



UDVALGSINDSTILLING med sagsbeskrivelse

Redegørelse om udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg for karreen der afgrænses af Rosenvængets Allé, Livjærgade, Holsteinsgade og Saabyesvej ("Rosenvængets Allé").

INDSTILLING

Denne redegørelse fremsendes til Bygge- og Teknikudvalgets og Økonomiudvalgets drøftelse med henblik på udarbejdelse af forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé" samt tilhørende kommuneplantillæg for karreen, der afgrænses af Rosenvængets Allé, Livjærgade, Holsteinsgade og Saabyesvej.

RESUMÉ

For to ejendomme ved Rosenvængets Allé er der fremsendt et skitseprojekt for opførelse af en samlet boligbebyggelse på ca. 5.800 m². Gennemførelse af projektet indebærer fjernelse af de eksisterende bygninger på grundene, hvoraf én har middel bevaringsværdi (trin 4), hvilket sædvanlig vis anses for bevaringsværdigt i lokalplanmæssig henseende. Ejendommene har et samlet grundareal på 5.826 m², hvilket medfører en bebyggelsesprocent i det fremsendte projekt på ca. 100.

Området er omfattet af den i 1942 med tillæg i 1952 vedtagne Byplan nr. 7, der bl.a. skaber rammer for opførelse af karrébebyggelse i 2 og 3 etager på de aktuelle ejendomme. Det fremsendte projekt bryder med rammerne ved bl.a. at foreslå 3 etager samt tagetage mod Rosenvængets Allé, hvor byplanen muliggør 2 etager. Til gengæld undlades den i byplanen fastlagte 3-etagers sidebygning ind i karreen, hvilket skaber mulighed for, at karreen samlet kan videreudvikles mod bedre sammenhængende og velfungerende friarealer end muliggjort i byplanen.

I forbindelse med projektudviklingen er det vurderet, at den i projektet viste bebyggelse med hensyn til højde, placering og opdeling i bygningsenheder på en harmonisk måde vil medvirke til at gøre omgivelserne omkring Rosenvænget til en mere helstøbt bystruktur. På baggrund heraf kan forvaltningen anbefale projektets hoveddisponering og bebyggelsesmæssige princip. Projektet skal dog med hensyn til den nærmere arkitektoniske udformning bearbejdes i den videre lokalplanproces.

Da projektet i væsentlig grad bryder med rammerne i byplanen forudsætter en gennemførelse af projektet udarbejdelse af lokalplan. Lokalplanområdet foreslås afgrænset af Rosenvængets Allé, Livjærgade, Holsteinsgade og Saabyesvej.

I lokalplan "Rosenvængets Allé" medtages bl.a. nærmere bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt indretning af friarealer. Der medtages endvidere bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse og bevaringsværdige træer. Eta-gebebyggelsen langs Holsteinsgade og Livjærgade foreslås fastlagt som bevaringsværdig, hvor eventuel erstatning af facadebebyggelse vil kunne ske med tilsvarende dimensioner. Herved kan bebyggelsesprocenten på enkeltejendomme blive op

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

mod 500. Lokalplanen forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, der muliggør vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplanen vil erstatte den del af Byplan nr. 7, der dækker det aktuelle område. Planforslaget vurderes ikke at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering efter reglerne i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Indstillingen er ikke omfattet af Bygge- og Teknikforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister over sager, der skal miljøvurderes.

SAGSBESKRIVELSE

Baggrund

I sommeren 2004 solgte den franske stat ejendommen Rosenvængets Allé 34-38, der har huset Det Franske Institut (matr.nr. 656 Udenbys Klædebo Kvarter, København), til Rosenvængets Allé ApS v/Hans Henrik Kondrup. Ejendommen har et grundareal på 4.371 m². Selskabet har endvidere købt naboejendommen Rosenvængets Allé 32 (matr.nr. 451, Udenbys Klædebo Kvarter, København), der har et grundareal på 1.455 m² grundareal, der har været anvendt til kontor, idet selskabet ønsker at opføre en samlet bebyggelse på de to grunde (*bilag 1*).

Henrik Sørensen Arkitektfirma MAA har efterfølgende udarbejdet et skitseprojekt for en boligbebyggelse på ca. 5.800 m² på de to grunde. Projektet, der er nærmere beskrevet under afsnit "Det aktuelle projekt", medfører fjernelse af de eksisterende bygninger.

Området er omfattet af Byplan nr. 7, der bl.a. skaber rammer for opførelse af karrebebyggelse i 2 og 3 etager på de aktuelle ejendomme.

Forvaltningen kan anbefale projektets hoveddisponering og det byarkitektoniske princip jf. afsnit om "Vurdering".

Da projektet i væsentlig grad bryder med rammerne i byplanen forudsætter en gennemførelse af projektet udarbejdelse af en lokalplan. Lokalplanområdet foreslås afgrænset af Rosenvængets Allé, Livjærgade, Holsteinsgade og Saabyesvej, hvilket svarer til et samlet areal på ca. 14.000 m² (*bilag 1*).

Etagebebyggelsen langs Holsteinsgade og Livjærgade foreslås fastlagt som bevaringsværdig, hvor eventuel erstatning af facadebebyggelse vil kunne ske med tilsvarende dimensioner. Herved kan bebyggelsesprocenten på enkeltejendomme blive op mod 500. Lokalplanen forudsætter derfor, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Lokalplanen vil erstatte den del af Byplan nr. 7, der dækker det aktuelle område.

Kvarteret og lokalplanområdet

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Som det fremgår af luftfoto (*bilag 2*), ligger villakvarteret ”Rosenvænget” i den tætte del af Indre Østerbro, med lokalplanområdet placeret på grænsen til kvarteret (*bilag 3*). Denne del af Østerbro er præget af boliganvendelse med relativt mange store boliger, hvoraf en væsentlig del gennem de senere år er istandsat. Kvarteret har en særdeles god beliggenhed, tæt på de store rekreative områder (Fælledparken og Søerne) og umiddelbart op til forretningsgaderne Østerbrogade og Nordre Frihavns-gade. Der er gode kollektive trafikforbindelser i nærområdet med mange buslinier ved Østerbrogade, Nordre Frihavns-gade, Strandboulevarden og Nordhavn Station, der ligger i en afstand af 4-500 m. Den kollektive trafik vil forbedres yderligere ved en eventuelt fremtidig Metro-ringbane med station ved Trianglen.

”Rosenvænget” udgør en helt særlig enklave i området. Kvarteret er opført i 1860erne og 70erne som et fornemt villakvarter. Villaerne blev opført til familier af det bedre borgerskab, kunstnere og andre, som søgte ud i de dengang mere landlige omgivelser nær vandet, hvor strandlinien på det tidspunkt lå i den nuværende Strandboulevarden. Kvarteret er præget af store villaer, overvejende opført i tidens italienske villastil, og er materialemæssigt gennemgående opført i røde og gule tegl med overvejende mørke skifertage med lav taghældning. Villaerne er i flere tilfælde opført af tidens kendte arkitekter og kunstnere, og af disse villaer er mange bevaringsværdige. I dag fremtræder kvarteret med et grønt præg med mange storkronede værdifulde træer.

