



Punkt 8.

Godkendelse af Lokalplan 4-4-125 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet (2. forelæggelse)

2021-034704

By- og Landskabsforvaltningen indstiller, at byrådet godkender Lokalplan 4-4-125 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet endeligt uden ændringer.

By- og Landskabsudvalget 10-12-21:

Udgik.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.

Beslutning:

Udgik.

Hans Henrik Henriksen var fraværende.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planen

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et konkret projekt med ca. 200 kollegieboliger og ca. 60 lejligheder og med et samlet etageareal på 18.000 m² ekskl. etageareal i p-hus. Boligerne indrettes i grønne og rekreative omgivelser med fælles opholdsarealer.

Tidsplan

Godkendelse af planforslag til offentlig høring

By- og Landskabsudvalgets møde den 9. september 2021 (punkt 5)

Magistratens møde den 20. september 2021 (punkt 9)

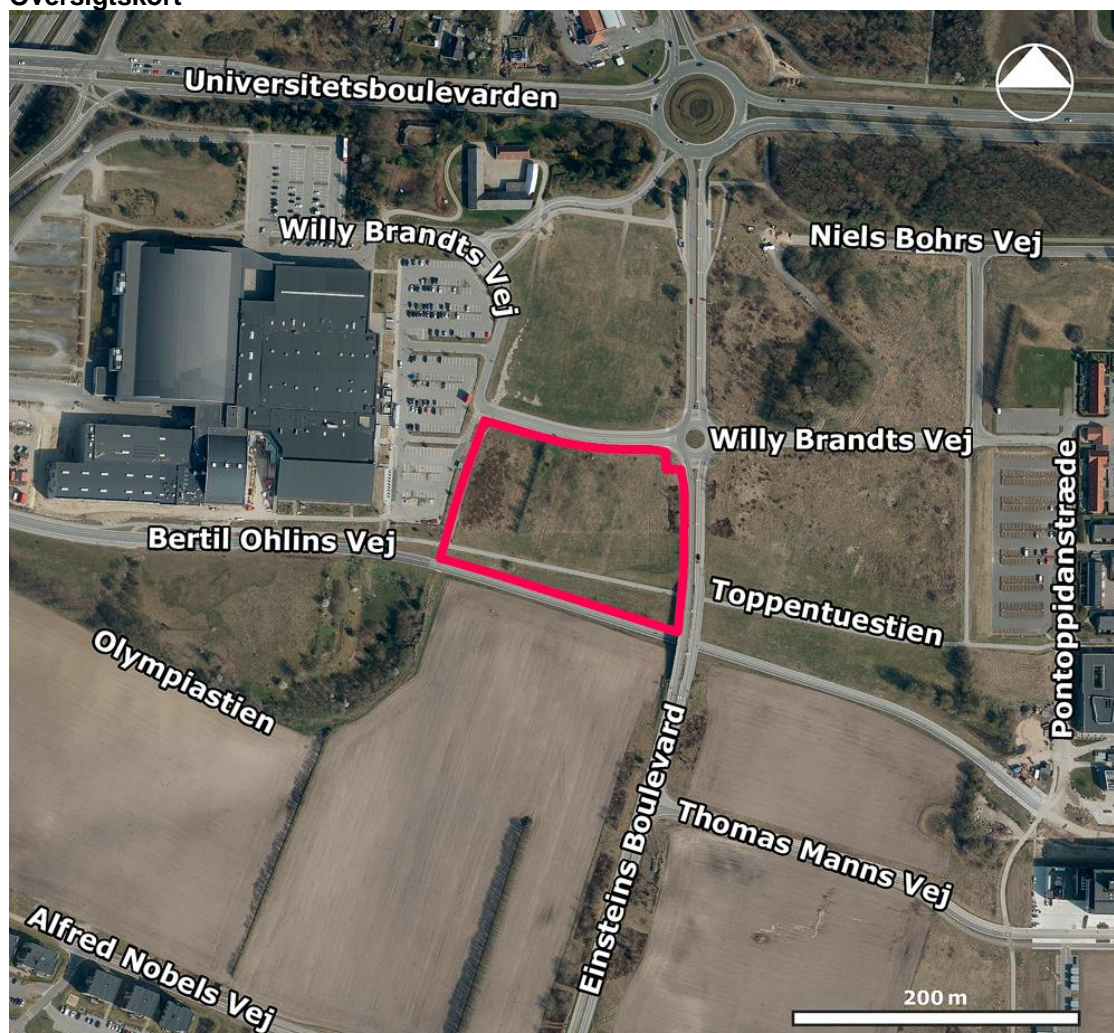
Byrådets møde den 27. september 2021 (punkt 10).

