

REFERAT Planudvalget 2007-2013 d. 20-10-2010

Mødedato Onsdag d. 20. oktober 2010 kl. 00:00

Mødested

Indholdsfortegnelse

Meddelelser fra formanden.....	3
Beslutning.....	4
Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne.....	5
Beslutning.....	9

Punkt 98: Meddelelser fra formanden

Meddelelser fra formanden

98. Meddelelser fra formanden

Sagsnr.: 190-2009-52403 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-149452

Sagsfremstilling

Formanden og forvaltningen orienterer om aktuelle sager.

Lovgrundlag

-

Økonomiske konsekvenser

-

Borgerinddragelse

-

Det videre forløb

-

Indstilling

-

Punkt 98: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning1.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 20. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Ingen bemærkninger.

Punkt 99: Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

99. Dispensation til ændret bebyggelse delområde 4 Farum Kaserne

Sagsnr.: 190-2010-15576 *Åbent punkt*

Dokumentnr.: 190-2010-148577

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 drøfter og beslutter, om udvalget vil godkende det reviderede projekt som grundlag for den videre sagsbehandling.

Sagen blev sendt i naboorientering den 16. september 2010 med høringsfrist til den 4. oktober 2010. Forvaltningen modtog inden høringsfristens udløb to høringssvar, og den 12. oktober modtog forvaltningen et supplerende høringssvar fra en af indsigerne. Forvaltningens vurdering af høringssvarene fremgår af skemaet, som er bilag til dagsordenen.

Den 12. oktober holdt forvaltningen dialogmøde om sagen. Til mødet var inviteret beboere på kasernen, naboer samt foreninger med interesse i sagen. Ved mødet deltog omkring 100 personer - de fleste beboere på kasernen. Hovedbudskaberne fra de fremmødte var

- utilfredshed med, at byggeriets højde forøges.
- tilkendegivelse af, at byggeriet ikke har en tilfredsstillende kvalitet.
- at dispensationerne er så omfattende, at ny lokalplan bør udarbejdes.
- at beboerne burde være hørt som parter efter forvaltningsloven.

Forvaltningens vurdering af ovenstående bemærkninger fremgår af skemaet med høringssvarene.

NCC sendte den 11. oktober 2010 en revideret dispensationsansøgning og søger nu om at opføre 4 punkthuse med 5 etager plus en penthouseetage. Det betyder, at etagearealet reduceres med 260m², og at antallet af parkeringspladser reduceres med 12 i forhold til det projekt, der blev sendt i naboorientering. Det ansøgte etageareal omfatter 10.900m², og antallet af parkeringspladser er 132.

Den reviderede ansøgning var bilag til planudvalgets dagsorden den 12. oktober sammen med 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.

Planudvalget besluttede på sit møde den 12. oktober 2010 at udsætte sagen.

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 terræn, mens alle private opholdsarealer i det nye projekt er integrerede altaner.

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 og bemærkningerne på dialogmødet giver ikke forvaltningen anledning til at ændre den tidligere indstilling.

Supplerende oplysninger

Forvaltningen har den 14. oktober 2010 modtaget beskrivelse og tegninger fra NCC, som viser, hvordan man påtænker at udføre de fundamenter, som støbes umiddelbart efter, der er givet byggetilladelse, og byggeriet igangsættes. Selve opførelsen af byggeriet vil ske etapevis i takt med at boligerne sælges. Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at forholdet vedrørende udførelse af fundamenter ikke må lægges til grund ved Planudvalgets beslutning om, hvorvidt der skal dispenseres fra lokalplanen til gennemførelse af byggeriet.

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, den 5. oktober 2010, punkt 92 og den 12. oktober punkt 95 for tidligere sagsfremstillinger.

Lovgrundlag

Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Borgerinddragelse

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

Den 12. oktober holdt forvaltningen dialogmøde med beboere, naboer og relevante foreninger.

Den 14. oktober holdt borgmester, udvalgsformand og forvaltningen møde med repræsentanter for Grundejerforeningen Farum Kaserne, Garnisonsparkens Ejerforening, Regimentsparkens Ejer og Beboerforening samt Grundejerforeningen Ingeniørvænget.

Det videre forløb

Forvaltningen gennemfører den konkrete sagsbehandling.

Indstilling

Forvaltningens indstiller,

- at udvalget drøfter og beslutter, om udvalget vil godkende 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

Beskrivelse af fundamenter og tidsplan	190-2010-149154
Facader 1-500	190-2010-146296
Gennemgang af høringssvar og bemærkninger på dialogmøde	190-2010-149158
Situationsplaner	190-2010-146297
Supplerende bemærkninger	190-2010-148758

Bilag

Beskrivelse af fundamenter og tidsplan

Facader 1-500

Gennemgang af høringssvar og bemærkninger på dialogmøde

Situationsplaner

Supplerende bemærkninger

Punkt 99: Beslutning

P:\SystemITMappe\Polweb\beslutning2.htm

Beslutning truffet af Planudvalget, den 20. oktober 2010:

Ikke til stede: Ingen

Socialdemokratiet ønskede sagen udsat, så udvalget kan få notatet fra mødet den 14. oktober 2010.

For stemte: Socialdemokratiet

Imod stemte: Konservative og Venstre

Udvalget besluttede ikke at dispensere fra Lokalplan 70.3 vedrørende delområde 4, hvilket indebærer, at NCC's reviderede projekt ikke godkendes.

Beslutningen blev truffet af Konservative og Venstre. Socialdemokratiet undlod at stemme.