”Rosenvænget” er på alle sider omgivet af etageejendomme, der danner en markant indramning af kvarteret. Mod gaderne Næstvedgade, Petersborgvej/Rosenvængets Sideallé og Saabyesvej er der tale om egentlige, sammenhængende bygningsfronter, som det fremgår af Byskabsatlas København 2003, mens den øvrige indramning sine steder har et mere opløst, men dog markant præg (*bilag 3*).

Lokalplanområdet har i den sammenhæng en særlig karakter, idet der er høj randbebyggelse mod Holsteinsgade og Livjærggade samt en mere åben, villapræget struktur mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej. Derved breder ”Rosenvænget” sig ind i karreen, og der opstår på dette sted en uklar afgrænsning mellem villaområdet og det tætte Østerbro. Bagsiden af randbebyggelsen langs Holsteinsgade samt den modstående sammenhængende facadebebyggelse ved Saabyesvej danner her villaområdets rand. De nyere boligbebyggelser, Holsteinsgade 17 og Rosenvængets Allé 42A og 42B danner afslutning i hver ende af den høje, sammenhængende randbebyggelse.

På den ene af de to aktuelle ejendomme, Rosenvængets Allé 34-38, ligger Det Franske Instituts hovedbygning, der oprindeligt er opført som villa. Herudover består ejendommen af en nyere tilbygning fra 1958, der rummer foredragssal mv. Grunden, der er en af de største grunde i Rosenvænget, har et areal på 4.371 m². Etagearealet er ifølge BBR på 1.638 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 37. I Bygningsregistreringen (SAVE) er hovedbygningen vurderet i kategori 4, som efter sædvanlig praksis betragtes som bevaringsværdig, mens tilbygningen ikke er registreret, idet

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Bygningsregistreringen ikke medtager bygninger efter 1940 (*bilag 4*). Hovedbygningen vurderes dog ikke bevaringsværdig.

Den anden af de to aktuelle ejendomme, Rosenvænget 32, er en villa, der gennem årene er om- og tilbygget og således i dag fremstår med et sammensat præg. Bebyggelsen rummer overvejende privat erhvervsvirksomhed. Ejendommens grundareal er 1.455 m², og etagearealet er på ca. 600 m², svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 41. Bygningen er i bygningsregistreringen vurderet i kategori 5 (middel bevaringsværdi).

Udover de aktuelle ejendomme samt forhuset Rosenvængets Allé 40 består lokalplanområdets bebyggelse udelukkende af etagebebyggelse med enkelte skure, garager og lignende i gårdene. Etagebebyggelsen er overvejende fra slutningen af 1800-tallet og fremstår med såvel lyse pudsede som bemalede facader samt røde teglsten. Den ældre del af etagebebyggelsen har typisk mørke københavnertage. De lavere bygninger i Rosenvængets Allé 40 samt etagebebyggelsen langs Livjærggade og Holsteinsgade er i vid udstrækning i bygningsregistreringen vurderet i kategori 4, bevaringsværdig bebyggelse. Samlet set danner bebyggelsen en fin bebyggelsesmæssig helhed af kvalitet (*bilag 4*).

Lokalplanområdet er på ca. 14.000 m² og indeholder ca. 24.400 m² etageareal, svarende til en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 175. I karreen er der 190 boliger med i alt ca. 20.000 m² etageareal. Boligerne er således i gennemsnit lidt over 100 m². Resten af bebyggelsen anvendes til erhverv, hvoraf hovedparten i dag står tom.

Karreens ubebyggede arealer er præget af opholds- og havearealer med flere store markante træer. Dette gælder særligt de to aktuelle grunde, som tilsammen udgør en relativt stor del af karreen, hvor de åbne havearealer med markante træbeplantninger på en værdifuld måde højner karreen. Ved etagebebyggelsen er gårdrummene gennemgående relativt små og kun i begrænset omfang indrettet til ophold.

Planforhold

I *Kommuneplan 2001* er det aktuelle lokalplanområde fastlagt til boligformål. Området er opdelt i to B-rammeområder (*bilag 5*). Det ene område - et B3-område - omfattende bl.a. de to aktuelle ejendomme, er fastsat med en maksimal bebyggelsesprocent på 110 og et friarealkrav på 60 % af boligetagearealet og 15 % af erhvervs-etagearealet. Det andet område er et B5-område, der omfatter etageejendommene langs Holsteinsgade og Livjærggade. Her er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 150, og friarealet fastsat til 40 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervs-etagearealet.

I begge områder må der udover boliger etableres kollektive anlæg og institutioner samt andre sociale, uddannelsesmæssige kulturelle og miljømæssige servicefunktioner, der er forenelige med boliger. I *Kommuneplan 2001* er "Rosenvænget" inklusive de to aktuelle ejendomme endvidere medregnet blandt de områder, der karakter-

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

riseres som ”Udvalgte bevaringsværdige bebyggelser af særlig byarkitektonisk værdi på grund af helhedspræg eller større sammenhængende træk.”.

Rosenvænget-servitutterne. Servitutterne blev stiftet i 1860’erne i forbindelse med udstykningen af ejendommen Rosendal og omfatter bl.a. det område, for hvilket der senere blev udarbejdet Byplan nr. 7. Servitutbestemmelserne drejer sig om hegning, placering af bebyggelse i forhold til Rosenvængets Hovedvej samt om bygningers højde, som ikke må overstige 3 etager (inklusive tagetage). Herudover opregner servitutterne hvilke anvendelser – støjende erhverv og lignende – som ikke må foregå på ejendommene, idet disse skal være ”... et fredeligt, hyggeligt og frit beliggende Opholdssted...”.

Den gældende Byplan nr. 7. I sidste halvdel af 1930’erne drøftede Rosenvængets Grundejerkomité kvarterets fremtid og dermed servitutterne. Baggrunden var bl.a. den i 1932 opførte U-formede bebyggelse mellem Rosenvængets Hovedvej og Næstvedgade. Denne bebyggelse har ikke just villa-karakter, men kunne alligevel ikke hindres ved hjælp af de gældende, meget summariske servitutter. Synspunkterne i diskussionen spændte fra ophævelse af servitutterne og kollektiv medvirken fra grundejernes side til udarbejdelse af en fælles bebyggelsesplan for høj bebyggelse til skærpelse af de oprindelige servitutter med henblik på bevaring af området som villakvarter.

Kommunens opfattelse var, at ”Rosenvænget” skulle bestå som villakvarter. Denne opfattelse samt erkendelsen af, at de oprindelige servitutter langt fra var tilstrækkelige til at sikre områdets beståen som villakvarter førte til, at kommunen i 1939 – umiddelbart efter Byplanlovens ikrafttræden – udarbejdede et forslag til byplan for ”Rosenvænget”.