Forslaget har været offentliggjort i perioden 1. oktober 2021 til og med 26. november 2021.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-125](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

Formålet med planen er at give mulighed for bebyggelse med blandede byformål, herunder boliger.

Lokalplanens indhold



Lokalplanen giver mulighed for, at lokalplanområdet udbygges med blandede byfunktioner med fokus på bosætning.

Lokalplanen udlægger delområde A til rekreative formål og regnvandshåndtering og delområde B til blandet bolig- og erhvervsformål, samt en række andre anvendelser, herunder bl.a. kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv og institutioner.

Delområde A bliver en del af en samlet blå/grøn struktur - klimaparken. Der planlægges for, at klimaparken løber tværs igennem den nye bydel, herunder langs Bertil Ohlins Vej. Delområde A skal fremstå som et fælles friareal med en markant blå og grøn profil og et markant naturpræget og frodigt udtryk.

Inden for delområde B udlægges 4 byggefelter til boliger mm. samt et byggefelt til parkeringshus med en rekreativ anvendelse af tagfladen. Byggefelterne er placeret omkring interne gader. De nordlige byggefelter udlægges til karrébebyggelse omkring attraktive gårdrum. De sydlige byggefelter udlægges til byggeri som korte, forskudte stokbebyggelser, således der er mulighed for passage og kig igennem. Imellem de sydlige byggefelter udlægges ligeledes et fælles opholdsareal.

Området skal disponeres med udgangspunkt i områdets topografi og strømningsveje.

Det er et vigtigt mål, at området gives et markant grønt præg. Ligeledes skal der etableres regnvandsløsninger til lokal håndtering af regnvand og klimasikring.

Bebyggelse skal opføres med variation i højder og etageantal inden for det enkelte byggefelt. Primære bebyggelser må opføres i 3 – 5 etager, dog op til 6 etager på udvalgte placeringer.

Der lægges stor vægt på en høj arkitektonisk kvalitet. Arkitekturen skal sikre en by der fremstår i en menneskelig skala. Bebyggelse skal fremstå varieret og oplevelsesrigt.

Området skal indrettes med målet om at fremme bæredygtig mobilitet. Lokalplanen kan ikke regulere delebiler, men der gives et eksempel på, hvordan delebiler kan indgå som en reduktionsfaktor ved beregningen af parkeringsbehovet ifm. byggesagsbehandlingen.

Der stilles krav om parkering i konstruktion.

Vejadgang skal ske fra Willy Brandts Vej.

Mellem Olympiastien og Einsteins Boulevard omlægges Toppentuestien, så den fremover forløber langs med Bertil Ohlins Vej. Det er et langsigtet mål at føre hele stiforløbet langs Bertil Ohlins Vej mellem Gigantium og Campus som enkelttreppede stier.

Lokalplanen stiller ikke krav om helårsbeboelse. Bygherre ønsker mulighed for, at boliger i området kan anvendes som virksomhedslejligheder (flexboliger). Dette vil være i overensstemmelse med lokalplanen.

Ophævelse af lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 08-059 - Boliger, erhverv og uddannelse, der udlægger området til kontor, service, mv. Denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af lokalplan 4-4-125 i forbindelse med den endelige godkendelse.

Miljøvurdering af planer

Kommunen har ikke modtaget bemærkninger til miljøscreeningen eller klager over afgørelsen om ikke at lave en miljørapport.

Økonomi

Gennemførelsen af lokalplanen skønnes ikke at medføre direkte udgifter for kommunen.

Indsigelser og bemærkninger

Der er modtaget følgende henvendelser:



1. **Bemærkning** fra Regnvandslaug for Universitetsområdet vedr. hydrauliske forudsætninger i laugets vedtægter og sikring af rent vand der ledes til sø- og kanalanlægget.

Svar: **Taget til efterretning.**

Lokalplanen sikrer at regnvand håndteres lokalt. Dermed skal håndtering af evt. forureninger bl.a. ifm. anlægsfasen ligeledes håndteres lokalt. Tilladelser, der udstedes ifm. håndtering af regnvand, stiller krav om, at der ikke må udledes forureninger til tilgrænsende eller tilsluttet vandsystem, herunder ifm. anlægsarbejder. Bemærkningen er ligeledes møntet på kommuneplantillæg 4.066, som beskriver regnvandssystemet i Universitetskvarteret i fremtiden. Lokalplanområdets vandsystem bliver en del af det store vandsystem i Universitetskvarteret i fremtiden.

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer i planforslaget.



Bilag:

Forslag til Lokalplan 4-4-125 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet

Udkast til Lokalplan 4-4-125 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet