution mm. Kommuneplanrammens afgrænsning ændres ikke.

I kommuneplantillægget ændres området for lokalplanen, så byggemuligheder stemmer overens med lokalplanen, hvor der gives mulighed for etageboliger, og at bebyggelsesprocenten ændres fra 60 til 185. Desuden ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 5, og den maksimale bygningshøjde fra 12 til 22 meter.

Derudover tilføjes det, at ny bebyggelse skal udformes i et forhold, der skaber en skalamæssig overgang til eksisterende bebyggelser i området. Bebyggelsen skal opføres som en samlet bebyggelse og videreføre Ø-gadekvarterets karakteristiske karréstruktur.

## Lokalplanens indhold

Med lokalplanen fastsættes anvendelsen af området til offentlige formål og institutioner i form af pleje- og ældreboliger med tilhørende service- og aktivitetsarealer for bebyggelsens beboere. Pleje- og ældreboligerne skal ses i tilknytning til de eksisterende plejeboliger på Fyensgade. Lokalplanens område udgør ca. 3.780 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af:

- Op til 75 nye pleje- og ældreboliger.
- Et maksimalt etageareal på 7.000 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsesprocent på ca. 185.
- Bebyggelsen skal opføres som en tresidet karrébebyggelse, og må opføres som etagebebyggelser i op til 4-5 etager.

Vejadgang til parkering og varelevering til bygningen foregår ad eksisterende overkørsel mod Bonnesensgade.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser, som sikrer, at bebyggelsen i materiale, form og skala skaber en overgang imellem Fyensgade Centrets boliger og den klassiske karrébebyggelse beliggende på modsatte side af Fyensgade. Disponeringen sikrer samtidig et friholdt ubebygget afskærmet indre gårdrum, som orienterer sig mod Fyensgade Centret og de tilhørende ældreboliger.

Opholdsarealerne skal sikres et begrønnet udtryk for at styrke sammenhængen til Østre Anlæg. Langs Fyensgade og Bonnesensgade er bebyggelsen trukket tilbage, så der skabes plads til beplantning omkring bygningen. I midten af gårdrummet er udpeget et bevaringsværdigt træ, som kan ses fra Fyensgade.

Hele karrébebyggelsen må opføres i 5 etager og med en maksimal bygningshøjde på 22 meter. Indenfor et afgrænset byggefelt, placeret i den tresidede karrés sydlige del, må bebyggelsen dog kun opføres op til 4 etager og med en maksimal bygningshøjde på 18 meter.

Nabovirksomheden Tulip Food Company er en produktions- og risikovirksomhed. Huludfyldning giver mulighed for planlægning af ny bebyggelse i eksisterende varigt støjbelastet område, hvis bebyggelsen sikres mod støj. Derfor skal der foretages lyddæmpende foranstaltninger af virksomheds- og trafikstøj for at sikre, at miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes indendørs med åbne og lukkede vinduer samt på udendørs opholdsarealer. Derudover er der udarbejdet en rapport om lugtspredning fra virksomheden, som viser, at grænseværdierne for lugt er overholdt på lokalplanområdet.

I forhold til risikovirksomheden er der foretaget en testberegning af den samfundsmæssige risiko, der viser, at det er acceptabelt at planlægge for 75 pleje- og ældreboliger.

Med lokalplanen sikres det, at virksomhedens miljøkrav ikke skærpes yderligere grundet planlægningen af de nye pleje- og ældreboliger.

På lokalplanområdet ligger en tom bygning, der tidligere har været anvendt til fritids- og foreningsformål. Lokalplanen giver mulighed for, at bygningen nedrives.



## **Miljøvurdering af planer**

"Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" indeholder kriterier for hvilke planer, der kræver udarbejdelse af en miljørapport.

For at danne et overblik over, om kommuneplantillægget og lokalplanen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, er der foretaget en miljøscreening. I forbindelse med screeningen er berørte myndigheder hørt.

Resultatet er, at der er udarbejdet en samlet miljørapport for kommuneplantillægget og lokalplanen. I miljørapporten beskrives, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet, og hvordan planens miljøpåvirkninger skal overvåges. Miljørapporten kan ses sammen med lokalplanen, hvor der er miljøvurderet i forhold til risikovirksomhed, lugt og støj fra virksomhed samt trafik.

## **Økonomi**

Gennemførelsen af lokalplanen og kommuneplantillægget betyder, at kommunen kan forvente at få indtægt ved salg af arealet til boligselskabet.



Bilag:

Forslag til Kommuneplantillæg 1.048 for et område ved Fyensgade

Udkast til Lokalplan 1-4-112 Pleje- og ældreboliger, Bonnesensgade, Ø-gadekvarteret (med miljørapport)