Dengang som nu var det et diskussionspunkt, hvorledes det oprindelige villakvarters randområder skulle behandles: Både mod Nordre Frihavsgade og Holsteinsgade er der karreer, hvor villaejendomme støder direkte op til ejendomme med 5-6 etagers bebyggelse. Skulle man fastholde disse stumper af villakvarteret i fremtiden eller videreføre den påbegyndte høje randbebyggelse efter et traditionelt karré-mønster? Udgangspunktet fra kommunens side i arbejdet med byplanvedtægten var, at villakvarteret som helhed skulle bevares. Diskussioner om dette forhold kommunen, Grundejerkomiteen og Indenrigsministeriet imellem resulterede imidlertid i, at området syd for Rosenvængets Allé blev fastlagt til sammenhængende etagebebyggelse som vist på *bilag 6*.

Resten af byplanens område omfattes af bestemmelser, der tilsigter at fastholde dette som villakvarter. Byplanen blev vedtaget og tinglyst i 1942. I 1952 fik byplanen en tilføjelse til bestemmelserne for ny bebyggelse syd for Rosenvængets Allé. Det blev herved muligt at opføre 3 etagers bebyggelse på ejendommen Saabyesvej nr. 4 helt op i skel mod hjørneejendommen ved Holsteinsgade.

I byplanen bestemmes i øvrigt, at de ovenfor refererede, oprindelige servitutter stadig gælder for så vidt de ikke strider mod byplanens bestemmelser.

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Efter byplanens fremkomst er den forudsatte sammenhængende bebyggelse vest for Saabyesvej gennemført. Øst for denne vej – i det aktuelle lokalplanområde – er der alene opført bebyggelse på ejendommen Saabyesvej 4 og på ejendommen Rosenvængets Allé 34-38 i form af en tilbygning til den oprindelige villa, nr. 34-36. Tilbygningen er sket efter nedrivning af en ældre villa, Rosenvængets Allé 38, og rummer en foredragssal for Det Franske Institut. Foredragssalen er opført i 1958 i overensstemmelse med byplanens bebyggelsesplan, men er ikke bygget så tæt på Holsteinsgade-husrækken, som byplanens byggefelt muliggør.

Den boligpolitiske handlingsplan. I henhold til den boligpolitiske handlingsplan er det intentionen at sikre gode og attraktive familieboliger til kommunens borgere. Det er målet bl.a. at skabe det nødvendige plangrundlag for etablering af sådanne boliger nær byens herlighedsværdier.

Det aktuelle projekt

Projektet er udformet som tilbagetrukket randbebyggelse mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej i 3 etager samt tagetage. Gesimshøjden er ca. 10 m og bygningshøjden ca. 13 m. I hjørnet af Rosenvængets Allé og Saabyesvej er bebyggelsen dog i fulde 4 etager. Endvidere er foreslået en mere frit formet bygning inde i gårdrummet i 2 etager med tagetage. Bebyggelsen er samlet på ca. 5.800 m² etageareal og rummer ca. 60 boliger varierende i størrelser på mellem 90 og 110 m². Bebyggelsesprocenten vil blive ca. 100 og friarealprocenten ca. 70. Der påregnes anlagt parkeringskælder under bebyggelsen. Den nuværende havekarakter opretholdes med bevaring i videst mulige omfang af værdifulde træer. Enkelte eksisterende træer, herunder et relativt stort træ ved Saabyesvej, må dog fjernes af hensyn til bebyggelsesprincippet.

Projektet er vist på *bilag 7, 8 og 9* med henholdsvis situationsplan, luftperspektiv og gadeperspektiv. Arkitektfirmaet har givet følgende beskrivelse af projektet:

”Baggrunden for byggeriets udformning er et ønske om at danne overgang fra den høje karrébebyggelse mod syd og øst og villabebyggelsen mod nord. Herudover er det hensigten at afslutte og sammenbinde karréen så den fremstår som en helhed mod Rosenvængets Allé og Saabyesvej.

De nuværende brede forarealer mellem bygninger og vej bibeholdes og muliggør bevarelse/nyplantning af træer foran husene. Mod Saabyesvej danner bebyggelsen en ubrudt facadelinie som modspil til den overfor liggende sammenhængende facaderække.

På hjørnet Rosenvængets Allé/Saabyesvej øges højden til 4 etager hvorved der skabes en afdæmpet pendant til den diagonalt modstående hjørnebygning i 5-6 etager.

For at fremhæve bebyggelsens sammenhæng med resten af karréen udføres denne i tunge teglfacader af grå blådæmpede mursten. Facaderne skal bearbejdes med klare udskæringer for altaner og vinduer så disse åbner sig mod både gård og

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

vej. Lodrette markeringer i form af karnapper eller vinduesbånd opdeler facaden i mindre afsnit.

Tagetagen bearbejdes med store åbne altaner og varierede boligtyper.

Gårdhuset udformes i kontrast til den tunge randbebyggelse som en fritliggende bygning i lette materialer.

For at danne rumlig sammenhæng mellem karré og villakvarter udformes randbebyggelsen opdelt i to adskilte bygningskroppe, så der mod Rosenvængets Allé åbnes ind til gårdrummet. Gavle bearbejdes som øvrige facader så disse optræder levende og varierede.”

Vurdering

Som det fremgår af ovenstående vil de aktuelle ejendomme i kraft af deres størrelse og beliggenhed være en enestående mulighed for at tilføre nye boliger af høj kvalitet til denne del af Østerbro. Dette vil tillige være i overensstemmelse med den boligpolitiske handlingsplan.

Beskrivelsen af områdets karakter fører frem til, at der må stilles ganske særlige krav til et sådant nybyggeri. Dette vedrører dels en opstramning af bebyggelsesstrukturen på dette sted, dels krav om et arkitektonisk kvalitetsniveau, der modsvarer det omgivende miljø.

Af områdebeskrivelsen fremgår, at lokalplanområdet har en særlig struktur, hvor villaområdet ”breder” sig ind i karreen og dermed på dette sted skaber en uklar afgrænsning af ”Rosenvænget”. Dette forhold har i fortsættelse af de kvarteranalyser, der er beskrevet ovenfor, været nøjere vurderet, herunder bebyggelsens højde samt graden af sammenhængende facadekarakter i relation til de øvrige bygningsfronter omkring ”Rosenvænget”.

