



Punkt 13.

Godkendelse af Kommuneplantillæg 4.077 og Lokalplan 4-4-127 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet (1. forelæggelse)

2022-029285

By- og Landskabsudvalget indstiller, at byrådet godkender

- forslag til Kommuneplantillæg 4.077
- forslag til Lokalplan 4-4-127
- at der ikke skal laves en miljørapport
- at forslagene sendes i offentlig høring i 8 uger

Anna Aaen kan **ikke anbefale** indstillingen.

Beslutning:

Anbefales.

Per Clausen kan ikke anbefale indstillingen.



Sagsbeskrivelse

Fakta om planerne

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.

Kommuneplantillægget er udarbejdet med henblik på at sikre overensstemmelse med kommuneplanen.

Tidsplan

Fordebat

Igangsætning godkendt af By- og Landskabsudvalget i mødet den 4. oktober 2018 (punkt 9).

Fordebatten var i perioden 5. oktober 2018 - 2. november 2018.

Opsamling på fordebat i By- og Landskabsudvalget i mødet den 22. november 2018 (punkt 9).

Forventet endelig godkendelse

By- og Landskabsudvalget i møde den 21. september 2022 og byrådet 24. oktober 2022.

Link til digitale planer

[Lokalplan 4-4-127](#)

[Kommuneplantillæg 4.077](#)

Oversigtskort



Formål og baggrund

De fremsendte planudkast udgør forslag til ny planlægning for et område til primært boliger ved Willy Brandts Vej i Universitetsområdet. Tillæg 4.077 og den tilhørende lokalplan 4-4-127 udgør en lille del af Universitetskvarteret, og er beliggende umiddelbart øst for Idræts- og Kulturhuset Gigantium.



I december 2021 var forslag til kommuneplantillæg 4.066 og lokalplan 4-4-125 på By- og Landskabsudvalgets dagsorden til endelig vedtagelse. Begge planer blev taget af dagsordenen grundet advokatundersøgelsen. Siden da er planlægningen i Universitetskvarteret blevet gennemgået i forhold til det nye administrationsgrundlag for udbygningsaftaler. Samtidigt har grundejer fortsat et verserende ønske om et nyt plangrundlag. På den baggrund er det besluttet at køre to separate planprocesser: A) Det tidligere kommuneplantillæg 4.066 og lokalplan 4-4-125 indstilles til at blive aflyst. Planlægningen for Universitetskvarteret som helhed føres videre i et nyt kommuneplantillæg. B) En ny proces der kan afslutte planlægningen for det område, der var omfattet af forslag til lokalplan 4-4-125.

Der er på den baggrund udarbejdet et nyt kommuneplantillæg 4.077, som justerer bestemmelser og retningslinjer alene for rammeområde 4.4.D1 Einsteins Boulevard, samt et nyt forslag til lokalplan 4-4-127. Lokalplan 4-4-127 er – med undtagelse af få redaktionelle rettelser – identisk med det forslag til 4-4-125, som har været fremlagt i offentlig høring i efteråret 2021. Dertil har politiets bemærkninger i forbindelse med den interne høring medført justeringer i planen grundet nye krav til vendepladser. Der er ligeledes udarbejdet et nyt kommuneplantillæg 4.077 som sikrer, at lokalplan 4-4-127 er i overensstemmelse med kommuneplanen. Der er udarbejdet en opdateret miljøscreening til nærværende planforslag.

Kommuneplantillæggets indhold

Kommuneplantillægget udgør en mindre ændring af bestemmelser og retningslinjer for rammeområde 4.4.D1 Einsteins Boulevard. Tillægget ændrer de specifikke anvendelsesbestemmelser til også at tillade tæt-lav og etageboliger samt parkeringsanlæg, for at sikre, at parkering i forbindelse med etageboligbebyggelse overvejende skal foregå i konstruktion og i mindre grad som parkering på fladen. Anvendelsen Ferie- og kongrescenter udgår.

De bebyggelsesregulerende bestemmelser ændres, så der kan bygges op til 6 etager i maksimalt 25 meters højde (tidligere 3 etager og maks. 13 meters højde). I rammeområdets sydvestlige hjørne - afgrænset af Einsteins Boulevard og Willy Brandts Vej - tillades opført et samlet etageareal på 18.000 m² eksklusive etageareal i P-hus, hvorimod bebyggelsesprocenten på 60 på den enkelte grund fastholdes for de øvrige matrikler. Grønne kiler, herunder den lille dalsænkning, der forbinder Gigantium og Universitetet, må ikke bebygges.

Der tilføjes bestemmelser om arkitektur og landskab. Procentdelen af udendørs fælles opholdsarealer ændres fra minimum 5% af området, til minimum 25% af matriklens areal for etageboliger og til minimum 15% af matriklens areal for tæt-lav boliger. I retningslinjerne 'Forbindelser - Mobilitet og Cykelruter' ændres stierne forløb, så stierne fremadrettes løber i den økologiske forbindelse i Universitetsområdets dalstrøg - syd for en kommende bebyggelse.

Der er udarbejdet en miljøscreening, og på baggrund heraf indstiller By og Land, at der ikke udarbejdes miljørapport.

Lokalplanens indhold

Lokalplan 4-4-127 er – med undtagelse af få redaktionelle rettelser og justeringerne på grund af nye krav til vendepladser – identisk med det forslag til 4-4-125, som har været fremlagt i offentlig høring i efteråret 2021. Planlægningen skal give mulighed for ca. 260 boliger, hvoraf 200 forventes at blive ungdoms- og kollegieboliger.

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, så 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 4-4-127 i forbindelse med den endelige godkendelse.

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 ikke skal udarbejdes en miljørapport, da miljøscreeningen viser, at der ikke forventes væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen findes i afsnittet "Miljøscreening", som kan ses sammen med den digitale lokalplan.

Økonomi

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



Bilag:

Udkast til Kommuneplantillæg 4.077 Ved Einsteins Boulevard nord

Udkast til Lokalplan 4-4-127 Boliger m.m., Willy Brandts Vej syd, Universitetsområdet