



Cover

Til Økonomiudvalget

Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg for Bryggervangen

Resumé

En udvikler (NREP og Akademiker pension) har anmodet om nyt plangrundlag for en grund på Østerbro ved Bryggervangen og Sejrgade til boligområde. Anvendelsesændringen forudsætter et kommuneplantillæg (Bryggervangen), og at der afholdes forudgående offentlighed. Sagen er til orientering.

Sagsfremstilling

Udvikleren ønsker et nyt plangrundlag for en grund ved Bryggervangen og Sejrgade nær Sankt Kjelds Plads til boligområde. Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammerne i Kommuneplan 2019, hvorved der kræves et kommuneplantillæg.

Kommuneplantillægget vil ændre anvendelsen i området fra boliger og serviceerhverv (C3*) til boliger (B5*). Bygningshøjde på 24 meter fastholdes. Bebyggelsesprocenten øges og fastlægges i det kommende kommuneplantillæg.

Rammeændringen giver mulighed for, at grunden kan udvikles så den tilpasses områdets eksisterende karakter, der er kendetegnet ved en karrestruktur.

Økonomiforvaltningen vurderer, at rammeændringen er af en karakter, der kræver afholdelse af en forudgående offentlighed, hvor der med vedlagte pjeces (bilag 1) indkaldes ideer og kommentarer til den kommende planlægning, jævnfør planlovens § 23 c.

Offentlighedsperioden er fra den 30. oktober til og med den 29. november 2023.

Interessenter og opmærksomhedspunkter

Der har i forbindelse med lokalplanforslaget været løbende dialog med Østerbro Lokaludvalg.

13-10-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 15927

Dokumentnummer i F2
3956309

Sagsnummer eDoc
2023-0382432

Sagsbehandler
Sarah Stausholm Andersen

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser.

Videre proces

Efter den forudgående offentlighed udarbejder Center for Byudvikling en hvidbog over de indkomne svar med forvaltningens bemærkninger hertil og indstilling. Hvidbogen forventes at kunne behandles politisk ifm. kommende behandling af sag med lokalplan, tilhørende kommuneplantillæg og udbygningsaftale.

Bilag

Bilag 1 - Forudgående offentlighed til kommuneplantillæg for Bryggervangen (pjece).

Forudgående offentlighed om kommuneplantillæg

Københavns Kommune påtænker at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for et område på Østerbro ved Bryggervangen og Sejrøgade med kommuneplantillæg. Du kan komme med ideer og forslag til denne planlægning indtil den 29. november 2023. Læs mere heri hvordan.

Bryggervangen



*Ovenstående billede viser en markering af området med en hvid linje



Kom med ideer og forslag til kommende planlægning for Bryggervangen

Baggrund

Bryggervangen er placeret på Østerbro nær Sankt Kjelds Plads. En udvikler ønsker at omdanne området til boligområde.

Området indeholder i dag en dagligvarer forretning, engros butik, daginstitution, fritidsaktiviteter og parkeringsplads. Grunden afgrænses mod nord af Sejrgade og mod Øst af Bryggervangen. Den er placeret i et eksisterende boligkvarter med karrebebyggelse og boliger mod øst samt boliger, erhverv og serviceerhverv mod vest. Grunden grænser op til Sankt Kjelds Plads som er en del af Klimakvarter Østerbro.

Området er generelt kendetegnet af boliger i karrebebyggelse, med nærhed til store grønne områder såsom Fælledparken, Lersøparken og Ryparken. Området er stationsnært med Ryparken Station mod nord og Vibenhushus Runddel Station (metro) mod syd.

Kommuneplanforhold

Eksisterende forhold

Kommuneplan 2019 er den overordnede plan for byens fysiske udvikling. Her fastlægges en række forhold vedr. den fremtidige planlægning for området, som er gengivet overordnet nedenfor og ellers kan læses på www.kp19.kk.dk.

Kommuneplan 2019 udlægger området til boliger og serviceerhverv (C3*). Området kan anvendes til boliger og serviceerhverv såsom administration, liberale erhverv, butikker, restauranter, hoteller, håndværk og andre virksomheder, der kan indpasses i

området. Kommuneplan 2019 tillader byggeri op til 24 meters højde samt bebyggelsesprocenter på op til 185 procent i området. Boligandelen må maksimalt udgøre 75 procent af etagearealet.

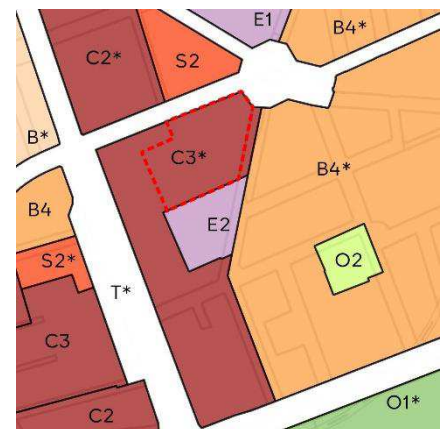
Evt. ændring af Kommuneplan 2019

Realisering af udviklers ønsker om et boligområde med en mindre andel serviceerhverv vil forudsætte vedtagelsen af et tillæg til Kommuneplan 2019, der ændrer den tilladte anvendelse og bebyggelsesprocenten. Kommuneplan 2019 tillader byggeri op til 24 meters højde, denne maksimale bygningshøjde vil fastholdes med evt. kommuneplantillæg.

Udviklers ønske om boligområde med serviceerhverv kan indeholdes i en boligramme (B5*) med en højere maksimal bebyggelsesprocent. Her må områderne anvendes til boligformål og serviceerhverv såsom butikker, restauranter, liberale erhverv, institutioner, samt andre servicefunktioner, som er forenelige med anvendelsen til boliger. Bebyggelse over stueplan forbeholdes som udgangspunkt boliganvendelse.

Forudgående høring

Da Økonomiforvaltningen vurderer, at der vil være tale om en væsentlig ændring af rammer i Kommuneplan 2019, skal der afholdes en forudgående offentlighed, hvor der indkaldes ideer og kommentarer til den kommende planlægning, jævnfør Planlovens § 23 c.