I Byplan nr. 7 var forudsat en vægdannelse mod villakvarteret med en aftrapning af bebyggelsen ned til 2 normaletager langs Rosenvængets Allé. Med udgangspunkt i de ovennævnte kvarteranalyser finder forvaltningen, at en så lav bebyggelse ikke i tilstrækkelig grad vil harmonere med den samlede bebyggelsesstruktur i kvarteret. På baggrund af projektudviklingen, herunder en vurdering af højden på den eksisterende hovedbygning med gesimshøjde på ca. 10 m og bygningshøjde på ca. 12 m, er det forvaltningens opfattelse, at den i projektet viste bebyggelse med hensyn til højde, placering og opdeling i bygningsenheder på en harmonisk måde vil medvirke til at gøre omgivelserne omkring ”Rosenvænget” til en mere helstøbt bystruktur. Samtidig vil en opgivelse af den i byplanen fastlagte sidebygning ind i karreen medvirke til, at karreen kan videreudvikles mod bedre sammenhængende og velfungerende friarealer.

Projektet forudsætter bl.a. nedrivning af Rosenvængets Allé 34-36, der i bygningsregistreringen er registreret i kategori 4 (høj bevaringsværdi). Forvaltningen finder dette acceptabelt på baggrund af dels de ovennævnte byarkitektoniske betragtninger, 7

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

dels det forhold, at bygningen siden 1947 gradvist er væsentligt ombygget til Det Franske Institut og derved har en indvendig rumstruktur og oprindelige etagehøjder, der gør bygningen vanskelig at omdanne til boliger.

Ligeledes finder forvaltningen, at de to bygninger på Rosenvængets Allé 40 på grund af den tilstræbte fremtidige bebyggelsesstruktur ikke bør fastlægges som bevaringsværdige.

Det foreliggende projekt, der i princippet er en randbebyggelse med åbninger, bidrager til en definition af karreen og en mere entydig afgrænsning af "Rosenvænget". Områdets grønne karakter fastholdes ved at placere bebyggelsen tilbagetrukket, med et overvejende grønt præg mellem bygningerne og vejlinierne. Ved hjørnet mod Saabyesvej er bebyggelsen foreslået fremrykket og eventuelt accentueret, hvilket understreger sammenhængen med den tilstødende bebyggelse. Åbninger i bebyggelsen skaber kig til det bagvedliggende grønne gårdrum. Den foreslåede bebyggelse svarer generelt til højden på Det Franske Instituts hovedbygning.

I konsekvens af dette bebyggelsesprincip vil bebyggelsen på Rosenvængets Allé 40 kunne erstattes af et nybyggeri med tilsvarende højder i forlængelse af nabobygningen nr. 42 A.

I projektet indgår en mindre enkeltstående bygning i 2 etager samt udnyttet tagetage, der er placeret i gårdrummet. Forvaltningen vurderer, at karreen har en sådan rummelighed, at der kan placeres en mindre bygning i gårdrummet, der dog ikke må danne en konkurrerende struktur i forhold til karreens randbebyggelse.

Forvaltningen finder, at projektets bebyggelsesmæssige hoveddisposition i mødekommer de beskrevne byskabsmæssige forhold i området, mens bebyggelsens arkitektoniske udformning, herunder facader, valg af materialer og farveholdning, nærmere skal bearbejdes i det videre forløb, idet de viste perspektiver på *bilag 8 og 9*, har en foreløbig karakter.

Lokalplan

Lokalplanområdet opdeles i 2 underområder, der svarer til B5-området og B3-området i Kommuneplan 2001. Underområderne markeres I og II (*bilag 5*).

For begge områder vil anvendelsen blive fastlagt til boligformål med store, familieegnede helårsboliger. Herudover vil der kunne indrettes børneinstitutioner og lignende, og det vil endvidere være muligt at etablere mindre boliger for unge og ældre samt bofællesskaber for særlige grupper efter gældende lovgivning.

Område I. Den ældre bebyggelse langs Holsteinsgade og Livjærgergade fastlægges for så vidt angår facadebebyggelsen som en bevaringsværdig helhed evt. med mulighed for tagterrasser mod gårdsiden.

I lokalplanen medtages bestemmelse om eventuel erstatningsbebyggelse i forbindelse med fjernelse af facadebebyggelse på grund af ildebrand eller anden force majeure situation.

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Område II. Bebyggelserne Saabyesvej 4 og Rosenvængets Allé 42 A og B, der er nyere end karreens øvrige bebyggelse, forventes bibeholdt i en længere årrække. Ny bebyggelse skal placeres i fastlagte byggefelter og opføres i op til 3 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Ny bebyggelse kan etapedeles, men skal opføres i arkitektonisk afsluttede enheder. Bebyggelsens gesimshøjde må maksimalt være ca. 10 m, og bygningshøjden må ikke overstige ca. 13 m. Mod hjørnet af Rosenvængets Allé og Saabyesvej muliggøres bebyggelse i op til 4 etager uden tagetage.

Bebyggelse i karreens indre må etableres i højst 2 etager med mulighed for udnyttet tagetage. Gesimshøjden må maksimalt være ca. 7 m, og bygningshøjden må maksimalt være ca. 10 m.

Den maksimale bebyggelsesprocent må ikke overstige 110 og kravet til friareal er på minimum 60. For de aktuelle ejendomme medfører bestemmelserne, at bebyggelsesprocenten for ejendommene under ét vil være ca. 100.

Der medtages mere præcise bestemmelser om bebyggelsens udformning, der sikrer, at nybyggeri udføres som afrundede enheder med et arkitektonisk nutidigt udtryk, som samtidig tager udgangspunkt i og bidrager til områdets nuværende kvaliteter og særpræg. Bebyggelsen skal udføres med saddeltag eller anden form for tagopbygning, herunder eventuelt penthouse, og boligerne skal så vidt muligt forsynes med opholdsaltaner.

Parkeringsdækningen skal være af størrelsesordenen 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal. En væsentlig del af parkeringen vil skulle placeres i parkeringskælder.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser om bevaringsværdige træer, og om at friarealer mv. vil kunne forlanges anlagt som fællesanlæg for flere ejendomme.

Byplan nr. 7 vil blive ophævet for det af lokalplanen omfattede område.

Tillæg til Kommuneplan 2001

Gennemførelse af lokalplanen vil på grund af, at bebyggelsesprocenten ved eventuelt erstatningsbyggeri i underområde I kan blive på op mod 500 for enkeltejendomme, forudsætte et tillæg til Kommuneplan 2001.

Det foreslås, at dette område fastlægges som et B5*-område med særlig bestemmelse, som muliggør erstatning af den bevaringsværdige facadebebyggelse langs Holsteinsgade og Livjærggade med tilsvarende dimensioner.

Miljøvurdering

Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kulturmiljørådet er anmodet om eventuelle bemærkninger til vurdering af planforslagernes indvirkning på miljøet. Rådets eventuelle bemærkninger forventes at foreligge ved udvalgenes behandling af sagen.

UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Planforslagene vurderes ikke på det foreliggende grundlag at medføre, at der skal foretages en miljøvurdering heraf, idet planerne ikke muliggør anlægsarbejder, der er optaget i lovens bilag, eller projekter, der i størrelse og omfang, samt i forhold til lokalplanområdets nuværende udformning og karakter vurderes at få en væsentlig indvirkning på dette eller på omkringliggende områder eller bebyggelser.

