

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 12-10-2010

Mødedato Tirsdag d. 12. oktober 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Dispensationer til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne.....	3
Beslutning.....	6

Punkt 95: Dispensationer til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Dispensationer til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

95. Dispensationer til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2010-15576 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-144322

Sagsfremstilling

Planudvalget skal tage principiel stilling til en revideret ansøgning om at opføre ændret bebyggelse i delområde 4 på Farum Kaserne.

Forvaltningen indstiller, at udvalget godkender det reviderede projekt som grundlag for den videre sagsbehandling, medmindre der fremkommer afgørende nyt på dialogmødet.

Sagen blev sendt i naboorientering den 16. september 2010 med høringsfrist til den 4. oktober 2010. Forvaltningen har modtaget to høringssvar. Forvaltningens vurdering af høringssvarene fremgår af skemaet, som er bilag til sagen sammen med kopi af de to høringssvar.

Planudvalget besluttede på mødet den 5. oktober 2010 at udsætte sagen.

NCC har revideret deres dispensationsansøgning, og søger nu om at opføre 4 punkthuse med 5 etager og penthouse. Det betyder, at etagearealet reduceres med 260m² og antallet af parkeringspladser med 12 i forhold til det projekt, der er sendt i naboorientering. Det ansøgte etageareal er 10.900m² og antallet af parkeringspladser er 132. Den reviderede ansøgning er bilagt dagsordenen.

Dagsordenen er desuden bilagt illustrationer af bebyggelsesplanen og facaderne fra det ansøgte projekt og fra lokalplanen i samme mål. Illustrationerne skal gøre det nemmere at vurdere, i hvor høj grad det ansøgte projekt afviger fra lokalplanen.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at NCC's reviderede ansøgning er en forbedring af projektet. Omfanget af parkeringspladser er reduceret. Det betyder, at omfanget af belagte og bebyggede arealer i det nye projekt er omkring 4.700m². Omfanget af bebyggede og belagte arealer i Lokalplan 70.3 er omkring 5.800m². Der er således mere opholds- og naturområde i det ansøgte projekt end i lokalplanen.

En ændring af øverste etage til penthouse betyder, at 16 boliger på øverste etage afløses af 8 store boliger på hhv. 191 og 182m² med tagterrasse. Samtidig betyder opførelse af penthouseetage, at bygningernes øverste etage fremtræder

terrasseret. Herved fraviges lokalplanens bestemmelse om varierede bygningskroppe med terrasseringer i mindre grad. I det ansøgte projekt er facaderne varierede ved altaner, fremspring og tilbagetrukne partier. Terrasseringer er vanskelige at udføre sammen med en energimæssig optimering af byggeriet. Som det kan ses af facadetegningerne, er de ansøgte bygninger smallere i bunden og bredere foroven end fastlagt i lokalplanen. I det nye projekt er bygningerne en etage højere, end lokalplanen giver mulighed for.

En væsentlig forskel mellem det nye projekt og de oprindelige golfhuse er bygningernes placering i terrænet. Golfhusene er gravet delvist ned i terrænet og fremtræder til den ene side med et udgravet parkeringsareal. På den anden side af bygningerne er terrænet hævet kunstigt. Det betyder, at bebyggelsen fremstår med kunstigt etablerede terrænforskelle på op til 3 meter. I det nye projekt er bygningerne placeret på det eksisterende terræn og terrænforskelle optages i bygningernes sokkel. Projektet medfører således en minimal bearbejdning af landskabet.

En anden væsentlig forskel mellem projekterne er, at golfhusene rummede flere private terrasser på terrænet, mens alle private opholdsarealer i det nye projekt indgår som en integreret del af bygningerne.

Det er forvaltningens vurdering, at det nye projekt i høj grad lever op til de overordnede hensigter i lokalplanen, herunder at videreføre campusmiljøet med fritliggende bygninger i et fælles grønt område.

De modtagne høringssvar giver ikke forvaltningen anledning til at ændre den tidligere indstilling.

Supplerende oplysninger

Forvaltningen har inviteret beboere på kasernen, naboer og foreninger med interesse i sagen til dialogmøde den 12. oktober 2010.

I forbindelse med den efterfølgende sagsbehandling vil forvaltningen tage konkret stilling til hvert enkelt punkt, hvor det ansøgte i øvrigt kræver dispensation fra lokalplanen. Forvaltningens udgangspunkt vil i den forbindelse være, at de fælles retningslinjer for friarealer og byinventar, som disse er fastlagt i landskabsplan, designmanual og lokalplan, skal fastholdes.

Der henvises til Planudvalgets dagsordener fra den 17. august 2010, punkt 67, den 14. september 2010, punkt 81 og den 5. oktober 2010, punkt 92 for tidligere sagsfremstillinger.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

Sagen har været i naboorientering i perioden 16. september til 4. oktober 2010.

Der holdes dialogmøde med beboere, naboer og relevante foreninger den 12. oktober 2010.

Det videre forløb

Forvaltningen gennemfører den konkrete sagsbehandling.

Indstilling

Forvaltningens indstiller,

- at udvalget godkender NCC's reviderede projekt for 4 punkthuse i 5 etager plus penthouse med den viste bygningstype, bygningshøjde og facadeudformning, den principielle udformning af parkeringsarealerne og principperne i bebyggelsesplanen, herunder placering af bygninger og parkeringsarealer som grundlag for den videre sagsbehandling.

Bilag

Facader 1-500	190-2010-146296
Gennemgang af høringssvar	190-2010-145813
Høringssvar	190-2010-141384
Høringssvar og anmodning om aktindsigt	190-2010-142480
Revideret dispensationsansøgning	190-2010-146300
Situationsplaner	190-2010-146297

Bilag

Situationsplaner
Revideret dispensationsansøgning
Høringssvar og anmodning om aktindsigt
Høringssvar
Gennemgang af høringssvar
Facader 1-500

Punkt 95: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 12. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Sagen udsat mens nærmere oplysninger indhentes.

Brev fra Kromann Reumert af 12. oktober 2010 omdelt på mødet.