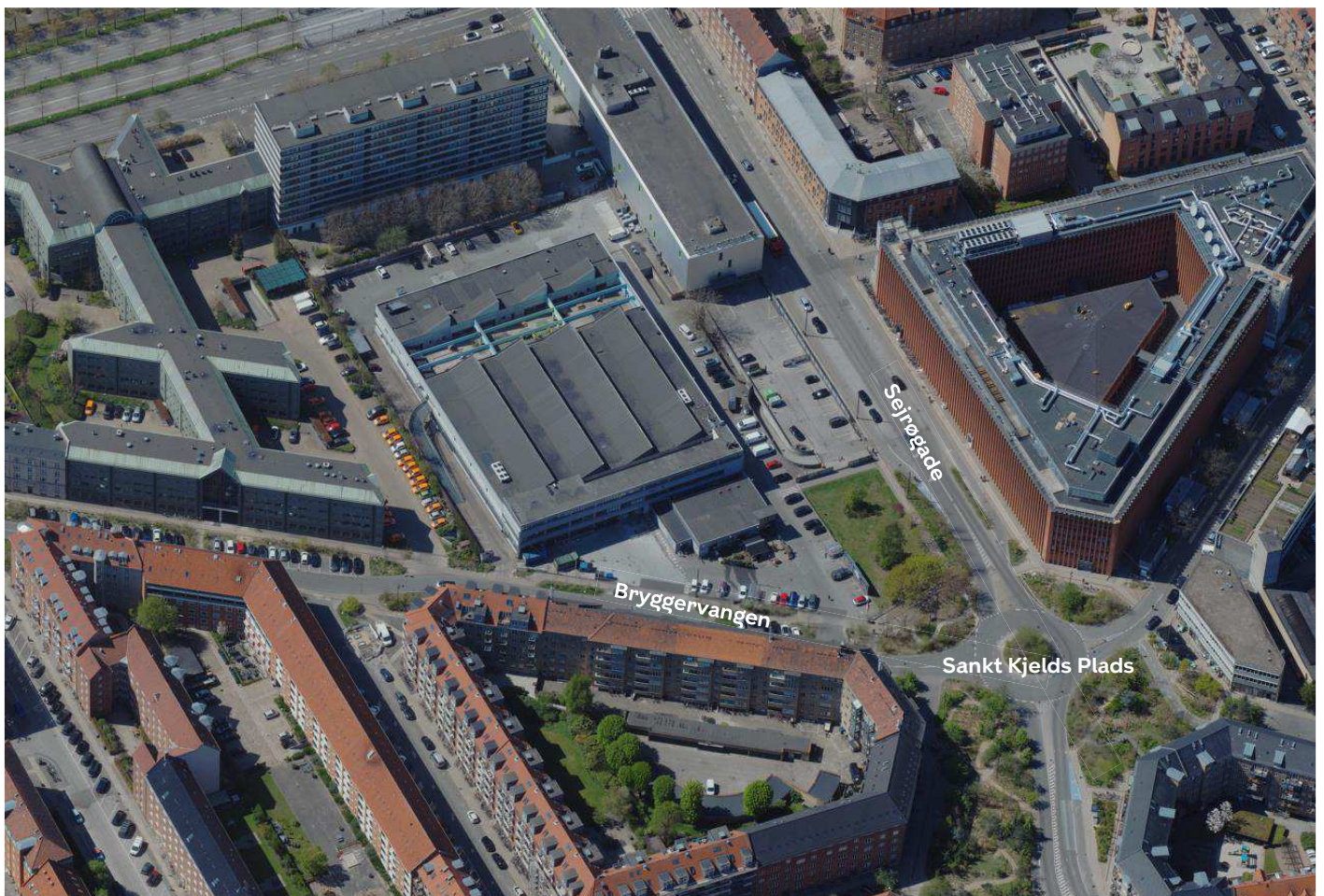
Figur A: Gældende ramme i Københavns kommuneplan 2019

- Boliger (lav tæthed)
- Boliger (høj tæthed)
- Boliger og serviceerhverv
- Serviceerhverv
- Blandet erhverv
- Fritidsformål
- Tekniske anlæg (veje mv.)
- Foreslået projektområde

Hovedspørgsmål til den kommende planlægning

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som kommunen ønsker idéer og forslag til:

- Hvordan sikres det at projektet indpasses i det eksisterende Klimakvarter Østerbro og derigennem understøtter området som et attraktivt og grønt kvarter?
- Hvordan sikres en grøn struktur i området, der giver nye offentlige mødesteder samt tilgodeser kommende boliger og eksisterende erhverv og skoler?
- Hvordan kan et kommende projekt indpasses i den eksisterende karrestruktur og historiske karakter?



Offentlighedsperiode

Offentlighedsperioden varer fra den 30. oktober 2023 til den 29. november 2023.

Alle har ret til at komme med ideer og kommentarer til den kommende planlægning. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

Indsigelser og bemærkninger indsendes via høringsportalen

[Blivhoert.kk.dk](https://blivhoert.kk.dk)

Eller pr. brev til:
Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset 1599 København V
Mærk kuverten "Bryggervangen".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den 29. november 2023.

Yderligere oplysninger

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til: Økonomiforvaltningen Center for Byudvikling Tlf. 33 66 28 00 eller på mail til: cbu@okf.kk.dk

Fremlægelse

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos:

- Hovedbiblioteket, Krystalgade 15, 1172 København K
- Bibliotekshuset, Rodosvej 4, 2300 København S