Lokalplanforslaget erstatter den for planområdet gældende Byplan. Planområdet udgør en enkelt mindre karré i overgangen mellem det tæt bebygget Østerbro og den åbne villabebyggelse "Rosenvænget". Den bebyggelse, der muliggøres ved lokalplanforslaget vil med hensyn til placering, omfang og karakter, i højere grad end den bebyggelse der muliggøres opført i henhold til Byplanen, skabe en mere helstøbt bystruktur med en afgrænsning af villaområdet i harmoni med de øvrige omliggende etagebebyggelser, samt forøge de rekreative anvendelser af karreens indre ved at udelade den i byplanen fastlagte sidebygning ind i karreen.

Opførelse af bebyggelse i henhold til lokalplanforslaget forudsætter - lige som byplanen - nedrivning af bebyggelse, der efter sædvanlig lokalplanpraksis anses for bevaringsværdig. Endvidere forudsættes ændringer i den eksisterende beplantning i karreen, idet dog værdifulde træer i videst muligt omfang søges bevaret. Disse forhold vurderes ikke i væsentlig grad at berøre "Rosenvængets" kvaliteter, idet områdets grønne karakter sikres med bl.a. tilbagerykket bebyggelse og enkelte åbninger i bebyggelsen.

Bygge- og Teknikforvaltningens og Økonomiforvaltningens positivlister til miljøvurdering.

Indstillingen er ikke omfattet af Bygge- og Teknikforvaltningens eller Økonomiforvaltningens positivlister over sager, der skal miljøvurderes.

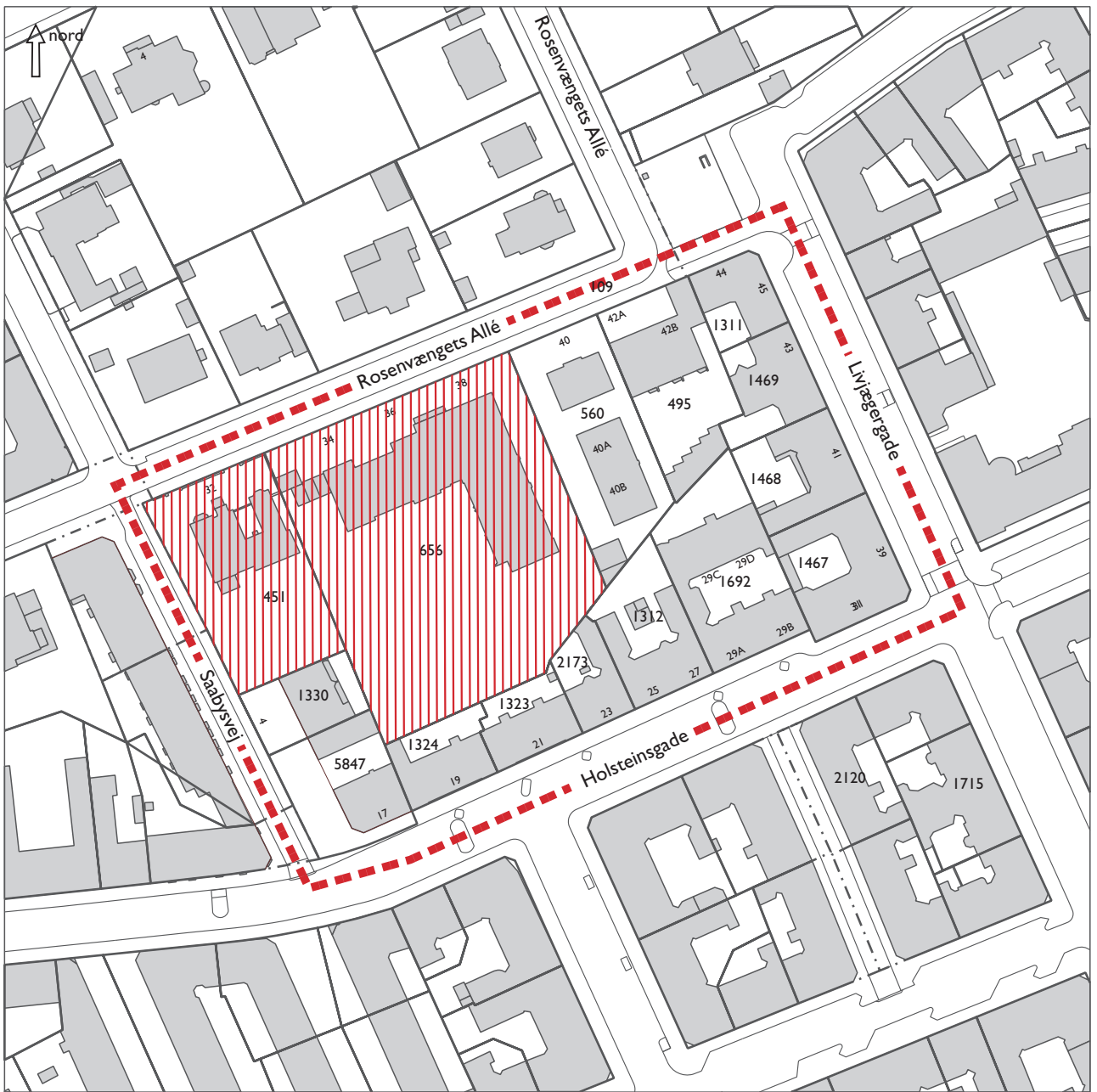
UDVALGSINDSTILLING med sagsfremstilling ... fortsat

Bilag vedlagt

1. Lokalplanområde og aktuelle ejendomme
2. Luftfoto
3. "Rosenvænget" samt byskabsanalyse
4. Bevaringsværdier
5. Kommuneplanrammer
6. Kort med markering af området dækket af Byplan nr. 7
7. Skitseprojekt / bebyggelsesplan
8. Skitseprojekt / Luftperspektiv
9. Skitseprojekt / Perspektiv fra gade

Mette Lis Andersen

Erik Jacobsen



1:1.500 0 25 50 100 m

- Lokalplanområdet
- ▤ De aktuelle ejendomme

Bilag I

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Lokalplanområdet med angivelse af de aktuelle ejendomme

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



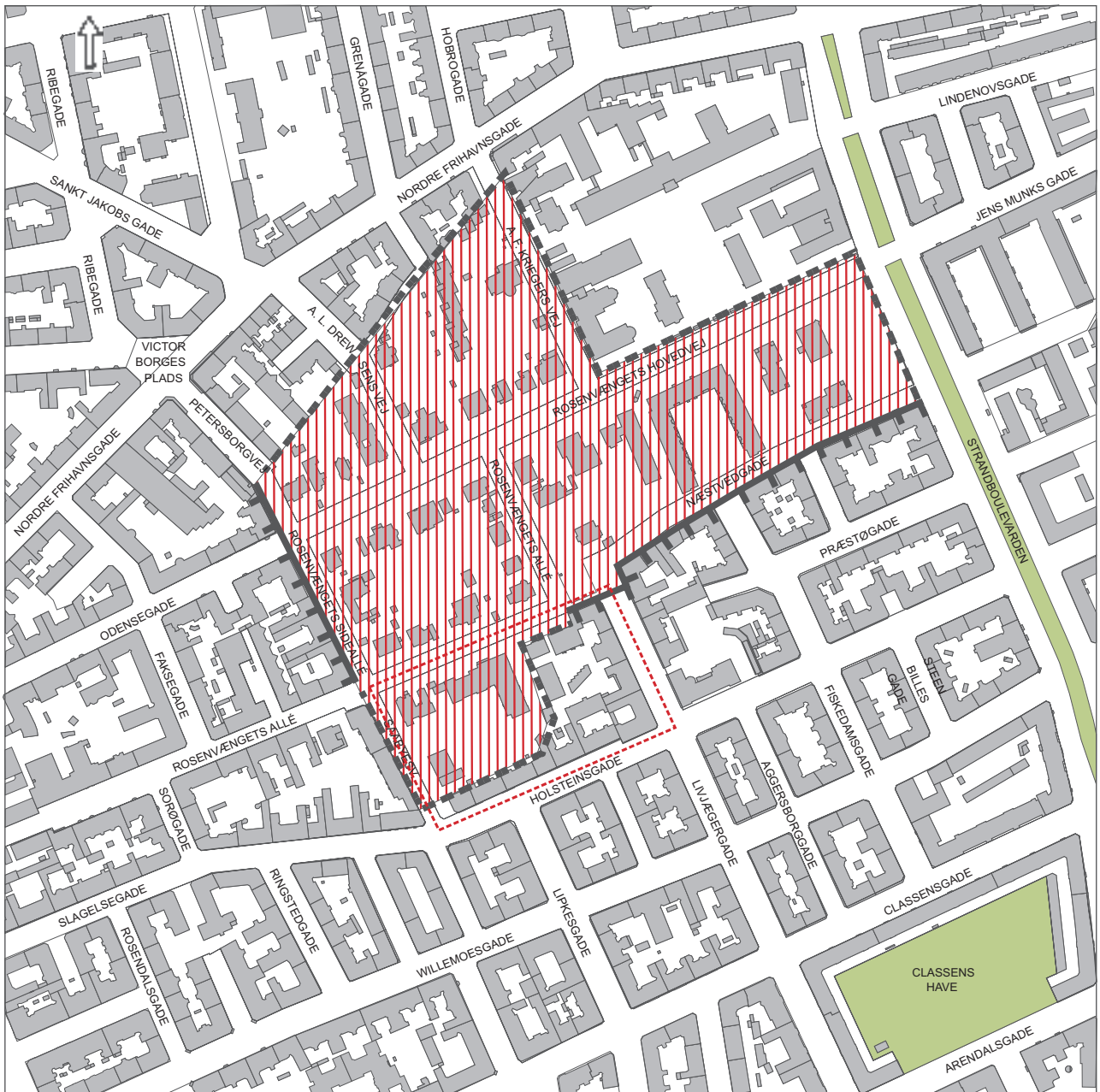
Luftfoto af lokalplanområdet set fra sydvest (JW luftfoto juli 2003)

Bilag 2

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Luftfoto med lokalplanområdet indrammet

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



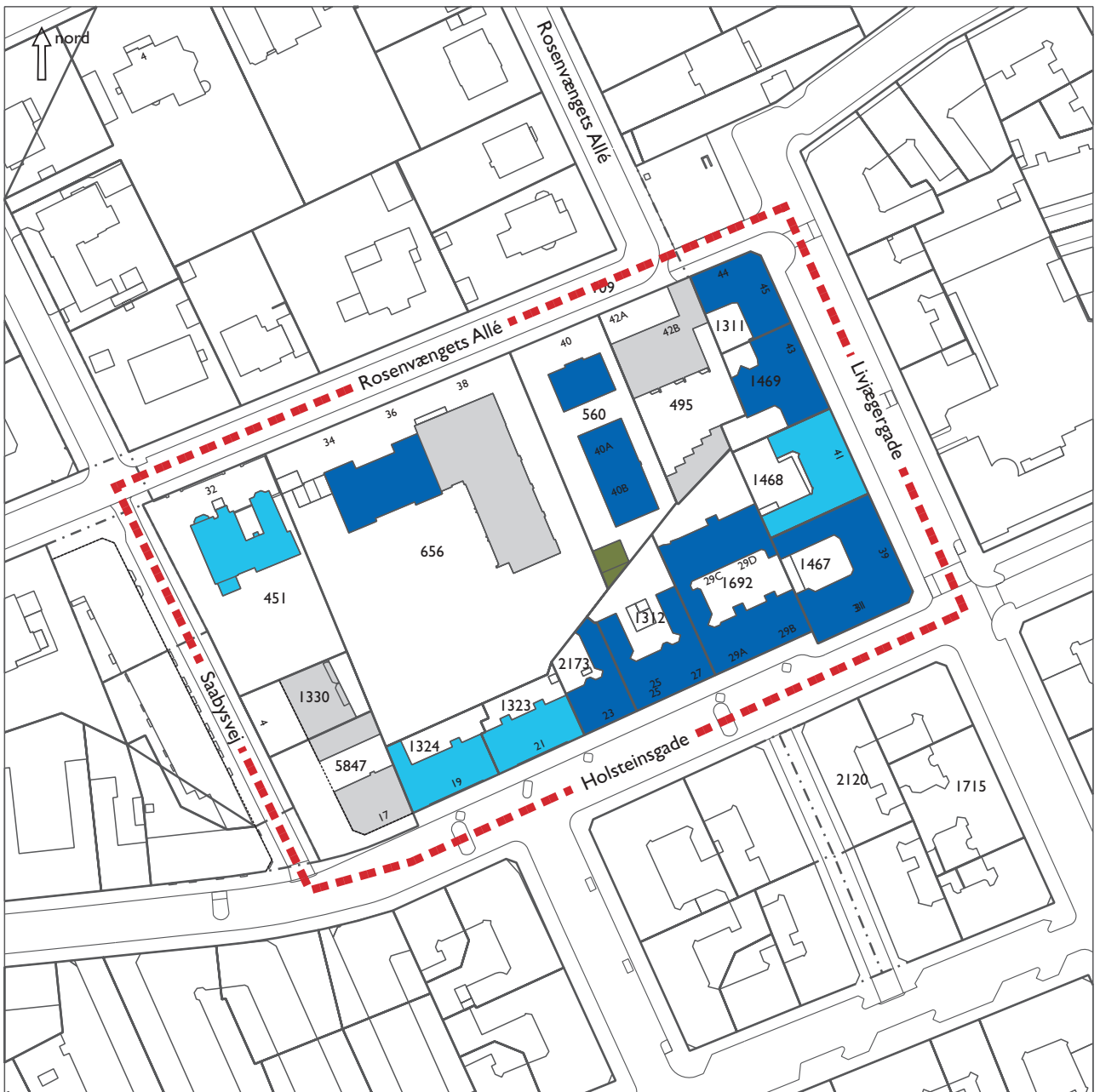
- Lokalplanområdet
- "Rosenvænget"
- Bygningsfronter iflg. Byskabsatlas 2003
- Kvarterets øvrige afgrænsning

Bilag 3

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Kvarterets udstrækning

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



1:1.500 0 25 50 100 m

Bevaringsværdier

- Middel bevaringsværdi, skatetrin 4
- Middel bevaringsværdi, skatetrin 5
- Lav bevaringsværdi, skatetrin 7
- Ikke registrerede bygninger

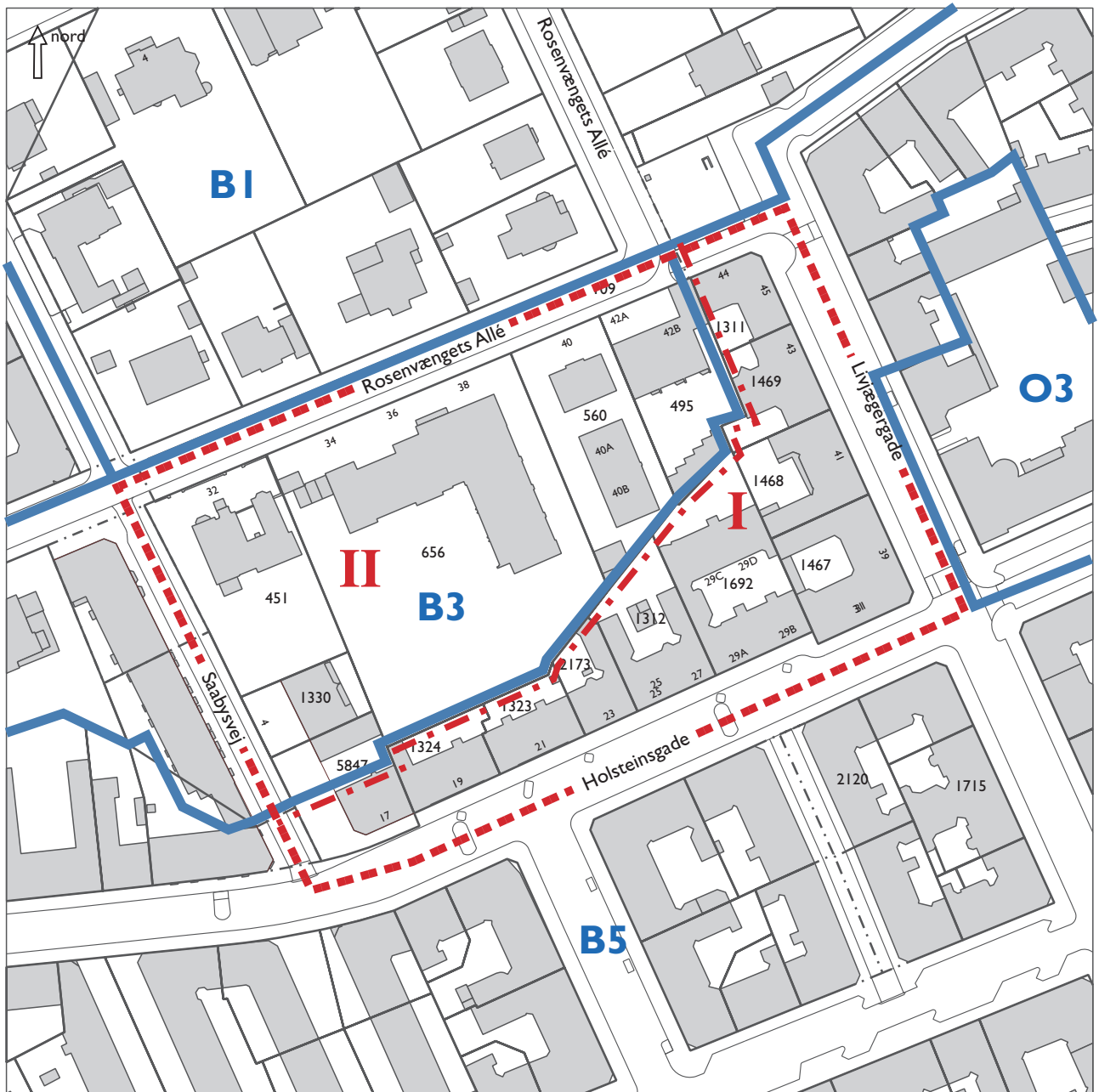
Bilag 4

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Bevaringsværdi iflg. Bygningsregistreringen (SAVE)

Bygninger i kategori 4 vurderes som bevaringsværdige

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



- ■ ■ ■ Lokalplanområdet
- · - · Grænse mellem underområderne I og II
- Rammer i henhold til Kommuneplan 2001

Bilag 5


til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Kommuneplanrammer

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



 Lokalplanområdet

 Grænse for Byplan nr. 7

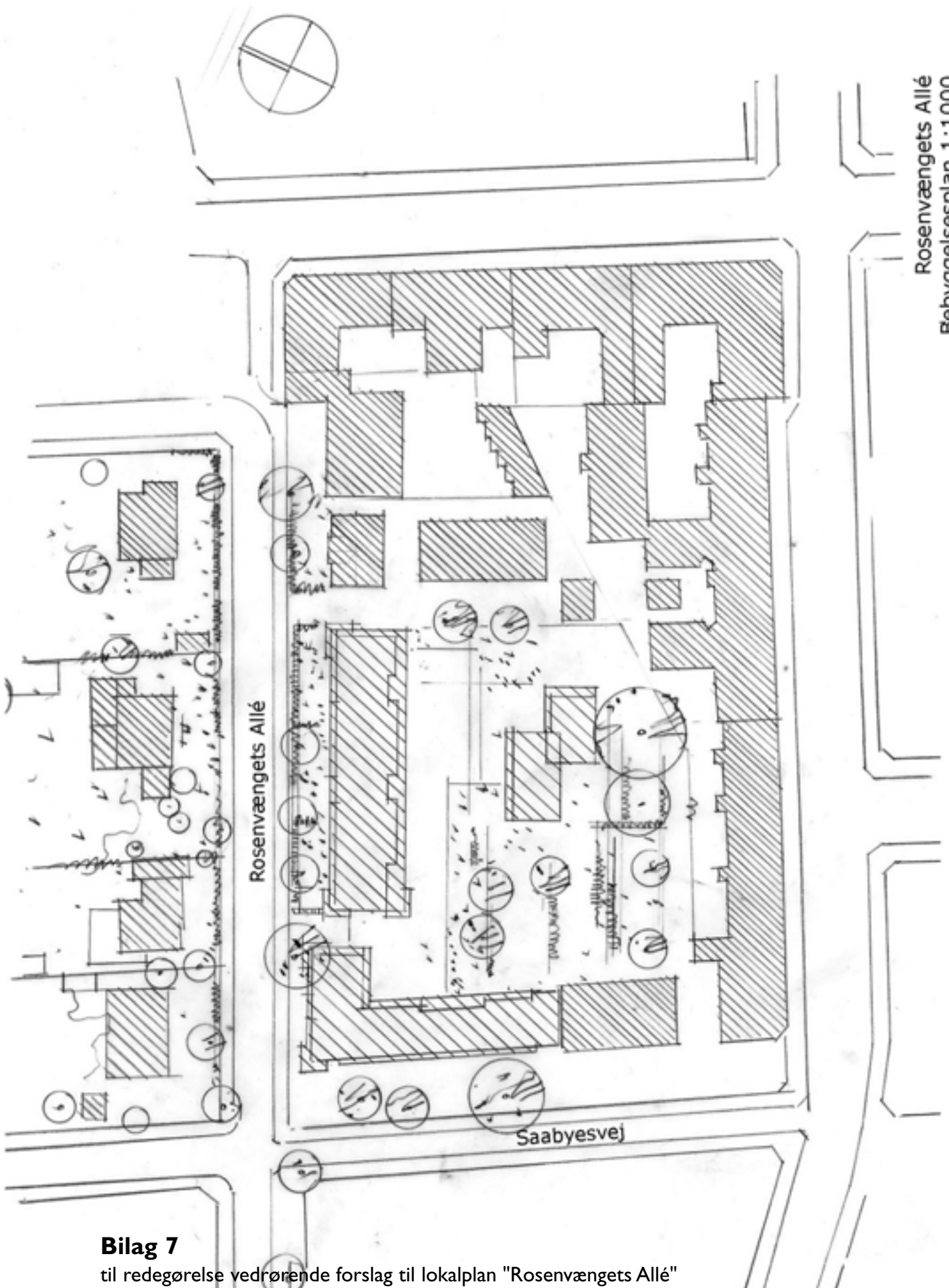
 Bestemmelser om karrébebyggelse (etager) i Byplan nr. 7

Bilag 6

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Område dækket af Byplan nr. 7

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



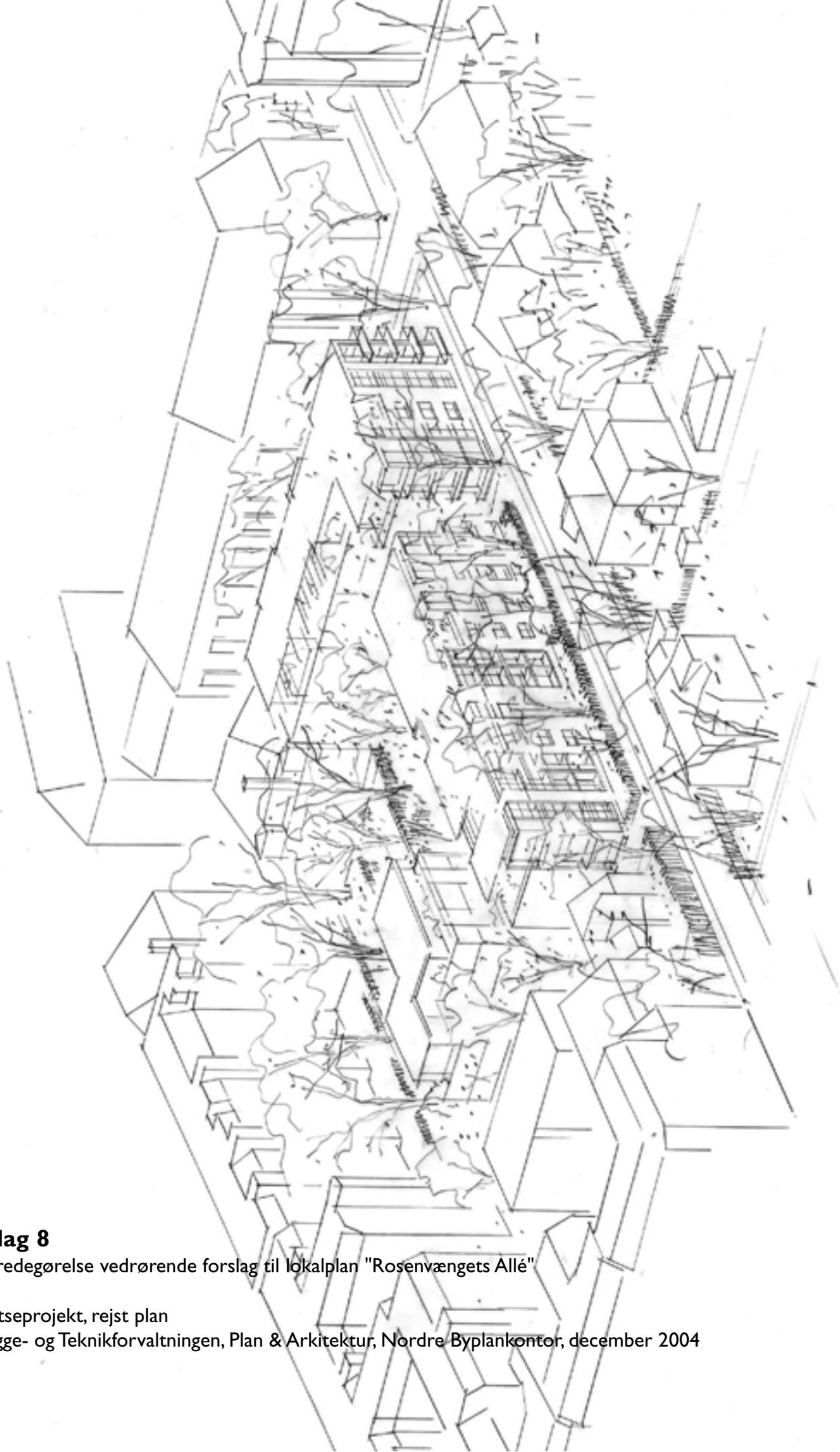
Rosenvængets Allé
Bebyggelsesplan 1:1000
16.12.2004
Henrik Sørensen MAA Arkitektfirma A/S

Bilag 7

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Skitseprojekt, situationsplan

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



Bilag 8

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Skitseprojekt, rejst plan

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004



Bilag 9

til redegørelse vedrørende forslag til lokalplan "Rosenvængets Allé"

Skitseprojekt, gadeperspektiv

Bygge- og Teknikforvaltningen, Plan & Arkitektur, Nordre Byplankontor, december 2004